

# 平成20年度 業務実績報告書

平成21年6月



## 【目 次】

	ページ
平成20年度業務実績報告書の概要 -----	1
業務運営に関する事項	
Ⅰ 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 -----	14
2. 一般管理費等の低減 -----	17
3. 業務・システム最適化 -----	24
4. 入札及び契約の適正化 -----	29
5. 業務の点検 -----	37
6. 積極的な情報公開 -----	41
Ⅱ 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	
(1) 総論 -----	45
(2) 買取型の証券化支援業務 -----	56
(3) 保証型の証券化支援業務 -----	78
2. 住宅融資保険業務 -----	80
3. 住情報提供業務 -----	88
4. 住宅資金融通業務 -----	100
5. 団体信用生命保険等業務 -----	115
Ⅲ 予算（人件費の見積もりを含む。）、収支計画及び資金計画	
1. 収支改善 -----	118
2. 繰越損失金の低減 -----	127
3. リスク管理の徹底 -----	130
4. 予算（人件費の見積もりを含む。）、収支計画及び資金計画 -----	154
Ⅳ 短期借入金の限度額 -----	179
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 -----	181

VI 剰余金の使途	-----	183
-----------	-------	-----

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	-----	185
2. 人事に関する計画	-----	186
3. 積立金の使途	-----	198

その他評価に際して参考となる事項

1. 経済対策に関する取組	-----	200
2. CS（顧客満足）の向上に向けての取組	-----	203
3. 個人情報漏えい防止の取組	-----	204
4. 内部統制に関する取組	-----	206
5. 事業継続計画（BCP）策定の取組	-----	208

証券化支援業務推進に関する取組	-----	209
-----------------	-------	-----

参考資料

1. 平成20年度における記者発表一覧
2. 工事審査関連資料（チラシ）
3. 調査・研究業務の主な活動実績
4. 機構MBS表面利率等の推移
5. 広告関連

本報告書は、独立行政法人住宅金融支援機構に係る平成20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。

ページ	平成20年度・年度計画	平成20年度・業務実績概要
<b>I 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</b>		
14	<p><b>1. 組織運営の効率化</b></p> <p>業務の一層の効率化の観点から、組織の在り方について、機動的に見直しを実施。</p> <p>既往債権管理事務の関係部局の縮小と証券化支援業務を主要業務とした組織の重点化を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・債権管理業務の債権回収会社への委託を推進し、各支店及び本店の債権管理業務担当グループの統合等により、既往債権管理業務の人員数を削減した。</li> <li>・顧客説明責任統括部署の明確化、部門間の牽制機能の確保等、機動的に組織見直しを実施した。</li> </ul>
17	<p><b>2. 一般管理費等の低減</b></p> <p>(1) 一般管理費の削減 (<b>中期目標：中期目標期間の最終年度までに15%以上削減する</b>)。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な人員管理、事務的経費削減等に努め、平成18年度と比較して<b>11.5%削減</b>した。</li> <li>※中期計画策定時の平成20年度想定（以下「平成20年度想定」という。） ▲6.0%</li> </ul>
19	<p>(2) 事務関係費の削減の徹底</p> <p>① 個人向け住宅ローン債権のうち全額繰上償還請求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。</p> <p>② 旅費事務手続を外部機関へ委託。</p>	<p>① 年度当初から業務委託を推進し、40,903件の全額繰上償還請求債権を債権回収会社に委託した。</p> <p>※債権回収会社委託率は約10ポイント増 平成19年度 71.3%、平成20年度 81.0%</p> <p>※債権回収会社による回収金額： 平成19年度 399億円、平成20年度1,937億円</p> <p>② 平成19年度と同様、旅費事務手続の外部機関への委託を実施した（法人割引の適用が通年となり経費を約8百万円削減）。</p> <p>※平成19年度は約4百万円削減。</p>
21	<p>(3) 証券化支援業務に係る経費率について、中期目標期間の最終年度において<b>0.30%</b>を目指す。</p> <p>(4) 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、中期目標期間の最終年度において<b>0.35%</b>を目指す。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務運営全体の効率化、一般管理費、システムコスト、債券発行コスト等の削減により、次のとおりとなった。</li> <li>(3) 証券化支援業務の経費率は<b>0.38%</b>となった。</li> <li>※平成18年度実績0.67%、平成19年度実績0.49%、平成20年度想定0.50%</li> <li>(4) 直接融資業務の経費率は<b>0.41%</b>となった。</li> <li>※平成18年度実績0.61%、平成19年度実績0.42%、平成20年度想定0.46%</li> </ul>
24	<p><b>3. 業務・システム最適化</b></p> <p>(1) 業務・システム最適化計画を着実に実施。</p> <p>(2) システムコスト削減、システム調達における</p>	<p>(1) 平成19年度に定めた最適化計画に基づき着実にシステムを構築。</p>

	<p>透明性の確保、業務運営の合理化。</p> <p>(3) 内部人材のレベルアップ、外部の専門的知見を有する者の受入れ。</p>	<p>(2) システムコストを削減（平成18年度比）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合オンラインシステム及び本支店オンラインシステム合計のシステムコストは平成18年度水準に較べて▲25.6%となった。</li> <li>・システム調達案件については、経済対策への緊急対応1件を除き、すべて一般競争入札を実施した。</li> <li>・業務・システム最適化計画の実施に伴う業務見直しを実施した。</li> <li>・ITガバナンス強化のためのIT投資管理の仕組みを平成20年度から導入した。</li> </ul> <p>(3) 人材育成プログラムに基づき、情報システム部職員の年度達成目標の明確化及び外部専門家の職場内研修を実施した。</p>
29	<p><b>4. 入札及び契約の適正化</b></p> <p>(1) 随意契約によることが真にやむを得ないものを除き、一般競争入札等に移行。</p> <p>(2) 随意契約の基準、一定額以上の契約についてホームページで公表。</p>	<p>(1) 新たに締結する契約については、平成20年4月1日契約分を最後に業務の性質上やむを得ない場合を除き、すべて一般競争入札等の競争性のある契約に移行した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争性のない随意契約の総額は、平成19年度の331.3億円（73%）から平成20年度の32.4億円（6%）と大幅に減少した。</li> </ul> <p>(2) 随意契約の基準、国と同一基準による一定額以上の契約情報についてホームページで公表。</p>
37	<p><b>5. 業務の点検</b></p> <p>内部統制基本方針を策定し、経営管理態勢を整備する。</p> <p>四半期毎に内部点検を実施し、業務運営等の改善を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の適正を確保するため、内部統制基本方針を策定し経営管理態勢を整備した。</li> <li>・四半期毎に年度計画の達成状況等の内部点検を実施し、必要に応じて業務運営等の改善を図った。</li> </ul>
41	<p><b>6. 積極的な情報公開</b></p> <p>ディスクロージャー誌、ホームページを通じた、業務の内容、経営状況に関する情報公開の積極的な推進。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ディスクロージャー誌に機構の業務内容、財務内容等を掲載するとともに英語版も作成し、ホームページでも公開した。</li> <li>・各種の情報を適時ホームページに掲載した。</li> </ul>
<p><b>II 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</b></p>		
45	<p><b>1. 証券化支援業務</b></p> <p>(1) 総論</p> <p>① 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、金融機関との協定書の締結、金融機関ごとのモニタリングを実施。</p>	<p>① 平成20年度参入機関との間で協定書を締結した。また、全参入金融機関にアンケート調査を実施し、取扱件数の多い金融機関に対してはヒアリング等を実施し、適切な融資審査体制及び画一的融資選別等が行われていないことを確認した。</p>

47	<p>② 技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保。</p> <p>③ 優良住宅取得支援制度について、総合的な広報活動、中小工務店等への技術支援、ホームページを活用した内容の周知を実施。</p>	<p>② 54の適合証明検査機関について業務検査・指導を実施し、適切な工事審査が実施されていることを確認した。</p> <p>③ 優良住宅取得支援制度について、金融機関、住宅展示場、住宅事業者等を通じたチラシ等の配布、TVC等総合的な広報活動を行うとともに、セミナー等を通じて中小工務店への技術支援を行った。</p> <p>さらに、ホームページを活用した周知を実施した。</p>
51	<p>④ 住宅性能表示制度を利用した場合の工事審査の合理化について周知する。</p> <p>「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認定を受けた住宅の工事審査の合理化。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅性能表示制度を活用した場合の検査省略の手続をまとめたチラシの作成・配付、ホームページへの掲載、適合証明検査機関向け説明会を実施し、周知した。また、優良住宅取得支援制度（中古タイプ）に関する工事審査合理化を実施した。</li> <li>平成21年度に開始したフラット50において、長期優良住宅の認定書を活用するスキームの整備を進めた。</li> <li>瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化及び住宅性能表示制度を活用したさらなる工事審査の合理化を検討し、平成21年秋からの導入を決定した。</li> </ul>
53	<p>⑤ 住宅・金融市場に関する調査研究の実施、海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>フラット35利用者調査等、国内と海外の住宅・金融市場に関する各種の調査等を実施し、業務運営の基礎資料を収集した。</li> <li>調査結果は機構ホームページ等において公表し、有識者とも連携した（調査結果へのアクセス件数 49.6万件（前年度比194.1%））。</li> <li>特にサブプライムローン等やGSEに関する米国の状況等の情報を収集し、関係者に広く有用な情報を提供した。</li> </ul>
56	<p>(2) 買取型の証券化支援業務</p> <p>① 効率的かつ安定的な資金調達を実施。</p> <p>マスタートラスト方式について、実施スキームの詳細を検討。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際的な金融市場の混乱の余波を受け、投資家需要が徐々に減退する状況の中、平成20年12月においては市場の資金流動性の急激な収縮に見舞われ、月央に条件決定したS種MBSの発行が月次MBSの発行に与える影響を十分に予測できなかったこともあり、12月の月次債について発行を見送らざるを得ない事態となった。1月に全額証券化できたものの、証券化市場の需給の悪化の影響等により、対国債スプレッドが100bpを超える水準まで拡大した。発行延期に至ったプロセスの検証及び円滑なMBS発行のための改善策の検討を行い、1月以後、改善策</li> </ul>

		<p>を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マスタートラスト方式について業務内容案、信託実務等、契約書や債券要項案を検討し、システムの詳細設計を完了した。</li> </ul>
61	② 申請から仮承認までの標準処理期間を <b>3日</b> とし、 <b>8割以上</b> を処理。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入申込書未記入防止の取組等により、平成19年度を上回る<b>81.0%</b>を3日以内に処理した。</li> <li>※実績：平成18年度79.0%、平成19年度80.1%</li> </ul>
63	③ 高齢者等の住み替え支援及び中古住宅購入に併せたリフォーム支援、長期優良住宅の取得支援に係る商品性の改善を実施。ニーズを踏まえた商品性改善の検討、事務手続の改善を実施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者の多様なニーズに対応するため、商品性改善要望を積極的に聴取し、ニーズを把握した。</li> <li>・以下の商品性等の改善を実施。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅購入に併せたリフォーム支援</li> <li>・優良住宅取得支援制度の拡充</li> <li>・高齢者等の住み替え支援</li> <li>・フラット35つなぎ融資に係る住宅融資保険の改善</li> <li>・住宅の共有者の同居要件及び持分要件見直し</li> <li>・親子リレー返済の後継者要件の見直し</li> </ul> </li> <li>・以下の手続面での合理化を実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・火災保険の付保確認の見直し</li> <li>・債権買取代金支払い時期の複数化</li> </ul> </li> </ul>
67	④ スワッププログラム、TBA取引を導入する場合の課題等、MBSクーポンの規格化に関する起債方法、社債方式のCMOの導入の検討。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スワッププログラム、TBA取引及びMBSクーポン規格化、社債方式のCMOについて、主要な証券会社や弁護士等と検討した。</li> </ul>
70	⑤ MBS裏付け債権に係る属性分析等の情報提供の充実、投資家への丁寧な広報活動。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する属性分析、PSJ予測値の公表等、機構ホームページ等を通じて情報提供を実施した。</li> <li>・投資家への個別訪問にて収集した情報や証券会社を通じた投資家へのアンケート結果を踏まえ属性データの追加等の充実を行った。</li> <li>・投資家説明会の開催、国内160件及び海外12件のIRを実施し、IR訪問先を含む3件の投資家が新規参入。</li> </ul>
75	⑥ 事前審査サイトの開設、導入金融機関のモニタリング。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年4月に事前審査サイトを開設した。利用実績のある導入金融機関は15機関。</li> <li>平成20年度事前審査件数 12,354件</li> <li>・利用件数が多い金融機関に対して、利便性を確認する等のモニタリングを実施し、検索機能追加や画面表示項目変更等を実施した。</li> <li>・事前審査の本審査への活用を平成21年3月から1金融機関にて開始した。</li> </ul>
78	<p>(3) 保証型の証券化支援業務</p> <p>① マルチセラー方式のニーズを確認し、対応する。</p>	<p>① マルチセラー方式について金融機関との間で論点について協議を行ったが、市場環境の悪化</p>

	② 多様な段階金利型ローンを対象とする等の商品性改善、及び事務改善の実施。	もあり、同方式でのMBS発行は行われなかった。 ② 段階金利型ローンの対象を拡充するため、10年段階金利に限定していた要件を撤廃。また、資金実行から証券化を行うまでの期間について1年から3年に延長し、金融機関が機動的にMBSの発行が行えるように、制度を改善した。
80	<b>2. 住宅融資保険業務</b> (1) 保険金支払請求日から支払いまでの標準処理期間を <b>30日</b> とし、 <b>8割以上</b> を処理。	・ <b>100.0%</b> を30日以内に処理した。 ※実績：平成18年度26.0%、平成19年度99.1%
82	(2) 保険金支払済債権に係る回収実績率が <b>40%</b> を達成するよう努める。	・個別案件への措置等、金融機関と連携して回収を行い、回収実績率は <b>40.8%</b> となった。 ※実績：平成18年度33.1%、平成19年度42.0%
84	(3) 実績反映型保険料の的確な運営、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。	・保険料率の計量モデルの高度化の方向性を決定した。 ・モニタリングシステムを活用し、平成20年度第1四半期から四半期毎にモニタリングを開始。 ・付保割合及び実績に応じた付保基準及び保険料率の設定を行うことを決定し、準備を進めた。 ・個人情報照会の義務化等、金融機関のモラルハザード防止措置等実施など体制整備を行った。
86	(4) 住宅の質の確認手続を実施し、機構が推奨する技術仕様の周知を図る。	・「購入住宅チェックリスト」による住宅事業者の住宅の質の確認手続と金融機関への提出を実施した。 ・機構が推奨する技術仕様について、リーフレットを作成し周知した。
88	<b>3. 住情報提供業務</b> (1) 消費者、住宅関連事業者等に対して積極的に情報を提供。 ① 住宅ローンに関する消費者向けの情報提供。 ② 住宅の仕様や施工等に関する技術等の消費者及び住宅関連事業者等向けの情報提供。	① 消費者向けのセミナーを27回実施した。 また、機構ホームページの資金計画シミュレーションの機能を拡充した。 ② 住宅建設の総合ガイドブック「すまい・る住宅読本」を作成・発行した他、ミドルユーザー向けの共同開催セミナーを16回実施した。
91	(2) 国、地方公共団体等の施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援。 また、中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報整備を実施。	・関連団体と連携したセミナーにおいて、200年住宅、省エネ法改正等住宅関連法等、高齢者向け返済特例制度、マンション大規模修繕等の説明を実施した。 ・中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する施策等を紹介するパンフレット等を収集し、住み替え支援等の情報を整備した。また、290地方公共団体に対し中古住宅の性能向上リフォームに関する情報等を毎月1回提供した。



93	(3) 電話や面談等にきめ細やかに対応し、消費者等へのサービスの充実を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お客様コールセンターにおける顧客対応能力向上のため、電話対応マナー研修及び業務能力向上研修を年35回実施した。また、すべての部署に総合相談システムを導入することにより、顧客対応能力の向上を図った。</li> <li>・消費者からの要望等を踏まえ、ホームページの表示の改善等、約87件の業務改善を実施した。</li> </ul>
95	(4) 住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数年間 <b>420万件以上</b> を目指す。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返済プラン比較シミュレーションの機能追加等、コンテンツの追加拡充を行い、ホームページのアクセス件数は<b>489万件</b>となった。</li> </ul> <p>※実績：平成18年度366万件、平成19年度416万件</p>
98	(5) セミナー等の参加者へのアンケート調査において、 <b>80%以上</b> の者から肯定的な評価を得る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セミナーを57回主催し、平成19年度を上回る<b>91.7%</b>のアンケート回答者から肯定的な評価を得た。</li> </ul> <p>※実績：平成18年度79.5%、平成19年度88.4%</p>
100	<p><b>4. 住宅金融通業務</b></p> <p>(1) 民業補完の趣旨を踏まえ、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業務を行う。</p> <p>① 災害復興住宅</p> <p>② 合理的土地利用建築物の建設等、マンションの共用部分の改良</p> <p>③ 子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅の建設等、高齢者住宅の改良等</p> <p>④ 財形住宅</p>	<p>① 災害に迅速に対応し融資を実施するとともに、地方公共団体と連携して職員を現地に派遣し相談業務を実施した。また、より迅速な対応が可能となるように、災害復興住宅融資について主務大臣協議等を不要とする制度改正手続を進めた。</p> <p>②、③、④</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・その他の融資業務についても、政策的意義を踏まえ着実に実施した。</li> <li>・特に、合理的土地利用建築物の建設等融資（まちづくり融資）については、「住宅・不動産活性化のための緊急対策」に対象事業の拡充が盛り込まれたことを受け、年末、年度末の資金需要期の事業者ニーズに的確に対応するため、機動的に人員配置を見直した上で、周知チラシ作成、説明会実施、急増した相談、申請に的確に対応した。</li> </ul>
107	<p>(2) 国及び地方公共団体が行うまちづくりその他の必要な施策への協力、長期優良住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題への対応。</p> <p>業務に必要な資金の効率的な調達。</p> <p>災害復興に係る融資以外は財政融資資金に依存せず調達。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり融資を拡充し必要となる体制整備を機動的に行うとともに、地方公共団体等と連携し、耐震改修等に係るチラシの配布、相談会の実施等を行った。</li> <li>・賃貸住宅融資、マンション共用部分リフォーム融資等について返済期間に応じた資金調達を実施した。</li> <li>・財政融資資金の借入れは、災害復興住宅融資の原資に限定した（平成20年度は6億円）。</li> </ul>

110	<p>(3) 申込みから融資を決定するまでの標準処理期間を設定し <b>8割以上</b> を処理</p> <p>① マンション共用部分改良融資 <b>13日</b></p> <p>② 子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 <b>45日</b></p> <p>③ 高齢者住宅改良融資 <b>14日</b></p> <p>④ 財形住宅融資 <b>14日</b></p>	<p>・それぞれの標準処理期間内に処理した割合は次のとおりである。機構支店受付の①と②は迅速化努力により達成したが、金融機関受付の③と④は取扱件数が少なく金融機関での処理が遅延すること等により達成できなかった。</p> <p>① マンション共用部分改良融資 <b>95.0%</b> ※実績:平成18年度62.7%、平成19年度91.4%</p> <p>② 子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 <b>82.8%</b> ※実績:平成18年度57.3%、平成19年度68.8%</p> <p>③ 高齢者住宅改良融資 <b>64.7%</b> ※実績:平成18年度64.5%、平成19年度51.6%</p> <p>④ 財形住宅融資 <b>70.0%</b> ※実績:平成18年度78.5%、平成19年度73.1%</p>
114	<p>(4) 平成19年3月31日までに住宅金融公庫が申込みを受理した融資等についても、適切に実施。</p>	<p>・ホームページにおける融資概要案内等を実施し、融資を適切に実施した。</p>
115	<p><b>5. 団体信用生命保険等業務</b></p> <p>(1) 審査期間の短縮化等の業務運営の一層の効率化。</p> <p>(2) 長期安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ保険料の料率の見直し等を行い、その実施に向け、照会対応体制を整備。</p>	<p>(1) 団信告知書情報のシステム登録時期早期化のためのシステムメンテナンスを実施した。</p> <p>(2) 制度を安定的、継続的に運営するため平成21年度から団信特約料の改定を行うことを決定し、平成20年10月に対外公表を行った。加入者に対しては、ダイレクトメール等で周知するとともに、照会対応体制を整備し加入者の理解を得るよう努めた。</p>
<p>Ⅲ 予算(人件費の見積もりを含む。)、収支計画及び資金計画</p>		
118	<p><b>1. 収支改善</b></p> <p>(1) 既往債権管理勘定について、財政融資資金の繰上償還0.7兆円を実施。</p> <p>また、機構の財務諸表等の情報を随時公開するとともに、財政融資資金の繰上償還に関する情報を官報により公表するよう措置。</p>	<p>・計画どおり7,000億円の繰上償還を実施した。</p> <p>・ディスクロージャー誌に平成19年度決算、リスク管理債権、事業の実施状況を記載し、併せて損失の状況、処理方法を記載した。</p> <p>・繰上償還に係る情報は、その都度官報に掲載した。</p>
120	<p>(2) 既往債権管理勘定以外の勘定については、全体として中期目標期間の最終年度までに単年度収支の黒字化の達成を目指し取り組む。</p>	<p>・既往債権管理勘定以外の勘定（保証協会承継業務に係るものを除く）の単年度収支は、15億円の当期総損失となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・証券化支援勘定 ▲28億円</li> <li>・住宅融資保険勘定 ▲16億円</li> <li>・財形住宅資金貸付勘定 58億円</li> <li>・住宅資金貸付等勘定 (住宅資金貸付等経理) ▲29億円</li> </ul> <p>・保証協会承継業務も含めた既往債権管理勘定以外の勘定の単年度収支は、50億円の当期総損失となった。</p>

125	(3) 債券発行に要する経費を削減し、資金調達コストの低減に努める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MBS引受手数料（固定部分）を平成19年度の水準から2.5銭引き下げ（平成19年度と比較して年間約3.8億円の低減効果）。</li> <li>・一般担保債券の格付手数料について格付機関と交渉の末、年間上限額の引き下げを実施した。</li> </ul>
127	<p><b>2. 繰越損失金の低減</b></p> <p>発生要因、処理方策及びスケジュールをディスクロージャー誌等に掲載して公開。</p> <p>既往債権管理勘定以外の勘定全体で第二期末までに繰越損失金の解消を目指し、着実に業務を執行。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・繰越損失金の発生要因、処理方策及びスケジュールをディスクロージャー誌等に掲載して公開した。</li> <li>・既往債権管理勘定以外の勘定（保証協会承継業務に係るものを除く）の繰越損失金は、126億円となった。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・証券化支援勘定 ▲193億円</li> <li>・住宅融資保険勘定 ▲63億円</li> <li>・財形住宅資金貸付勘定 374億円</li> <li>・住宅資金貸付等勘定（住宅資金貸付等経理） ▲244億円</li> </ul> </li> <li>・保証協会承継業務も含めた既往債権管理勘定以外の勘定の繰越利益金は3,604億円となった（繰越利益には、団信特約料長期安定化積立金3,279億円を含む。）。</li> </ul>
130	<p><b>3. リスク管理の徹底</b></p> <p>(1) リスク管理委員会において各リスクの特性に応じた管理を実施するとともに、適切な個別リスク管理を行い、統合的リスク管理の実施に向けた体制を整備。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ALMリスク管理委員会及び信用リスク管理委員会等を開催し、各リスクの計量結果や管理状況等を把握・評価した。</li> <li>・各リスクのモニタリング状況を統合的リスク管理指標として定期的に報告し、リスク管理の観点を踏まえた業務運営の見直しの必要性を確認した。</li> <li>・統合的リスク量計測に取り組み、リスク量把握態勢を整備した。</li> <li>・新規業務、新商品を導入する際の評価項目に顧客保護やコンプライアンス等の観点を追加するなど、拡充した。</li> </ul>
133	(2) 信用リスクに適切に対応するため、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、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し、証券化ローン等の金利水準の見直しを行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・与信ポートフォリオ管理システムによるローンの利用状況、損失見通し及び信用リスクプレミアム等の四半期モニタリングを実施するとともに、回収率及び期限前償還についての改良などモデルの高度化を実施した。</li> <li>・モニタリング結果、ローンの利用状況等の分析及び今後の制度改正の影響等を総合的に勘案し、証券化ローンの提示金利を設定した。</li> </ul>
136	(3) 金利リスク及び流動性リスクに適切に対応するため、証券化、金利スワップ取引、多様な年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MBS超過担保部分等について多様な年限の一般担保債券により調達するとともに、金利スワ</li> </ul>

	<p>限の一般担保債券の発行等により適切なALMを実施。</p>	<p>ップ取引について、過去の取引実績を踏まえ、統計的手法により想定元本を調整する手法を導入するなど、ヘッジの有効性を高めるようスキームの一部見直しを実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ALMリスク量を適切に管理するため、新金利モデルの構築、新期限前償還モデルの構築を実施した。</li> </ul>
139	<p>(4) 既往債権管理勘定に係る債権管理を適切に行い、債権回収会社への委託等により、回収率の改善やリスク管理債権の処理を推進。</p> <p>既往の住宅ローン債権の証券化等により、財政融資資金を着実に償還。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度当初から業務委託を推進し、平成20年度末において40,903件の全額繰上償還請求債権を債権回収会社に委託した。</li> <li>債権回収会社への業務委託等により行った物件処分による回収率は65.2%と平成19年度より上昇した。</li> <li>※実績：平成19年度 63.3%</li> <li>リスク管理債権額は29,072億円に減少した。(平成18年度は33,765億円)</li> <li>S種MBSにより調達した0.7兆円を含め、42,691億円の償還を実施した。</li> </ul>
141	<p>(5) 個人向けの住宅ローン債権について、返済相談等を通じ延滞債権の新規の発生を抑制、延滞債権の処理を進める。</p> <p>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>積極的にきめ細やかな返済相談を行い、的確に返済条件の変更を実施。</p> <p>(6) 事業者向け債権について、延滞債権及び貸出条件緩和債権の債務者の財務内容を把握。</p> <p>大口貸出先債権については、正常償還中であっても債務者の財務内容を把握。</p> <p>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。</p>	<p>(5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>返済相談の実施により延滞債権の新規発生を抑制(平成20年度の返済相談件数：246,300件)。</li> <li>中期延滞については借入者の状況を把握し、返済継続可能な場合には返済条件変更の適用等を行うとともに、返済困難な場合には任意売却を勧奨した。</li> <li>返済困難な長期延滞債権については、債権回収会社への委託を行い、任意売却等による回収を進めた。</li> <li>返済が困難となった借入者に対して、きめ細やかな返済相談を行い、返済条件の変更を実施。(平成21年3月現在20,200件)</li> </ul> <p>(6)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者向け債権について、延滞債権及び貸出条件緩和債権に係る債務者の財務内容を把握。</li> <li>正常償還中の大口貸出先債権については、債務者の財務内容を把握。</li> <li>満3か月以上の延滞債権に係る個別債権ごとの進捗管理については、電話督促、現地面談督促等の措置を講じた結果、対前年度削減率12.9%となった。</li> </ul>
145	<p>(7) 既往債権管理業務について、平成18年度末の住宅金融公庫のリスク管理債権の残高額について、中期目標期間の最終年度までに<b>20%以上削減</b>を目指して取り組む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>返済相談の実施等により新規の不良債権を抑制しつつ、不良化した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る削減を図った。その結果、平成18年度末に比べ、<b>13.9%削減</b>となった。</li> <li>※平成18年度末実績33,765億円</li> </ul>

		※平成20年度末実績29,072億円(▲4,693億円)
147	<p>(8) 証券化支援業務について、中期目標期間の最終年度末時点における買取債権残高に対するリスク管理債権の残高額の比率を<b>1.5%以内</b>に抑制することを目指して取り組む。</p> <p>(9) 賃貸住宅融資業務について、中期目標期間の最終年度末時点における証書貸付残高に対するリスク管理債権の残高額の比率を<b>0.1%以内</b>に抑制することを目指して取り組む。</p>	<p>(8) 証券化支援業務のリスク管理債権の残高額は<b>0.63%</b>となった。</p> <p>※平成19年度末実績0.34%</p> <p>(9) 平成20年度末における賃貸住宅融資業務のリスク管理債権の残高額は自己査定方法の見直し等を反映し、<b>0.50%</b>と目標値を超過した。</p> <p>※平成19年度実績0.02%</p> <p>※自己査定方法の見直し前の基準では平成20年度実績は0.03%</p>
150	(10) 住宅ローン債権の回収業務の委託先に対して適切な審査を行う。委託先が破綻した場合の事務処理スキームの整備等の体制構築を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>回収業務の新規委託先について、財務状況、社会的信用状況等の審査を実施した。</li> <li>回収業務の委託先が破綻した場合の対応については、業務の引継方法を定め、事務処理マニュアルを策定した。また、モニタリング実施要領を定め、信用状況等のモニタリングを実施した。</li> </ul>
152	(11) 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、債務の保証を適切に実施し、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処理。	<ul style="list-style-type: none"> <li>独立行政法人福祉医療機構及び沖縄振興開発金融公庫から保証債務履行請求のあった債権について保証債務を履行した。</li> <li>求償権については債権回収会社へ委託し、物件処分による回収を図った。</li> </ul>
154	<p><b>4. 予算（人件費の見積もりを含む。）、収支計画及び資金計画</b></p> <p>報告書本文を参照</p>	報告書本文を参照
<b>IV 短期借入金の限度額</b>		
179	短期借入金の限度額 13,000億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年度中の最大借入残高は4,988億円。</li> <li>※実績：平成19年度 4,531億円</li> </ul>
<b>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</b>		
181	宿舎整理計画に基づき、対象宿舎の処分を実施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年度に策定した宿舎整理計画に基づき、平成23年度末までに売却することとした12の宿舎について、入居者退去、鑑定評価、認可申請手続等の売却手続を進めた結果、平成21年6月に一般競争入札が実施できることとなった。</li> </ul>
<b>VI 剰余金の使途</b>		
183	業務の充実、広報活動の充実、職員の研修機会の充実等。	—
<b>VII その他主務省令で定める業務運営に関する事項</b>		

185	<b>1. 施設及び設備に関する計画</b> 該当なし	—
186	<b>2. 人事に関する計画</b> (1) 業務運営の効率化により計画的に人員の抑制を図る ( <b>中期目標：中期目標期間の最終年度までに10%以上削減する</b> )。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な人員の抑制を行った結果、次のとおり人員を削減した。</li> <li>平成19年度期首： <b>1,021人</b></li> <li>平成20年度末： <b>951人</b></li> <li><b>(対平成19年度期首比較▲6.9%)</b></li> <li>※平成19年度期首人員確定時の平成20年度末想定は973人 (対平成19年度期首比較▲4.7%)</li> </ul>
188	(2) 中期計画の達成に向け、人件費の削減を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な人員管理及び給与の見直しにより、平成18年度との比較において、人件費は8,581百万円 (対平成18年度比▲12.0%) となった。</li> <li>・複線型人事給与制度の導入、定期昇給率の抑制を行った。</li> <li>・職員の給与水準の対国家公務員指数は128.4となり、0.2ポイント低下した。</li> <li>・役員報酬への評価の反映、福利厚生費の見直しを実施した。</li> </ul>
192	(3) 専門性を有する人材の育成、業務の質・量に対応した適正な人員配置。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・証券化市場等に通じた専門性を有する人材を育成するため、セミナーへの参加、民間金融機関への派遣等、計画的に職員向け研修を実施した。</li> <li>・「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」等に対応するため、機動的な人員配置を行った。</li> </ul>
196	(4) 高度な専門性が求められる分野について、多様な採用、雇用形態等の活用により外部専門家を確保。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・証券分野の専門家1名を中途採用した。また、民間金融機関、シンクタンク等から高度な専門性を有する人材を受け入れた。</li> </ul>
198	<b>3. 積立金の使途</b> 団体信用生命保険等業務の運営の使途に充てる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団体信用生命保険業務の運営の使途に充てるため、団信特約料長期安定化積立金を216億円取り崩した。その結果、年度末の積立金は3,279億円となった。</li> </ul>

【その他評価の参考となる情報】

ページ	項目
200	1. 経済対策に関する取組 「住宅・不動産活性化のための緊急対策」の一環として、まちづくり融資の対象事業拡充、分譲住宅事業者への事業資金融資、優良住宅取得支援制度 (【フラット35】S) の拡充等を行った。
203	2. CS (顧客満足) の向上に向けての取組 CS行動指針に定める行動を役職員が具体的な行動に結びつけ、機構のCS活動を効果的に推進することを目的として、「住宅金融支援機構CSマスタープラン」を策定した。

	また、機構が提供する商品の利用者に対する説明責任を遂行するため、顧客説明管理態勢を整備した。
204	3. 個人情報漏えい防止の取組 個人情報漏えい防止に向けて、マニュアル等の整備、システムによる文書管理、職員に対する研修の徹底、点検及び指導を行った。 また、事務リスクを軽減するために事務改善運動を実施した。
206	4. 内部統制に関する取組 コンプライアンス態勢の整備、人事評価結果・業績等の給与等への反映、監事監査に関する内部統制基本方針の定め等を行った。
208	5. 事業継続計画（BCP）策定の取組 災害により被害を受けても継続すべき優先業務が中断しないこと、仮に中断しても業務を早期に再開できる態勢を構築することで被害を最小限に抑え、災害発生時における事業継続力を向上させることを目的として、平成20年11月11日付で事業継続計画を策定した。

【証券化支援業務推進に関する取組】

209	証券化支援業務推進に関する取組 証券化支援業務を推進するため、住宅ローン商品性の改善、買取審査の電子化・迅速化、事務手続の改善、フラット35の普及活動を行った。
-----	---

## 業務運営に関する事項



## I 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

### I - 1

#### 中期目標

##### 1 組織運営の効率化

独立行政法人として設立する趣旨を踏まえ、効率的な業務運営が行われるよう、継続的に事務や組織のあり方について点検を行い、機動的に見直しを実施すること。

#### 中期計画

##### 1 組織運営の効率化

独立行政法人として設立する趣旨を踏まえ、機構の機能と責任を明確にするとともに、意思決定の迅速化を図り、生産性の高い効率的な業務運営が行われるよう、継続的に事務や組織のあり方について点検を行い、機動的に見直しを実施する。

#### 年度計画

##### 1 組織運営の効率化

市場動向や国民ニーズ、証券化支援業務の普及状況等を踏まえつつ、業務の一層の効率化の観点から、支店の機能を含めた組織の在り方について、支店内部組織の重点化等機動的に見直しを実施する。

また、一般個人向け直接融資からの撤退に伴い、既往債権管理事務が縮小されることに対応し、関係部局を縮小するとともに、証券化支援業務を主要業務とした組織の重点化を行う。

#### 【年度計画における目標設定の考え方】

平成19年度において、機能と責任を明確化するため内部管理に関する各機能(経営企画等)の再編を行うとともに、意思決定の迅速化を図るためグループ制の導入によるフラットで柔軟な組織の構築、効率的な業務運営を行うため全国の電話相談業務、買取審査業務の集約を行った。

平成20年度は、業務の一層の効率化、既往債権管理関係部局縮小の観点から、支店内部組織の証券化支援業務等への重点化等機動的な見直しを実施することとした。

#### 【平成20年度における取組】

##### 1 既往債権管理事務縮小に対応した見直し

###### (1) 支店内部組織の重点化

債権回収会社への業務委託の推進を踏まえ、支店内の事故債権回収業務を中心としたグループ

を債権管理担当のグループと統合することで、支店内部組織を証券化支援業務等へ重点化した。

(例) 首都圏・近畿支店 債権回収第1グループ+債権回収第2グループ→債権回収グループ  
その他の支店 債権管理グループ+債権回収グループ→債権管理グループ

(2) 本店組織の見直し

本店債権管理部の担当グループを機能別に再編成し、併せて5グループから4グループに統合した。

(3) 人員数の見直し

既往債権管理事務の縮小及び組織の重点化を踏まえ、既往債権管理業務の人員数を削減した。

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
既往債権管理業務の人員数	361人	314人	284人
機構全体の役職員数	1,032人	995人	974人

※各年度とも4月1日現在

2 機能と責任の明確化に関する見直し

平成19年度に実施した機能と責任を明確化するための組織見直しについて、平成20年度においても以下の点から見直しを実施した。

(1) 顧客保護態勢の整備

顧客への説明責任を果たすため、CS推進部を顧客説明責任統括部署として明確化した。

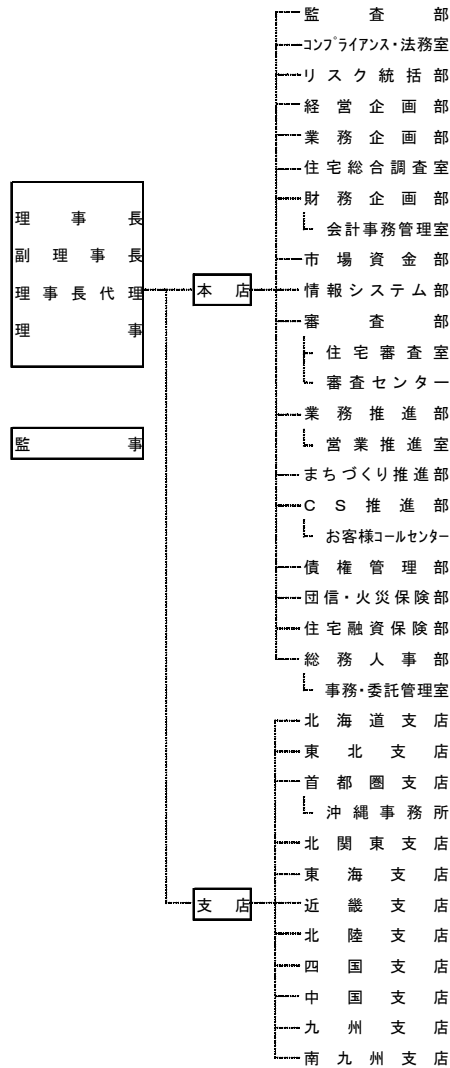
(2) 金融機関委託管理態勢の整備

金融機関に対する委託管理態勢を整備するため、総務人事部に「事務・委託管理室」を設置し、業務推進部から委託業務グループを事務・委託管理室に移管することで明確化した。

(3) コンプライアンス部門と事務リスク管理部門との牽制機能の確保

コンプライアンス部門と事務リスク管理部門との牽制機能を確保するため、両部門の分離を図ることとし、コンプライアンス・法務室から事務管理企画グループ及び事務改善推進グループを分離し、両グループを統合の上、事務・委託管理室に移管し、「事務企画グループ」として再編成した。

(参考) 平成20年4月 組織図



**【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

市場動向や国民ニーズ、証券化支援業務の普及状況等を踏まえつつ、業務の一層の効率化の観点から、支店の機能を含めた組織のあり方について、業務の集約等機動的に見直しを実施する。

また、一般個人向け直接融資からの撤退に伴い、既往債権管理事務が縮小されることに対応し、関係部局を縮小するとともに、証券化支援業務を主要業務とした組織の重点化を行う。

**中期目標**

2 一般管理費等の低減

- (1) 一般管理費（退職手当を除く人件費を含む。）については、平成18年度の住宅金融公庫の一般管理費（機構が権利及び義務を承継した財団法人公庫住宅融資保証協会（以下「保証協会」という。）に係る一般管理費を含む。）に比べ、中期目標期間の最終年度までに15%以上削減すること。

**中期計画**

2 一般管理費等の低減

- (1) 一般管理費（退職手当を除く人件費を含む。）については、業務運営全体の効率化、計画的な人員管理を図ることにより、平成18年度の住宅金融公庫の一般管理費（機構が権利及び義務を承継した財団法人公庫住宅融資保証協会（以下「保証協会」という。）に係る一般管理費を含む。）に比べ、中期目標期間の最終年度までに15%以上削減する。

**年度計画**

2 一般管理費等の低減

- (1) 一般管理費（退職手当を除く人件費を含む。）については、独立行政法人移行を機に行う効率化を含め、業務運営全体の効率化、計画的な人員管理を図ることにより、中期目標の達成に向け削減する。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

中期目標の達成に向け、平成19年度に引き続き、業務運営全体の効率化、計画的な人員管理を図り、一般管理費の削減を行うこととした。

**【平成20年度における取組】**

1 一般管理費のうちの人件費

平成19年度と同様に、人件費について、計画的な人員管理や給与水準の抑制により、人件費削減に取り組んだ。

2 一般管理費のうちの物件費

平成19年度と同様に、事務的経費の節減を継続するとともに、平成20年度においては、事務用品等の本店一括購入契約による単価の引下げ、一般競争入札等、競争性を確保できる調達方式への見

直しによる経費の削減に取り組んだ。

### 3 一般管理費の削減結果

以上の取組の結果、平成18年度決算の16,369百万円に対し、中期計画策定時の想定を上回る11.5%の削減となる14,491百万円となった。

(注)平成18年度の値は、住宅金融公庫の一般管理費（機構が権利及び義務を承継した保証協会に係る一般管理費を含む。）である。

#### 一般管理費の削減状況

(単位：百万円)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
一般管理費	16,369	15,070 (▲7.9%)	14,491 (▲11.5%)

(参考) 中期計画策定時の想定

(単位：百万円)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
一般管理費	17,303	16,232 (▲6.2%)	16,265 (▲6.0%)	15,746 (▲9.0%)	15,227 (▲12.0%)	14,707 (▲15.0%)

#### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、引き続き、経費の節減、計画的な人員管理等を図ることにより、中期目標の達成に向け削減する。

(参考) 用語の解説

#### 【一般管理費】

一般管理費を構成する経費は次のとおり。

- ・退職手当を除く人件費
- ・法人の全般にわたる計画、調整、管理などの一般管理業務に関連して発生する物件費  
(管理旅費、管理諸費、税金等)

## I - 2 - (2) - ①、②

### 中期目標

#### 2 一般管理費等の低減

- (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こと。特に、専門性を有する外部機関の能力を活用した方が効率的と考えられる債権管理回収業務等の業務は、積極的に外部機関への委託を進めることにより、業務の効率化及び組織体制の合理化を推進すること。

### 中期計画

#### 2 一般管理費等の低減

- (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。特に、専門性を有する外部機関の能力を活用した方が効率的と考えられる債権管理回収業務について、外部の有識者の知見を活用する等透明性の高い方法により債権回収会社を選定し、その委託を積極的に進めるなど、業務の効率化及び組織体制の合理化を推進する。

### 年度計画

#### 2 一般管理費等の低減

- (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。
- ① 業務の効率化を図るため、個人向けの住宅ローン債権のうち全額繰上償還請求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。
  - ② 旅費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。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

債権管理回収業務については、平成19年度に選定した債権回収会社への委託を積極的に進めるほか、旅費事務手続については、平成19年度から開始した外部機関への委託を継続することにより、業務の効率化及び組織体制の合理化を推進することとした。

### 【平成20年度における取組】

#### 1 債権回収会社への委託と回収額の増加

##### (1) 債権回収会社への委託

平成19年度においては、債権回収会社3社に対する委託業務を、1社については4月から開始したが、他の2社については開始時期が7月となったのに対し、平成20年度においては年度当初から業務委託の活用を行った。その結果、平成20年度末における全額繰上償還請求債権50,483件

の債権回収会社委託率は81.0%（委託債権：40,903件）となり、平成19年度末の71.3%から9.7ポイント増加した。

なお、未委託の債権は、近いうちに任意売却による決済が見込まれる等、債権回収会社への委託を不要とする債権又は最近時の全額繰上償還請求分で委託手続中の債権である。

#### 委託実績

	平成19年度	平成20年度	対前年度比
全額繰上償還請求債権	53,585件	50,483件	▲5.8%
債権回収会社委託債権	38,221件	40,903件	7.0%
債権回収会社委託率	71.3%	81.0%	-

#### (2) 債権回収会社による回収結果

平成20年度は、平成19年度から委託を進めた債権の物件処分等が進んだことから、平成20年度における債権回収会社による回収額は、平成19年度を大きく上回る1,937億円となった。

#### 債権回収会社の回収実績

	平成19年度	平成20年度	対前年度比
回収金額	399億円	1,937億円	385.5%

#### 2 旅費事務手続の外部機関への委託

平成19年度と同様に、旅費事務手続の外部機関への委託を行い、経路（規定に沿った経路による旅程か否か）等の審査業務の外部委託化により、業務の効率化を継続した。

また、経費面においても外部委託化に伴う法人割引の適用により、飛行機及び新幹線出張における経費を約8百万円削減した（平成19年度は年度途中の委託開始であったため約4百万円の削減）。

#### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、個人向けの住宅ローン債権のうち全額繰上償還請求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とともに、旅費事務を含めた事務手続の外部機関への委託を行い、業務運営の効率化を推進する。

**中期目標**

2 一般管理費等の低減

- (3) 証券化支援業務等の業務に関しては、経費率（事務関係費、債券発行関係費等の合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均残高額に対する割合をいう。）に関する目標を設定し、効率的な業務運営により、その達成に努めること。

**中期計画**

2 一般管理費等の低減

- (3) 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、中期目標期間の最終年度において0.30%以下とするように努める。
- (4) 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、中期目標期間の最終年度において0.35%以下とするように努める。

**年度計画**

2 一般管理費等の低減

- (3) 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、中期目標期間の最終年度において0.30%以下とすることを目指して取り組む。
- (4) 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、中期目標期間の最終年度において0.35%以下とすることを目指して取り組む。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

中期目標の達成に向け、平成19年度に引き続き、経費率の削減に取り組むこととした。

**【平成20年度における取組】**

1 経費率削減に向けた取組

経費率の削減に向け、平成19年度に引き続き、業務運営全体の効率化、一般管理費の削減、業務・システム最適化計画に基づくシステムコストの削減、証券会社との折衝等を通じた債券発行コストの削減等、経費の削減に取り組んだ。また、貸付金等平均残高の増加を図るため、証券化支援業



務については、制度改善、普及促進活動等に取り組み、直接融資業務については、賃貸住宅融資、まちづくり融資等を適切に実施した。

## 2 証券化支援業務における経費率

平成20年度の証券化支援業務における経費率は、中期計画策定時の想定よりも低い0.38%となった。

(参考)実績の推移

(単位:億円)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
貸付金等平均残高	15,550	24,148	31,949
経費	104	119	122
経費率	0.67%	0.49%	0.38%

(参考)中期計画策定時の想定

(単位:億円)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
貸付金等平均残高	18,708	36,442	57,537	77,012	94,789	110,853
経費	131	257	288	299	304	311
経費率	0.70%	0.71%	0.50%	0.39%	0.32%	0.28%

## 3 直接融資業務における経費率

平成20年度の直接融資業務における経費率は、中期計画策定時の想定よりも低い0.41%となった。

(参考)実績の推移

(単位:億円)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
貸付金等平均残高	14,264	14,685	15,191
経費	87	61	62
経費率	0.61%	0.42%	0.41%

(参考)中期計画策定時の想定

(単位:億円)

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
貸付金等平均残高	15,045	17,304	19,786	22,082	23,943	25,431
経費	97	103	91	88	90	90
経費率	0.64%	0.60%	0.46%	0.40%	0.38%	0.35%

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

- 証券化支援業務に係る経費率について、引き続き、システム関係費等の経費を削減するとともに、証券化支援業務を積極的に推進することにより、中期目標期間の最終年度において0.30%以下とすることを目指して取り組む。
- 直接融資業務(既住債権管理勘定の既融資を除く。)に係る経費率について、引き続き、システム

関係費等の経費を削減することにより、中期目標期間の最終年度において0.35%以下とすることを  
目指して取り組む。

(参考)用語の解説

**【経费率】**

(1)経费率の対象経費

- ・事務関係費：業務推進関係費、PR経費、システム関係費、通信運搬費、人件費等
- ・業務委託費：金融機関手数料（直接融資分）等
- ・債券発行関係費：引受手数料、信託報酬、元金償還手数料等
- ・減価償却関係費：固定資産減価償却費

(2)経费率の算定式

$$\text{経费率} = \frac{\text{事務関係費} + (\text{業務委託関係費} - \text{受託手数料}) + \text{債券発行関係費} + \text{減価償却関係費}}{\text{貸付金等平均残高}}$$

(注)証券化支援業務におけるサービシングフィーは、

- ①金融機関の経費分を一旦ローン利用者から徴収し、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から算出対象から除いている。

### 中期目標

#### 3 業務・システム最適化

- (1) 「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」（平成17年6月29日各府省情報化統括責任者（CIO）連絡会議決定）に基づき、業務・システムに係る監査及び刷新可能性調査を実施するとともに、業務・システムに関する最適化計画（以下「最適化計画」という。）を策定し、実施すること。
- (2) 業務・システムに係る監査及び刷新可能性調査を通じ、システム構成及び調達方式の抜本的な見直しを行うとともに、徹底した業務改革を断行し、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こと。
- (3) 最適化計画については、原則として、平成19年度末までのできる限り早期に策定し、公表すること。最適化計画の策定に当たっては業務運営の効率化・合理化に係る効果・目標を数値により明らかにすること。

### 中期計画

#### 3 業務・システム最適化

- (1) 「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」（平成17年6月29日各府省情報化統括責任者（CIO）連絡会議決定）に基づき、業務・システムに係る監査及び刷新可能性調査を実施するとともに、業務・システムに関する最適化計画（以下「最適化計画」という。）を策定し、実施する。
- (2) 業務・システムに係る監査及び刷新可能性調査を通じ、システム構成及び調達方式の抜本的な見直しを行うとともに、徹底した業務改革を断行し、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。
- (3) 最適化計画については、業務運営の効率化・合理化に係る効果・目標を数値により明らかにし、外部の専門的知見を有する者の意見も踏まえ、原則として平成19年度末までのできる限り早期に策定・公表する。
- (4) 職員のITリテラシー向上、内部人材のレベルアップを図るため、研修等を実施する。

### 年度計画

#### 3 業務・システム最適化

- (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。
- (2) 業務・システム最適化計画に基づき、総合オンラインシステムのダウンサイジングやサーバへの機能移転等のシステム構成の見直し、競争性の高い調達方式の採用等を行うとともに、徹底した業務改革を断行し、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。

- (3) 内部人材のレベルアップを図るためのIT企画人材を育成する人材育成プログラム（平成19年度策定）に基づき、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。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

平成19年度に策定した業務・システム最適化計画を着実に実施することにより、平成19年度に引き続き、競争性の高い調達方式の採用等を行うとともにシステムコストの削減を進めることとした。また、内部人材のレベルアップを図ることとした。

### 【平成20年度における取組】

#### 1 業務・システム最適化計画の実施

平成19年度に定めた業務・システム最適化計画に基づき、平成20年度において、以下のシステム構築を予定どおり実施した。

##### (1) 総合オンラインシステム（ホストコンピューター）のダウンサイジング

総合オンラインシステムのホストコンピューターについて、オンライン処理負荷やバッチ処理時間等を推定し、ピーク時でも業務に影響を与えない演算性能を求め、更改前の機器性能を100%とした場合に、性能比が77%の機器に移行することでシステム経費の削減を図ることとし、そのための準備を進めてきたが、平成21年1月に予定どおり移行を完了した。

##### (2) 本支店オンラインシステムのマイグレーション

本支店オンラインシステムのホストコンピューターについて、マイグレーション（オープン系サーバへの移行）によりシステム経費の削減を図ることとし、そのための準備を進めてきたが、平成20年10月に予定どおり移行を完了した。

##### (3) 総合オンラインシステム（買取審査サブシステム等）のオープン化

総合オンラインシステム（買取審査サブシステム等）について、オープン系サーバへの移行により運用時間の延長等の柔軟性や迅速性の確保を図ることとし、そのための準備を進めてきたが、平成21年1月に予定どおり移行を完了した。

##### (4) 団体信用生命保険告知書情報の登録の効率化

団体信用生命保険告知書情報の登録と借入申込書情報の突合処理の見直しにより審査期間を短縮するためのシステム変更について、予定どおり平成21年3月に導入を完了した。

##### (5) 買取審査に係る進捗停止者の進捗管理機能の導入

買取審査時の追加審査案件の進捗管理機能を追加し、審査業務の品質管理強化や審査業務の効率化を図るためのシステム変更について、予定どおり平成21年1月に導入を完了した。

##### (6) 回収支援システムの進捗管理機能の拡充

全額繰上償還請求後債権を管理する支店独自の台帳作成を廃止し、回収支援システムでの個別案件の進捗状況把握を容易にすることで業務効率化を図るためのシステム変更について、予定どおり平成21年3月に導入を完了した。

(7) 事前審査サイトの稼働

金融機関から機構の事前審査システムへのアクセスを可能とすることで審査期間の短縮を図るための事前審査サイトについて、予定どおり平成20年4月に稼働した。

2 システムコストの削減とシステム調達における透明性の確保等について

(1) システムコストの削減

上記(1)及び(2)のシステム構成の見直し及び競争性の高い調達方法の採用等により、平成20年度のシステムコストは平成18年度の水準に比べ25.6%低減した。また、これまでのシステム構成の見直しにより、平成21年度のシステムコストは平成18年度の水準に比べ34.8%の削減が見込まれている。

(単位：億円)

	平成18年度 (A)	平成20年度 (実績) (B)		平成21年度 (見込み) (C)			
		B-A	18年度比	C-A	18年度比		
総合オンラインシステム	122.6	87.7	▲ 34.9	▲ 28.5%	79.6	▲ 43.0	▲ 35.1%
運用経費	68.8	63.4	▲ 5.4	▲ 7.8%	60.9	▲ 7.9	▲ 11.5%
開発・メンテナンス経費	53.8	24.3	▲ 29.5	▲ 54.8%	18.7	▲ 35.1	▲ 65.2%
本支店オンラインシステム	5.0	7.2	2.2	44.0%	3.6	▲ 1.4	▲ 28.0%
運用経費	4.8	3.9	▲ 0.9	▲ 18.8%	2.1	▲ 2.7	▲ 56.3%
開発・メンテナンス経費	0.2	3.3	3.1	1550.0%	1.5	1.3	650.0%
システムコスト合計	127.6	94.9	▲ 32.7	▲ 25.6%	83.2	▲ 44.4	▲ 34.8%
運用経費	73.6	67.3	▲ 6.3	▲ 8.6%	63.0	▲ 10.6	▲ 14.4%
開発・メンテナンス経費	54.0	27.6	▲ 26.4	▲ 48.9%	20.2	▲ 33.8	▲ 62.6%

(注) 平成18年度の経費には旧公庫住宅融資保証協会分を含む。

(2) システム調達における透明性の確保

「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」(平成20年12月15日国土交通省発表)の一環として、優良住宅取得支援制度を拡充することとなり、緊急対策の実効性を確保するため、緊急に(短期間で)制度を実施する必要があったことから、当該システムを開発しかつメンテナンスの実績がある社とのシステムメンテナンス契約を締結する必要が発生したことによる1件及びシステム機器の再リース契約1件を除き、平成19年度(平成20年2月)以後のシステム調達案件13案件については、すべて一般競争入札により実施した。

(3) ITガバナンスの強化

① IT投資管理

外部に発注するシステムの新規開発及び既存システムに対する一定金額(10万SDR：平成

20年度は1,700万円)以上のメンテナンス等のIT化案件について、必要性の調査、開発効果等をIT投資前に役員会に付議し、さらにシステム導入後に効果を検証する仕組みを定め、平成20年4月から開始した。

## ② 平成20年度の実績

平成20年度においては、総合オンラインシステムのメンテナンスに係るIT投資、資産自己査定システムの再構築に係るIT投資など、合計10件のIT投資案件を役員会に付議し、システム投資の妥当性の評価を行った。

## 3 業務運営の合理化

業務・システム最適化計画の実施に伴い、団体信用生命保険告知書情報の登録の効率化に伴う事務処理の見直し、買取審査に係る進捗停止者の進捗管理機能の導入に伴う審査事務の見直し、回収支援システムの進捗管理機能の拡充に伴う債権管理事務の見直し等を行い、業務運営の合理化を図った。

## 4 内部人材の育成について

### (1) 人材育成プログラム

平成19年度と同様に、情報システム部職員について、人材育成プログラムに基づき年度達成目標を明確化した。

### (2) 職場内研修

平成19年度と同様に、ITに関し高度な専門的知見を有するアドバイザー((株)野村総研)によるシステム部内会議でのアドバイス、勉強会を行った。また、平成20年度においては、同アドバイザーによる各職員のITスキル目標達成へのアドバイスを実施し、内部人材のレベルアップを図った。

## 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

- 1 引き続き、業務・システム最適化計画を着実に実施する。
- 2 業務・システム最適化計画に基づく、総合オンラインシステムのダウンサイジングやサーバへの機能移転等のシステム構成の見直しに伴う効果を測定し、検証するとともに、検証結果を踏まえ必要に応じ計画の見直しを行う。

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、徹底した業務改革を断行し、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。
- 3 引き続き、人材育成プログラムに基づき、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。

**中期目標**

## 4 入札及び契約の適正化

国における公共調達に適正化に向けた取組を踏まえ、外部機関への業務の委託等に係る入札及び契約手続において、透明性及び公正な競争の確保、不正行為の予防等を推進すること。

**中期計画**

## 4 入札及び契約の適正化

- (1) 国における公共調達に適正化に向けた取組（「公共調達に適正化について」（平成18年8月25日付け財計第2017号。財務大臣から各省各庁の長あて。））等を踏まえ、入札及び契約手続の適正化を推進する。
- (2) 随意契約の基準を定め、ホームページ上で公表する。また、国の基準も参照しつつ、一定額以上の随意契約についてホームページ上で公表する。

**年度計画**

## 4 入札及び契約の適正化

- (1) 随意契約見直し計画（平成19年度策定）に基づき、随意契約によることが真にやむを得ないものを除き、順次可能なものから一般競争入札等への移行を進める。  
なお、特に企画競争手続又は公募手続を行う場合には、真に競争性、透明性が確保される方法により実施する
- (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ホームページ上で公表する。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

平成19年度に策定した随意契約見直し計画に基づき、随意契約によることが真にやむを得ないものを除き、原則として適正な手続による一般競争入札（総合評価方式を含む。）により物品、役務等を調達するとともに、随意契約の基準及び一定額以上の契約についてホームページ上で公表することとした。

**【平成20年度における取組】**

## 1 随意契約見直し計画の実施状況

- (1) 随意契約見直し計画



平成19年12月に閣議決定された独立行政法人整理合理化計画及び同年同月に公表した住宅金融支援機構による随意契約見直し計画では、「随意契約によることが真にやむを得ない場合を除き、遅くとも平成21年度から一般競争入札等に移行する」ことを目標として設定している。平成20年度においては、一般競争入札等への移行を先行的に実施し、業務の性質上、競争性のない随意契約にすることがやむを得ないものを除き、新たに締結する契約については、平成20年4月1日契約分の電話、支店の電力及びETCカードを除き、すべて一般競争入札又は企画競争等の競争性のある契約に移行した。

なお、当機構では、随意契約見直し計画における見直し後には、競争性のない随意契約が金額ベースで全体の4%（平成21年度以降）と、国の随意契約見直し計画における見直し後の目標（金額ベースで全体の17%）を下回る水準に目標を設定している。

(2) 平成20年度の競争性のない随意契約

① 平成20年度の競争性のない随意契約は、平成19年度実績の932件（契約全体に占める割合（以下同じ）72%）、総額331.3億円（73%）から、212件（17%）、総額32.4億円（6%）と大幅に減少した。

(参考) 随意契約見直し計画と契約実績(平成18～20年度)

(単位:件、億円)

	平成18年度		平成19年度		平成20年度		随契見直し計画		
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	
一般競争入札等	競争入札等	(6%) 82	(5%) 18.3	(11%) 136	(3%) 15.1	(25%) 309	(22%) 112.7	(5%) 64	(1%) 2.9
	企画競争	(11%) 155	(10%) 37.0	(2%) 29	(11%) 49.8	(6%) 77	(27%) 141.7	(14%) 187	(26%) 95.3
	公募			(15%) 193	(13%) 57.5	(52%) 659	(45%) 236.1	(50%) 671	(57%) 209.5
	競争性のある契約(小計)	(17%) 237	(14%) 55.3	(28%) 358	(27%) 122.3	(83%) 1,045	(94%) 490.5	(69%) 922	(83%) 307.8
競争性のない随意契約	(83%) 1,181	(86%) 332.4	(72%) 932	(73%) 331.3	(17%) 212	(6%) 32.4	(15%) 194	(4%) 13.7	
事務・事業の取りやめ							(16%) 220	(13%) 48.0	
合計	(100%) 1,418	(100%) 387.7	(100%) 1,290	(100%) 453.6	(100%) 1,257	(100%) 523.0	(100%) 1,336	(100%) 369.4	

(注) 計数は、それぞれ四捨五入しているため、合計において一致しない場合がある。

② 競争性のない随意契約の契約全体に占める割合について、平成20年度実績（6%）が平成21年度目標である随意契約見直し計画（4%）を上回っている。随意契約見直し計画は旧公庫が平成18年度に締結した契約を見直すことにより作成されたものであるが、平成20年度実績は、見直し計画策定時には旧公庫住宅融資保証協会（以下「旧保証協会」という。）が締結していた契約で、平成19年4月の旧保証協会業務の承継により住宅金融支援機構が引き続き締結することとなった以下の2契約を含んでいる。

この2契約の金額を除くと、競争性のない随意契約割合は4%となり、随意契約見直し計画

と同水準となっている。

- ・旧保証協会時の随意契約に基づき平成18年度までに委託した求償債権の管理回収に係る「債権管理回収業務委託（サービサーへの手数料は、回収実績に応じた支払い）」（9.0億円）
  - ・団体信用生命保険加入者あてに送付する特約料振替のご案内等の「後納郵便」（2.7億円）
- ③ 平成20年度における競争性のない随意契約は、次のとおりである。

（参考）主な競争性のない随意契約（平成20年度）

（単位：件、億円）

契約内容	件数	金額
債権管理回収業務委託（サービサー手数料）	1	9.0
後納郵便料	12	4.7
システム機器賃貸借（賃借中の機器の継続使用）	7	2.5
住宅債券（マンションすまい・る債）に係る事務委託	7	2.2
住宅債券（つみたてくん）に係る事務委託	7	2.0
登記事項証明書等交付手数料	45	1.8
事務所賃貸借、賃借事務所の清掃等	13	1.4
電気、ガス、水道、NHK	14	1.4
融資物件の工事審査手数料	16	1.1
司法書士報酬とりまとめ事務委託	1	1.1
債券格付け取得	3	1.0

（注）金額が1億円以上のものを全て記載している。

### （3）企画競争及び公募

- ① 企画競争を行う場合は、機構ホームページに参加者の募集を公示した。また、契約先選定に当たっては、平成19年度から引き続き、業務担当部署だけでなく契約担当部署の職員が参加することとし選定手続を適正に実施した。
- ② 企画競争における提案書の審査は、あらかじめ具体的に定めた複数の採点項目による採点を実施しており、競争性及び透明性を確保した。
- ③ 契約相手方が1者だけでは目的が達成できない機構融資の業務委託及びフラット35に係る買取債権管理回収業務委託における金融機関との契約については、一定の要件を機構ホームページに公示して公募を行い、当該要件を満たす申込者すべてと契約を行う方法で透明性を確保した。
- ④ 参加者を確認する公募は平成20年4月1日契約分（平成19年度後半に公募を実施）を最後に、一般競争入札に切り替えた。

### （4）総合評価方式

平成20年度においては、総合評価方式による一般競争を積極的に実施し、7件執行した。

### （5）複数年度契約

複数年度にわたる期間を前提とするシステム機器のリース契約等に対しては複数年度契約を活用し、109件の契約締結を行った。

### （6）平成20年度の1件当たり平均落札率

- ・一般競争入札 78%
- ・企画競争及び公募 93%

- ・競争性のない随意契約 99%

#### (7) 機構ホームページへの公表

随意契約見直し計画の実施状況については、平成20年7月に平成19年度に締結した契約の状況等、平成21年3月に随意契約見直し計画に基づき平成19年度以前に締結した競争性のない随意契約であったもののうち平成20年度においても継続して競争性のない随意契約であったものについて、平成21年度以降に競争性のある契約に移行予定のもの及び競争性のない随意契約とならざるを得ないものを機構ホームページに公表した。

## 2 契約事務に係る規程の整備状況

### (1) 国の基準との整合性

随意契約の基準、契約情報の公表に係る基準、包括的随契条項、指名競争入札限度額に関する基準は、国と同基準とし適正に実施した。

また、平成20年度においては、随意契約による場合の予定価格の作成に関する取扱いのうち金額に関する基準の国の基準との同一化、公告期間の取扱いの規程への反映等を実施し、契約の適正化を図った。

### (2) 契約に係る審査に関する内部牽制

契約に係る審査を平成19年度から引き続き次のとおり実施し、内部牽制を有効に機能させる枠組みを整備した。

- ① 業務担当部署が契約内容の実施に係る支出決議書を起案する（業務担当部署内決議時のセルフチェック）。また、支出決議書には、契約方法（競争入札、企画競争、公募、競争性のない随意契約）及びその理由を記載する。
- ② 契約担当部署への合議を行う（契約担当部署による契約方法等の審査）。
- ③ 予定価格が10万SDR（平成20年度は1,700万円）以上の契約担当役名契約の場合には、契約審査委員会による審査を実施する。
- ④ ①から③の手続を適正に実施した後に、一般競争、企画競争等の調達手続を行う。

### (3) 契約事務に対する管理体制の強化

平成20年4月に財務企画部内に会計事務管理室を設置し、会計事務管理室長を配置することにより、契約事務に対する管理体制を強化した。

### (4) 機構ホームページへの掲載

随意契約の基準等の契約方法に関する定め及び契約情報について、平成19年度から引き続き次のとおり機構ホームページに公表し、透明性を確保した。

- ・契約方法に関する定め（会計規程及び会計実施細則（契約関係））
- ・一定額（国の基準と同一）以上の契約情報について、半月毎（月2回）に個別案件ごとに公表

## 3 その他契約適正化への対応状況

(1) 一般競争入札における一者応札率

- ① 一般競争入札における一者応札率は、26.6%（304件のうち81件）となった（平成19年度は19.8%（131件のうち26件））。
- ② 一者応札の主なものは、システムのメンテナンス、運用・保守（27件）及び複写機の保守（17件）であり全体の54%を占めている。これらは当該システムの開発者や複写機の製造会社のみが応札しており、他者が入札に参加しにくい分野で発生している。
- ③ 一者応札率を低減させるため、次の取組を実施した。
  - ・入札に参加しなかった者に対し不参加の理由をヒアリングし、入札に関する改善事項があれば同種の次回の入札に反映させた。
  - ・入札希望者が発注情報に容易に接することができるよう、機構ホームページのトップページから入札情報等へ直接リンクできるようにした。
  - ・一般競争入札への参加を当機構の資格のほか、国の各省各庁における競争契約の参加資格を有する者も対象にした。

(2) 特定関連会社及び関連公益法人等との契約

- ① 特定関連会社及び関連公益法人等との契約は、競争性のない随意契約の3件を除き、すべて競争性のある契約であった。
- ② （株）HS情報システムズとの競争性のない随意契約のうち1件は、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成20年12月15日国土交通省発表）に盛り込まれた制度拡充を実施するために必要となるシステムの見直しを緊急に実施することが必要となったためによるものである。また、後の1件はシステム機器の再リース契約である。
- ③ （株）住宅債権管理回収機構との随意契約1件は、旧保証協会が平成16年12月24日付け契約に基づき委託した求償債権の管理回収に係る「債権管理回収業務委託契約（サービサーへの手数料は、回収実績に応じた支払い）」の継続契約である。
- ④ 特定関連会社及び関連公益法人等に関する取引の状況、機構からの再就職の状況等について、機構ホームページにおいて公表した。

## (参考)特定関連会社等との契約状況

(単位:件、億円)

法人名	契約種類	平成19年度		平成20年度		対前年度増減	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
(株)HS情報システムズ	一般競争	2	3	10	69	8	66
	公募	6	9	5	78	▲1	69
	随意契約	22	103	2	0	▲20	▲103
(株)エイチ・ジイ・エス	一般競争	-	-	3	2	3	2
	企画競争	-	-	2	1	2	1
	随意契約	12	2	-	-	▲12	▲2
(株)住宅債権管理回収機構	企画競争	1	16	1	39	0	22
	随意契約	1	15	1	9	0	▲6
(財)住宅金融普及協会	公募	1	0.2	-	-	▲1	▲0.2
	随意契約	1	0.03	-	-	▲1	▲0.03
合 計		46	148	24	197	▲22	50
	一般競争	2	3	13	71	11	67
	企画競争	1	16	3	40	2	24
	公募	7	9	5	78	▲2	69
	随意契約	36	119	3	9	▲33	▲110

(注)・「随意契約」は、競争性のない随意契約を指す。

・計数は、それぞれ四捨五入しているため、合計において一致しない場合がある。

(注) (株)HS情報システムズとの契約金額が大幅に増加しているのは、複数年契約(平成20年10月～平成22年3月)により、後年度分の金額を含んでいるためである。

## (3) 公益法人及び特定民間法人等(上記(2)を除く)との競争性のない随意契約

次のとおり、いずれも業務の性質上、競争性のない随意契約によることがやむを得ないものと考えられる。

なお、次の契約のうち、再委託を行う契約はなかった。

- ・ 機構融資物件の工事審査手数料(8件:(財)日本建築センターほか、72百万円)
- ・ インターネット登記情報サービスの利用(2件:(財)民事法務協会、22百万円)
- ・ 事務所賃貸借の継続(4件:日本生命保険ほか、19百万円)
- ・ 不動産情報の利用(1件:(財)東日本不動産流通機構、1百万円)

## (4) 中小企業者との契約

平成20年度の中小企業者との契約は、機構全体の契約の60.6%を占めており、過半を超える水準であった。一般競争入札への参加を当機構の資格のほか、国の各省各庁における競争契約の参加資格を有する者も対象にし、国の競争参加資格を有する中小企業者の受注機会を拡大した。

(参考)中小企業者との契約状況(平成20年度)

(単位:件、百万円)

種別	官公需契約総実績		中小企業向け契約実績		比率 (B)/(A)×100
	件数	金額(A)	件数	金額(B)	
物件	1,508	450	1,097	203	45.1%
工事	444	104	329	61	58.7%
役務	2,280	14,312	1,301	8,746	61.1%
合計	4,232	14,866	2,727	9,010	60.6%

#### (5) 委託契約の適正化を図るための措置

委託契約においては、委託契約の全部を一括して第三者に委託することを禁止し、委託契約の相手方が再委託を行う場合は、あらかじめ再委託の相手方の名称、再委託の業務の範囲等を記載した書面を提出させ、機構の承認を得ることを義務付けており、その旨契約書の中でも明記している。

機構との契約が競争性のない随意契約で再委託を承認したものは3件、一般競争入札における一者応札の契約で再委託を承認したものは11件となった。

### 4 競争性、透明性を確保するための取組

#### (1) 契約審査委員会の審査

契約の透明性、公正性を確保するため、契約審査委員会を設置し、予定価格が10万SDR（平成20年度は1,700万円）以上の契約担当役名の調達等契約について、契約相手方の選定方法等の審査を行った。当委員会の委員長には、契約の予定価格に応じて、副理事長、理事又は財務企画部長を充てている。

平成20年度における被審査案件84件については、すべて適正であると委員会より認められている。

#### (2) 資金調達業務検討委員会審議

資金調達業務等における取引先選定の透明性、客観性を確保するため、副理事長を委員長とする資金調達業務検討委員会を設置し、取引先の選定方法等の審議を行った。

平成20年度における被審査案件29件については、すべて適正であると委員会より認められている。

#### (3) 監査部監査

業務監査の一環として入札案件及び随意契約案件について、監査部による監査を実施した。

平成20年度における被審査案件291件については、事務処理に一部不備が認められたものの、すべて適正であると認められた。

#### (4) 会計監査人監査

財務諸表監査の枠内で、随意契約による取引が財務諸表に重要な影響を及ぼす事項について、会計監査人による確認を受けた。

平成20年度決算における会計監査人による指摘事項はなかった。

上記のほか、随意契約見直し計画の進捗状況について、監事のモニタリングを受けている。また、一定の要件に該当する随意契約案件について、監事監査を受けている。

**【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

1 随意契約見直し計画に基づき、平成19年度以前に締結した競争性のない随意契約で継続しているものについて、業務の性質上やむを得ないと考えられるものを除き、すべて一般競争入札等に移行する。

なお、特に企画競争手続又は公募手続を行う場合には、引き続き、真に競争性、透明性が確保される方法により実施する。

(参考) 随意契約見直し計画の一部抜粋

随意契約見直し計画					
平成19年12月 独立行政法人住宅金融支援機構					
1. 随意契約の見直し計画					
(1) 平成18年度において、締結した随意契約について点検・見直しを行い、以下のとおり、随意契約によるものが真にやむを得ないものを除き、順次可能なものから一般競争入札等に移行するものとし、遅くとも21年度から一般競争入札等に移行することとした。					
<b>【全体】</b>					
		平成18年度実績		見直し後	
		件数	金額(億円)	件数	金額(億円)
事務・事業を取りやめたもの (18年度限りのものを含む。)		/		(16%)	(13%)
				220	48
一般競争 入札等	競争入札	/		(5%)	(1%)
				64	3
	企画競争等	(12%)	(10%)	(64%)	(83%)
		155	37	858	305
随意契約 (企画競争等を実施しないもの)		(88%)	(90%)	(15%)	(4%)
		1,181	332	194	14
合 計		(100%)	(100%)	(100%)	(100%)
		1,336	369	1,336	369

(注1) 見直し後の随意契約は、真にやむを得ないもの  
(注2) 金額は、それぞれ四捨五入しているため合計が一致しない場合がある。

※ 平成18年度実績の件数及び金額の合計は、競争入札分を除いているため、

**【平成20年度における取組】** 1 (2)①の (参考) と異なる。

2 随意契約の基準及び一定額以上の契約について引き続きホームページ上で公表する。

**中期目標**

## 5 業務の点検

機構において業務の内部点検を定期的を実施し、その結果を踏まえ、業務運営等の改善を図ること。

**中期計画**

## 5 業務の点検

機構の経営管理の体制を整備し、四半期毎に年度計画についての内部点検を実施する。また、その結果を踏まえ業務運営等の改善を図る。

**年度計画**

## 5 業務の点検

機構の業務の適正を確保するため、内部統制基本方針を策定し、経営管理態勢の整備を進める。また、四半期毎に年度計画についての内部点検を実施した上で、経営層へ報告し、その結果を踏まえ業務運営等の改善を図る。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

機構の業務の適正を確保するため、内部統制基本方針を策定し、機構の経営管理態勢の整備を進めることとした。また、平成19年度に引き続き、内部点検を実施し、その結果を踏まえた業務運営の改善を図ることとした。

**【平成20年度における取組】**

## 1 内部統制基本方針の策定

業務の適正を確保するための取組として、会社法において取締役会設置会社である大会社に義務付けられている内容を参考にして、平成20年4月1日付けで内部統制基本方針を策定し、機構ホームページで公表した。

(参考) 内部統制基本方針の概要

## 内部統制基本方針の概要

## 1 職務執行の法令等への適合を確保する体制

コンプライアンス憲章の制定、コンプライアンス推進体制の整備、内部監査の実施等



- 2 顧客保護等の管理体制及び職務執行に係る情報の保存・管理体制  
顧客保護管理体制の整備、情報セキュリティ・文書管理に関する規程の制定等
- 3 損失の危険の管理体制  
リスクの特定・各リスク管理委員会の設置等のリスク管理体制の整備、緊急時対策の整備等
- 4 職務執行の効率性を確保する体制  
職務権限・意思決定ルールの方策、役員会の設置、年度計画の四半期点検、C I Oの設置等
- 5 監事付職員の独立性・監事への報告・監事監査の実効性を確保する体制  
監事付職員の独立性の確保、監事への協力義務、内部監査部門・会計監査人との連携等

## 2 年度計画の内部点検

平成19年度と同様に、年度計画について、年度計画（Plan）、四半期毎の実施状況（Do）、点検結果（Check）、次四半期の予定等（Action）を明確にするような内部点検を実施し、点検の結果を経営層に報告した。

また、点検の結果、想定した計画よりも遅延しているもの等については、遅延の要因と次四半期の具体的取組を経営層に報告することにより、業務運営の改善を図った。

（参考）上記取組により業務運営等の改善を図った例

住宅ローン債権の回収業務の委託先が破綻した場合の事務処理スキームの整備について、機構内部での検討に時間を要し遅延が発生していることを点検時に明確にし、理事をリーダーとするプロジェクトチームを設置し、予定どおり年度内に完了した。

### 【その他評価の参考となる情報】

業務改善のための役職員のイニシアティブ等

#### 1 法人業務に対する国民のニーズを把握する取組

##### (1) ニーズを把握する態勢の整備

平成20年度においては、「総合相談システム」をお客様相談を実施するすべての部署に導入し、顧客からの意見・要望を一元的に管理できる体制を整備した。

##### (2) ニーズの業務改善への反映

平成19年度と同様に、顧客から寄せられた意見、要望等を踏まえた業務の改善を87件実施した。

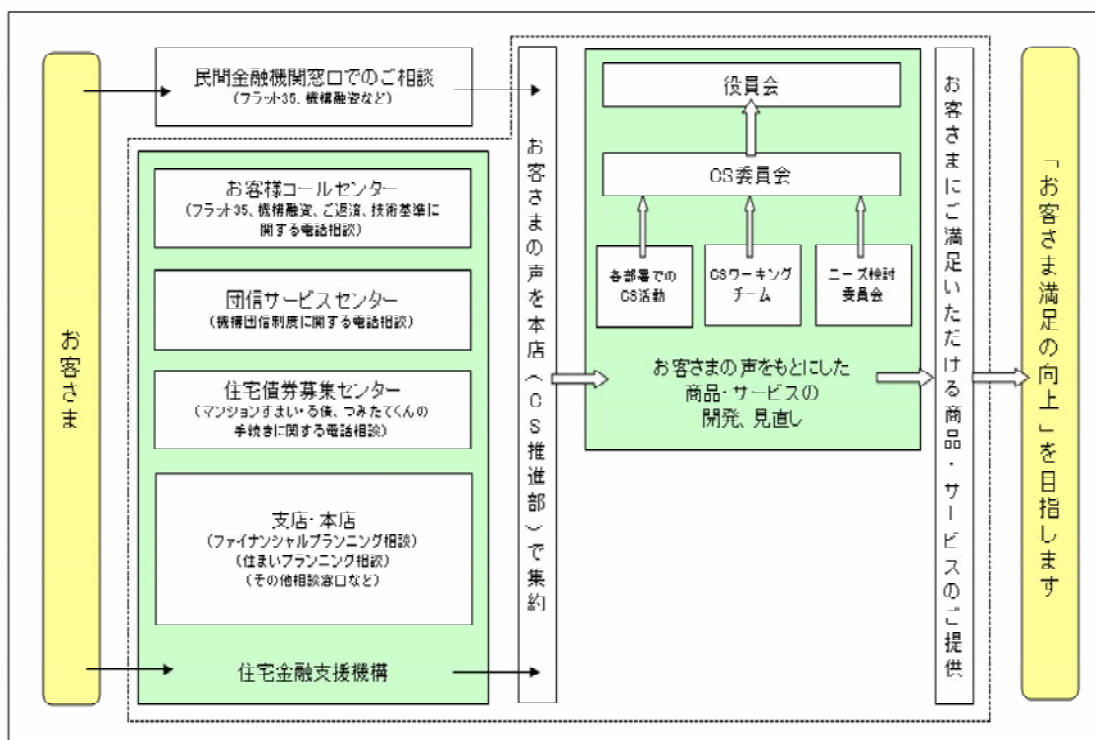
（主な例）事務手続等の周知方法の改善、ホームページの表示の改善など

##### (3) 顧客サポート等管理態勢の整備

平成20年度においては、顧客からの相談・苦情等への対処を適切に行うための顧客サポート等管理態勢整備に取り組んだ。

- ・顧客サポート等マニュアルの整備
- ・顧客サポート等管理責任者及び顧客サポート等管理者の設置
- ・各部署における顧客サポート等の実施状況に関するモニタリングの実施
- ・受託金融機関に寄せられた苦情の報告態勢の整備

(参考) ニーズを反映する態勢の概要図



## 2 業務改善を図る取組を促すアプローチ

全員参加の組織的、自律的な改善を継続的に行うことにより、事務リスクを極小化するため、平成19年度と同様に、事務改善運動（事務改善強化月間の設定、優れた事務改善事例の全社的な紹介等）を実施した。

平成20年度においては、優れた事務改善実施部署に対する社内表彰を実施することとした。その結果、平成20年度においては748件の事務改善を実施した。

## 3 法人における職員の積極的な貢献を促すための取組（例えば、法人の姿勢やミッションを職員に徹底する取組や能力開発のための取組等）を促すアプローチ

### (1) 職員に対するメッセージの発信

職員の意識改革を推進するため、平成19年度と同様に、経営理念・経営方針の実現や諸課題

に対する取組姿勢等に関する理事長メッセージを社内電子掲示板に掲載した（6回）。

#### (2) 部署別業績評価制度の運用

経営目標を達成するための取組内容に対する部署毎の達成状況の評価を適正に行うことにより、経営目標の確実な達成を図ることを目的として、部署別に業績を評価し、当該評価結果及び個人の勤務成績を評価する人事考課の結果を勤勉手当に反映する制度を平成19年度から全職員を対象として導入している。

平成20年度においては、評価項目の追加等の見直しを実施した。また、職員に対する理解度等のアンケート調査を実施し、平成21年度における制度見直しの材料とした。

#### (3) 人事考課制度の運用

人事考課制度において、機構の経営理念・経営方針等に基づく行動を期待する職種・等級定義を設定している。職員は経営目標を踏まえて個人の目標を毎年度設定し、半期毎に上司からの評価が行われる。目標設定時、目標達成の確認時、評価結果の開示時等に上司との面談を義務付けている。

平成20年度においては、職員に対するアンケートを通じて面談内容等に対する満足度を調査し、管理職向け研修等を通じて制度の徹底を図った。

#### (4) 職員意識調査（モラールサーベイ）の実施

平成20年度に初めての試みとして、経営理念、経営方針、労働条件等に関する職員の意識を把握し、業務改善につなげるためのアンケート調査を実施し、調査結果の分析を行った。

平成21年度以後、分析結果を踏まえた業務改善を行う予定である。

### 【その他評価の参考となる情報】

平成20年4月1日に内部統制基本方針を機構ホームページで公表したところ、二つの独立行政法人から、内部統制基本方針の先行事例として策定の考え方等について照会を受け、個別に説明を行った。

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

機構の業務の適正を確保するため、内部統制基本方針に基づき適切に業務を運営する。また、四半期毎に年度計画についての内部点検を実施した上で、経営層へ報告し、その結果を踏まえ業務運営等の改善を図る。

**中期目標**

## 6 積極的な情報公開

業務運営の透明性を確保するため、機構の業務等を紹介するディスクロージャー誌及びホームページの内容の充実を図ること等により、情報公開を積極的に推進すること。

**中期計画**

## 6 積極的な情報公開

業務運営の透明性を確保するため、機構の業務等を紹介するディスクロージャー誌及びホームページの内容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。

**年度計画**

## 6 積極的な情報公開

業務運営の透明性を確保するため、機構の業務内容や財務内容等を紹介するディスクロージャー誌については、日本語版のみならず、海外の機関投資家等を対象とした英語版も作成するとともに、勘定ごとの財務情報の解説等ホームページの内容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。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

業務運営の透明性を確保するため、平成19年度に引き続き、ディスクロージャー誌及びホームページの内容の充実等情報の公開を積極的に推進することとした。

**【平成20年度における取組】**

## 1 ディスクロージャー誌の作成

## (1) 日本語版ディスクロージャー誌

- ① 平成19年度と同様に、平成19年度決算の財務内容、勘定ごとの財務情報の解説、中期目標・中期計画・年度計画を掲載した日本語版ディスクロージャー誌を作成した（平成20年7月）。
- ② 平成20年度においては、内部統制基本方針、CS行動指針、随意契約見直し計画の追加、リスク管理に関する記載内容の充実を行った。

## (2) 英語版ディスクロージャー誌

平成19年度と同様に、英語版ディスクロージャー誌を作成した（平成20年10月）。

## ディスクロージャー誌のコンテンツ

- ・ 理事長挨拶・経営理念・経営方針
- ・ 住宅金融支援機構の概要
- ・ コーポレートガバナンス  
内部統制、コンプライアンス、CS推進、リスク管理、個人情報保護、業績評価、ディスクロージャー
- ・ 業務の内容・特色  
事業概要、業務体系と資金調達、証券化支援業務、住宅融資保険業務、融資業務、技術審査業務、債権管理業務、団体信用生命保険（共済）業務、住情報提供業務、住宅金融に関する調査研究
- ・ 経営の状況  
主な経営指標、リスク管理債権の状況、旧住宅金融公庫の果たしてきた役割
- ・ 事業の実施状況  
事業計画及び実績、資金計画の実績、買取債権等残高
- ・ 財務諸表  
法人単位、証券化支援勘定、住宅融資保険勘定、財形住宅資金貸付勘定、住宅資金貸付等勘定、既往債権管理勘定、各明細等、リスク管理債権、政策コスト分析、役職員の報酬・給与等
- ・ その他  
独立行政法人住宅金融支援機構法、中期目標・中期計画・年度計画、随意契約見直し計画の概要、経営改善計画の概要、沿革、組織図、各事業所住所連絡先

## 2 ホームページへの情報掲載

### (1) ディスクロージャー誌の掲載

平成19年度と同様に、日本語版、英語版ともに機構ホームページにPDFファイルで掲載した。

### (2) その他各種の情報の掲載

平成19年度と同様に、各種の情報を適時にホームページに掲載するとともに、平成20年度においても掲載情報の追加による内容充実を図った。

### (参考) 主な掲載情報

#### ① 平成19年度からの継続

- ・ 勘定ごとの財務情報の解説等（ディスクロージャー誌に掲載）
- ・ 入札予定情報、入札実績、契約情報（随時掲載）
- ・ 自己査定の結果について、債務者区分、債権分類、引当金等の内容を公開（平成20年7

月)

- ・住宅・金融市場に関する調査研究（随時掲載）
- ・広報誌「季報住宅金融」（平成20年5月、8月、11月、平成21年2月）

② 平成20年度掲載追加事項

- ・ゆとり返済に関するデータ（平成20年9月掲載）
- ・リーマンブラザーズグループとの取引状況（平成20年10月掲載）

3 特定関連会社及び関連公益法人等に関する情報の公開

機構が出資している特定関連会社及び関連公益法人等はないが、独立行政法人会計基準における特定関連会社及び関連公益法人等に関する以下の情報を、適時ホームページ等に掲載した。

(1) 財務諸表附属明細書

- ① 概要（名称、業務の概要、機構との関係、役員の役職・氏名・機構での最終役職名、機構との取引の関連図）
- ② 財務状況（特定関連会社の資産、負債、資本金、剰余金の額、営業収入、経常損益、当期損益及び繰越利益剰余金の額、並びに関連公益法人等の資産、負債、正味財産の額、当期正味財産増減額、正味財産期首残高、正味財産期末残高、当期収入合計額、当期支出合計額及び当期収支差額）
- ③ 基本財産等の状況
- ④ 取引の状況（特定関連会社及び関連公益法人等に対する債権債務及び債務保証の明細、特定関連会社の総売上高及び関連公益法人等の事業収入の金額と機構の発注等に係る金額及び割合）

(2) 独立行政法人から関連法人への補助・取引等及び再就職の状況

(3) 独立行政法人等の役員に就いている退職公務員等の状況等

- ・特定関連会社の役員に就いている退職公務員等の状況

(4) 独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）第22条第1項第3号に規定する法人の名称、その業務と当該独立行政法人の業務の関係、当該独立行政法人との重要な取引の概要並びにその役員であって当該独立行政法人の役員を兼ねている者の氏名及び役職

4 記者発表の実施

(1) 記者発表回数

平成20年度は21回の記者発表を行った。

(2) 主な内容

- ① フラット35の申請結果、フラット35Sの受付期間
- ② フラット35の制度改正内容
- ③ 災害復興住宅融資の募集

- ④ 機構団体信用生命保険制度の特約料の改定
- ⑤ 個人情報漏洩等（1件でもすべて発表）
- ⑥ 機構の事務ミス

(参考)機構の事務ミスに関する記者発表の例

- ① 機構が監修する住宅工事仕様書の一部記載漏れ及びそれを原因としてフラット35Sの適用ができなくなった事案が5件発生した件
- ② 団体信用生命保険における保険料の過徴収又は過少請求、旧公庫住宅融資保証協会の保証業務に関する保証料の返還漏れ又は請求漏れが最大で2,399件発生した件

#### **【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

次年度以降も、ディスクロージャー誌の日本語版、英語版を作成するとともに、勘定ごとの財務情報の解説等ホームページの内容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。

## Ⅱ 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

### Ⅱ－１－(1)－①

#### 中期目標

##### 1 証券化支援業務

###### (1) 総論

- ① 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 証券化支援業務

###### (1) 総論

- ① 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 証券化支援業務

###### (1) 総論

- ① 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。

#### 【年度計画における目標設定の考え方】

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、金融機関との間で協定書を締結し、モニタリング等を着実に実施することとした。

#### 【平成20年度における取組】

##### 1 協定書の締結

平成19年度と同様に、平成20年度に証券化支援業務に参入した金融機関（4機関）との間で、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、協定書を締結した。

## 2 融資条件の把握及び融資審査のモニタリング

平成19年度と同様に、融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行うため、買取型の証券化支援業務に参入している金融機関（平成20年4月現在の335機関）に対して、審査体制、独自に実施している融資審査の内容や基準等についてアンケート調査を実施した（326機関から回答を得た（回収率97.3%））。

また、メガバンク、モーゲージバンク等の比較的取扱い件数の多い金融機関（平成20年4月～平成20年9月の買取申請実績が100件を超える金融機関）を対象に、28機関（平成20年9月までの買取申請件数全体に対して83.7%のシェア）を機構職員が訪問し、上記アンケート調査の回答内容について詳細なヒアリング等を行った。

## 3 是正のための措置

上記2の調査及びヒアリングの結果、いずれの金融機関も適切な融資審査体制を組んでおり、協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する画一的融資選別等は行われていなかった。

### **【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

次年度以降も、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。

#### 中期目標

##### 1 証券化支援業務

###### (1) 総論

- ② 高齢社会、地球環境問題、防災性の向上、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）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・向上に配慮すること。

#### 中期計画

##### 1 証券化支援業務

###### (1) 総論

- ② 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）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・向上に配慮する。
- ③ 優良住宅取得支援制度の普及と積極的な利用を図るため、消費者等への十分な周知を行う。

#### 年度計画

##### 1 証券化支援業務

###### (1) 総論

- ② 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）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、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保する。
- ③ 優良住宅取得支援制度の概要及び手続については、金融機関、住宅展示場及び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。また、優良住宅取得支援制度の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、セミナー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パンフレットの内容の周知を行う。

#### 【年度計画における目標設定の考え方】

証券化支援業務における住宅の質の確保・向上に配慮するため、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保するとともに、優良住宅取得支援制度について、概要等の総合的な広報活動や技術基準解説等の周知を行うこととした。

## 【平成20年度における取組】

### 1 適切な工事審査の実施の確保

平成19年度と同様に、工事審査を行う適合証明検査機関（年度当初に業務を実施していた機関である全111機関（廃業した機関を除く。）中54機関を対象）に対して、組織・業務処理体制・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（平成19年度は全116機関中73機関に対して業務検査を実施）。

その結果、ほぼすべての適合証明検査機関において、工事審査を適切に実施していることを確認したが、業務処理状況に問題のあった機関及び行政処分を受けた機関（計2機関）については、業務停止措置を行った。

### 2 優良住宅取得支援制度に係る総合的な広報活動等

金融機関、住宅展示場、住宅事業者、適合証明検査機関を通じた取組

① 優良住宅取得支援制度の周知のため、TVCMを4月、5月、11月に放映し、さらにポスター及びチラシの配布等による総合的な広報活動を実施した。

・ポスター35,000部（うち、一要件化（平成20年10月から）のポスター15,000部）

・チラシ90万部（うち、一要件化（平成20年10月から）のチラシ50万部）

② 優良住宅取得支援制度の拡充（中古タイプ）の周知のため、チラシ35万部の配布等を実施した。

③ 優良住宅取得支援制度の金利優遇期間の延長（5年→10年）（経済対策としての平成21年度改正事項）の周知のため、チラシ73万部の配布準備を行った（平成21年4月から配布）。

### 3 優良住宅取得支援制度の技術基準解説等の周知

#### (1) パンフレットを活用した周知

① 中小工務店等への技術支援を行うため、優良住宅取得支援制度の技術基準を解説したパンフレットを20万部作成し、8万部を機構支店等が実施する住宅事業者向けセミナー及び消費者向けセミナーを通じて配布した。また、12万部を適合証明機関を通じて住宅事業者に配布した。

② 住宅事業者に対する業務説明会において、機構職員が優良住宅取得支援制度の技術基準等に関する説明を行った（計84回、約18,700名参加）。

③ 住宅業界紙（住宅産業新聞）に優良住宅取得支援制度の技術基準の解説等を連載した（平成20年4月～平成20年8月で合計10回掲載）。

#### (2) ホームページを活用した周知

優良住宅取得支援制度の受付開始時期（4月及び9月）に合わせて、優良住宅取得支援制度の制度概要、手続、技術基準、受付期間、対象となる金融機関等を機構ホームページに掲載した。

また、優良住宅取得支援制度の一要件化（平成20年10月から実施）及び優良住宅取得支援制度の拡充（中古タイプ）（平成21年1月から実施）について、ホームページに掲載した。

#### 4 優良住宅取得支援制度の拡充

「安心実現のための緊急総合対策」（平成20年8月決定）による住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、平成20年10月から、対象となる住宅を省エネルギー性等4つの性能のうちいずれか1つ以上（拡充前は2つ以上）の性能が優れた住宅とした。

また、「生活対策」（平成20年10月決定）による一定の性能を備えた中古住宅の流通と住宅・リフォーム投資の促進を図るため、平成21年1月から、一定の性能（※）を備えた中古住宅を対象として追加した。

※ 省エネルギー性（二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅等）又はバリアフリー性（浴室及び階段に手すりが設置された住宅等）

## 技術基準の概要

[▶ 新築住宅の技術基準](#) | [▶ 中古住宅の技術基準](#) | [優良住宅取得支援制度の技術基準](#) |

[▶ 省エネルギー性](#) | [▶ 耐震性](#) | [▶ バリアフリー性](#) | [▶ 耐久性・可変性](#) |

### ● 優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)の対象となる住宅の技術基準の概要

優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)の対象となる住宅の基準は次のとおりです。

#### 住宅の基準の概要

優良住宅取得支援制度の対象となる住宅は、優良住宅取得支援制度のお申込み日により、以下のとおり、基準に適合していることが必要です。

(1)平成20年9月30日までに申込みの場合 次の①～④のいずれか2つ以上

(2)平成20年10月1日以降に申込みの場合 次の①～④のいずれか1つ以上

基準の概要については、各項目のページをご覧ください。

※ 優良住宅取得支援制度の技術基準については、平成20年度から、①～④のいずれか2つ以上の基準に適合することを要件としていましたが、安心実現のための緊急総合対策(平成20年8月29日決定)により、平成20年10月1日以後に申込みいただいた場合は、①～④のいずれか1つ以上の基準に適合することを要件とする制度改正を実施しました。

住宅の種類	呼称	適用される基準
新築住宅	【フラット35】S	次の①～④のうちいずれか1つ以上に適合。 ①省エネルギー性 ②耐震性 ③バリアフリー性 ④耐久・可変性
中古住宅	【フラット35】S	次の①～④のうちいずれか1つ以上に適合。 ①省エネルギー性 ②耐震性 ③バリアフリー性 ④耐久・可変性
	【フラット35】S(中古タイプ)	次の①～④のうちいずれか1つ以上に適合。 省エネルギー性(①開口部断熱 ②外壁等断熱) バリアフリー性(③段差解消 ④手すり設置)

#### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証に関し、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保するための業務検査を継続するとともに、優良住宅取得支援制度の概要及び手続については、金融機関、住宅展示場及び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。また、優良住宅取得支援制度の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、セミナー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パンフレットの内容の周知を行う。

## Ⅱ－１－(1)－④

### 中期目標

#### 1 証券化支援業務

##### (1) 総論

- ③ 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 証券化支援業務

##### (1) 総論

- ④ 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 証券化支援業務

##### (1) 総論

- ④ 住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度を利用した場合における工事審査の合理化について、検査機関の窓口でのチラシの配布等により周知を図る。  
「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した場合において、同法の認定を受けた住宅について、工事審査の合理化を図る。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

証券化支援業務に関する工事審査手続と住宅性能表示制度等との連携を通じて、利用者の負担軽減及び業務運営の効率化を図るため、平成19年度に実施した工事審査手続の合理化内容を周知するとともに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した場合には、工事審査手続の合理化を図ることとした。

### 【平成20年度における取組】

#### 1 住宅性能表示制度を利用した場合の工事審査の合理化内容の周知

平成19年度に実施した住宅性能表示制度を活用した場合の検査省略の手続について、主な内容をまとめた住宅事業者向けチラシ（一戸建て編及び共同建て編の2種類）を作成し、平成20年9月時点におけるすべての適合証明検査機関（118機関）に対して窓口における活用・周知を依頼した。

また、機構ホームページに当該チラシを掲載するとともに、適合証明検査機関向け説明会（全国7会場、延べ269人参加）を実施した（平成20年10月）。

## 2 優良住宅取得支援制度（中古タイプ）に関する工事審査合理化

住宅ローン利用者の負担軽減を図るため、平成21年1月に受付を開始した優良住宅取得支援制度（中古タイプ）に関して、住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級2以上）については、適合証明に関する検査を省略することとした。

この内容を周知するため、主な内容をまとめた仲介事業者等向けチラシを作成し、平成20年12月時点におけるすべての適合証明検査機関（118機関）に対して窓口における活用・周知を依頼した。

また、機構ホームページに当該チラシを掲載（平成20年12月）するとともに、適合証明検査機関及び適合証明技術者向けの説明会（検査機関向けは平成20年12月に全国3会場・延べ135人参加、適合証明技術者向けは平成21年1月に全国11会場・延べ796人参加）を開催した。

## 3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」と工事審査の合理化

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認定手続においては、工事審査の合理化の前提となる現場審査が同制度では実施されないこととなった。同制度の関連では、同制度に基づく認定を受けた住宅を対象としたフラット50（平成21年6月開始）の導入準備を行い、この中で認定通知書を活用して手続スキームの整備を進めた。

## 4 瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化の検討

「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）に基づく瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化を図るため、工事審査手続の合理化の検討を行い、平成21年10月から、瑕疵保険制度の検査等により適合証明の中間現場検査を代替する措置を導入することを決定した。

また、併せて、住宅性能表示制度を活用した更なる工事審査の合理化を図るため、平成21年10月から、住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書により、適合証明の竣工時の現場での検査を代替する措置を導入することを決定した。

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降においても、住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度を利用した場合における工事審査の合理化について、検査機関の窓口でのチラシの配布等により周知を図る。

また、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化（瑕疵保険制度の検査等により適合証明の中間現場検査等を代替する措置）及び住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書を活用した工事審査の合理化（竣工時の現場での検査を代替する措置）を平成21年10月から実施する。

**中期目標**

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ④ 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**

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ⑤ 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**

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ⑤ 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。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

証券化支援業務の円滑な実施やフラット35の商品性の向上を図るため、平成19年度同様に、調査研究や国内外のデータ収集を行うこととした。

**【平成20年度における取組】**

1 国内の調査研究

(1) 業態別住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高に関する調査

平成19年度と同様に、国内銀行・信用金庫のほか、信用組合、労働金庫なども含めた業態別の住宅ローンの新規貸出額、貸出残高について、公表ベースとしては唯一の業態別統計調査として実施した（四半期及び年度）。



(2) 民間住宅ローンの貸出動向調査

平成19年度と同様に、民間金融機関を対象に、民間住宅ローンへの取組姿勢や住宅ローンの商品性、審査事務、証券化の動向、借換などに関する調査を実施した（年1回）。

(3) 住宅ローン利用に関する顧客調査（「民間住宅ローン利用者の実態調査」）

平成19年度と同様に、民間住宅ローン利用者に対して金利タイプ別利用状況、金利リスクへの認識、住宅ローン利用者の社会属性に関する調査を実施した（年3回）。

また、平成19年度と同様に、住宅ローン利用予定者に対して、希望する住宅ローンの金利タイプについての調査を実施した（年1回）。

(4) 民間住宅ローン借換の実態調査

平成19年度と同様に、民間住宅ローンへの借換者に対して、借換前後の金利タイプ、借換までの経過期間、借換理由等に関する調査を実施した（年1回）。

(5) 住宅の住まい方に関する意識調査

平成20年度の新たな調査として、消費者に対して、今後の住まいの移転・建築・購入計画、住宅取得時に利用する住宅ローン、住宅の長寿命化に関する意識等に関する調査を実施した（年1回）。

(6) フラット35利用者の属性調査（「フラット35利用者調査」）

平成19年度と同様に、フラット35利用者の社会的属性、資金計画、融資住宅に関する事項等に関して調査した（四半期及び年度）。

(7) フラット35利用者の顧客満足度調査（「フラット35利用者の意識・顧客満足度調査」）

平成19年度と同様に、フラット35利用者に対して、フラット35を知った媒体や選択理由、利用者の顧客満足度等に関して調査を実施した（四半期毎）。

(8) マンション共用部分リフォーム調査（「マンション共用部分リフォームローン利用者調査」）

平成20年度の新たな調査として、マンション共用部分リフォームローンを利用したマンションの概要、共用部分リフォーム工事内容や資金計画に関する調査を実施した（年1回）。

調査結果は機構ホームページに随時掲載	平成20年度の調査結果へのアクセス件数：49.6万件（前年度比194.1%）
--------------------	--

## 2 海外の調査研究

欧米を中心とした海外の住宅ローン市場などに関する情報について迅速に把握するため、海外のホームページや書籍、欧米での現地調査などを随時実施し、住宅・金融関連のデータや情報について把握し、機構ホームページに掲載した。

特に、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や住宅金融支援機

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や日本への影響などについて、金融関係誌や季報住宅金融へのレポート掲載、マスコミへの取材協力、各種講演会や勉強会での報告、欧米の住宅金融に関する書籍（「サブプライム問題とアメリカの住宅金融」等）の出版などにより関係者に対して広く有用な情報を積極的に発信した。

### 3 証券化支援業務の円滑な実施のための情報提供

調査研究結果についてわかりやすく説明した資料を毎週取りまとめ、機構支店を通じて住宅事業者、消費者、市場関係者に情報提供している。また、フラット35の商品性検討の基礎資料として調査結果を利用している。

（提供情報の例）

- ・長期にわたる住宅ローン返済途上での金利変動リスクや返済開始後の借入残高の状況
- ・住宅ローン選択において留意すべき事項
- ・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 フラット35の商品性向上に向けた情報提供

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に調査結果を提供した。

（提供情報の例）

- ・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
- ・住宅ローン借入時審査の平均期間、審査方法、任意繰上償還方法、手数料の有無 等
- ・民間住宅ローン借換者の実態

### 5 調査結果等の情報発信

実施した調査結果は、機構ホームページに掲載して広く公表すると共に、マスコミをはじめ市場関係者、ファイナンシャルプランナーなどに情報提供している。

また、調査結果や住宅金融に関して収集している情報やデータを活用して、国内・海外の住宅金融に関する市場動向などについての論文やレポートを作成し、学会、金融関係情報誌、講演等により情報を発信している。

「参考3」（調査研究に関する主な活動実績）参照

## 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、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、国内外の住宅・金融市場に関するデータを収集し、広く情報を発信する。

**中期目標**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

- ① MBSを信用補完するために超過担保として充当していた既往の住宅ローン債権が枯渇することに対応し、新たな信用補完方式の導入を図るなど、MBSの発行の枠組みの見直しを推進し、住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も効率的、かつ、安定的に調達するよう努めること。

**中期計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ① MBSを信用補完するために超過担保として充当していた既往の住宅ローン債権が枯渇することに対応し、新たな信用補完方式の導入を図るなど、市場関係者がMBSの信用力やキャッシュフローの分析を適切に実施できるよう、そのニーズ・意見を踏まえながら、MBSの発行の枠組みの見直しを推進し、住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も効率的、かつ安定的に調達するよう努める。

**年度計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ① 投資家に対する丁寧な広報活動を実施することにより、効率的かつ安定的な資金調達

に努める。

新たな信用補完方式であるマスタートラスト方式について、自己信託を前提とした導入に向けて、実施スキームの詳細について検討を進める。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

投資家に対する丁寧な広報活動を実施することにより、効率的かつ安定的な資金調達に努めるとともに、新たな信用補完方式であるマスタートラスト方式については、自己信託を前提とした実施スキームの詳細について検討を進めることとした。

### 【平成20年度における取組】

1 平成20年度はサブプライム問題により債券市場が収縮する中、従来以上に投資家との対話を重視した丁寧な広報活動及び起債運営を実施した。

しかしながら、国際的な金融市場の混乱の余波を受け、月次MBSに係る投資家需要が徐々に減退する状況の中、平成20年12月においては市場における資金流動性の急激な収縮に見舞われ、さらに月央に条件決定したS種MBSの発行が月次MBSの発行にどのような影響を与えるかについて十分な予測ができていなかったこともあり、月次MBSの発行を見送らざるをえない事態となった。また、12月に証券化を予定していた買取債権は、翌1月に全額証券化することができたものの、証券化市場の需給の悪化の影響等により、対国債スプレッドが、100bpを超える水準まで拡大した。

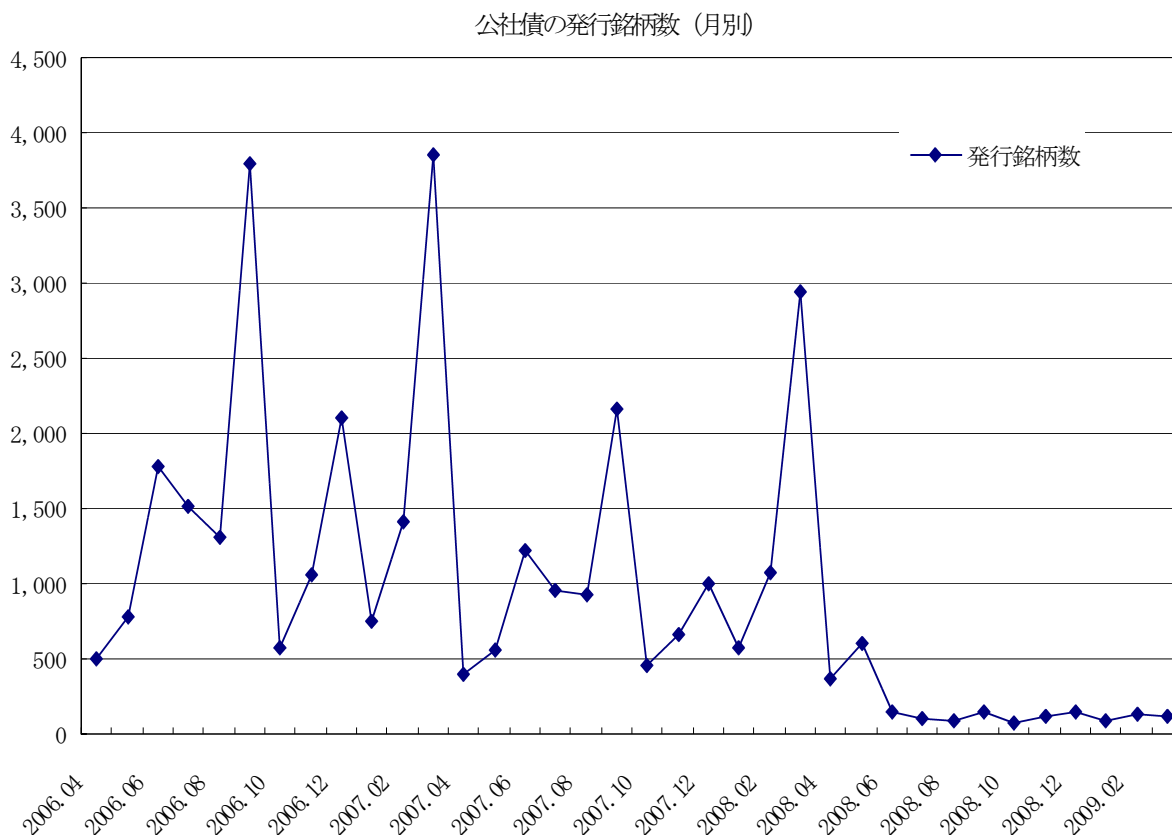
機構においては、平成20年12月における月次MBSの発行延期を受け、発行延期に至ったプロセスの検証及び円滑なMBS発行のための改善策の検討を緊急に実施し、平成21年1月から、以下の措置を講じた。

- ・ S種MBSの発行が月次MBSの発行に与えるリスクが高い場合に、S種MBSの発行の延期等を的確に行うことができるよう、S種MBSと月次MBSに係る需要把握等のスケジュール設定等を行う。
- ・ MBSに対する需要が急減した場合に、当初の発行予定額を減額して発行することができるよう、債権プールを分割して格付け手続をあらかじめ実施しておく等の事務体制を構築する。
- ・ 通常のマーケティング期間前に投資家に対するプレヒアリングを実施するとともに、引受主幹事候補会社との情報交換頻度を増やす等、MBS投資需要を含めたタイムリーな投資家動向の把握に努める。

また、平成21年1月より、MBSの円滑な発行及び対国債スプレッドの圧縮に向け、投資家に対するトップセールスも活用して従来以上に積極的かつ丁寧なIR活動を展開している。

この結果、平成21年1月以降は月次MBSについて発行予定額の全額の発行を行い、年末に減少した投資家数の回復等により、対国債スプレッドについても徐々に縮小する傾向となっている。

(参考) 公社債の発行銘柄数の推移 (平成18年度～)



\* 日本証券業協会集計値

## 2 マスタートラスト方式の導入検討

### (1) マスタートラスト方式導入の目的

マスタートラスト方式は、「住宅金融市場整備に関する懇談会MBS市場整備ワーキングチーム—中間報告— (平成18年7月21日)」における提言を受けて、平成18年度から検討を続けてきたものである。この方式の導入による主なメリットは、次のとおりである。

- ・ MBSの担保となる信託を共有化し、担保債権プールの分散効果を享受することによる超過担保率の低減
- ・ 超過担保に国債を利用することによるALMリスクの軽減
- ・ 暫定的な超過担保率を活用することによる発行手続の効率化

(参考) 発行手続の効率化

現行方式では、格付機関はMBS発行の都度、担保債権プールの分析を行い超過担保率を算出していることから、分析のために一定の時間を確保しなければならない。これに対して、

マスタートラスト方式においては、あらかじめ暫定的な超過担保率が格付機関から提示され、事後的に超過担保率を微調整する方式（事前基準設定方式）を取り入れることを予定している。このため、格付機関による分析期間が不要となり、発行手続の効率化が可能となる。

(2) 平成19年度の検討内容

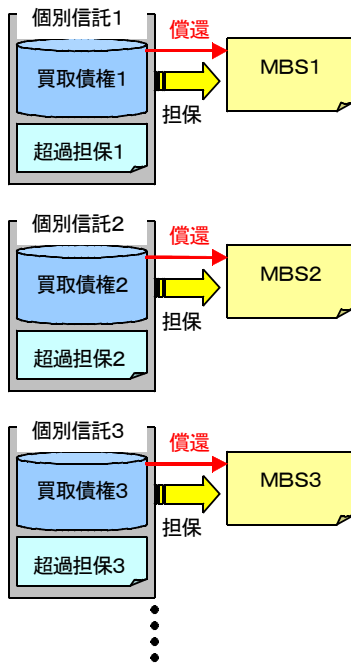
平成19年度においては、スキームの概要を固めるとともに、国債等安全資産を活用した超過担保の管理方法に関する格付機関との協議、超過担保率の低減効果に関する数値的検証、自己信託を前提とした事務の検討、システムの基本設計を行った。

(3) 平成20年度の検討内容

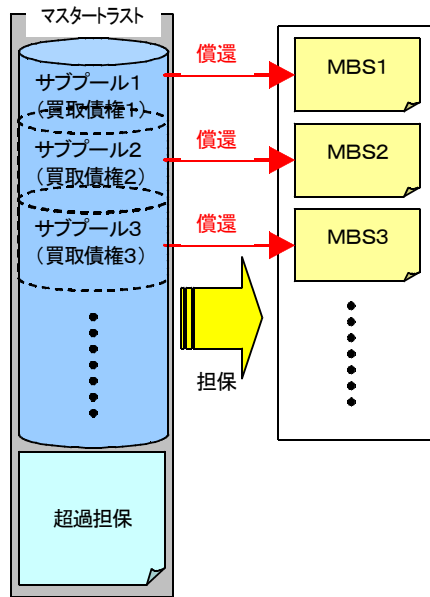
平成20年度においては、平成19年度の検討結果を踏まえ、本方式を速やかに導入することができる体制の整備に向け、実施スキームの詳細について検討を進めた。

- ① マスタートラスト方式に関する実施スキームの詳細について、格付機関等と協議しつつ以下の検討を実施し、業務内容案を作成した。
  - ・担保に充てる国債等のオペレーション（信託との出し入れ実務、時価変動のある国債に係る担保評価のタイミング等）の検討
  - ・流動性リスク管理方法の検討
  - ・ALMリスクの計量
- ② 自己信託機能部分について、以下の検討を実施し、詳細を固めた。
  - ・信託実務、帳票等の検討
  - ・実施態勢、牽制体制の検討
  - ・信託会計実務に関する確認と監査法人との協議
  - ・他人信託とのコスト比較
- ③ マスタートラスト方式における信託設定書、債券要項、事務委託契約書について、弁護士の見解や格付機関との協議内容を踏まえてドラフトを作成した。
- ④ システムについて、詳細設計を完了した。

【現行の個別プール方式】



【マスタートラスト方式】



【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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。

また、新たな信用補完方式であるマスタートラスト方式について、導入に向けた内部態勢の整備及びシステム構築を行うとともに、マスタートラスト方式に対する市場関係者の理解を得るための説明等を行う。

(参考) 用語の解説

【マスタートラスト方式】

買取債権を、MBSの発行の都度個別に信託するのではなく、単一の信託として、プール全体の分散効果によりMBSの信用補完を行う方式。

**中期目標**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

- ② 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 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ② 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 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ② 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。



### 【年度計画における目標設定の考え方】

業務運営の効率化を図るため、中期目標及び中期計画と同様に、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割以上を処理することとした。

### 【平成20年度における取組】

平成19年度と同様に、借入申込書の未記入項目が存在すると買取審査ができないことから、証券化支援業務参入金融機関に対し、借入申込書の未記入の防止について、窓口となる金融機関において確認作業を徹底するよう機構職員の訪問及び文書により依頼した。

また、金融機関から送付された買取審査申請書の主な記載項目について、システム登録処理前に機構において目検チェックすることで、システム登録時の基本的なエラー発生によるロスタイムを削減し、審査の早期化に努めた。

上記に加え、本審査の前の段階でも、主要な審査項目のみの電子申請による提出で審査結果の見込みを知ることができる事前審査制度を導入（平成20年度中に15機関が利用を開始）するとともに、同制度を活用した案件については、事前審査の段階で提出された情報を本審査に活用（平成21年3月から1機関が利用を開始）することにより、審査期間の短縮を図った。

その結果、買取型の証券化支援業務に係る標準処理期間内の処理件数のシェアは、平成19年度実績を上回る81.0%となった。

（参考）標準処理期間（3日）内に処理した件数シェアの推移

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
標準処理期間内	79.0% (53,869件中42,577件)	80.1% (46,313件中37,082件)	81.0% (38,785件中31,416件)

（注）平成20年度買取申請件数39,289件のうち審査中辞退取消件数504件を除いた件数である。

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、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。

**中期目標**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

- ③ 買取型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンの商品性については、資金の主要な調達手段がMBSの発行であることの特性を踏まえた上で、住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するよう、適宜適切な見直しを行う。

**中期計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ③ 買取型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンの商品性については、資金の主要な調達手段がMBSの発行であることの特性を踏まえた上で、住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するよう、適宜適切な見直しを行う。

**年度計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ③ 住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、高齢者等の住み替え支援及び中古住宅購入に併せたりフォーム支援に係る商品性の改善を行うとともに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した場合において、長期優良住宅の取得支援に係る商品性の改善を行う。また、今後のニーズを想定した商品性改善の検討を行う。更

に、金融機関、事業者、消費者のニーズを把握して、事務手続の改善を行う。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、高齢者等の住み替え支援及び中古住宅購入に併せたリフォーム支援に係る商品性の改善、今後のニーズを想定した商品性改善の検討、事務手続の改善を行うこととした。

### 【平成20年度における取組】

#### 1 消費者の多様なニーズの把握

平成19年度と同様に、消費者の多様なニーズに対応して、フラット35の商品性を改善するため、機構支店やお客様コールセンター等を通じて、消費者、住宅事業者及び金融機関からの商品性改善に関する要望を積極的に聴取することにより、ニーズの把握に努めた。

#### 2 平成20年度に実施したフラット35の商品性等の改善

##### (1) フラット35の融資対象等の拡充

##### ① 中古住宅購入に併せたリフォーム支援

中古住宅購入者については、購入後に併せてリフォームを実施する割合が50.6%（平成18年度住宅市場動向調査（国土交通省））あり、こうしたリフォーム需要に対応した資金供給を行う観点から、平成21年1月より「中古住宅購入後一定期間内にリフォーム工事を行う場合の融資限度額の引上げ」を開始した。

##### ② 優良住宅取得支援制度の拡充

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、平成20年10月より、対象となる住宅を省エネルギー性等4つの性能のうちいずれか1つ以上（拡充前は2つ以上）の性能が優れた住宅とした。

また、一定の性能を備えた中古住宅の流通と住宅・リフォーム投資の促進を図るため、平成21年1月より、一定の性能（※）を備えた中古住宅を対象に追加した。

※ 省エネルギー性（二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅等）又はバリアフリー性（浴室及び階段に手すりが設置された住宅等）

##### ③ 高齢者等の住み替え支援

高齢者の住み替えによる住宅資産の活用等を支援するため、平成20年4月より「機構住みかえ支援ローン」を開始した。

（参考）「機構住みかえ支援ローン」の概要

空き家発生時の家賃支払いが保証されている公的な住宅借上制度を利用する高齢者等が住み替

える場合に、住み替え先の住宅取得に係る住宅ローンに関し、証券化支援業務の買取要件を緩和（賃料収入の一定割合を収入として加味、年齢要件の撤廃等）するもの。

④ つなぎ融資に係る住宅融資保険

各地域の金融機関の要望を踏まえ、つなぎ融資に係る住宅融資保険の見直しの一環として、フラット35のためのつなぎ融資に係る融資保険について、無担保・無保証のコースを追加するとともに、填補率を10割へと引き上げることを決定した（平成21年4月より実施）。

⑤ 住宅の共有者の同居要件及び持分割合要件の見直し

住宅事業者や消費者等の要望を踏まえ、従来は、共有者は融資住宅に同居すること並びに本人及び連帯債務者の持分が1/2以上あることが必要であったが、平成20年4月より、当該共有者の同居要件及び持分割合要件を撤廃した。

⑥ 親子リレー返済の後継者要件の見直し

住宅事業者や消費者等の要望を踏まえ、従来は、後継者は申込人と同居することが必要であったが、平成20年4月より、当該後継者要件を撤廃した。また、親族居住用住宅も利用対象とした。

(2) フラット35に係る手続面での合理化

① 事前審査制度の導入【再掲】

住宅事業者や消費者等の要望を踏まえ、本審査の前の段階でも、主要な審査項目のみの電子申請による提出で審査結果の見込みを知ることができる事前審査制度を導入（平成20年度中に15機関が利用を開始）するとともに、同制度を活用した案件については、事前審査の段階で提出された情報を本審査に活用（平成21年3月から1機関が利用を開始）することにより、審査期間の短縮を図った。

② 優良住宅取得支援制度（中古タイプ）に関する工事審査合理化【再掲】

消費者等の負担軽減を図るため、平成21年1月に受付を開始した優良住宅取得支援制度（中古タイプ）に関して、住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級2以上）については、適合証明に関する検査を省略することとした。

③ 瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化の検討【再掲】

「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）に基づく瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化を図るため、工事審査手続の合理化の検討を行い、平成21年10月より、瑕疵保険制度の検査等により適合証明の中間現場検査等を代替する措置を導入することを決定した。

また、併せて、住宅性能表示制度を活用した更なる工事審査の合理化を図るため、平成21年10月から、住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書により、適合証明の竣工時の現場での検査を代替する措置を導入することを決定した。

④ 火災保険の付保確認の見直し

金融機関や住宅事業者等の負担軽減を図るため、従来は、火災保険証券等により付保確認を行っていたが、平成20年4月より、当該火災保険の付保確認を廃止した。

⑤ 債権買取代金の支払い時期の複数化

金融機関からの債権買取代金の支払い時期改善の要望を踏まえ、従来は、金融機関への債権買取代金の支払い時期は毎月1回であったが、平成21年3月より、毎月2回とした。

3 その他

長期にわたり良好な状態で使用される良質な住宅の普及促進のために、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されることを踏まえ、長期優良住宅を対象とした超長期住宅ローン（50年）に係る金利設定等に関する検討を行った（その後、平成21年6月より実施）。

（参考）買取型への金融機関参入状況

- ・平成20年度は新たに4機関が参入し、取扱金融機関数は339機関となった（平成21年3月末現在）。

**【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、引き続き金融機関、事業者、消費者のニーズを積極的に把握して、フラット35に係る商品性改善及び事務手続の改善を行う。

（参考）制度概要の解説

**【中古住宅購入後一定期間内にリフォーム工事を行う場合の融資限度額の引上げ】**

証券化支援業務における中古住宅の融資限度額（通常は購入価額の9割以内）について、中古住宅の購入に際してリフォーム工事を実施する場合は、購入価額を限度（ただし、購入価額とリフォーム費用の合計の9割以内）とするもの。

**【優良住宅取得支援制度】**

住宅の質の向上を支援するため、省エネルギー性等の性能が優れた住宅に対して、当初5年間の融資金利を0.3%引き下げるもの。

**【つなぎ融資に係る住宅融資保険】**

民間金融機関が供給するつなぎ融資（融資期間1年以内）について住宅金融支援機構が保険を引き受けることにより、当該つなぎ融資が不測の事態により事故となった場合に民間金融機関に保険金を支払うもの。

**【超長期住宅ローン（50年）】**

長期優良住宅の認定を受けた住宅について、償還期間の上限を50年（現行は35年）とするもの。

**中期目標**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

- ④ MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、投資家及び金融機関のニーズを踏まえ、MBSの発行の多様化に努めること。

**中期計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ④ MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、投資家及び金融機関のニーズを踏まえ、MBSの発行の多様化に努める。

**年度計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ④ MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、スワッププログラム、TBA取引を機構MBSにおいて導入する場合の課題等について検討を行うとともに、MBSのクーポンの規格化に関して市場関係者のコンセンサスを得られる起債方法の検討を行う。また、社債方式のCMOの導

入に向けた検討を行う。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

投資家及び金融機関のニーズを踏まえ、スワッププログラム、TBA取引を機構MBSにおいて導入する場合の課題、MBSクーポンの規格化に関して市場関係者のコンセンサスを得られる起債方法等について検討を進めることとした。また、社債方式のCMOの導入に向けた検討を進めることとした。

### 【平成20年度における取組】

#### 1 スワッププログラムの検討

オリジネーター（銀行、モーゲージバンク）のニーズについて、ヒアリング等により確認するとともに、オリジネーターのMBSの取得に係る金融商品取引法の適用等、実務的な課題について証券会社、弁護士と検討を行った。

また、一般債振替制度上の取扱いについて保管振替機構に照会・確認を行った。

#### 2 TBA取引及びMBSのクーポン規格化の検討

MBSのクーポン規格化やTBA取引について、主要な証券会社等と7回にわたり検討を行い、クーポンの規格化は市場の回復を見極めて導入時期を判断すること、TBA取引等の実現と併せて初めて所期の目的が達成すること及びTBA取引については証券業界が主体となり今後具体的に検討すること等のコンセンサスを得た。

#### 3 社債方式のCMOの検討

機構MBSを活用したCMO組成の実績のある証券会社2社へニーズ等について個別ヒアリングを行うとともに、主要な証券会社からCMO組成に係る論点について意見の提出を受けた。

また、CMOの商品性についての関係法令の適用の有無について弁護士と検討を行った。

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、スワッププログラム、TBA取引、多様なCMOの導入に向けスキームの検討を行う。

(参考)用語の解説

【スワッププログラム】

オリジネーターから住宅ローン債権を買い取る方法として、現金を支払う代わりにMBSを交付するもの。

**【クーポンの規格化】**

市場における取引価格の透明性を向上させることを目的として、MBSのクーポンの刻みを0.5%等一定の間隔に設定すること。

**【TBA取引 (TBA : To be announced)】**

銘柄を特定せずに、取引対象のMBSの年限と利率のみを指定して行う先渡しの契約。

**【CMO (Collateralized Mortgage Obligation)】**

MBSの担保となる住宅ローンからのキャッシュフロー（元利金償還）を、投資家のリスク選好に合わせて、様々な償還期限のキャッシュフローに組み替えた商品。



**中期目標**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

- ⑤ 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うこと。

**中期計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ⑤ 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について、ホームページ等の多様な手段により情報発信・広報活動を行う。

**年度計画**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ⑤ 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。また、証券会社を通じ投資家に対しアンケート調査を実施することにより、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

重ねる。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

MB S市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、MB Sに関する情報提供を平成19年度の内容よりさらに充実させるとともに、投資家の認知度及び理解度の向上を図るため投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねることとした。

### 【平成20年度における取組】

#### 1 投資家ニーズの把握

平成19年度と同様に、IR（投資家向け広報活動）として個別投資家訪問等を行うこと及び後述のアンケート調査を通じて投資家ニーズの積極的な把握に努め、平成20年度においても投資家向けの情報提供の充実を図った。

#### 2 MB Sに関する情報提供

##### (1) MB Sの発行方針及び発行計画

平成19年度と同様に、機構ホームページにMB Sの発行方針及び発行計画を掲載するとともに、IR（投資家向け広報活動）において説明した。

##### (2) MB S及びMB Sの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報

平成19年度と同様に、MB S及びMB S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、機構ホームページ及び情報提供ベンダーを通じて各種データを投資家に提供した。

##### ① MB S発行に合わせ提供する情報

- ・MB Sの商品内容説明書
- ・MB Sの債券要項
- ・住宅金融支援機構債券（MB S）の概要
- ・MB Sの裏付けとなる住宅ローン債権の情報（予定ファクター、属性分析データ）

##### ② MB S発行後に定期的に提供する情報

- ・MB S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）
- ・MB S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毎に開示）

##### ③ MB S分析に係る情報

- ・償還履歴データ

##### (3) 機構ホームページを通じたその他の情報提供

平成19年度と同様に、機構ホームページで次の情報を提供した。

##### ① 証券会社各社による情報提供

- ・証券会社各社によるMBSの平均年限（WAL）の予測値
- ・証券会社各社によるMBSのPSJ予測値
- ② 既発MBSに関する情報提供
  - ・既発MBSの支払償還状況
  - ・既発MBSの差替及び一部解約率
- ③ その他
  - ・海外投資家向けの英文ホームページ
- (4) 情報ベンダーを通じた情報提供
  - ① 平成19年と同様に、引受主幹事候補会社に対し、情報ベンダーの機構サイトにおいて、MBS各回号の気配値を毎日更新して提供するよう依頼した。
  - ② 投資家ニーズに応えるため、情報ベンダー（Bloomberg）に依頼し、機構サイトにおいて、MBSの気配値に加えPSJ欄を設けることとした（平成20年7月）。
  - ③ 引受主幹事候補会社に依頼し、MBSの気配値に加えてPSJ予測値を毎日更新するように改善した（平成20年7月）。

### 3 投資家のニーズを踏まえた情報提供の充実

平成20年度においては、個別投資家訪問にて収集した投資家ニーズに加え、日本証券業協会主催の「証券化商品の販売に関するワーキンググループ」（機構も参加）において実施された投資家ニーズのアンケートの調査結果も踏まえて、以下の拡充を行った。

- ① MBS発行に合わせて提供する情報である「属性分析データ」に「職業属性」を追加した（平成21年3月）。
- ② MBS発行後に定期的に提供する情報である「半年毎属性分析データ」に英訳版を追加した（平成20年8月）。

### 4 投資家の認知度及び理解度の向上を図るための活動

#### (1) フラット35制度改正事項の迅速な情報提供

フラット35の制度改正事項については、外部への公表が可能になった段階で、できる限り早い段階から機構ホームページ、IR資料を通じて投資家に情報提供することで投資家の理解度向上に努めた。

#### (2) 投資家説明会の開催

平成20年8月に投資家説明会を開催し、平成19年度事業実績、平成20年度MBS発行方針及び発行計画等の説明を行った（投資家（42社59名）、格付会社（3社10名）出席）。

#### (3) IR訪問

国内の投資家を対象とするIR訪問を160件、海外の投資家（台湾、シンガポール、マレーシア、香港、フィリピン、中国、韓国）を対象とするIRを12件行った。特に、平成21年度へ向けて、投

資家が資金運用計画を策定する時期（3月）に合わせて、重点的に国内投資家へIR訪問を行った。

#### (4) 会議及び研修会への参加

- ① 地方銀行協会が主催する研修会で、MBSについて説明を行った（28機関、34名出席）。
- ② 証券会社が海外投資家向けに開催する会議の中で、日本のMBS市場について講演した（55社、75名出席）。また、会議に参加した海外投資家（4社）に対し、個別にミーティングを行った。
- ③ 投資家向け海外の雑誌（Euroweek）が開催する会議にパネラーとして参加し、MBSの流動性向上に向けたパネル討論を行った（約150名出席）。

#### 5 投資家の新規参入

平成20年度は、市場環境の悪化を受けて機構MBSをはじめとする証券化商品に対する需要が大幅に減退する中で、IR訪問先を含め3件の投資家が新規参入した。

（参考）月次債の一起債当たりの購入投資家数は、平成19年度までは平均30～40社程度であったものが、平成20年度は平均25社程度まで減少している。

#### 【その他評価の参考となる情報】

住宅ローンのキャッシュフロー分析に必要なデータとして、各債務者の回収状況のサマリー情報である償還履歴データを市場関係者向けに提供している。償還履歴データのもととなるloan by loanデータ（住宅ローン債務者毎の属性及び回収データ）の提供について検討したが、個人情報保護の観点から慎重な取扱いが必要であることに加え、データ容量が非常に膨大であることから、機構ホームページや情報ベンダーを通じた提供は物理的に極めて困難な状況である。

#### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、引き続き投資家ニーズの把握に努めるとともに、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。また、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、さらなる情報の充実を検討する。

（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。

**中期目標**

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

⑥ 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 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

⑥ 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 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

⑥ 事前審査サイトを開設するとともに、安定稼働のため、導入金融機関のモニタリングを行う。

また、導入を希望する金融機関と協議を行い、円滑な導入を進める。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

証券化支援業務の手続の電子化を推進することで消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図る

ため、平成20年4月から事前審査サイトを開設するとともに、その安定稼働のため、導入金融機関のモニタリング及び導入希望金融機関との協議を行うこととした。

## 【平成20年度における取組】

### 1 事前審査サイトの開始

民間住宅ローンに比べ、フラット35の審査期間が長いことを背景に、消費者がフラット35の利用の可否の見込みをできる限り速やかに知ることができる環境の整備が住宅事業者や消費者から要望されていることを踏まえ、本審査の前の段階でも、主要な審査項目のみの電子申請による提出で審査結果の見込みを知ることができる事前審査サイト（平成19年度にシステム開発及び金融機関との協議等の準備を進めてきたもので、事前審査の対象は買取型及び保証型）について、平成20年4月に開設し、金融機関の利用を開始した。

### 2 平成20年度の利用実績

#### (1) 利用実績のある金融機関

15機関（平成20年度買取（付保）申請件数に対して33.6%のシェアの金融機関）が参入した。

#### (2) 事前審査件数

平成20年度事前審査件数は12,354件である（平成20年度買取（付保）申請件数48,989件（買取型39,289件、保証型9,700件の合計）の25.2%に相当する件数）。

### 3 モニタリング等

#### (1) モニタリングの実施

利用件数が多い金融機関に対して、事前審査サイトの利便性を確認する等のモニタリングを実施し、金融機関から要望のあった検索機能の追加、画面表示項目の変更等に対応し、利便性の向上を図った。

#### (2) 導入を希望する金融機関との協議

事前審査サイトの円滑な導入を図るため、希望金融機関48機関（利用実績のある15機関を含む）と協議を行った。

### 4 事前審査情報の本審査への活用による審査期間短縮

本審査の期間を短縮することで、消費者の利便性向上を図るため、事前審査サイトで登録した情報を本審査にも活用するシステム対応を行い、参入金融機関15機関中1機関が平成21年3月から利用を開始した。

#### （参考）期間短縮の効果

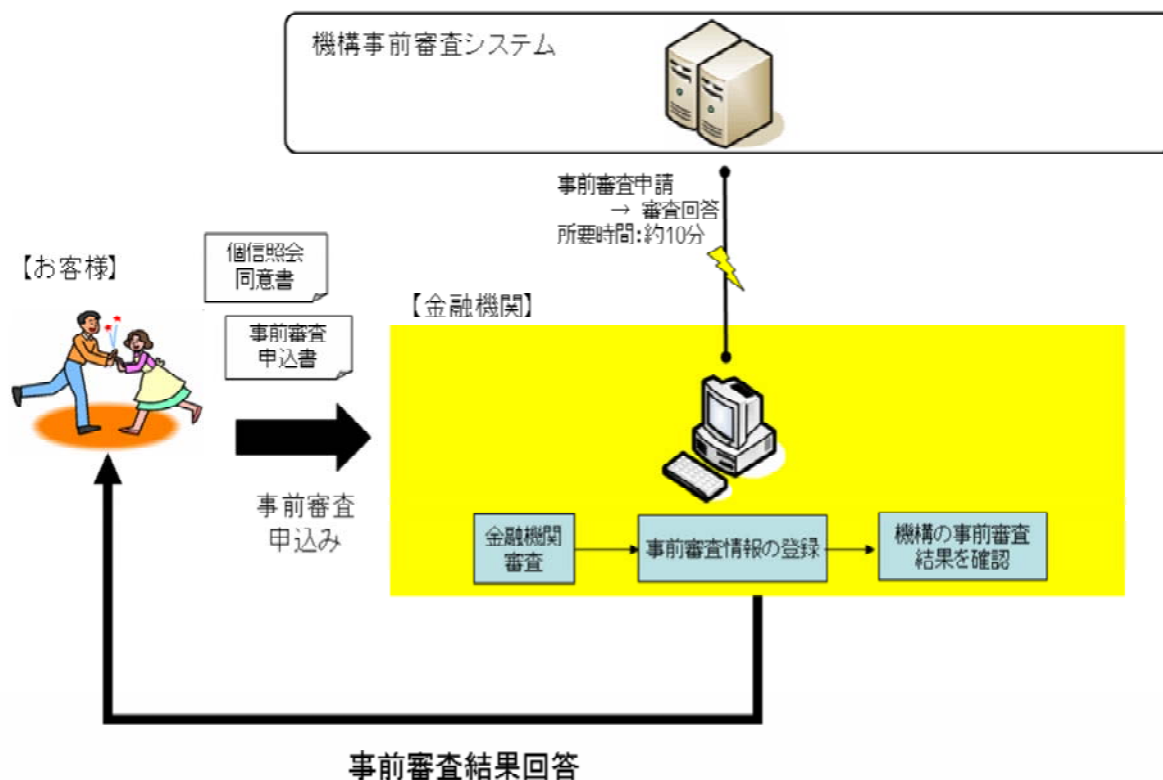
当該金融機関から、通常4日程度要していたものが2日程度となったと報告を受けている。

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

事前審査サイトを必要に応じて改良する等、消費者がフラット35の利用の可否の見込みをできるだけ早く知ることができる環境の整備等、利便性の向上を引き続き図る。

また、導入を希望する金融機関と協議を行い、円滑な導入を進める。

### 事前審査システムの概要図





### 中期目標

#### 1 証券化支援業務

##### (3) 保証型の証券化支援業務

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、特定債務保証等の料率が可能な限り低くなるよう、業務運営の効率化等に努めるとともに、次に掲げる取組を推進すること。

- ① 住宅ローンの証券化に取り組む金融機関による特定債務保証の利用を促進するため、金融機関のニーズに対応して、適宜適切な業務の仕組みの見直しに努めること。
- ② 住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、保証型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンについて、適宜適切な見直しを行うこと。

### 中期計画

#### 1 証券化支援業務

##### (3) 保証型の証券化支援業務

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、特定債務保証等の料率が可能な限り低くなるよう、業務運営の効率化等に努めるとともに、次に掲げる取組を推進する。

- ① 住宅ローンの証券化に取り組む金融機関による特定債務保証の利用を促進するため、金融機関の要望する様々な証券化の枠組みに対応できるよう、適宜適切な業務の仕組みの見直しに努める。その際、中小金融機関のニーズにも対応できるよう配慮する。
- ② 住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、保証型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンについて、適宜適切な見直しを行う。

### 年度計画

#### 1 証券化支援業務

##### (3) 保証型の証券化支援業務

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、特定債務保証等の料率が可能な限り低くなるよう、業務運営の効率化等に努めるとともに、次に掲げる取組を推進する。

- ① 複数の金融機関の住宅ローン債権を一括して証券化するマルチセラー方式に関し、ニーズを確認の上、対応できるようにする。
- ② 住宅ローンに係る消費者や金融機関の多様なニーズに対応するため、多様な段階金利型ローンを対象とする等の商品性の改善及び事務の改善を進める。

## 【年度計画における目標設定の考え方】

保証型の証券化支援業務について、複数の金融機関の住宅ローン債権を一括して証券化するマルチセラー方式のニーズを確認の上、対応できるようにすることとした。また、消費者の多様なニーズに対応するため、多様な段階金利型ローンを対象とする等の商品性の改善及び事務の改善を進めることとした。

## 【平成20年度における取組】

### 1 マルチセラー方式の検討

平成19年度に金融機関からのヒアリングを実施したマルチセラー方式について、マルチセラー方式を希望する金融機関との間で論点について協議を行い、マルチセラー方式の具体化に向け金融機関からの要望を踏まえた機構における体制整備等の具体的検討を進めた。しかしながら、平成20年度においてはサブプライム問題等の影響で、保証型MBSを発行しにくい市場環境となったこともあり、マルチセラー方式によるMBS発行は行われていない。

### 2 商品性の改善

#### (1) 段階金利型ローンの対象の拡充

金融機関の多様なニーズに対応するため、平成20年4月から、段階金利の要件のうち、金利の変更を行う日に関する要件（10年の段階金利に限定）を撤廃した。

#### (2) 資金実行からMBS発行までの期間の延長

金融機関からの要望を踏まえ、資金実行からMBS発行までの期間について従前の1年から3年に延長することにより、金融機関が市場環境等を勘案しながらMBSの発行タイミングを設定できるよう制度を改善した。これにより金融機関は従来以上に戦略的かつ柔軟に資金調達やALM管理を行うことができるようになった。

## 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

マルチセラー方式に関し、市場動向を見極めつつ、金融機関のニーズを確認の上、引き続き、必要な体制整備等の具体的検討を進める。

また、次年度以降も引き続き、住宅ローンに係る消費者や金融機関の多様なニーズに対応するため、商品性の改善及び事務の改善を進める。

## Ⅱ－２－(1)

### 中期目標

#### 2 住宅融資保険業務

- (1) 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）の標準処理期間を設定するとともに、保険金を支払った保険事故に係る債権の回収に努めること。

### 中期計画

#### 2 住宅融資保険業務

- (1) 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30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 住宅融資保険業務

- (1) 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30日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

金融機関へのサービス向上の観点から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標準処理期間を30日とし、その期間内に案件の8割以上を処理することとした。

### 【平成20年度における取組】

平成19年度と同様に、保険金支払基準の明確化、保険金支払業務の一元化を継続し、円滑な事務処理を行った。

また、平成20年度においては、主要な金融機関について、過去の保険金支払請求時に提出された「融資実行時の融資基準」を機構において蓄積し、毎回の保険金支払審査時の確認作業を効率化する工夫を追加し、事務処理の迅速化を図った。

その結果、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30日以内の案件の割合は、平成19年度を上回る100%（521件中521件、平成21年3月末）となった。

(参考) 標準処理期間 (30日以内) に処理されたシェアの推移

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
標準処理期間内	26.0% (366件中95件)	99.1% (552件中547件)	100% (521件中521件)

- ※ 平成19年3月に保険金支払基準を制定したことにより、支払可否の判断基準が明確化され、判断に要する期間が短縮された。
- ※ 平成18年8月以降、保険金支払事務を本店で一元的に処理していることにより、一元化以前の各支店での処理に比べ処理期間が短縮された。本店で保険金支払事務を一元的に処理することになったのは、平成18年度は8月以降であるが、平成19年度は年度当初からであるので、平成18年度に比べ処理期間が短縮された。

#### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度も、標準処理期間を30日とし、最低でも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、可能な限り、平成20年度と同水準となることを目指して取り組む。

**中期目標**

2 住宅融資保険業務

- (1) 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）の標準処理期間を設定するとともに、保険金を支払った保険事故に係る債権の回収に努めること。

**中期計画**

2 住宅融資保険業務

- (2) 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40%を達成するよう努める。）

**年度計画**

2 住宅融資保険業務

- (2) 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、債務者と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、平成19年度に支払った保険金について、平成20年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努める。）

**【年度計画における目標設定の考え方】**

保険金を支払った保険事故に係る債権について、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組むこととした。その際の目安として、平成19年度に支払った保険金について、平成20年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努めることとした。

**【平成20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

平成19年度と同様に、保険事故発生通知書到達時には、第1順位抵当権を設定している債権について、今後の具体的な回収方針について金融機関と協議し、必要な措置の着手を依頼し、保険金支払決定時には、物件処分等の具体的な今後の回収措置について金融機関に対し依頼を行った。

(2) 保険金支払済債権の管理

平成19年度と同様に、保険金支払済債権の全件についてリストを作成し、個別案件ごとに措置

方針の進捗状況を把握し、金融機関に対し進捗等に応じて必要な対応を依頼した。また、保険金支払済債権の状況について、金融機関からの年2回（平成20年7月末、平成21年1月末）の報告を踏まえ、物件処分や分割弁済等の個別の措置状況について、進捗状況を把握し、必要な措置を行った。

## 2 回収結果

平成19年度に支払った保険金について、上記の取組を行った結果、平成20年度末までの回収実績率については、目標を上回る40.8%となった。

（参考）回収実績率の推移

	平成17年度支払 (平成18年度回収)	平成18年度支払 (平成19年度回収)	平成19年度支払 (平成20年度回収)
回収実績率	33.1%	42.0%	40.8%

（注）回収実績率とは、当年度に支払った保険金における翌年度末までの回収金額の割合

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

保険金を支払った保険事故に係る債権については、次年度においても、積極的な回収に取り組む（その際の目安として、平成20年度に支払った保険金について、平成21年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努める。）。

**中期目標**

2 住宅融資保険業務

- (2) 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 住宅融資保険業務

- (3) 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 住宅融資保険業務

- (3) 融資保険料率の計量モデルの高度化に取り組みつつ、当該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、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。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

金融機関のモラルハザード防止及び中長期的な収支の均衡確保を図るため、実績反映型保険料の的確な運営、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とした。

**【平成20年度における取組】**

1 融資保険料率の計量モデルの高度化及びモニタリングの実施

(1) モデルの高度化

平成20年度においては、平成19年度に開発した保険料率のモニタリングシステムによるモニタリング結果を確認しつつ、外部機関の協力を得て、現行モデルの課題及び対応策について検証・検討を行い、今後の計量モデルの高度化の方向性（予想損失等のリスク量算定機能の追加等）を決定した。

(2) モニタリングの実施

平成20年度第1四半期から四半期毎に計量モデルを活用したモニタリング及びモニタリング結

果の分析を開始し、信用リスク管理委員会に報告することにより、実績反映型保険料率制度における料率設定等に活用した。

## 2 実績反映型保険料制度の運営等

### (1) 付保割合等（付保割合及び実績）に応じた付保基準及び保険料率の設定

平成20年度において、平成21年6月の債権填補率の引上げ（填補率10割型商品の新設）に併せ、填補率（付保割合）に応じた付保基準を設定することを決定した。

また、保険料率についても、平成21年6月の債権填補率の引上げ（填補率10割型商品の新設）に併せ、実績反映型保険料制度の見直しを行い、保険事故発生状況の分析を踏まえ、金融機関が設定するLTV（Loan To Value:担保物件評価額に対する融資実行額の割合）基準別に保険料率を設定することとした。

### (2) モラルハザード防止

平成20年度において、金融機関のモラルハザード防止の観点から、金融機関段階における個人信用情報照会の義務化、融資先に給与収入以外の収入がある場合に提出させる収入証明書の期の増加等（2年分を3年分に）の付保基準の強化、担保評価における物件評価ガイドライン※の提示による付保案件の明確化及び住宅融資保険の手引の変更に伴う金融機関内部の融資基準を金融機関のセルフチェックシートに基づきチェックするといった体制整備を行った。

#### ※ 担保評価における物件評価ガイドライン（「建物」の場合を一部抜粋）

以下の価額から個別要素を勘案して評価

- ・戸建て新築建設・購入→請負契約又は売買契約
- ・戸建て中古住宅 →再調達価格に経年補正を加味
- ・マンション新築 →売買価格
- ・マンション中古 →近傍類似、不動産情報提供会社の評価等

## 3 平成20年度に検討した商品性の改善

民間金融機関の住宅ローンの融通を円滑にするため、填補率10割型商品の導入、保険料率の引き下げ、住宅ローンの借換融資の保険対象化、リバースモーゲージ制度の実施等に向けて検討を行った（その後、「経済危機対策」（平成21年4月決定）の一環として、平成21年6月から実施）。

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

融資保険料率の計量モデルの高度化に取り組みつつ、当該モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料制度の的確な運営、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。



## Ⅱ－２－(4)

### 中期目標

#### 2 住宅融資保険業務

- (3) 住宅融資保険の付保の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上に配慮すること。

### 中期計画

#### 2 住宅融資保険業務

- (4) 住宅融資保険の付保の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上に配慮する。

### 年度計画

#### 2 住宅融資保険業務

- (4) 住宅ローン利用者や住宅事業者による住宅の質の確認手続きを引き続き実施するとともに、チラシ等を活用して機構が推奨する技術仕様の周知を図り、住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮する。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮するため、住宅の質の確認手続きを実施するとともに、チラシ等を活用して機構が推奨する技術仕様の周知を図ることとした。

### 【平成20年度における取組】

#### 1 住宅の質の確認手続

平成19年度と同様に、住宅事業者が「購入住宅チェックリスト」に基づき設計図面の確認や購入物件の現地確認を行い、住宅の規格、断熱構造、耐久性、劣化状況等に問題がないことを確認するとともに、同リストを融資実行時までに金融機関へ提出することを付保の要件とした。

#### 2 機構が推奨する技術基準の周知

平成19年度と同様に、住宅融資保険を活用した住宅ローンに関する利用者向けリーフレットを作成し、質の高い住宅を建設する際のポイントを記載することで周知を行った。

(参考)購入住宅チェックリストのチェック項目例

- ・住宅の規格 2以上の居住室、炊事室、便所及び浴室が設置されていること。
- ・断熱構造 住宅の外壁、天井又は屋根、床下等に断熱構造が講じられていること。

- ・ 耐久性 耐火構造若しくは準耐火構造であること又は耐久性基準に適合している木造であること。
- ・ 劣化状況 基礎、壁、柱等に大きなひび割れ又は欠損がないこと。木造住宅の場合は、しるありの被害がないこと。給排水設備に漏水がないこと。

#### **【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

次年度以降においても、住宅ローン利用者や住宅事業者による住宅の質の確認手続を実施するとともに、チラシ等を活用して機構が推奨する技術仕様の周知を図り、住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮する。

**中期目標**

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンに関する情報及び良質な住宅の設計・建設等に関する情報を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

**中期計画**

3 住情報提供業務

(1) 業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用するとともに、良質な住宅の設計・建設等のためのガイドラインを策定し、消費者、住宅関連事業者等に対して、以下の情報提供を積極的に行う。

- ① ホームページ、各種セミナー等を通じて行う、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンに関する情報提供
- ② ホームページ、各種セミナー、技術相談等を通じて行う、良質な住宅の設計・建設等に関する情報提供

**年度計画**

3 住情報提供業務

(1) 業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用するとともに、良質な住宅の設計・建設等のためのガイドラインの活用やホームページのコンテンツ及びセミナー内容の充実を行うことにより、消費者、住宅関連事業者等に対して、以下の情報提供を積極的に行う。

- ① ホームページの住宅取得支援サイトやファイナンシャルプランナーを講師としたセミナーなどを通じて行う、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンを理解するために必要な知識や各種住宅ローン商品に関する消費者向けの情報提供
- ② ホームページ、ガイドブック、技術セミナー及び技術相談等を通じて行う、良質な住宅の設計・建設等に資する、住宅の仕様や施工等に関する技術やマンションの維持管理等に関する消費者及び住宅関連事業者等向けの情報提供

**【年度計画における目標設定の考え方】**

住宅ローンに関する消費者向けの情報提供、良質な住宅の設計・建設等に資する消費者及び住宅関連事業者等向け情報提供を行うため、ホームページ、セミナー等の充実を行うこととした。

【平成20年度における取組】

1 住宅ローンの特性等に関する消費者向け情報提供

(1) セミナーの開催

平成19年度と同様に、消費者向けの「すまい・るセミナー」及び「お立ち寄りセミナー」（夕方勤め帰りの参加を想定）を開催した。受講者アンケートで要望の多いテーマ（資金計画に関するファイナンシャル・プランナーのアドバイス、住宅取得時の税金等）を設定し、昨年度の18回（約1000名）を上回る計27回（2,337名参加）実施した。



(2) 「住宅ローン入門ガイド」の作成

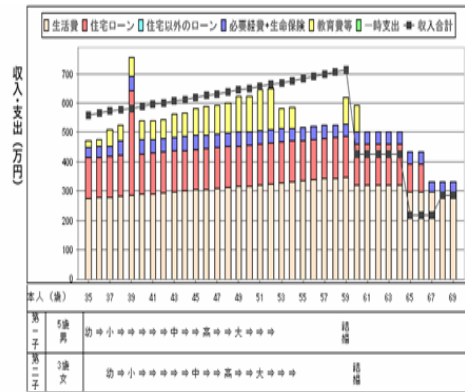
消費者が安心して住宅ローンを組むことができる環境を整備するため、住宅ローンの基礎知識、ライフプランに合った住宅ローンや資金計画のポイントをコンパクトに解説した「住宅ローン入門ガイド」を作成し、住情報提供業務に関する機構ホームページ（住まっぶ）に掲載するとともに、セミナー、イベント及び支店営業窓口を通じて消費者向けに5万部を配布した。



(3) シミュレーションの拡充

消費者が個々のライフスタイルに応じて、適切に住宅ローンを選択できる環境を整備するため、シミュレーションの拡充を図った。

- ① ライフステージに応じて返済能力が変化するリスク、金利変動リスク等に関する消費者向け情報提供の充実の必要性を踏まえ、機構ホームページにおける住宅ローンの総支払額等を比較可能な「返済プラン比較シミュレーション」「資金計画シミュレーション」を平成21年3月に拡充した（平成20年度アクセス件数：約150万件）。



- ② 金利変動リスク等を消費者に理解してもらうためのツール「返済計画シミュレーションのダウンロード版」を平成21年2月から機構ホームページ（住まっぶ）サイトで提供した（平成20年度アクセス件数：約5.2万件）。

(4) ファイナンシャル・プランナーによるコラム

機構ホームページ（住まっぶ）サイトに、消費者向けのファイナンシャル・プランナーによるコラム「ライフプラン別住宅ローン利用法」を全10回掲載した（平成20年度アクセス件数：約7.4

万件)。

## 2 住宅の仕様や施工等に関する情報提供

### (1) 「すまい・る住宅読本」作成

消費者向けに住宅建設の総合ガイドブック「すまい・る住宅読本」を平成20年4月に作成し発行した。

### (2) セミナーの実施

- ① 「すまい・る住宅読本」のエッセンスを活用した消費者向けセミナーを計2回(111名参加)実施した。
- ② 関係団体等と共同で計16回(1,087名を対象)のモデルユーザー向けセミナーを全国で開催した。
- ③ 平成19年度と同様に、マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」及び「マンションの長期修繕計画・スタートアップセミナー」を開催した(計8回、471名参加)。



### (3) 技術情報の収集及び助言

平成19年と同様に、「住宅総合省エネ評価方法検討委員会」等の各種委員会に参加し、技術情報の収集、機構の保有する技術的情報の提供によるサポート等を実施した。

## 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンを理解するために必要な知識や各種住宅ローン商品に関する消費者向けの情報を、ホームページの住宅取得支援サイトやファイナンシャルプランナーを講師としたセミナー等を通じて提供する。

また、良質な住宅の設計・建設等に資する、住宅の仕様や施工等に関する技術やマンションの維持管理等に関する消費者及び住宅関連事業者等向けの情報についても、ホームページ、ガイドブック、技術セミナー及び技術相談等を通じて提供する。

**中期目標**

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンに関する情報及び良質な住宅の設計・建設等に関する情報を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

**中期計画**

3 住情報提供業務

(2) 国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、消費者等に対する情報提供を実施する。

**年度計画**

3 住情報提供業務

(2) 国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援する。

また、中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務の実施に必要な情報の整備及び関係団体との連携を進める。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援することとした。また、中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務の実施に必要な情報の整備を行い、関係団体との連携を進めることとした。

**【平成20年度における取組】**

1 施策への協力

以下のとおり、住宅金融支援機構の住情報提供業務の中で、関連施策の情報の提供を積極的に行った。

(1) セミナーの開催等

- ① 関係団体と連携した住宅事業者向けセミナー「住まいづくりこれから何が変わる」を計5回(1,259名参加)実施し、200年住宅や省エネ法改正等住宅関連法等に関する情報を提供した。

- ② 住宅事業者向けの高齢者向け返済特例制度の説明会を開催した（3団体計4回約190名参加）。
- ③ マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」及び「マンションの長期修繕計画・スタートアップセミナー」を開催した（計8回、471名参加）【再掲】。

## (2) パンフレットの作成

関係団体と連携した住宅リフォーム税制等啓発パンフレットの作成や業界団体主催のリフォームカウンセラー説明会テキストの作成を行った。

## 2 地方公共団体の施策との連携強化

### (1) 地方公共団体の優遇制度の整理

平成19年度と同様に、地方公共団体が実施している地域に根ざした住まいづくりを進めるための優遇制度（低利融資制度、利子補給、補助金その他の施策）に関する情報を住情報提供業務に関するホームページ（住まっぷ）において提供した。

### (2) 中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務

地方公共団体と連携し、住み替えを支援する施策等を紹介するパンフレットや冊子等を収集し、住み替え支援等の情報を整備した。

さらに、地方公共団体への情報提供を図るため、中古住宅の流通を促進するための性能向上リフォームに関する情報等を掲載した「地域ネットワークだより」を毎月1回290の地方公共団体等に提供した。

## 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援する。また、中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務の実施に必要な情報の整備及び関係団体との連携を進める。

**中期目標**

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンに関する情報及び良質な住宅の設計・建設等に関する情報を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

**中期計画**

3 住情報提供業務

(3) 消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、電話や面談等に的確に対応し、消費者等へのサービスの充実を図る。

**年度計画**

3 住情報提供業務

(3) 消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、電話や面談等に的確かつきめ細やかに対応し、消費者等へのサービスの充実を図る。  
また、消費者等の意見、要望等の把握に努め、業務の改善に反映する。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、電話相談や面談等に的確かつきめ細やかに対応しサービスの充実を図るとともに、消費者等の意見、要望等を把握し、業務の改善に反映することとした。

**【平成20年度における取組】**

1 適切な相談対応

(1) 電話相談能力の向上

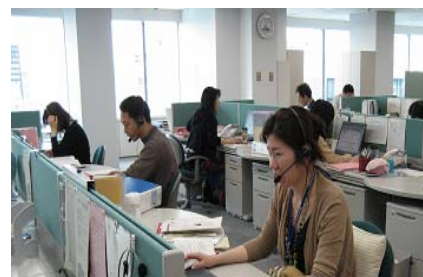
お客様コールセンターにおいて、消費者等からの電話相談に対する対応能力を向上するため、電話対応マナー研修及び業務能力向上研修を年35回実施するとともに、電話対応品質に関する外



部機関評価を年2回実施し、外部機関が設けた金融保険業における基準値を上回る評価を得た。

(参考) 電話相談件数の推移

平成19年度	平成20年度	前年度比(%)
208,532	222,130	106.5



(注)お客様コールセンター、団信サービスセンター及び債券募集センターの件数の合計である。

## (2) 消費者等へのサービス

平成19年度と同様に、消費者（返済中の顧客）からの依頼に基づき、12,720通の一般管理帳票（残高証明書等）をお客様コールセンターから発送することで、ワンストップ化サービスを実施した。

## 2 消費者等の意見要望の把握及び業務改善

### (1) システムの整備

平成20年度は、消費者等から寄せられた相談・苦情等を記録し、データベース化することで分析を容易にするための「総合相談システム」を電話相談を実施するすべての部署に導入し、顧客からの意見・要望を一元的に管理できる体制を整備した。

### (2) 業務の改善

平成19年度と同様に、顧客から寄せられた意見、要望等を担当部署に還元し、ニーズの検討を行うことにより、事務手続等の改善、ホームページの表示の改善など、87件の業務の改善を実施した。

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、電話や面談等に的確かつきめ細やかに対応し、消費者等へのサービスの充実を図るとともに、消費者等の意見、要望等の把握に努め、業務の改善に反映する。

#### 中期目標

##### 3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンに関する情報及び良質な住宅の設計・建設等に関する情報を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

#### 中期計画

##### 3 住情報提供業務

- (4) 住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、中期目標期間の最終年度において年間 500万件以上を目指す。

#### 年度計画

##### 3 住情報提供業務

- (4) 住宅ローンの特性、良質な住宅の設計・建設等、住宅の技術や管理等に関する情報を分かりやすくかつ的確に提供するため、有識者、金融機関、住宅・不動産事業者等の意見を踏まえつつ、住宅ローンの比較が容易に可能となる機能の付加等コンテンツの充実を図ることにより、住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、年間420万件以上を目指す。

#### 【年度計画における目標設定の考え方】

中期計画における年間500万件以上のアクセス件数の達成に向け、平成19年度の実績（416万件）から着実に増加させる目標として、420万件を目指すこととし、ホームページのコンテンツの充実を図ることとした。

#### 【平成20年度における取組】

住情報提供業務に関するホームページ（住まっぷ）について、利用者に対するアンケート調査及び利用者のアクセス状況の分析並びに利用者ニーズを踏まえ、「返済プラン比較シミュレーション」について、複数の住宅ローンの総支払額の比較が可能となる機能等を付加する等、コンテンツの追加・拡充を実施した結果、平成20年度のアクセス件数は、昨年度実績及び目標件数を上回る約489万件となった。

(参考) 平成20年度における主な拡充内容

- ・FPによるコラム「ライフプラン別住宅ローン利用法」の追加(平成20年6月)
- ・機構職員による住まいの技術情報「より良い住まいサポートチームコーナー」の追加(平成20年8月)
- ・「住宅ローン入門ガイド」の追加(平成20年9月)
- ・「木造住宅実物大模型について」の追加(平成20年12月)
- ・「返済計画シミュレーション」の追加(平成21年2月)
- ・「返済プラン比較シミュレーション」の拡充(平成21年3月)

(参考) 住まっぷアクセス件数の推移

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
アクセス件数	3,660,235件	4,160,653件	4,892,799件

(参考)「住まっぷ」のコンテンツの追加・拡充

**JUMAP 住まっぷ**  
住宅なんでも情報まっぷ

住まいづくりを応援します。  
資金計画をはじめ、住まいの契約・税金・性能など  
お役立ち情報満載です。

**住宅ローン知識AtoZ**  
住宅ローンのしくみや特徴、ご利用のポイントを解説  
 ① 住宅ローンの基本  
 ② 契約・登記・税金・保険の基本  
 ③ ライフプラン別 住宅ローン利用法  
 ④ 住宅ローン入門ガイド  
 ⑤ お借立ちチェックシート

**住まいの技術情報**  
 ① こんな家にすみたい! 住まいの性能あれこれ  
 ② 家を建てる方必見! 住まいづくりの基礎知識  
 ③ 地方公共団体が行う優遇制度  
 ④ 「より良い住まいサポートチーム」のコーナー  
 ⑤ 木造住宅実物大模型について

**住宅取得ナビ**  
 住まいづくりの計画から入居後のメンテナンスまでのステップとチェックポイントを紹介  
 ① 住宅を建設する  
 ② 住宅(新築・中古)を購入する  
 ③ 住宅をリフォームする

**住宅ローンシミュレーション**  
 ① かんたんシミュレーション  
 ② 返済プラン比較シミュレーション  
 ③ 資金計画シミュレーション  
 ④ 返済計画シミュレーション(ダウンロード版)  
 ⑤ 返済方法変更シミュレーション

販売書籍等のご案内 | マンションの管理と修繕  
 住宅なんでも用語集 | まちまちCLUB  
 相談窓口のご案内 | 調査結果  
 セミナー参加者募集中 | メルマガ会員募集中

**【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

中期目標の達成に向け、引き続き「住宅取得支援サイト」(住まっぷ)コンテンツの充実を図ることとし、平成21年度は、住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、最低でも年間450万件以上を確保し、可能な限り平成20年度と同水準以上を目指す。

**中期目標**

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンに関する情報及び良質な住宅の設計・建設等に関する情報を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

**中期計画**

3 住情報提供業務

(5) セミナー等の参加者へのアンケート調査を実施し、80%以上の者から肯定的な評価を得る。

**年度計画**

3 住情報提供業務

(5) セミナー内容の充実を図ることにより、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、80%以上の者から肯定的な評価を得る。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

中期計画を達成するため、セミナー内容の充実を図ることにより、平成20年度においても、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、80%以上の者から肯定的な評価を得ることを目標とした。

**【平成20年度における取組】**

機構が主催する消費者向けセミナー及び住宅事業者向けセミナーを年57回（平成19年度は35回）開催した。

セミナーで使用する資料については、アンケートにおいて多く寄せられた質問や意見等を盛り込んで作成するとともに、昨年度のセミナーにおいて肯定的な評価が高かった講師を起用するなどの取組を行った。

その結果、アンケート回答者から昨年度実績を上回る91.7%（3,825名中3,507名）の肯定的な評価を得た。



(参考) セミナーにおける肯定的評価の推移

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
肯定的評価	79.5%	88.4%	91.7%

(注) 肯定的評価は、セミナー実施後の参加者アンケートにおいて、アンケート回答者数に占める「大変満足した」又は「満足した」と回答した人数の割合である。

※消費者向けセミナーを27回開催し、92.6%（1,771名中1,640名）から肯定的な評価を得た。

(セミナー実施事例)

- ・FPによる住宅ローン利用法をテーマにしたセミナー  
「住宅ローン『最適プラン』のつくり方」
- ・税理士による住宅関連税制をテーマにしたセミナー  
「今のうちから知っておきたい『住まいの税金』」
- ・住宅問題ジャーナリストによる戸建住宅選びのポイントをテーマにしたセミナー  
「失敗しない戸建住宅の選び方・買い方」

※住宅事業者向けセミナーを計30回開催し、90.9%（2,054名中1,867名）から肯定的な評価を得た。

(セミナー実施事例)

- ・住宅供給事業者向けに長期優良住宅等住宅関連法令をテーマにしたセミナー  
「住まいづくりこれから何が変わる？」
- ・工務店向けに省エネルギー告示の改正等を踏まえ、設計・施工のポイントをテーマにしたセミナー  
「住宅工事仕様書セミナー」
- ・マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー  
「マンション塾」及び「マンションの長期修繕計画・スタートアップセミナー」【再掲】

### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続きセミナー内容の充実を図ることにより、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、最低でも80%以上の肯定的な評価を確保し、可能な限り平成20年度水準以上の肯定的な評価を得るための取組を継続する。

**中期目標**

4 住宅資金融通業務

- (1) 民業補完の趣旨を踏まえ、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融資について業務を行うこと。
- 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
  - ② 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及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資
  - ③ 子育て世帯及び高齢者世帯の居住の安定を図るための、子育て世帯及び高齢者世帯に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資
  - ④ 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

**中期計画**

4 住宅資金融通業務

- (1) 民業補完の趣旨を踏まえ、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融資について業務を行う。
- ① 国民生活の安定を図るための、工事審査委託等の地方公共団体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
  - ② 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及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資
  - ③ 子育て世帯及び高齢者世帯の居住の安定化を図るための、一定の居住面積やバリアフリー性能を有するなど子育て世帯及び高齢者世帯に適した賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資
  - ④ 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

**年度計画**

4 住宅資金融通業務

- (1) 民業補完の趣旨を踏まえ、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ものについて、次のとおり業務を行う。

- ① 災害発生時において、迅速な情報収集により、災害復興住宅融資の実施を決定し、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 都市居住の再生・改善を図るため、合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資を行う。
- ③ 子育て世帯及び高齢者世帯の居住の安定化を図るため、一定の居住面積やバリアフリー性能を有することや、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度を活用することなど子育て世帯及び高齢者世帯に適した賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資を行う。
- ④ 勤労者の計画的な財産形成を促進するため、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を行う。

#### 【年度計画における目標設定の考え方】

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融資業務として、災害復興住宅、合理的土地利用建築物の建設、マンションの共用部分の改良、子育て世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者住宅の改良、財形住宅等に係る融資を行うこととした。

#### 【平成20年度における取組】

##### 1 災害復興住宅融資等

災害発生時において迅速な情報収集を行い、平成20年度は以下のとおり「平成20年岩手・宮城内陸地震」等の発生後速やかに融資受付を開始する等の取組を実施した。



(1) 災害への対応状況について

災害名称	災害発生日	災害復興住宅融資受付開始日	記者発表日／HP掲載日	現地相談窓口設置日	申込受理実績累計	全壊棟数
平成19年能登半島地震	H19.3.25 ～ H19.9.30	H19.3.26	H19.3.26	H19.3.30	52戸	686
平成19年6月11日から7月17日までの間の梅雨前線による豪雨及び平成19年台風第4号による暴風雨による災害	H19.6.11 ～ H19.7.17	H19.8.16	H19.8.16	—	0戸	26
平成19年新潟県中越沖地震	H19.7.16 ～	H19.7.17 ～	H19.7.17	H19.7.22	35戸	1,331
平成19年台風第11号及び前線に伴う大雨による災害	H19.9.13 ～ H19.9.18	H19.9.20	H19.9.20	—	0戸	5
平成20年2月23日から24日にかけての低気圧による災害	H20.2.23 ～ H20.2.24	H20.3.13	H20.3.13	—	0戸	4
平成20年岩手・宮城内陸地震	H20.6.14 ～	H20.6.24	H20.6.20	H20.7.2	0戸	30
平成20年岩手沿岸北部地震	H20.7.24 ～ H20.8.31	H20.8.1 ～ H22.8.31	H20.7.28	—	0戸	1
平成20年7月28日からの大雨等による災害	H20.7.28 ～	H20.8.1 ～	H20.7.30	—	0戸	6
平成20年8月28日からの大雨による災害	H20.8.28 ～ H20.12.3	H20.9.2 ～ H22.12.3	H20.8.29	—	0戸	6

(2) 地方公共団体との連携

- ① 平成20年岩手・宮城内陸地震においては、東北支店と連携し、宮城県等から要請のあった現地相談に積極的に対応した（9会場、相談に対応した職員がのべ13人）。
- ② 「平成20年8月28日からの大雨による災害」に係る災害復興住宅融資の実施に際し、現地の

支店と連携し、被害の大きかった東海支店管内2県3市に赴き、工事審査の要領について説明し、工事審査が円滑に進むよう連携を図った（平成20年9月）。

③ 埼玉県からの要請に基づき、災害復興住宅融資の工事審査に係る勉強会を実施した（平成20年9月）。

④ 受託地方公共団体向けのホームページを作成し、工事審査手続等の最新情報をいつでも確認できるようにした（平成20年12月）。

(3) 災害復興住宅融資における制度改正

① 災害復興住宅融資適用基準の見直し

災害復興住宅融資の適用は、業務方法書の定めにより、災害救助法施行令に該当するか、又は主務大臣協議を行う必要があるが、適用までに日数を要する場合があることから、迅速な対応が可能となるよう、主務大臣協議等を不要とし、機構の判断で適用が行えるよう業務方法書の改正等に向けて手続を進めた。

② 親孝行ローンの適用

親孝行ローンの適用に当たっては、災害復興住宅融資の適用とは別に主務大臣協議を行う必要があるが、高齢化の進展等による必要性に鑑み、主務大臣協議等を不要とし、機構の判断で災害融資と同様に適用できるよう手続を進めた。

③ 据置期間の変更

②と同様に主務大臣協議等を不要とし、機構の判断で適用できるよう手続を進めた。

(4) 災害の防止・軽減に資する住宅建設等に必要な資金の融資について

リフォーム融資（耐震改修工事、高齢者向け返済特例制度を含む。）、地すべり等関連住宅融資、宅地防災工事資金融資については、機構ホームページに融資制度の概要を掲載するとともに、融資の概要を説明する資料を作成の上、希望者に配付している。また、リフォーム融資（高齢者向け返済特例制度）については、利用予定者向けのチラシを財団法人高齢者住宅財団と協同して作成（16万部）し、平成20年7月に配布した。

また、業界団体等主催のセミナーにも積極的に参加し、周知を行った。

【セミナーへの参加実績】

① 平成20年9月5日（場所：東京）全建連セミナー（高齢者返済特例） 参加者約60名

② 平成20年9月28日（場所：東京）日本木造住宅耐震補強事業者協同組合主催セミナー（高齢者返済特例） 参加者約60名

③ 平成20年10月5日（場所：大阪） 同上 参加者約80名

④ 平成20年11月16日（場所：釧路町）北海道釧路町主催セミナー（耐震リフォーム） 参加者約50名

⑤ 平成21年1月28日（場所：東京）全国介護者支援協議会（高齢者返済特例） 参加者約30名

⑥ 平成21年2月5日（場所：横浜）東急ホームズ主催主婦向けセミナー（高齢者返済特例） 参加者約20名

⑦ 平成21年2月13日（場所：大阪）全国介護者支援協議会（高齢者返済特例） 参加者約20名

## 2 合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良

### (1) 合理的土地利用建築物の建設等

- ① 平成19年度と同様に、合理的土地利用建築物の建設等に関する融資を実施した。
- ② 特に、平成20年12月15日に取りまとめられた「住宅・不動産活性化のための緊急対策」に、合理的土地利用建築物等（通称：まちづくり融資）の対象事業の拡充が盛り込まれたのを受け、年末及び年度末にかけての資金需要期の事業者のニーズに的確に対応するため、機動的に人員配置を見直した上で、周知チラシの作成、説明会の実施、機構ホームページでの周知、住宅事業者からの問い合わせ相談への対応（休日電話対応や平日の電話対応時間の19時までの延長を含む。）、申請された案件の審査、急増した同融資制度に対する相談、申請等に的確に対応した。
- ③ 事業者及び業界団体からの要望に対応するため、返済割合の見直し（融資割合に応じたものに改めた）、円滑な事前相談を実施するための必要書類の見直し等を行った（平成21年1月以降順次実施）。
- ④ 「経済危機対策」（平成21年4月決定）の一環として、まちづくり融資の対象事業の拡充（有効空地確保事業の面積要件 $500\text{m}^2 \rightarrow 300\text{m}^2$ ）及び融資対象建築物の拡充（建物全体に占める住宅部分割合 $1/2$ 超 $\rightarrow 1/4$ 以上、法定容積率に占める利用容積率割合 $1/2$ 以上 $\rightarrow 1/3$ 以上）に関する検討を行った（その後、前者は平成21年4月、後者は平成21年6月より実施）。

### ■ 「住宅・不動産活性化のための緊急対策」の一環としてのまちづくり融資の対象事業拡充、分譲住宅等事業者への事業資金融資

#### 《制度の拡充内容》

より多くのマンション分譲・建売分譲事業に対応するため、事業者・業界団体の要望をできるだけ採り入れ、複数回にわたる制度の拡充を機動的に行った。

#### 1. 事業要件の緩和

##### (1) 有効空地確保事業

○敷地内に確保すべき空地：法定空地率 $+20\%$ 以上 $\Rightarrow$ 法定空地率 $+10\%$ 以上  
(法定空地率 $=100\% -$ 法定建蔽率) (H20. 12. 22)

##### (2) 総合的設計協調事業及び地区計画等適合事業

○建替事業に限定 $\Rightarrow$ 新規建設も対象に追加 (H20. 12. 22)

##### (3) 地区計画等適合事業

○条例に基づかない任意の協定で「壁面の位置の基準」が定められた敷地を追加

○個々の敷地面積の要件： $100\text{m}^2$ 以上 $\Rightarrow 75\text{m}^2$ 以上 (※) (H20. 12. 26)

※地区計画等その他の定めにより壁面の位置を隣地境界線から $50\text{cm}$ 以上とされている場合に限る。

#### 2. 地域要件の拡充

○整備改善が必要な区域に「住宅需要が高い地域」を追加(H20.12.26)

### 3. 建築物要件の緩和

○木造軸組工法について省令準耐火構造の仕様を整理(H21.1.13)

#### 《周知実績、相談実績、融資実績》

##### 周知実績等

- ・周知チラシ作成・配布
- ・ホームページによる周知
- ・業界団体向説明会、公共団体主催説明会等における周知
- ・休日電話窓口の開設、平日電話相談時間の延長

お問い合わせ件数	4,584件
具体の相談案件	440件
融資決定済	49件(345億円)

平成21年3月末現在

#### 《相談・審査体制の強化》

相談、審査担当グループの人員増による体制の強化を行った。

#### 《業界等要望対応》

事業者、業界の要望に応えるため、返済割合の見直し、事前相談時の必要書類の見直し等を機動的に行った。

#### (2) マンションの共用部分改良

- ① 平成19年度と同様に、マンションの共用部分改良融資を実施した。
- ② 死亡時一括償還型融資制度（高齢者向け返済特例制度）の融資対象にマンション専有部分に係るバリアフリーリフォーム等及びマンション共用部分改良工事を追加するほか、融資限度額を500万円から1,000万円に引き上げを行った（平成20年4月開始）。

### 3 賃貸住宅等

#### (1) 融資の実施

平成19年度と同様に、子育て世帯及び高齢者世帯に適した賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資を実施した。

#### (2) 平成20年度の対応

- ① 平成19年度と同様に、オーナー向け説明会の開催、事業者担当者勉強会への講師派遣を実施

するとともに、平成20年度は申込書類の簡素化を行うことでエンドユーザーのニーズに対応した。

- ② 賃貸住宅融資において「繰上返済制限制度」(注)を導入し、エンドユーザーのニーズに対応した金利設定を行った(平成20年10月開始)。

(注)借入者が一定期間内に借入金の一部又は全部を任意で繰り上げて返済する場合に、繰上返済時に借入者から一定の違約金を支払わせることにより繰上返済を制限する制度(繰上返済を制限しない制度よりも融資金利を低く設定している)。

- ③ 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行(平成21年6月)に併せた導入に向けて、長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅については、改良融資における戸当たり融資限度額(増改築工事の場合)を530万円から1,000万円に見直しする検討を行った(その後、平成21年6月より実施)。

#### 4 財形住宅

##### (1) 融資の実施

平成19年度と同様に、財形住宅融資を実施した。

##### (2) 平成20年度の対応

- ① 消費者からの融資のニーズ要望に対応し、「申込のご案内」及び機構ホームページ等について、適用金利の基準日をわかりやすい表現に改める等の見直しを行った。
- ② 敷地利用権が定期転借地権のマンションについては、従来は財形住宅融資を利用できなかったが、債権保全上の問題点を整理して内部規程を整備することで、財形住宅融資を可能とする見直しを実施した(平成20年9月開始)。

(参考) 平成19、20年度の受理実績(単位:戸)

	平成19年度	平成20年度
合理的土地利用建築物の建設等	3,546	7,691
マンション共用部分改良	9,564	13,518
賃貸住宅	37,078	34,445
財形住宅	493	203

#### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、災害復興住宅、合理的土地利用建築物の建設、マンションの共用部分の改良、子育て世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者住宅の改良、財形住宅等に係る融資を着実に実施することとする。

**中期目標**

4 住宅資金融通業務

- (2) 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**

4 住宅資金融通業務

- (2) 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**

4 住宅資金融通業務

- (2) 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、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した場合における長期優良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。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

住宅の質の確保・向上を図るために、国及び地方公共団体が行うまちづくりその他の必要な施策に協力することとした。また、業務に必要な資金を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こととした。

**【平成20年度における取組】**

1 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金（まちづくり融資等）

- (1) 前述のとおり「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」等を踏まえ、制度拡充を行いつつ、

必要となる体制整備を機動的に行った。

(2) 長期優良住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題への対応

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行（平成21年6月）に併せた導入に向けて、次の事項について見直しの準備を行った。

- ・長期優良住宅の認定を受けたマンションについては、マンションすまい・る債（マンション管理組合が修繕積立金の計画的な積立のため、年1回、満期10年間の債券購入をする制度）の積立要件のうち、修繕積立金の戸当たりの平均月額については問わないこととする。
- ・長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅については、改良融資における戸当たり融資限度額（増改築工事の場合）を530万円から1,000万円に引き上げることとする（その後、平成21年6月より実施）【再掲】。

2 必要な施策への協力事項

(1) 地方公共団体等への協力

- ① 平成19年度と同様に、東京都及び横浜市と連携しマンション耐震改修等のチラシを作成し、機構・地方公共団体の窓口、各種セミナー等において配布した。
- ② 東京都、大阪府、大阪市、NPO（マンション再生ナビ<sup>®</sup>、都市住宅とまちづくり研究会）と施策達成を目的とした業務協力について協議を行った。東京都とNPOについては、マンション再生等の普及及び推進に関する業務協定書を締結した。
- ③ 平成19年と同様に、高齢者向け返済特例制度に関し（財）高齢者財団と協力しチラシを作成し、地方公共団体へ配布した。
- ④ 平成19年度と同様に、耐震偽装マンションの建替・耐震改修について、地方公共団体の要請に基づき、居住者への個別資金相談会等の実施（計13回）や資金支援を行った。

(2) 資金相談会やセミナーの実施

- ① 平成19年度と同様に、市街地再開発事業、防災街区整備事業、マンション建替事業等への事業資金の相談、従前居住者への個別資金相談会を実施した。
  - ・[市街地再開発]仙台市、鎌倉市の市街地再開発事業
  - ・[防災街区整備(密集)]行政と連携した説明・相談会を大阪市、目黒区、墨田区で実施
  - ・[マンション建替え]千葉市、習志野市、港区、板橋区、新宿区、三鷹市、久留米市、多摩市、町田市、横浜市、箕面市、摂津市、大阪市のマンション建替え事業
- ② 平成19年度と同様に、マンション再生(耐震改修、建替え等)に係るセミナー・研修会等を実施した。
  - ・[マンション大規模修繕]全国7箇所(福岡、東京、札幌、大阪、仙台、名古屋、広島)でセミナーを実施。東京都と共催で、行政担当者向けマンション耐震改修に係る研修会を実施（403名出席）
  - ・[マンション建替え]全国7箇所（札幌、大阪、名古屋、仙台、東京、仙台）で建替セミナー

及び相談会を開催(再開発コーディネーター協会と共催) (341名出席)

### 3 業務に必要な資金の調達等

#### (1) 資金調達

平成19年度と同様に、住宅資金融通業務については、償還期間等に応じた資金調達を実施した。ただし、平成20年度については、賃貸住宅融資についてS B (15年債)を新たに発行し、資金の効率的な調達を図った。

(参考) 種別別調達方法

融資種別	償還期限	調達原資
災害復興住宅融資	35年	財政融資資金借入金 (23年及び10年)
賃貸住宅融資	35年	マンションすまい・る債、SB (10年債、15年債、20年債)
マンション共用部分改良融資	10年	マンションすまい・る債、SB(15年債)
密集市街地建替融資	2年	マンションすまい・る債
高齢者返済特例 (バリアフリーリフォーム等)	死亡時	マンションすまい・る債、SB(10年債及び15年債)
財形住宅融資	35年	財形住宅債券 (5年債)、長期借入金 (1年)
個人向け融資 (経過措置)	35年	MBS、SB (10年債、15年債、20年債) 等

#### (2) 財政融資資金

平成19年度と同様に、財政融資資金の借入は、緊急性の高い災害復興に係る融資のみとしている。

(参考)

	平成19年度	平成20年度	対前年度比
借入額	9億円	6億円	▲33.3%

#### 【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、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、引き続き、長期優良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。



**中期目標**

4 住宅資金融通業務

- (3) 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**

4 住宅資金融通業務

- (3) 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。

- ①マンション共用部分改良融資 13日
- ②子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 45日
- ③高齢者住宅改良融資 14日
- ④財形住宅融資 14日

**年度計画**

4 住宅資金融通業務

- (3) 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。

- ①マンション共用部分改良融資 13日
- ②子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 45日
- ③高齢者住宅改良融資 14日
- ④財形住宅融資 14日

**【年度計画における目標設定の考え方】**

業務運営の効率化を図るため、中期計画と同じく、融資種別それぞれについて標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理することとした。

**【平成20年度における取組】**

各融資毎の区分に応じた結果については、以下のとおりである。

### 1 マンション共用部分改良融資

平成19年度と同様に、機構支店において迅速な審査を行った結果、標準処理期間内に処理した件数の割合は、平成19年度実績を上回る95.0%となった。

(参考)標準処理期間内(13日以内：機構支店受付であるため、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)に処理したシェアの推移

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
標準処理期間内	62.7% (161件中101件)	91.4% (185件中169件)	95.0% (221件中210件)

### 2 子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資

平成20年度において、以下の取組を推進することで、標準処理期間内に処理した件数の割合は、82.8%となり、目標を達成した。

- ・事業者等に対して、事前相談の積極的な活用を依頼し、事前相談結果を審査に活用することにより審査の迅速化を図った。
- ・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、審査期間の短縮を図った。

(参考)標準処理期間(45日以内：機構支店受付であるため、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)に処理したシェアの推移

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
標準処理期間内	57.3% (546件中313件)	68.8% (2,332件中1,605件)	82.8% (2,328件中1,927件)

### 3 高齢者住宅改良融資

平成19年度は標準処理期間目標が未達成であったため、金融機関に対し、添付書類完備後の受理の徹底及び借入申込書送付の迅速化を要請するとともに、借入申込書の未記入防止を機構と金融機関で徹底するなどの対策を実施したが、平成19年度は上回ったものの、標準処理期間目標を達成で

きなかった（64.7%）。

（参考）標準処理期間（14日以内：受託金融機関受付であるため、受託金融機関受付日から、機構に借入申込書が送付されて融資を決定するまでの期間）に処理されたシェアの推移

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
標準処理期間内	64.5% (31件中20件)	51.6% (31件中16件)	64.7% (34件中22件)

#### 4 財形住宅融資

平成19年度は標準処理期間目標が未達成であったため、金融機関に対し、添付書類完備後の受理の徹底及び借入申込書送付の迅速化を要請するとともに、借入申込書の未記入防止を機構と金融機関で徹底するなどの対策を実施したが、平成19年度を下回り、標準処理期間目標も達成できなかった（70.0%）。

（参考）標準処理期間（14日以内：受託金融機関受付であるため、受託金融機関受付日から、機構に借入申込書が送付されて融資を決定するまでの期間）に処理されたシェア

	平成18年度	平成19年度	平成20年度
標準処理期間内	78.5% (1,576件中1,237件)	73.1% (491件中359件)	70.0% (200件中140件)

#### 5 高齢者住宅改良融資及び財形住宅融資で標準処理期間目標が未達成となった要因及び平成21年度の対応策

##### (1) 要因

- ① 金融機関が必要書類が不足している状態で受理したことにより機構への借入申込書の送付が遅れたケースが見られる。
- ② 取扱い件数が少ないため、金融機関の受付時の事務処理が遅延しているケースが見られる。
- ③ 参考までに、金融機関から機構への申請時まで、既に15日以上経過している案件を除くと、高齢者住宅改良融資で88.0%（既に15日以上経過している案件9件）、財形住宅融資で90.3%（既に15日以上経過している案件45件）となっている。

(2) 平成21年度の対応策

平成20年度と同様の対応策（金融機関に対する添付書類完備後の受理の徹底及び借入申込書送付の迅速化の要請、借入申込書の未記入防止を機構と金融機関で徹底）については平成21年度も引き続き実施するとともに、金融機関受付時の事務処理の遅延を解消するため、受付時の機構への連絡、不明事項の相談の徹底について、金融機関に要請する。

**【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

中期目標の達成に向け、次年度においても、次のとおり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。

なお、未達成となった高齢者住宅改良融資及び財形住宅融資については、対応策を徹底し、目標の達成に努める。

- ① マンション共用部分改良融資 13日
- ② 子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 45日
- ③ 高齢者住宅改良融資 14日
- ④ 財形住宅融資 14日

**中期目標**

4 住宅資金融通業務

- (4) 平成19年3月31日までに住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）に基づき申込みを受理した融資等についても、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に実施すること。

**中期計画**

4 住宅資金融通業務

- (4) 平成19年3月31日までに住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）に基づき申込みを受理した融資等についても、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に実施する。

**年度計画**

4 住宅資金融通業務

- (4) 平成19年3月31日までに住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）に基づき申込みを受理した融資等についても、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に実施する。

**【年度計画における目標設定の考え方】**

旧住宅金融公庫において申込みを受理した融資等についても、適切に実施することとした。

**【平成20年度における取組】**

旧住宅金融公庫において申込みを受理した融資等について、適切に実施した。

また、機構ホームページにおいて融資概要を案内する等利用予定者への情報提供を行った。

なお、住宅金融公庫融資利用者については、登録免許税の非課税措置が平成21年3月末で切れることから、該当するお客様にお知らせのハガキを送付する等周知を行った（205件）。

**【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

引き続き、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に融資を実施する。

## Ⅱ－５－(1)、(2)

### 中期目標

#### 5 団体信用生命保険等業務

- (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債務充当・弁済の負担をさせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行うこと。
- (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

#### 5 団体信用生命保険等業務

- (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債務充当・弁済の負担を負わせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行う。当該業務を実施するに当たっては、業務運営の一層の効率化に努める。
- (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、保険料の料率の見直し等を行う。

### 年度計画

#### 5 団体信用生命保険等業務

- (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債務充当・弁済の負担を負わせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行う。当該業務を実施するに当たっては、受託金融機関及びユーザーのニーズ等を踏まえ、証券化支援事業に付帯する団体信用生命保険等に係る団信告知書情報のシステムへの登録時期の早期化に向けて準備を進めることにより、審査期間の短縮化等の業務運営の一層の効率化に努める。
- (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、必要に応じ保険料の料率の見直し等を行い、その実施に向け、お客様からの多数の照会に対応できる体制を整備する。

### 【年度計画における目標設定の考え方】

団体信用生命保険業務の実施に当たり、受託金融機関及びユーザーのニーズ等を踏まえ、業務運営の効率化に努めるため、証券化支援事業に付帯する団体信用生命保険等に係る団信告知書情報のシステムへの登録時期の早期化に向けて準備を進めることとした。また、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、必要に応じ保険料の料率の見直し等を行うこととした。

## 【平成20年度における取組】

### 1 事業実績

平成19年度に引き続き、団体信用生命保険等業務を行った。

平成20年度の新規加入実績は、28,433件（627,411百万円）、平成20年度の団信弁済実績は、12,594件（116,207百万円）、平成20年度末の保有契約は、2,633,804件（29,959,774百万円）となった。

#### < 事業実績推移 >

	平成18年度		平成19年度		平成20年度	
	件数	金額(百万円)	件数	金額(百万円)	件数	金額(百万円)
新規加入	47,106	996,166	38,491	853,386	28,433	627,411
団信弁済	12,819	119,259	12,728	118,506	12,594	116,207
保有契約	3,101,767	36,834,236	2,879,958	33,584,195	2,633,804	29,959,774

### 2 業務運営の効率化

#### (1) システムメンテナンス

受託金融機関の要望及びユーザーのニーズ等を踏まえ、団信告知書情報のシステム登録時期の早期化を図るため、システムメンテナンスを実施した（事務処理の変更は平成21年4月開始）。

#### (2) 3大疾病付団信と通常団信（死亡・高度障害のみ保障）の同時審査

3大疾病付団信に関する生命保険会社等の審査の結果は加入謝絶であるものの通常団信は加入可能となるケースが発生する可能性があるが、当該ケースについては、従来は通常団信の「申込書兼告知書」を新たに提出させる必要があった。ユーザーニーズ等を踏まえ、新たに「申込書兼告知書」を提出しなくても3大疾病付団信の「申込書兼告知書」をもって、通常団信に関する生命保険会社等の審査も同時に行えるよう、審査方法の見直しを検討した（平成21年4月から開始）。

### 3 保険料の料率の見直し

新規加入件数の減少、加入者集団の高齢化に伴う保険料（機構が生保へ支払う保険料）負担の増加等により、団信事業は、事業収支が悪化しており、制度の安定的かつ継続的な運営のためには、団信特約料の改定を行うことが不可避な状況となったため、平成21年度から団信特約料の改定を行うことを決定し、平成20年10月に記者発表を行った。

加入者に対しては、特約料改定の背景・理由等について、2回のダイレクトメールの発送<sup>\*1</sup>及び機構ホームページへの掲載を行うことにより周知を行い、併せてお客様からの多数の照会に対応できる体制<sup>\*2</sup>を整備して対応し、引上げについての理解を得るよう努めた。

※1 1回目DM発送：平成20年10月～11月、2回目DM発送：平成21年2月から平成22年1月にかけて加入月毎に順次発送

※2 特約料改定に関する照会件数：25,973件（平成21年3月末現在）

**【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】**

次年度においては、受託金融機関及びユーザーのニーズ等を踏まえ、証券化支援事業に付帯する団体信用生命保険等に係る団信告知書情報のシステムへの登録時期の早期化を実施することにより、審査期間の短縮化等の業務運営の一層の効率化に努めるとともに、引き続き団信特約料の改定に関する問い合わせ等にきめ細かく対応する。