

平成 25 年度 業務実績報告書

平成 26 年 6 月



【目 次】

| | ページ |
|--|-----|
| 平成 25 年度業務実績報告書の概要 | 1 |
| 業務運営に関する事項 | |
| Ⅰ 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する目標を達成するためと るべき措置 | |
| 1. 証券化支援業務等の推進 | 19 |
| 2. 住宅資金融通業務等の実施 | 68 |
| 3. 東日本大震災への的確な対応 | 82 |
| Ⅱ 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置 | |
| 1. 組織運営の効率化 | 87 |
| 2. 一般管理費等の低減 | 89 |
| 3. 業務・システム最適化 | 92 |
| 4. 入札及び契約の適正化 | 97 |
| 5. 適切な内部統制の実施 | 112 |
| 6. 積極的な情報公開 | 134 |
| Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 | |
| 1. 収支改善 | 136 |
| 2. リスク管理の徹底等 | 147 |
| 3. 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 | 179 |
| Ⅳ 短期借入金の限度額 | 204 |
| Ⅳ-2 不要財産又は不要財産となることが見込まれる財産がある場合には、当該財産 の処分に関する計画 | 205 |
| Ⅴ 重要な財産を譲渡し、または担保に供しようとするときは、その計画 | 206 |

| | |
|--|-----|
| VI 剰余金の使途 | 207 |
| VII その他主務省令で定める業務運営に関する事項 | |
| 1. 施設及び設備に関する計画 | 209 |
| 2. 人事に関する計画 | 210 |
| 3. 機構法第 18 条第 1 項に規定する積立金の使途 | 214 |
| 4. 宿舎に関する事項 | 215 |
| その他評価に際して参考となる事項 | |
| 1. 「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成 22 年 12 月 7 日閣議決定）への対応 | 220 |
| 2. 「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成 25 年 12 月 24 日閣議決定）への対応 | 226 |
| 参考資料 | |
| 平成 25 年度監事監査報告書 | 227 |

本報告書は、独立行政法人住宅金融支援機構に係る平成25年度の業務実績についてまとめたものである。本報告書の概要は次表のとおり。

| 頁 | 平成25年度年度計画 | 業務実績（概要） |
|--|--|---|
| I 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置 | | |
| 19 | <p>1. 証券化支援業務等の推進</p> <p>(1) 証券化支援業務</p> <p>① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援</p> <p>ア 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）（以下「機構法」という。）第13条第1項第2号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関し、適合証明機関を適切にモニタリングする等、技術基準に基づく適切な適合証明業務の実施を確保する。</p> <p>また、フラット35やフラット35Sについては、引き続き、金融機関、住宅関連事業者、適合証明機関等への協力依頼及び各種媒体を通じた総合的な広報活動を行う。</p> <p>さらに、フラット35Sの対象に、認定低炭素住宅を追加したことを踏まえ、技術基準解説等について、施工マニュアル及びパンフレットを活用し、説明会の開催等による中小工務店等への技術支援を行うとともに、ホームページを活用して周知を行う。</p> <p>イ 住宅ローン利用者等が長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について、機構ホームページ、適合証明機関の窓口でのパンフレットやチラシの配布により周知を図る。</p> <p>また、適合証明機関向け研修において、当該合理化について、適合証明の申請者に対する周知を行うよう依頼する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 適合証明検査機関（66機関）及び適合証明技術者を有する事務所（75事務所）に対して、適合証明業務の処理状況等に関する業務検査等を実施するとともに、結果を踏まえた措置を行った。 ・ 次のとおり総合的な広報活動を行った。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 全国一斉相談会の開催（3回）に合わせた集中的な広告（テレビCM、新聞、雑誌、交通広告等）の実施 ➢ 関係機関、住宅事業者等を通じた制度周知 ➢ ファイナンシャル・プランナーへの情報提供、意見交換の実施等 ・ 中小工務店の技術力向上を支援すること等により、省エネ住宅に取り組む事業者のすそ野を拡大した。この結果、省エネ基準のスタンダード化に大きく寄与した。 ・ 工事審査の合理化に関して、検査機関窓口でのチラシ配布、ホームページへの掲載、適合証明検査機関新任者向け研修等により周知を図った。 |
| 26 | <p>ウ 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり、協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成25年度は証券化支援業務に新規参入した機関はなかった。 ・ 金融機関ごとの融資条件や融資審査の把握のため、全ての金融機関に対して書面調査を、40機関に対して実地調査を実施し、事務処理マニュアル等で規定した審査内容への対応が不十分と認められた事項について、対応要請を行った。 |
| 28 | <p>エ 消費者がフラット35の可否の見込みをできるだけ早期に知ることができるよう、事前審査システムの利用金融機関の増加及び事前審査システムに係る金融機関の利便性の向上を図ることにより、事前審査システムの活用を</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに6機関が利用を開始し、利用機関は75機関、利用件数は122,348件となった。 ・ 平成25年9月から、事前審査の追加審査（事前審査システムでは融資可否の見込みの明確な回答ができない一部の案件について機構職 |

| | | |
|----|--|---|
| | 推進する。 | 員が追加審査を実施する仕組み)を開始し、事前審査システムの利便性向上を図った。追加審査の利用機関は22機関、利用件数は194件となった。 |
| 30 | オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。 | ・進捗管理の徹底、システム登録前の借入申込書記入必須項目の目チェック、事前審査システムの活用推進等に取り組んだ結果、標準処理期間内に処理した件数の割合は81.2%となった。 |
| 32 | カ 特定債務保証に係る証券化支援業務(保証型)については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。 | ・証券化支援事業に係る機構自らの経営課題(機構MBSの商品設計の見直し及び証券化支援事業の保証型の活用)について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、機構内に設置した「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」において議論を行い、報告書を公表した。 |
| 35 | ② 自主的な取組としての商品の見直し 一般の金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため及び優良な住宅ストックの形成に資するよう、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を具体的に進める。 | ・お客さま、住宅関連事業者及び金融機関のフラット35の商品性等の改善要望を収集するとともに、商品性等の改善について検討を行い、以下の内容について実施した。 ➢フラット35(買取型)における融資率上限の引上げ(融資率9割を超える融資の導入) ➢金融円滑化法の期限が到来した後(平成25年4月以降)も、返済困難者に対して償還期間延長などの特例措置を実施し、元金据置期間中の金利引下げについて、金融円滑化法の適用期間中は国費で対応していたが、終了後も機構の自助努力により金利引下げ(0.5%引下げ)を実施等 |
| 37 | ③ 安定的かつ効率的な資金調達 ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も安定的、かつ、効率的に調達するよう、以下の取組に努める。 (ア)投資家に対する丁寧な広報活動を実施すること及び投資家の需要を十分に把握した上で柔軟な起債運営を行うことにより、効率的かつ安定的な資金調達に努める。 (イ)MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、ホームページ及び情報ベンダーを通じ、MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する融資種別等の属性分析の更新情報等を定期的に情報提供するなど、投資家のニーズを踏まえた情報の充実を図る。加えて、投資家の認知度及び理解度の向上を図るために、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねるとともに、更なる情報の充実を検討する。 | ・日本銀行による異次元の金融緩和導入等の影響により、金利水準が大きく変動する中でも、新規投資家及び休眠投資家の取込み並びに既往投資家の投資枠拡大を企図した丁寧な広報活動を展開した。 ・その結果、過去のリーマン・ショック時や東日本大震災発生時の不安定な金融市場の情勢下におけるMBSのスプレッドは大きく上昇したが、今回の異次元金融緩和導入時は、MBSのスプレッドの上昇を抑え、安定的なスプレッドでの資金調達を実現した。 ・加えて、国債の金利が低下したことも相まって、平成26年2月条件決定分の月次MBSにおいては、機構史上最低クーポン(表面利率)となる1.00%を実現し、平成26年3月には機構史上最低の提示金利(1.69%)とする等、お客さまに低利で長期固定金利住宅ローンを |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>また、市場環境や市場関係者からの意見・ニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化について検討を行う。</p> <p>その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討する。</p> | <p>提供することにつなげた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・さらに、機構内に設置した「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」において、MBS発行額の平準化を図り、ベンチマーク性を高めることで証券化市場を育成していくべきとの提言を受け、実現に向けた検討を実施した。 ・平成26年1月に、投資家の需要に比べMBSの発行額が大きくなることを見込まれたことから、実際にMBS発行額の平準化を実施（161億円（信託債権ベース200億円））した。この取組は、機構MBSの安定的な起債環境を保つという観点から投資家のメリットになるという引受証券会社からの見解があった。 ・なお、上記提言については、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）においても盛り込まれ、改めて機構の重要な課題として示された。 |
| 43 | <p>イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・MBS発行に要する引受手数料率について、証券市場における最低水準を維持した。 ・多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合、速やかにMBSの引受手数料の引下げが実施できるよう、市場関係者に対するヒアリング及びベンダー情報の定期的なモニタリングを行った。 |
| 45 | <p>④ 経費率</p> <p>証券化支援業務に係る経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均買取債権等残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均を0.20%以下とすることを目指して取り組む。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度の証券化支援業務における経費率は、経費削減策を実施したこと及び買取債権等残高が増加したことにより0.14%となった。 |
| 47 | <p>⑤ 調査研究</p> <p>証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、フラット35利用者調査、住宅ローンに関する顧客アンケート調査、民間住宅ローン調査等の調査研究を行い、業務運営の基礎資料を得るとともに、住宅・金融市場に関するデータを収集する。</p> <p>また、米国を中心に海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集を行う。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・フラット35利用者、民間住宅ローン利用者、民間金融機関を対象とした調査を実施し、証券化支援業務の円滑な実施に貢献するとともに、広報誌や学会等の様々な場面を利用し、調査結果を発表した。 ・従来公表していなかった各研究員の研究レポート、論文及び新聞掲載記事について、平成25年度からは研究成果としてホームページに掲載し、住宅金融に関するデータの幅広い情報発信を実施した。 ・海外における金融経済全般のデータ整備や住宅金融関係機関等との情報交換、海外関連のレポートの執筆及び国際会議における講演・発表活動等を精力的に実施するとともに、海外の住宅金融等に関する研究員レポートを専門家に向けてタイムリーに情報発信し、参考 |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>出典としても引用された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の新商品の開発等も見据えて、平成 26 年 1 月に米国政府抵当金庫（ジニーメイ）と住宅金融に関する研究に係る情報交換等の了解覚書（MOU）を締結した。また、タイ王国 SMC（第二次抵当公社）とも了解覚書（MOC）を締結し、住宅金融インフラの整備に向けた日本の事例等について情報提供を実施した。さらに、ミャンマーへの住宅金融に関する情報提供も実施するなど、国と連携した国際貢献への取組も積極的に実施した。 |
| 57 | <p>(2) 住宅融資保険業務</p> <p>① 「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針(平成 22 年 12 月 7 日閣議決定)」(以下「事務・事業の見直しの基本方針」という。)を踏まえて、次に掲げる業務を実施する。</p> <p>ア 証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等(フラット 3 5 及び災害復興住宅融資(東日本大震災分)に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保)に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。</p> <p>なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。</p> <p>イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律(平成 23 年法律第 32 号)(以下「高齢者住まい法」という。)の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等に係る住宅融資保険業務を適切に実施した。 ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についてのリバースモーゲージに対する住宅融資保険業務の実施については、リバースモーゲージに関心を示す金融機関との意見交換等を実施した。その結果、平成 26 年 2 月から都市銀行の一行が住宅融資保険を活用し、入居一時金も対象となるリバースモーゲージ商品の取扱いを開始した。 |
| 59 | <p>② 保険金の支払等</p> <p>ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで(保険金を支払わない場合は、その決定をするまで)の標準処理期間を 25 日とし、その期間内に案件の 8 割以上を処理する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・金融機関が保険金の支払請求を行う際に、保険金支払審査項目を事前に金融機関でチェックできる仕組みを機構において導入し、支払審査業務の効率化を図る等により、標準処理期間内に処理した件数は 92.0%となった(487 件中 448 件)。 |
| 61 | <p>イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関からの各債権別の回収状況報告に基づき、借入者の分割弁済等の具体的な交渉を実施させる等の対応方針を策定の上、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。</p> <p>(その際の見込みとして、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第 1 順位債権 50%、第 1 順位以外債権</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・保険金支払請求に至っていない長期延滞債権の全件について機構も状況把握する等、機構による進捗管理を徹底し、早期に回収方針を策定する等により、平成 24 年度に支払った保険金について、平成 25 年度末までの回収実績率は、第 1 順位債権は 65.3%、第 1 順位以外債権は 44.8%となった。 |

| | | |
|----|--|--|
| | 20%を達成するよう努める。) | |
| 63 | ウ 融資保険料率の計量モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料の的確な運営並びに付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 的確な付保審査及び債権管理を徹底したことで、平成 25 年度においては、属性、デフォルト率を踏まえた保険引受リスク計量モデルによるモニタリングを通じて保険引受コストの引下げが可能であることを確認出来たことから、機構独自の取組として保険料率の引下げに繋げた（平成 26 年度実施）。 |
| 65 | <p>(3) 団体信用生命保険等業務</p> <p>① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担を負わせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行う。</p> <p>② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ、住宅ローン利用者が利用しやすい制度となるよう、商品性の見直し等を行う。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 適切に団体信用生命保険等業務を行った（団信弁済実績 10,203 件（84,411 百万円））。 ・ 団信加入者確保に向けて、以下の取組を行った。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ フラット 35 の周知活動と連携し、金融機関及び住宅事業者に対して団信加入促進を継続的に依頼 ➢ 機構の経営層による主要金融機関の経営層への取組強化依頼及び団信加入率の低い金融機関に対して個別の加入率を示した上での取組強化依頼 ➢ 金融機関等が活用する団信加入勧奨チラシについて、一般の生命保険と団信の違いを記載する等のリニューアルを実施 ➢ 不加入希望者へのダイレクトメールによる勧奨（約 1 万通） ➢ 金融機関向け説明会において、平成 25 年度から規定帳票化した団信不加入申出書の適切な運用等についての説明を実施 ➢ 任意・未納脱退率を縮減するために、金融機関に対して継続勧奨への取組の強化を要請 ・ お客さまからのニーズの高かった住宅ローン繰上完済時等における未經過期間分に相当する特約料を精算返戻する制度について平成 25 年 7 月から開始した。制度開始に当たり、平成 25 年 4 月から 5 月にかけて、団信加入中のすべてのお客さまあてに DM を送付（約 179 万通）し、制度の開始及び内容についての周知を行った。平成 25 年度の制度適用件数は、75,914 件。 |
| 68 | <p>2. 住宅資金融通業務等の実施</p> <p>(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等</p> <p>民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施する。</p> <p>① 災害発生時における災害復興住宅融資の実</p> | <p>① 災害復興住宅融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 台風、大雨、突風などの災害発生時に、当該災害による被害状況等の情報収集を直ちに行った後、災害復興住宅融資の受付を開始するとともに、記者発表、ホームページ等による迅速な対外周知、現地相談等の取組を実施した。特に被害規模が大きかった台風 26 号による土砂災害（東京都大島町）等の災害に対し |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>施に当たっては、災害の規模や住宅への被害状況などについて迅速な情報収集により確認し、必要に応じて相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。</p> <p>また、災害復興住宅融資が円滑に実施されるよう、工事審査等を行う地方公共団体等及び融資手続を行う金融機関と適切に連携する。</p> <p>さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。</p> <p>② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施する。</p> <p>③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間の代替が可能となるまでの措置として行う。</p> <p>なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。</p> <p>④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するものに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。</p> <p>なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。</p> <p>⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施する。</p> | <p>ては、地方公共団体との連携により災害復興住宅融資の的確な周知を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・被災者等の要望等を踏まえ、災害復興住宅融資における併用住宅の要件緩和等の制度改善を図った。 ・構造計算書偽造問題に係る分譲マンションの健全化に向けた支援を平成17年の事件発覚以後から継続して行っており、平成25年度はリフォーム融資希望者11組に対して、資金実行に向けた説明会及び個別相談説明会を行う等の対応を行った。これにより訴訟等の影響で対応未定の1物件を除き、機構が把握している構造計算書偽造案件の対応は完了した。 <p>② 高齢者向け住宅への融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資については、お客さまに事業の早期段階で融資可否の方向性をお知らせするため、支店窓口における事前相談の積極的活用、抵当権同順位等による民間金融機関との協調融資制度等の制度改善を行った。 ・高齢者住宅の改良等については、チラシ配布やホームページの掲載等により幅広く制度周知を行った。 <p>③ 子育て省エネ賃貸住宅融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ性能の高い子育て賃貸住宅に対する融資に限り実施した。 <p>④ 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等のうち中小事業者が実施するものに限り実施した。 ・宮城県石巻市の再開発事業に位置づけられている2地区について、機構が事業検討段階から積極的に関与し、準備組合への融資を実施した。 ・マンション共用部分リフォーム融資のうち耐震改修工事について、平成25年11月から融資限度額を引き上げる制度改善を実施した。 <p>⑤ 財形住宅融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ等を通じた制度周知や、中小企業勤労者向けの融資金利を0.2%引き下げる制度改正を実施するなど、融資業務を実施した。 |
| 76 | <p>(2) 業務の実施</p> <p>① 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を通じて、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力する。さらに、省</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化等の住宅政策上の課題に適切に対応するため、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を行うとともに、地方公共団体、住宅関連業界団体、NPO法人等と連携して、マンション建替えや大規模修 |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>エネ住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題に対応する。</p> <p>また、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。</p> <p>なお、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。</p> | <p>繕に関するセミナーを開催した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・勘定内の他経理の資金を活用する等、効率的な資金調達を行った。 ・災害復興に係る融資を除き、財政融資資金は利用していない。 |
| 78 | <p>② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。</p> <p>ア マンション共用部分改良融資 12日</p> <p>イ 省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 45日</p> <p>ウ 高齢者住宅改良融資 12日</p> <p>エ 財形住宅融資 12日</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・進捗管理の徹底等に取り組んだ結果、標準処理期間内に処理した件数の割合は次のとおりとなった。 <p>ア マンション共用部分改良融資 94.8%</p> <p>イ 省エネ賃貸住宅融資及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 87.1%</p> <p>ウ 高齢者住宅改良融資 83.0%</p> <p>エ 財形住宅融資 87.8%</p> |
| 80 | <p>(3) 経費率</p> <p>直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の融資した住宅ローンの年間平均貸出債権残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均を0.40%以下とすることを目指して取り組む。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度の直接融資業務における経費率は、経費削減策を実施したこと等により0.28%となった。 |
| 82 | <p>3. 東日本大震災への的確な対応</p> <p>東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行う。</p> <p>(1) 被災して住宅を取得等する方への対応</p> <p>災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務について、被災地への出張相談やお客コールセンターにおける返済シミュレーションサービスを積極的に実施する等、面談及び電話相談業務の取組を強化し、また、審査業務・融資業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、組織を挙げて適切に実施する。</p> <p>特に、防災集団移転促進事業等に関する取組を支援するため、引き続き東北復興支援室を中心として、地方公共団体等との連携を強化する。</p> <p>また、顧客のニーズ等を踏まえ、事務手続や商品性の改善を進める。</p> <p>(2) 返済中の被災者への対応</p> <p>被災者の状況に応じた返済方法の変更について、電話や面談による相談業務や、返済方法変更の審査業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・新たな取組として、機構自らが、関係機関（地方公共団体、建築士団体）と連携し、公的補助、住宅計画及び融資・資金計画の相談をワンストップで提供する住宅再建相談会を企画し実施した（開催：198回、相談実績：1,181組）。 ・住宅再建相談会には、全国から事前研修を受けた職員を派遣（延べ422人・日）し、相談対応の質を確保するとともに、継続的な相談サービスを提供できる体制を構築した。 ・今後、沿岸部における宅地供給等が本格化することを踏まえ、被災者相談対応等を強化するため、東北支店（宮城県仙台市）以外の拠点として、新たに三陸復興支援センターを釜石市に設置する方針を決定（平成26年3月）し、設置に向けた準備を実施した（平成26年6月26日に設置）。 ・インターネットを利用できる環境にない被災者がいることを踏まえ、フリーダイヤル対応で各被災者のライフプランを踏まえた災害復興住宅融資の返済シミュレーションを行うサービスを開始した（対応実績98件）。返済シミュレーションの実施に当たっては、年齢や収入等、各被災者の状況を伺いながら、定年 |

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| | <p>に構築し、適切に実施する。</p> <p>また、返済相談においては、借入者の状況に応じて、災害特例等のみならず、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」(平成 23 年 6 月 17 日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。)等の概要を説明するとともに、手続に従い、適切な措置を講ずる。</p> | <p>退職後の収入減、親子リレー返済の利用可能性等も踏まえ、希望者には試算結果を郵送する等、きめ細やかに対応した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この他、 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 福島第一原発事故による避難指示解除後、直ちに自宅での生活が再開できるよう、避難指示解除が見込まれる地域内において、り災住宅の再建・補修を行う帰還予定者への災害復興住宅融資による支援 ➢ 所有権移転登記が留保される土地への融資実行等、防災集団移転促進事業の宅地供給手続に併せた災害復興住宅融資の柔軟な対応 ➢ 取扱金融機関向け災害復興住宅融資業務マニュアルのサマリー版の作成による取扱金融機関の事務サポート ➢ 地方公共団体等との連携により工事審査の円滑な実施 等を実施した。 ・消費税率引上げに伴う融資限度額の引上げ、被災した店舗等併用住宅に係る住宅部分の面積要件(住宅部分が 1/2 以上必要)撤廃、親子リレー返済の後継者の融資住宅入居要件の撤廃等、被災者等からの要望を踏まえた融資制度の改善を実施した。 ・返済特例制度の適切な対応(408 件、累計 5,685 件)を実施するとともに、適用者のうち、据置期間の終了予定の方には、DMによる返済開始の案内を行うとともに、必要に応じて据置期間の延長等必要な措置を講じた。 ・私的整理ガイドラインの適切な対応(申請 146 件(累計 299 件)、弁済計画成立 149 件(累計 196 件))を実施するとともに、私的整理ガイドラインにおいて方向性が留保された案件においても、被災者の足下の状況を詳細に把握し、債権者の判断で債務整理を行う等きめ細やかな対応を行った。 |
| <p>II 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置</p> | | |
| 87 | <p>1. 組織運営の効率化</p> <p>住宅融資保険業務及び住宅資金貸付業務のうち事務・事業の見直しの基本方針において廃止することとされた業務に係る組織の合理化を進める。</p> <p>支店については、機構の主要な業務が直接融資業務から証券化支援業務に変更され、支店の業務内容が変化していることから、全国を 11 ブロックに分けている現在の支店体制について、業務量</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・事務・事業の見直しの基本方針において廃止することとされた業務に係る組織の合理化については、平成 24 年度に以下の取組を実施したところであり、平成 25 年度においても引き続き当該取組を継続している。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ まちづくり推進部のマンション再生支援グループを廃止 ➢ 北海道支店、中国支店及び九州支店のまちづくり推進グループを廃止 |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>に応じた効率的・効果的な体制となるよう統廃合を含めた配置等の見直しについての検討を進める。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 事業系直接融資に係る融資審査業務を審査部事業審査センターに集約し、各支店の事業審査グループを廃止 ・支店体制の見直しについては、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成 25 年 12 月 24 日閣議決定）において、支店体制の見直しについて決定されたことを踏まえ、支店体制の見直しの具体内容、見直しに係る課題及び今後の対応について検討を進めた。 |
| 89 | <p>2. 一般管理費等の低減</p> <p>(1) 一般管理費（人件費、公租公課及び特殊要因を除く。）については、業務運営全体の効率化を図ることにより、中期目標の達成に向け削減する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年度から繰り越された費用等により平成 24 年度実績と比べて増加したものの、事務用品等の本店一括購入契約による単価の引下げや一般競争入札等の競争性を確保できる調達方式の継続的实施等の経費削減の取組により、平成 23 年度に比べ 8.0%削減した。 |
| 90 | <p>(2) 事務関係費については、民間機関における取組の状況を踏まえ、その縮減を徹底する。</p> <p>① 業務の効率化を図るため、住宅ローン債権のうち全額繰上償還を行ったものについて、管理回収業務を債権回収会社に委託する。</p> <p>② 事務手続の外部機関への委託を行い、業務の効率化及び体制の合理化を推進する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・債権回収会社への業務委託を活用し、物件処分による回収を促進した（個人向け債権の委託率：89.1%）。 ・電話相談業務、社内システムの運用・管理業務、住宅債券に係る事務手続、旅費事務手続等の外部委託を継続し、業務の効率化を行った。 |
| 92 | <p>3. 業務・システム最適化</p> <p>(1) 業務・システム最適化計画（平成 19 年度策定）を着実に実施する。</p> <p>(2) システム調達について、引き続き競争性の高い調達方式の採用等を行うとともに、最適化計画の趣旨を踏まえ策定する情報体系整備のための計画に基づき、システムコスト削減、システム調達における透明性の確保及び業務運営の合理化を実現する。</p> <p>(3) 内部人材のレベルアップを図るため、ITリテラシー向上に資する外部の専門的知見を有する者を活用して、職場内研修（OJT）等を実施する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・業務・システム最適化計画に基づき、IT投資管理委員会の運営等を通じたITガバナンスの実施、一般競争入札による調達等のシステムの調達、コストの適正化を行った。 ・人材育成のための計画の作成、外部の専門的知見を有するCIO補佐官を交えた研修や勉強会を実施した。 |
| 97 | <p>4. 入札及び契約の適正化</p> <p>(1) 契約監視委員会における審議等を踏まえて策定した随意契約等見直し計画（平成 22 年 6 月策定）に基づき、入札及び契約の適正化を着実に実施する。</p> <p>(2) 随意契約の基準をホームページ上で公表する。また、国の基準も参照しつつ、一定額以上の契約についてもホームページ上で公表する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・随意契約等見直し計画に基づき、入札及び契約の適正化を着実に実施した。その結果、競争性のない随意契約は、金額ベースで全体の 2%となり、平成24年度（3%）より減少し、また、見直し計画（5%）についても達成した。 ・平成25年度計4回の契約監視委員会の点検を通じ、競争性のない随意契約とならざるを得ない全ての随意契約（後納郵便料等）に関して、その理由について妥当であると判断され、一般競争入札等による調達方法の見直しの指摘はなかった。 |

| | | |
|-----|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・また、一者応札・一者応募案件についても、個別事案ごとに策定した改善策について妥当であるとされ、追加措置実施の指摘はなかった。 ・さらに、2か年度連続で一者応札・一者応募になった案件についても、改善可能な取組は実施されており、機構の取組は妥当とされた。 ・随意契約の基準等の契約方法に関する定め及び一定額（国の基準と同一）以上の契約情報（半月ごと）等について、ホームページで公表した。 |
| 112 | <p>5. 適切な内部統制の実施</p> <p>内部統制基本方針に基づき適切な内部統制を実施するとともに、実施状況の点検を四半期ごとの年度計画についての点検とあわせて行う。また、その結果を踏まえ業務運営等の改善を図るとともに、必要に応じガバナンス向上の観点から内部統制基本方針の見直しを行うなど、ガバナンス体制の充実を図る。</p> <p>コンプライアンスに係る取組については、外部有識者の意見を踏まえ、理事長を委員長とするコンプライアンス委員会において、毎年度の実践計画であるコンプライアンスプログラムを策定し、実施していく。</p> <p>なお、コンプライアンスプログラムには、職員不祥事再発防止のためのコンプライアンスの徹底、営業行動管理、人事管理及び情報管理に係る具体的な取組事項を昨年度に引き続き盛り込み、また、平成20年度に発生した不祥事が平成24年度に新たに判明したことを踏まえ、更なる取組を盛り込むこととし、組織を挙げて再発防止に取り組む。</p> <p>加えて、四半期ごとに取組状況を点検するほか、職員のコンプライアンス意識の浸透状況を検証の上、適宜、取組方策について必要な見直しを行う。</p> <p>事務品質の向上に向けて、事務処理に関し、全部署共通ルールとして策定した事項の着実な定着を図るほか、書式や事務手順の見直しの検討など、組織横断的な取組を行う。</p> <p>また、「国民を守る情報セキュリティ戦略」等の政府の方針を踏まえ、適切な情報セキュリティ対策を推進する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・内部統制基本方針に基づき、PDCAサイクルによる適切な内部統制の取組を実施し、四半期ごとに取組状況を点検し、役員会に報告を行った。 ・機構全体のコンプライアンスを実践するための行動計画として、コンプライアンス・プログラム等を策定し、これに基づいてコンプライアンス推進活動を行った。 ・コンプライアンス・プログラムには、二度の職員不祥事の再発防止策も盛り込み、引き続き組織を挙げて再発防止に取り組んだ。 ・コンプライアンス・プログラムの四半期点検を行い、コンプライアンス委員会へ報告し、必要に応じて取組内容の見直しを行うとともに、コンプライアンス委員会に外部有識者の参加を求め、コンプライアンスの取組についての評価、意見を聴き、取組内容の見直しを行った。 ・また、コンプライアンス意識調査により職員意識・行動の実態の把握・評価を行い、コンプライアンス委員会へ報告し、平成26年度のコンプライアンス・プログラムへ反映させた。 ・平成25年度に発覚した審査部審査センターにおける不適切な事務処理事案を踏まえ、以下の再発防止策を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 予防的統制の観点から、審査結果の確定について担当者の申請と管理職者等の承認がある場合のみシステム入力が可能となるようシステムオペレーションを変更 ➢ 審査案件全件リストと審査関係書類とを突合し、日常的な管理を徹底 ➢ 決裁権限の水準について見直しを行い、審査センター長の決裁権限の一部をグループ長・推進役に委譲して審査センター長が日常業務のモニタリングを行うなど、よりマネジメントに注力できる態勢を整備し内部管理体制を強化 |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 内部監査において、審査センターにおける日常的な管理の徹底等の実施状況を点検 ・当該事案により内部統制の脆弱性が露呈したことから、審査業務以外にも次のような取組を行い、組織を挙げて内部統制の充実を図った。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 理事長から職員に対し、折に触れて内部統制についてのメッセージを発信しているほか、外部の専門家を講師に招き内部統制について管理職研修の実施等、役職員への啓発を通じた統制環境を整備・充実 ➤ お客さま等からの申請を受け、機構において承認等を行う業務のうち、潜在的な不正リスクがあり、かつ、不正があった場合に影響が大きいと想定される業務について、担当者と管理職者等によるシステムオペレーションが必要な仕様に変更する等の不正防止策の方針を決定 ➤ 決裁内容に照らした決裁権者の適切性及び業務負荷状況を勘案し、決裁権限を委譲することで、上位決裁権者が日常業務のモニタリングを行うなどのマネジメントに注力できる態勢を整備し、内部管理体制を強化 ➤ 現場の実態や感覚と乖離して過剰な負担を強いている等の原因となっているルールの洗い出し及び見直しを実施するとともに、各部署において、継続的なルールの見直しに向けたモニタリングを継続的に行うための態勢を構築し、取組を実施 ➤ 内部監査において、個人デスク内の書類を確認する等の検査的視点を強化した監査を実施。また、内部自主点検や実地点検・モニタリングの実施状況やその有効性を加味し、発見的統制を意識した監査を実施 ➤ 民間金融機関における運用を踏まえ、不正防止の観点から、自部署における執務室内の個人デスク等の点検や長期休暇の取得の徹底についての検討を実施（平成26年4月実施）等 ・なお、上記取組等については、四半期毎にフォローアップを行った（コンプライアンス委員会、役員会に付議）。 ・事務品質の向上に向けカイゼン活動に取り組んだほか、お客さまの負担軽減やお客さま満足の向上に繋がる手続の簡素化、迅速化、正確性の向上等を図るため、お客さまに記入いただく書式の見直しや融資手続の見直しを行った。 |
|--|--|---|

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・内閣官房情報セキュリティセンターの要請や提供情報の活用等により、情報セキュリティ対策を推進し、標的型攻撃（特定の情報を狙ったサイバー攻撃）を想定した対策方針を決定した。 |
| 134 | <p>6. 積極的な情報公開</p> <p>業務運営の透明性を確保するため、説明責任の向上を図る見地から、機構の業務等を紹介する日本語版及び英語版のディスクロージャー誌並びにホームページの内容について、勘定ごとの財務内容の解説等の充実を図ること等により、住宅ローン利用者を含めた国民に対して業務の内容や財務諸表等の経営状況に関する情報の公開を積極的に推進する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年度決算の財務内容、勘定ごとの財務状況の解説、中期目標・中期計画・年度計画等、機構の業務内容や経営状況等について、日本語版及び英語版のディスクロージャー誌並びにホームページにより情報を公開した。 ・平成 25 年度は、上記に加えて機構の取組内容等が簡潔に分かるようにミニディスクロージャー誌を作成し、関係機関へ配布した。 |
| Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 | | |
| 136 | <p>1. 収支改善</p> <p>(1) 既往債権管理勘定以外の勘定（財団法人公庫住宅融資保証協会から承継した業務に係る経理を除く。）については、証券化支援業務等の商品の見直し、業務運営の効率化の推進等により、全体として、中期目標期間中に繰越欠損金を解消する。</p> <p>また、繰越欠損金の発生要因等を分析し、損失の状況、処理方法等については、ホームページ及びディスクロージャー誌を通じて、機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報を随時公開する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・個々のお客さまの状況に応じ丁寧に正常化支援を行う等の管理回収の取組の結果としてリスク管理債権を削減したほか経費削減の取組により損益が改善した。また、買取債権残高の増加により収益が拡大し、既往債権管理勘定以外の勘定（保証協会から承継した業務に係る経理を除く。）について、761億円の当期総利益を計上した。 ・機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報をホームページ及びディスクロージャー誌に掲載し、損失の状況、処理方法等に関する情報を公開した。 |
| 145 | <p>(2) 既往債権管理勘定については、借入者の個別状況を踏まえつつ、返済相談等を通じて新規延滞発生を抑制を図り、また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却を進める等、債権管理・回収を的確に行うこと等により、繰越欠損金を着実に削減する。</p> <p>また、損失の状況、処理方法等については、ホームページ及びディスクロージャー誌を通じて、機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報を随時公開する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・返済相談等を通じた新規延滞発生を抑制、担保不動産の任意売却等の回収の取組等により、繰越欠損金は2,844億円となり、平成24年度から1,655億円削減した。 ・機構の財務諸表等に関する情報をホームページ及びディスクロージャー誌に掲載し、損失の状況、処理方法等に関する情報を公開した。 |
| 147 | <p>2. リスク管理の徹底等</p> <p>(1) 機構の各種リスクを的確に管理するために、機構内に設置するリスク管理委員会等において、住宅ローン等の事業の特性を踏まえて、各リスクの管理を行う。また、各リスクを統合的に管理するために、網羅的なリスクの洗い出し、モニタリング指標の設定、各リスクの管理態勢計画の策定等を行うとともに、これに基づくモニタリングを行い、認識された課題に適切</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・信用リスク、市場リスク、流動性リスク、運用先等信用リスク、オペレーショナルリスク等を適切に管理するため、各リスク管理を担当する役員・部署を定めるとともに、機構内の信用リスク管理委員会（20回開催）及びALMリスク管理委員会（17回開催）において、各リスクのPDCAを実践した。各リスク管理状況を全体としてとりまとめた統合的リスク管理に係るモニタリング及び体制につい |

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>に対応する。</p> | <p>て、役員会において審議している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リスクの洗い出し、モニタリング指標の設定及びリスク管理の態勢整備の進捗管理の3つの観点から、統合的リスク管理に係るモニタリング等の方針を策定し、統合的リスク管理を実施した。モニタリング結果は可能な限り早期に役員会へ報告した。 ・平成25年度においても、平成24年度同様、信用リスク及びALMリスクの両リスクを横断的に捉えた事業ストップ型の生涯収益シミュレーションにより財務上の影響を分析した。 ・平成25年度は、平成24年度に分析した証券化支援勘定（買取型）及び既往債権管理勘定に加え、財形住宅資金貸付勘定及び住宅資金貸付等勘定（住宅資金貸付等業務経理）についても分析対象とした。また、証券化支援勘定（買取型）では事業継続型の生涯収益シミュレーションも実施した。 |
| 153 | <p>(2) 信用リスクに適切に対応するため、将来のデフォルト発生を極力抑制するよう与信審査の厳格化を図るとともに、不適正申込みの未然防止を徹底するよう金融機関に対して適切な融資審査の実施について働きかけを行う。また、融資先のデフォルト率、住宅ローン債権の回収率等のモニタリング及び信用リスク計量化手法の高度化を図りつつ、将来の損失発生見通し、必要な信用リスクプレミアムの水準等を計測することにより、必要に応じ、買取型の証券化支援業務に係る提示金利又は保証型の証券化支援業務に係る特定住宅融資保険料等の料率の見直しを行う。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・与信審査の厳格化として、不適正案件の未然防止や早期延滞未然防止のための金融機関向け説明会の開催、金融機関モニタリングの実施、機構における価格審査などの与信審査を徹底した。 ・早期延滞発生率が一定基準を超えた金融機関に対して業務委託手数料を減額する仕組みを平成26年4月から導入することとした。 ・平成26年度における買取型の証券化支援業務（平成26年2月24日以降買取分の融資率9割超のものを含む。）に係る提示金利については、与信ポートフォリオ管理システムにおけるモニタリング結果等を総合的に勘案して設定した。 |
| 158 | <p>(3) 金利リスク及び流動性リスクについては、証券化、多様な年限の一般担保債券（以下「SB」という。）の組み合わせによる発行等により、適切に対応する。また、SBの満期償還に伴う再調達や余剰資金の再運用と新規の資金調達を一体的に管理すること等により、ALMの高度化を図る。</p> <p>既往債権管理勘定にあつては、財政融資資金の償還を着実に行うため、将来において生じる資産と負債のギャップへの対応としてSB15年債等による資金の再調達を行うとともに、資金の有効活用のための方策を検討・実施する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・フラット35及び賃貸住宅融資において、ストックから生ずる資金のズレを、新規の資金調達時に事後的に調整するために平成24年1月に導入した仕組み（ストックベースALM）を平成25年度も引き続き実施した。 ・既往債権管理勘定における将来の資金ギャップへの対応として、SB15年債による資金調達を実施した（997億円、平均クーポン1.223%）。 |
| 163 | <p>(4) 住宅ローン債権の回収業務の委託先に対しては、財務状況、社会的信用、業務遂行能力等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・委託先について、決算結果等の経営状況等のモニタリングを実施した。 |

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>について適切な審査を行う。また、委託先の経営状況のモニタリングを行い、万一委託先が破綻した場合には、当該委託先が行っていた業務の引受けが円滑に行われるよう譲渡先の選定、移管手順等の事務処理スキームの整備等を行う。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 委託先が破綻した場合の業務の引受方法を定めた事務処理マニュアルの見直しを行うとともに、破綻に際して初動対応を行う部署の担当者向けに研修を実施した。 |
| 164 | <p>(5) 個人向けの住宅ローン債権については、返済相談等を通じ延滞債権の新規の発生を抑制するとともに、延滞債権の処理を進める。</p> <p>返済が困難になった借入者に対して、中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律（平成 21 年法律第 96 号）（以下「金融円滑化法」という。）の適用期限終了後においても積極的にきめ細やかな返済相談を行い、返済条件の変更に的確かつ柔軟に対応する。</p> <p>また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却等により、その削減に重点的に取り組む。</p> <p>(6) 事業者向け債権については、延滞債権、貸出条件緩和債権並びに正常償還中の大口貸出先債権及び過去延滞債権について、借入者の財務内容を把握する。また、満3か月以上の延滞債権について、個別債権ごとに進捗管理を行う。</p> <p>返済が困難になった借入者に対して、金融円滑化法の適用期限終了後においても積極的にきめ細やかな返済相談を行い、返済条件の変更に的確かつ柔軟に対応する。</p> <p>また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却等により、その削減に重点的に取り組む。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 延滞の初期段階のお客さまには、入金状況のお知らせを徹底し、早期の正常化を支援した。 延滞が継続しているが、返済継続可能性が認められるお客さまには、借入状況を把握して条件変更を適用し、今後の返済継続を支援した。 ※条件変更後の4年経過時点における正常化率は、77.9%（平成 25 年度末） それでも返済が困難なお客さまには、任意売却の提案を行う等早期解決による生活再建に向け立ち直りを支援した。 上記のように、返済が困難となったお客さまへの正常化・生活再建に向けたきめ細やかな対応で、的確な債権管理を実施した。 平成 25 年度の追加取組として延滞が継続しているお客さまについては、提案型カウンセリング（アンケート形式の書面を活用するなど、具体的な延滞の原因や生活状況を詳細に把握することにより、お客さまの状況に応じた家計の見直しや返済条件の変更を提案すること）を充実させ、きめ細かな対応を行い、正常化を支援した。 金融円滑化法の適用期限終了後においても、同法の趣旨を踏まえ機構独自に継続して丁寧に対応。必要な相談体制の整備や実施状況の主務省報告を行った他、証券化支援業務の買取債権における元金据置期間中の金利引下げ（1%引下げ）について、同法適用期間中は国費で対応していたが、終了後も機構の自助努力により金利引下げ（0.5%引下げ）を実施した。 事業者向け債権については、延滞の初期段階から返済相談を実施し、賃貸住宅の入居率やお客さまの事業の経営状況等の把握を徹底するとともに、民間金融機関とも連携しながら、条件変更により返済額を一定期間減額し、リフォームを提案する等、積極的に経営の安定化を支援した。 平成 25 年度の追加取組として特定優良賃貸住宅の家賃補助の終了時期が到来する債権に対し、文書、面談、現地調査等による状況のモニタリングを実施し、今後の返済継続を支援 |

| | | |
|--|---|---|
| | | した。 |
| 172 | (7) 既往債権管理業務については、平成 23 年度末のリスク管理債権の残高額について、新規の不良債権発生額を抑制しつつ不良債権の処理を促進し、中期目標期間の最終年度までに 10% 以上削減することを目指して取り組む。 | ・返済相談の実施等により、新規の不良債権を抑制しつつ、返済継続が困難な債権は債権回収会社への委託を活用し、任意売却等による早期の処理により削減を図った結果、リスク管理債権額は対平成 23 年度比で 26.1%減少した。 |
| 176 | (8) 証券化支援業務については、適切な融資審査及び的確な債権管理を行い、中期目標期間の最終年度における買取債権残高額に対するリスク管理債権の残高額の比率を 3.6%以内に抑制することを目指して取り組む。 | ・買取債権残高が増加する中、買取審査の適切な実施、返済相談の実施等による延滞債権増の抑制に努めた結果、リスク管理債権比率は 1.00%となった。 |
| 177 | (9) 賃貸住宅融資業務については、適切な融資審査及び的確な債権管理を実施し、中期目標期間の最終年度における証書貸付残高額に対するリスク管理債権の残高額の比率を 3.6%以内に抑制することを目指して取り組む。 | ・お客さまの財務内容の把握、個別債権ごとの進捗管理の実施により延滞債権削減に努めた結果、リスク管理債権比率は 1.84%となった。 |
| 178 | (10) 独立行政法人福祉医療機構及び沖縄振興開発金融公庫の住宅ローン債権については、債務の保証を適切に実施し、保証債務履行により発生する求償権については、物件の任意売却、競売等の回収手段により着実に実施する。 | ・福祉医療機構及び沖縄振興開発金融公庫から請求のあった債権の全てについて、保証債務履行を行った。履行後の求償権については、債権回収会社への業務委託等により、回収を行った。 |
| 179 | 3. 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 (1) 予算 (2) 収支計画 (3) 資金計画 | 報告書本文を参照 |
| IV 短期借入金の限度額 | | |
| 204 | (1) 短期借入金の限度額 15,000 億円 (2) 想定される理由 ① 予見し難い事由による一時的な資金の不足に対応するための短期借入金 ② 機構が行う業務の円滑な実施に資するための短期借入金 ③ 既往債権管理勘定に係る資金の不足に対応するための短期借入金 | ・平成 25 年度は短期借入金の実績はなかった。 |
| IV-2 不要財産又は不要財産となることが見込まれる財産がある場合には、当該財産の処分に関する計画 | | |
| 205 | 該当なし | 該当なし |
| V 重要な財産を譲渡し、又は担保に供しようとするときは、その計画 | | |

| | | |
|---------------------------|---|---|
| 206 | 南が丘第一宿舎（名古屋市）、南が丘第二宿舎（名古屋市）、木太宿舎（高松市）について処分手続を進める。 | ・南が丘第一宿舎、南が丘第二宿舎及び木太宿舎の3宿舎について、平成25年5月23日までに資金決済を行い、売却手続が完了した。 |
| VI 剰余金の使途 | | |
| 207 | 決算において剰余金が発生したときは、業務の充実、広報活動の充実、職員の研修機会の充実に充てる。 | ・平成25年度末における剰余金の残余については、財形住宅資金貸付勘定の機構法第18条第2項積立金及び住宅資金貸付等勘定の前中期目標期間繰越積立金3,353億円を除き、全て一般積立金として整理し、剰余金の使途への充たは行わない予定である。 |
| VII その他主務省令で定める業務運営に関する事項 | | |
| 209 | 1. 施設及び設備に関する計画 該当なし | 該当なし |
| 210 | 2. 人事に関する計画 (1) 中期目標に設定している数値目標を達成するため、業務運営の効率化により計画的に人員の抑制を図る。 | ・計画的な人員の抑制により、平成25年度末の常勤職員数は、881人（平成24年度期首比▲4.3%）となった。 |
| 211 | (2) 人件費（退職手当及び社会保険料を除く。）については、政府における総人件費削減の取組を踏まえ、厳しく見直す。 (3) 給与水準については、国家公務員の給与水準も十分考慮し、手当を含め役職員給与の在り方について厳しく検証した上で、平成28年度までに地域・学歴を勘案した対国家公務員指数を国家公務員と同程度としていくことを目指して計画的に取り組むとともに、その検証結果や取組状況を公表する。 | ・人件費については、国家公務員の給与の見直しに準じた役員の報酬減額支給措置及び職員の給与減額支給措置の継続、人事・給与制度改革の実施等により、7,369百万円（平成24年度比▲0.7%）となった。 ・国家公務員の退職手当の支給水準の見直しに準じ、職員の退職手当の支給水準の見直しを実施した。 ・給与水準については、対国家公務員指数の結果等について検証の上、平成25年6月28日にホームページで公表した。公表資料においては、平成28年度までに年齢・地域・学歴を勘案した対国家公務員指数を国家公務員と同程度としていくことを目指すこととした。 ・平成25年度の対国家公務員指数は、年齢・地域・学歴勘案後111.0（平成24年度比：▲0.5ポイント）となった。 |
| 213 | (4) リスク管理、証券、IT等、高度な専門性が求められる分野について、必要に応じ、外部人材を活用することによる専門性のノウハウの蓄積や、専門研修の実施、民間金融機関への研修派遣等により職員の専門性の向上を図る。 | ・民間金融機関からの出向者を受け入れ、リスク管理等に関する支援、助言等を受けた。また、専門能力向上のための研修等を実施し、専門能力の向上が期待される職員に対しては、人材育成を意識した配置・ローテーションを実施した。 |

| | | |
|-----|--|---|
| 214 | <p>3. 機構法第 18 条第 1 項に規定する積立金の使途</p> <p>機構法第 18 条第 1 項の規定に基づき主務大臣の承認を受けた積立金は、同法第 13 条第 1 項第 10 号に規定する団体信用生命保険等業務の運営の使途に充てる。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年 6 月 29 日付けで主務大臣の承認を受けた「前中期目標期間繰越積立金」については、団体信用生命保険等業務の財源に充てることとした。 ・平成 25 年度は、92 億円を取崩し、平成 25 年度末の積立金は 3,127 億円となった。 |
| 215 | <p>4. 宿舎に関する事項</p> <p>「国家公務員宿舎の削減計画」（平成 23 年 12 月 1 日国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会）を勘案し、借上宿舎を含めた宿舎戸数について、第三期中期目標期間中に 40%程度の削減を実現するため、平成 24 年度に策定した宿舎見直し計画を踏まえ、必要な取組を行う。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・宿舎の見直し計画に基づき、平成 28 年度末までに廃止し処分することとしている保有宿舎（15 宿舎）のうち、1 宿舎（藤井寺市）について、平成 26 年 2 月に一般競争入札を実施し、同年 3 月に売却手続を完了した。 ・なお、宿舎戸数について、第三期中期目標期間中に 40%程度の削減を実現するため、宿舎入居に関する年齢制限を措置することとしている（実施は平成 28 年度）。 |

業務運営に関する事項

I. 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ア 省エネルギー、耐震性の向上、高齢社会、住宅の長寿命化等の住宅政策上の課題に対応するため、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）（以下「機構法」という。）第 13 条第 1 項第 2 号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関する基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上や既存住宅の流通の促進に配慮し、優良住宅取得支援制度の更なる普及を図るなど、優良な住宅の取得促進を支援すること。

イ 長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等との連携により、業務運営の効率化を図ること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ア 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）（以下「機構法」という。）第 13 条第 1 項第 2 号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上や既存住宅の流通の促進に配慮し、優良住宅取得支援制度の更なる普及を図るため、消費者等への十分な周知を行う。

イ 長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等との連携を通じ、住宅ローン利用者の負担を軽減しつつ業務運営の効率化を図る。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ア 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）（以下「機構法」という。）第 13 条第 1 項第 2 号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関し、適合証明機関を適切にモニタリングする等、技術基準に基づく適切な適合証明業務の実施を確保する。

また、フラット 35 やフラット 35 S については、引き続き、金融機関、住宅関連事業者、適合証明機関等への協力依頼及び各種媒体を通じた総合的な広報活動を行う。

さらに、フラット 35 S の対象に、認定低炭素住宅を追加したことを踏まえ、技術基準解説等について、施工マニュアル及びパンフレットを活用し、説明会の開催等による中小工務店等への技術支援を行うとともに、ホームページを活用して周知を行う。

イ 住宅ローン利用者等が長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について、機構ホームページ、適合証明機関の窓口でのパンフレットやチラシの配布により周知を図る。

また、適合証明機関向け研修において、当該合理化について、適合証明の申請者に対する周知を

行うよう依頼する。

【平成 25 年度における取組】

1 適切な工事審査の実施の確保

(1) 適合証明検査機関への取組

平成 25 年度においては、工事審査を行う適合証明検査機関 125 機関のうち 66 機関に対して、組織、業務処理体制及び適合証明業務の処理状況について業務検査及び業務指導を実施した。

また、業務検査等の結果を踏まえ、問題事案等が認められた 9 機関について、業務改善計画を提出させた。

このほか、検査過誤の未然防止を目的として適合証明検査機関の代表者等を対象とした連絡会議(10 月)及び適合証明検査機関の担当者を対象とした連絡会議(7 月～9 月、9 会場)を開催した。

(2) 適合証明技術者への取組

適合証明技術者の登録機関(一般社団法人日本建築士事務所協会連合会及び公益社団法人日本建築士会連合会をいう。以下同じ。)と連携し、適合証明書交付実績のある適合証明技術者を有する事務所(平成 24 年度の適合証明書交付実績 6,567 件)のうち、75 事務所(平成 24 年度の適合証明書交付実績 3,078 件、シェア 46.9%)に対して業務処理状況に関する調査を実施した。いずれの調査でも重大な検査過誤はなかった。

また、適合証明業務における不適正を未然に防止するため、適合証明業務システム(適合証明技術者による適合証明業務の的確な実施及び業務効率化を目的としたシステム)を活用し、毎営業日業務実施状況の点検(6,512 件)を行い、入力誤り等がある技術者に対して業務内容の説明や入力内容の修正を求める等の指導を行った。

さらに、適合証明技術者を対象とした業務研修会を 7 都市 7 会場(受講者 340 名)で実施し、適合証明業務システム入力時の留意点、適合証明業務における検査ミスの傾向及び防止策についての説明を行った。(11 月～12 月)

2 総合的な広報活動

(1) 全国一斉相談会の開催に合わせた集中的な広告の実施

返済を継続できる健全な資金計画の重要性を周知し、フラット 35 の「安心・安全」の訴求を目的として、全国一斉相談会(平成 25 年 5 月 18 日及び 19 日、平成 25 年 8 月 3 日及び 4 日並びに平成 26 年 2 月 8 日及び 9 日)の開催に合わせて、テレビ CM、新聞、雑誌、インターネット、交通広告等の広告を実施した。

なお、平成 25 年度に使用したテレビ CM については、フラット 35 という商品名を前面に出し、機構と民間金融機関が提携した商品であることを強調するコンセプトとしたことから、複数の金融機関で行内のロビーモニターにおいて放映いただいた。

(2) 関係機関等を通じた制度周知

フラット35及びフラット35Sについては、幅広く周知を図るため、平成25年度当初において、パンフレット56.4万部、チラシ90万部及びポスター2.6万部を作成し、金融機関、適合証明検査機関、住宅展示場及び住宅事業者を通じて、エンドユーザーへの配布等を行った。

また、「インターネットサービス『住・My Note』の拡充」及び平成25年度補正予算におけるフラット35（買取型）の融資率上限の引上げについて、機構ホームページへの掲載やチラシの作成・配付等を通じて幅広く利用者への周知を図った。

さらに、平成25年度においては、新たに次の取組を行った。

- ・住宅事業者の業界団体と定期的な会合を開催し、住宅関係のマーケット状況等に関する意見交換及び機構の最新の取組についての情報提供
- ・お客さまごとに異なる住宅取得検討状況や住宅ローンに関する知識の習得度に応じ、新たに計9種の動画コンテンツを作成し、Webセミナーとしてホームページに公開

(3) 住宅事業者を通じた周知

民間金融機関が変動金利型の住宅ローンを主力商品とした住宅ローン獲得競争を行う中、住宅事業者に長期・固定金利住宅ローンであるフラット35のメリットについて理解を深めてもらいお客さまに説明していただくため、住宅事業者への定期的な訪問、セミナー・勉強会の開催などの機会を通じて、ライフプランニングの提案、資金計画シミュレーションの紹介等によりフラット35の商品性「全期間固定金利、住宅の質の確保・向上」について周知を図った。

(4) ファイナンシャル・プランナーへの広報活動

毎月、ファイナンシャル・プランナー向けにメールマガジンを発信（メールマガジン登録者数：312名）し、フラット35及びフラット35Sや資金計画シミュレーション等についての情報提供を行ったほか、著名なファイナンシャル・プランナーとの情報交換会を開催し、フラット35関連情報等を提供するとともに、健全な資金計画の訴求に向けての取組について意見交換を行った。

また、ファイナンシャル・プランナーと連携して、全国一斉相談会でお客さま向けセミナー（のべ55会場）を開催し、健全な資金計画の重要性と併せてフラット35のメリットの訴求を図った結果、参加者の8割を超える方から満足との回答を得た。

3 中小工務店への技術支援

省エネルギー基準を中心とする専門的な技術相談等を担当するエコ住宅テクニカルサポーター（26名）を全国に配置するとともに、技術基準に関し照会が多い部分をわかりやすく表現した施工マニュアル（フラット35対応住宅工事仕様書、フラット35対応木造住宅工事ハンドブック）、技術基準及び検査における注意点をとりまとめた照会回答集（適合証明のポイント50）等を作成し、次の取組を実施することで、中小工務店等へのフラット35Sの技術基準の周知を行った。

- ・仕様書等をテキストにしたセミナーを実施（全国計19回。受講者約1,500名）
- ・仕様書等に記載している技術基準に関する問い合わせ窓口（仕様書サポートダイヤル）の対応（年間入電件数約1,900件）

- ・セミナーや仕様書サポートダイヤルで受けた照会内容をQ & A形式にしてホームページに掲載
これらの取組で、中小工務店の技術力向上を支援すること等により、省エネ住宅に取り組む事業者のすそ野を拡大した。この結果、省エネルギー基準のスタンダード化に大きく寄与した。

- ・フラット35（新築戸建て）の申込みがあった事業者のうち、省エネ住宅（フラット35Sの省エネルギー性基準に該当する住宅）を供給した事業者数は、平成25年度は5,389社になり、着実に増加している。

- ・フラット35（新築戸建て）の申込みにおける省エネ住宅（フラット35Sの省エネルギー性基準に該当する住宅）のシェアは、平成25年度で59.1%になり、着実に拡大している。

【参考】申込年度別事業者数、省エネ住宅のシェア

| 申込年度 | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 事業者数 | 1,793社 | 8,712社 | 8,572社 | 8,092社 | 5,389社 |
| 省エネ住宅のシェア | 24.1% | 55.9% | 61.2% | 78.6% | 59.1% |

(注) 平成22年度～24年度は、経済対策による金利引下げの影響により受理が急増したことから、それに伴い事業者数、省エネ住宅のシェアも拡大したものの。

4 工事審査の合理化及び適合証明検査機関の窓口でのチラシの配布等による周知

平成25年10月から、長期優良住宅である場合の書類提出の窓口をそれまでの金融機関から適合証明検査機関に変更し、工事審査窓口の一元化を図るとともに、長期優良住宅である場合に設計検査の省略を可能とするを導入し、さらなる工事審査の合理化を行った。

また、長期優良住宅である場合又は住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化については、チラシ及びパンフレット（フラット35技術基準のご案内等）を適合証明検査機関の窓口で配布するとともに、機構ホームページにも工事審査の合理化について記載のある「フラット35物件検査のご案内」等を掲載することにより周知を図った。

さらに、平成25年度を通して開催した適合証明検査機関新任者向け研修(受講者686名)及び適合証明検査機関担当者会議(受講者470名)において、長期優良住宅である場合又は住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について説明を行い、お客さま及び事業者に対して周知するように依頼した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成26年度以降も、引き続き、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証に関し、適合証明検査機関及び適合証明技術者を適切にモニタリングする等、技術基準に基づく適切な適合証明業務の実施を確保する。

住宅ローン利用者等が長期優良住宅、住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について、引き続き、ホームページ及び適合証明検査機関の窓口でのパンフレットやチラシの配布により周知を図るとともに、適合証明検査機関向け研修において、当該合理化について、お客さま及び事業者に対して周知を行うよう依頼する。

また、フラット35Sの技術基準を解説するツールを作成の上、全国に配置したエコ住宅テクニカルサポーターを活用し、説明会の開催等により技術基準のさらなる浸透に向けた周知を行う。

さらに、新たに制作した素材によるテレビCMのほか、新聞、雑誌、インターネット等による広告を効率的に実施し、フラット35の認知と理解の更なる向上を図る。

【参考】用語の解説

■適合証明検査機関

機構と適合証明業務に関する協定を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関

- ・ 指定確認検査機関：建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に定める指定確認検査機関
- ・ 登録住宅性能評価機関：住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に定める登録住宅性能評価機関

■適合証明技術者

機構と協定を締結した機関（（一般社団法人）日本建築士事務所協会連合会及び（公益社団法人）日本建築士会連合会）に適合証明業務を行う者として登録した建築士事務所に所属する建築士

- ・ 建築士事務所：建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項に定める建築士事務所
- ・ 建築士：建築士法第2条第1項に定める建築士

【参考】工事審査の合理化

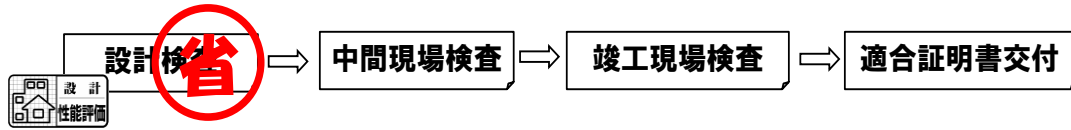
1 長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化

(1) 長期優良住宅（※1）である場合の手続又は設計住宅性能評価を活用した手続

長期優良住宅である場合又は住宅性能表示制度（※2）を利用する新築住宅のうち所定の等級を満たす設計住宅性能評価を活用する場合は、フラット35の設計検査を省略することができる。この取扱いは、設計住宅性能評価等を行う検査機関と、フラット35の物件検査（中間現場検査）の申請受理を行う検査機関が同一である場合に限る。

●長期優良住宅である場合の手続又は設計住宅性能評価を活用した手続

長期優良住宅である場合又は設計住宅性能評価（一定の等級を満たすものに限ります。）を活用して、フラット35の**設計検査を省略**することができます。

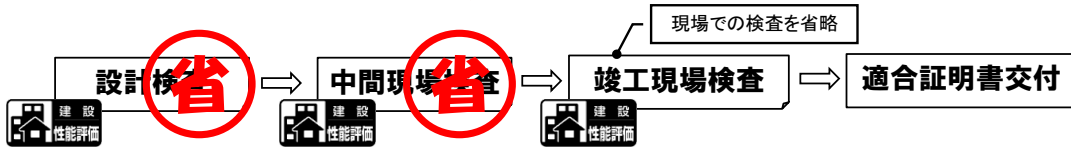


(2) 建設住宅性能評価を活用した手続

住宅性能表示制度を利用する新築住宅のうち、所定の等級を満たす建設住宅性能評価を活用する場合は、フラット35の設計検査及び中間現場検査（一戸建て等のみ）を省略することができる。また、既に建設住宅性能評価書を取得済の場合は、フラット35の竣工現場検査において現場での検査を省略することができる（この場合は竣工時の現場での検査に代えて、設計図書等により検査を実施）。この取扱いは、建設住宅性能評価を行う検査機関と、フラット35の物件検査（竣工現場検査）の申請受理を行う検査機関が同一である場合に限る。

●建設住宅性能評価を活用した手続

建設住宅性能評価（一定の等級を満たすものに限ります。）を活用して、フラット35の**設計検査及び中間現場検査を省略**することができます。また、**竣工現場検査における現場での検査を省略**（注）することができます。



（注）設計図書のみでの検査となります。建設住宅性能評価書を既に取得済の場合に限ります。

※1 長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受けた住宅

※2 住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）の第5条第1項に基づく登録住宅性能評価機関が、同法に規定される住宅性能表示基準及び評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する制度

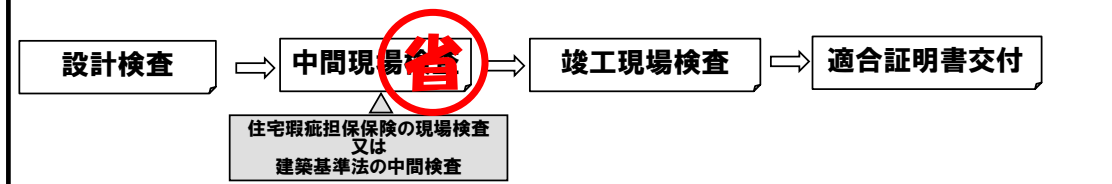
2 住宅瑕疵担保保険（※3）等の検査を活用した手続（一戸建て等のみ）

一戸建て住宅等について、住宅瑕疵担保保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を実施する場合は、フラット35の中間現場検査を省略することができる。この取扱いは、住宅瑕疵担保保

除の現場での検査又は建築基準法の間接検査を行う機関とフラット35の物件検査の申請受理を行う検査機関が同一である場合に限る。

●住宅瑕疵担保保険等の検査を活用した手続

住宅瑕疵担保保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を実施する場合、フラット35の**中間現場検査を省略**することができます。



※3 住宅瑕疵担保保険

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）の第17条に基づき指定された瑕疵担保責任保険法人による、同法第19条第1号及び第2号に規定する保険契約に基づく保険

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ウ 証券化支援業務の対象となる住宅ローンの融資に際し、金融機関において職業、性別、地域等による借入申込者の画一的な選別が行われないよう、金融機関との協議等を通じ、適切な融資審査の推進に努めること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ウ 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ウ 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり、協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。

【平成 25 年度における取組】

1 協定書の締結

証券化支援業務の新規参入に当たっては、適切な融資審査の実行及び画一的融資選別の防止を図るため、機構と金融機関との間で協定書を締結している。なお、平成 25 年度は、証券化支援業務に新規参入した機関はなかった。

平成 25 年度末時点で証券化支援業務への参入機関は 327 機関(証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取りを実施していない 2 機関を除く。)である。

2 融資条件の把握及び融資審査のモニタリング

金融機関ごとの融資条件や融資審査の内容を把握するため、327 機関に対して、書面調査を実施した。

また、買取(付保)申請件数や書面調査の結果等を踏まえ選定した 40 機関(平成 24 年度の買取(付保)申請件数全体に対して 90.7%のシェア)への実地調査を実施し、融資審査体制及び融資審査の内容について詳細なヒアリング等を行った。

その結果、実地調査をした全 40 機関のうち 14 機関に対し、事務処理マニュアル等で規定した審査内容への対応が不十分と認められた事項について、対応要請を行った。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成 25 年度の実地調査の結果、不十分と認められた事項の対応要請を行った金融機関について、是正状況の確認を行う。

平成 26 年度以降も引き続き、全ての金融機関に対して 2 年ごとに書面調査を実施するとともに、40 機関を選定して毎年、実地調査を実施する。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

エ 証券化支援業務の手続の電子化等を推進することにより、消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図ること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

エ 電子申請による事前審査の実施など、証券化支援業務の手続の電子化等を推進することにより、消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図る。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

エ 消費者がフラット35の可否の見込みをできるだけ早期に知ることができるように、事前審査システムの利用金融機関の増加及び事前審査システムに係る金融機関の利便性の向上を図ることにより、事前審査システムの活用を推進する。

【平成 25 年度における取組】

1 利用実績

平成 25 年度は、新たに 6 機関が事前審査システムの利用を開始し、平成 25 年度末時点で利用金融機関数は 75 機関となった。

平成 25 年度の買取審査件数(買取申請から仮承認の決定をするまでの期間に辞退したものを除いた件数)は、94,754 件となり、経済対策が平成 24 年 10 月末に終了したこと等により前年度より 20,396 件(17.7%)減少する中、平成 25 年度の前審査システムの利用件数は、122,348 件で、前年度より 4,979 件(3.9%)の減少にとどまり、ほぼ前年度並みとなった。

2 事前審査システムに係る利便性向上及び活用推進の取組

平成 25 年度に事前審査システムの利用を開始した 6 機関に対し、システムの利用方法や事務手続の説明を行う等、システム利用開始のためのサポートを実施した。

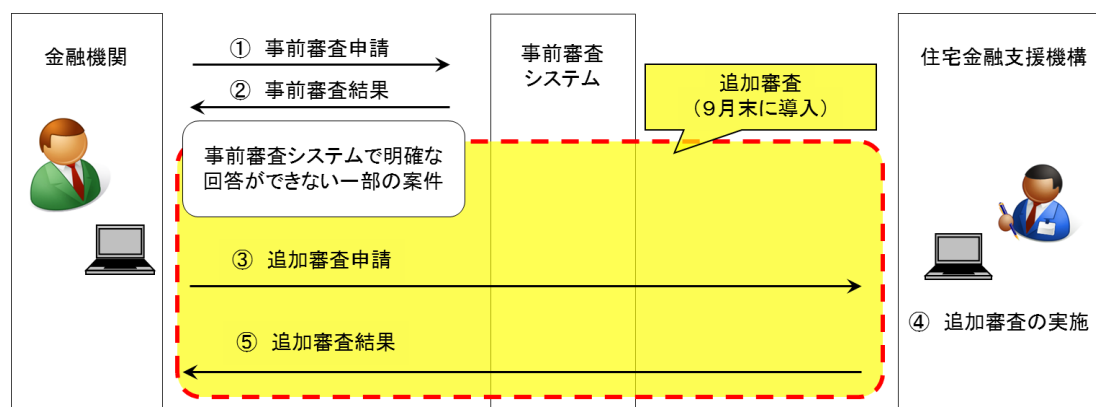
また、事前審査システムの利便性向上を目的として 9 月末から事前審査の追加審査(事前審査システムでは融資可否の見込みの明確な回答ができない一部の案件について、金融機関からの申請により機構職員が追加審査を実施し、回答を行う仕組み)を開始し事前審査システムの利便性向上を図った。

なお、平成 25 年度末時点において追加審査の実施希望金融機関は 22 機関、そのうち実際に追加審査の申請のあった 9 機関において 194 件の追加審査を実施した。

【参考】事前審査の概要

事前審査とは、消費者がフラット35の本審査の前に融資の可否の見込みを知ることのできる仕組みであり、事前審査システムとは、金融機関からの申請に基づき約10分でシステム審査により回答を行うもの。

事前審査の追加審査とは、事前システムでは明確な融資の可否の見込みの回答ができない一部の案件について、金融機関からの申請により住宅金融支援機構において職員が追加審査を実施し、回答を行うもの。



【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、事前審査システムの利便性の向上及び活用の推進に取り組む。

【参考】事前審査システムの利用金融機関数及び利用実績

| 区分 | 平成24年度 (A) | 平成25年度 (B) | (B) / (A) |
|---------|------------|------------|-----------|
| 利用金融機関数 | 69 機関 | 75 機関 | 108.7% |
| 利用実績 | 127,327 件 | 122,348 件 | 96.1% |

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を引き続き設定し、当該申請に係る審査の質を維持しつつ業務運営の効率化を図ること等により、その期間内に案件の8割以上を処理すること。

【中期計画】

① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【年度計画】

① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【平成25年度における取組】

迅速な与信審査の実現に向けて、機構における進捗管理の徹底、システム登録前の借入申込書記入必須項目の目検チェック（注1）、事前審査システムの活用推進等に取り組んだ。

機構において、不適正案件（注2）や早期延滞案件（注3）の未然防止を図るための与信審査を徹底する中で、平成25年度の標準処理期間内に処理した件数の割合は81.2%となり、処理目標である8割以上を達成した。

（注1）金融機関から受領した借入申込書の必須項目に記載漏れがあった場合、システム登録時にエラーとなり、タイムロスが発生するため、システム登録前に担当者による目検チェックを実施している。

（注2）虚偽の申告に基づいて貸付金の不当な取得を目的とした案件。

（注3）買取り又は付保を行った日から2年以内に延滞月数が3か月を超過した案件及び買取り又は付保を行った日から2年以内に全額繰上償還請求を受けた案件。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成26年度においても、標準処理期間を3日に設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【参考】標準処理期間の処理率

| 標準処理期間 | 平成 25 年度 | (参考) 平成 24 年度 |
|--|---|--|
| <p>3 日以内 (買取申請日から仮承認の決定をするまでの期間)</p> | <p>81.2% 〔 $\frac{76,939 \text{ 件}}{94,754 \text{ 件}}$ 〕</p> | <p>86.3% 〔 $\frac{99,393 \text{ 件}}{115,150 \text{ 件}}$ 〕</p> |

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

カ 特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応すること。

【中期計画】

① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

カ 特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。

【年度計画】

① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

カ 特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。

【平成 25 年度における取組】

1 保証型再開希望金融機関への対応

保証型事業の再開を希望する金融機関に対し、平成 25 年度に再開に向けたニーズへの対応や再開手続に係るサポート等を適切に実施した結果、平成 26 年度から長期・固定住宅ローンの取扱いを再開する予定となった。

2 「証券化支援事業の課題に関する検討委員会報告書」の公表

証券化支援事業に係る機構自らの経営課題（機構 MBS の商品設計の見直し及び証券化支援事業の保証型の活用）について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、平成 25 年 2 月 5 日に機構内に設置した「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」において議論を行い、平成 25 年 7 月 19 日に報告書を公表した。この中で保証型の活用については民間金融機関等のニーズに対応していく取組として、証券化に必要なロットを確保する仕組み、民間金融機関の証券化コストを低減する仕組み及び広義の保証型の支援を検討していくことが提言された。

3 保険事故発生の抑制に向けた取組

保証型事業における保険事故発生の抑制に向け、保証型取扱金融機関と管理回収業務に係る打合せを実施するとともに、機構において、定期的に延滞発生状況をモニタリングした。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、引き続き、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。

【参考】「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」の概要

1 委員会の設置主旨

証券化支援事業に係る機構自らの経営課題（機構MBSの商品設計の見直し及び証券化支援事業の保証型の活用）について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、住宅金融支援機構内に設置

2 検討事項

機構MBSの商品設計の見直し

証券化支援事業の保証型の活用 等

3 委員（敬称略、五十音順）

委員長 吉野 直行 慶應義塾大学教授

委員 池尾 和人 慶應義塾大学教授

翁 百合 株式会社日本総合研究所理事

神作 裕之 東京大学教授

倉橋 透 獨協大学教授

4 オブザーバー

内閣官房行政改革推進本部事務局

金融庁総務企画局企画課

財務省大臣官房政策金融課

国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室

5 証券化支援事業の課題に関する検討委員会報告書 概要（抄）

I （略）

II. 証券化支援事業の課題

1、2（略）

3. 証券化支援事業に関する検討の方向性

○機構MBSの商品設計

・長期・固定金利型の民間金融機関の住宅ローンが伸びておらず、それを裏付けにした証券化商品の市場が拡大基調ではない状況下で、機構MBSの商品設計を民間のMBSの商品設計に近づけることは難しいと考えられ、当面は機構MBSのベンチマーク性を高めることが重要である。

・そのためには、機構の資金調達が安定的かつ効率的に行われることを通じて、安定して効率的な資金調達に資するスプレッドが示されるようになることが必要である。これにより、民間MBSの発行の活性化及び流動性の向上に資するとともに、機構業務の主要目的である国民に対する相対的に低利な長期・固定金利型の住宅ローンの供給にも繋が

る。

○リスク管理の強化

- ・ 自立的な経営を機構が安定的に実現するためのリスク管理の強化も重要となってくる。これについては、ストレステスト機能も含めた信用リスク計量モデルの適切な運用及び経済環境の変化等も踏まえた不断の見直し等が重要である。

○保証型の活用

- ・ 様々な外的要因により民間金融機関による住宅ローンの証券化自体が伸びていない環境下では、保証型を大きく伸張することは難しいと考えられる。このため、民間金融機関等のニーズに対応しているものとして評価されている「広義の保証型」のように、民間金融機関等のニーズに対応していくための取組みを引き続き検討していくべきではないかと考えられる。

Ⅲ. 証券化支援事業の今後の対応

証券化支援事業の今後の対応として、「リスク管理の強化」については上記の検討の方向性で示したとおりであり、機構MBSの商品設計における「ベンチマーク性の向上に資する安定的かつ効率的な資金調達」、保証型の活用における「民間金融機関等のニーズへの対応」については以下の対応が考えられる。

1 機構MBSの商品設計

- ・ 安定的かつ効率的な資金調達を行うための取組みとして、①機構MBSの毎月の発行額の平準化等、②機構MBSの投資家層の拡大（個人、海外）、③機構MBSの投資家の確保（オリジネーターを投資家として確保する仕組み）といった対応が考えられる。
- ・ また、市場関係者から、今後のMBS市場の育成に資する方策として、証券化商品の対象となる住宅ローンの選択肢を広げる取組みが提案されたが、その具体策としては、①当初の固定期間が長期となる住宅ローンの対象化、②高齢期の返済金額を抑える住宅ローン等の供給が考えられる。

2 保証型の活用

- ・ 民間金融機関等のニーズに対応していく取組みとしては、①証券化に必要なロットを確保する仕組み（小口の民間MBSを機構が再証券化、保証型の対象となる住宅ローンの金利タイプの拡大）、②民間金融機関の証券化コストを低減する仕組み（住宅ローンの信用リスクを民間金融機関が一定に負担することを通じて、証券化に必要なコストを低減する仕組み）、③広義の保証型の支援を今後検討していくこと等が考えられる。

Ⅳ （略）

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

②自主的な取組としての商品の見直し

機構の主要業務である証券化支援業務については、繰越欠損金が発生している状況にあることから、引き続き、業務改善に努める必要がある。その際、証券化支援業務の対象となる住宅ローンの金利構成要素のうち、機構の経費相当額の金利部分については、業務に係る経費率が低下しているにもかかわらず、機構発足後変更が行われていないことから、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の自主的な取組として、優良な住宅ストックの形成に資するよう、機構の経費相当額の金利の引下げの検討を含め商品の見直し等を行うこと。

【中期計画】

②自主的な取組としての商品の見直し

一般の金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため及び優良な住宅ストックの形成に資するよう、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を実施する。

【年度計画】

②自主的な取組としての商品の見直し

一般の金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため及び優良な住宅ストックの形成に資するよう、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を具体的に進める。

【平成 25 年度における取組】

消費者、住宅関連事業者及び金融機関のフラット35の商品性等の改善に係る要望を収集するとともに、商品性等の改善について検討を行い、以下の内容について実施した。

1 商品性の改善

(1) フラット35（買取型）における融資率上限の引上げ（融資率9割を超える融資の導入）

不測の事態に備えて手元に貯蓄を残しつつ、住宅取得時の借入額を増やしたいという希望等、住宅ローン利用者のニーズの多様化に対応するため、フラット35（買取型）について、これまで住宅の建設費または購入価額の9割を上限としていた融資率を10割まで引き上げた（平成26年2月24日から実施）。

なお、制度実施に当たって、住宅取得に係る自己資金が少ない場合であっても将来にわたって安心して返済いただけるよう返済の確実性等をより慎重に審査するとともに、融資率9割以下と比べて、借入額全体の金利を一定程度高く設定した。

(2) フラット35Sの実施

フラット35の技術基準に加えて、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性、バリアフリー

性のいずれかに優れた住宅について当初5年間（長期優良住宅等の特に優れた住宅においては当初10年間）の金利を0.3%引き下げるフラット35Sを平成24年度に引き続き平成25年度も実施した。

(3) 住宅ローン返済困難者対策の実施

「中小企業者等に関する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律」（平成21年法律第96号）（以下「金融円滑化法」という。）の趣旨を鑑み、機構が対応してきた返済困難者対策については、平成24年度末で金融円滑化法の期限が到来したが、平成25年4月以降も、住宅ローンの支払能力が低下している方に対し、償還期間の延長等返済方法の変更を行う特例措置を実施することを決定した。

また、証券化支援業務の買取債権における元金据置期間中の金利引下げ（1%引下げ）について、金融円滑化法の適用期間中は国費で対応していたが、終了後も機構の自助努力により金利引下げ（0.5%引下げ）を実施した。

【参考】住宅ローン返済が困難な方への特例措置の概要

(1) 対象となる方

- ① 倒産等勤務先の事情により、現在の返済額では返済が困難となり、
- ② 一定の収入基準以下（年収が機構への年間返済総額の4倍以下等）で、
- ③ 返済方法の変更を行うことにより今後の返済を継続できる方

(2) 特例措置の内容

- ① 返済期間を最長15年間延長
- ② 失業中又は収入減少割合が20%以上の方は、最長3年間の元金据置措置及び据置期間中の金利を引下げ

2 その他の改善事項

一部繰上償還について、従来100万円以上から可能としていたところ、インターネットによる一部繰上償還の申込みの場合は、10万円以上から手続が可能とすることとした（平成26年7月から実施予定）。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を具体的に進める。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

③安定的かつ効率的な資金調達

ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を、最も安定的、かつ、効率的に調達するよう努めるとともに、MBS市場に参入する投資家の範囲を拡大するため、MBSの担保となる住宅ローン債権に係る情報を積極的に開示するなど、投資家への情報発信を行い、併せて市場関係者等のニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化に努めること。

その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討すること。

【中期計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を、最も安定的、かつ、効率的に調達するよう努めるとともに、MBS市場に参入する投資家の範囲を拡大するため、MBSの発行方針及び発行計画、MBSの担保となる住宅ローン債権に係る償還履歴情報等の情報を積極的に開示するなど、ホームページ等の多様な手段により投資家への情報発信・広報活動を行い、併せて市場関係者等のニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化に努める。

その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討する。

【年度計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も安定的、かつ、効率的に調達するよう、以下の取組に努める。

(7) 投資家に対する丁寧な広報活動を実施すること及び投資家の需要を十分に把握した上で柔軟な起債運営を行うことにより、効率的かつ安定的な資金調達に努める。

(イ) MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、ホームページ及び情報ベンダーを通じ、MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する融資種別等の属性分析の更新情報等を定期的に情報提供するなど、投資家のニーズを踏まえた情報の充実を図る。加えて、投資家の認知度及び理解度の向上を図るために、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねるとともに、更なる情報の充実を検討する。

また、市場環境や市場関係者からの意見・ニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化について検討を行う。

その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討する。

【平成 25 年度における取組】

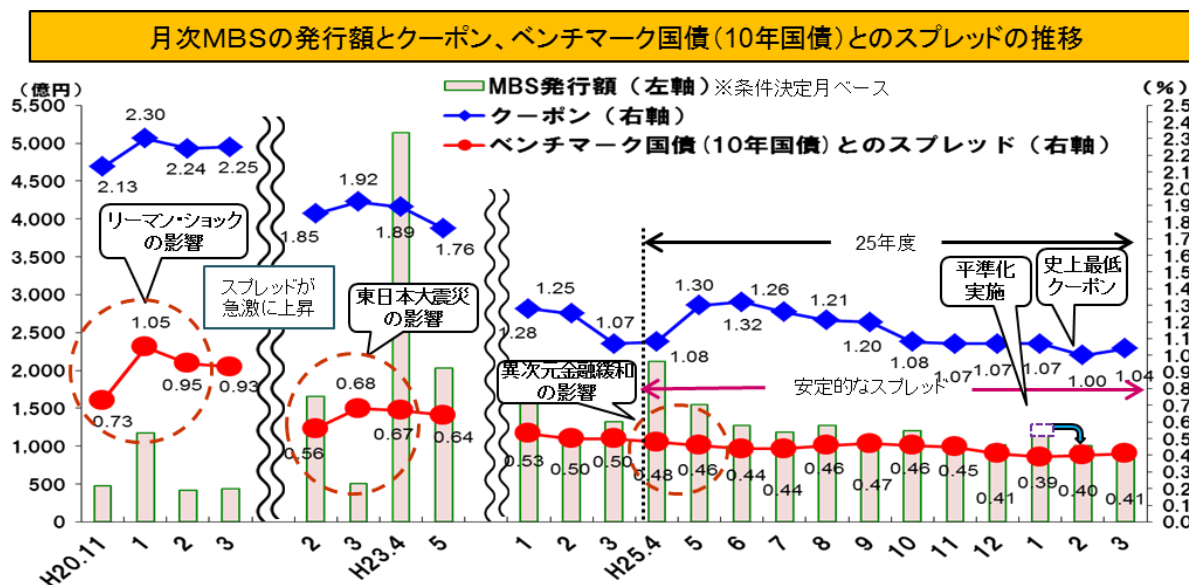
1 安定的かつ効率的な資金調達に向けた取組

平成 25 年度においては、月次MBSの発行額が1か月当たり1千億円を超える規模で推移したことに加え、日本銀行による異次元の金融緩和の導入等、各種経済イベントの影響等を受け金利水準が大きく変動する中、年度を通じて投資家が方向観を見極められない環境となったことから、困難な起債運営を余儀なくされる状況が続いた。

そのような状況の中、安定的かつ効率的な資金調達を行っていくためには投資家需要の更なる増大が必要不可欠であったことから、新規投資家及び休眠投資家の取込み並びに既往投資家の投資枠拡大を企図した丁寧な広報活動を実施（中央の大手投資家から地方投資家に至るまで数多くの投資家を訪問（平成 25 年度：国内 225 社・海外 9 社））した。

こうした努力の結果、過去のリーマン・ショック時や東日本大震災発生時の不安定な金融市場の情勢下におけるMBSのспレッドは大きく上昇したが、今回の異次元金融緩和導入時は、MBSのспレッドの上昇を抑え、安定的なспレッドでの資金調達を実現した。加えて、国債の金利が低下したことも相まって、平成 26 年 2 月条件決定分の月次MBSにおいては、機構史上最低のクーポン（表面利率）となる 1.00%を実現し、平成 26 年 3 月には機構史上最低の提示金利（1.69%）とする等、お客さまに低利で長期固定住宅ローンを提供することにつながった。

【参考】月次MBSの発行額、クーポン及びベンチマーク国債（10年国債）とのспレッドの推移



2 MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

(1) MBSに関する情報提供

① 月次MBSの発行方針及び発行計画に関する情報

月次MBSの発行方針及び発行計画をホームページに掲載するとともに、投資家向け広報活動において説明することで投資枠の拡大を促した。

② 月次MBS及び月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報

月次MBS及び月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報を定期的に更新し、ホームページ及び情報ベンダーを通じて以下のデータを投資家に提供した。

<月次MBS発行に併せて提供する情報>

- ・月次MBSの商品内容説明書
- ・月次MBSの債券要項
- ・月次MBSの概要
- ・月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報（予定ファクター及び属性分析データ）

<月次MBS発行後に定期的に提供する情報>

- ・月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報更新（ファクター等に係る情報を毎月開示）
- ・月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報更新（属性分析データに係る情報を半年ごとに開示）

<月次MBS分析に係る情報>

- ・償還履歴データ

③ ホームページを通じて提供するその他の情報

月次MBS発行ごと及び毎月の期中管理事務において、ホームページで次の情報を提供した。

<証券会社各社による情報>

- ・証券会社各社による月次MBSの平均年限（WAL）の予測値
- ・証券会社各社による月次MBSのPSJ予測値

<既発MBSに関する情報>

- ・既発MBSに係る毎月の支払償還状況
- ・既発MBSの差替率及び一部解約率

<その他>

- ・海外投資家向けの英文情報
- ・月次MBSの音声付概要資料（ファイルに音声データを記録し、月次MBSのスキーム等概要について音声で説明している資料）

④ 情報ベンダーを通じて提供する情報

情報ベンダーの機構関連サイトにおいて、月次MBS回号ごとの気配値及びPSJ予測値を毎日更新して提供するよう、引受証券会社に依頼した。また、海外投資家向けに月次MBS起債関連情報をタイムリーに提供するため、海外情報ベンダー（Informa）による情報発信を行った。

(2) 投資家のニーズを踏まえた情報提供の充実

平成25年度においては、投資家ニーズを踏まえ、次のとおり対応を行った。

- ① 月次MBSに関心を示しているものの、費用、時間等の制約から現地に訪問できない海外投資家に対し、日本にてテレフォンカンファレンス（電話会議）を実施しスピード感ある対応を行った。

- ② 投資家数に占める地方投資家の比率等、地方投資家が注目するポイントにフォーカスした投資家向け広報活動資料を作成した。
- ③ 投資家の平成 26 年度投資計画策定前に、月次MBS投資家及びSB投資家の双方に対して、新規投資や投資枠の拡大を促すべく、月次MBS及びSBの平成 26 年度の発行計画を盛り込んだ資料を作成した。
- (3) 投資家の認知度及び理解度の向上を図るための活動
- ① 投資家説明会の開催
- 平成 25 年 8 月に投資家説明会を開催し、平成 24 年度事業実績、平成 24 年度決算、平成 25 年度月次MBS発行方針・発行計画等の説明を行った（市場関係者 128 名出席）。
- ② 投資家への個別訪問
- ・国内での活動実績（225 社）
- 月次MBSのリピーターとされる中央の大手投資家については、より強固なリレーションの構築や相互の理解を深め投資継続に資するため、機構の事業関連又は月次MBSの情報がアップデートされたタイミングや投資家サイドの運用計画の見直しタイミング等に合わせて定期的に個別訪問による説明を行った。
- また、地方投資家については、未購入の投資家に対しては新規参入を、休眠投資家に対しては復活投資を促すべく、また既往投資家に対しては投資枠の拡大を促すべく、個別訪問を行った。
- 併せて、投資家の経営層に機構の事業等への深い理解を促すことを目的に、機構経営層による個別訪問を行う等、階層別の取組も実施した。
- ・海外での活動実績（9 社）
- 現状、円金利が極めて低い水準にとどまっていることを勘案すると、月次MBSへの投資ニーズが期待できる先としては、外貨準備等のリアルマネーを保有して円貨運用を行っている海外中央銀行や年金資金の運用に当たり通貨分散を意識する投資顧問といった属性の投資家がターゲットとなる。
- また、国際的な決済機関（ユーロクリア）が国内債の決済を開始し決済インフラが整備されたこと、平成 25 年度税制改正により海外投資家（公的機関を除く。）が受け取る公社債等の利子への課税制度が恒久的に撤廃されたこと等、海外投資家が月次MBSに投資できる条件が整いつつある。
- これらの状況を踏まえ、平成 25 年度はシンガポール、韓国に赴き、月次MBSに対する理解を深めるため、従前から接触している投資家を継続して訪問した。
- ③ 会議及び研修会への参加
- 国内及び海外において証券会社等が投資家向けに開催する会議の中で、日本のMBS市場等についての講演を 2 度実施した（国内：70 名程度、海外：50 名程度）。また、これらの会議に参加した海外投資家と個別のミーティングを実施した。

(4) その他の活動

地方投資家のうち系統金融機関による月次MBSへの新規投資を促すため、引受証券会社が系統金融機関の職員向けに開催する勉強会に出席し、月次MBSについて説明を行った。

また、海外投資家の月次MBSに対する理解を促すためには、引受証券会社海外支店での販売力の向上が必要不可欠であることから、海外投資家への個別訪問にあわせ、現地セールス担当者向けのミーティングを2か国において実施した。

以上のような積極的な情報発信及び丁寧な投資家向け広報活動を行った結果、平成25年度においては、月次MBSの発行ごとに50~80社程度【推定】の投資家の参加を実現した。また、月次MBSに係る英文書類等を用いた会話を実施したこともあって、海外投資家4社程度【推定】を含む36社程度【推定】の投資家が新規での投資又は休眠からの復活投資をした模様である。

3 MBSの発行の枠組みの在り方の検討

証券化支援事業に係る機構自らの経営課題（機構MBSの商品性の見直し、証券化支援事業の保証型の活用）について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、平成25年2月5日に住宅金融支援機構内に設置した「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」において議論を行い、平成25年7月19日に報告書を公表した。

この中で、当面は、機構MBSのベンチマーク性を高めることが重要であり、機構MBSの発行額の平準化等により、機構が安定的かつ効率的に資金調達を行うべきとの提言がなされた。これを受け、機構MBSの発行額の平準化実現に向けた検討を進め、MBSの発行所要額の満額を発行することを原則としつつも、市場環境等を踏まえた上で必要に応じてMBSの発行額の調整（担保となる住宅ローン債権の一部を繰り延べる）を行うこととし、平成26年1月には、季節的な要因から投資家の需要に比べMBSの発行額が大きくなるが見込まれたことから、実際にMBS発行額の平準化を実施（161億円（信託債権ベース200億円））した。

なお、この取組は、機構MBSの安定的な起債環境を保つという観点から投資家のメリットになるという引受証券会社からの見解があった。

また、上記の提言の趣旨については、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）においても盛り込まれ、改めて機構の重要な課題として示された。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 安定的かつ効率的な資金調達に向けた取組

MBSへの投資経験に応じた丁寧な投資家向け広報活動を継続するとともに、投資家目線の違い（クーポン重視又はスプレッド重視）に着目した精緻な投資家需要の把握に努めることで柔軟な起債運営を行い、効率的かつ安定的に必要な資金調達額を確実に確保する。

2 MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

(1) 情報提供の維持・拡充

ホームページ、情報ベンダー、投資家への個別訪問等を通じて機構が発信する情報について、投資家ニーズを踏まえた上で、当該情報の維持・拡充を図る。

(2) 丁寧な投資家向け広報活動

投資家数の維持・拡大に向けMBSへの投資経験に応じた計画的な投資家向け広報活動（投資家への個別訪問、投資家説明会等）を実施する。

また、投資家層の多様化を目的に、候補先の拡大を含め海外投資家向け広報活動（現地訪問、テレフォンカンファレンス（電話会議）及び会議等への参加）の拡充を図る。

3 MBSの発行の多様化の検討

機構MBSの発行額の平準化を図り、ベンチマーク性を高めることで民間によるMBSの発行の活性化及び流動性の向上を促すとともに、市場環境や市場関係者からの意見・ニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化について検討を行う。

【参考】用語の解説

■WAL (Weighted Average Life)

加重平均償還年限のこと。期限前償還のあるMBSの残存年限を示したもの。

■PSJ (Prepayment Standard Japan)

MBSの期限前償還の速度を経過期間の関数として表した標準期限前償還（PSJ）モデルにより計算したもので、経過期間60か月時点での繰上償還率を示す。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

③安定的かつ効率的な資金調達

イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持すること。

【中期計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持する。

【年度計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持する。

【平成 25 年度における取組】

現在のMBS発行に要する引受手数料は、SB10年債の引受手数料と同等程度となっており、引受手数料の引下げについては、多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合、速やかにMBSの引受手数料の引下げが実施できるよう、市場関係者に対するヒアリング及びベンダー情報の定期的なモニタリングを行った。

これにより、他の債券の引受手数料水準の状況を把握し、MBSの償還年限に相当する年限の債券との比較で、証券市場における最低水準を維持していることを確認した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

証券市場で最低水準となっている引受手数料について、多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合も、速やかにMBSの引受手数料の引下げが実施できるよう、引き続き市場関係者等と密に情報交換を行いつつ、最低水準の維持に努める。

【参考】 MBSの引受手数料率について

| 発行額 | 固定部分 | 変動部分 | 合計 |
|----------------------|-----------------|--|------------------|
| ～ 500億円 | 25銭 (0.250%) | 5銭(0.05%) | 30銭 |
| 500億円超 ～1,000億円 | | 500億円までの部分につき 5銭(0.05%) | 30銭 ～28.75銭 |
| | | 500億円を超える部分につき 2.5銭(0.025%) | |
| 1,000億円超 ～2,000億円 | | 500億円までの部分につき 5銭(0.05%) | 28.75銭 ～27.5銭 |
| | | 500億円を超え1,000億円まで の部分につき 2.5銭(0.025%) | |
| | | 上記を上回る部分につき 1.25銭(0.0125%) | |
| 2,000億円超 | | 500億円までの部分につき 5銭(0.05%) | 27.5銭～ |
| | | 500億円を超え1,000億円まで の部分につき 2.5銭(0.025%) | |
| | | 1,000億円を超え2,000億円まで の部分につき 1.25銭(0.0125%) | |
| | | 上記を上回る部分につき 0.63銭(0.0063%) | |

手数料の支払先：引受証券会社

※ 引受手数料とは、MBSを引き受ける複数の証券会社に支払う手数料

※ MBSを引き受けた証券会社は、MBSの全額について共同して募集の取扱いを行い、応募額がその総額に達しない場合にはその残額を連帯して引き受ける。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

④経費率

証券化支援業務に係る毎年度の経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均買取債権等残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均が0.20%以下とするように努めること。

【中期計画】

④経費率

証券化支援業務に係る毎年度の経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均買取債権等残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均が0.20%以下とするように努める。

【年度計画】

④経費率

証券化支援業務に係る経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均買取債権等残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均を0.20%以下とすることを目指して取り組む。

【平成 25 年度における取組】

平成 25 年度の証券化支援業務における経費率は、次のような経費削減策を実施したこと及び買取債権等残高が増加したことにより 0.14%となった。

- ・ MBS 発行に要する引受手数料について、多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合、速やかに MBS の引受手数料の引下げが実施できるよう、市場関係者に対するヒアリング及びベンダー情報の定期的なモニタリングを行うことにより、MBS の償還年限に相当する年限の債券との比較で、証券市場での最低水準を維持した。
- ・ 一般競争入札等について、より入札等に参加しやすい環境を整備する観点から、引き続き、入札等参加要件の緩和、十分な公告期間等の確保等の取組を進めること等により、競争性の確保に努めた。
- ・ 給与体系の見直しを含めた人事・給与制度改革（※）の実施や計画的な人員管理を行うなど、人件費の削減及び給与の見直しを行った結果、平成 25 年度人件費（退職手当及び社会保険料を除く。）は 7,369 百万円となり、平成 24 年度（7,423 百万円）に比べ、0.7%の削減となった。

※給与表の最高号俸を 81 号俸に短縮したことに伴う該当職員の本俸の現給保障を打ち切り等

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、経費の削減に向けた取組を継続する等、証券化支援業務に係る経費率について、中期目標期間の平均を 0.20%以下とすることを目指して取り組む。

【参考】証券化支援業務における経費率実績

(単位：億円)

| | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 |
|-----------|--------|--------|---------|
| 買取債権等平均残高 | 77,609 | 94,788 | 106,885 |
| 経費 | 182 | 166 | 154 |
| 経費率 | 0.23% | 0.18% | 0.14% |

【参考】用語の解説

■経費率

(1) 経費率の対象経費

- ① 事務関係費：人件費、管理・業務諸費、債権保全費、システム運用委託費等
- ② 業務委託関係費：金融機関手数料等
- ③ 債券発行関係費：債券発行費償却、債券発行支払手数料等
- ④ 減価償却関係費：固定資産減価償却費、リース資産原価償却費

(2) 経費率の算定式

$$\text{経費率} = \frac{\text{事務関係費} + (\text{業務委託関係費} - \text{受託手数料}) + \text{債券発行関係費} + \text{減価償却関係費}}{\text{買取債権等平均残高}}$$

(注) 証券化支援業務におけるサービシングフィーは、次の理由により算出対象から除いている。

- ① 金融機関の経費分を一旦お客さまから徴収し、機構が金融機関に支払うものであること。
- ② 機構が主体的にフィーの水準を決定できる費用ではないこと。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

⑤調査研究

証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、住宅・金融市場に関する調査研究を推進すること。

【中期計画】

⑤調査研究

証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、住宅ローン利用者の属性・ニーズ、民間金融機関の動向等、国内外の住宅・金融市場に関する調査研究を行う。

【年度計画】

⑤調査研究

証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、フラット35利用者調査、住宅ローンに関する顧客アンケート調査、民間住宅ローン調査等の調査研究を行い、業務運営の基礎資料を得るとともに、住宅・金融市場に関するデータを収集する。

また、米国を中心に海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集を行う。

【平成 25 年度における取組】

1 調査研究の実施

以下のとおりフラット35利用者、民間住宅ローン利用者、民間金融機関を対象とした調査を実施し、証券化支援業務の円滑な実施及びその対象となる住宅ローンの商品性向上に貢献した。

(1) フラット35利用者を対象とした調査（平成24年度、平成25年度上半期）

フラット35利用者調査

<主な調査項目等>

フラット35を利用された方の社会的属性、住宅の概要等に関して、金融機関から買取り又は付保の申請があった債権で、買取り又は付保の承認を行ったもののうちから集計

<平成25年度（上半期）のポイント>

- ・年齢50歳以上の構成比が上昇
- ・家族数1人の構成比が低下（マンション）
- ・全体では世帯年収600万円未満の構成比が上昇
- ・建売住宅の平均価格が全国的に上昇

(2) 民間住宅ローン利用者を対象とした調査

① 金利タイプ別利用状況（毎月）

<主な調査項目等>

利用した住宅ローンの金利タイプに関する事項について、インターネットによるアンケート調

査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 25 年 12 月のポイント>

- ・「変動型」の平成 25 年 12 月の利用割合は、11 月よりも増加し、平成 25 年 4 月頃の水準
- ・「固定期間選択型」の平成 25 年 12 月の利用割合は、9 月、10 月よりも減少し、平成 25 年 3 月頃の水準。うち固定期間選択型(10 年)の利用割合は、14.6%
- ・「全期間固定型」の平成 25 年 12 月の利用割合は、11 月よりも減少

② 民間住宅ローン利用者の実態調査（年 3 回）

<主な調査項目等>

民間住宅ローン（フラット 35 を含む。）の借入者を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプ別や住宅ローン選びに関する事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 25 年度（第 2 回）のポイント>

- ・「固定期間選択型」の利用割合は 33.4%に増加、「変動型」は 41.3%に減少
- ・今後 1 年間の住宅ローン金利見通し（全体）は「現状よりも上昇する」が減少
- ・利用した住宅ローンを選んだ決め手は、圧倒的に「金利が低いこと」

③ フラット 35 利用者の実態調査（年 3 回）

<主な調査項目等>

民間住宅ローンの借入者を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプ別や住宅ローン選びに関する事項についてインターネットによるアンケート調査を実施し、そのうちフラット 35 利用者について集計を行ったもの

<平成 25 年度（第 2 回）のポイント>

- ・フラット 35 を知るきっかけは、「住宅・販売事業者」が最も多い
- ・インターネットで収集した住宅関連情報は、「住宅ローン返済額に関するシミュレーション」が最も多い
- ・フラット 35 を利用した理由は、「金利上昇に備えて将来の返済額を確定」が最も多い

④ 民間住宅ローン利用予定者の実態調査（年 3 回）

<主な調査項目等>

住宅取得に伴う民間住宅ローンの利用予定者を対象にして、住宅取得に向けた行動や利用予定の住宅ローンの金利タイプ等に関する事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 25 年度（第 2 回）のポイント>

- ・「固定期間選択型」が減少
- ・住宅の買い時意識は減少
- ・住宅取得に当たっては「価格・費用」「耐震性能」を重視する方が多数

⑤ 民間住宅ローン借換の実態調査（年 1 回）

<主な調査項目等>

民間住宅ローンの借換者を対象として借換による住宅ローンの金利タイプの変化、借換理由等の事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの
<平成 25 年度のポイント>

- ・借換後の金利タイプは、約半数が「固定期間選択型」
- ・借換までの経過期間は、「5 年超 10 年以内」の割合が最も高い
- ・年齢層が高くなるほど、「全期間固定型」への借換割合が低下
- ・金利低下と返済額減少が借換理由の大半

(3) 民間金融機関を対象とした調査

① 民間住宅ローンの貸出動向調査（年 1 回）

<主な調査項目等>

民間住宅ローン（フラット 35 を除く。）を取り扱う民間金融機関を対象として、住宅ローンの取組実績、営業戦略、リスク管理や審査の実態、証券化の動向等の事項についてアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 25 年度のポイント>

- ・新規貸出額の金利タイプ別構成比において、「変動金利型」及び「全期間固定型」のシェアがわずかに増加
- ・借換が新規貸出額の 3 割超
- ・金融機関が懸念する住宅ローンのリスクでは、「金利競争に伴う利鞘縮小」が最も多く、次に、「他機関への借換」、「中長期的な採算性悪化」、「景気低迷による延滞増加」の順

② 業態別住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移（年 4 回）

<主な調査項目等>

日本銀行統計が公表する国内銀行や信用金庫以外の業態について業界団体等の協力を得て、四半期ごとに住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移を取りまとめた調査。業態別の実績が時系列比較できる公表ベースの調査としては、現在、我が国唯一のもの。

<平成 25 年度のポイント（平成 25 年度第 1 四半期）>

- ・平成 25 年度 4 - 6 月期の主な機関等の住宅ローン新規貸出額は、4 兆 7,499 億円と前年度比で 11.6%増加

2 証券化支援業務の円滑な実施及びその対象となる住宅ローンの商品性向上への貢献

(1) 円滑な実施への貢献

調査研究結果について解説した資料を毎週作成し、機構支店を通じて、住宅事業者、金融機関等に情報提供した。

(提供情報の例)

- ① 住宅ローンの金利タイプ別利用状況、住宅ローンの残高割合等
- ② 住宅ローン選択における決め手、リスクの理解度
- ③ 住宅金融市場の動向、日本経済や景気動向、海外の住宅金融や経済動向

④ 災害復興住宅融資の利用者データ

(2) 商品性向上への貢献

フラット35の商品性検討の基礎資料として、機構内部の関係部署で調査結果を使用した。

(使用情報の例)

- ① 民間住宅ローン利用者のニーズ及び実態、長期固定金利住宅ローンの潜在需要
- ② 民間住宅ローンの推進理由、方策と今後懸念するリスク
- ③ 住宅ローン借入時審査の平均期間、審査事務の変化等
- ④ 民間住宅ローン借換の実態

3 調査結果の公表

調査結果及び収集情報については、次のとおり様々な媒体や機会を通じて公表した。

(1) 季報住宅金融（年4回発行の機構の広報誌）

- ① 発行部数：1,800部
- ② 主な配布先：金融機関、行政、有識者、研究者、住宅事業者、報道機関、大学図書館 等

(2) ホームページ

従来公表していなかった各研究員の研究レポート、論文及び新聞掲載記事について、平成25年度からは研究成果としてホームページに掲載し、住宅金融に関するデータの幅広い情報発信を実施した。

- ① 「調査結果」ページ（URL：<http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html>）
- ② 平成25年度の発表回数：17回

(3) 学会・研究者・シンクタンク向け

- ① 日本不動産学会実務報告会参加
 - ・「東日本大震災における被災地の住宅に関する現状と問題点」
 - ・「住宅取得と耐久消費財消費 -その効果、影響に関する考察 -」
- ② 日本不動産学会一般報告
 - ・「日米の住宅バブルへの金融政策対応」
- ③ 日本不動産学会セミナー・シンポジウム
 - ・「米国の住宅市場とGSE改革の動向」
 - ・「最近の住宅及び住宅ローン市場の動向について」
 - ・「住宅金融支援機構の海外調査活動等について」
- ④ 中央大学金融システム研究会
 - ・「QE3と米住宅市場並びに日銀の異次元緩和」
 - ・「日本の住宅市場と住宅金融」
 - ・「アメリカの住宅金融市場の最新動向等」
 - ・「東日本大震災被災地の住宅に関する現状と問題点」

- ⑤ 明治大学ポスト・ケインズ派経済学研究会
 - ・「日米の金融政策と通貨の動向」
- ⑥ 経済産業研究所
 - ・「米国の住宅金融市場改革と日欧亜の住宅金融市場動向」
 - ・「日本の住宅市場と住宅金融」
- (4) 住宅事業者向け
 - ・不動産協会関西支部「最近の住宅市場・住宅金融の動向と今後の展望」
 - ・賃貸住宅建設協会「最近の貸家住宅市場」
 - ・検査機関代表者等連絡会議「住宅を取り巻く経済状況と今後の着工見通しについて」
- (5) 報道機関向け
 - ① 不動産ジャーナリスト会議
 - ・「欧米の住宅市場と住宅金融の動向」
 - ・「日本の住宅市場と住宅金融」
 - ② 支店主催マスコミ関係者との意見交換会
 - ・「東日本大震災における災害復興住宅融資利用者属性の分析」

4 海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集

海外における金融経済全般のデータ整備、住宅金融関係機関等との情報交換、海外関連レポートの執筆及び国際会議における講演・発表活動等を精力的に実施するとともに、海外の住宅金融等に関する研究員レポートを専門家に向けてタイムリーに情報発信し、参考出典としても引用された。

(1) 海外の住宅金融関係機関等との情報交換

- ① 全米リアルター協会（NAR：National Association of Realtors）幹部来訪（平成 25 年 5 月）
- ② 欧州住宅金融連合（EMF：The European Mortgage Federation）幹部来訪（平成 25 年 7 月）
- ③ ジニーメイ総裁来訪（平成 25 年 9 月）
- ④ ミャンマー建設住宅開発銀行総裁他来訪（平成 26 年 2 月）
- ⑤ JICA（独立行政法人国際協力機構）研修参加（平成 25 年 11 月）
- ⑥ IUHF（The International Union for Housing Finance）雑誌への寄稿（平成 25 年 4 月、10 月）
- ⑦ 欧州カバードボンド協議会（ECBC：European Covered Bond Council）年報「Hypostat」への寄稿（平成 25 年 11 月）
- ⑧ タイ国立住宅銀行（GHB）機関誌「Asia Pacific Housing Journal」への寄稿（平成 25 年 11 月）

- ⑨ タイ王国での理事長講演対応等（平成 25 年 7 月）
- ⑩ E C B C 年次総会出席（平成 25 年 9 月）
- ⑪ 米国現地調査（平成 25 年 10 月）
- ⑫ マレーシア現地調査（平成 26 年 2 月）
- ⑬ フィリピン現地調査（平成 26 年 3 月）
- ⑭ ミャンマー建設省住宅局長説明（平成 26 年 1 月）

(2) 海外関連のレポートの執筆

米国でのサブプライム問題発生以後、注目が集まっている米国住宅市場、機構と同様に住宅ローンの証券化を行っているファニーメイ等の最新動向、日本への影響、欧州経済情勢等について、金融関係誌や季報住宅金融へのレポート掲載、各種講演会・勉強会等により、数多くの大学教授、日銀幹部、首相官邸、財務省・国土交通省等の関係者に対して広く有用な情報を積極的に発信した。

- ① 中央大学経済研究所ディスカッション・ペーパーNo. 205「FRBのQE3と日銀の異次元緩和」（平成 25 年 5 月）
- ② 週刊エコノミスト「米住宅市場が回復」（平成 25 年 6 月）
- ③ 海外レポート第 1 号「オバマ大統領の米住宅金融市場改革案と上下院法案の行方」（平成 25 年 9 月）
- ④ 海外レポート第 2 号「米国における MBS 関連訴訟アップデート」（平成 25 年 10 月）
- ⑤ 海外レポート第 3 号「ファニーメイとフレディマックの 2013 年第 3 四半期決算と公的資金の現況」（平成 25 年 11 月）
- ⑥ 海外レポート第 4 号「米国政府抵当金庫（ジニーメイ）の最近の動向」（平成 26 年 1 月）

また、研究成果を一般に周知するため、書籍「日米欧の住宅市場と住宅金融」を執筆し、平成 25 年 4 月 5 日に発行後、営業推進等に活用した。

5 主な講演・発表活動等（通年で 75 回実施：実績は「【参考 1】平成 25 年度の講演・発表一覧表」及び「【参考 2】平成 25 年度会議・情報提供等一覧表」参照）

- (1) アジア太平洋住宅金融連合（APUHF）国際会議
 - ・平成 25 年 4 月 4 日、受講・参加者：約 200 名
- (2) 国際住宅金融連合（IUHF）第 28 回世界大会
 - ・平成 25 年 6 月 6 日、同：約 200 名
- (3) 日緬建設住宅会議
 - ・平成 25 年 8 月 31 日、同：約 100 名
- (4) タイ王国第二次抵当公社説明会
 - ・平成 25 年 11 月 28 日、同：10 名
- (5) CMC セミナー
 - ・平成 26 年 2 月 14 日、同：14 名

- (6) 地域金融機関住宅ローンビジネスセミナー
 - ・平成 26 年 1 月 29 日[大阪]、 同：48 名
 - ・平成 26 年 2 月 12 日[東京]、 同：49 名
 - ・平成 26 年 2 月 19 日[名古屋]、同：47 名
 - ・平成 26 年 2 月 24 日[福岡]、 同：27 名
- (7) R I C S（英国王立チャータード・サベイヤーズ協会）Asia Valuation Forum 2013
 - ・平成 25 年 11 月 6 日 [東京]、同：約 200 名
- (8) 北海道住宅都市開発協会「世界経済と日本の動向、そして北海道への影響」
 - ・平成 25 年 12 月 9 日 [札幌]、同：約 100 名

【参考】調査研究結果の活用状況

- 新聞・経済誌等の媒体における、機構各種調査結果の掲載回数：158 回
- 経済誌・情報誌等の媒体における、各研究員による執筆原稿の掲載回数：30 回（「【参考 3】平成 25 年度の執筆記事掲載一覧表」参照）

6 海外の機関との関係強化

- (1) 将来の新商品の開発等も見据えて、米国政府抵当金庫（ジニーメイ）と住宅金融に関する研究に係る情報交換等の了解覚書（MOU）を締結（平成 26 年 1 月 9 日）した。
- (2) タイ王国 SMC（第二次抵当公社）と了解覚書（MOC）を締結（平成 26 年 2 月 18 日）し、住宅金融インフラの整備に向けた日本の事例等について情報提供を実施した。
- (3) ミャンマーへの住宅金融に関する情報提供の実施等により、国と連携した国際貢献への取組も積極的に実施した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、引き続き、フラット 35 利用者調査、民間住宅ローン利用者の実態調査、民間住宅ローンの貸出動向調査等を実施し、広く公表する。

【参考1】平成25年度の講演・発表一覧

| No. | 講演年月 | 講演名 | 主催団体等名 | 題名 | 参加者等 (人・社) |
|-----------|-------------|---|---------------------|--|---------------|
| 1 | 平成25年4月12日 | International Conference on Housing | APUHF | Housing Finance Post Sub-prime | 200 |
| 2 | 平成25年4月20日 | 中央大学金融システム研究会 | 中央大学教授 | QE3と米住宅市場並びに日銀の異次元緩和、日本の住宅市場と住宅金融 | 12 |
| 3 | 平成25年5月20日 | 東日本大震災におけるマスコミ関係者との意見交換会 | 東北支店復興支援室 | 東日本大震災における 災害復興住宅融資利用者属性の分析 | 11 |
| 4 | 平成25年5月29日 | 地域住宅政策・住宅管理研修 | 国土交通大学校 | 住宅金融システム | 27 |
| 5 | 平成25年6月2日 | 明治大学ポスト・ケインズ派経済学研究会 | 明治大学教授 | QE3と日銀の異次元緩和 | 39 |
| 6 | 平成25年6月6日 | 28th World Congress | IUHF | Housing Bubble and Macro-prudential supervision - A case study from Japan in 1980's and 90's - | 160 |
| 7 | 平成25年7月25日 | アメリカの住宅市場と住宅金融の動向 | 比較住宅都市研究会 | アメリカの住宅市場と住宅金融の動向 | 5 |
| 8 | 平成25年7月31日 | Secondary Mortgage Markets: Asia Forum 2013 | タイ王国財務省及びSMC | Secondary Mortgage Asia Focus - JAPAN | 400 |
| 9 | 平成25年8月30日 | 日緬建築住宅会議 | 国土交通省及びミャンマー建設省 | Housing Finance | 100 |
| 10 | 平成25年9月19日 | 企業金融・企業行動ダイナミクス研究会 | 経済産業研究所 | 日本の住宅市場と住宅金融 | 10 |
| 11 | 平成25年10月16日 | 不動産ジャーナリスト会議 | 不動産ジャーナリスト会議 | 欧米の住宅市場と住宅金融の動向 | 10 |
| 12 | 平成25年10月25日 | 検査機関代表者等連絡会議 | 住宅金融支援機構審査部 | 住宅を取り巻く経済状況と今後の着工見通しについて | 100 |
| 13 | 平成25年10月30日 | 不動産ジャーナリスト会議 | 不動産ジャーナリスト会議 | 日本の住宅市場と住宅金融及び欧米の住宅市場と住宅金融 | 10 |
| 14 | 平成25年11月6日 | RICS Asia Valuation Forum 2013 | 英国王立チャータード・サバイヤーズ協会 | Macro-Economic Environment of Japanese Economy and its Impact on Real Estate Markets in Japan and Asia | 200 |
| 15 | 平成25年11月8日 | JICA集団研修・住宅・住環境の改善と防災 | 国際協力機構 (JICA) | Housing Market and Japan Housing Finance Agency | 9 |
| 16 | 平成25年11月8日 | 企業金融・企業行動ダイナミクス研究会 | 経済産業研究所 | アメリカの住宅市場と住宅金融 | 10 |
| 17 | 平成25年11月16日 | 実務報告会 | 不動産学会秋季全国大会 | 東日本大震災における被災地の住宅に関する現状と問題点 | 20 |
| 18 | 平成25年11月17日 | 一般報告会 | 不動産学会秋季全国大会 | 日米の住宅バブルへの金融政策対応 | 20 |
| 19 | 平成25年11月26日 | 最近の住宅及び住宅ローン市場の動向について | 日本不動産学会及び住宅金融支援機構 | 最近の住宅及び住宅ローン市場の動向について | 40 |
| 20 | 平成25年11月28日 | 日本からの情報提供 | タイ王国SMC | Mortgage Banks in Japan | 7 |
| 21 | 平成25年12月9日 | セミナー | 北海道住宅都市開発協会、札幌商工会議所 | 世界経済と日本の動向、そして北海道への影響 | 100 |
| 22 | 平成25年12月13日 | 不動産協会関西支部12月例会 | 不動産協会関西支部 | 最近の住宅市場・住宅金融の動向と今後の展望 | 50 |
| 23 | 平成26年1月29日 | 住宅ローンビジネスセミナー(大阪会場) | 業務推進部 | フラット35利用者の顧客属性の地域性と最近の住宅ローン動向 | 48 |
| 24 | 平成26年2月12日 | 住宅ローンビジネスセミナー(東京会場) | 業務推進部 | フラット35利用者の顧客属性の地域性と最近の住宅ローン動向 | 49 |
| 25 | 平成26年2月14日 | CMCセミナー第65回金融機関 融資業務セミナー | ニッセン(トーマン) | 最近の住宅ローン利用者の属性と金融機関の取組状況 | 14 |
| 26 | 平成26年2月19日 | 住宅ローンビジネスセミナー(名古屋会場) | 業務推進部 | フラット35利用者の顧客属性の地域性と最近の住宅ローン動向 | 47 |
| 27 | 平成26年2月24日 | 住宅ローンビジネスセミナー(福岡会場) | 業務推進部 | フラット35利用者の顧客属性の地域性と最近の住宅ローン動向 | 27 |
| 28 | 平成26年3月1日 | 中央大学金融システム研究会 | 中央大学教授 | アメリカの住宅金融市場の最新動向等、東日本大震災被災地の住宅に関する現状と問題点 | 12 |
| 29 | 平成26年3月25日 | 不動産政策シンポジウム「官民連携による都市輸出の未来 | 日本不動産学会 | 住宅金融支援機構の海外調査活動等について | 98 |
| 平成25年度 総計 | | | | | 1,835 |

【参考2】平成25年度の会議・情報提供等一覧

| No. | 年月 | 活動 | 対象 | 内容/提供資料等 |
|-----|-----------------|--------------------|----------------------------------|--|
| 1 | 平成25年4月～平成26年3月 | 住宅問題研究会 | 金融機関、住宅関連業界等 | 住宅着工、マンション市況等 |
| 2 | 平成25年4月～平成26年3月 | 勉強会 | モーゲージバンク | 住宅着工、マンション市況等 |
| 3 | 平成25年4月17日 | 勉強会 | 財務省主税局 | 住宅市場の状況 |
| 4 | 平成25年5月1日 | 信用金庫理事長会議 | 信用金庫理事長会 | 金融市場動向資料 |
| 5 | 平成25年5月1日 | シンクタンクとの意見交換 | シンクタンク | 最近の住宅着工動向等について |
| 6 | 平成25年5月1日 | 景気動向検討会 | シンクタンク | 住宅着工、マンション市況等 |
| 7 | 平成25年5月1日 | 米国資料提供 | 国土交通省民調室及び財務省国際局 | GSEのQ1決算 |
| 8 | 平成25年6月1日 | 平成25年度第1回 木材需給会議 | 林野庁 他17団体 | 最近の住宅着工動向等について |
| 9 | 平成25年6月1日 | 平成25年度 住宅着工動向検討会 | 国土交通省、建設経済研究所、学識経験者 | 新設住宅着工戸数の見通し |
| 10 | 平成25年6月1日 | 雑誌出版社取材対応 | 雑誌出版社 | 住宅ローン市場の動向 |
| 11 | 平成25年6月12日 | 勉強会 | 内閣総理大臣補佐官 | 米国住宅市場 |
| 12 | 平成25年6月13日 | 勉強会 | 国土交通省審議官 | 海外住宅市場 |
| 13 | 平成25年7月1日 | シンクタンクとの意見交換 | シンクタンク | 最近の住宅着工動向等について |
| 14 | 平成25年7月1日 | 景気動向検討会 | シンクタンク | 住宅着工、マンション市況等 |
| 15 | 平成25年7月25日 | 日欧カバードボンド専門家会合 | ECBC(欧州カバードボンド協議会)・EMF(欧州住宅金融連合) | 日本のカバードボンド市場について |
| 16 | 平成25年7月25日 | ECBC/Euromoney円卓会議 | ECBC(欧州カバードボンド協議会) | 日本のカバードボンド市場について |
| 17 | 平成25年8月1日 | タイ王国国立住宅銀行総裁表敬 | タイ王国国立住宅銀行 | 日本の住宅金融市場について |
| 18 | 平成25年8月6日 | 勉強会 | 財務省主税局 | 住宅及び住宅ローン市場の状況 |
| 19 | 平成25年8月7日 | 米国資料提供 | 国土交通省民調室及び財務省国際局 | オバマ大統領の米住宅金融市場改革案 |
| 20 | 平成25年8月21日 | 米国勉強会 | 国土交通省民調室 | オバマ大統領の米住宅金融市場改革案 |
| 21 | 平成25年9月1日 | 景気動向検討会 | シンクタンク | 住宅着工、マンション市況等 |
| 22 | 平成25年9月1日 | 平成25年度第2回 木材需給会議 | 林野庁 他17団体 | 最近の住宅着工動向等について |
| 23 | 平成25年9月1日 | ミヤンマーフォロー | 国土交通省審議官 | 日本の機関投資家の対外投資 |
| 24 | 平成25年9月13日 | 資金計画シミュレーション改善検討会 | フイナンシャルプランナー、税理士 | 家計所得の実態等について |
| 25 | 平成25年9月18日 | ジニーメイ総裁表敬訪問 | ジニーメイ総裁 | 日米の住宅金融市場動向 |
| 26 | 平成25年9月19日 | 住団連との住宅懇話会 | 業界団体幹部 | 太陽光発電システムの購入割合(消費実態調査)等について、アジアの住宅金融及び米GSE改革 |
| 27 | 平成25年10月24日 | 銀行業務連絡会、地銀ワーキング | 都市銀行、地銀主要行 | 住宅着工、マンション市況等 |
| 28 | 平成25年10月28日 | 勉強会 | 投資家勉強会 | 世界のカバードボンド市場について |
| 29 | 平成25年10月31日 | 勉強会 | 国立大学機構教授 | オバマ大統領の米住宅金融市場改革案 |
| 30 | 平成25年11月7日 | シンクタンクとの意見交換 | シンクタンク | 最近の住宅着工動向等について |
| 31 | 平成25年11月20日 | 景気動向検討会 | シンクタンク | 住宅着工、マンション市況等 |
| 32 | 平成25年12月3日 | 勉強会 | 自動車メーカー | アメリカの住宅市場動向について |
| 33 | 平成25年12月5日 | 勉強会 | 日本銀行役員 | アメリカの住宅市場動向について、最近の日本の住宅市場について |
| 34 | 平成25年12月9日 | 意見交換会 | 住宅生産団体連合会、住宅金融支援機構 | 最近の住宅着工と今後の見通し |
| 35 | 平成25年12月11日 | 勉強会 | 財務省大臣官房政策金融課 | GSE改革の動向について |
| 36 | 平成25年12月13日 | 勉強会 | 財務省国際局為替市場課 | GSE改革の動向について |
| 37 | 平成25年12月16日 | 意見交換 | ハウスメーカー等 | インドネシアの住宅市場と住宅金融 |
| 38 | 平成25年12月18日 | 意見交換 | 証券会社金融経済調査部 | インドネシアの住宅市場と住宅金融 |
| 39 | 平成25年12月20日 | 平成25年度第3回 木材需給会議 | 林野庁 他17団体 | 最近の住宅着工動向等について |
| 40 | 平成26年1月14日 | 勉強会 | 財務省主税局 | 住宅及び住宅ローン市場の状況 |
| 41 | 平成26年1月23日 | 意見交換 | 新聞記者 | 最近の住宅市場の動向について |
| 42 | 平成26年1月27日 | 賃貸住宅研究会 | 民間賃貸研究会 | 最近の賃貸住宅市場 |
| 43 | 平成26年1月28日 | 景気動向検討会 | シンクタンク | 住宅着工、マンション市況等 |
| 44 | 平成26年2月6日 | シンクタンクとの意見交換 | シンクタンク | 最近の住宅着工動向等について |
| 45 | 平成26年3月25日 | 平成25年度第4回 木材需給会議 | 林野庁 他17団体 | 最近の住宅着工動向等について |
| 46 | 平成26年3月27日 | 景気動向検討会 | シンクタンク | 住宅着工、マンション市況等 |

【参考3】平成25年度の執筆記事掲載一覧表

| No. | 掲載年月 | 掲載誌 | 発行元 | 題名 |
|-----|----------|---|-----------------|--|
| 1 | 2013年4月 | Housing Finance International Spring 2013 | IUHF | Is Japan getting out of deflation at last? |
| 2 | 2013年5月 | 季報住宅金融 2013年度春号 | 住宅金融支援機構 | 「住宅ローン市場は再び飛躍の時を迎えるか?～住宅ローン推進の現状と課題～」 |
| 3 | 2013年5月 | 季報住宅金融 2013年度春号 | 住宅金融支援機構 | ファニーメイとフレディマックの統合案 |
| 4 | 2013年5月 | ディスカッション・ペーパーNo.205 | 中央大学経済研究所 | FRBのQE3と日銀の異次元緩和 |
| 5 | 2013年6月 | 週刊エコノミスト | 毎日新聞社 | 米住宅市場が回復 |
| 6 | 2013年6月 | 木材情報6月 | (財)日本木材総合情報センター | 景況感の改善と3つの先高感で住宅着工は増加へ |
| 7 | 2013年6月 | 金融財政事情6月24日 | (一社)金融財政事情研究会 | 最近の住宅ローン利用者の実態と意識変化 |
| 8 | 2013年6月 | 季報住宅金融 2013年度夏号 | 住宅金融支援機構 | 住宅取得に伴う耐久消費財支出額とその購入実態 |
| 9 | 2013年8月 | 季報住宅金融 2013年度夏号 | 住宅金融支援機構 | インドにおける最近の住宅政策及び住宅金融 |
| 10 | 2013年8月 | 季報住宅金融 2013年度夏号 | 住宅金融支援機構 | 国際住宅金融連合第28回世界会議出張報告 |
| 11 | 2013年8月 | ALIA News 136号 | リビングアムニティ協会 | フラット35利用者調査の主要指標の動向について |
| 12 | 2013年9月 | 木材情報9月 | (財)日本木材総合情報センター | 2013年度4-6月期の住宅着工と今年度の見通し |
| 13 | 2013年9月 | 海外レポート(機構HP) | 住宅金融支援機構 | オバマ大統領の米住宅金融市場改革案と上下院法案の行方 |
| 14 | 2013年10月 | Housing Finance International Autumn 2013 | IUHF | Housing bubbles and macro-prudential supervision: a case study from Japan in 1980's and 90's |
| 15 | 2013年10月 | 海外レポート(機構HP) | 住宅金融支援機構 | 米国におけるMBS関連訴訟アップデート |
| 16 | 2013年11月 | 2013年度秋季全国大会(第29回学術講演会)論文集 | 日本不動産学会 | 東日本大震災にかかる被災地の住宅に関する現状と問題点 |
| 17 | 2013年11月 | 2013年度秋季全国大会(第29回学術講演会)論文集 | 日本不動産学会 | 日米の住宅バブルへの金融政策対応 |
| 18 | 2013年11月 | 2013年度秋季全国大会(第29回学術講演会)論文集 | 日本不動産学会 | 住宅取得と耐久消費財消費 - その効果、影響に関する考察 - |
| 19 | 2013年11月 | 季報住宅金融 2013年度秋号 | 住宅金融支援機構 | インドネシアの住宅市場と住宅金融 |
| 20 | 2013年11月 | 季報住宅金融 2013年度秋号 | 住宅金融支援機構 | 住宅ローンと家計消費 |
| 21 | 2013年11月 | 海外レポート(機構HP) | 住宅金融支援機構 | ファニーメイとフレディマックの2013年第3四半期決算と公的資金の現況 |
| 22 | 2013年11月 | 季報住宅金融 2013年度秋号 | 住宅金融支援機構 | オバマ大統領の米住宅金融市場改革案と上下院法案の行方 |
| 23 | 2013年11月 | Hypostat 2013 | EMF | Asian Mortgage Markets |
| 24 | 2013年11月 | Asia Pacific Housing Journal | GHB | Policy decisions may save US housing bubble from Japan's "lost decades" |
| 25 | 2013年12月 | 木材情報12月 | (財)日本木材総合情報センター | 最近の住宅着工と今年度の見通し |
| 26 | 2014年2月 | 季報住宅金融 2013年度冬号 | 住宅金融支援機構 | 米国政府抵当金庫(ジニーメイ)の最近の動向 |
| 27 | 2014年2月 | 季報住宅金融 2013年度冬号 | 住宅金融支援機構 | 東日本大震災における被災地の住宅着工状況と災害復興住宅融資利用者の特徴について |
| 28 | 2014年2月 | 季報住宅金融 2013年度冬号 | 住宅金融支援機構 | 建設業の現況と今後の見通し |
| 29 | 2014年2月 | 季報住宅金融 2013年度冬号 | 住宅金融支援機構 | マレーシアの住宅市場と住宅金融 |
| 30 | 2014年3月 | 木材情報3月 | (財)日本木材総合情報センター | 最近の住宅着工の状況と2014年度の見通し |

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

① 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえて、次に掲げる業務を実施すること。

ア 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等（フラット35及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保）に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行うこと。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行うこと。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）（以下「高齢者住まい法」という。）の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施すること。

【中期計画】

① 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえて、次に掲げる業務を実施する。

ア 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等（フラット35及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保）に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）（以下「高齢者住まい法」という。）の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施する。

【年度計画】

① 「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針（平成22年12月7日閣議決定）」（以下「事務・事業の見直しの基本方針」という。）を踏まえて、次に掲げる業務を実施する。

ア 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等（フラット35及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保）に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）（以下「高齢者住まい法」という。）の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施する。

【平成25年度における取組】

1 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等に対する住宅融資保険業務の実施

(1) 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等の実施

平成 25 年度においては、平成 25 年 2 月～3 月にかけて調査を行った民間による代替状況の把握結果を踏まえ、証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等に係る住宅融資保険業務を適切に実施した。

(2) 民間による代替状況

住宅融資保険契約金融機関 131 機関に対するヒアリング調査等の結果、今後も住宅融資保険を利用したいと考えている金融機関は 79 機関、フラット 3 5 及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るパッケージ融資で民間保証会社等を利用可能と回答した金融機関は 28 機関、フラット 3 5 及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資で民間保証会社等を利用可能と回答した金融機関は 17 機関であった。

また、子会社の保証会社を除く民間保証会社等 10 機関に対するヒアリング調査等の結果、住宅ローン保証の取扱いがある 6 機関のうち、フラット 3 5 及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資とパッケージ融資への保証が可能と回答した民間保証会社等は 2 機関であった。

金融機関へのヒアリング調査等においては、民間保証会社では幅広い所得階層への貸付の保証が困難であることや、長期間の保証には対応できない等の制約があることから、機構の住宅融資保険を主に利用しているとの声があった。

以上を踏まえ、引き続き住宅融資保険を通じて、民間金融機関の融資業務を支援する必要があるものとする。

2 入居一時金についてのリバースモーゲージ型融資に対する住宅融資保険業務の実施

リバースモーゲージ型融資に関心を示す金融機関との意見交換等を実施し、ニーズや課題の把握に努めた。また、新規参入を検討している複数の金融機関と、制度・事務手続に関する打合せを行った。

その結果、都市銀行の一行が、平成 26 年 2 月から住宅融資保険を活用し、入居一時金も対象となるリバースモーゲージ型融資商品の取り扱いを開始した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等に係る住宅融資保険業務の実施

証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等に係る住宅融資保険業務については、民間による代替状況に変化が見られるかどうか、引き続き必要に応じてヒアリング等により確認しながら、適切に運営するとともに、見直しの検討を行う。

2 入居一時金についてのリバースモーゲージ型融資に対する住宅融資保険業務の実施

引き続き、リバースモーゲージ型融資に関心を示す金融機関との意見交換等を通じてニーズや課題の把握に努め、入居一時金についてのリバースモーゲージ型融資の商品化を金融機関に働きかける。

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

②保険金の支払等

ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を引き続き設定すること。

【中期計画】

②保険金の支払等

ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を25日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【年度計画】

②保険金の支払等

ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を25日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【平成25年度における取組】

金融機関（保険金請求者）による保険金請求に当たって、保険金支払審査項目を事前にチェックする仕組みについて、主要金融機関において先行的に実施し支払審査事務の効率化を実施した。また、金融機関から保険金支払請求書類が到着後、3営業日以内に審査上の問題点及び追加の提出が必要な資料を洗い出し、金融機関に照会又は追加資料の提出依頼を行うことにより本格的な審査に即時着手した。

加えて、融資先ごとに照会日、回答期限、回答日等について、進捗管理台帳により管理し、回答期限を超過した案件については、速やかに金融機関に対し督促することにより審査に必要な材料を迅速に整備した。

その結果、平成25年度は、保険金の支払請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の日数が25日以内の案件の割合は、92.0%（487件中448件）となり目標を大幅に上回った。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成26年度以降においても、標準処理期間を25日とし、その期間内に案件の8割以上を処理することを目標とし、取り組む。

【参考】標準処理期間の処理率

| 標準処理期間 | 平成 25 年度 | (参考) 平成 24 年度 |
|---|--|--|
| 25 日以内 (機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまでの期間) | 92.0% 〔 $\frac{448 \text{ 件}}{487 \text{ 件}}$ 〕 | 94.2% 〔 $\frac{422 \text{ 件}}{448 \text{ 件}}$ 〕 |

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

②保険金の支払等

イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組むこと。(その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第1順位債権50%、第1順位以外債権20%を達成するよう努めること。)

【中期計画】

②保険金の支払等

イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。(その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第1順位債権50%、第1順位以外債権20%を達成するよう努める。)

【年度計画】

②保険金の支払等

イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関からの各債権別の回収状況報告に基づき、借入者の分割弁済等の具体的な交渉を実施させる等の対応方針を策定の上、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。(その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第1順位債権50%、第1順位以外債権20%を達成するよう努める。)

【平成25年度における取組】

1 回収率向上の取組

(1) 事故発生時の対応

保険金請求に至っていない長期延滞債権全件の状況把握等、機構による進捗管理を徹底することにより、早期の回収方針を策定するとともに、保険事故発生通知書受領時に保険金支払後の具体的な回収方針について、あらかじめ金融機関と協議し、保険金支払後、速やかに担保物件処分等を実施することにより、回収の早期化を図った。

(2) 保険金支払済債権の管理

保険金支払済債権の全件(約2,700件)について台帳を作成し、個別案件ごとに措置方針を決定し、管理した。担保物件処分に当たっては、金融機関と協議の上、任意売却が可能な場合は、速やかに処分に着手した。その上で、任意売却が成立しなかったものについては、競売申立を行った。

また、分割弁済を希望する借入者については、個別の事情を勘案の上対応した。

さらに、年2回(7月末及び1月末)、金融機関に債権管理の状況や措置状況等を確認する回収状況調査を実施し、物件処分や分割弁済等の個別の措置状況についての進捗状況を確認し、必要な対応の指示又は要請を行い、措置の遅延を防止した他、保険金支払後に機構が保険代位した

債権について管理回収業務を委託している金融機関の事務処理状況の確認（保険代位に伴う手続、物件処分手続、入金管理等）を行い、事務処理の適正化、回収の早期化を図った。

2 回収結果

上記1の取組を行った結果、平成24年度に支払った保険金について、平成25年度末までの回収実績率は、第1順位債権（第1順位で抵当権を設定している債権）は65.3%、第1順位以外債権（第1順位以外で抵当権を設定している債権）は44.8%となり、年度計画における目安である第1順位債権50%、第1順位以外債権20%を大幅に達成した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

保険金を支払った債権について、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組み、保険支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値が第1順位債権50%、第1順位以外債権20%を達成するよう努める。

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

②保険金の支払等

ウ 保険契約者である金融機関のモラルハザードを防止するとともに、住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保するため、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努めること。

【中期計画】

②保険金の支払等

ウ 実績反映型保険料の的確な運営及び保険料率のモニタリング態勢の整備を通じ、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

【年度計画】

②保険金の支払等

ウ 融資保険料率の計量モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料の的確な運営並びに付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

【平成 25 年度における取組】

以下のとおり、定期的なモニタリングの実施を通じて保険引受リスクを適切に管理するとともに、モラルハザードの防止を図ったこと等により、平成 24 年度に引き続き、単年度黒字を達成し、収支の均衡を確保した。

1 保険引受リスク計量モデルによるモニタリングの実施

的確な付保審査及び債権管理の推進に加え、平成 25 年度においては、四半期ごとに保険引受リスク計量モデルを活用したモニタリングを実施し、債務者属性等の分析を踏まえ、平成 26 年度の実績反映型保険料率制度（※）等における保険料率の設定及び検証を行った。

その結果、機構独自の取組として、フラット 35 及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資、パッケージ融資の保険料率の引下げに繋げた（保険料率の適用は平成 26 年度）。

※ 金融機関ごとの付保実績及び事故率等に応じて保険料率を設定する制度

【参考】フラット 35 等に係るつなぎ融資及びパッケージ融資の保険料率

| | | 平成 26 年度 | 平成 25 年度 |
|---|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| フラット 35 及び災害復興住宅融資 （東日本大震災分）に係るつなぎ融資 | 無担保・無保証 | 0.54% | 0.72% |
| | 有担保 | 0.71% | 1.20% |
| パッケージ融資 | 融資率 9 割超 | A:0.89% B:1.01% C:1.11% | A:1.03% B:1.10% C:1.17% |
| | 融資率 9 割以下 | A:0.69% B:0.81% C:0.91% | A:0.74% B:0.81% C:0.88% |

※パッケージ融資の保険料率は、平成 24 年度から実績反映型保険料率制度（金融機関毎の付保実績及び事故率等に応じて保険料率を設定する制度）により、金融機関毎に適用する保険料率は異なる。

2 モラルハザードの防止等

(1) 実績反映型保険料率制度の充実

平成 24 年度から新たに実績反映型保険料率制度を導入したフラット 3 5 及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るパッケージ融資について、引き続き金融機関ごとの利用者属性等を踏まえた料率設定を行うことで、金融機関のモラルハザードの防止等を図った。

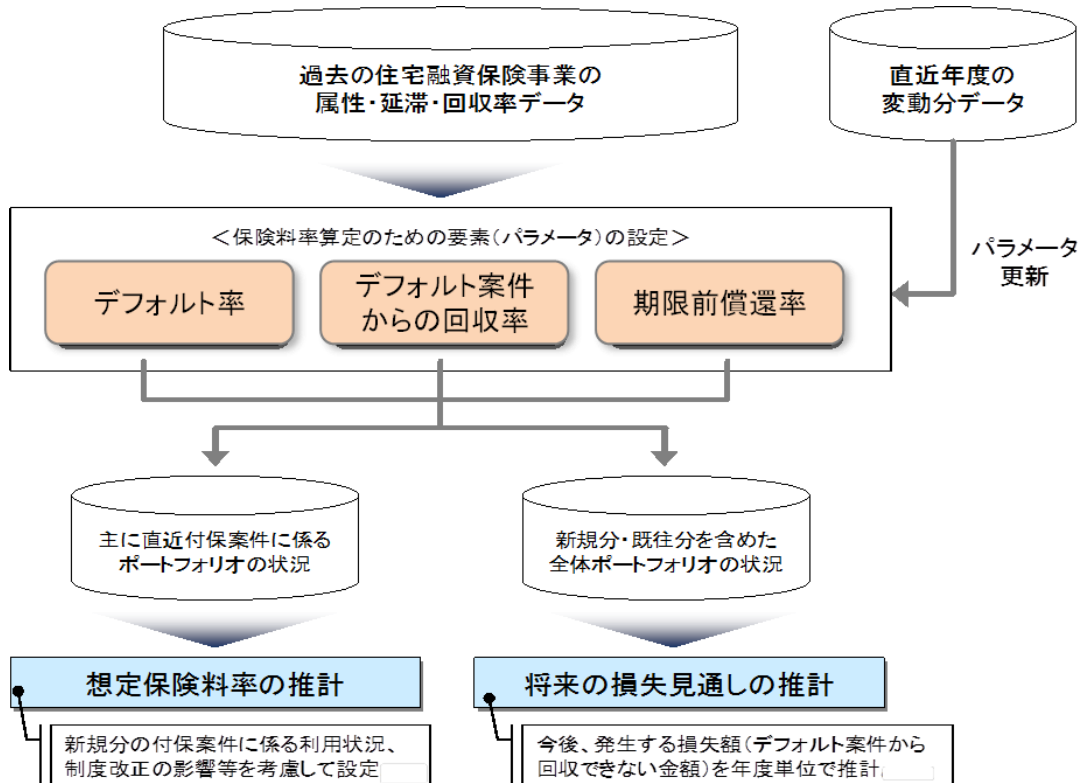
(2) 融資審査基準の確認

保険契約締結時までに、契約予定金融機関から徴求した融資審査基準について、機構内部基準に定める確認表と照合し、審査基準が適切であることを確認した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、保険引受リスク計量モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料率制度的な確な運営並びに付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

【参考】保険引受リスク計量モデルの概要



1. 証券化支援業務等の推進

(3) 団体信用生命保険等業務

【中期目標】

- ① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担をさせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行うこと。
- ② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度となるよう、適切な業務運営を行うこと。

【中期計画】

- ① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担を負わせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行う。
- ② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ、住宅ローン利用者が利用しやすい制度となるよう、商品性の見直し等を行う。

【年度計画】

- ① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担を負わせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行う。
- ② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ、住宅ローン利用者が利用しやすい制度となるよう、商品性の見直し等を行う。

【平成 25 年度における取組】

1 事業実績

平成 25 年度においても、平成 24 年度に引き続き、適切に団体信用生命保険等業務を行った。

平成 25 年度の新規加入実績は 54, 293 件 (1, 356, 952 百万円)、平成 25 年度の団信弁済実績は 10, 203 件 (84, 411 百万円)、平成 25 年度末の保有契約は 1, 660, 727 件 (18, 916, 948 百万円) となった。

【参考】事業実績の推移

(単位：件、百万円)

| | | 平成24年度 | 平成25年度 |
|------|----|--------------|--------------|
| 新規加入 | 件数 | 63, 152 | 54, 293 |
| | 金額 | 1, 593, 188 | 1, 356, 952 |
| 団信弁済 | 件数 | 10, 745 | 10, 203 |
| | 金額 | 88, 980 | 84, 411 |
| 保有契約 | 件数 | 1, 814, 230 | 1, 660, 727 |
| | 金額 | 20, 443, 767 | 18, 916, 948 |

2 安定的な制度の維持に向けた取組

(1) 団信加入者確保のための取組

平成 25 年度においては、安定的な制度の維持のため団信加入者を着実に確保する観点から、以下の取組を行った。

- ・フラット35の周知活動と連携し、金融機関及び住宅事業者に対して団信加入促進を継続的に依頼
- ・機構の経営層による主要金融機関の経営層への取組強化依頼及び団信加入率の低い金融機関に対して個別の加入率を示した上での取組強化依頼
- ・金融機関等が活用する団信加入勧奨チラシについて、一般の生命保険と団信の違いを記載する等のリニューアルを実施
- ・不加入希望者へのダイレクトメールによる勧奨（平成 25 年度約 1 万通）
- ・金融機関向け説明会において、平成 25 年度から規定帳票化した団信不加入申出書の適切な運用等についての説明を実施
- ・任意・未納脱退率を縮減するために、金融機関に対して継続勧奨への取組の強化を要請

(2) 団信業務の収支状況等

平成 25 年 7 月から住宅ローン繰上完済時等における未経過期間分に相当する特約料を精算返戻する制度を開始したことで特約料収入が減少したことから、平成 25 年度における団信業務収支は、平成 24 年度と比較して約 12 億円のマイナスとなった。

【参考 1】 団信業務の収支の推移

(単位:百万円)

| | 平成24年度 | 平成25年度 |
|-------|---------|---------|
| 収支 | ▲ 7,957 | ▲ 9,181 |
| 対前年度差 | 1,898 | ▲ 1,224 |

【参考 2】 目的積立金の推移

(単位:百万円)

| | 平成24年度 | 平成25年度 |
|--------------|---------|---------|
| 前中期目標期間繰越積立金 | 321,912 | 312,731 |
| 対前年度差 | 14,887 | ▲ 9,181 |

(3) 商品性の見直し

お客さまからのニーズの高かった住宅ローン繰上完済時等における未経過期間分に相当する特約料を精算返戻する制度について、平成 25 年 7 月から開始した。制度開始に当たり、平成 25 年 4 月から 5 月にかけて、団信加入中のすべてのお客さまあてに DM を送付（約 179 万通）し、制

度の開始及び内容についての周知を行った。平成 25 年度の制度適用件数は、75,914 件であった。

3 東日本大震災への対応

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災に対し、特約火災保険に関して、東日本大震災の被災者が機構の災害復興住宅融資を利用する場合において、特約火災保険を利用するときは、災害復興住宅融資の申込内容データに基づいて、特約火災保険の申込書を自動で機械作成し、融資利用者及び受託金融機関の負担軽減を図る取組を継続した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 団信加入者確保に向けた取組

引き続き団信加入者を着実に確保するため、フラット 3 5 の周知活動と連携した金融機関等に対する団信加入促進の依頼、団信加入率及び継続率が低迷する金融機関への働きかけの強化、機構団信と一般の生命保険との商品性の違い等を掲載したチラシの申込書類への組込み、平成 26 年度中に導入予定の団信特約料のクレジットカード払いについて適切な周知等を実施する。

2 商品性の見直し

団信特約料クレジットカード払い方式について、制度の円滑な開始に向けた準備を進め、制度開始後の事務処理についても的確に実施する。また、その他商品性の見直しについても検討を行う。

2. 住宅資金融通業務等の実施

(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等

【中期目標】

民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施すること。

- ① 国民生活の安定を図るための、災害により滅失又は被災した住宅及び災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資業務を実施すること。
- ② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施すること。
- ③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行うこと。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行うこと。

- ④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するものに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行うこと。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行うこと。

- ⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施すること。

【中期計画】

(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等

民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施する。

- ① 国民生活の安定を図るための、地方公共団体及び受託金融機関との適切な連携を通じた、災害により滅失又は被災した住宅及び災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資業務を実施する。
- ② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施する。
- ③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するも

のみに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施する。

【年度計画】

- (1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等

民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施する。

- ① 災害発生時における災害復興住宅融資の実施に当たっては、災害の規模や住宅への被害状況などについて迅速な情報収集により確認し、必要に応じて相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。

また、災害復興住宅融資が円滑に実施されるよう、工事審査等を行う地方公共団体等及び融資手続を行う金融機関と適切に連携する。

さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。

- ② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施する。

- ③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するものみに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施する。

【平成25年度における取組】

- 1 災害復興住宅融資（東日本大震災以外）の災害への対応

- (1) 災害発生時の取組

台風、大雨、突風、大雪等の災害発生時に、当該災害による被害状況等の情報収集を迅速に行った後、災害復興住宅融資の受付を直ちに開始するとともに、記者発表、ホームページ等による迅速な対外周知、現地相談等の取組を実施した。

特に被害規模が大きかった平成25年10月の台風26号による土砂災害（東京都大島町）においては、東京都と連携し、災害復興住宅融資の利用に併せて、利子補給制度を活用できるスキーム

を構築した。首都圏支店長による大島町長、信用組合理事長等への訪問や大島町での広報誌の掲載、島内金融機関窓口でのチラシの設置等周知活動を行い、現地で被災者相談会への参加を行った。

また、平成 25 年 7 月の島根県等における大雨による災害や平成 25 年 9 月の埼玉県越谷市等の突風による被害等は、現地支店が、被害の大きかった市町村に働きかけを行うことで、り災証明書発行窓口等での機構チラシの配布や地方公共団体ホームページ、広報誌での融資制度の周知等を実施する等、積極的に地方公共団体との連携に取り組んだ。また、被災地の金融機関と連携し、金融機関の窓口で災害復興住宅融資の受付が行えるよう調整を行った。

| 災害名称 | 記者発表日、ホームページ掲載日 | 全壊棟数 |
|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| 淡路島を震源とする地震による災害 | 平成 25 年 4 月 16 日 | 6 |
| 平成 25 年 7 月 26 日からの大雨による災害 | 平成 25 年 7 月 30 日 | 28 |
| 平成 25 年 9 月 2 日に発生した突風による災害 | 平成 25 年 9 月 3 日 | 13 |
| 平成 25 年台風 18 号による災害 | 平成 25 年 9 月 17 日 | 48 |
| 平成 25 年台風 26 号による災害 | 平成 25 年 10 月 17 日 | 86 |
| 大雪等による災害 | 平成 26 年 2 月 21 日（ホームページ掲載のみ） | 16 |
| 伊予灘を震源とする地震による災害 | 平成 26 年 3 月 14 日（ホームページ掲載のみ） | （一部損壊 26 棟） |

(2) 融資手続の改善事項等

被災された方、地方公共団体、金融機関等から寄せられる要望等を踏まえ、災害復興住宅融資等がより使いやすくなるよう改善を図った。

（主な改善事例）

- ・災害復興住宅融資において、従来は被災した家屋の住宅面積が全体の 1/2 以上であることを要件としていたが、非住宅（旅館等の店舗や事務所）の割合が大きい併用住宅が被災した場合にも対応できるよう、この要件を撤廃した。
- ・親子リレー返済の後継者が収入合算者となる場合には、後継者が融資物件に同居することを要件としていたが、後継者（子供）は別世帯を形成していて同居できない親子リレー返済を利用して収入も合算したい、という場合にも対応できるよう、この要件を撤廃した。
- ・災害復興住宅融資に係る工事審査手続において、竣工済み物件に係る事務の簡素化や融資予約通知書記載内容の充実に合わせて工事審査方法の合理化・適確化を図り、その周知徹底の

ため、岩手県・宮城県・福島県の地方公共団体の職員（受講者 62 名）を対象に研修を実施した。

(3) 災害の防止・軽減に資する住宅の建設等の融資制度の取組

① 融資制度の周知

地すべり等関連住宅融資、宅地防災工事資金融資等について、ホームページ等を活用した周知を行った。

② 構造計算書偽造問題に係る分譲マンションの健全化に向けた支援

・平成 17 年の事件発覚以後、管理組合や二重ローンを抱えた所有者への資金計画の相談や、一人ひとりのお客さまの状況に応じた抵当権の設定手続に向けた金融機関との交渉等について、機構職員が個別に対応を行い、建替工事や耐震改修工事の実現に向けた支援を行ってきた。

<実績累計>

①個人向け：個人購入融資：8 団地、リフォーム融資：9 団地

②事業者向け建替融資：7 団地

③管理組合向けリフォーム融資：3 団地

・平成 25 年度はリフォーム融資希望者 11 組に対して、資金実行に向けた説明会及び個別相談説明会を行い、融資実行可能となったため、平成 26 年 1 月に 1 団地の耐震改修工事が完了した。これにより訴訟等の影響で対応未定の 1 物件を除き、機構が把握している構造計算書偽装案件の対応は完了した。

2 高齢者向け住宅への融資

(1) サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成 22 年 12 月 7 日閣議決定）（以下「事務・事業の見直しの基本方針」という。）を踏まえて、平成 23 年 11 月から取扱いを開始したサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を実施している。

実施に当たっては、機構融資の利用に関するポイントをわかりやすくとりまとめて、融資のご案内やリーフレットに掲載しており、お客さまに事業の早期段階で融資可否の方向性をお知らせするため、支店窓口における事前相談の積極的活用に取り組んだ。

また、抵当権同順位等による民間金融機関との協調融資制度や元金据置期間の導入、利用促進に向けた要因分析を行い、事業運営に必要なコストの見直しによる融資金利引下げを決定する等、より融資を利用しやすいよう制度改善を行った。さらに、金融機関、事業運営者、経営コンサル等への積極的なヒアリングによる情報収集とともに、民間企業への人材派遣等、この分野の人材育成についても取組を行った。

(2) 高齢者住宅の改良等

耐震改修リフォーム融資及び高齢者向け返済特例制度を利用したバリアフリー工事等については、チラシ配布やホームページへの掲載に加えて、日本木造住宅耐震補強事業者組合連合会主催の講習会（東京、大阪各 1 回）においても、幅広く融資制度の周知を行った。

3 子育て省エネ賃貸住宅融資

(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた取組

事務・事業の見直しの基本方針を踏まえて、平成 23 年 11 月から取扱いを開始した省エネ性能の高い子育て賃貸住宅に対する融資を引き続き実施した。

実施に当たっては、お客さまや賃貸事業者のニーズに的確に対応するため、融資のご案内及びリーフレットをホームページに掲載するとともに、事業者等への配布を行うことにより、融資制度の周知を行った。

また、賃貸事業者から寄せられた融資手続等に対するニーズを踏まえ、借入申込書の簡素化等、お客さまの負担軽減等に資する融資手続の簡素・合理化を行うとともに、個別事案の事業進捗について機構から積極的に問合せを行い、その状況を把握して次の手続のご案内等を進める一方、事業進捗が見込めない事案については整理を行う等、お客さま個々の状況に応じた対応を進めた。

(2) 賃貸住宅融資業務の見直しの検討

① 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた賃貸住宅融資業務の実施

事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、賃貸住宅融資業務については省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務を平成 23 年 11 月 7 日から実施している。

② 民間による代替状況の把握

民間による代替状況を把握するため、民間賃貸事業者へのヒアリング等を通じ、平成 25 年度における面積が広く省エネ性能の高い賃貸住宅の新規供給戸数に対する機構融資の戸数の割合の推計を行った結果、1 割程度となった。

省エネルギー性能の高い賃貸住宅については、省エネルギー性能を向上させる工事費を賃料に転嫁しづらいことから、一般的に事業の収支を合わせることが難しいとされている。また、床面積の広い子育て向けの賃貸住宅については、面積当たりの賃料単価が低いことから、一般的に収益率が低いとされている。このような面積が広く省エネ性能の高い賃貸住宅の供給を推進するため、引き続き機構融資を通じて支援する必要があるものとする。

4 合理的土地利用建築物の建設等及びマンション共用部分の改良に関する融資

(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた取組

事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等については、平成 24 年 4 月 1 日以降、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業及び重点密集市街地等における建替え事業）のうち中小事業者が実施するものに限り実施した。

具体的には、以下の内容について取り組んだ。

① 石巻市市街地再開発事業への融資

宮城県石巻市の再開発事業に位置づけられている 2 地区について、機構が事業検討段階から積極的に関与した。市街地再開発事業の場合は、地権者が多数存在し、合意形成に手間がかか

り事業が頓挫するリスクと、事業が長期化するリスクがあり、民間金融機関は収益性の観点から融資に慎重であるため、資金調達が困難であった準備組合への融資を実施した。その結果、事業が進展することになり、東日本大震災における復興への貢献につながった。

<事業概要>

「石巻市震災復興基本計画」に基づき、コンパクトシティを目指しつつ、仮設入居者等被災者の住まいの確保を目指した事業

・中央三丁目地区：住宅 77 戸・商業施設 [事業金額 28 億円]

→資金交付 平成 25 年 3 月 23 百万円 (準備組合)、平成 26 年 3 月 130 百万円 (本組合)

・立町二丁目地区：住宅 32 戸・災害公営住宅 20 戸・高齢者施設・商業施設

[事業金額 16 億円]

→資金交付 平成 25 年 11 月 30 百万円 (準備組合)

② マンション共用部分リフォーム融資により耐震改修工事を促進

マンション共用部分リフォーム融資のうち、国の政策としても重要な耐震改修工事については、管理組合における修繕積立金だけでは不足する場合があるため、機構融資を利用したいというニーズがあり、従来の融資限度額では必要な費用が不足するケースに対応するため、保証人であるマンション管理センターに対して、保証限度額の引上げ交渉を行い、平成 25 年 11 月から融資限度額を引き上げる制度改善を実施した。

[一戸当たり 150 万円→500 万円、((公財)マンション管理センターが保証する場合に限る)]

(参考) マンション共用部分改良(耐震改修リフォーム融資)に係る受理実績

H25：11 件、56,020 万円 H24：2 件、6,000 万円 H23：2 件、3,670 万円

また、制度改正により新聞等による広報活動や、管理組合向けセミナーでの説明等で積極的にアピールを行った。

(2) 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等の見直しの検討

① 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等の実施

事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等については権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等(市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業及び重点密集市街地等における建替え事業)について中小事業者が実施するものに対する融資業務を平成 24 年 4 月 1 日から実施している。

② 民間による代替状況の把握

平成 24 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日までに権利変換計画の認可がなされた市街地再開発事業 22 事業のうち 1 事業についてまちづくり融資の受理があった。なお、平成 19 年 4 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日までに権利変換の認可がなされた市街地再開発事業 98 事業のうち

22 事業についてまちづくり融資の受理があった。

平成 24 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日までに権利変換計画の認可がなされた防災街区整備事業 1 事業は 1 事業のみであったが、当該事業についてまちづくり融資の受理があった。なお、平成 19 年 4 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日までに権利変換の認可がなされた防災街区整備事業 4 事業のうち全ての事業についてまちづくり融資の受理があった。

平成 24 年 4 月 2 日から平成 25 年 4 月 1 日までに工事完了済となったマンション建替事業数は 6 事業あり、同時期にまちづくり融資の受理があったマンション建替事業数は 4 事業あった。なお、平成 19 年 4 月 1 日から平成 25 年 4 月 1 日までに工事完了済となったマンション建替事業数は 67 事業あり、同時期にまちづくり融資の受理があったマンション建替事業数は 23 事業あった。

市街地再開発事業等については、関係者の合意形成が難しいことにより事業が長期化するリスクがあるとされている。また、マンション建替事業についても、居住者間の意見調整等が難しいことにより事業が長期化するリスクがあるとされている。このようなリスクのあるマンション建替事業等を推進するため、引き続き機構融資を通じて支援する必要があるものとする。

(※) 上記の市街地再開発事業・防災街区整備事業は、沖縄県での事業、居住施設がない事業を除き、組合施行・個人施行 (UR 施行・公社施行を除く。)のみを計上している。

5 財形住宅融資

平成 25 年度においても、融資制度及び適用金利についてホームページ等で随時案内し、財形住宅融資を実施した。

また、厚生労働省及び独立行政法人勤労者退職金共済機構からの要請を受け、中小企業勤労者向けの融資金利を 0.2%引き下げる制度改正を行った (平成 26 年 4 月実施)。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 災害復興住宅融資 (東日本大震災以外) の災害への対応

災害発生時における災害復興住宅融資の実施に当たっては、災害の規模や住宅への被害状況等について迅速な情報収集により確認し、必要に応じて相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。

さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。

2 高齢者向け住宅への融資

(1) サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資については、平成 25 年度に引き続き、融資制度の周知を積極的に行うとともに、支店窓口における事前相談の積極的活用に取り組む。

また、お客さま及び賃貸事業者等の声を踏まえて、商品改善の検討等を行うとともに、既に供

給されているサービス付き高齢者向け住宅等の実態等について国土交通省と連携した情報収集及び分析を行い、その情報を踏まえた今後の融資の在り方についての検討を進めて、サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の全般にわたる業務改善に積極的に取り組む。

(2) 高齢者住宅の改良等

耐震改修、バリアフリーリフォーム等について、チラシ配布やホームページ等を活用して、引き続き融資制度を周知する。

3 子育て省エネ賃貸住宅融資

平成 25 年度に引き続き、省エネ性能の高い子育て賃貸住宅に対する融資について、お客さまや賃貸事業者等のニーズに的確に対応するため、制度内容の周知とともに、融資制度の簡素・合理化等の業務の改善に取り組む。

引き続き民間による代替状況を把握し、見直しの検討を行う。

4 合理的土地利用建築物の建設等及びマンション共用部分の改良に関する融資

平成 25 年度に引き続き、復興再開発をはじめとする防災性の向上等の政策的に重要度の高い事業に取り組む。

引き続き民間による代替状況を把握し、見直しの検討を行う。

5 財形住宅融資

融資制度や適用金利についてホームページ等で随時案内する等により、融資制度を的確に実施する。

【参考】平成 25 年度における貸付契約戸数等

(単位:戸、億円)

| | 平成24年度貸付契約実績 | | 平成25年度貸付契約実績 | |
|----------------|--------------|-----|--------------|-----|
| | 戸数 | 金額 | 戸数 | 金額 |
| 災害復興住宅 | 4,511 | 705 | 3,200 | 578 |
| 災害予防 | 44 | 3 | 52 | 3 |
| 合理的土地利用建築物の建設等 | 9,326 | 636 | 7,750 | 417 |
| マンション共用部分改良 | 12,129 | 59 | 13,351 | 66 |
| 賃貸住宅 | 1,713 | 75 | 5,764 | 529 |
| 財形住宅 | 16 | 2 | 37 | 6 |

2. 住宅資金融通業務等の実施

(2) 業務の実施

【中期目標】

- ① 住宅の質の確保・向上を図るために必要な事項に配慮した措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力しつつ、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施すること。また、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこと。

【中期計画】

- ① 住宅の質の確保・向上を図るために必要な事項に配慮した措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力しつつ、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。また、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。

【年度計画】

- ① 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を通じて、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力する。さらに、省エネ住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題に対応する。

また、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。

なお、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。

【平成 25 年度における取組】

1 国や地方公共団体が行うまちづくりその他必要な施策への協力

東日本大震災以後、特に国民的関心が高まっている「住宅の耐震化」等の住宅政策上の課題に適切に対応するため、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を行うとともに、地方公共団体、住宅関連業界団体、NPO法人等と連携して、マンション建替えや大規模修繕に関するセミナーを開催した。

また、マンション建替え等を検討している団地については、機構の融資制度や建替え事業の資金計画等に関する住民向けの個別相談会を開催した。

2 業務に必要な資金の調達等

(1) ストックベースALM

賃貸住宅融資において平成 24 年 1 月からストックベースALMの運用を開始している。ストックベースALMの導入及び運用については、Ⅲ-2-(3)参照

(2) 資金調達

住宅資金融通業務については、勘定内の資金を有効活用する等、効率的な資金調達を行った。

なお、緊急性の高い災害復興に係る融資を除き、財政融資資金は利用していない。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成 25 年度に引き続き、住宅の耐震化等住宅政策上の課題に適切に対応するため、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を行うとともに、地方公共団体等と連携し、マンション建替え等に対するセミナーを開催し、耐震化等の必要性を訴求する。

また、業務に必要な資金については効率的に調達するとともに、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は財政融資資金に依存しない。

2. 住宅資金融通業務等の実施

(2) 業務の実施

【中期目標】

- ② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を引き続き設定し、当該融資の審査の質を維持しつつ業務運営の効率化を図ること等により、その期間内に案件の8割以上を処理すること。

【中期計画】

- ② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

| | | |
|---|----------------------------|-----|
| ア | マンション共用部分改良融資 | 12日 |
| イ | 省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 | 45日 |
| ウ | 高齢者住宅改良融資 | 12日 |
| エ | 財形住宅融資 | 12日 |

【年度計画】

- ② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

| | | |
|---|----------------------------|-----|
| ア | マンション共用部分改良融資 | 12日 |
| イ | 省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 | 45日 |
| ウ | 高齢者住宅改良融資 | 12日 |
| エ | 財形住宅融資 | 12日 |

【平成25年度における取組】

1 マンション共用部分改良融資

機構における進捗管理の徹底を図ることにより、平成25年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は94.8%となった。

2 省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

機構における進捗管理の徹底を図るとともに、事業者等に対して迅速な対応を依頼することにより、平成25年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は87.1%となった。

3 高齢者住宅改良融資

機構における進捗管理の徹底を図るとともに、金融機関に対して受付時の機構への連絡及び不明事項の相談の徹底を要請し、平成25年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は83.0%となった。

4 財形住宅融資

機構における進捗管理の徹底を図るとともに、金融機関に対して受付時の機構への連絡及び不明事項の相談の徹底を要請し、平成 25 年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は 87.8%となった。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成 26 年度においても、平成 25 年度と同様の標準処理期間を設定し、その期間内に案件の 8 割以上を処理する。

【参考】標準処理期間の処理率

| 融資区分 | 標準処理期間 | 平成 25 年度 | (参考) 平成 24 年度 |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1：マンション共用 部分改良融資 | 12 日以内 (機構支店受付日から 機構が融資を決定 する日までの期間) | 94.8% 〔 <u>272 件</u> 287 件〕 | 90.3% 〔 <u>215 件</u> 238 件〕 |
| 2：省エネ賃貸住宅 及びサービス 付き高齢者向 け賃貸住宅融 資 | 45 日以内 (機構支店受付日か ら機構が融資を決定 する日までの期間) | 87.1% 〔 <u>908 件</u> 1,043 件〕 | 91.6% 〔 <u>920 件</u> 1,004 件〕 |
| 3：高齢者住宅改良 融資 | 12 日以内 (金融機関受付日か ら機構が融資を決定 する日までの期間) | 83.0% 〔 <u>39 件</u> 47 件〕 | 86.3% 〔 <u>44 件</u> 51 件〕 |
| 4：財形住宅融資 | 12 日以内 (金融機関受付日か ら機構が融資を決定 する日までの期間) | 87.8% 〔 <u>36 件</u> 41 件〕 | 94.4% 〔 <u>17 件</u> 18 件〕 |

2. 住宅資金融通業務等の実施

(3) 経費率

【中期目標】

直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る毎年度の経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の融資した住宅ローンの年間平均貸出債権残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均が0.40%以下とするように努めること。

【中期計画】

直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る毎年度の経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の融資した住宅ローンの年間平均貸出債権残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均が0.40%以下とするように努める。

【年度計画】

直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る経費率（事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の融資した住宅ローンの年間平均貸出債権残高に対する割合をいう。）について、中期目標期間の平均を0.40%以下とすることを目指して取り組む。

【平成25年度における取組】

平成25年度の直接融資業務における経費率は、次のような経費削減策を実施したこと等により0.28%となった。

- ・一般競争入札等について、より入札等に参加しやすい環境を整備する観点から、引き続き、入札等参加要件の緩和、十分な公告期間等の確保等の取組を進めること等により、競争性の確保に努めた。
 - ・給与体系の見直しを含めた人事・給与制度改革（※）の実施や計画的な人員管理を行うなど、人件費の削減及び給与の見直しを行った結果、平成25年度人件費（退職手当及び社会保険料を除く。）は7,369百万円となり、平成24年度（7,423百万円）に比べ、0.7%の削減となった。等
- ※給与表の最高号俸を81号俸に短縮したことに伴う該当職員の本俸の現給保障を打ち切り。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

今後、東日本大震災における防災集団移転促進事業が本格化することが予想されることから、災害復興住宅融資に係る経費支出が見込まれるが、災害対応について適時適切に対応しつつ、直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る経費率について、中期目標期間の平均を0.40%以下とすることを目指して取り組む。

【参考】直接融資業務における経費率実績

（単位：億円）

| | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 |
|---------|--------|--------|--------|
| 貸付金平均残高 | 16,859 | 16,209 | 15,233 |
| 経費 | 50 | 52 | 42 |
| 経費率 | 0.30% | 0.32% | 0.28% |

【参考】用語の解説

■経費率

(1) 経費率の対象経費

- ① 事務関係費：人件費、管理・業務諸費、債権保全費、システム運用委託費等
- ② 業務委託関係費：金融機関手数料等
- ③ 債券発行関係費：債券発行費償却、債券発行支払手数料等

(2) 経費率の算定式

$$\text{経費率} = \frac{\text{事務関係費} + (\text{業務委託関係費} - \text{受託手数料}) + \text{債券発行関係費}}{\text{貸付金平均残高}}$$

3. 東日本大震災への的確な対応

【中期目標】

東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行うこと。

(1) 被災して住宅を取得等する方への対応

災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務を適切に実施すること。

(2) 返済中の被災者への対応

被災者の状況に応じた返済方法の変更を適切に実施すること。

また、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（平成23年6月17日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。）等の手続に従い、適切な措置を講ずること。

【中期計画】

東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行う。

(1) 被災して住宅を取得等する方への対応

災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務について、電話や面談による相談業務や、審査業務・融資業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。

(2) 返済中の被災者への対応

被災者の状況に応じた返済方法の変更について、電話や面談による相談業務や、返済方法変更の審査業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。

また、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（平成23年6月17日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。）等の手続に従い、適切な措置を講ずる。

【年度計画】

東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行う。

(1) 被災して住宅を取得等する方への対応

災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務について、被災地への出張相談やお客コールセンターにおける返済シミュレーションサービスを積極的に実施する等、面談及び電話相談業務の取組を強化し、また、審査業務・融資業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、組織を挙げて適切に実施する。

特に、防災集団移転促進事業等に関する取組を支援するため、引き続き東北復興支援室を中心

として、地方公共団体等との連携を強化する。

また、顧客のニーズ等を踏まえ、事務手続や商品性の改善を進める。

(2) 返済中の被災者への対応

被災者の状況に応じた返済方法の変更について、電話や面談による相談業務や、返済方法変更の審査業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。

また、返済相談においては、借入者の状況に応じて、災害特例等のみならず、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（平成 23 年 6 月 17 日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。）等の概要を説明するとともに、手続に従い、適切な措置を講ずる。

【平成 25 年度における取組】

1 被災者相談業務の取組

(1) 住宅再建相談会の開催

機構自らが、関係機関（被災 3 県、被災市町村、建築士団体）と連携し、公的補助、住宅計画及び融資・資金計画の相談をワンストップで提供できる住宅再建相談会を企画し実施した。平成 25 年度は 26 市町において 198 回実施し、1,181 組の相談を受けた（実績は「【参考】平成 25 年度住宅再建相談会開催実績」を参照）。

また、人員に限られる中、全国から事前研修を受けた職員を派遣（延べ 422 人・日）し、相談対応の質を確保するとともに、継続的な相談サービスを提供できる体制を構築した。

(2) 資金計画シミュレーションサービスの実施

被災された方の中には、インターネットを利用できる環境にない方もあることを踏まえ、平成 25 年 4 月から、お客さまコールセンターにおいて、フリーダイヤルでの対応で災害復興住宅融資の返済シミュレーションサービス（希望される方にはシミュレーション結果の郵送）を実施し、平成 25 年度には 98 件の申し出に対応した。

また、返済シミュレーションの実施に当たっては、年齢や収入等、各被災者の状況を伺いながら、勤務先退職後の収入減の考慮、ご高齢の方には親子リレー返済の利用可能性等を踏まえ、きめ細やかに対応した。

(3) 三陸復興支援センターの設置準備

平成 25 年 11 月に、機構理事長が岩手県知事及び釜石市長を表敬訪問した際に、今後、宅地供給等が本格化する沿岸地域への支援強化と継続的な支援について要請がなされた。

この要請も踏まえ、東北支店（仙台市）以外の拠点設置について、沿岸地域における今後の宅地供給スケジュール、当該地域において想定される業務量等を総合的に検討し、平成 26 年 3 月に、きめ細やかな被災者相談対応、地方公共団体との連携強化による円滑な資金供給等を目的に、新たに三陸復興支援センターを設置する方針を決定し、設置に向けた準備を開始した。（平成 26

年6月26日設置)

三陸復興支援センターは、被災者の利便性を考慮し、岩手県釜石市内に設置することとし、宮城県及び福島県の沿岸地域の相談対応等については、引き続き、東北支店（仙台市）を拠点に重点的に実施することとした。

【参考】平成25年度住宅再建相談会開催実績

| | 実施回数・相談組数 | | | | | |
|-------|-----------|--------|------------|------|-----------|------|
| | 資金計画〔機構〕 | | 公的支援制度〔市町〕 | | 住宅計画〔建築士〕 | |
| 総計 | 198回 | 1,181組 | 130回 | 640組 | 140回 | 197組 |
| 岩手県計 | 34回 | 245組 | 34回 | 333組 | 34回 | 70組 |
| 宮古市 | 12回 | 92組 | 12回 | 109組 | 12回 | 16組 |
| 大船渡市 | 4回 | 23組 | 4回 | 25組 | 4回 | — |
| 陸前高田市 | 4回 | 19組 | 4回 | 23組 | 4回 | 6組 |
| 釜石市 | 9回 | 54組 | 9回 | 81組 | 9回 | 26組 |
| 大槌町 | 3回 | 38組 | 3回 | 45組 | 3回 | 18組 |
| 山田町 | 2回 | 19組 | 2回 | 50組 | 2回 | 4組 |
| 宮城県計 | 134回 | 828組 | 71回 | 273組 | 81回 | 97組 |
| 仙台市 | 24回 | 244組 | 17回 | 113組 | 14回 | 26組 |
| 石巻市 | 20回 | 153組 | 12回 | 21組 | 3回 | 2組 |
| 塩竈市 | 2回 | 4組 | — | — | 2回 | 1組 |
| 気仙沼市 | 23回 | 155組 | 21回 | 51組 | 10回 | 8組 |
| 名取市 | 5回 | 17組 | — | — | 5回 | — |
| 多賀城市 | 2回 | 5組 | — | — | 2回 | 3組 |
| 岩沼市 | 12回 | 37組 | 12回 | 4組 | 12回 | — |
| 東松島市 | 8回 | 55組 | — | — | 4回 | 10組 |
| 亘理町 | 8回 | 28組 | — | — | 6回 | 7組 |
| 山元町 | 6回 | 21組 | — | — | 4回 | 4組 |
| 松島町 | 1回 | — | — | — | 1回 | — |
| 七ヶ浜町 | 6回 | 18組 | — | — | 6回 | 3組 |
| 利府町 | 1回 | 2組 | — | — | 1回 | — |
| 女川町 | 8回 | 24組 | 1回 | 1組 | 3回 | 1組 |
| 南三陸町 | 8回 | 65組 | 8回 | 83組 | 8回 | 32組 |
| 福島県計 | 30回 | 108組 | 25回 | 34組 | 25回 | 30組 |
| 郡山市 | 3回 | 19組 | 2回 | 6組 | 2回 | 4組 |
| いわき市 | 10回 | 32組 | 8回 | 11組 | 8回 | 5組 |
| 相馬市 | 9回 | 32組 | 7回 | 10組 | 7回 | 10組 |
| 南相馬市 | 5回 | 13組 | 5回 | 5組 | 5回 | 7組 |
| 新地町 | 3回 | 12組 | 3回 | 2組 | 3回 | 4組 |

2 関係機関との連携による災害復興住宅融資の適切な実施

(1) 防集事業への対応

防災集団移転促進事業については、事業の進捗が早い地区においては移転先画地の確定、土地の売買価格又は借地料の提示がなされつつあり、これらの地区における資金需要に的確に応じるために、事業主体である地方公共団体や地域金融機関と調整し、事務処理の構築等を行った。

地方公共団体によっては、買戻し特約の設定、所有権移転登記の手順等宅地供給の手続が異なっているため、これらを踏まえつつ融資手続において柔軟な対応を行った。

(2) 取扱金融機関との連携による融資業務の円滑な実施

平成 23 年度から取扱金融機関窓口において災害復興住宅融資の受付を実施しており、平成 25 年度末現在の災害復興住宅融資等の申込みは 3,402 戸（累計 12,592 戸）となった。

取扱金融機関における円滑な事務手続等をサポートするため、取扱金融機関の窓口担当者向けに災害復興住宅融資業務マニュアル（東日本大震災用）のサマリー版を作成して配付した。

(3) 地方公共団体等との連携による工事審査の円滑な実施

災害復興住宅融資等の工事審査業務を地方公共団体等が円滑に行うために、引き続き、機構の担当部署内に照会・要請に対応する窓口を設置し、工事審査業務に関する連携体制の強化を図るとともに、竣工済み物件に係る事務の簡素化や融資予約通知書の記載内容の充実（整地資金希望の有無や被災家屋の住宅面積の表示等）により、工事審査手続の合理化・適確化を図った。また、岩手県・宮城県・福島県の地方公共団体の職員（受講者 62 名）を対象に研修を実施するとともに、被災地の地方公共団体（福島県）及び検査機関（（一財）ふくしま建築住宅センター）を訪問し、連携強化を図った。

3 災害復興住宅融資等に係る改善

(1) 融資限度額の引上げ

平成 26 年 4 月 1 日からの消費税率引き上げに伴う融資利用者の負担増に対応するため、主務省と調整し、災害復興住宅融資等の融資限度額の引き上げを、平成 26 年 4 月から実施する。

(2) 融資手続の改善事項等

被災された方、地方公共団体、金融機関等から寄せられる要望等を踏まえ、災害復興住宅融資等がより使いやすくなるよう改善を図った。【再掲】

（主な改善事例）

- ・従来は、被災した家屋の住宅面積が全体の 1/2 以上であることを要件としていたが、非住宅（旅館等の店舗や事務所）の割合が大きい併用住宅が被災した場合にも対応できるよう、この要件を撤廃した。
- ・親子リレー返済の後継者（子等）は、融資物件に同居（将来同居を含む。）することを要件としていたが、後継者が別世帯を形成していて同居できないケースがあることを踏まえ、この要件を撤廃した。
- ・竣工済み物件に係る手続の簡素化及び融資予約通知書の記載内容の充実（整地資金希望の有無や被災家屋の住宅面積の表示等）により、工事審査方法の合理化・適確化を図った。【再掲】
- ・福島第一原発事故による避難指示が解除された後、直ちに自宅での生活が再開できるよう、避難指示の解除が見込まれる地域内において、被災住宅の再建・補修を行う帰還予定者に災害復興住宅融資による支援を実施した。

4 返済中の被災者への対応

(1) 災害特例の実施

受託金融機関をはじめとする関係機関と緊密に連携しながら返済相談を行った結果、平成 25 年度は 408 件の災害特例（返済期間の延長、据置期間の設定、据置期間中の金利引下げ）を承認した（震災発生後の累計承認件数は 5,685 件）。

また、災害特例適用者のうち、据置期間が終了予定となる方に、ダイレクトメールによる返済開始の案内を行う（450 通）とともに、返済が困難な方に対しては、据置期間の延長等の必要な措置を講じた。

(2) 私的整理ガイドラインの対応

機構及び受託金融機関での返済相談において、借入者の状況に応じて、個人債務者の私的整理に関するガイドラインの概要を説明したこと等により、平成 25 年度に同ガイドラインの適用申請の申出があった債権数は 146 件（累計 299 件）となった。そのうち、弁済計画案が成立した債権数は 149 件（累計 196 件）となっており、これらについて適切に対応した。

特に、私的整理ガイドライン運営委員会において方向性が留保された案件についても、被災者の足下の状況を詳細に把握し、債権者の判断として債務整理を行った。また、現時点において機構において債務整理を認めなかった事案はない。

5 特約火災保険制度における取組【再掲】

東日本大震災の被災者が機構の災害復興住宅融資を利用する場合において、特約火災保険を利用するときは、災害復興住宅融資の申込内容データに基づいて、特約火災保険の申込書を自動で機械作成することとし、融資利用者及び受託金融機関の負担軽減を図った。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行うため、災害復興住宅融資等に係る相談業務、審査業務及び融資業務等の業務実施態勢を機動的に構築し、適切に実施するとともに、お客さまのニーズ等を踏まえ、事務手続や商品性の改善を進める。

引き続き、被災者の状況に応じた返済方法の変更及び個人債務者の私的整理に関するガイドラインへの対応を適切に実施する。