

# 住宅金融支援機構の概要

## プロフィール

**設 立** 平成 19 年 4 月 1 日

**目 的** 一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。

**資 本 金** 6,706.21 億円

(平成 24 年度末見込み<sup>\*</sup>、全額政府出資)

<sup>\*</sup>「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)等に基づく出資金 364.45 億円の国庫納付及び平成 24 年度当初予算を反映したもの

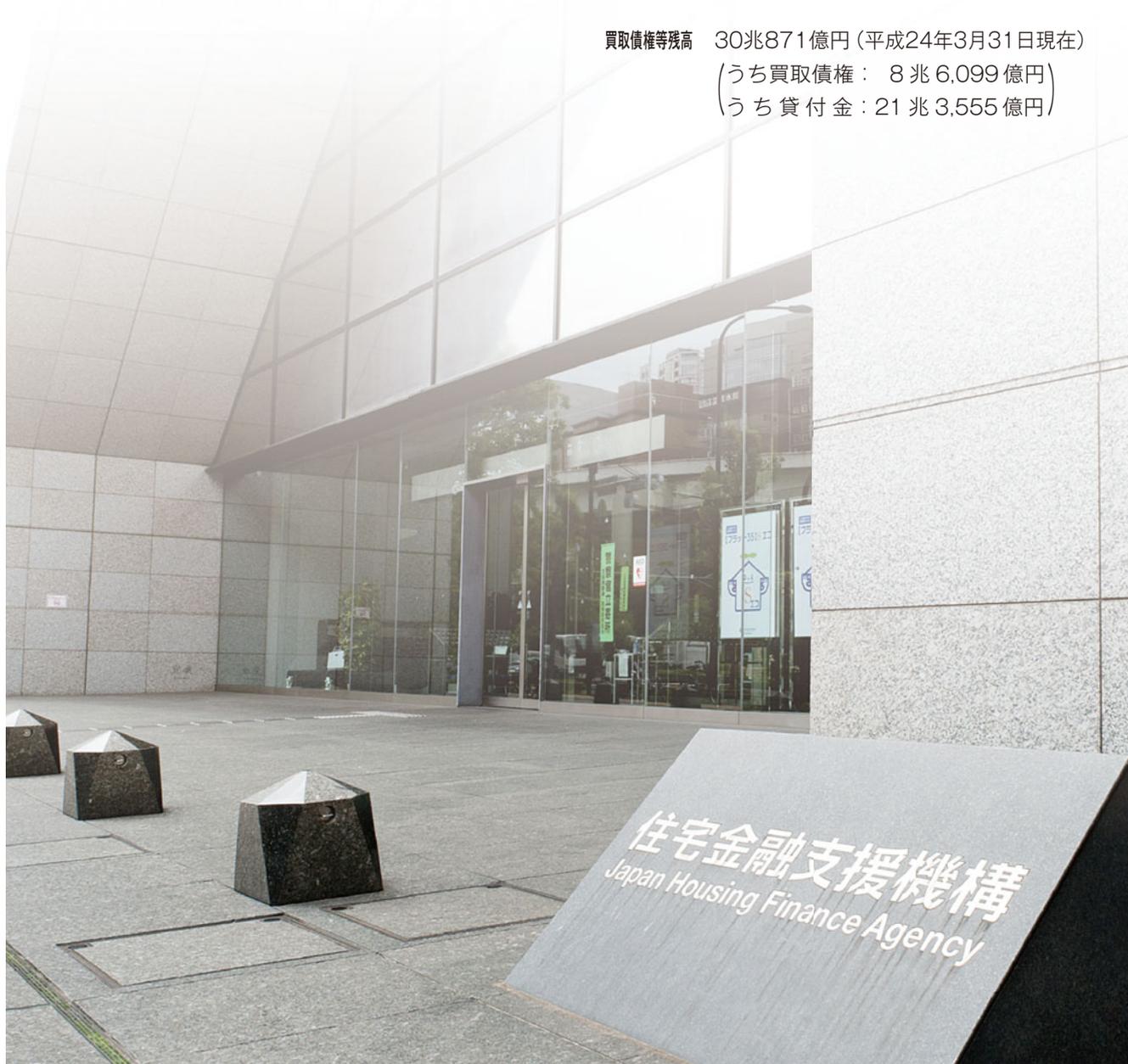
**役職員数** 932 人 (平成 24 年 4 月 1 日現在)

**業 務** 証券化支援業務、住宅融資保険業務、融資業務など

**店 舗** 本店：〒112-8570 東京都文京区後楽 1-4-10  
支店：全国の主要都市に 11 店舗

**買取債権等残高** 30兆871億円 (平成24年3月31日現在)

(うち買取債権： 8兆6,099億円)  
(うち貸付金：21兆3,555億円)



## 業務概要

住宅金融支援機構では、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証券化支援業務を業務の柱とするほか、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務や、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への融資業務などを行っています。

これらにより、皆様の住生活の基盤となる住宅の建設等に必要な住宅ローンを円滑かつ効率的に提供しています。

### 1 証券化支援業務（【フラット35】の提供）

民間金融機関による長期・固定ローンの供給を支援

- 買取型：民間金融機関の長期・固定ローンを買受け、信託した上で、それを担保としたMBS（資産担保証券）を発行
- 保証型：民間金融機関の長期・固定ローンに対して住宅金融支援機構が保険を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日おりの元利払いを保証

（20ページ参照）

### 2 住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うことにより、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援

（26ページ参照）

### 3 融資業務

災害復興住宅など政策的に重要でありながら民間では対応が困難な分野について、住宅金融支援機構が長期・固定ローンを供給することにより、国民の住宅取得等を支援

（27ページ参照）

### 4 債権管理業務

返済相談を強化し、返済困難者に対する返済条件の変更等のきめ細やかな対応を進めつつ、延滞債権を削減するなど、的確な債権管理を実施

（35ページ参照）

### 5 団体信用生命保険（共済）業務

「フラット35」又は機構融資を利用している方で、加入された方が死亡・高度障害等となった場合に生命保険会社等から支払われる保険金等により、残りの住宅ローンが弁済される安心を提供

（32ページ参照）

### 6 技術審査業務

「フラット35」及び機構融資の要件の一つとして定める住宅の技術基準により、住生活の向上に向けた支援を実施

（33ページ参照）

### 7 住宅金融に関する調査研究

住宅ローン利用に係る意識や行動の実態調査、海外住宅金融市場の調査研究及び国内の住宅金融に関する調査研究等を実施

（37ページ参照）

#### （業務実績等）

	平成23年度 実績	平成24年度 当初計画
証券化支援業務 （【フラット35】の提供）	買取型：2兆7,867億円（110,140戸） 保証型：117億円（510戸）	買取型：1兆5,829億円（63,000戸） 保証型：251億円（1,000戸）
住宅融資保険業務	保険契約：227機関、7,134億円 保険成立：31,422件、4,799億円 保険存続：126,706件、2兆4,705億円	保険契約の限度額：2,880億円
融資業務	2,647億円（29,333戸）	5,201億円（38,610戸）

## 経営理念



私たちは、

自立的で、透明性・効率性の高い経営のもと、

顧客価値の創造を目指して多様な金融サービスを提供することにより、

住宅金融市場における安定的な資金供給を支援し、

我が国の住生活の向上に貢献します。

# 経営方針

## I 住宅金融支援機構の目指すもの

### ●住宅金融支援機構の使命

・証券化支援業務（フラット35）等によりモーゲージバンクを含む民間金融機関を支援し、地域偏在なく全国で、お客様のライフプランに合った住宅ローンが安定的かつ効率的に供給されることが、住宅金融支援機構の最大の使命である。

### ●自立的経営の確立

・上記の使命を全うするために、まずはフラット35に経営資源を集中的に投入して所要の事業目標を達成し、住宅金融市場での存在を早期に確かなものとすることにより、住宅金融支援機構の自立的かつ安定的な経営を確立する。

### ●コンプライアンスと社会的責任の実践

・法令の遵守にとどまらず、業務上の健全な判断、さらには社会への貢献まで幅広く視野に入れて、組織的な取組と一人ひとりの主体的な行動により社会的責任を果たす。

## II 住宅金融支援機構の経営方針

### 1. 改革の基本コンセプト

#### ●生産性の向上

・BPR（ビジネス・プロセス・リエンジニアリング）により抜本的な業務の見直しを行い、生産性を高めて効率的な業務運営を実現する。  
・経営改善計画を着実に実行し、情報システムの再構築等により経費削減に取り組む。

#### ●顧客価値の創造

・常に顧客のニーズを考え、顧客の満足を追求する。このため、エンドユーザーを第一に、ミドルユーザー（住宅事業者）、モーゲージバンクを含めた民間金融機関も満足する最適なサービスを迅速に提供する。

#### ●企業文化の変革

・一人ひとりが、経営理念の実現に向けて、常に顧客のために自分は何ができるかを考え、主体的に行動する。従来の受け身の企業文化を、前向きで行動的な企業文化に変革する。

### 2. 業務の戦略的実施

#### ●証券化支援業務

・フラット35に経営資源を集中的に投入し、商品性や手続の迅速な改善、営業体制の強化等により、事業目標を達成し、事業の安定化を実現する。  
・市場関係者との連携を図り、MBS市場の発展に努めるとともに、MBSの新しい発行方式など新規分野の開拓にも取り組む。

#### ●審査・管理回収業務

・与信審査能力及び管理回収能力を高め、延滞債権の発生を抑制するとともに、発生した延滞債権については効果的、効率的な管理回収業務を実施する。

#### ●併せて行う政策的業務

・住宅融資保険業務、災害復興住宅融資、賃貸住宅融資、財形住宅融資その他の融資業務については、各業務の商品特性を活かし、顧客の多様なニーズに応えるために、それぞれの生産性を高め、効率的に運営する体制を構築し、実施する。

### 3. 経営管理の充実・強化

#### ●経営管理体制の整備

・自立的経営の確立のために、経営戦略の企画立案や経営資源配分のコントロール等の機能を強化するとともに、組織運営においてはPLAN・DO・CHECK・ACTIONをはじめとした経営管理を実現する。

#### ●経営資源の戦略的配分

・各部署毎の目標設定と実績評価の仕組みを整備し、市場の実態、生産性等を反映した戦略的な経営資源配分を実現する。

#### ●リスク的的確な管理

・経営の健全性・透明性確保のために、信用リスクや金利変動リスク等の管理を的確に実施するとともに、積極的な経営情報の公開を実施する。

### 4. 人事制度改革

#### ●人材の育成

・改革の基本コンセプト（生産性向上、顧客価値創造、企業文化変革）を体現し、証券化や管理回収等の住宅金融のプロフェッショナルでもある人材を育成するとともに、職員一人ひとりは自己研鑽に取り組む。

#### ●能力・成果の重視

・一人ひとりが生産性を高めることにより、組織のパフォーマンスを向上させる。その実現のために、より能力・成果を重視した人事・給与体系とする。  
・職員がその能力を十分に発揮して、働きがいと達成感を実感できる職場とする。

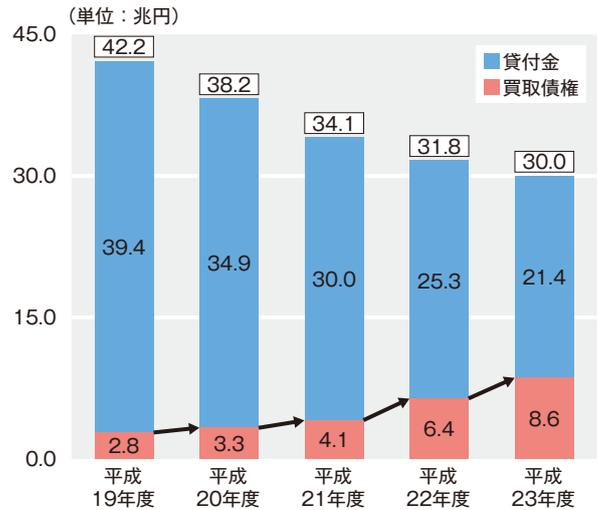
# 業績・財務ハイライト

## 主な資産（買取債権等残高）の状況

直接融資は政策的に重要度の高い災害復興等の分野に限定したことから、貸付金残高は減少していますが、買取債権残高は政府の経済対策による「フラット35S」の金利引下げや東日本大震災からの復興・住宅の省エネ化推進のための「フラット35S エコ」の実施等により着実に増加しています。

注 図1の   内の数字は貸付金と買取債権の合計額です。単位未満を四捨五入しているため、  内の数字と内訳の合計は一致しない場合があります。

〈図1：買取債権及び貸付金残高の推移〉



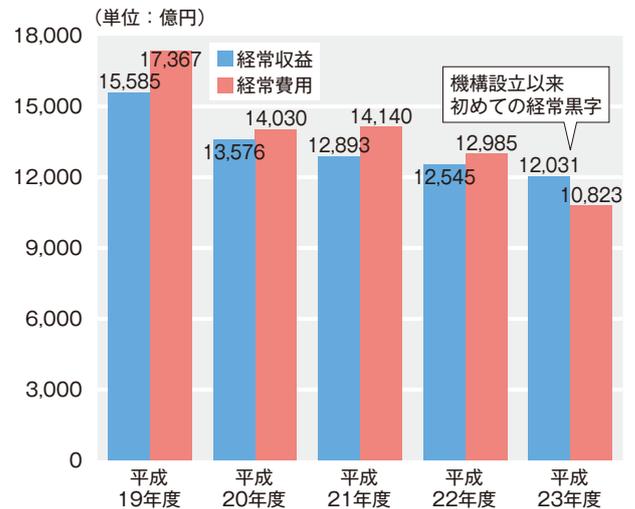
## 法人全体の損益の状況

平成23年度の経常収益は1兆2,031億円となりました。主な収益は、買取債権利息や貸付金利息等の資金運用収益です。

一方、平成23年度の経常費用は1兆823億円となりました。主な費用は、借入利息や債券利息等の資金調達費用です。

この結果、平成23年度は1,208億円の経常利益を計上し、機構設立以来初めて経常黒字となりました。

〈図2：経常収益・経常費用の推移〉



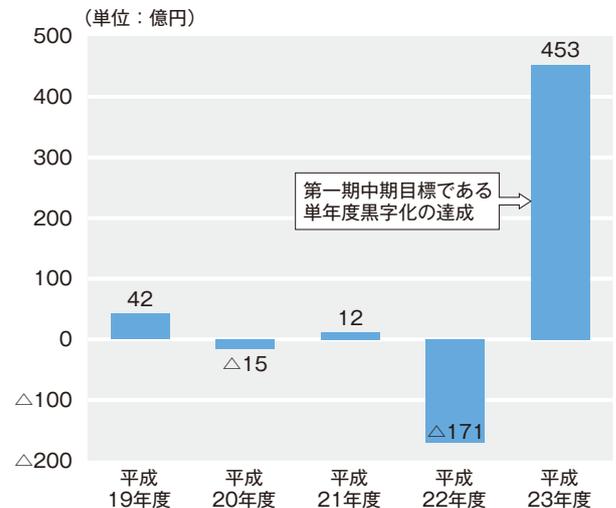
## 第一期中期目標の達成

第一期中期目標において第一期中期目標期間の最終年度までに単年度収支の黒字化を達成することとされている勘定（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。）については、453億円の当期総利益を計上し、この目標を達成しました。

また、平成23年度末の各勘定における利益剰余金については、第二期中期目標期間に繰り越すものとして主務大臣の承認を受けた金額を積み立てることとし、以下の金額を平成24年度に国庫に納付しました。

国庫納付額：住宅融資保険勘定 21億  
財形住宅資金貸付勘定 287億

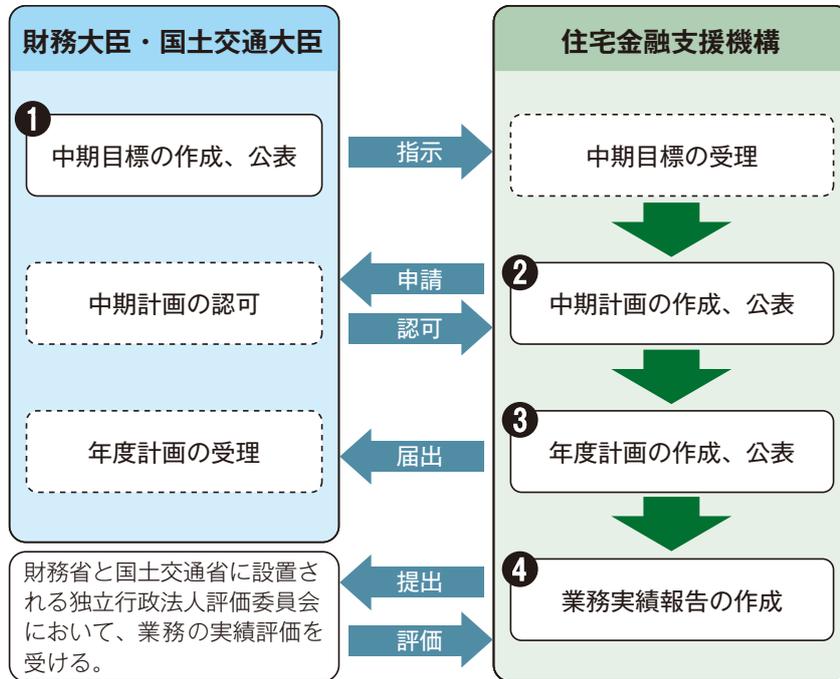
〈図3：当期総利益・当期総損失の推移(注)〉



注 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。）

# 中期目標・中期計画・年度計画

住宅金融支援機構は、独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号。以下「通則法」という。）に基づき、業務を運営しています。



## ①中期目標

主務大臣は、以下の期間毎に住宅金融支援機構が達成すべき業務運営に関する目標（中期目標）を定め、住宅金融支援機構に指示し、公表しています【通則法第 29 条】。

第一期中期目標期間：平成 19 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

第二期中期目標期間：平成 24 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで

## ②中期計画

中期目標を達成するため、中期計画を作成し、住宅金融支援機構は主務大臣の認可を受けた上で、公表しています【通則法第 30 条】。

## ③年度計画

住宅金融支援機構は、中期計画に基づき、その事業年度の業務運営に関する計画を定め、主務大臣に届出を行い、公表しています【通則法第 31 条】。

## ④業務実績に関する評価

住宅金融支援機構は、各事業年度及び中期目標期間における業務の実績について明らかにした報告書を作成し、財務省及び国土交通省にそれぞれ設置された独立行政法人評価委員会に提出して評価を受けます【通則法第 32 条第 1 項及び第 34 条第 1 項】。

※住宅金融支援機構が独立行政法人評価委員会に提出した平成 23 年度業務実績報告書及び第一期中期目標に係る事業報告書は、ホームページに掲載しています。

（ホームページアドレス）<http://www.jhf.go.jp/about/kikou/plan.html>