

**独立行政法人住宅金融支援機構
事業運営審議委員会報告書**

平成 30 年3月6日

独立行政法人住宅金融支援機構 事業運営審議委員会

目次

■はじめに	P 4
-------	-----

【第1部 融資の商品性や業務運営の見直しに繋がった提言】

【民業補完の取組】

提言1 フラット35保証型の推進	P 8
------------------	-----

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

提言2 民間の融資との役割分担の仕組み(ルール)づくり	P 11
-----------------------------	------

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

【政策実施機能としての取組】

提言3 住宅金融市場における先導的な取組の実施	P 15
-------------------------	------

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

提言4 コンパクトシティ化の促進	P 18
------------------	------

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

提言5 既存住宅市場の活性化等	P 20
-----------------	------

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

【内部統制等の取組】

提言6 トップからのメッセージの継続的な発信	P 23
------------------------	------

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

提言7 職員のモチベーション向上	P 24
----------------------------	------

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

提言8 情報公開への取組	P 26
------------------------	------

○委員からの提言も踏まえた機構の取組

○機構の取組に対しての委員会評価

【第2部 今後の事業運営に関する課題】	P 27
-------------------------------	------

課題1 証券化市場の育成

課題2 地域連携の取組について

課題3 既存住宅市場の活性化等

課題4 業態を超えたアライアンス

課題5 職員のモチベーション向上

参考資料: 第1回から第8回までの事業運営審議委員会について . . .	P 31
--------------------------------------	------

■はじめに

本委員会は、「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）に基づき、中立的立場の外部有識者により構成される第三者委員会として、平成 26 年 4 月 14 日に機構内に設置された。本委員会の目的は、過度な規模拡大の防止や民業補完の視点を踏まえた上で、機構の事業運営に関する妥当性について審議を行うことであり、理事長は、審議の結果を今後の事業運営の参考としている。

平成 26 年 5 月 20 日に「第 1 回事業運営審議委員会」を開催して以降、年に 2 回程度、現在に至るまでに合計 8 回開催しており、主に機構の業務の執行状況、財務の健全性及び内部統制について審議を重ねるとともに、審査センターやお客さまコールセンターといった実際にお客さま対応等の実務を行っている部署や、機構が融資した物件に赴き、現地視察を行ってきた。また、理事長をはじめとした機構役員等と意見交換を行うことを通じ、機構業務への理解を深めてきた。

各委員は、民業補完の観点を踏まえた上で、経営の健全性の維持、向上に繋がる提言を行っており、機構はそれらの提言を参考として、業務運営や制度の見直しを行っている。

本報告書は、平成 28 年度末をもって機構の第二期中期目標期間が終了したことを踏まえ、これまでの審議内容を総括し、次のカテゴリのとおり取りまとめたものである。

1. 融資の商品性や業務運営の見直しに繋がった提言
2. 今後の事業運営に関する提言

なお、機構は第三期中期目標において、政策実施機能の最大化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すことが求められている。本委員会ではこれまでも、様々な分野の知見を有する外部有識者としての立場から、すぐには利益に直結しない新しい取り組みを行うべきであるといった提言や、地方創生等の施策の実現に寄与する制度の構築を促す提言もなされており、機構はそれらの提言を参考に新たな制度の取り扱いを開始しているところである。

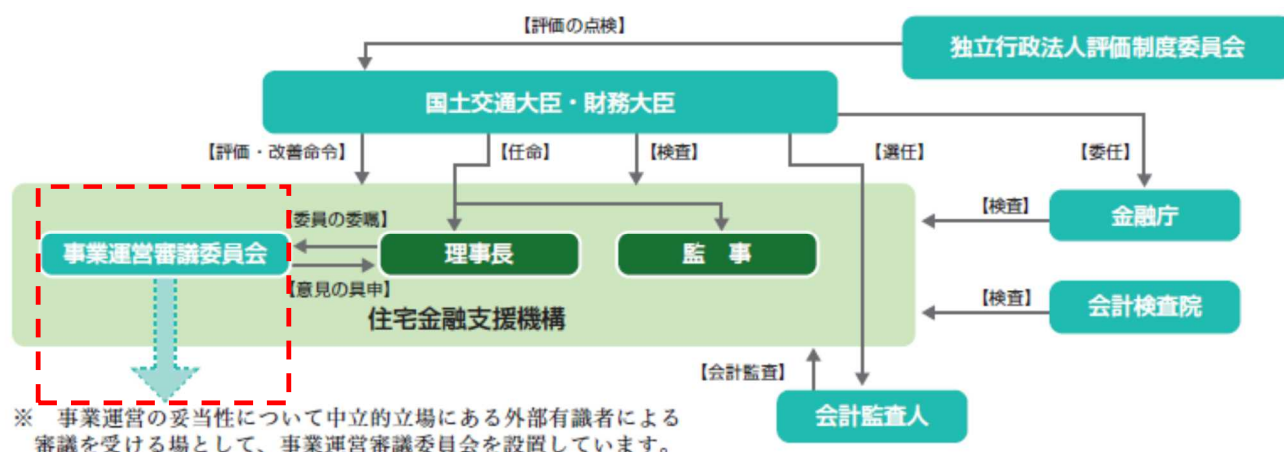
機構が第三期中期目標で求められている役割を着実に果たし、国民にとってより有用な組織となるため、本委員会としても、引き続き適切にその役割を果たしていくこととする。

【参考】「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（抄）（平成25年12月24日閣議決定）

【住宅金融支援機構】

○ 証券化支援業務について、本法人のMBSに対する市場の信認を維持するためには、経営の健全性を維持することが重要であることから、中立的立場の外部有識者により構成される第三者委員会を本法人に設置し、過度な規模拡大の防止や民業補完の視点を踏まえた上で、本法人の事業運営の妥当性を審議するとともに、その概要を開示する。

【参考】住宅金融支援機構におけるコーポレートガバナンス



機構においては、独立行政法人通則法等に基づき、透明性・効率性の高い経営のもと、高い倫理観と見識を持ち、業務の健全性及び適切性を確保するため、内部統制の強化を経営の重要課題と位置付け、上記の体制を整備している。

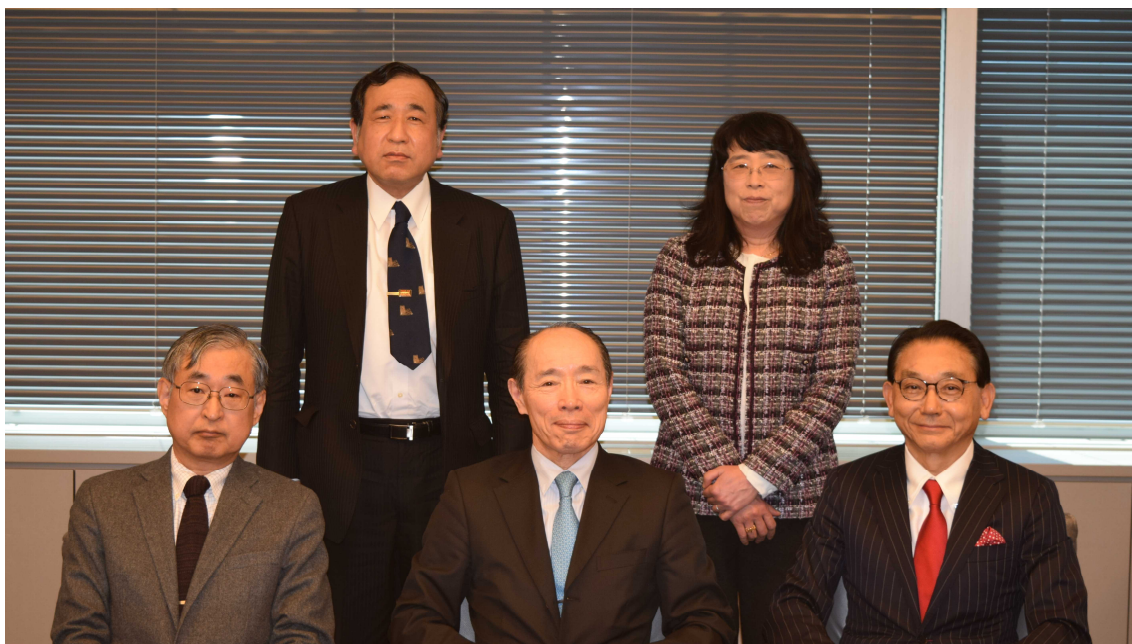
【住宅金融支援機構事業運営審議委員会 委員名簿】

平成 30 年 3 月 6 日現在

氏 名	所 属・役 職
○池尾 和人	慶應義塾大学経済学部 教授
河村 小百合	株式会社日本総合研究所調査部 上席主任研究員
倉橋 透	獨協大学経済学部 教授
◎若杉 敬明	東京大学 名誉教授 ミシガン大学ロス・ビジネススクール三井生命金融研究所 理事
渡邊 邦昭	ウィンワークス株式会社 代表取締役社長

(◎：委員長、○：委員長代理)

※敬称略、五十音順



前列左から池尾委員長代理、若杉委員長、渡邊委員
後列左から倉橋委員、河村委員

【第1部 融資の商品性や業務運営の見直しに繋がった提言】

提 言 1

<第5回開催時委員提言>

フラット35保証型の推進

現在の金利環境や民間金融機関の貸出姿勢を踏まえると、機構にとって保証型を進めるのが非常に厳しいというのはわかる。ただし、将来的には金融環境が変わって、保証型が伸びる余地が出てくる可能性もあり、それに備えた取組みも進めておくとい良いのではないかな。

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

- (1) 民間金融機関との対話を丁寧に重ねることでニーズを汲み取り、各金融機関の特性に応じた保証型の商品設計を心掛けた。
- (2) 商品設計の際は、各金融機関の持つ顧客層の特徴を活かし、顧客属性に応じた保険料率を設定することで、競争力のある低利の長期・固定金利住宅ローン商品を提供したい金融機関のニーズに対応するとともに、アレンジャーと協働して信託受益権をローンに転換する仕組みを構築することにより、貸付けを増加させたい投資家に対応したスキームを新たに実現させた。
- (3) 金融機関ごとのスキームに合わせ、機構内の事務処理体制を整備し、平成28年度には2金融機関が保証型の取扱いを再開し、平成29年度は1金融機関が取扱いを開始した。
(実績)
平成28年度付保申請件数：5,428件（2金融機関計）
平成29年度付保申請件数：6,806件（3金融機関計）※平成29年4月～12月の実績

【参考】制度内容

フラット35保証型とは、民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンに対して機構が住宅融資保険を付した上で、住宅融資保険が付保された住宅ローン債権を担保とされた債券等の期日どおりの元利払いを保証する制度である。（図1）

一方フラット35買取型とは、民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを機構が譲り受け、信託した上で、信託された住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行する制度である。

図 1：フラット 35 保証型の仕組み

民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンに係る信用リスクを住宅融資保険により引き受け、民間金融機関が発行するMBSの元利払いを保証することにより、民間金融機関の証券化を支援。

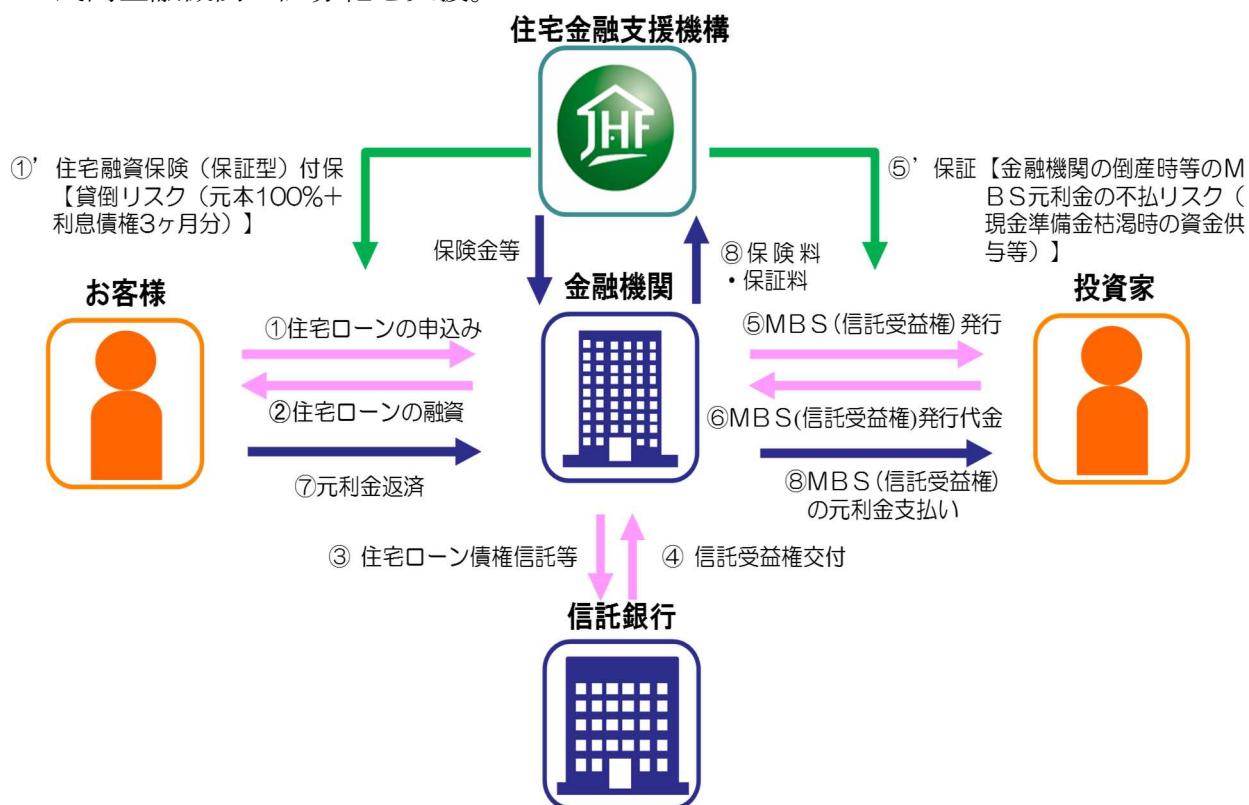


図 2－1：民間MBS市場の状況

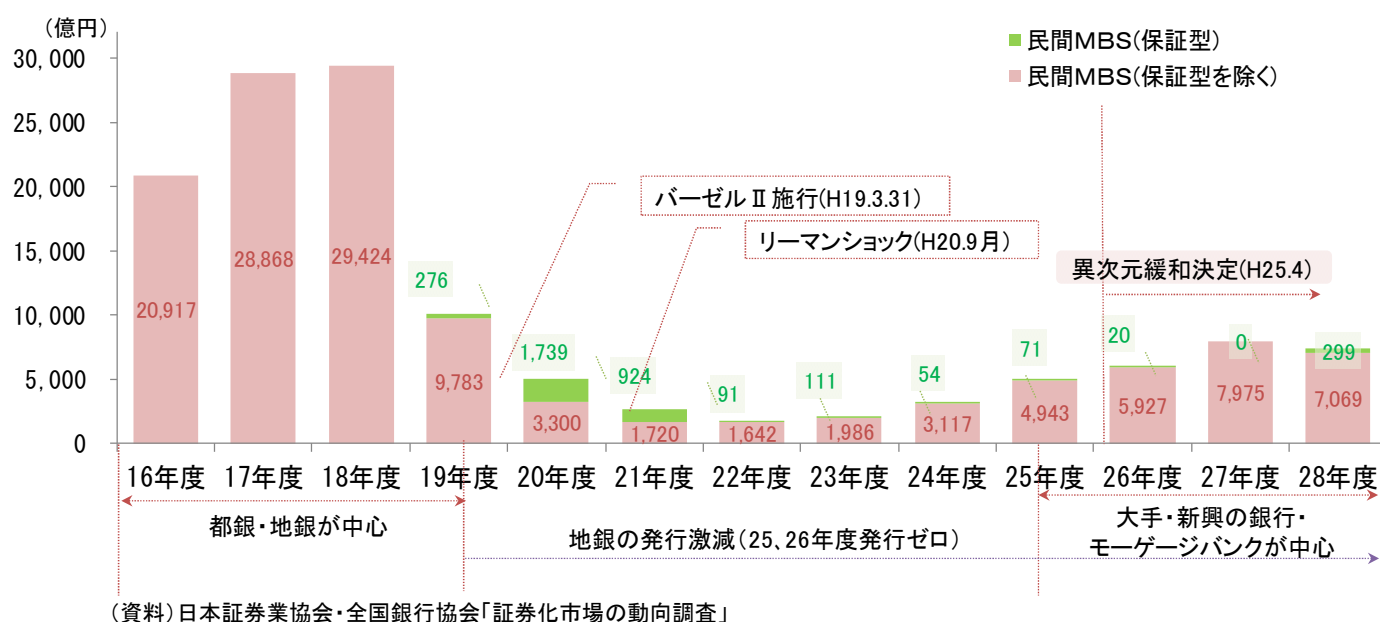
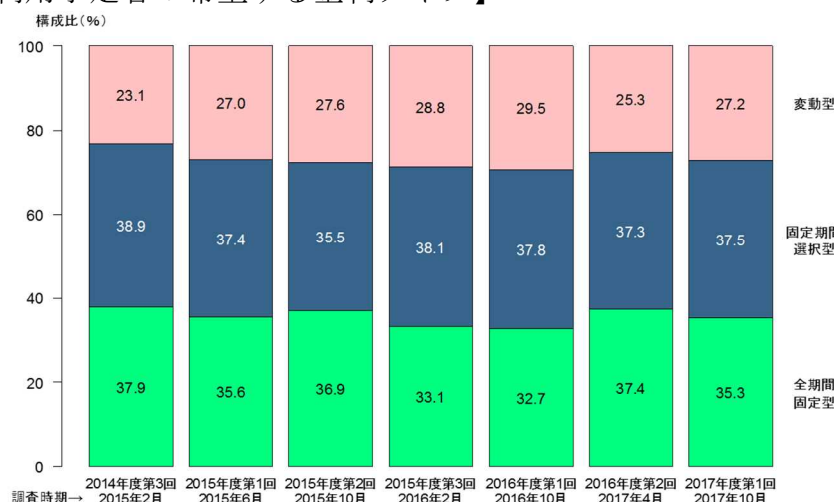


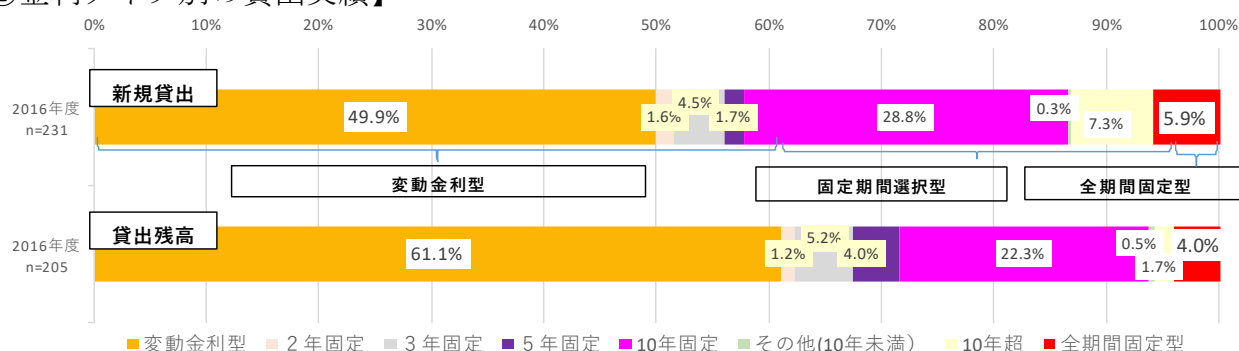
図 2-2：全期間固定金利型住宅ローンの需要と供給

【①住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ】



住宅金融支援機構「2017年度民間住宅ローン利用者の実態調査（第1回）」より作成

【②金利タイプ別の貸出実績】



住宅金融支援機構「2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果」

- 住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプにおいては、4割弱の方が全期間固定金利型を希望しているが、実際の新規貸出実績を見ると、民間金融機関における全期間固定金利型の新規貸出実績は約6%に留まっている。
- 民間金融機関においては、変動金利の方が長期固定金利よりも金利変動リスクが低いことから、変動金利タイプの商品をお客さまに提案する傾向がある。
- 保証型については、民間金融機関自らが証券化するものであり、一定程度のボリュームがないと、発行コストが高くなる傾向がある。

■ 機構の取組に対しての委員会評価

現在の金融環境や民間金融機関の貸出姿勢を踏まえると、機構にとってフラット35保証型を育てていくことは非常に厳しいということはわかる。機構は其中で、各民間金融機関の声を丁寧に聞きながらニーズの把握に努めることが重要である。

現在取扱いを実施している3機関は、機構が働きかけて商品設計の自由度を金融機関に理解してもらったことをきっかけとして融資率ごとに金利を設定するなど各金融機関が工夫して取扱いをスタートしており、今後の保証型の推進に繋がる重要な取組だと思われる。

今後も引き続き機構には金融機関の声に耳を傾けていってほしいと考えている。

提 言 2

民間の融資との役割分担の仕組み(ルール)づくり

・再開発等の融資については、民間金融機関だけでは対応が困難な場合であっても、民間金融機関の機能が最大限発揮され、事業が円滑に進むように機構がサポートしていただきたい。

＜第5回開催時委員提言＞

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

- (1) 再開発等の融資においては、機構は民間金融機関では対応が困難な事業初動期において融資を行い、初動期以降は原則として民間金融機関へリレーする仕組みに見直した。
- － 以下の点を手続マニュアルで明確化 －
 - ・機構がまちづくり融資を行うに当たっては、組合等の資金計画に基づき借入れに関する意向や民間金融機関への相談状況を確認
 - ・必要に応じて機構から民間金融機関の相談窓口を確認し組合等との間を繋ぐ

【参考】 機構が市街地再開発事業に対し初動資金への対応を行った事例

○春日・後楽園駅前地区市街地再開発事業 ＜第8回事業運営審議委員会（視察）＞

＜事業概要＞

当該地区は、幹線道路沿においては土地の高度利用並びに建物の不燃化が進んでいる一方、街区内部においては狭隘な私道に沿って密集する老朽家屋も見られ、災害時に危険な状態となることが危惧される。また、オープンスペース不足や好立地にも関わらず商業施設が不足していることも課題となっている。文京区のシンボルゾーンとして相応しい賑わいのある拠点商業地の形成を図るとともに耐火建築物を中心とした不燃化を促進し、災害に強い市街地の形成を図る。

○第8回事業運営審議委員会審議概要（抜粋）

＜再開発組合事務局長＞

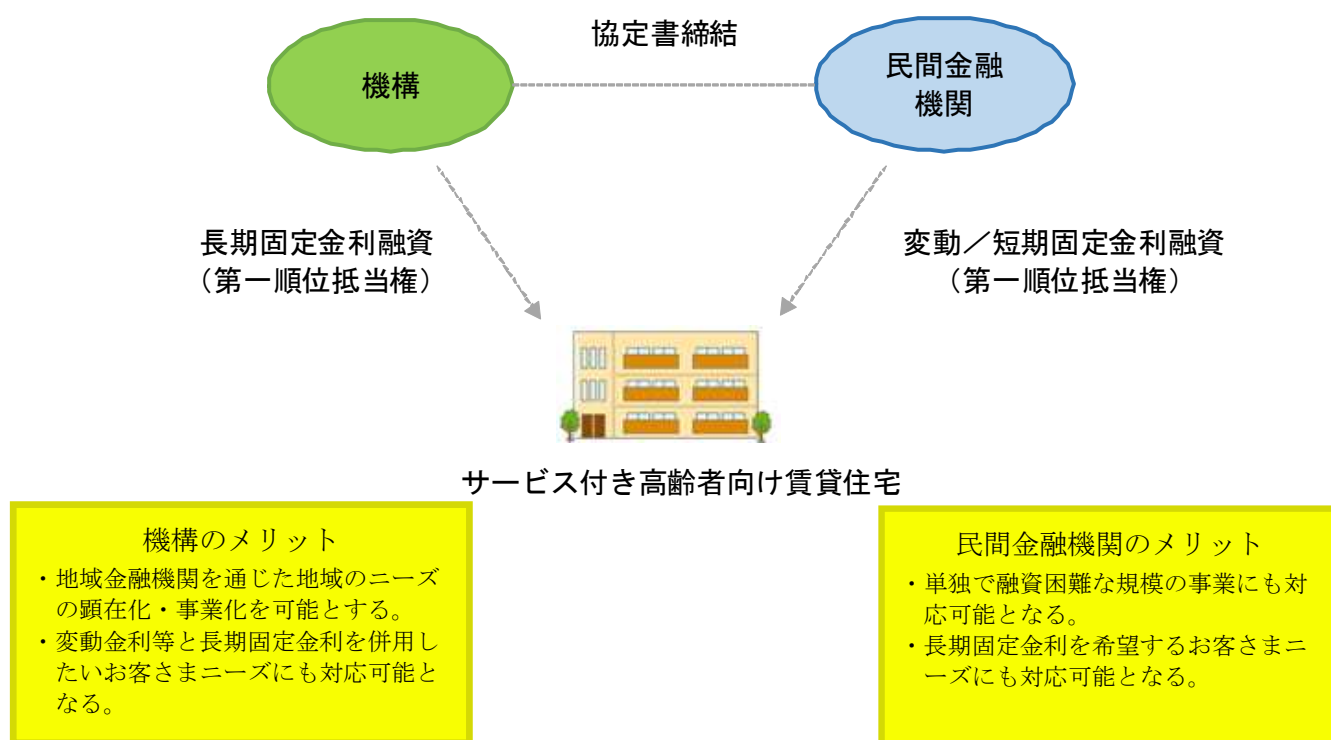
機構はまちづくり融資に対しての経験則が他の金融機関よりもあるため、担当者の知識も豊富で相談しやすく、担当者が変わってもノウハウが引き継がれる。また、機構から融資していただくことは、民間の金融機関の安心感につながる。

図：春日・後楽園駅前地区市街地再開発事業
(イメージ図)



(2) また、サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資においても、地域金融機関との間で協調融資を実施。長期固定金利（機構）と短期固定金利（民間金融機関）との併せ融資のニーズへの対応や、地域金融機関単独での融資が難しい場合に協調融資によって対応することにより、サービス付き高齢者向け住宅の事業化を支援。

図：協調融資に係る協定締結イメージ



■ 機構の取組に対しての委員会評価

機構のまちづくり融資については、実際に現場に赴き話を伺った。事業者やコンサルタントからの話を聞いて、マンション建替事業や再開発事業においては、住民の合意形成等で困難になり事業が行き詰まることが多いことがよく分かった。

機構は、事業が困難に陥った時に手伝い、うまく進んだ時には、民間金融機関の融資に切り替えをしているといった点でうまく民間金融機関との役割分担ができていることが理解できた。また、機構が融資をすることによって、「民間金融機関が安心して融資をしてくれる」という担当者の声も非常に重要な観点だと思われる。

国は、住宅ストックの視点から建て替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックの更新を目標として住生活基本計画に掲げており、マンションの建替え等の件数を、昭和50年から平成37年までの累計を約500件とする成果指標を設定している。この成果指標を達成するためには、これまで以上に様々なノウハウを持った機構の役割が重要になるものと考えている。

【参考】 自然災害への対応について

機構では、地域の民間金融機関と協力し、被災された方の再建を支援するため、返済相談や災害復興住宅融資を実施している。

東日本大震災や熊本地震の対応にあたっては、災害復興住宅融資を実施している金融機関の窓口での受付体制を整備するとともに、金融機関の事務をサポートしている。また、地方公共団体とも連携し、被災された方への情報提供や住まいの復旧、再建に関する相談を実施している。

住宅金融支援機構の支援制度

○ 被災された方の住宅再建の支援（災害復興住宅融資）

自然災害により住宅が被災された方に対して、住宅の建設、購入又は補修に必要な資金を低利で融資している。

また、被災された高齢者の再建を支援するため、親子リレー返済や親孝行ローンの取扱いに加え、生前中は金利分のみ返済を行い、亡くなられた際に担保物件の処分などにより元金を一括返済していただく災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）も実施している。

○ ご返済中の方への支援

被災された方に対して、丁寧なカウンセリングを行い、返済方法の変更のご提案等生活再建に向けての支援を適切に行っている（被災の程度に応じ、払込みの据置や返済期限の延長、据置期間中の金利引下げを実施。）。

東日本大震災 主な対応

- ・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住宅再建相談会を 2013 年度より継続実施（機構による相談会は 2011 年度より継続実施）。
- ・岩手県沿岸部における相談体制等を強化するため、平成 26 年 6 月に岩手県釜石市に「三陸復興センター」を設置し、地域に密着した被災者相談対応等を展開。

図：仮設住宅での相談会を開催



熊本地震 主な対応

- ・地方公共団体における被災者向け相談窓口に当機構職員を派遣し、災害復興住宅融資等の相談対応を実施。また、住宅ローンのご返済等にお困りの方々の生活再建を支援するため、各種セミナー・相談会の場でご返済に関する情報提供・相談対応を実施。
- ・こうした被災者に寄り添った継続的な取組が評価され、熊本県知事より、「安全で安心な地域社会の構築に大きく寄与するとともに、県民の絶大な信頼を得る活動である」という趣旨から、機構に対する感謝状をいただいた。

図：熊本県知事からの表彰状



【参考】政策上重要で民間金融機関では対応困難な分野に対する融資

政策分野	目 的	対応する融資等
被災住宅の再建	・災害で被災した住宅等の早期の再建支援	・災害復興住宅融資 ・災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例） （住宅の新築・購入、補修・整地等）
災害予防	・地すべりや急傾斜地の崩壊に備えて家屋の移転や代替住宅建設等の支援 ・土砂の流出などによる災害から宅地を防御するための工事	・地すべり等関連住宅融資 ・宅地防災工事融資
高齢者の居住安定等	・介護サービスなどを提供でき、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の供給支援 ・高齢者が自宅をバリアフリー化したり、マンション建替事業等による住宅の建設又は購入をする場合に、返済方法の特例等を適用し、返済負担を軽減。	・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 ・リフォーム融資及びまちづくり融資（高齢者向け返済特例）
子育て世帯支援	・子育てに必要な住戸規模を有し、省エネルギー性能にも優れた賃貸住宅の供給支援	・子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資 ・賃貸住宅リフォーム融資
安全な住宅市街地整備	・土地の合理的な利用により密集市街地における防災機能をはじめとする居住環境の向上支援	・マンションすまい・る債 ・マンション共用部分リフォーム融資
マンションストック維持・再生	・マンションの大規模修繕や建替えの支援 ・マンションの修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポート	・まちづくり融資（高齢者向け返済特例を含む）
耐震性の向上	・耐震改修工事又は耐震補強工事により一戸建てやマンションストックの耐震性の向上	・耐震リフォーム融資（高齢者向け返済特例を含む） ・マンション共用部分リフォーム融資 ・住みかえ支援 ・賃貸住宅リフォーム融資

提 言 3

住宅金融市場における先導的な取組の実施

- ・新しい取組については、当初発生する費用はフラット35の収益を充当し、軌道に乗ったら、徐々に民間金融機関にシフトするよう支援していくことを期待している。

<第6回開催時委員意見>

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

- (1) 既存住宅ストックの質の向上と流通促進を図るため、モデル事業として、中古住宅の売買に際してリフォームにより省エネルギー性能等について一定以上の性能向上等を行う場合、フラット35の金利を一定期間引き下げる制度（フラット35リノベ）の取扱いを開始した。制度は、国費によらず、フラット35で発生する収益の一部を充当（※）することにより対応している。
- (2) 「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」における地方創生等の推進に向け、「フラット35子育て支援型」・「フラット35地域活性化型」の制度を創設した。なお、「フラット35地域活性化型」については、国費によらず、フラット35で発生する収益の一部を充当（※）することにより対応している。

※ 機構は、平成24年度末までに証券化支援勘定等の繰越欠損金を解消し、平成27年度末には全ての勘定において繰越欠損金を解消しており、財務基盤の改善が図られていることを踏まえ「フラット35リノベ」及び「フラット35地域活性化型」については、主務省と協議の上、フラット35で発生する収益の一部を充当することにより当該取組を実施している。

【参考】制度内容

① 【フラット35】リノベ

「フラット35リノベ」とは、フラット35をお申込みのお客さまが、中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合又は住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合に、お借入金利を一定期間引き下げる制度。技術基準のレベルに応じ「フラット35リノベ（金利Aプラン）」と「フラット35リノベ（金利Bプラン）」という2つの金利引下げプランがある。

図：【フラット35】リノベ金利引下げプラン

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅（※）
【フラット35】リノベ （金利Aプラン）	当初10年間	【フラット35】のお借入金利から0.6%引き下げ
【フラット35】リノベ （金利Bプラン）	当初5年間	

※平成29年4月1日～平成30年3月31日までのお申込分に適用

②【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

「フラット35子育て支援型・地域活性化型」とは、子育て支援や地域活性化について、積極的な取組を行う地方公共団体と機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政支援とあわせて、「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げる制度。お客さまが当該制度を利用するためには、機構と連携する地方公共団体が次のいずれかの事業を実施しており、お客さまがその事業による補助金交付等の対象である場合に利用できる。

＜【フラット35】子育て支援型・地域活性化型が利用できる地方公共団体の事業の概要＞

次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援

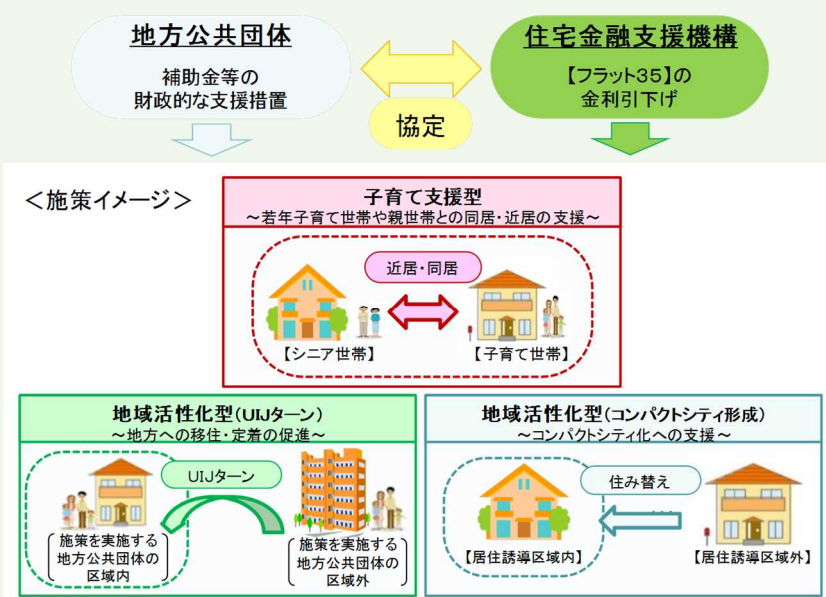
「フラット35子育て支援型」

- ・若年子育て世帯が住宅を取得する場合
- ・若年子育て世帯と親世帯が同居または近居するために住宅を取得する場合

「フラット35地域活性化型」

- ・U I J ターンを契機として、住宅を取得する場合
- ・居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合

図：【フラット35】子育て支援型・地域活性化型施策イメージ



※ 地方公共団体が実施する事業の詳細は、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて個別に決定する。

図：【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型金利引下げプラン

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅（※）
【フラット３５】子育て支援型 【フラット３５】地域活性化型	当初５年間	【フラット３５】のお借入金利から ０.２５％引き下げ

※平成２９年４月１日～平成３０年３月３１日まで申込分に適用

■ 機構の取組に対しての委員会評価

国費によらず、フラット３５で発生する収益の一部を充てている「フラット３５リノベ」及び「フラット３５地域活性化型」は、当委員会の提言に応えたものになっており、機構は、法律等の制約がある中で、意欲的に取り組んでいる。

機構の果たす重要な役割とは、インキュベーターとして、民間部門のリスクが取りにくい部分を実施する「リードオフ機能」であると考えます。こういった部分について、当初発生する費用等を機構のフラット３５で発生する収益で充当し、軌道に乗ったら民間金融機関に引き継ぐ取組が重要であると考えています。

例えば、提言４で述べるコンパクトシティ化や今後期待される空き家のリノベーションによる再利用は、歩いて暮らせるまちづくりの推進や空き家のもたらす周辺への悪影響を除去するといった点で、住宅単体のみならず、まちづくり全体に資するものである。

こうした社会的ニーズは今後さらに増大するものと考えますと、機構において、勘定の統合による業務効率化を図るといった一歩進めた検討も必要であろう。

住生活基本計画に基づく施策の実現や地方創生に向けた取組への推進のために、機構が、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すことを期待している。

提 言 4

コンパクトシティ化の促進

- ・例えばコンパクトシティ化を促進するために、政策的に寄与していくことが重要な課題だと思う。
- ・街なか居住を進めるためにフラット35並みの金利差をつけて、街なか居住を優遇することも考えられる。

<第2回開催時委員意見>・居住誘導地域で住宅を建設・購入する場合にフラット35の金利を下
<第5回 " > げるといったような、まちづくりの施策と組み合わせた取組はできないか。

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

- (1) 子育て支援や地域活性化について、積極的な取組を行う地方公共団体と機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政支援とあわせてフラット35の借入金利を一定期間引き下げる「フラット35子育て支援型・地域活性化型」を創設した。
- (2) このうち「フラット35地域活性化型（コンパクトシティ形成）」では、居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住して住宅を取得する際に地方公共団体が補助金交付などの財政支援を行う場合、フラット35の借入金利を当初5年間、年0.25%引下げを実施している。

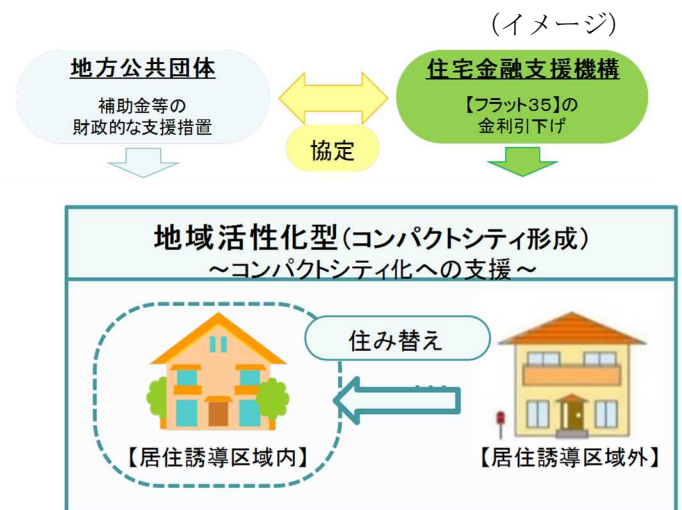
※ 地方公共団体が実施する事業の詳細は、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて個別に決定する。

- (3) 「フラット35地域活性化型（コンパクトシティ形成）」については、当該施策に関する財政支援を行っている地方公共団体が少ないため、機構と協定を締結している地方公共団体数は4団体のみ（平成29年12月末現在）だが、「フラット35子育て支援型・地域活性化型」全体では同時点で222団体となっている。

【参考】コンパクトシティ形成とは

コンパクトシティ形成とは、都市機能の近接化による歩いて暮らせる集約型まちづくりの実現に向け、拡散した都市機能を集約させ、生活圏の再構築を進めていくことをいう。

図：「フラット35地域活性化型（コンパクトシティ形成）」



【参考】 機構と地方公共団体が協定締結を行うことによる波及効果

地方公共団体からは、機構と協定を締結したことで、住宅事業者等に対して補助事業の認知が広がったという声や補助金利用の伸長に貢献したという声をいただいている。

また、地域金融機関において、住宅ローンを活用して地域施策への支援策を講じる取組が見られる（例：自行住宅ローンの金利優遇や子育て支援等の補助金を利用する方のフラット35の融資手数料引下げ）。

○ 機構の主な取組

- 理事長・県知事との対談記事に併せて県内の協定締結市町村を紹介する広告を実施
- 協定締結した地方公共団体の補助制度紹介冊子を作成し、住宅事業者約2,000社に配布
- 県のサテライトステーションでのチラシ配布を実施
- 地方公共団体と連携し、地元金融機関向けに補助金説明会を開催
- 地方公共団体・地域金融機関・機構共催のエンドユーザー向け相談会を実施 等

【地方公共団体担当者の声】

- ・市内外の住宅事業者等に幅広く周知しやすくなり、補助金の利用も促進された。
- ・補助事業に関しての照会が増加した。

「フラット35子育て支援型・地域活性化型」が、地方公共団体における施策推進の一助（機構が地方公共団体の補助事業を後押しした。）になっている。

■ 機構の取組を受けた委員会評価

コンパクトシティ自体の原点はアメリカにあるが、行政区域が狭い日本の地方都市とでは内容がまったく異なるため、日本において、地域の実情にあった取組が必要である。

これまでフラット35については、住宅の性能に応じて、全国一律の基準で金利引下げを実施していたが、フラット35子育て支援型・地域活性化型については、地域の事情・ニーズを捉えた国の地方創生などの政策を背景にした「人」や「住まい方」に対する新しい支援の形と言える。

コンパクトシティの概念自体は新しいものではないが、これから先の「人口減少」や「少子高齢化」等の社会問題を見据えると、都市構造を変更し、商業地や行政サービスといった生活上必要な機能を一定範囲に集め、効率的な行政を行うことは、経済的合理性を考える上で早々に検討しなければならない課題である。

今後コンパクトシティ形成に向けて補助制度を出す地方公共団体が増えてくると思われるが、機構については、引き続き地方公共団体の声に耳を傾け、機構の仕組みの中でサポートしていただきたい。

提 言 5

既存住宅市場の活性化等

- ・空き家が増えていることも、既存住宅が市場において評価されないことにつながるのではないかと。住宅の評価を上げるために、リフォームを組み合わせる融資があるとよい。
 - ・リバースモーゲージ型住宅ローンが政策的に重要な施策である。普及するために永続的な工夫を続けていただきたい。
- <第2回開催時委員意見>
<第7回 〃 >

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

- (1) 既存住宅の流通促進及び住み替え促進等を図るため、既存住宅の購入に併せてリフォームを行う場合、既存住宅の購入資金とリフォーム工事資金を併せて融資対象とする「フラット35（リフォーム一体型）」を導入した。

更に、既存住宅の流通促進及び質の向上を図るため、モデル事業として、既存住宅の売買に際してリフォームにより省エネルギー性能等について一定以上の性能向上等を行う場合、フラット35の金利を一定期間引き下げる制度（「フラット35リノベ」）を導入した。

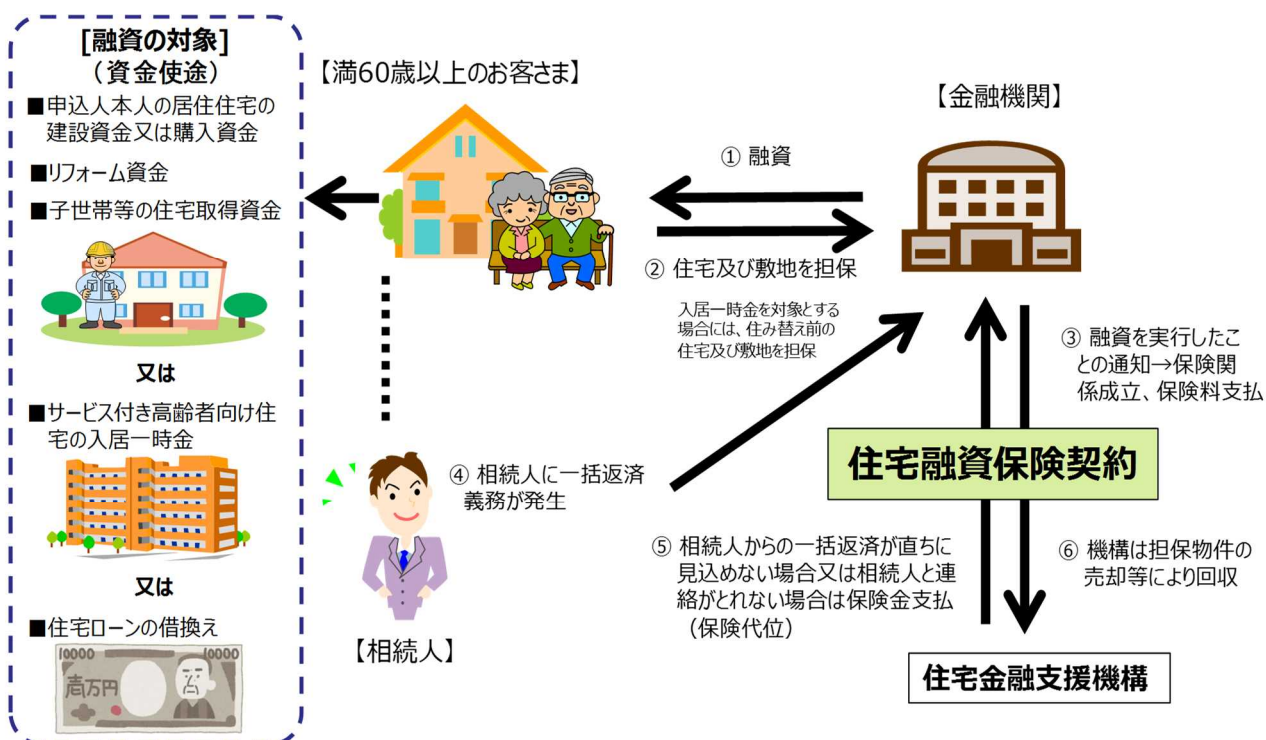
- (2) 民間金融機関が高齢者の住宅資産を活用した「リバースモーゲージ」に取り組むに当たっては「担保価値下落リスク等」を抱えることとなり商品化が難しい。住宅融資保険を活用した「リバースモーゲージ型住宅ローン」であれば、機構からの保険金で元金を全額回収することができるため、金融機関は担保価値下落リスク等を気にすることなく同商品に取り組むことが可能となる。

機構は保険者として、民間金融機関の商品提供を支援している立場であり、まず保険契約を締結する金融機関数の増加を図る必要があるが、金融機関に対して導入を働きかけ、商品開発に必要なツールや情報提供を行うとともに、ニーズを踏まえた商品改善（資金使途の追加、機構自らの保険金支払後回収業務の実施、増担保の導入、ノンリコース型の導入等）を実施し、近年、参入金融機関数を大幅に伸長させている（参入金融機関数：平成26年度末4機関→平成29年12月末32機関）。

【参考】制度内容（リバースモーゲージ型住宅ローン）

リバースモーゲージ型住宅ローンとは、資金使途を住宅の建設・購入、リフォーム資金等に限定して融資する商品であり、お客さまの生前中は金利分のみ返済を行い（又は元利金の返済は行わずに）、亡くなられた際に担保物件の処分等により元金（又は元利金）を一括で返済する。住宅融資保険の対象となる融資については対象地域等を限定しておらず、全国一律の保険料率としている（民間金融機関の「リバースモーゲージ」は、不動産を担保とするフリーローン（使途自由であり、対象地域等が限定的））。

図：リバースモーゲージ型住宅ローンの仕組み



※平成 29 年 4 月からノンリコース型を導入。

通常は、お客さまが亡くなられた際に、担保物件を処分しても住宅ローン債権の全額を回収できなければ、相続人に対して残債務を請求するが、ノンリコース型の場合は、お客さまが亡くなられた際に相続人が相続する住宅ローン債務の範囲を担保物件の処分による回収資金に限定する仕組みとしているため、相続人に対して、物件処分後の残債務を請求しない。

【参考】住生活基本計画（住生活基本計画（全国計画）（概要）「②住宅ストックからの視点」より抜粋

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

（基本的な施策）

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

目標 5 建替えや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

- (1) 耐震性を充たさない住宅（約 900 万戸）、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリ化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 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・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

（基本的な施策）

- (1) 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新
- (2) リフォームによる耐震性、耐久性等（長期優良化等）、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) 健康増進（ヒートショック防止等）・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施

■ 機構の取組に対しての委員会評価

住宅購入時に既存住宅を選ばない理由としては、品質への不安・見た目の悪さ・情報不足の三つが障壁となることから、国は、流通を促進するため「住みたい」「買いたい」既存住宅（「安心R住宅」）といった事業者団体登録制度を実施している。

機構においては、リフォームにより性能向上させた既存住宅の取得を金利引下げで応援する制度（フラット35リノベ）等を活用し、既存住宅市場を促進してほしいと考えている。

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については、実績も一定に増えてきているため、今後も普及に向けて、更なる取り組みを期待したい。

提 言 6

トップからのメッセージの継続的な発信

・よりよい統制環境の構築に向けて、トップが自分たちの仕事に誇りを持って効率的にやっていこうと言い続けることで、一人ひとりが自覚し、自発的に取り組むようになるのではないか。

＜第3回開催時委員意見＞

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

定期的に理事長から各職員に対しトップの考えや想いの発信、又は業務に対する意識づけ等を目的とした「理事長メッセージ」を継続して実施し、統制環境の構築に取り組んでいる。

また、普段なかなか会うことができない支店の職員に対しても、年に1回程度支店に訪問し、理事長自ら支店の職員に対して考えや想いを伝えている。

【参考】 「理事長メッセージ」（職員揭示版に掲載（平成29年5月抜粋）

皆さん、おはようございます。
今年度から独法第3期がスタートし、新たな中期目標が示され中期計画等を定めるところです。現在、安齋副理事長、瀬口理事、池谷理事に手分けをして各支店へ今回の目標、計画の特色を説明するようお願いしています。職員の皆さんには是非それをよくお聞きいただいで、私たち機構が世の中から期待されている役回りを改めて認識し、日々の業務に取り組んでいただきたいと思います。

第3期は1期2期からの延長ではなく全く新しいもの

これは前回のメッセージでも少しお話ししたのですが、1期2期は5勘定全ての累積損失を解消するという大きな目標の下で業務を行ってきました。累積損失解消を達成して第3期に入った今は住宅政策の中の公的機関としての機構に求められる役回りを役職員の皆さんと再確認し、実行していかなければなりません。安定的な経営基盤を確保することももちろん重要ですが、その上で政策実施機能の最大化を図ることにウエイトが置かれていることが第3期の目標の最大の特色です。

新しくスタートするという意味では、第3期の中期目標・計画は1期2期からの延長線上にある計画ではないということを理解していただきたいと思います。10年前に独法へ移行した時に初めて中期目標が与えられ、役職員全員がその目標の達成に向けて精力を傾けた時と同じような気持ちで第3期に臨んでいくことであろうと思います。そして、そうであるからこそ中期目標ではこれまでの1期2期での成果、取組を評価していただいたうえで、職員の皆さんが挙げた成果が給与等に反映される考え方が示されていると思うのです。これを受け、業績連動型の賞与制度導入に向け検討を行い、現在この制度案について労働組合を含めて職員の皆さんへお話をしているところです。これまでの一定のバイを全員で分け合う状態から業績に連動してバイ自体を増やすことで職員の皆さんの頑張りに応えようとするものです。重ねて皆さんの理解をお願いします。



■ 機構の取組に対しての委員会評価

機構は第三期を迎え、中期目標として指示されている国の政策実施機能の最大化を図るためには、これまで以上に「職員の考える力」が必要である。

理事長からのメッセージは、職員が「機構の課題」を考えるための大切な機会であり、かつ、職員のモチベーションを上げる取組だと思う。また、各役員が、担当する支店を直接訪問し、職員と面談をする中で考え方や想いを共有していると聞いている。こういった取組も組織の風通しを良くし、組織の一体感を醸成する良い取組と言える。

公的機関である機構は、国民からの信頼が重要で有り、民間企業以上にコンプライアンスやガバナンスについてはしっかりと対応しなければならない。モラルを維持し向上するためには、公平性を担保するコンプライアンスの仕組みができていいる組織が必要とされ、上意下達・下意上達が適切に行われている組織では不祥事は起こりにくい。

今後も引き続き、経営層の考えを職員に伝える取組を継続していただきたい。

提 言 7

職員のモチベーション向上

- ・機構のミッションは、自立的で透明性・効率性を高め、間違いなくやる必要がある。そのためにも「職員のモチベーションを向上させること」が重要。
- ・内部統制ということであると、職員がモチベーションを高めていくという観点がある。業務上のリスクについてはよく対応されているとを感じるが、職員のモチベーション向上に関する取組みが必要ではないか。

<第1回開催時委員意見>
<第3回 " ">

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

職員の意見を把握し、機構の業務が効率的、効果的に行われることを確保する観点から、役員と職員が直接面談する機会を設け、職場の雰囲気や問題点をヒアリングするとともに、機構の経営や業務執行、コンプライアンスなどに関する考えや想いを伝える取組を実施。また、別途、所属長と当該部署の職員との面談の機会を設けることにより、重層的な取組としているところ。加えて、コンプライアンスやダイバーシティ推進等に関する意識調査等を通じながら、全職員の意見を把握する取組も併せて実施。

これまで業務運営の効率化や財務内容の改善等に取り組んできたところであるが、引き続き限られた人員の中で政策実施機能の最大化を図るため、職員にインセンティブを付与し、モチベーション向上につながるよう以下の取組を実施している。

【モチベーション向上に関する主な取り組み】

- (1) 機構のために顕著な功績を残した職員への表彰制度について、平成28年度から副賞を導入し、表彰式には理事長から賞状と副賞を直接授与。

また、業務上有益なカイゼン・工夫等の取組については、「カイゼン表彰」として平成24年よりカイゼン発表全国大会を行い、顕彰を実施。カイゼン活動は、業務の効率化・事務ミス防止・職場環境改善のほか、お客さま目線での「CS向上」を目的としている。職員一人ひとりが「カイゼン活動は自ら工夫し効率化することにより、付加価値の高い仕事につながるものであること」を意識して行動し、「全員参加」で「継続的」に取り組んでいる。

図：カイゼン大会プレゼンテーションの様子



図：カイゼン大会表彰式の様子



【参考】平成 29 年度カイゼン大会審査員賞受賞事例

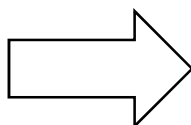
■審査員賞：団信制度のリニューアル ～帳票減らして事務も効率化～

カイゼン前 帳票が多くてどれを使えばいいのか迷ってしまう 告知書の郵送も大変

カイゼン後 帳票の種類を減らしシンプルに！さらに告知審査もスピードUP

- ① 告知書の共通化 → 一般団信と 3 大疾病団信の告知書を共通化
- ② 診断書の共通化 → 保険会社毎に作成していた診断書を共通化
- ③ 機構団信特約制度のご案内の廃止 → フラット 3 5 パンフレットと統合
- ④ 金融機関から幹事生命保険会社への告知書送付方法に、伝送化を追加

カイゼン前：大量の帳票



カイゼン後：帳票を共通化して少量に



- (2) 職員の賞与については、期末・勤勉手当の支給割合をおおむね 6 : 4 から 5 : 5 に変更することにより、これまでよりさらに個人・部署の業績を賞与に反映させるように変更（平成 27 年度から実施）。
- (3) さらに法人の業務実績の達成度に応じ勤勉手当の加減措置を行う独立行政法人においては先行的な業績連動型賞与制度を導入（平成 29 年度から実施）。

■ 機構の取組に対しての委員会評価

内部統制を有効に機能させるためには、職員のモチベーション向上が重要である。

これまでの取り組みについては、職員のモチベーションにつながる良い取り組みであると認識している。例えば、カイゼン全国大会については、発表の一つ一つが現場ならではの問題意識からスタートしており、職員が自ら考え、実行し、成果につながっている。このような取組が上手くいっているのも、職員が高いモチベーションを持っているからこそだと思う。

今後も誰もが働きやすい職場づくりの推進（オフィス環境等のハード面・福利厚生の実施等のソフト面の両面において）や業績連動型賞与制度等を通じた職員のモチベーション向上に関する取り組みを続けていっていただきたい。

提 言 8

情報公開への取組

・事業運営審議委員会の資料についてだが、一般的に役に立つ資料もあり、又機構の業務実績等を幅広く知ってもらうためにも、情報公開したらどうか。

<第1回開催時委員意見>

■ 委員からの提言も踏まえた機構の取組

事業運営審議委員会については、審議概要だけではなく、資料についても機構ホームページで公開することとした。

事業運営審議委員会は、機構の業務実績等を審議する場である。そのため、その資料を公開することは、外部に対し機構の業務実績等を幅広く情報公開する機会となっており、機構プレゼンス向上に寄与している。

【参考】（機構ホームページ：<http://www.jhf.go.jp/teikyou/shingi.html>）

独立行政法人住宅金融支援機構事業運営審議委員会の設置

「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）に基づき、中立的立場の外部有識者により構成される第三者委員会として、平成26年4月14日に独立行政法人住宅金融支援機構事業運営審議委員会を機構内に設置し、当機構の事業運営の妥当性を審議することとなりました。

▶ [【閣議決定】独立行政法人改革等に関する基本的な方針](#) PDF [39ページ：531KB]

○ 委員名簿

▶ [事業運営審議委員会委員名簿](#) PDF [1ページ：57KB]

○ 開催状況

○ 第1回(平成26年5月20日)

▶ [議事次第](#) PDF [1ページ：42KB]

▶ [審議概要](#) PDF [3ページ：161KB]

▶ [【資料】独立行政法人住宅金融支援機構の現状](#) PDF [24ページ：2061KB]

○ 第2回(平成26年8月26日)

▶ [議事次第](#) PDF [1ページ：39KB]

▶ [審議概要](#) PDF [6ページ：161KB]

▶ [【資料1】平成25年度機構財務の概要](#) PDF [23ページ：3362KB]

▶ [【資料2-1】平成25年度業務実績の概要](#) PDF [29ページ：1681KB]

▶ [【資料2-2】主な融資等の実績](#) PDF [1ページ：179KB]

▶ [【資料3】機構を取り巻く住宅市場・住宅金融市場の状況](#) PDF [33ページ：7704KB]

■ 機構の取組に対しての委員会評価

事業運営審議委員会で審議されていることは、機構の業務の執行上や財務の健全性及び内部統制についてであり、この情報は、民間金融機関や他の独立行政法人にとっても参考になる情報が多くあると委員会では考えている。

今後も公表できる範囲で公表し機構の取組を紹介することは、機構にとっても、社会にとっても非常に重要なことと考える。

【第2部 今後の事業運営に関する課題】

機構は、過度な規模拡大防止や民業補完の視点を踏まえた上で、住生活基本計画等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すため、以下の課題について検討していただきたい。

課題 1

証券化市場の育成

- ・ 民間のMBS発行を活性化する観点から、機構は、MBS発行にあたり引き続きベンチマークとしての役割を果たすと共に、民間金融機関及び市場関係者との対話を重ねることにより、保証型等に係るニーズを把握するように努め、これらに対応した制度、運用の見直しを検討していただきたい。

課題 2

地域連携の取組について

- ・ 地方公共団体の中には、子育て支援、UIJターン及びコンパクトシティ形成以外にも機構と連携したいと考えている地方公共団体があると思われる。例えば、各地方公共団体で県産材利用の住宅について補助制度を設けていると聞く。こういった地方公共団体の取組について、その地域の民間金融機関とも協力し推進する等、一体となった取組を検討していただきたい。なお、機構は、過度に【フラット35】の戸数を伸ばすための取組だけではなく、地方公共団体の声に耳を傾け、地域が抱える様々な政策課題の解決に向けた支援を行っていただきたい。

課 題 3

既存住宅市場の活性化等

- ・機構は先導的な取組の担い手として、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、「フラット35リフォーム一体型」、「フラット35リノベ」及び「リバースモーゲージ型住宅ローン」を推進し、インキュベーターとして市場を育て、民間金融機関も取り組むことができる市場となるよう検討していただきたい。

住宅の価値は住宅環境の価値との相互作用で決まる。したがって、機構は、住宅地の価値を上げるような自治体の施策に協力し、リフォームによる住宅の評価が適正に行われるための環境作りの一翼を担っていただきたい。

課 題 4

業態を超えたアライアンス

- ・老朽化した建物の増加、高齢社会の本格化、地域コミュニティの活性化など、今後より切迫かつ増大する社会的な状況への対応が求められている。機構は、一体的に良い方向に進めるべく、業態を超えたアライアンス等を検討していただきたい。

例：・まちづくり分野の団体との連携

- ・災害への対応として、地方公共団体や地域の金融機関等との連携
- ・住宅セーフティネット法に関係の深い団体との連携

- ・現在も継続して行っている海外の機関とのアライアンスは、さらに今後ニーズが高まっていくと思われる。機構の国際的なプレゼンス向上に貢献する取組であるため、継続して実施していただきたい。

課 題 5

職員のモチベーション向上

- ・第1部提言7の機構の取組に対しての委員会評価のとおり、これまでもモチベーション向上策について良い取り組みが実施されているが、政府が取り組みを進めている働き方改革や一億総活躍社会の実現の趣旨も踏まえ、よりいっそう働きやすい職場環境や職員への処遇の改善に取り組んでほしい。

参考資料

(第1回から第8回までの事業運営審議委員会について)

これまでの開催実績

■第1回開催

日時：平成26年5月20日（火）

場所：住宅金融支援機構 本店

【議事次第】

- （1）委員長の互選及び委員長代理の指名について
- （2）事業運営審議委員会の設置趣旨について
- （3）独立行政法人住宅金融支援機構の現状について

■第2回開催

日時：平成26年8月26日（火）

場所：住宅金融支援機構 本店

【議事次第】

- （1）平成25年度機構財務の概要
- （2）平成25年度業務実績の概要
- （3）機構を取り巻く住宅市場・住宅金融市場の状況

■第3回開催

日時：平成27年2月3日（火）

場所：住宅金融支援機構 本店

【議事次第】

- （1）住宅金融支援機構における内部統制
- （2）平成26年度補正予算案及び平成27年度予算案
- （3）住宅金融支援機構の課題と将来展望

■第4回開催

日時：平成27年7月30日（木）

場所：住宅金融支援機構 本店

【議事次第】

- （1）平成26年度の業務実績及び決算の概要
- （2）国の住生活基本計画見直しに関する検討状況

■第5回開催

日時：平成28年1月26日（火）

場所：住宅金融支援機構 本店

【議事次第】

- （1）機構の足下の業務状況 ～現場での取組～
- （2）平成28年度予算案等の概要

■第6回開催

日時：平成28年7月28日（木）

場所：住宅金融支援機構 CS推進部お客さまコールセンター、
審査部審査センター

【議事次第】

（1）機構業務の現場視察

①CS推進部お客さまコールセンター

②審査部審査センター

（2）平成27年度業務実績及び決算の概要

■第7回開催

日時：平成29年3月15日（水）

場所：住宅金融支援機構 本店

【議事次第】

（1）第三期中期目標の概要

（2）平成29年度予算案等の概要

■第8回開催

日時：平成29年7月27日（木）

場所：住宅金融支援機構 本店

【議事次第】

（1）機構融資物件の現場視察

①桜上水ガーデンズ

②春日・後樂園駅前地区市街地再開発事業

（2）平成28年度業務実績及び決算の概要