資料２－１

平成25年度業務実績の概要

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※各ページの見出しは、平成25年度 年度計画に沿ったものとなっている。

目次

1　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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１～7
（２）住宅融資保険業務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8～9
（３）団体信用生命保険等業務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
（４）住宅資金融通業務等の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
（５）直接融資業務に係る経費率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
（６）東日本大震災への的確な対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13～14

2　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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
（２）一般管理費等の低減・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
（３）業務・システム最適化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
（４）入札及び契約の適正化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
（５）適切な内部統制の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18～21
（６）積極的な情報公開・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18～21

3　予算、収支計画及び資金計画、その他主務省令で定める業務運営に関する事項

（１）収支改善・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
（２）リスク管理の徹底等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23～25
（３）人事に関する計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
（４）宿舎に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27

1 （1） 証券化支援業務（① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援）

■フラット35・フラット35Sの広報・普及を進めるとともに、中小工務店の技術力向上を支援すること等により、省エネ住宅（※）に取り組む事業者のすそ野を拡大

※フラット35Sの省エネルギー性基準に該当する住宅（新築戸建て）

申込年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
事業者数	1，793社	8，712社	8，572社	8，092社	5，389社
省エネ住宅のシェア	24．1%	55．9%	61．2%	78．6%	59．1%

（注）平成22～24年度は、フラット35Sの金利引下げ幅拡大により増加。金利優遇の終了後も省エネ住宅のシェアは約6割の水準を維持。

中小工務店への技術支援

仕様書の見直しに反映

「わかりやすく、使いやすい仕様書」等の作成と発行
⇒「わかりやすく、使いやすい仕様書」とともに「施工マニュアル」や「照会回答集」を作成し、フラット35、フラット35S技術基準を住宅事業者に分かりやすく情報発信

技術基準の周知、解説
⇒仕様書セミナー（全国19回、約1,500名参加）等を開催し、フラット35、フラット35S技術基準を分かりやすく解説

「お客さまの声」を反映
⇒照会の多い質問はホームページやパンフレット、照会回答集において紹介

「仕様書サポートダイヤル」（入電件数 約1,900件）
⇒専用ダイヤルを設置し、住宅事業者の質問に丁寧に対応

フラット35・フラット35Sの普及周知

・総合的な広報活動（ご返済を継続できる健全な資金計画の重要性を周知し、フラット35の「安心・安全」を訴求）
全国一斉相談会の開催（3回）とともに、これに合わせたテレビCM、新聞、雑誌、インターネット、交通広告等を実施。また、ファイナンシャルプランナーへの情報発信・意見交換を実施

・住宅事業者等との緊密な連携
事業者向けセミナー・勉強会の実施、事業者を定期的に訪問（ライフプランニング提案や資金計画シミュレーションの紹介）

優良な住宅の取得を支援

この他、証券化支援業務の推進のため、次のとおり実施

➢ 工事審査の合理化及び周知

長期期優良住宅である場合に、長期優良住宅認定書類の提出窓口を金融機関から適合証明機関に変更し、窓口の一本化を図るとともに、設計検査の省略を可能とする手続きを導入

検査機関窓口でのチラシ配布、ホームページへの掲載、適合証明検査機関向け研修等により周知

➢ 事前審査システムの活用を促進

事前審査システムの利用を促進し、利用機関は75機関、利用件数は122,348件となった。

また、事前審査システムの利便性向上を目的として、事前審査システムでは融資可否の見込みの明確な回答ができない一部の案件について、追加審査を開始。

利用機関数は22機関、利用件数は194件となった。

➢ 画一的融資選別の防止を図るためのモニタリング等を実施

金融機関ごとの融資条件や融資審査の把握のため、全ての金融機関に対して書面調査を実施するとともに、40機関（件数と書面調査結果を踏まえての選定）に対しては実地調査を実施

➢ 保証型について市場関係者のニーズの把握と対応

保証型の活用について、「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」を設置し、証券化に必要なロットを確保する仕組み等について検討

➢ 標準処理期間３日以内に８割以上の処理

進捗管理の徹底等により標準処理期間内の処理率は81・2%となった。

１（1）証券化支援業務 （②自主的な取組としての商品の見直し）

■お客さま、住宅関連事業者及び金融機関のフラット35の商品性等の改善要望を収集するとともに、商品性等の改善について検討を行い、次のとおり実施

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

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

- **フラット35Sの実施**

  フラット35の技術基準に加えて、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性、バリアフリー性のいずれかに優れた住宅について当初5年間（長期優良住宅等の特に優れた住宅においては当初10年間）の金利を0.3%引き下げるフラット35Sを平成24年度に引き続き平成25年度も実施した。

- **住宅ローン返済困難者対策の実施**

  金融円滑化法の期限が到来後の平成25年4月以降も、住宅ローンの支払能力が低下している方に対し、償還期間の延長等返済方法の変更を行う特例措置を実施した。

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

- **インターネットによる一部繰上償還の下限額の緩和**

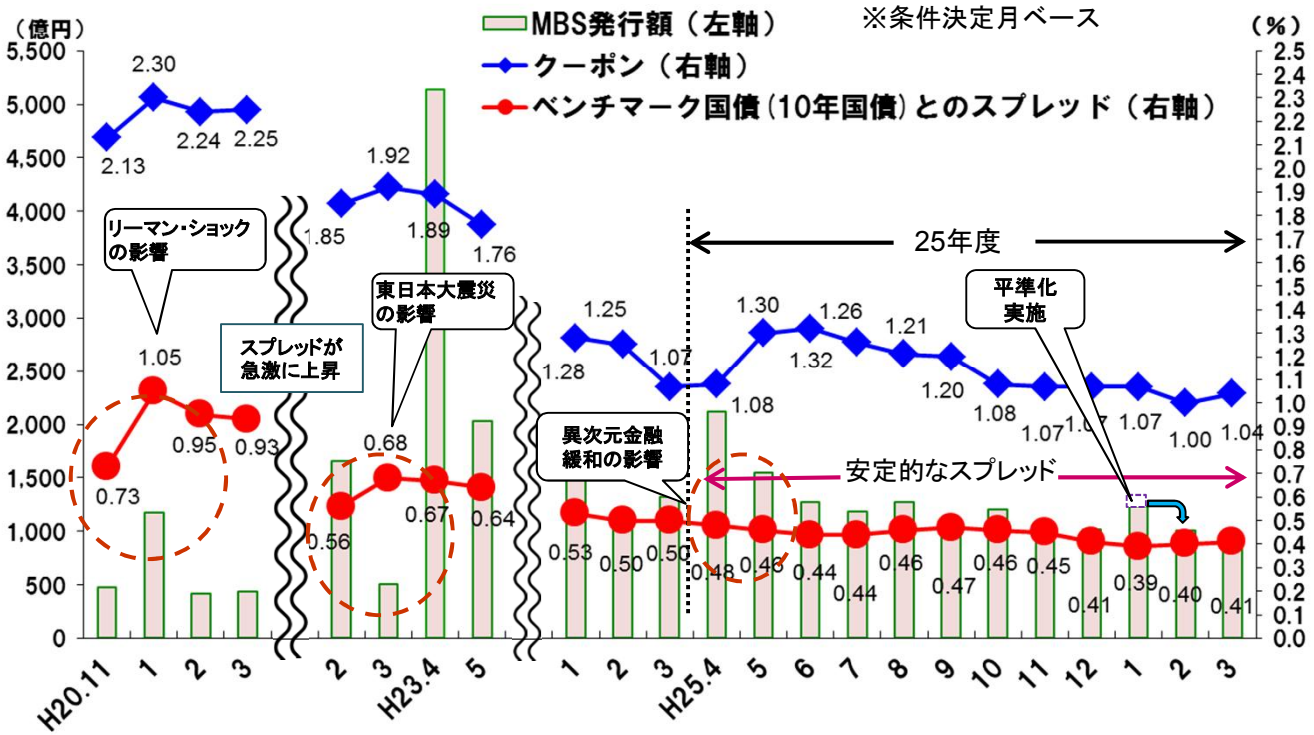
  一部繰上償還について、従来100万円以上から可能としていたところ、インターネットに よる一部繰上償還の申込みの場合は、10万円以上から手続が可能とした（平成26年7月29日から実施）。

1 （1） 証券化支援業務 （③安定的かつ効率的な資金調達）

■　平成25年4月から5月にかけての日本銀行による異次元の金融緩和導入等の影響により、金利水準が大きく変動する中でも、新規投資家の取込み及び投資家の投資枠拡大を企図した丁寧なIRを展開

➢リーマン・ショック時や東日本大震災発生時の不安定な金融市場下ではMBSのスプレッドは大きく上昇したが、今回の異次元金融緩和時は、MBSのスプレッドの上昇を抑え、安定的な資金調達を実現

月次MBSの発行額とクーポン、ベンチマーク国債（10年国債）とのスプレッドの推移



MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

＜投資家の認知度及び理解度の向上を図るための活動＞

・投資家への個別訪問（国内225社、海外9社）
・投資家説明会の開催
・証券会社等が国内及び海外において投資家向けに開催する会議において、日本のMBS市場等について講演　等

＜投資家のニーズに対応し、充実した情報提供の実施＞

・地方投資家が注目するポイントである、投資家数に占める地方投資家の比率を示した資料の作成
・月次MBSに関心を示している海外投資家に対し、効率的かつスピード感のある対応をするために電話会議を活用

＜一起債あたりの購入投資家数（推定）＞

平成23年度	平成24年度	平成25年度
60社程度	60～80社程度	50～80社程度

■　機構内に設置した「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」において、MBS発行額の平準化を図り、ベンチマーク性を高めることで証券化市場を育成していくべきとの提言を受けた取組を実施

- 平成26年１月に、投資家の需要に比べMBSの発行額が大きくなることが見込まれたことから、実際にMBS発行額の平準化を実施（161億円を平成26年２月に送った（信託債権ベース200億円））
- この取組は、機構MBSの安定的な起債環境を保つという観点から投資家にもメリット（引受証券会社からの見解）
- 上記提言については、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（ 平成25年12月24日閣議決定）（※）においても盛り込まれ、改めて機構の重要な課題として示された。

※ 独立行政法人改革等に関する基本的な方針 （抄）

○　民間金融機関の住宅ローンが変動金利型中心である現状に鑑み、当面は、本法人のMBSの発行額の平準化を図り、ベンチマーク性を高めることで民間によるMBSの発行の活性化及び流動性の向上を促し、我が国の証券化市場を育成する。また、MBS発行を図る民間金融機関等との対話を継続的に行い、ニーズを迅速に把握する。

１（1）証券化支援業務（④ 証券化支援業務に係る経費率）

■証券化支援業務の経費率について、中期目標期間の平均が0.20%以下とする目標に対し、平成25年度は0.14%で目標達成

【経費削減の取組】

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

１（1）証券化支援業務 （⑤調査研究）

■　フラット35利用者、民間住宅ローン利用者、民間金融機関を対象とした調査を実施し、証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上に貢献するとともに、広報誌や学会等の様々な場面を利用し、調査結果を発表

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

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

■　将来の新商品の開発等も見据えて、米国政府抵当金庫（ジニーメイ）と住宅金融に関する研究に係る情報交換等の了解覚書（MOU）を締結。また、タイ王国SMC（第二次抵当公社）とも了解覚書（MOC）を締結し、住宅金融インフラの整備に向けた日本の事例等について情報提供を実施。さらに、ミャンマーへの住宅金融に関する情報提供も実施するなど、国と連携した国際貢献への取組も積極的に実施

＜日本不動産学会における機構職員の講演＞

＜日緬建築住宅会議における機構職員の講演＞

＜調査研究結果の活用状況＞

・新聞、経済誌等の媒体における、各種調査結果の掲載回数：158回

・経済誌、情報誌等の媒体における、各研究員による執筆原稿の掲載回数：30回

1 （2） 住宅融資保険業務

■ 的確な付保審査及び債権管理の徹底により保険料率を引下げ（実施は平成26年度）

➢的確な付保審査及び債権管理を徹底したことで、平成25年度においては、属性、デフォルト率を踏まえた保険引受リスク計量モデルによるモニタリングを通じて保険引受コストの引下げが可能であることを確認出来たことから、機構独自の取組として保険料率の引下げに繋げた（実施は平成26年度）

〔保険料率の引下げ〕
特定個人ローン保険（※1）（融資率9割超）　▲0．14%（最大）
特定短期ローン保険（※2）（無担保・無保証）　▲0．18%

※1　フラット35と併せてご利用いただく民間住宅ローンに対する保険引受
※2　フラット35等を利用する場合の着工金、中間金等のつなぎローンに対する保険引受

保険料率の引下げについて

		保険料率（※）	
		平成26年度	平成25年度
特定個人ローン保険（フラット35 パッケージ型）	融資率9割超	A ： 0.89 % （▲0.14%） B ： 1.01 % （▲0.09%） C ： 1.11 % （▲0.06%）	A ： 1.03% B ： 1.10% C ： 1.17%
特定短期ローン保険	無担保・無保証	0.54% （▲0.18%）	0.72%

※特定個人ローン保険の保険料率は、平成24年度から実績反映型保険料率制度が導入されており、金融機関毎に適用する保険料率が異なる。

■　保険金支払審査の標準処理期間目標及び保険金支払済み債権の回収実績率の目安を大幅に達成

➢保険金請求に当たって、金融機関（保険金請求者）が事前に保険金支払審査項目をチェックできる仕組みを機構において導入（※）し、支払審査事務の効率化を図る等により、標準処理期間の処理率の目標を大幅に達成

※　平成25年度は主要金融機関において先行的に実施。平成26年度に全金融機関で実施

➢保険金請求に至っていない長期延滞債権全件を機構も状況把握する等、機構関与を深化させた進捗管理を行うことで早期の回収方針の策定を可能とするとともに、保険金支払後は、お客さまの実情に応じて、分割弁済の措置や任意売却等による物件処分を速やかに実施することにで、保険金支払済み債権の回収実績率が目安を大幅に上回った

保険金支払いの標準処理期間及び保険金支払済み債権の回収実績率について

標準処理期間の目標	処理率実績
25日以内（※）に8割を処理 ※機構が保険金の支払い請求を受けた日から保険金を支払う等までの期間	**92%**

	回収実績率	目安
第1順位債権 （第1順位で抵当権を設定している債権）	65．3%	50%
第1順位債権以外 （第1順位以外で抵当権を設定している債権）	44．8%	20%

※保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率

１（3）団体信用生命保険等業務

■適切に団体信用生命保険等業務を実施　（団信弁済実績10,203件、84,411百万円）

■団信加入者確保に向けて、フラット35の周知活動と連携した金融機関等への加入促進依頼や、不加入希望者へのダイレクトメールによる勧奨等を実施

■繰上完済時等において未経過期間相当分に相当する特約料を精算返戻する制度を平成25年7月から開始

■団信特約料クレジットカード払い方式について、導入方針を決定。26年度実施に向けシステム開発中

平成25年度事業実績

・新規加入実績	54,293件	1,356,952百万円
・団信弁済実績	10,203件	84,411百万円
・保有契約（平成25年度末）	1,660,727件	18,916,948百万円

商品性の見直し

住宅ローン繰上完済時等における未経過期間に相当する特約料を精算返戻する制度について、25年7月から開始した。制度開始に当たり、25年4月から5月にかけて、団信加入中のすべてのお客さまあてにDMを送付（約179万通）し、制度の開始及び内容についての周知を行った。

25年度の制度適用件数は、75,914件

安定的な制度の維持に向けた取組

・フラット35の周知活動と連携し、金融機関及び住宅事業者に対して団信加入促進を継続的に依頼

・機構の経営層による主要金融機関の経営層への取組強化依頼及び団信加入率の低い金融機関に対して個別の加入率を示した上での取組強化依頼

・金融機関等が活用する団信加入勧奨チラシについて、一般の生命保険と団信の違いを記載するなどリニューアルを実施

・不加入希望者へのダイレクトメールによる勧奨（約1万通）

・金融機関向け説明会において、平成25年度から規定帳票化した団信不加入申出書の適切な運用について説明を実施

・任意・未納脱退率を縮減するために、金融機関に対して継続勧奨への取組の強化を要請

1（4） 住宅資金融通業務等の実施

■ 市街地再開発事業に対するまちづくり融資により地域復興に大きく貢献

➢ 宮城県石巻市の再開発事業に位置づけられている2地区に対して、事業検討段階から機構が積極的に関与。市街地再開発事業の場合は、地権者が多数存在し合意形成に手間がかかり事業が頓挫するリスクと、事業が長期化するリスクがあり、民間金融機関は収益性の観点から融資に慎重であるため、資金調達が困難であった準備組合へ融資を実施。その結果、事業が進展することになり、東日本大震災における復興への貢献につながった

■ マンション共用部分改良融資により耐震改修工事を促進

➢ マンション共用部分改良融資のうち、国の政策としても重要な耐震改修工事については、管理組合における修繕積立金だけでは不足する場合があるため、機構融資を利用したいというニーズがあり、現行の融資限度額では必要な費用が不足するケースに対応するため、保証人である（公財）マンション管理センターに対して、保証限度額の引上げの交渉を行い、25年11月より融資限度額を引き上げる制度改善を実施。
［一戸当たり150万円→500万円 （（公財）マンション管理センターが保証する場合に限る。）］

■ サービス付き高齢者向け賃貸住宅の制度改正

➢ 抵当権同順位等による民間金融機関との協調融資制度や元金据置期間の導入、利用促進に向けた要因分析を行い、事業運営に必要なコストの見直しによる融資金利引き下げを決定する等、より融資を利用しやすいよう制度改善を行った。（実施は平成26年度）

■ 構造計算書偽装問題に係る分譲マンション健全化に向けた支援

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

（実績累計）①個人向け：個人購入融資：8団地、リフォーム融資：9団地 ②事業者向け建替融資：7団地 ③管理組合向けリフォーム融資：3団地

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

＜石巻市市街地再開発事業への貢献＞

＜概要＞
・中央三丁目地区：住宅77戸・商業施設
［事業金額28億円］
→資金交付 平成25年3月 23百万円（準備組合）
平成26年3月 130百万円（本組合）
・立町二丁目地区：住宅32戸・災害公営住宅20戸・
高齢者施設・商業施設
［事業金額 16億円］
→資金交付 平成25年11月 30百万円（準備組合）

＜マンション共用部分改良融資（耐震改修）＞

（受理実績）
平成25年：11件、56,020万円
平成24年： 2件、 6,000万円
平成23年： 2件、 3,670万円

＜サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資金利＞

金利決定月	H26.5	H26.2	差
適用金利	2.75%	3.27%	▲0.52%

※施設共用型、35年固定金利、繰上返済制限制度有

＜標準処理期間内の処理率の目標達成＞

進捗管理の徹底等に取り組んだ結果、標準処理期間内の処理率の目標（80%以上）を達成
・マンション共用部分改良融資（12日） 94.8%
・省エネ賃貸住宅融資及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資（45日） 87.1%
・高齢者住宅改良融資（12日） 83.3%
・財形住宅融資（12日） 87.8%

１（5）直接融資業務に係る経費率

（既往債権管理勘定の既融資を除く。）

■直接融資業務の経費率について、中期目標期間の平均が0.40%以下とする目標に対し、平成25年度は0.28%

【経費削減の取組】

- 一般競争入札等について、より入札等に参加しやすい環境を整備する観点から、引き続き、入札等参加要件の緩和、十分な広告期間等の確保等の取組を進めること等により、競争性の確保に努めた。
- 給与体系の見直しを含めた人事・給与制度改革の実施や計画的な人員管理を行うなど、人件費の削減及び給与の見直しを行った。

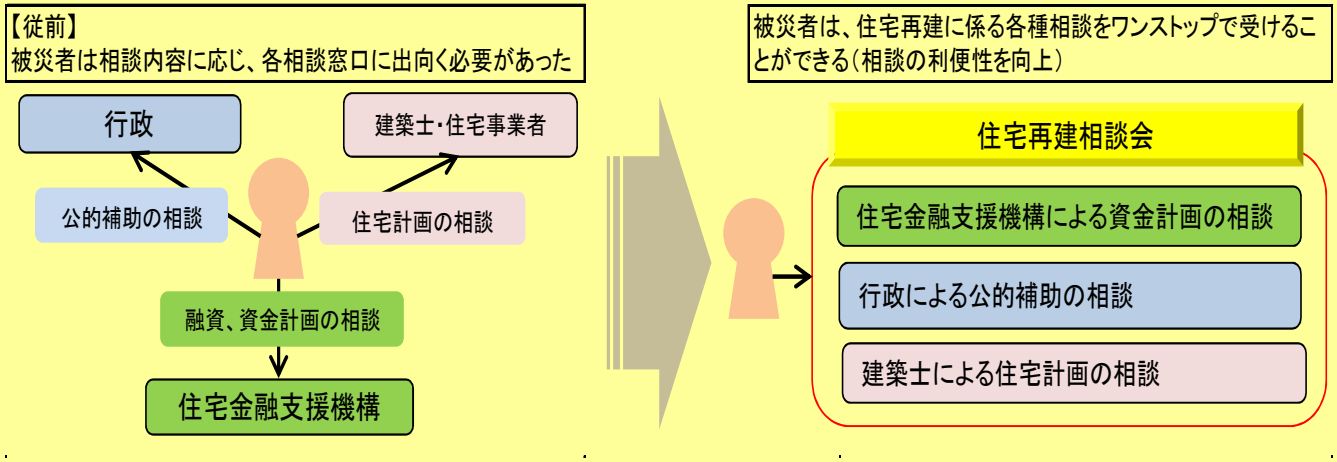
1（6） 東日本大震災への的確な対応

■ 住まいの再建に係る各種相談をワンストップで提供する住宅再建相談会を実施

➢被災者の利便性の向上のため、機構主導で関係機関（地方公共団体、建築士団体）と連携し、公的補助、住宅計画及び融資・資金計画の相談をワンストップで提供できる態勢を構築
➢全国から事前研修を受けた職員を派遣（延べ422人・日）し、相談対応の質を確保するとともに、継続的な相談サー ビスを提供

【平成25年度実績】　相談会実施回数 ： 26市町・198回 、相談数：1，181組
〔開催場所〕 防災集団移転促進事業により住宅用宅地の供給を予定している被災3県の全市町（22市町）及び被災者の避難が多い市町等で開催
〔開催頻度〕 被災者が参加しやすいよう、41週（年間52週のうち、年末年始等を除外）の週末（土・日）に121回開催。一週末あたり平均 3回（会場）実施

ワンストップの相談により被災者の利便性を向上



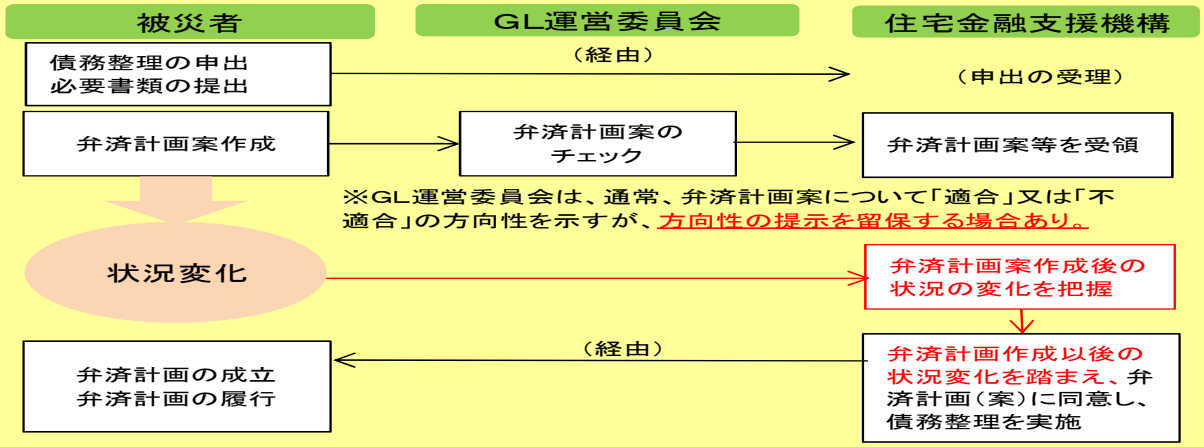
■ 三陸復興支援センターの設置準備

➢今後、沿岸部における宅地供給等が本格化することを踏まえ、被災者相談対応等を強化するため、東北支店（仙台市）以外の拠点として、新たに三陸復興支援センターを釜石市に設置する方針を決定（平成26年３月）し、設置に向けた準備を実施（平成26年６月26日に設置）

■　きめ細やかな対応により、被災者の再建を支援

➢私的整理ガイドラインの運用に当たり、ガイドライン運営委員会において方向性が留保された案件についても、被災者の足下の状況を詳細に把握し、債権者（機構）の判断として債務整理を実施

私的整理ガイドラインへのきめ細やかな対応



➢一部の被災者がインターネットを利用できる環境にないことを考慮し、フリーダイヤルでの応対で、各被災者のライフプランを踏まえた災害復興住宅融資の返済シミュレーションを行うサービス（希望者にはシミュレーション結果の郵送）を実施（平成25年度実績 98件）

【その他の自然災害への対応】

■台風26号による東京都大島町の土砂災害（平成25年10月）への対応

➢ 東京都との連携により、災害復興住宅融資の利用に併せて東京都による利子補給制度を活用できる仕組みを構築。また、大島町との連携により、現地での被災者相談会に機構が参加するとともに、被災地の金融機関と連携して、金融機関窓口での災害復興住宅融資の受付を可能とした

■災害復興住宅融資に関する的確な周知

➢ 記者発表、機構ホームページによる対外周知を迅速に実施。また、島根県等の大雨災害（平成25年7月）、埼玉県越谷市等の突風災害(平成25年9月）では、地方公共団体との連携により、り災証明書交付窓口において災害復興住宅融資チラシの配布等を実施

２（１） 組織運営の効率化

■支店体制の見直しについては、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）において、支店体制の見直しについて決定されたことを踏まえ、支店体制の見直しの具体内容、見直しに係る課題及び今後の対応について検討を進めた。

（参考１）独立行政法人改革等に関する基本的な方針（抜粋）

行政改革推進会議決定（H25.12.20）	閣議決定（H25.12.24）
業務効率化を一層推進する観点から、主要都市への交通アクセスを勘案し、現中期目標期間中（平成28年度末まで）に全国を11ブロックに分けている現在の支店体制を9ブロック体制へ移行を進め、北関東支店、南九州支店を整理・統合すべきである。	平成28年度末までに北関東支店、南九州支店を他支店と統合する。

■事務・事業の見直しの基本方針において廃止することとされた業務に係る組織の合理化については、平成24年度に以下の取組を実施したところであり、平成25年度においても引き続き当該取組を継続している。

（参考２） 平成24年度の取組

【住宅融資保険業務】
- 住宅融資保険部の融資保険付保審査グループを廃止

【住宅資金貸付業務】
- まちづくり推進部のマンション再生支援グループを廃止
- 北海道支店、中国支店及び九州支店のまちづくり推進グループを廃止
- 事業系直接融資に係る融資審査業務を審査部事業審査センターに集約し、各支店の事業審査グループを廃止

２（2）一般管理費等の低減
（3）業務・システム最適化

■経費削減の取組により一般管理費を削減（平成23年度比 8.0%減）
■債権回収会社等の外部機関への委託を活用することにより業務を効率化
■業務・システム最適化計画に基づき、ITガバナンスの強化、システムの調達・コストの適正化を実施
■人材育成のための計画の作成、外部の専門的知見を有するCIO補佐官を交えた研修や勉強会の実施等により、IT分野での専門家として内部人材をレベルアップ

一般管理費の削減

- 次の取組等により、一般管理費を平成23年度に比べて8.0%削減
  - ・事務用品等の本店一括購入契約による単価の引下げ
  - ・ 一般競争入札等の競争性を確保できる調達方式の継続的実施

外部機関への委託活用

- 全額繰上償還請求を行った個人向け債権の管理回収業務について、債権回収会社への委託を活用（委託率　89.1%）
- 電話相談業務、社内システムの運用・管理業務、住宅債券に係る事務手続、旅費事務手続等の外部委託を継続

業務・システムの最適化

- 業務・システム最適化計画に基づき、次の取組等を実施
  - ・IT投資管理委員会の運営等のITガバナンスの強化
  - ・一般競争入札による調達等のシステムの調達、コストの適正化
- 内部人材のレベルアップを図るため、次の取組等を実施
  - ・各職員の目標レベル等を明確化し、人材育成のための計画を作成
  - ・外部の専門的知見を有するCIO補佐官を交えた人材育成チームを設置し、研修や勉強会を実施

２（4）入札及び契約の適正化

■随意契約等見直し計画に基づき、入札及び契約の適正化を着実に実施し、競争性のない随意契約は契約全体の２%に減少（金額ベース。見直し計画：５%、24年度実績：３%）

■随意契約の基準等の契約方法に関する定め及び一定額（※）以上の契約情報等について、ホームページで公表　※国の基準と同一

１．競争性のない随意契約を削減

＜随意契約等見直し計画と契約実績＞

（単位：件、億円）

		平成24年度		平成25年度		随契等見直し計画（H22年６月策定）	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
一般競争入札等	競争入札等	（ 21%）221	（ 41%）249.4	（ 19%）185	（ 50%）301.8	（ 28%）356	（ 38%）198.8
	企画競争	（ 6%）63	（ 15%）90.2	（ 5%）48	（ 10%）63.2	（ 6%）80	（ 28%）144.4
	公募	（ 65%）697	（ 42%）252.9	（ 67%）642	（ 38%）227.5	（ 52%）652	（ 29%）153.4
	競争性のある契約（小計）	（ 92%）981	（ 97%）592.6	（ 92%）875	（ 98%）592.6	（ 86%）1,088	（ 95%）496.6
競争性のない随意契約		（ 8%）88	（ 3%）16.1	（ 8%）78	（ 2%）9.4	（ 14%）170	（ 5%）26.5
合計		（ 100%）1,069	（ 100%）608.6	（ 100%）953	（ 100%）602.0	（ 100%）1,258	（ 100%）523.1

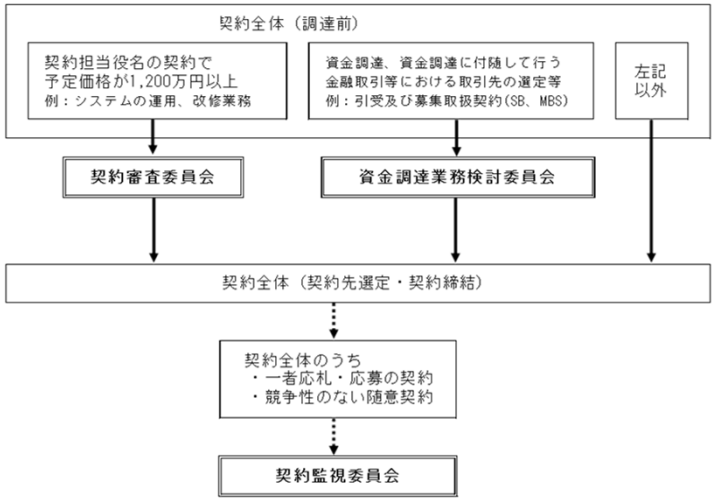
※　計数は、それぞれ四捨五入しているため、合計において一致しない場合がある。

※　競争性のない随意契約のうち主なものは、後納郵便料、ガス、水道等である。

２．競争性、透明性を確保するための取組

- 外部有識者４名及び監事２名により構成する「契約監視委員会」を設置し、競争性のない随意契約や一者応札の点検・見直しを適切に実施
- 契約の透明性・公正性を確保するため、機構役員等を委員とする「契約審査委員会」等による審査を実施
- また、随意契約案件等について監査部、監事及び会計監査人の監査を受けている。

＜契約締結までの各委員会の審議・点検の概要＞



２（5）適切な内部統制の実施
（6）積極的な情報公開

■25年度に発覚した審査部審査センターにおける不適切な事務処理事案を踏まえ、再発防止策を実施。また、当該事案により内部統制の脆弱性が露呈したことから、組織を挙げて内部統制の充実に取り組むこととした。

【事案の概要】（平成25年７月12日記者発表）
１　判明した事実
　審査部審査センターの職員Ａが、平成23年４月から平成25年５月までの間の住宅ローン「フラット３５」等の審査案件86件について、必要な決裁手続を経ずに金融機関に「承認」の結果を通知するとともに、そのうち37件の審査関係書類を廃棄していたことが判明。なお、当該86件につきましては、内容の確認を行い、いずれも「承認」の判断を変更する必要がないことを確認。また、職員Ａは金融機関からの照会等を負担に感じて不適切な行為に及んだとのことであり、何らかの便宜供与を受けて行ったものではないと判断。

２　行為者等への対応
　職員Ａ及び不適切な行為があったと確認された期間における職員Ａの管理者についても処分
　・職員Ａ（行為者）住宅金融支援機構 本店 一般職（男性、50歳）：　解雇
　・管理者（行為者の上司）：　訓告２名、厳重注意５名

○再発防止策

- 適切な統制活動の確保のための取組

・システムオペレーションの変更
　予防的統制の観点から、審査結果の確定について担当者の申請と管理職者等の承認がある場合のみシステム入力が可能となるようシステムオペレーションを変更

・日常的な管理
　審査案件全件リストと審査関係書類とを突合し、日常的な管理を徹底

・決裁権限の水準についての見直し
　審査センター長の決裁権限の一部をグループ長・推進役に委譲して審査センター長が日常業務のモニタリングを行うなど、よりマネジメントに注力できる態勢を整備し内部管理体制を強化

- 発見的統制を意識した取組

・内部監査
　審査センターにおける日常的な管理の徹底等の実施状況を点検

○内部統制の充実に向けた取組

➢ 職員への啓発による統制環境の整備・充実

・理事長から職員に対し、折に触れて内部統制についてメッセージを発信しているほか、外部の専門家を講師に招き内部統制について管理職研修の実施等、役職員への啓発を通じ統制環境を整備・充実

➢ 適切な統制活動の確保のための取組

・お客さま等からの申請を受け、機構において承認等を行う業務のうち、潜在的な不正リスクがあり、かつ、不正があった場合に影響が大きいと想定される業務について、担当者と管理職者等によるシステムオペレーションが必要な仕様に変更する等の不正防止策の方針を決定

・決裁内容に照らした決裁権者の適切性及び業務負荷状況を勘案し、決裁権限を委譲することで、上位決裁権者が日常業務のモニタリングを行うなどのマネジメントに注力できる態勢を整備し、内部管理体制を強化

・現場の実態や感覚と乖離して過剰な負担を強いている等の原因となっているルールの洗い出し及び見直しを実施するとともに、各部署において、継続的なルールの見直しに向けたモニタリングを継続的に行うための態勢を構築し、取組を実施

➢ 発見的統制を意識した取組

・内部監査において、個人デスク内の書類を確認する等の検査的視点を強化した監査を実施。また、内部自主点検や実地点検・モニタリングの実施状況やその有効性を加味し、発見的統制を意識した監査を実施

・民間金融機関における運用を踏まえ、不正防止の観点から、自部署における執務室内の個人デスク等の点検や長期休暇の取得の徹底についての検討を実施（平成26年４月実施）

なお、上記取組等については、四半期毎にフォローアップを行った。（コンプライアンス委員会、役員会に付議）

■反社会的勢力の排除に係る取組

- 平成22年度に構築した反社データベースを大幅に拡充
- 保有債権等のスクリーニング実施
  ・平成25年11月に機構が保有している全債権について反社会的勢力に該当するものがないかどうか、スクリーニングを実施
  ・今後も四半期ごとにスクリーニングを実施予定。
- 審査・調達段階での反社チェックの実施
  ・フラット35の買取申請及び直接融資申込案件の全件について反社チェックを行うこととし、それに向けシステムメンテナンスを実施 （平成26年４月から実施）
  ・これにより、フラット35、直接融資、住宅融資保険、調達契約のいずれも、審査・調達段階で全件反社チェックを実施することとなった。

■内部統制基本方針に基づき、PDCAサイクルによる適切な内部統制の取組を実施し、四半期ごとに取組状況を点検し、役員会に報告を行った。

- 平成25年度の適切な内部統制に向けた取組（コンプライアンス以外）
  ・お客さまに対する商品等の説明並びにお客さまからの相談、要望及び苦情に対する対応の適切な体制の確保
  ・役員会の適切な運営（原則として週１回開催、議事録の作成・保存）
  ・役員会において認識された経営課題のフォローアップ
  ・各部署の目標の設定とその取組状況の点検の実施
  ・リスク管理に関する規程の制定、リスク管理態勢の整備
  ・業務の適正を確保するための内部監査体制の確保
  ・緊急時の対策等の整備　　等

■機構全体のコンプライアンスを実践するための行動計画として、コンプライアンス・プログラム等を策定し、コンプライアンスの徹底に向けた取組を着実に実施

➢ 平成25年度の適切な内部統制に向けた取組（コンプライアンス）

・機構全体のコンプライアンス・プログラム及び各部署における部署別コンプライアンス・プログラムを策定し、推進活動を実施
・コンプライアンス活動推進担当会議の開催
・コンプライアンス・ミーティングの実施（ケースメソッド形式でのコンプライアンス研修を含む）
・コンプライアンスドリルの実施　計11回実施
・会議等の機会を利用したコンプライアンス意識の徹底（全31回）
・コンプライアンス、業務、内部ルールに関する研修を実施
・外部講師を招いて「企業不祥事の再発防止について」をテーマにコンプライアンスセミナーを実施
・コンプライアンスに対する職員の意識調査の実施
・新任所属長に対する模擬記者会見の実施
・第2期中期計画及び平成25年度年度計画においても「コンプライアンスに係る取組」を位置づけ、取組を実施　　等

■平成23年度及び24年度に発覚した不祥事案の再発防止に向け、コンプライアンスプログラムの策定、担当会議の開催、現場でのミーティングの実施、研修の実施等コンプライアンスの徹底に向けた取組を着実に実施

■内閣官房情報セキュリティセンターの要請や提供情報の活用等により、情報セキュリティ対策を推進し、標的型攻撃（特定の情報を狙ったサイバー攻撃）を想定した対策方針を決定した。

■財務内容、機構の業務内容や経営状況等、日本語版及び英語版のディスクロージャー誌並びにホームページに掲載し、情報公開
■25年度から、機構の取組内容等が簡潔に分かるようにミニディスクロージャー誌を作成

３（1）収支改善

■既往債権管理勘定以外の勘定(※)において、繰越損失金解消後も引き続き単年度黒字を達成（三期連続）。 (※)保証協会から承継した業務に係る経理を除く。

■既往債権管理勘定においても、単年度黒字を達成（三期連続）し、繰越欠損金を着実に削減。

- 金融機関、住宅関連事業者等を通じたお客さまへの制度周知
- 各種媒体を通じた広報活動
- 中小工務店への技術支援等
- 機構債史上最低クーポン（26年２月条件決定）により、お客さまに相対的に低い金利で住宅ローンを提供　等

⇒買取残高を積み上げ、収益が拡大

- 業務運営の効率化（経費率の低減等）によりコストを削減

⇒損失の縮小

- 返済中のお客さまの状況に応じたきめ細やかな対応
  - お客さま向けアンケート調査を実施するなど、丁寧な返済相談を行いお客さまの返済継続性を把握
  - 返済方法変更による返済継続から生活再建に向けた早期解決のための任意売却まで、お客さまの返済継続可能性を踏まえた幅広い提案を実施

⇒結果として、リスク管理債権低減（損失の縮小）

既往債権管理勘定以外の勘定（保証協会承継業務経理を除く）

（単位：億円）

	22年度	23年度	24年度	25年度
単年度	▲ 171	453	401	761
累計	▲ 285	168	260	1,022

既往債権管理勘定

（単位：億円）

	22年度	23年度	24年度	25年度
単年度	▲ 169	837	1,659	1,655
累計	▲ 6,994	▲ 6,158	▲ 4,499	▲ 2,844

３（2）リスク管理の徹底等①

■各リスクを適切に管理するため、次のようなリスク管理の高度化等を実施

１．リスク横断的な統合的リスク管理

- 25年度においても、24年度同様、金利シナリオやPDシナリオを組み合わせたシナリオによる同一のキャッシュフローに基づき、信用リスク及びALMリスクの両リスクを横断的に捉えた事業ストップ型の生涯収益シミュレーションにより財務上の影響を分析した。
- 25年度は、24年度に分析した証券化支援勘定（買取型）及び既往債権管理勘定に加え、財形住宅資金貸付勘定及び住宅資金貸付等勘定（住宅資金貸付等業務経理）についても分析対象とした。また、証券化支援勘定（買取型）では事業継続型の生涯収益シミュレーションも実施した。

２．与信審査の厳格化

- 金融機関向け説明会の開催
  - ・不適正案件の未然防止のための説明会：25年４月～６月に開催
  - ・早期延滞未然防止のための説明会：26年１月に開催
- 金融機関モニタリングの実施
  - ・327機関に対して、書面調査を実施
  - ・40機関（平成24年度の買取（付保）申請件数全体に対して90.7%のシェア）へ実地調査を実施し、融資審査体制及び審査内容について詳細なヒアリング等を行った。
- 機構における与信審査の徹底
  - ・機構においては、不適正案件及び早期延滞案件の未然防止を図るため、価格審査などの与信審査を徹底した。
- 会計検査院指摘事項への対応
  - ・早期延滞発生率が一定の基準を超えた金融機関に対して業務委託手数料の額を減額する仕組みの導入を決定（平成26年４月から導入）

３．ストックベースALMの実施

- ALMの高度化を図る観点から、24年1月から導入したストックベースALM（フラット35及び賃貸住宅融資において、ストックから生ずる資金のズレを、新規の資金調達時に事後的に調整する仕組み）を25年度も引き続き実施した。

４．資金ギャップへの対応

- 既往債権管理勘定における将来の資金ギャップへの対応として、財政融資資金等への償還を確実に行うとともに、将来の金利リスク（再調達金利の上昇に伴う収支の悪化）及び流動性リスク（多額の再調達ができないおそれ）を低減するためには、金利が低い現時点においてSB発行による資金の調達を行うこととし、24年度からSBによる調達を実施する方針を役員会等で決定した。
- 当該方針に従い、25年度は既往勘定においてSB15年債を997億円（機構全体では1,000億円）、平均クーポン1.223%で発行した。

３（2）リスク管理の徹底等②

■返済が困難になったお客さまへのきめ細やかな対応を通じ、リスク管理債権の目標値を大幅に上回る削減を実現

➢ リスク管理債権削減に向けた取組

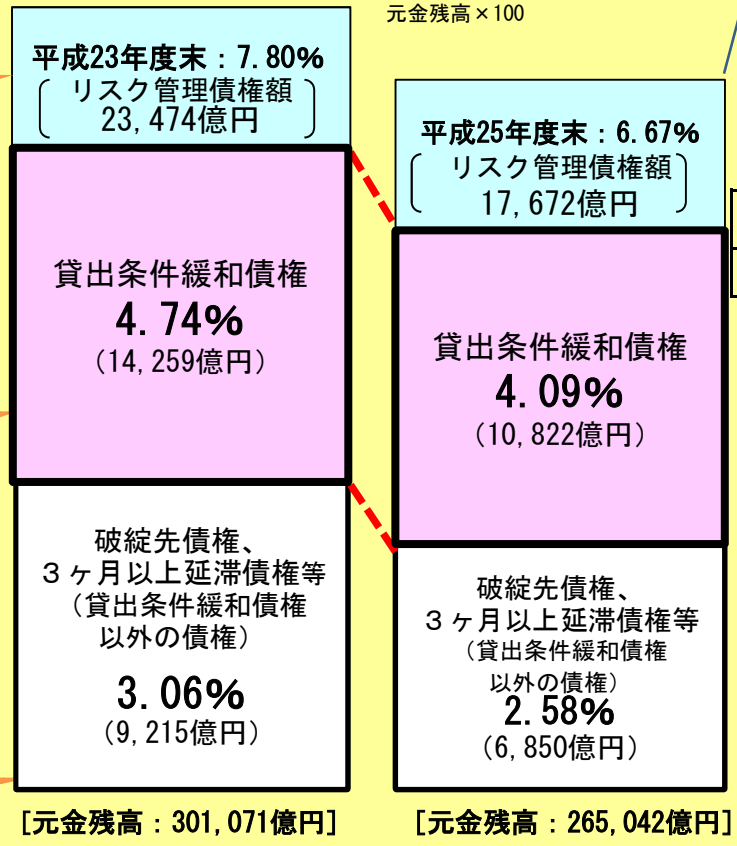
延滞初期
入金状況のお知らせを徹底し、早期の正常化を支援

延滞継続中
借入状況を把握して条件変更を適用し、今後の返済継続を支援

返済継続困難
任意売却の提案を行う等、早期解決による生活再建に向け立ち直りを支援

リスク管理債権比率(※)の推移（法人全体）

※リスク管理債権比率
破綻先債権＋延滞債権＋３ヶ月以上延滞債権＋貸出条件緩和債権）÷元金残高×100



【個人向け債権に係る返済条件変更の実施による正常化率（４年経過時点）】

	H23年度	H24年度	H25年度
正常化率	60.6%	71.3%	**77.9%**

【個人向け債権に係る返済条件変更適用件数】（件）

H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度
38,981	20,200	25,494	24,713	14,537	9,741	7,211

【参考】地方銀行（第二地方銀行除く）のリスク管理債権比率（H25年度末）
・条件緩和債権を除く場合：2.14%
・条件緩和債権を含む場合：2.62%
※金融庁ＨＰより

【個人向け債権に係る年度別延滞状況の推移】（件）

	H23年度	H24年度	H25年度
短期延滞件数	67,953	63,480	54,919
中期延滞件数	40,978	37,778	33,542
長期延滞件数	4,633	3,397	2,076
新規全繰発生件数	16,492	13,312	10,617

➢その他の特徴的な取組

【個人向け債権】 延滞が継続しているお客さまについては、提案型カウンセリング（アンケート形式の書面を活用するなど、具体的な延滞の原因や生活状況を詳細に把握することにより、状況に応じた家計の見直しや返済方法変更の提案）を充実させ、更にきめ細やかな対応を行い、正常化を支援

【事業者向け債権】延滞の初期段階から返済相談を行い、賃貸住宅の入居率やお客さまの事業の経営状況等の把握を徹底。民間金融機関とも連携しながら、条件変更により返済額を一定期間減額し、リフォームを提案する等、積極的な経営の安定化を支援

既往債権管理業務の
リスク管理債権額
：対平成23年度末比 ▲26.1%（目標▲10%以上）

証券化支援業務の
リスク管理債権比率
：1.00%（目標 3.6%以内）

賃貸住宅融資業務の
リスク管理債権比率
：1.84%（目標 3.6%以内）

■ リスク管理債権の削減に直接的に結びつくものではないが、政策金融機関として住宅ローン利用者のセーフティーネットの役割を果たすため、以下の取組を実施

・平成25年３月の金融円滑化法終了後も、同法の趣旨を踏まえ、継続して丁寧に対応。同法施行後申込み累計は、平成25年度末で89,564件

・なお、証券化支援業務の買取債権における元金据置中の金利引下げ（1%引下げ）について、金融円滑化の適用期間中は国費で対応していたが、終了後においても、機構の自助努力により金利引き下げ（0.5%引下げ）を実施

・東日本大震災において被災された方で返済が困難になった方への返済条件の変更についても、お客さまの状況に応じて丁寧に返済相談を実施

３（3）人事に関する計画

■計画的な人員の抑制（※）　⇒　平成25年度末常勤職員数は、平成24年度期首比 4.3%
（※）中期目標期間の最終年度までに常勤職員数について５％以上の削減
■人件費の削減　⇒　人事・給与制度改革等による人件費の削減（平成24年度比▲0.7%）
■給与水準の目標水準・目標期限の設定・公表　⇒　平成25年６月28日に機構ＨＰで公表
■職員の専門性の向上　⇒　専門能力向上のための研修等を実施

１．常勤職員数

- 計画的 な人員抑制により、平成25年度末は平成24年度期首と比べて4.3%減
  - ・平成24年度期首　921人
  - ・平成25年度期末　881人（▲4.3%）

２．人件費

- 人事・給与制度改革の着実な実施、計画的な人員管理等により、平成24年度と比べて0.7%減
  - ・平成24年度　7,423百万円
  - ・平成25年度　7,369百万円
- 国家公務員の退職手当の支給水準の見直しに準じ、職員の退職手当の支給水準の見直しを実施

３．職員の給与水準

- 平成25年6月28日に機構HPで公表。公表資料においては、平成28年度までに年齢・地域・学歴を勘案した対国家公務員指数を国家公務員と同程度としていくことを目指すこととしている。
- 平成25年度の対国家公務員指数は、年齢・地域・学歴勘案後111.0となり、平成24年度の111.5に比べて0.5ポイント低下

４．職員の専門性の向上

- 民間金融機関からの出向者を受け入れ、リスク管理等に関する支援、助言等を受けた。
- 専門能力向上のための研修等を実施し、専門能力の向上が期待される職員に対しては、人材育成を意識した配置・ローテーションを実施

３（4）宿舎に関する事項

■平成24年12月に策定した宿舎見直し計画に基づき、平成28年度末までに廃止し処分することとしている保有宿舎のうち、１宿舎（６戸）について、平成26年２月に一般競争入札を実施し、平成26年３月に売却手続を完了した。

■なお、第三期中期目標期間中に、宿舎戸数を40%程度（約200戸）削減するための具体的な方策として、宿舎入居に関する年齢制限を措置することを決定している（実施は平成28年度）。

〔参考1〕 宿舎見直し計画（平成24年12月策定）

- 平成28年度末までに、保有宿舎については15宿舎（91戸）を廃止し処分、借上宿舎については13戸を 廃止することにより、合計104戸の宿舎戸数の削減を行う。
- 平成33年度末までに、更に100戸程度の削減を行う。

〔参考2〕 宿舎入居の年齢制限

区分	年齢制限の内容
世帯者	50歳の年齢に達した年度末まで入居可能
独身者	35歳の年齢に達した年度末まで入居可能