

独立行政法人住宅金融支援機構第三期中期目標

1. 政策体系における法人の位置付け及び役割

平成28年3月18日に住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、今後10年間の住生活をめぐる課題に対応する政策を総合的に実施するため、新たな「住生活基本計画(全国計画)」(以下「住生活基本計画」という。)が閣議決定された。

住生活基本計画においては、「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「住生活に関わる主体・施策分野の連携」、「住宅金融市場の整備」等の目標が掲げられ、これらの目標の達成に向けて独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」という。)による貢献が期待されているところである。

また、住生活基本計画において、機構については「新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される」とされており、具体的には「長期固定金利の住宅ローンの安定的な供給支援」や「リフォームの促進等を通じた住宅の質の向上」のほか、「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進」、「リバースモーゲージの普及」、「若年・子育て世帯の住宅取得支援」、「住宅を活用したセーフティーネット機能の強化」、「地域の特性に応じた豊かな居住環境やコミュニティの形成」といった住生活基本計画に基づく施策の実現に向けて、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たしながら、取り組むことが求められている。

さらに、「ニッポン一億総活躍プラン」(平成28年6月2日閣議決定)や「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」(平成28年6月2日閣議決定)においても、「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」や地方創生に向けた取組を推進することとされており、これらの政策の実現に向けた機構による取組や貢献も期待されているところである。

このため、機構は、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」(平成22年12月7日閣議決定)、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」(平成25年12月24日閣議決定)等の政府方針を踏まえ、業務運営の効率化を図りつつ、自主的かつ自律的な経営のもと、国の政策実施機関としての機能の最大化を図ることを目標とする。

(別添)政策体系図

2. 中期目標の期間

中期目標の期間は、平成29年4月1日から平成33年3月31日までの4年間とする。

3. 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事項

機構は、住生活基本計画等に基づく施策の実現に向けて、我が国の住生活の向上を金融面から支援するため、民間金融機関、地方公共団体等との対話を継続的に行い、ニーズや要望を踏まえつつ、「一定の事業等のまとまり」として設定する証券化支援事業をはじめとする次の各事業を行うこと。

なお、各事業の実施に当たっては、民間金融機関等との適切な役割分担に留意しつつ、住宅金融市場における先導的な取組や地域との連携に係る取組等を特に重点的に取り組むべき業務とした上で、委託機関等を含む効率的な業務実施体制の在り方を検討し、政策実施機能の最大化を図ること。

(1) 証券化支援事業

長期固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に供給できるようにするとともに、良質な住宅ストックの形成に資するよう、証券化支援事業を通じ民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する次の取組を行うこと。

民間金融機関の円滑な資金調達を実現できるフラット35(買取型)を的確に実施すること。
(指標)

- ・ フラット35(買取型)の申請件数

住宅の質の確保・向上や既存住宅の流通の促進に配慮しながら、長期優良住宅をはじめとする優良な住宅の取得促進を支援すること。

(定量目標)

- ・ 中期目標期間の最終年度までに、フラット35における申請件数(新築住宅に限る。)のうち長期優良住宅の技術基準を満たす住宅の割合を25%以上とする。(平成28年度見込実績:19.9%)
- ・ 中期目標期間の最終年度までに、フラット35の申請件数に占める既存住宅の割合を22%以上(可能な限り24%)とする。(平成28年度見込実績:17.2%)

フラット35の制度・運用の見直し等を行うことにより、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援すること。

(指標)

- ・ フラット35(リフォーム一体型)の申請件数
- ・ フラット35リノベの申請件数

地方公共団体等と相互に連携を深めることにより、子育て支援等の取組を支援すること。

(定量目標)

- ・ 中期目標期間中のフラット35子育て支援型の申請戸数を7,500戸以上とする。

信用リスクを的確に管理した上で、国民に対して提供するサービスの質を向上させるため審査の迅速化、高度化等に努めること。

住宅金融証券化市場の整備・育成のため、安定的な資産担保証券(以下「MBS」という。)の発行やMBSのベンチマーク性の向上に向けた取組を継続して行うこと。

(指標)

- ・ MBSの毎月の発行額
- ・ MBS発行時のベンチマーク(10年国債の流通利回り)とのスプレッド

民間金融機関による証券化を支援するフラット35(保証型)の伸長に努めること。

(定量目標)

- ・ 中期目標期間の最終年度までに、フラット35(保証型)の取扱金融機関数を5機関以上増やし、フラット35(買取型)の取扱金融機関数に対する割合を2.0%以上とする。(平成28年度見込実績:0.60%)

(指標)

- ・ フラット35(保証型)の申請件数

証券化支援事業の発展に寄与するため、住宅金融に関する調査研究を行うこと。

証券化支援事業を通じて得た知見を活用し、国内外の機関との情報交換や支援に努めること。

<目標水準の考え方>

住生活基本計画の目標4「住宅すごろくを超えた新たな住宅循環システムの構築」における認定長期優良住宅(新築住宅)の割合に係る成果指標(11.3%(平成26) 20%(平成37))を達成するためには、機構が証券化支援事業を通じて誘導を図ることが必要である。

当該成果指標における平成28年度末から平成32年度末までの4年間の増加率(直線補完)が24.6%であることを踏まえ、新築住宅について長期優良住宅へ重点を移していくことを念頭に、平成28年度見込実績が19.9%であるフラット35の申請件数(新築住宅に限る。)に占める長期優良住宅の割合を、中期目標期間の最終年度までに25%以上とすることが適当。

住生活基本計画の目標4「住宅すごろくを超えた新たな住宅循環システムの構築」における既存住宅流通の市場規模に係る成果指標(4兆円(平成25) 8兆円(平成37))を達成するためには、証券化支援事業において既存住宅向け融資の割合を増やすことが必要である。

当該成果指標は、「日本再興戦略」改訂2015(平成27年6月30日閣議決定)を踏襲して設定されている。日本再興戦略2016(平成28年6月2日閣議決定)において、既存住宅流通の市場規模については、平成25年の実績4兆円に対して、「2025年(平成37年)までに既存住

宅流通の市場規模を8兆円に倍増する。可能な限り2020年(平成32年)までに達成を目指す」とされていることから、平成28年度末から平成32年度末までの4年間の増加率(直線補完)が26%であることを踏まえ、既存住宅流通の市場全体の動向に留意しつつ、平成28年度見込実績が17.2%であるフラット35の申請件数に占める既存住宅融資の割合を、中期目標期間の最終年度までに22%以上とすることが適当。ただし、日本再興戦略2016において、「可能な限り2020年(平成32年)までに達成を目指す」とされていることから、この場合の平成28年度末から平成32年度末までの4年間の増加率(直線補完)が40%であることを踏まえ、中期目標期間の最終年度までに可能な限り24%の達成を目指すこととする。

フラット35子育て支援型の活用について関心を示している地方公共団体における平成29年度の予算想定戸数が約9,300戸であることから、フラット35の利用率を20%とし、制度を導入する平成29年度に1,500戸の活用、平成30年度以降は制度の普及に伴い12,000戸ずつ活用されると見込み、フラット35子育て支援型の申請戸数を7,500戸以上とすることが適当。

フラット35(保証型)の取扱金融機関数のフラット35(買取型)の取扱金融機関数に対する割合については、平成28年度見込実績が0.60%であることを踏まえ、フラット35(買取型)に対するフラット35(保証型)の割合を増加させていくことを念頭に、中期目標期間の最終年度までに、フラット35(保証型)の取扱金融機関数の5機関以上の増加を目指すこととし、2.0%以上とすることが適当。

< 想定される外部要因 >

急激な金利変動等がないことを前提とし、これらの要因に変化があった場合には評価において考慮するものとする。

【重要度：高】

住生活基本計画においては、「消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。」とされている一方、主として預金や短期社債等を資金調達源とする民間金融機関だけでは十分に長期固定の住宅ローンを供給するのは困難であることから機構が証券化支援事業を通じ、民間金融機関を支援することが重要である。

また、住生活基本計画においては「長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要。」とされ、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」においても、機構がMBSの発行を通じ、民間金融機関によるMBSの発行の活性化及び流動性の向上を促し、証券化市場を育成することが期待されていることから、証券化支援事業の重要度は高い。

(2) 住宅融資保険事業

民間金融機関が住宅の建設等に必要な資金を円滑に供給できるよう、機構が保険引受という形でリスクを分担して支援する次の取組を行うこと。

証券化支援事業等と連動して必要となる資金の供給を支援すること。

(指標)

- ・フラット35に係るつなぎ融資及びパッケージ融資の付保申請件数

リバースモーゲージ型住宅ローン、買取再販事業者向け融資等の住宅政策上必要な資金の供給を支援すること。

(定量目標)

- ・中期目標期間の最終年度までに、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱金融機関数を70機関以上とする。(平成28年度見込実績:31機関)

(指標)

- ・リバースモーゲージ型住宅ローンへの付保申請件数
- ・買取再販事業者向け融資への付保申請件数

保険金の支払審査を的確に行うとともに、保険金を支払った債権については民間金融機関と連携しながら積極的な回収に努めること。

社会経済情勢に対応した調査研究を行い、民間金融機関等のニーズや要望を踏まえつつ、制度・運用の見直し等を行うことにより、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援すること。

<目標水準の考え方>

おおむね全国の都道府県においてリバースモーゲージ型住宅ローンの活用が可能となることを目指し、都市部と地方部の事業環境の違いを踏まえ、首都圏整備計画、近畿圏整備計画及び中部圏開発整備計画の対象である都府県では平均2機関相当、その他の道県では平均1機関相当の民間金融機関が取り扱うことを想定し、中期目標期間の最終年度までに、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱金融機関数を70機関以上とすることが適当。

<想定される外部要因>

急激な金利変動等がないことを前提とし、これらの要因に変化があった場合には評価において考慮するものとする。

【難易度:高】

「住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱金融機関数」の定量目標については、現在の全国の都道府県における市場環境、民間金融機関のニーズ等に鑑み、特に難易度が高い。

(3) 住宅資金融通等事業

住宅政策上重要でありながら、民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完するため、丁寧な審査を行いつつ、次の取組を行うこと。なお、本事業の実施に当たっては、民間金融機関等との適切な役割分担に留意すること。

東日本大震災、熊本地震等の自然災害からの復興及び将来発生するおそれがある大規模な自然災害への予防を支援するため、災害復興住宅融資、地すべり等関連住宅融資等を行うこと。

(指標)

- ・ 国が災害対策本部を設置する規模の災害が起きた際の相談等の件数

住生活基本計画に掲げられた「子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備」し、ニッポン一億総活躍プランに掲げられた「介護離職ゼロ」等の施策の実現に資するよう、子育て世帯向け省エネルギー賃貸住宅融資、サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資等を行うこと。

(定量目標)

- ・ 中期目標期間中のサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の融資承認件数を80件程度とする。(第二期中期目標期間見込実績:104件)

地域の住まい・まちづくりへの支援に関する取組について、地方公共団体、住生活産業を担う民間事業者、地域住民の団体、NPO等との連携及び協力を強化するとともに、一層の周知活動に努めること。

住生活基本計画に掲げられた「多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え」の促進等の施策の実現に資するよう、関係権利者の合意形成や事業計画策定等に関し初期段階から支援を行うなど、民間金融機関では融資が困難な局面において、まちづくり融資を行うこと。

住生活基本計画に掲げられた「リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」等の施策の実現に資するよう、耐震改修工事に対する融資等のリフォーム融資を行うこと。

社会経済情勢に対応した調査研究を行い、地方公共団体等のニーズや要望を踏まえつつ、制度・運用の見直し等を行うことにより、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等の住宅政策に対応した住宅ローンを供給すること。

証券化支援事業及び住宅資金融通等事業の対象となる住宅ローンの利用者が死亡した場合等に相続人に弁済の負担をさせることのないよう、団体信用生命保険業務を的確に行

うとともに、信用リスクの管理等を踏まえた制度・運用の見直しを行うこと。

(指標)

- ・ 団体信用生命保険の初年度加入率

既往債権管理業務においては、新規の延滞発生を抑制を図りつつ、延滞債権を削減するなど債権管理・回収を的確かつ効率的に行うこと。

勤労者の計画的な財産形成を促進するため、財形住宅融資を的確に行うこと。

住宅資金融通等事業を通じて得た知見を活用し、国内外の機関の支援に努めること。

< 目標水準の考え方 >

住生活基本計画の目標2「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合に係る成果指標(2.1%(平成26) 4%(平成37))を達成するためには、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の融資承認件数を増やすことが必要である。

平成23年度から平成28年度までの期間の平均年間見込実績が18.8件であるサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の融資承認件数について、平成29年から平成32年までの期間の高齢者向け住宅の平均年間増加数が平成23年から平成28年までの期間に比べ1.08倍(直線補完)であることを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の動向に留意しつつ、中期目標期間中の累計で80件程度とすることが適当。

< 想定される外部要因 >

急激な金利変動等がないことを前提とし、これらの要因に変化があった場合には評価において考慮するものとする。

4. 業務運営の効率化に関する事項

(1) 業務改善の取組

「3. 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事項」に示した目標を達成するに当たり、「独立行政法人会計基準」(平成27年1月27日改訂)を踏まえ、PDCAサイクルによる取組等を通じて、業務実績・活動の把握や成果の向上に向けた業務の改善及び業務の効率化に取り組むこと。

一般管理費(人件費、公租公課及び特殊要因を除く。)について、平成28年度に比べ、中期目標期間の最終年度までに2.5%以上削減すること。

証券化支援業務に係る毎年度の経費率(事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均買取債権等残高に対する割合をいう。)について、中期目標期間の平均を0.18%以下とするように努めること。

直接融資業務(既往債権管理勘定の既融資を除く。)に係る毎年度の経費率(事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の融資した住宅ローンの年間平均貸出債権残高に対する割合をいう。)について、中期目標期間の平均を0.50%以下とするように努めること。

(2) 適切な経営資源の配分

「3. 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事項」に示した目標の達成に向けて事業を実施するため、より効果的な組織体制の整備、委託機関等を含む効率的な業務実施体制の整備等が行われるよう、適切な経営資源の配分に努めること。

(3) 調達方法の見直し

「独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について」(平成27年5月25日総務大臣決定)に基づく取組を着実に実施することにより、競争性のない随意契約の割合(件数・金額)が公表されている直近の全独立行政法人の平均値を上回らないものとする。

(4) 人件費管理の適正化

専門的な金融技術や金融業務に係る能力を有する人材を確保し、定着させ、その能力を十分に発揮させることが必要であることに鑑み、国家公務員、民間企業、他の政策金融機関の給与水準等を考慮しつつ、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」に示された信賞必罰の考え方の下、法人の業務実績や役職員の勤務成績を給与等に反映することにより、役職員の士気を向上させ、より効率的な業務の実施につなげる。

また、国民の理解と納得が得られるよう給与水準及びその合理性・妥当性を対外的に公表することにより、透明性の向上に努めること。

(5) 電子化の推進

機構内や関係機関等との迅速かつ効率的な情報共有及び意思疎通並びに機構内における適切な意思決定に関する効率化を可能とするべく、IT技術を活用して執務環境の整備を図ること。

商品や制度の見直し・改善を柔軟に行い、IT技術の高度化にも対応しつつ、情報セキュリティ対策の強化等を図るため、コストの抑制に努めながら、金融市場で業務を行う機関として必要なIT基盤の整備を計画的に行うこと。

5. 財務内容の改善に関する事項

健全な財務内容の維持に努めるとともに、住生活基本計画等で示された機構への政策的な期待・要請に応えるため、必要な経営資源を機動的に投入すること。

第二期中期目標期間中に全ての勘定で繰越欠損金の解消に至り財務内容の改善が図られたことも踏まえ、国庫納付を適切に行うよう努めるとともに、各業務を効果的かつ効率的に行い、その結果として利益が生ずる場合は、その利益を活用して社会経済情勢の変化に対応した業務を試行的に実施するなど、財務内容の改善の成果を政策実施機関として求められる業務に有効に活用すること。

(1) 安定的かつ効率的な資金調達

投資家への情報発信を行うとともに、市場関係者等のニーズを踏まえながら、安定的かつ効率的な市場からの資金調達に努めるものとし、緊急性の高い災害復興住宅融資等の災害対応に係る融資以外は財政融資資金に依存しないこと。

(2) リスク管理の徹底

信用リスク、ALMリスク、流動性リスク等を的確に管理することにより、民間金融機関並みのリスク管理の徹底を図ること。

特に、既往債権管理勘定においては、財政融資資金の償還を着実にを行うため、将来生じることが見込まれる資産と負債のギャップへの対応策の検討を進め、必要な措置を講ずること。

的確な債権管理業務を行うことにより、とりわけ機構における財務上の影響が大きい証券化支援事業及び既往債権管理業務においては、その管理を徹底することとし、証券化支援事業においては、中期目標期間の最終年度末における買取債権残高に対するリスク管理債権の残高の比率を1.3%以内に抑制するとともに、既往債権管理業務においては、平成28年度末に比べ、リスク管理債権の残高を中期目標期間の最終年度までに30%以上削減すること。

(3) 決算情報・セグメント情報の公表

財務内容等の透明性を確保し、機構の活動内容を国民に対して分かりやすく示し、理解促進を図る観点から、一定の事業等のまとめりにて決算情報・セグメント情報を公表すること。

(4) 保有資産の見直し

保有資産については、保有の必要性について不断の見直しを行うこと。

なお、「国家公務員宿舎の削減計画」(平成23年12月1日国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会)を勘案し、借上宿舎を含む宿舎戸数について、平成28年度末に比べ、17%程度の削減を実現すること。

6. その他業務運営に関する重要事項

(1) 内部統制

第二期中期目標期間までに構築された内部統制の体制は、住宅・金融の両市場で業務を行うためには不可欠なものであることから、理事長のリーダーシップに基づく適切なガバナンスを行うとともに、内部統制システムの的確な整備及び監事機能の実効性の向上に努めること。

また、情報公開を積極的に推進し、業務運営の透明性を確保するとともに、過去の不適正事案を踏まえたコンプライアンスの取組を徹底すること。

(2) リスク管理

「『独立行政法人の業務の適正を確保するための体制等の整備』について」(平成 26 年 11 月 28 日総務省行政管理局長通知)に基づき、業務方法書に定めた事項の運用を確実に実施すること。

(3) 顧客保護

顧客からの相談、苦情等に適切に対応し、制度・運用の見直しにつなげるとともに、顧客への十分な説明を行うことにより、顧客保護を徹底すること。

(4) 情報管理

「独立行政法人等の保有する情報公開に関する法律」(平成 13 年法律第 140 号)及び「独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律」(平成 15 年法律第 59 号)に基づき、適切な対応を行うこと。

(5) 情報セキュリティ

内閣官房情報セキュリティセンター(NISC)策定の「政府機関の情報セキュリティ対策のための統一基準」に基づき、規程やマニュアルの整備等を行うとともに、国、関係機関等と脅威情報を共有しつつ、外部からの不正アクセス等に対して、ソフト・ハードウェア両面での対策を継続して実施すること。

また、役職員の情報セキュリティリテラシーの維持・向上を図ること。

(6) 業務実施体制の整備

機構が業務を委託している民間金融機関等が融資審査、債権管理、顧客保護、情報管理・情報セキュリティ対策、コンプライアンス等の取組を適切に行うための措置を講ずること。

(7) 人事管理

事業ニーズや社会経済情勢の変化を的確に踏まえつつ、円滑な業務遂行を行うため、外部組織との人材交流、外部人材の活用等により必要な人材を確保するとともに、人材の育成に努めること。

併せて、女性活躍や働き方改革の推進に取り組むとともに、役職員一人ひとりが働きやすい職場づくりを目指し、勤務環境の整備、育児・介護等との両立のための支援等を行うこと。

独立行政法人住宅金融支援機構に係る政策体系図

主な政府方針

住生活基本計画(全国計画)
(平成28年3月18日閣議決定)

新たな住宅循環システムの構築や建替え・
リフォームによる安全で質の高い住宅への
更新等に対応した住宅ローンの供給支援 等

ニッポン一億総活躍プラン
(平成28年6月2日閣議決定)

既存住宅流通・リフォーム市場の
活性化、子育て世帯への支援 等

まち・ひと・しごと創生基本方針2016
(平成28年6月2日閣議決定)

地方創生に向けた取組の推進 等

独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針(平成22年12月7日閣議決定)、独立行政法人改革等に関する基本的な方針(平成25年12月24日閣議決定)

住宅金融支援機構が果たすべき役割

住生活基本計画等の政府方針に基づく政策の実現に向けて、社会経済情勢の変化に的確に対応するとともに、民間金融機関等との適切な役割分担に留意しつつ、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たす

証券化支援事業

長期固定金利の住宅資金を全国あまねく
安定的に供給できるようにするとともに
良質な住宅ストックの形成に資するよう、
民間金融機関による長期固定金利住宅
ローンの安定的供給を支援

フラット35(買取型)を的確に実施するとともに、
フラット35(保証型)を伸長

リフォームを含む住宅の質の確保・向上や既存
住宅の流通の促進に配慮し、優良な住宅の取得
促進を支援

地方公共団体等と相互に連携し、子育て支援等
の取組を支援

住宅融資保険事業

保険引受という形でリスクを分
担することにより、民間金融機
関による住宅の建設等に必要
な資金の円滑な供給を支援

証券化支援事業等と連動して必
要となる資金の供給を支援

リバースモーゲージ型融資、買取
再販事業者向け融資等の住宅政策
上必要な資金の供給を支援

住宅資金融通等事業

住宅政策上重要でありながら、民間金融
機関だけでは対応が困難な分野への資
金の融通を補完

被災した住宅の再建、老朽化したマンションの建
替え・改修の促進、密集市街地の解消等に関する
融資を実施

地域の住まい・まちづくりへの支援に関する取組
について、地方公共団体、NPO等との連携及び協
力を強化するとともに、一層の周知活動を実施

団体信用生命保険業務、既往債権管理業務及
び財形住宅融資業務についても的確に実施

社会経済情勢の変化に対応した制度・運用の見直し等を行うことにより、住生活基本計画等に基づく施策の実現を推進

等