



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

ディスクロージャー誌
2012

2012
Disclosure

目 次



住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

シンボルマークのコンセプト

家を支える柱をJHFで表現しています。大地を示すラインは躍動感を、そして全体をまとめる球体が安心と広がりを感じさせます。緑色は成長や生命力を表します。JHFが家と融合した、シンボルです。

※「住宅金融支援機構」の英字表記がJapan Housing Finance Agencyであり、その略称がJHFです。なお、日本語の略称は「住宅金融機構」です。

1. 本誌は、「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）の趣旨を踏まえて作成しています。
2. 本誌の計数について
 - (1) 単位未満の計数
金額の単位未満は四捨五入しています。また、比率(%)は原則として小数点第2位を四捨五入しています。したがって、合計欄の計数は、内訳を集計した計数と一致しないことがあります。
 - (2) 表示方法
単位に満たない場合は「0」と、計数の全くない場合は「-」と表示しています。
3. 本誌を含む住宅金融支援機構に関する情報は、ホームページ (<http://www.jhf.go.jp>) に掲載しています。

本編

ご挨拶	1
住宅金融支援機構の概要	
・プロフィール	2
・業務概要	3
・経営理念	4
・経営方針	5
・業績・財務ハイライト	6
・中期目標・中期計画・年度計画	7
コーポレートガバナンス	
・ガバナンス体制	8
・内部統制基本方針	9
・コンプライアンス	10
・顧客保護	11
・CS推進	12
・リスク管理	13
・事業継続計画	16
・ディスクロージャー	17
業務の内容・特色	
・業務実施体制	18
・資金調達	19
・証券化支援業務（【フラット35】の提供）	20
・住宅融資保険業務	26
・融資業務	27
・東日本大震災の復興支援への取組	30
・団体信用生命保険（共済）業務	32
・技術審査業務	33
・債権管理業務	35
・金融円滑化への取組	36
・住宅金融に関する調査研究	37

住宅金融支援機構のCSR活動

東日本大震災の復興支援	40
地球環境問題への対応	41
国際貢献・地域貢献	43

資料編

主な経営指標	47
事業の実施状況	
・事業計画及び実績	48
・資金計画の実績	50
・買取債権等残高	51
財務諸表	
・法人単位	52
・証券化支援勘定	57
・住宅融資保険勘定	61
・財形住宅資金貸付勘定	65
・住宅資金貸付等勘定	69
・既往債権管理勘定	73
・各明細等	77
商品概要	86
リスク管理債権	88
政策コスト分析	90
独立行政法人住宅金融支援機構法（抜粋）	92
第二期中期目標・中期計画・年度計画	94
平成23年度における業務実績の概要	105
第一期中期目標における業務実績の概要	114
経営改善に向けた取組	125
独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針等への対応	126
随意契約等見直し計画の概要	128
役職員の報酬・給与等について	129
コーポレートデータ	
・沿革	134
・役員及び組織図	135
・本支店の住所連絡先	136

ご挨拶

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

まず、昨年3月の東日本大震災により被災されたみなさまに心よりお見舞い申し上げます。住宅金融支援機構といたしましては、被災された皆様の住宅再建を支援する「災害復興住宅融資」や返済方法の変更のご相談を承っております。さらに、本年度から東北支店に「東北復興支援室」を新設し、体制の充実を図ったところです。今後とも、国や地方公共団体、地元金融機関等との緊密な連携により、復興を金融面からサポートしてまいります。

平成19年4月にスタートした住宅金融支援機構は、本年度から独立行政法人としての第二期中期目標期間（平成24年度から28年度まで）に入りました。

住宅金融支援機構の主力業務は、住宅金融公庫時代から大きく転換し、市場から調達した資金を用いて民間金融機関の長期・固定金利の住宅ローン「フラット35」の提供を支援する証券化支援業務となりました。これに伴い、設立当初より、チャレンジングで生産性が高く、効率的な業務運営ができる組織への変革にも取り組んでまいりました。おかげさまで、平成23年度末の「フラット35」の買取債権残高は8兆円を超え、また、資金調達のためのMBSの発行総額は15兆円に達するなど実績を積み重ねてきております。

第一期中期目標期間（平成19年度から23年度まで）の重要な目標の一つであった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。）の単年度収支の黒字化につきましては、最終年度である平成23年度までに達成することができ、国からの補給金も平成23年度をもって廃止となりました。

第二期中期目標期間においては、「フラット35」の商品性やMBS等の資金調達方法の更なる改善を図るなど証券化支援業務を着実に実施するとともに、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」等の政策的に重要な分野において、民間との役割分担に配慮しつつ、機構ならではの直接融資を行い、最終年度までに累積損失の解消を目指します。また、引き続き、コンプライアンスの徹底、リスク管理体制の充実など内部統制の強化や業務運営の効率化を図ります。

住宅金融支援機構は、これからも、住宅ローンを通じて住宅の質向上と国民生活の豊かさを追求し、日本経済の新たな成長、さらには地球環境の改善へと貢献してまいります。住宅ローンをご利用になるお客様をはじめ、提携金融機関、住宅事業者など関係機関の皆様のご期待に応えられるよう一層の努力を重ねてまいります。

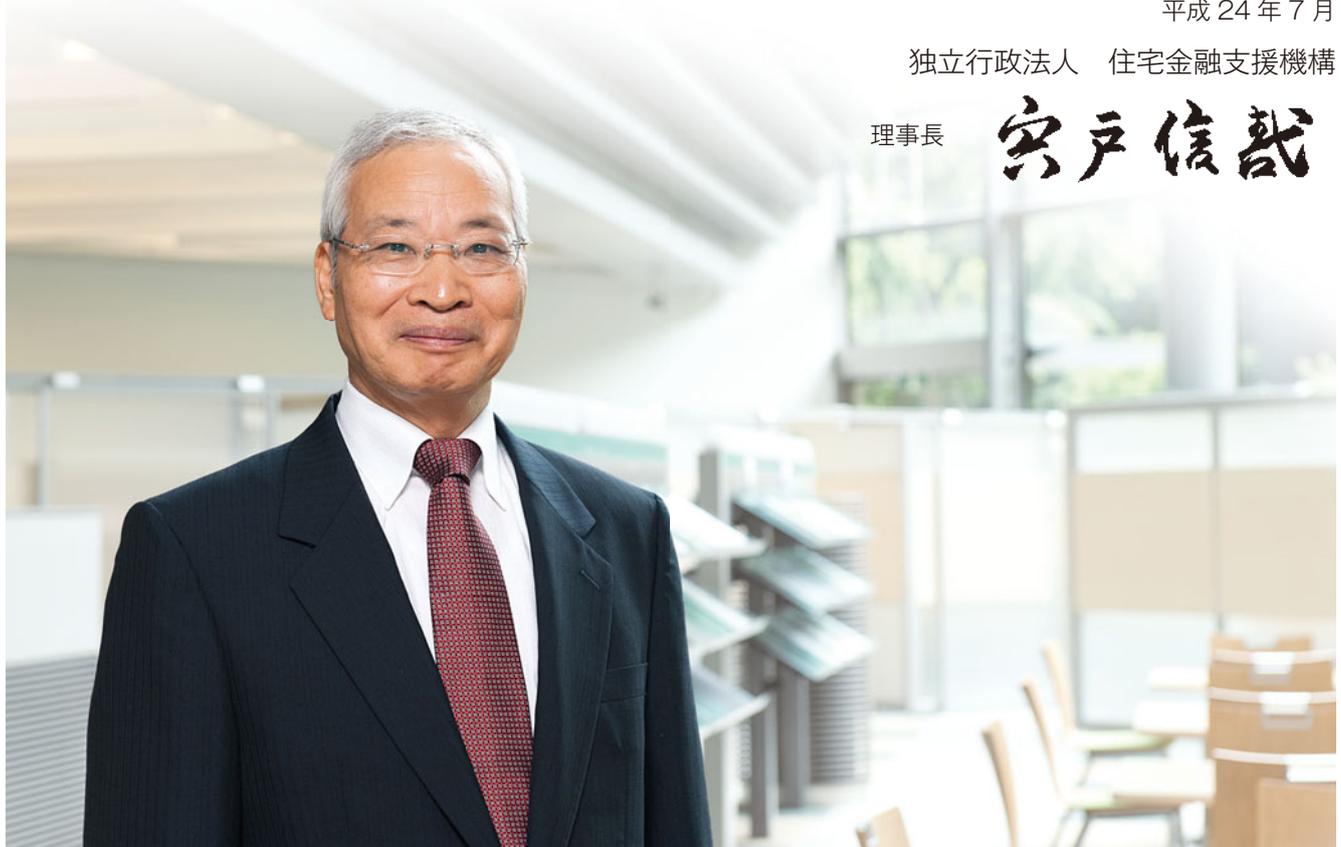
何卒ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成24年7月

独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長

宮戸 俊哉



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^{*}、全額政府出資)

^{*}「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

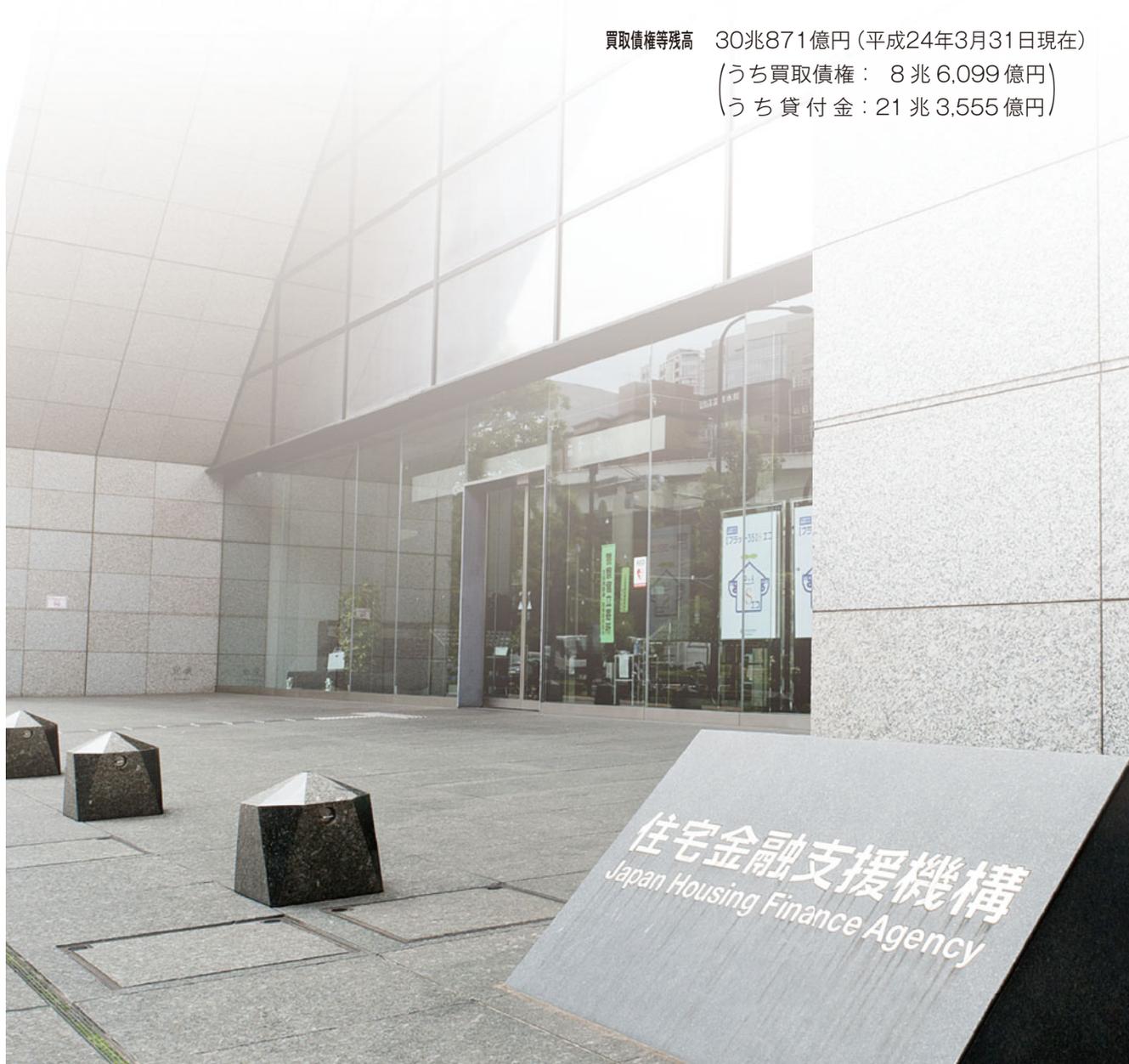
役職員数 932 人 (平成 24 年 4 月 1 日現在)

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。

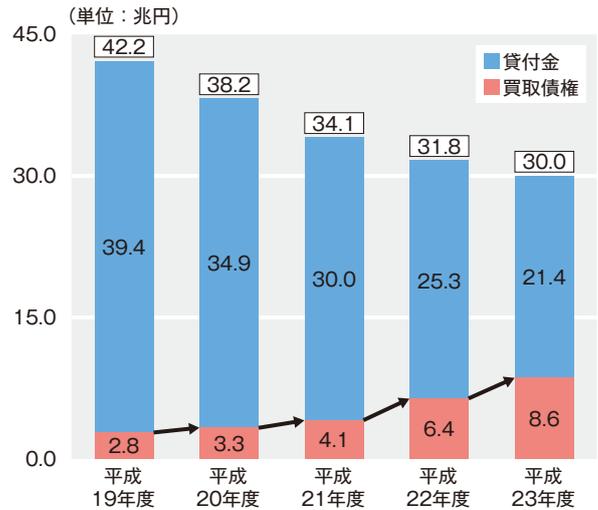
業績・財務ハイライト

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〉



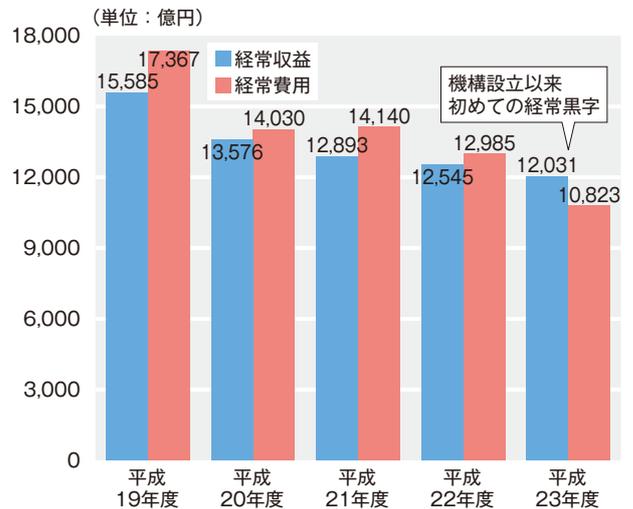
法人全体の損益の状況

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〉



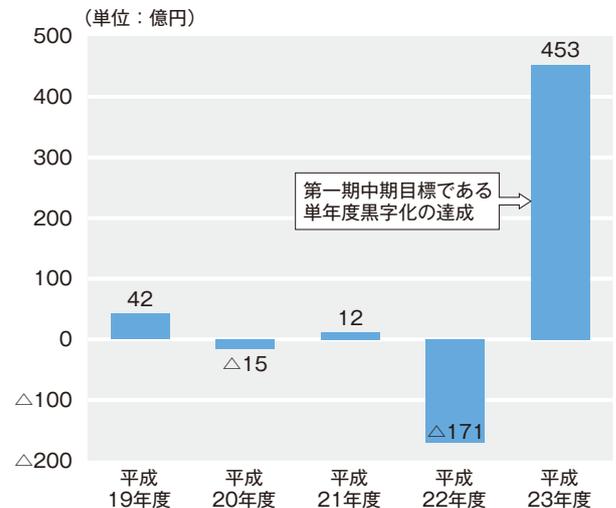
第一期中期目標の達成

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

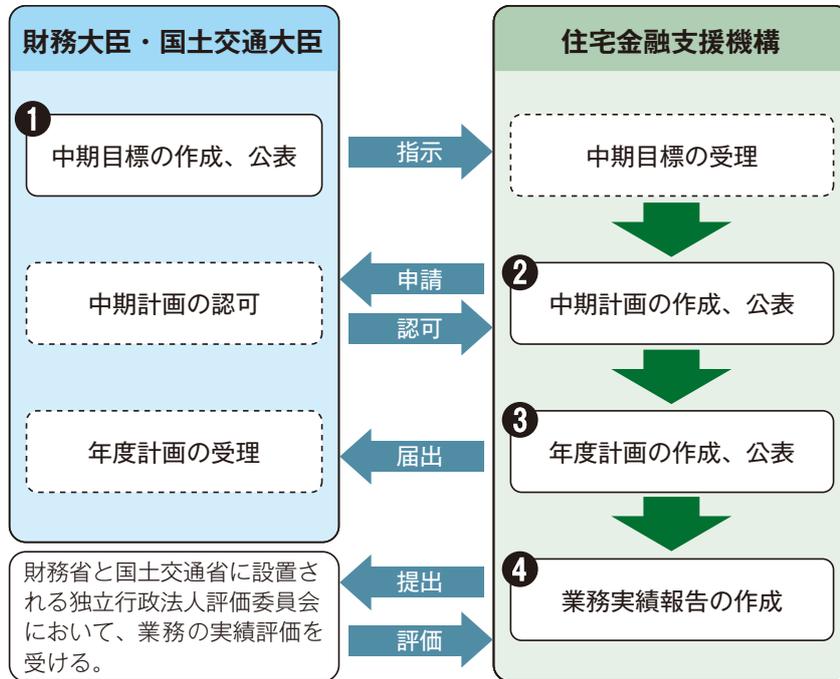
〈図3：当期総利益・当期総損失の推移(注)〉



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。

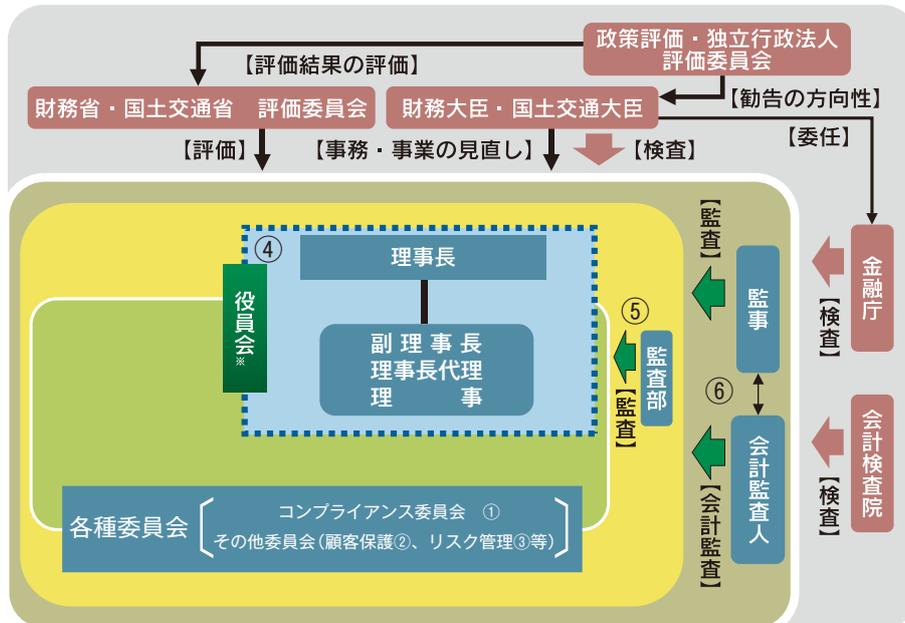
（ホームページアドレス）<http://www.jhf.go.jp/about/kikou/plan.html>

コーポレートガバナンス

ガバナンス体制

住宅金融支援機構では、独立行政法人としての基本的使命と社会的責任を認識し、高い倫理観と見識を持って業務に取り組んでいくため、コーポレートガバナンスの強化を経営の重要課題と位置づけ、積極的な取組を行っています。

〈ガバナンス体制〉



※役員会は、理事長、副理事長、理事長代理、理事及び監事により構成されている（平成24年4月1日現在）。

①コンプライアンス

企業倫理をも包含する「コンプライアンス」を確実に実践するため、コンプライアンス委員会の設置等のコンプライアンス推進体制を整備しています。

また、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との一切の関係を排除するための組織体制を整備し、役職員への研修を行っています。

②顧客保護等管理態勢

お客様の利益を保護し、またお客様からの信頼を確保するため、お客様への十分な説明、お客様からいただいた相談等に対する適切な対応、そして、個人情報の保護及び適切な管理を確実に実践するため、CS委員会や事務管理委員会の設置等の顧客保護の徹底に向けた態勢を整備しています。

③リスク管理態勢

業務に内在するリスクの所在、種類及び特性を把握し、統合的な観点からのリスク管理を行うため、ALMリスク管理委員会や信用リスク管理委員会の設置等のリスク管理態勢を整備しています。

④役員会

理事長は、経営に関する重要な事項についての意思決定に資する場として、他の役員と共に審議を行うための役員会を設置しています。また、職務権限及び意思決定ルールを明確にするとともに、適切な業務執行が行われるよう徹底しています。

⑤内部監査

他のセクションから独立した監査部を設置し本店及び支店に対して、定期的に実地監査を行い、法令、規則等に則った公正かつ適切な業務運営が確保されるよう努めています。

⑥監事及び会計監査人

住宅金融支援機構から独立した監事が、会計監査人と連携して、機構のコーポレートガバナンスの体制整備・運用状況について監査を行っています。

内部統制基本方針

住宅金融支援機構では、機構の業務の適正を確保するための内部統制に係る体制整備について、内部統制基本方針を制定しています。平成23年度はコンプライアンス意識・行動の適正化に向けた取組の実施や内部統制におけるPDCAサイクルの確立等を目的として内部統制基本方針を改正いたしました。今後とも内部統制に係る体制整備の取組状況を確認し、必要に応じて見直しを行ってまいります。

内部統制基本方針

独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」という。)は、経営理念の実現のため、以下のとおり機構の業務の適正を確保するための内部統制に係る体制を整備する。

1 役職員の職務の執行が、法令・規程等に適合することを確保するための体制

- (1) コンプライアンス憲章の制定

理事長は、法令・規程等の遵守を基本とし、経営理念を実現させるための行動規範を定めたコンプライアンス憲章を制定し、機構の基本的使命と社会的責任を意識した業務行動を徹底する。
- (2) コンプライアンス推進体制等

ア 理事長は、自らを委員長とするコンプライアンス委員会を設置し、同委員会は、コンプライアンス上重要な事項について審議・決定する。

イ 理事長は、コンプライアンスに関する規程を整備し、コンプライアンスを統括する担当部を設置するとともに、コンプライアンス担当部を担当する役員を任命して、全社横断的なコンプライアンス推進体制を整備する。

ウ 理事長は、毎年度、コンプライアンスプログラムを策定の上、全役員に周知し、コンプライアンスを定着させるための計画的な取組を推進するとともに、年度途中において定期的にプログラムの実施状況を点検し、随時、必要な見直しを行う。また、毎年度職員のコンプライアンス意識の浸透状況を検証し、コンプライアンスプログラムの見直しに反映させ、実効ある取組を推進する。

また、コンプライアンスを実現するための具体的な手引書としてコンプライアンスマニュアルを作成して全役員に配付するとともに、コンプライアンスに関する研修を実施する。

エ 理事長は、全部署にコンプライアンス活動推進担当を設置し、各部署におけるコンプライアンス活動を推進する。

オ 役員は、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、断固とした姿勢で臨む。
- (3) コンプライアンス違反等発生時の体制

ア 理事長は、役員がコンプライアンス違反行為又はそのおそれがあると認められる行為等を発見した場合には、速やかにコンプライアンス担当部に報告する体制を構築する。

イ 理事長は、コンプライアンス違反の防止、早期発見及び是正を目的として、職員がコンプライアンス担当部又は外部相談窓口へ、直接、相談・報告することを可能とするコンプライアンスヘルプラインを設置する。

ウ 相談・報告を受けたコンプライアンス担当部は、相談・報告の内容を調査し、担当部門と協議の上、対策等の措置を講ずる。
- (4) 違反行為等に対する処分

職員が法令・規程等違反行為については、職員の懲戒処分に関する規程に基づく懲戒処分等を実施する。

2 顧客保護等の管理に関する体制並びに役職員の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

- (1) 顧客保護等の管理に関する体制の確保

ア 理事長は、顧客説明に関する規程を定め、顧客に対して商品及びサービスに関する説明及び情報の提供が適切かつ十分に行われる体制を確保する。

イ 理事長は、顧客サポート等管理に関する規程を定め、顧客からの相談、要望及び苦情に対する対応が適切かつ十分に行われる体制を確保する。

ウ 理事長は、顧客情報管理に関する規程を定め、顧客情報の漏えいの防止等顧客情報の管理が適切に行われる体制を確保する。
- (2) 情報セキュリティに関する規程等の制定

理事長は、顧客情報を適正に取り扱うため、プライバシーポリシー(個人情報保護方針)を定めるとともに、顧客情報を始めとする情報資産を適切に利用及び管理するため、情報セキュリティに関する規程を定める。
- (3) 文書管理に関する規程の制定等

ア 理事長は、役職員の職務の執行に係る情報の保存及び管理につき、文書管理に関する規程を定める。

イ 監事の閲覧
監事は、文書を常時閲覧できるものとする。

3 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) リスク管理に関する規程の制定

理事長は、リスクについて適切な管理を図るため、リスク管理に関する規程を定める。
- (2) リスク管理体制の整備等

ア 理事長は、業務に内在するリスクの所在、種類及び特性を把握し、統合的な観点からのリスク管理を行う。

イ 理事長は、リスク管理の対象とするリスクを「信用リスク」「保証リスク」「保険引受リスク」「市場リスク」「運用先等信用リスク」「流動性リスク」「オペレーショナルリスク」に分類しリスク管理を行うとともに、必要に応じてリスクの洗い出しを行い、重要性を考慮して新たに管理対象とするべきリスクを特定する。

ウ 理事長は、各個別リスクについて適切な管理を行うため、必要なリスク管理委員会を設置する。

エ 理事長は、リスク管理を統括する担当部を設置するとともに、当該リスク管理担当部を担当する役員を任命し、組織的かつ横断的なリスク管理体制の整備及び問題点の把握に努める。

オ 役員会は、統合的リスク管理及び新規業務・新商品に内在するリスクの

- 評価を行う。
- (3) 緊急時の対策等の整備

理事長は、事業の重大な障害・瑕疵、重大な情報漏えい、重大な信用失墜、災害等の危機に対しては、しかるべき予防措置をとる。また、災害等の危機発生時には、業務の早期回復を行うための適切な危機管理対応を行う。

4 役職員の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 職務権限・意思決定ルールの策定

理事長は、組織に関する規程、文書決裁に関する規程等を定め、職務権限及び意思決定ルールを明確にする。
- (2) 役員を構成員とする役員会の設置

理事長は、経営に関する事項について審議を行い、もって理事長の意思決定に資するために役員会を設置する。
- (3) 年度計画に基づく事業毎の業績目標と予算の設定

ア 理事長は、年度計画を実現するため、事業毎の業績目標、具体的な取組内容及び予算を定める。

イ 理事長は、新規商品開発、システム投資及び新規事業については、原則として、年度計画の目標達成への貢献を基準に、その優先順位を決定する。

ウ 理事長は、各事業部門への効率的な人的資源の配分を行う。

エ 各事業部門を担当する理事は、各事業部門が実施すべき具体的な施策及び効率的な業務遂行体制を決定する。
- (4) 年度計画の四半期点検管理の実施

ア 経営企画部門を担当する理事は、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、役員会に報告する。

イ 理事長は、アの結果を踏まえ、各事業部門が実施すべき具体的な施策を見直し、若しくは定め、又は業務体制を改善する。
- (5) 情報化統括責任者(CIO)の設置

理事長は、機構における業務プロセスとシステム構成の全体最適化の推進等を図るため、業務全般に責任を持った情報化統括責任者(CIO)を設置する。

5 業務の適正を確保するための内部監査体制

- (1) 内部監査担当部の設置

理事長は、他の事業部門から独立した直属の内部監査担当部を設置する。
- (2) 内部監査の実施

内部監査担当部は、内部監査に関する規程に基づき、内部監査を実施し、その結果を理事長に報告する。

6 監事がその補助すべき職員を置くことを求めた場合における当該職員に関する体制並びにその職員の理事長からの独立性に関する事項

- (1) 監事付職員の配置

監査業務を補助するため、監事専属の職員を配置する。
- (2) 職員の独立性確保

ア 監事付職員の人事異動については、あらかじめ監事と協議するものとする。

イ 監事付職員の懲戒処分等を検討するにあたっては、あらかじめ監事と協議するものとする。

7 役員が監事に報告するための体制その他の監事への報告に関する体制

- (1) 監事監査に関する要綱の制定等

ア 役員は、監事監査に関する要綱に基づき、監査に関して監事又は監事付職員から必要な説明又は資料の提供を求められた場合は速やかに対応するとともに、監査の円滑な実施に協力する。

イ 監事は、役員会その他重要な会議に出席して意見を述べることができるものとする。

ウ 役員は、監事監査に関する要綱に定める重要文書等を監事に回付するものとする。
- (2) 監事への報告

役員は、法令違反行為、業務上の事故その他業務運営に著しく影響を及ぼすと認められる事態が発生したとき及び業務運営に関する内部通報、外部告発等があったときは、直ちに監事に報告するものとする。

8 その他監事の監査が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 理事長と監事の意見交換等

監事は、理事長と随時意見交換ができるものとする。
- (2) 他の監査機関との連携

ア 監事は、内部監査担当部と緊密な連携を保ち、内部監査担当部が行う監査の結果を活用するとともに、内部監査担当部に説明又は報告を求めることができるものとする。

イ 監事は、会計監査人と緊密な連携を保ち、相互に積極的な情報交換を行うとともに、会計監査人から監査計画、体制、方法、結果等について説明又は報告を求めることができるものとする。

9 内部統制におけるPDCAサイクルの確立

- (1) 経営企画部門を担当する理事は、四半期毎に内部統制についての内部点検を実施した上で、役員会に報告する。
- (2) 理事長は、(1)の結果を踏まえ、内部統制に係る取組体制等の改善を図るとともに、必要に応じて内部統制基本方針の見直しを行う。

コンプライアンス

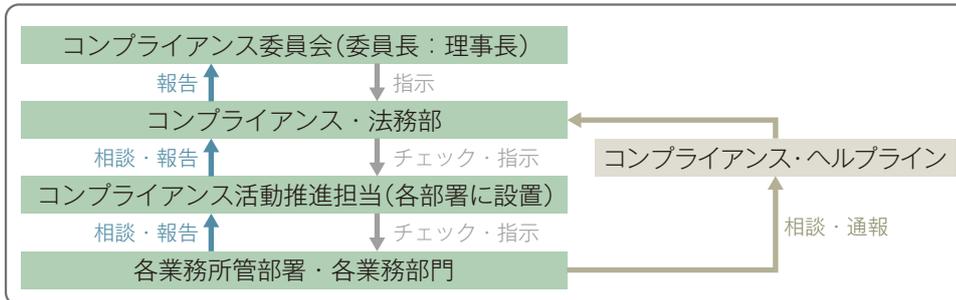
コンプライアンス態勢

住宅金融支援機構では、コンプライアンスを確実に実践するため、全役員及び関係部長を委員とするコンプライアンス委員会（委員長は理事長）を設置し、コンプライアンスに関する重要な方針等について審議・決定することとしています。また、コンプライアンスの統括部署として、コンプライアンス・法務部を設けるとともに、各部署におけるコンプライアンス活動を推進するため、全部署にコンプライアンス活動推進担当を配置しています。

さらに、住宅金融支援機構内におけるコンプライアンス上の違反行為等を未然に防止することを目的として、コンプライアンス・法務部内及び外部にコンプライアンス・ヘルプラインを設置しています。

なお、平成23年6月に職員が収賄罪で起訴される事態が発生しました。住宅金融支援機構では、この事態を重く受け止め、外部有識者を含む職員不祥事再発防止検討委員会を設置し、原因を究明するとともに再発防止策を策定し、組織を挙げて取り組んでいます。引き続き、役職員が一丸となって再発防止策に真摯に取り組むことにより、国民の皆さまからの信頼回復に努めていきます。

〈コンプライアンス態勢〉



全役職員に自らの業務行動を振り返る指標として、又は判断に迷った時にすぐに参照できるようにコンプライアンス・マニュアル（携行版）を配布しております。

コンプライアンス活動

住宅金融支援機構では、コンプライアンスの基本理念として、コンプライアンス憲章を定めているほか、遵守すべき法令、ルール、社会的要請を整理したコンプライアンス・マニュアルを作成し、全役職員に周知徹底を図っています。また、コンプライアンスに関する実践計画として、年度ごとにコンプライアンス・プログラムを定めています。

なお、平成23年度からのコンプライアンス・プログラムには、平成23年度に定めた職員不祥事再発防止策（コンプライアンスの徹底、営業行動管理、人事管理及び情報管理に係る具体的な取組事項）を盛り込み、全役職員が取り組んでいます。具体的なプログラムの取組では、全役職員を対象としたeラーニング、職場単位で実施するコンプライアンス・ミーティング（コンプライアンスに関する身近なテーマを題材にした少人数での双方向の意見交換会）、社内LANを活用したコンプライアンスに関する情報提供などを毎月実施しているほか、ケースメソッド方式を活用した双方向型の研修会を開催するなど、職員一人ひとりがコンプライアンスの本質を理解し、自律的に考え、行動できるように教育・研修に努めています。

また、コンプライアンス・プログラムの実施状況を四半期ごとに点検することにより、コンプライアンス活動の着実な推進と定着を図り、さらにコンプライアンス委員会の場で検証し、適宜、外部有識者の意見を伺い、取組方策について必要な見直しを行うなどPDCAで着実に取組を進めていきます。

コンプライアンス憲章

1. 法令、社会規範等を遵守し、適切な業務執行に努めることにより、国民の信頼を確保します。
 - (1) 法令、社会規範等の遵守
 - (2) 積極的かつ公正な情報公開
 - (3) 厳正な情報管理
 - (4) 反社会的勢力との対決
2. お客様の「安心」と「満足」を徹底的に追求します。
 - (1) 総合的な住宅金融サービスの提供
 - (2) 適切かつ十分な説明
 - (3) お客様の声への真摯な対応
3. 役職員一人ひとりの人格を尊重し、働きやすい職場環境の確保に努めます。
 - (1) 人格・個性の尊重
 - (2) 働きやすい職場環境

反社会的勢力への対応

住宅金融支援機構では、暴力団等の反社会的勢力との一切の関係を排除するため、反社会勢力に対する基本方針を定めているほか、反社会的勢力対応マニュアルを整備するとともに警察等関係機関とも連携して適切に対応しています。

なお、反社会勢力に対する基本方針は、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/governance_compliance.html

顧客保護

顧客サポート等・顧客説明

●顧客サポート等

お客様からのご相談や苦情に適切に対応するため、次のような取組を行っています。

- ・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
- ・顧客サポート等の実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施
- ・顧客サポート等に関する職員向け研修の実施
- ・業務を委託している金融機関等に寄せられた苦情の報告態勢の整備

●顧客説明

住宅金融支援機構の商品を利用するお客様に対して、商品内容に関する十分な説明を行うため、次のような取組を行っています。

- ・顧客説明資料及び顧客説明マニュアルの整備
- ・顧客説明管理責任者及び顧客説明管理者の設置
- ・顧客説明の実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施

個人情報保護

住宅金融支援機構では、高度情報通信社会における個人情報の保護及び適切な管理の重要性を深く認識し、保有する個人情報を適切に取り扱うこととし、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）その他の諸規範を遵守するとともに、以下に掲げるプライバシーポリシー（個人情報保護方針）に従い、個人の権利利益の保護のために誠実かつ積極的に取り組んでいます。

●個人情報の適正取得

お客様に関する個人情報を、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得します。

●個人情報の利用目的

保有する個人情報を利用目的の範囲内で、かつ、業務の遂行上必要な限りにおいて利用します。

●安全確保の措置

保有する個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じます。

●役員及び職員の義務

次の(1)及び(2)に掲げる者は、住宅金融支援機構業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用しません。

- (1)住宅金融支援機構の役員及び職員又はこれらの職にあった者
- (2)住宅金融支援機構から個人情報を取り扱う業務の委託を受け、その委託業務に従事している者又は従事していた者

●委託先の選定及び監督

個人情報を取り扱う業務の全部又は一部を委託する場合は、委託先において個人情報の安全確保の措置及び体制の整備が図られていることを判断するため委託先の選定基準を策定し、当該基準を満たしている者に対してのみ委託するとともに、委託契約の内容が遵守されているか委託先を監督します。

●個人情報の第三者への提供の制限

一定の場合を除き、お客様から取得した個人情報を第三者に提供しません。

●個人情報ファイル簿の作成及び公表

住宅金融支援機構が保有している個人情報ファイルについては、「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」の規定により、個人情報ファイル簿を作成し、住宅金融支援機構のホームページ上及び全国の本支店に設置している情報公開・個人情報保護窓口において公表します。

●個人情報の開示、訂正及び利用停止

住宅金融支援機構が保有する個人情報について、開示、訂正及び利用停止の請求があった場合は、請求者がお客様本人であることを確認した上で、特別な理由のない限り速やかに対応します。

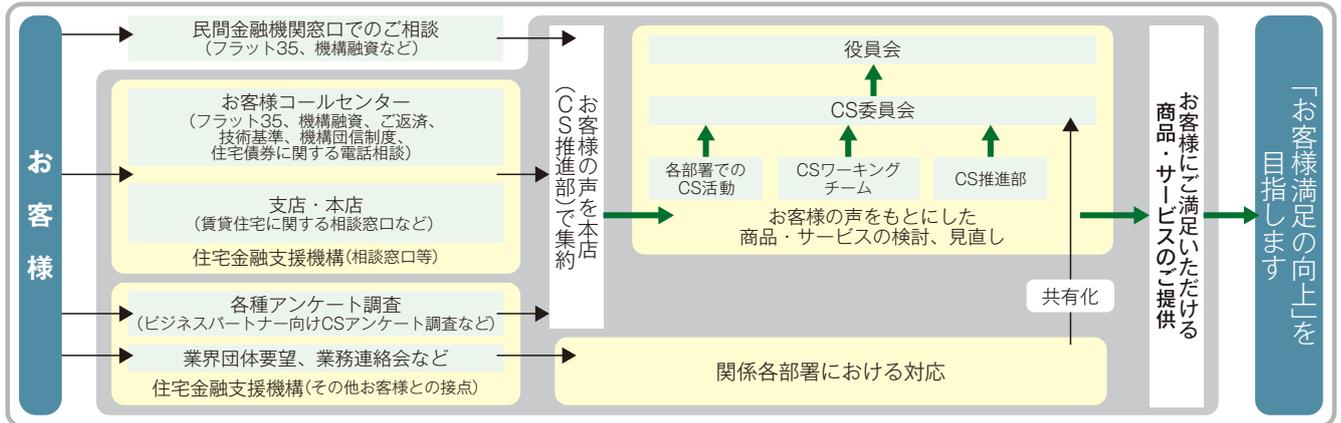
CS推進

CS推進体制

積極的にCS（顧客満足）向上を推進するため、役員及び関係部室長からなるCS委員会及び若手職員による組織横断的な活動を目的としたCSワーキングチームを設置するとともに、各部署におけるCS推進のため、全部署にCS推進担当者を配置しています。

また、電話相談などを通じてお客様からお寄せいただいた声は、CS推進部において集約・分析しています。その後、各部署等における対応等を検討して、サービスの向上、商品開発などにつなげ、お客様がご満足いただける商品・サービスのご提供を目指し、CS推進に取り組んでいます。

〈CS推進体制〉



・「お客様の声を踏まえた改善事例」をホームページで公開しています。

機構について	お客様の声を踏まえた改善事例
<ul style="list-style-type: none"> ご挨拶 機構の概要 組織図 経営理念・経営方針 中期目標・中期計画等 コーポレートガバナンス CS向上への取組 <ul style="list-style-type: none"> CS行動指針 CS推進体制 お客様の声を踏まえた改善事例 業務方法書 住宅金融支援機構法 機構説明パンフレット 	<p>2012年6月29日現在</p> <p>目次</p> <ul style="list-style-type: none"> 商品・サービスの改善事例 パンフレット・ホームページの改善事例 <p>お客様からいただいた貴重なご意見・ご要望をもとに、住宅金融支援機構では様々な改善に取り組んでいます。その一例をご紹介します。</p> <p>商品・サービスの改善事例</p> <p>お客様の声</p> <p>自分の残高をインターネット上でいつでも確認したり、繰上返済のシミュレーションをしたい。</p> <p>改善しました</p> <p>平成22年11月から、当機構の融資（賃貸住宅融資等以外）及び【フラット35】をご利用の方向けに、インターネット上で残高の確認や繰上返済シミュレーションができるサービス「住・My Note」を始めました。</p> <p>「住・My Note」(すまいのーと)は、こちらをご覧ください。</p> <p>(2011年2月掲載)</p>

CS行動指針

住宅金融支援機構では、より一層のCS向上のために、職員の行動規範として「CS行動指針」を定め、CS推進に取り組んでいます。

CS行動指針

私たちは、お客さまに「ありがとう」と言っていただける住宅金融支援機構を目指し、お客さまの「安心」と「満足」のために行動します。

お客さまの立場に立って、金融商品とサービスを提供します。

お客さまに十分ご納得いただけるよう、分かりやすく説明します。

お客さまの声を感謝の気持ちで受けとめ、誠実に、迅速にお応えします。

お客さまのために自分は何ができるかを常に考え、実行します。

CS向上に向けた取組

● CSアンケート調査の実施

電話相談などを通じてお寄せいただく声のほか、機構業務を委託している民間金融機関、民間検査機関等を対象としたCSアンケート調査を実施し、機構の実施しているサービスや、職員のマナー等に対するご意見・ご要望をお伺いしております。

CSアンケート調査結果については、全職員向けCS研修の実施及び担当各部署へのフィードバックにより全社的な共有化を行うとともに、不満が多く寄せられた事項については、不満解消に向けて取り組んでいます。

例えば、「業務マニュアルや文書が分かりにくい」とのご意見を受け、業務を委託している民間金融機関とマニュアルの見直しに関する検討会の実施や、「分かりやすい文書作成取組強化月間」を設定し、文書の点検を実施し、ビジネスパートナーの満足度向上を図っています。

リスク管理

住宅金融支援機構では、経営の健全性を維持し、国民の皆さまからのご理解と信頼が得られるように、業務上発生しうるさまざまなリスクを適切に管理する体制の整備に取り組んでいます。

具体的には、リスク管理の目的、各リスクの特定・定義、リスク管理体制・手法、リスク管理の実施状況の監査など基本的な体系を定めた「リスク管理基本規程」、各リスクの具体的な管理手法などを定めた「各リスクのリスク管理規程」を制定しています。これらに基づき、リスクごとにその特性を踏まえた管理を実施するとともに、各リスクを住宅金融支援機構の業務・特性を踏まえ、総体的に把握・評価することによる統合的な観点からのリスク管理を行うこととしています。

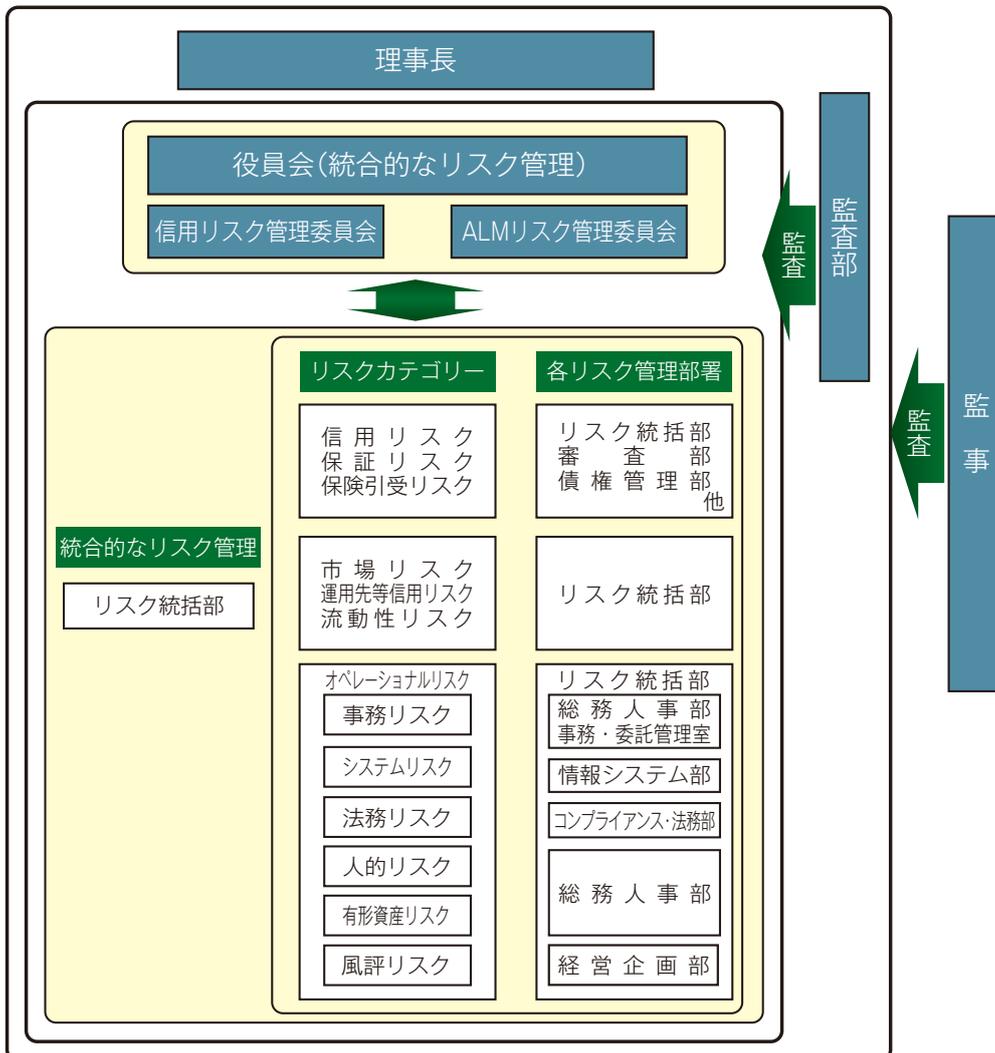
リスク管理体制

住宅金融支援機構では、リスクの種類を信用リスク、保証リスク、保険引受リスク、市場リスク、運用先等信用リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスクに分類しています。また、経済情勢の大きな変化等があった場合は、必要に応じて新たに管理すべきリスクを特定することとしています。

これらのリスクを定性面・定量面から適切に管理するために、各リスクの管理を担当する役員・部署を定め、委員会を設置するなど必要な体制の整備に取り組んでいます。具体的には、信用リスク、保証リスク及び保険引受リスクの管理については、「信用リスク管理委員会」を、市場リスク、運用先等信用リスク及び流動性リスクの管理については、「ALMリスク管理委員会」を設置しています。これら各委員会では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、各リスクの管理に関する企画・立案等について審議しています。

また、各リスクを統合的な観点から管理するために、統合的なリスク管理を担当する役員・部署を定め、各リスクの計量結果や管理状況等を全体として把握・評価し、定期的に役員会に報告するなどの体制整備に取り組んでいます。

〈リスク管理体制〉



信用リスク

信用リスクとは、住宅金融支援機構が保有する債権に係る債務者の信用力の悪化等に伴い、資産の価値が減少又は消失することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構は、長期の住宅ローンを主な資産としていることから、債権の買取りや与信が業務運営に長期にわたり重大な影響を与えると認識しています。そのため、債権の買取りや与信の実施、住宅金融支援機構が保有する債権の管理に当たっては、その業務の特性を踏まえ、信用リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

●買取審査、与信審査

債権の買取りや与信の審査に当たっては、審査に関する基準や実施方法を定め、適正な審査を行っています。

●自己査定

住宅金融支援機構が保有する貸付債権等についての的確な信用リスク管理を行い、また、「独立行政法人会計基準」に基づいた適切な財務内容の開示を行うため、金融庁の「金融検査マニュアル」などに準拠した自己査定基準を制定し、自己査定を行っています。具体的には、回収の危険性又は価値の毀損の危険性の度合いに応じて資産を分類し、過去の貸倒等の実績を踏まえ算定した予想損失率を乗じる等の方法により、貸倒引当金の算定を実施しています。

●与信ポートフォリオ管理

住宅金融支援機構が保有する債権全体の信用リスク量及びリスクの所在を正確に把握するため、与信ポートフォリオ管理システムによる定期的なモニタリングを通じて、住宅ローンの利用状況の分析、将来の損失発生見通し、必要な信用リスクプレミアムの見直しを行っています。また、信用リスク管理の強化を図るため、与信ポートフォリオ管理システムを活用したリスク計量等の一層の高度化に取り組んでいます。

保証リスク

保証リスクとは、保証事故の発生状況が、保証料設定時の予測に反して変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、証券化支援業務（保証型）における債券等に対する保証などを引き受けています。これらの保証の引受けに当たっては適正に審査等を実施するとともに、保証リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

保険引受リスク

保険引受リスクとは、保険事故の発生状況が、保険料設定時の予測に反して変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、金融機関の住宅ローンが事故になった場合の保険を引き受けています。保険の引受けに当たっては適正に審査等を実施するとともに、与信ポートフォリオ管理システムを活用したモニタリング、将来収支分析による責任準備金の十分性の検証等を通じて、保険引受リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

市場リスク

市場リスクとは、金利等の様々なリスク・ファクターの変動に伴い期間損益が変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅ローンを主な資産とする住宅金融支援機構においては、期限前償還リスク、再調達リスク、パイプラインリスク等があります。

●期限前償還リスク

期限前償還リスクとは、金利の低下等に伴い貸付金に係る期限前償還額が増加し、予想していた利息収入を逸失する等により期間損益が悪化するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、期限前償還モデルを活用することにより期限前償還を推計するとともに、証券化や多様な年限による債券発行等によって管理を行っています。

●再調達リスク

再調達リスクとは、資金の再調達が必要となる場合において、調達金利の上昇に伴い支払利息が増加することにより期間損益が悪化するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、金利モデルを活用することにより、将来の金利変動を加味した資産・負債のキャッシュフローを推計し、当該キャッシュフローにより発生する期間損益を計測するとともに、デュレーション等のリスク指標の定期的なモニタリングを実施し、管理を行っています。

〈参 考〉証券化支援勘定及び既往債権管理勘定のデュレーション（平成 23 年度末）

- 証券化支援勘定：（資産）7.68 年（負債）7.33 年
- 既往債権管理勘定：（資産）5.75 年（負債）4.54 年

●パイプラインリスク

パイプラインリスクとは、住宅ローンの買取りから債券発行までの期間に金利が変動すること等により期間損益が変動するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、証券化支援業務及び融資業務においてヘッジ目的に限定した金利スワップ取引を実施し、管理を行っています。

運用先等信用リスク

運用先等信用リスクとは、余裕金の運用等に関して、その運用先等の財務状況の悪化等に伴い、資産の価値が減少又は消失することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、余裕金の国債、地方債、政府保証債等による運用について保有債券の発行体の信用リスク管理方法を定めるとともに、金利スワップ取引については、金利スワップ取引の取引先金融機関の信用リスク管理方法を定め、モニタリングを実施しています。

流動性リスク

流動性リスクとは、財務内容の悪化等により必要な資金繰りがつかなくなること又は資金を確保するために通常より著しく高い金利での資金調達を余儀なくされることにより損失を被るリスク及び市場の混乱等により市場において取引が行えなくなること又は通常より著しく不利な価格での取引を余儀なくされることにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、流動性リスク対応の管理基準として流動性資産等の保有額の下限額を設定し、当該基準を日々遵守し安定的な資金繰り運営を実施しています。また、資金繰りの逼迫度に応じた管理区分（平常時、警戒時、危機時）を設定するとともに、「警戒時」及び「危機時」の対応について定めています。さらに、緊急時の借入枠の設定等の調達手段を確保するとともに、資金繰りに影響を与える事態が生じた場合の行動計画（コンティンジェンシー・ファンディング・プラン）を定め、流動性リスクが顕在化した場合に迅速な対応を行うことができる体制を構築しています。

オペレーショナルリスク

オペレーショナルリスクとは、業務の過程、役職員の活動若しくは情報システムが不適切であること又は外生的な事象により損失を被るリスクをいい、このリスクには、事務リスク、システムリスク、法務リスク、人的リスク、有形資産リスク及び風評リスクが含まれます。住宅金融支援機構では、顕在化したリスク事象を収集することによる発生状況の把握、原因分析等を踏まえた対応策の策定などに取り組むとともに、業務に内在するリスクとそれを抑止するコントロール手法を自己評価し、その評価結果に基づき業務改善を行う RCSA（Risk & Control Self-Assessment）に取り組むなど、オペレーショナルリスク管理体制の強化に努めています。なお、オペレーショナルリスク量については、バーゼルⅡ基準における基礎的手法に準拠した計測を行っています。

【主なオペレーショナルリスクの定義と管理手法】

●事務リスク

事務リスクとは、役職員が、正確な事務を怠ること又は事故、不正等を起こすことにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、事務処理マニュアルの整備、事務改善への取組、相互チェックの徹底、事務指導・研修の実施、内部自主点検、事務過誤等の情報の収集・分析・再発防止への取組等により事務リスクの削減に取り組んでいます。また、これらの取組について、住宅金融支援機構内に設置する事務管理委員会において審議することにより、適正な事務処理の確保に努めています。

●システムリスク

システムリスクとは、情報システムのダウン、誤作動、不備、不正使用等により損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、重要度に応じた区分とリスク評価に基づく対策の実施、情報セキュリティに関する規定に基づくセキュリティ面に配慮したシステム開発、システム障害の把握・分析・再発防止措置の実施等によりシステムリスクの削減に取り組んでいます。また、万一の障害に備え、危機管理マニュアルを定めるとともに、必要に応じてシステムの二重化、バックアップセンターの設置、災害対応訓練等安定的な稼働の維持に努めています。

●法務リスク

法務リスクとは、法令等違反、不適切な契約締結その他各種取引上の法律関係の不確実性により損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、内部規程や契約書の作成、広告の掲出などを行う際には、法務担当部署によるリーガルチェックを行い、法務リスクの削減に取り組んでいます。また、法令の制定改廃状況や業務に関連する判例等について情報を収集し、法令等違反の防止に努めています。

事業継続計画

住宅金融支援機構では、大規模な災害の発生や新型インフルエンザ等の感染症が流行した場合であっても可能な限り業務を継続することにより、次の事項を達成することを目的として、平成20年度から「住宅金融支援機構事業継続計画」を策定し、具体的な対応に取り組んでいます。

- ・ 機構業務関係者への影響を最小化すること。
- ・ 顧客サービスを低下させないこと。
- ・ 機構の信用力を向上させること。

また、平時における訓練や東日本大震災の経験等を踏まえ、計画の見直しを行うことで継続的な改善に努めて参ります。

住宅金融支援機構事業継続計画（概要）

【基本方針】

来訪者、役職員等の生命・身体の安全を確保し、地震による火災等の二次災害の発生を防止した上、次の業務を継続します。

- ・ 業務の停止により、機構の業務全般に対し、甚大な影響を及ぼす業務（システムの保守・運用業務）
- ・ 業務の停止により、法的手続の遅延、契約履行の遅延等が発生する業務（資金管理、資金決済業務等）
- ・ 業務の停止により、機構又は機構業務関係者の資金繰りに影響を及ぼす業務（MBS発行業務等）
- ・ 業務の停止により、機構業務関係者及び顧客に対し、相当の影響を及ぼす業務（コールセンター、融資、管理業務等）

【事業継続のための執行体制】

本店のある首都圏エリアで大規模災害等が発生した場合には、速やかに理事長を本部長とする災害対策本部を設置します。

災害対策本部は、継続すべき業務の早期復旧のため、人的・物的経営資源の投入方針及び業務運営の方針を速やかに決定します。

なお、首都圏エリア以外で大規模災害が発生した場合には、被災者対応本部を設置し、災害復興住宅融資を中心とした被災地支援のための業務を行います。

【教育、訓練及び計画の見直し】

職員等が「事業継続の重要性」を共通認識として持ち、平時の業務の中にも定着させていくために、全職員への研修、災害対策本部設置・運営訓練、継続すべき業務における訓練等を実施しています。

また、訓練や東日本大震災の経験等を踏まえ、問題点を洗い出し、課題の検討を行い、是正すべき点を改善し、計画を更新するというPDCAサイクルによる継続的な改善に努め、事業継続力の向上を図っていきます。

【新型インフルエンザ等の感染症対応】

平成21年に流行した新型インフルエンザ等の感染症に対しては、平時より職員への感染症に関する情報提供を行い、職員の感染予防に努めております。また、職員が感染した場合には、出勤させない等感染拡大防止を行います。

感染症が流行し、業務継続に支障が出る場合であっても、国民へのサービス低下を防止するために、感染症対策本部を設置し、人的・物的経営資源の投入方針及び業務運営の方針を速やかに決定し、迅速な対応に努めます。

ディスクロージャー

住宅金融支援機構では、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3条の規定に基づく開示請求を、全国の本支店に設置している情報公開・個人情報保護窓口で受け付けています。また、同法の趣旨を踏まえ、ディスクロージャーの一層の推進に取り組んでいます。

なお、住宅金融支援機構の現況を理解していただくために、業務内容、財務状況等について次のとおり開示しています。

〈開示資料〉

資料の種類	開示場所・方法	開示時期（予定）
財務諸表（貸借対照表、損益計算書、利益の処分又は損失の処理に関する書類、キャッシュ・フロー計算書、行政サービス実施コスト計算書、附属明細書） 【旧住宅金融公庫に係るもの】 財務諸表（損益計算書、貸借対照表、財産目録） 附属明細書 行政コスト計算財務書類（行政コスト計算書、民間企業仮定貸借対照表、民間企業仮定損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、民間企業仮定利益金処分計算書、附属明細書）	・官報にて公告 ・各店舗に常備（※）	7月 8月
決算報告書	・各店舗に常備（※）	8月
財務諸表及び決算報告書に関する監事及び会計監査人の意見書 【旧住宅金融公庫に係るもの】 財務諸表及び決算報告書に関する監事の意見書	・各店舗に常備（※）	8月
事業報告書 【旧住宅金融公庫に係るもの】 業務報告書	・各店舗に常備（※）	8月
業務実績報告書	・各店舗に常備	8月
ディスクロージャー誌（本誌）	・各店舗に常備	8月
役員に対する報酬及び退職手当の支給の基準並びに職員に対する給与及び退職手当の支給の基準	・各店舗に常備	改正（変更）の都度
契約の方法に関する定め	・各店舗に常備	改正（変更）の都度
法令の規定により使用料、手数料その他の料金を徴収している場合におけるその額の算出方法	・各店舗に常備	改正（変更）の都度
業務実績評価調査	・各店舗に常備	9月
政策評価書	・各店舗に常備	—
会計検査院の直近の検査報告	・各店舗に常備	12月
関連法人の状況（独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律第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等の業務の関係、当該独立行政法人等との重要な取引の概要並びにその役員を兼ねている者の氏名及び役職）	・各店舗に常備（※）	8月
個人情報ファイル簿	・各店舗に常備	改正（変更）の都度
業務内容、業務実績、組織概要、業績評価、財務内容等	・ホームページ (http://www.jhf.go.jp)	改正（変更）の都度

開示している上記資料については、住宅金融支援機構のホームページでもご覧いただけます。



ホームページ

※を付した資料については年度ごとに1冊の冊子としてまとめ、各店舗に常備しています（旧住宅金融公庫に係る行政コスト計算財務書類、決算報告書及び決算報告書に関する監事の意見書を除く。）。



情報公開・個人情報保護窓口（本店）

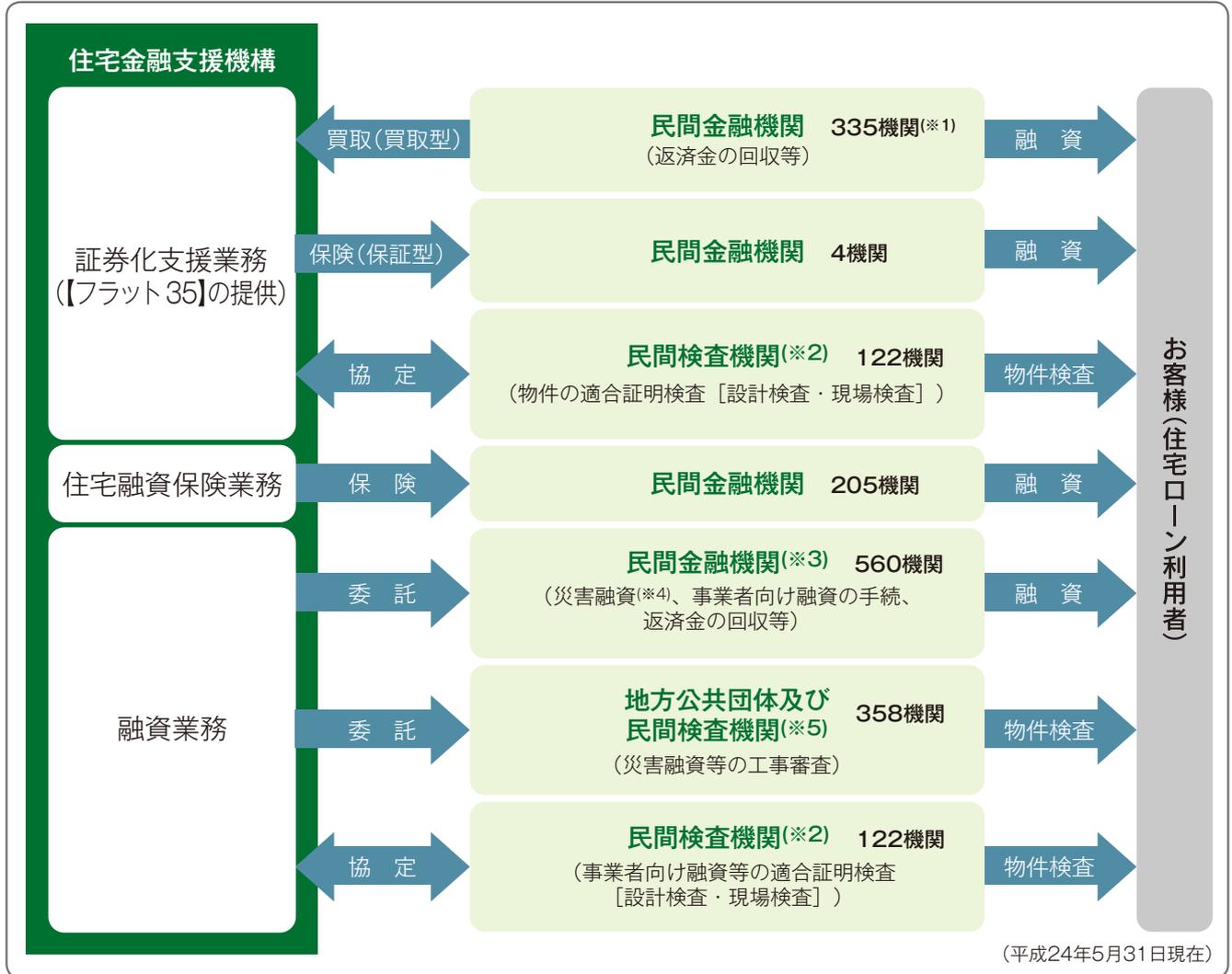
業務の内容・特色

業務実施体制

関係機関とのネットワークにより業務を効率的に運営しています。

住宅金融支援機構では、民間金融機関や民間検査機関、地方公共団体等に業務を委託等することにより、業務を効率的に運営しています。

〈業務実施体制〉



※1 証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取りを実施していない2機関を除いています。また、民間金融機関以外に、期限の利益を喪失した債権の回収業務を債権回収会社1社に委託しています。

※2 民間検査機関とは、機構と適合証明業務の協定を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関をいいます。その他中古住宅及びリフォームの適合証明検査については、機構と協定を締結している(社)日本建築士事務所協会連合会及び(公社)日本建築士会連合会に登録した建築士も行っています。

※3 民間金融機関以外に、期限の利益を喪失した債権の回収業務を債権回収会社4社に委託しています。

※4 東日本大震災における災害復興住宅融資・災害復興宅地融資の手続は、平成24年5月31日現在、128機関に委託しています。

※5 機構と工事審査業務の委託契約を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関をいいます。

資金調達

MBS(資産担保証券)を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、証券化支援業務等の運営に必要な資金を主にMBS(資産担保証券)の発行により市場から調達しています。

また、財政融資資金借入金は、緊急な対応が必要となる災害復興住宅融資の資金に限定して活用することとしています。

買取債権等

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
合 計	3 兆 1,646 億円	2 兆 7,306 億円
< 買取債権 >	<2 兆 8,820 億円 >	<2 兆 2,240 億円 >
< 貸付金 >	<2,826 億円 >	<5,066 億円 >

原資

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
原資合計	3 兆 1,646 億円	2 兆 7,306 億円

●自己調達

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
住宅金融支援機構債券	2 兆 8,290 億円	2 兆 3,460 億円
<MBS(資産担保証券)>	<2 兆 3,708 億円 >	<1 兆 7,100 億円 >
<SB(一般担保債券)>	<4,020 億円 >	<5,233 億円 >
<マンション修繕コース>	<562 億円 >	<1,127 億円 >
住宅金融支援機構財形住宅債券	537 億円	913 億円
住宅金融支援機構住宅地債券	348 億円	309 億円
民間借入金	1,222 億円	1,185 億円

●財政投融资

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
財政融資資金借入金	168 億円	3,000 億円

●出資金等

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
出資金等収入	3,218 億円	1,146 億円

●その他

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
買取債権及び貸付回収金	4 兆 6,729 億円	3 兆 9,142 億円
借入金等償還等	△4 兆 8,866 億円	△4 兆 1,848 億円

注1 平成 23 年度においては、出資金 519 億円を国庫に納付し、補助金 11 億円を国庫に返還しました。

注2 平成 24 年度においては、予算上計上していませんが、出資金 364 億円を国庫に納付することとしています。

証券化支援業務（【フラット35】の提供）

民間金融機関による「長期固定金利の住宅ローン」を支援します。

住宅金融支援機構では、国民に根強い需要のある長期固定金利の住宅ローンを民間金融機関が提供することを支援するため、証券化支援業務を行っています。証券化支援業務を活用して提供される住宅ローンを「フラット35」と総称しています。

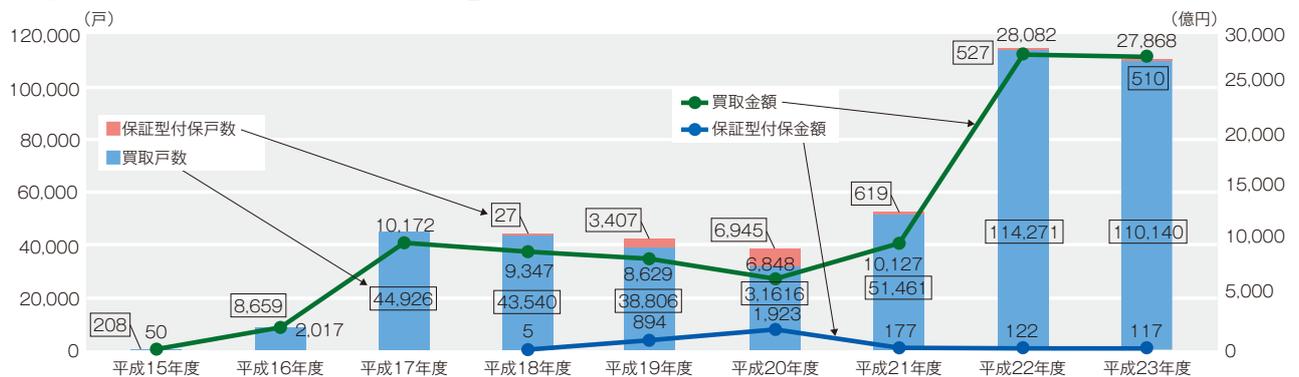
証券化支援業務には、「買取型」と「保証型」の2種類があります。また、それぞれについて、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、「フラット35」のお借り入れ金利を一定期間引き下げる「フラット35S」があります。

「フラット35（買取型・保証型）」の買取（付保）戸数・金額等の実績推移

●「フラット35（買取型・保証型）」の申請戸数及び付保申請戸数の推移



●「フラット35（買取型・保証型）」の買取（付保）戸数及び買取（付保）金額の推移（実行ベース）



【フラット35】商品情報サイトのご案内

「フラット35」の概要、金利、取扱金融機関、ご利用時の手続などの商品情報について、フラット35 サイト（www.flat35.com）でご案内しています。

（年間アクセス件数：約 5,505 万件（平成 23 年度合計））



証券化支援業務（買取型）：【フラット35（買取型）】

「フラット35（買取型）」は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携してご提供する長期固定金利の住宅ローンです。「フラット35（買取型）」については、平成15年10月から業務を開始しています。また、「フラット35（買取型）」には、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年間とする「フラット50」や、借換融資※もあります。

※借換融資は「フラット35（保証型）」でも対象としています。

●【フラット35（買取型）】の特徴

・ずっと固定金利の安心

資金のお受け取り時にご返済終了までのお借入金利とご返済額が確定します。

・保証料0円、繰上返済手数料0円

一般的に住宅ローンのお借り入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。

また、ご返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も、手数料はかかりません。

・機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅の断熱性・耐久性等について、住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。併せて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。

・ご返済中も安心サポート

（物件検査（技術審査）については33ページ参照）

多様な返済方法変更のメニューをそろえ、ご返済についてお悩みのお客様に親身になってご相談をお受けし、お客様のご事情に合った返済方法の変更をご提案します。また、お客様に万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険や3大疾病保障付機構団体信用生命保険をご用意しています。

（団体信用生命保険については32ページ参照）

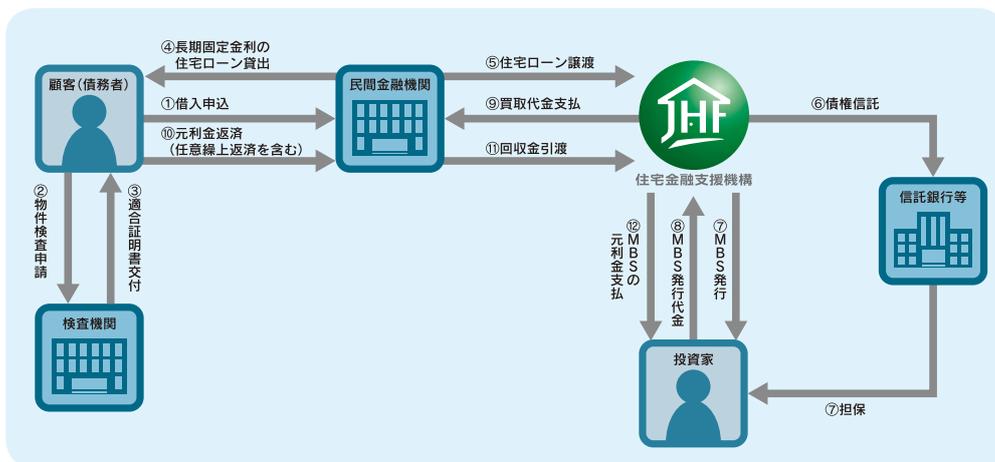
●【フラット35（買取型）】の仕組み（商品概要については資料編86ページ参照）

住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託銀行等に信託します。これを担保として住宅金融支援機構がMBS（資産担保証券）を発行し、債券市場（投資家）から債券発行代金を受け取ることにより、住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取るための資金を調達する仕組みです（下図参照）。

この仕組みを活用することにより、「長期固定金利の住宅ローン」が民間金融機関においても提供できることとなります。住宅ローンは、住宅金融支援機構の示す一定の基準（買取基準）に合致したものであり、融資実行と同時に住宅金融支援機構に譲渡されます。

なお、住宅ローンの金利はMBS（資産担保証券）の利率等を基にそれぞれの民間金融機関が決定することになります。

〈仕組み〉



●証券化支援業務（買取型）における事業参加機関

※証券化支援業務（買取型）には、都市銀行（5）、信託銀行（1）、地方銀行（64）、第二地方銀行（39）、信用金庫（161）、信用組合（19）、労働金庫（12）、信農連・農協（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行（25）の合計335機関が参入しています。（ ）カッコ内は事業参加機関数（平成24年5月31日現在）

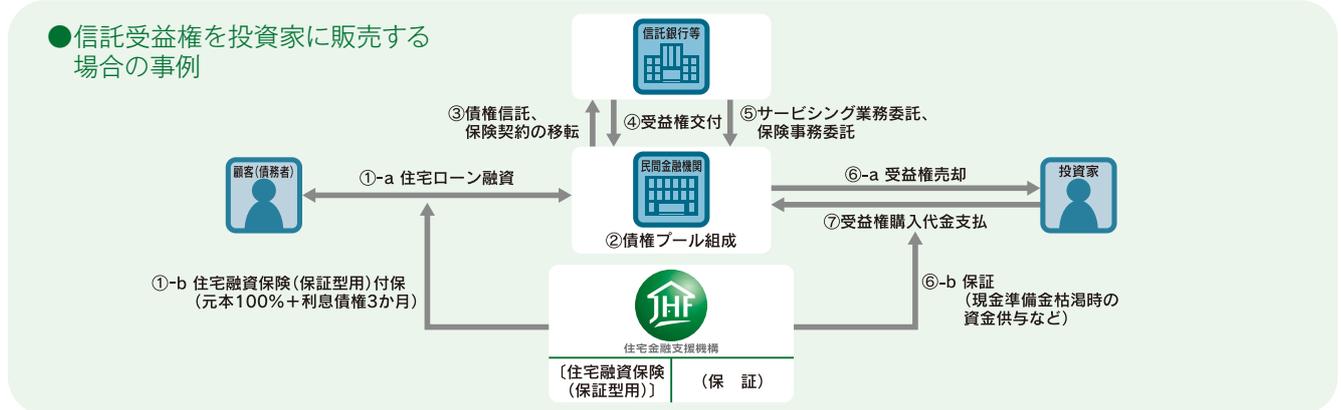
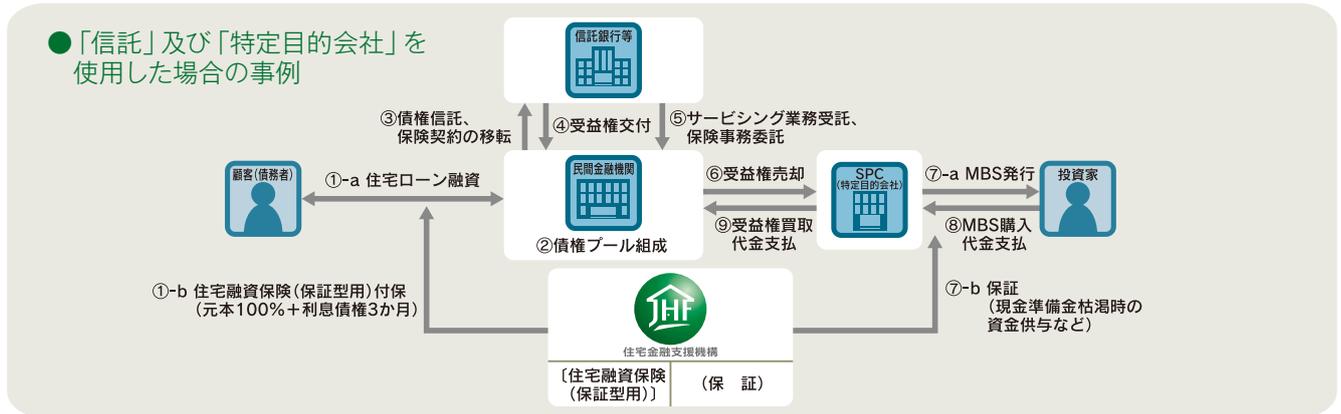
証券化支援業務（保証型）：【フラット35（保証型）】

「フラット35（保証型）」は、民間金融機関自らが証券化を行う住宅ローンに対して住宅金融支援機構が保証等を引き受けることにより実現した長期固定金利の住宅ローンです。「フラット35（保証型）」については、平成16年10月から業務を開始しています。

●【フラット35（保証型）】の仕組み

住宅金融支援機構が民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅融資保険（保証型用）を引き受け、当該住宅ローンを担保として発行された債券等について、投資家に対して期日どおりの元利払い保証を行う仕組みです。（下図参照）

〈仕組み〉



●事業参加機関が提供する住宅ローンの基準

証券化支援業務（保証型）を活用して提供される住宅ローン（「フラット35（保証型）」）については、金融機関自らが証券化の企画を行いますので、金融機関の独自の創意工夫により多様な商品性を持たせることができます。

《【フラット35（保証型）】の対象となる住宅ローンの主な基準（※1）》

- ① 申込本人又は親族が住むための、住宅の建設又は購入のための融資であること（※2）。
- ② 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
- ③ 住宅の建設費（住宅の建設に併せて取得した土地の購入費も含む。）又は購入価額が1億円以下（消費税を含む。）であること。
- ④ 借入額が、100万円以上8,000万円以下で、建設費又は購入価額の100%以内であること。
- ⑤ 借入期間が15年以上35年以内であること。
- ⑥ 借入利率が全期間固定金利であること。

※1 「フラット35（保証型）」は取扱金融機関によってご利用条件が異なりますので、詳細は取扱金融機関にご確認ください。

※2 借換融資も対象としています。

●証券化支援業務（保証型）における事業参加機関

証券化支援業務（保証型）には、都市銀行（1）、地方銀行（1）及びモーゲージバンク（2）の合計4機関が参入しています。（ ）カッコ内は事業参加機関数

※一部の金融機関においては、新規の申込み受付を休止しています（平成24年5月31日現在）。

【フラット35】S（買取型・保証型）

「フラット35（買取型）」と「フラット35（保証型）」には「フラット35S」があります。これは、「フラット35」をお申し込みのお客様が、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、「フラット35」のお借り入れ金利を一定期間引き下げる制度です。東日本大震災からの復興・住宅の省CO₂対策を推進するため、「フラット35Sエコ」を創設し、省エネルギー性の優れた住宅について金利引下げ幅・金利引下げ期間を拡大しています。

●4つのプランがある【フラット35】S

「フラット35S」には、以下の4つの金利引下げプランがあります。

プランによって、金利引下げ幅、金利引下げ期間、融資率の上限及びお申し込み期限が異なりますのでご注意ください。

プランによって技術基準はそれぞれ異なります。詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。



金利引下げプラン	金利引下げ幅・金利引下げ期間	融資率の上限（※2）	お申し込み期限
【フラット35】Sエコ （金利Aプラン）	当初5年間 東日本大震災の被災地（※1）年▲1.0% その他の地域年▲0.7% 6年目以降20年目まで年▲0.3%	10割	平成24年10月31日 までのお申し込み分に 適用されます。 （注1）（注2）
【フラット35】Sエコ （金利Bプラン）	当初5年間 東日本大震災の被災地（※1）年▲1.0% その他の地域年▲0.7% 6年目以降10年目まで年▲0.3%		
【フラット35】Sベーシック （金利Aプラン）	当初10年間 年▲0.3%	9割	平成25年3月31日 までのお申し込み分に 適用されます（注2）
【フラット35】Sベーシック （金利Bプラン）	当初5年間 年▲0.3%		

平成24年4月現在

※1 「東日本大震災の被災地」については、フラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

※2 「フラット35（保証型）」の融資率の上限は、10割です。

注1 「フラット35Sエコ」のお申し込み期限は平成24年10月31日を予定しておりますが、「フラット35Sエコ」には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、お申し込み期限を前倒しすることとなります。なお、当該期限の翌日以後のお申し込み分から、「フラット35Sエコ（金利Aプラン）」は「フラット35Sベーシック（金利Aプラン）」と、「フラット35Sエコ（金利Bプラン）」は「フラット35Sベーシック（金利Bプラン）」と同じ条件（金利引下げ幅、金利引下げ期間及び融資率の上限）となる予定です。

注2 「フラット35S」には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

【フラット35】Sの対象となる住宅のイメージ

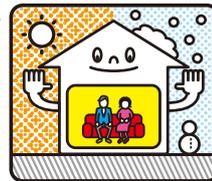
耐震性に優れた住宅

強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅



省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすくなった住宅



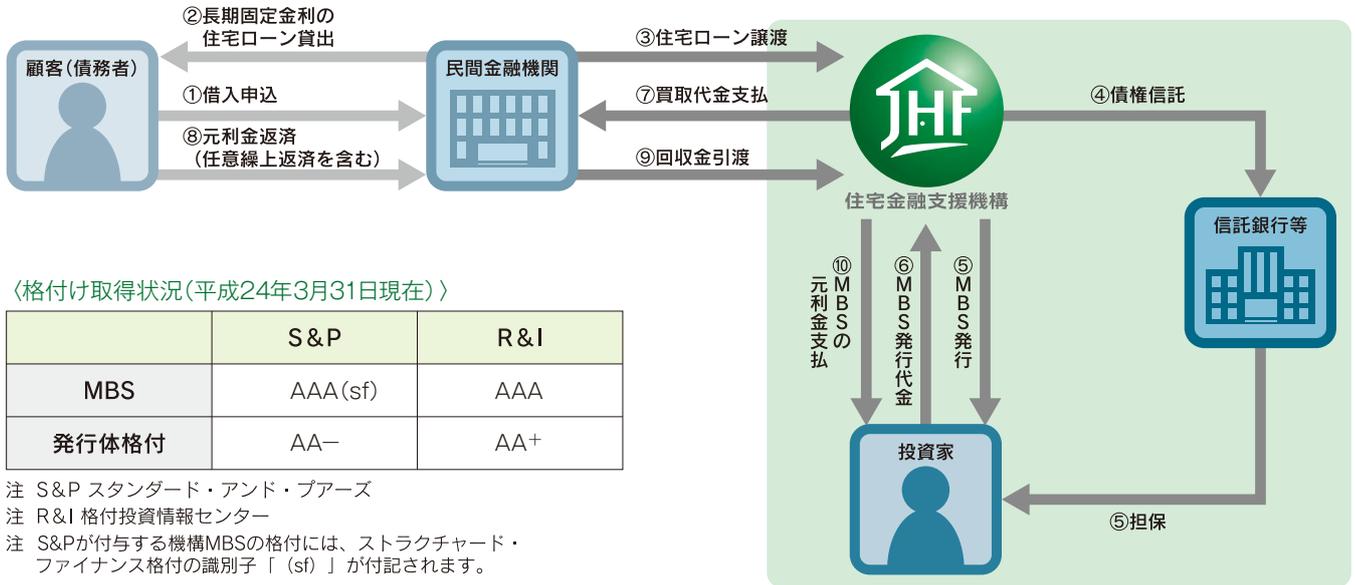
耐久性・可変性に優れた住宅

耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅



MBS（資産担保証券）への取組

住宅金融支援機構では、資金調達手段の多様化の観点から、平成13年度に始まった財政投融资改革に先立って、平成13年3月から貸付債権の証券化（MBS（資産担保証券）の発行）を実施しています。また、平成15年10月からは証券化支援事業（買取型）を開始しました。これにより、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを安定的に供給できる仕組みを構築しています。

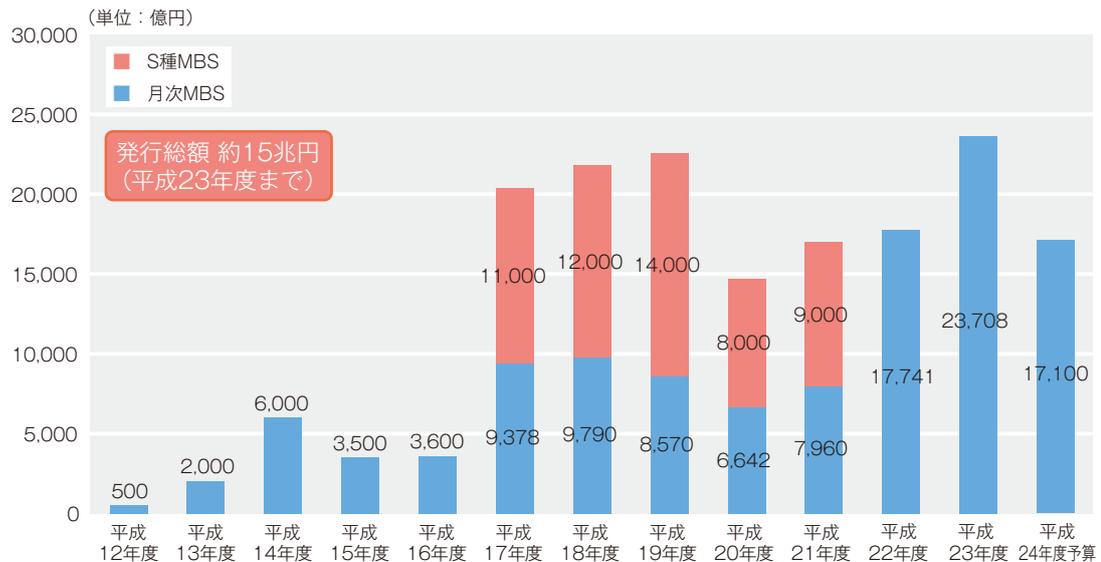


MBS（資産担保証券）の発行実績

住宅金融支援機構では、「フラット35（買取型）」による買取債権や既往債権（旧住宅金融公庫融資）の証券化を行っています。

MBS（資産担保証券）の発行額は次のとおりです。なお、平成24年3月31日現在の発行残高は10兆1,237億円です。

〈MBSの発行実績〉



注 月次MBSについては、証券化支援事業（買取型）及び直接融資事業に係る資金調達を目的に発行しています。
(平成15年度以降の発行分については、証券化支援事業（買取型）開始に伴い、「フラット35」が裏付資産に含まれます。)
注 S種MBSについては、旧住宅金融公庫時代の直接融資事業に係るリファイナンスを目的に平成17年度から発行しています。

MBS（月次債）の主なポイント

●資産担保型の財投機関債

- ・機構 MBS は資産担保型の財投機関債です。
- ・受益権行使事由発生前は機構の信用力で元利金を支払い、受益権行使事由が発生した場合には財投機関債から受益権に切り替わる仕組みになっています。
- ・財投機関債のバーゼルⅡ上のリスクウェイトは、信用リスクの標準的手法において 10%となっています。

注 受益権行使事由は次のとおり

1. 本機構債の債務を承継する者が法令で定められず、機構を解散する法令が施行され、これにより機構が解散した場合
2. 本機構債の債務を承継する者を、株式会社とする法令又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号、その後の改正を含む。）若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、法令により機構が解散した場合
3. 本機構債の債務者を、株式会社とする法令又は会社更生法若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、これにより本機構債の債務者がかかる法人となった場合
4. 本機構債に係る機構の支払債務又はその他機構が発行若しくは承継した債券に係る機構の支払債務について、その支払をなすべき日において未履行であり、かつ、その状態が 7 日以内に治癒されなかった場合

●均質かつ地域分散効果の高い住宅ローンプール構成

- ・広く全国から住宅ローンを買取ることにより地域分散効果の高いローンプールを組成することができます。
- ・民間金融機関から購入する住宅ローン債権に買取基準を設けることにより、均質なローンプールを組成しています。

●デフォルト債権等の信用リスクは機構が負担

- ・3 か月延滞までは、延滞がないものとして機構が元利金を支払います。
 - ・月次債については、4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するためデフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高（注）に対する機構債残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】。
 - ・S 種債については、4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権と同等の住宅ローン債権を差し替えることにより、信託債権プールの健全性を維持します【差替え方式】。
- ※旧公庫時代に発行された月次債については、S 種債と同様の「差替え方式」を継続します。

※「解約方式」及び「差替え方式」の実施は受益権行使事由発生前に限ります。

注 信託債権に延滞が発生している場合には、延滞がないものとした場合の債権残高

●超過担保を設定することにより AAA の格付を取得

- ・十分な超過担保を設定することにより、発行時に AAA（最高位）格付を取得しています。
- ・信用リスクを極限まで抑えることにより、金利リスクや繰上償還リスクに着目した MBS 投資が可能になります。

注 超過担保とは、機構 MBS の発行額に対して、信託される住宅ローン債権の合計額が超過する金額であり、受益権行使事由発生後の信用補完として機能します。

●MBS の元利金は信託債権プールの返済状況に応じて毎月支払い（月次パススルー方式）

- ・多数の住宅ローン債権を裏付けとする資産担保証券です。
- ・裏付資産となる住宅ローンプールの元利金の支払額に応じて、投資家に対して MBS の元利金を支払います。
- ・一般に、住宅ローンの元金返済は毎月行われるため、MBS の元金支払いも毎月行われます。
- ・住宅ローンはあらかじめ決められた返済に加え、繰上返済することが可能で、MBS の元金支払は住宅ローンの期限前償還の状況等により変化します。
- ・これら MBS の元金支払いの方式を月次パススルー方式といいます。

住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンの保険を引き受けています。

住宅融資保険は住宅金融支援機構が行う公的信用保険です。民間金融機関の住宅ローン貸出に対して保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援しています。

注 住宅融資保険業務については、「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）において、見直しの方針が示されています。（126 ページ参照）

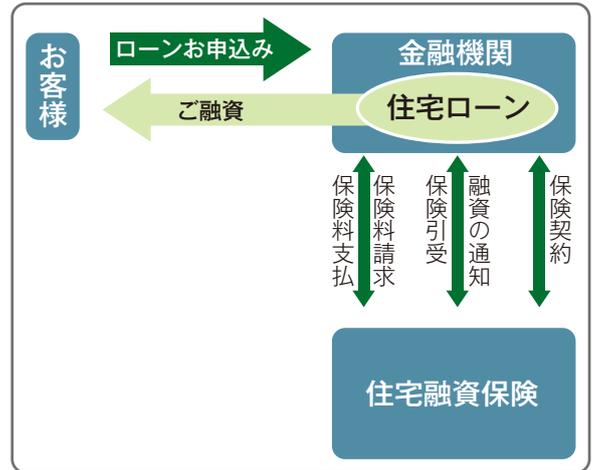
住宅融資保険の仕組み

民間金融機関が貸し出す住宅ローンに貸倒れが発生した場合に、あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で締結された保険契約に基づき、未回収分の一部を保険金として民間金融機関にお支払いします。

住宅融資保険付きの住宅ローンは、自己資本比率の算定基準で付保部分について 10% のリスクウェイトが適用されます。

詳しくは、金融庁告示第 19 号（平成 18 年 3 月 27 日）をご参照ください。

〈住宅融資保険の仕組み〉



住宅融資保険の付保対象

〈主な商品概要〉

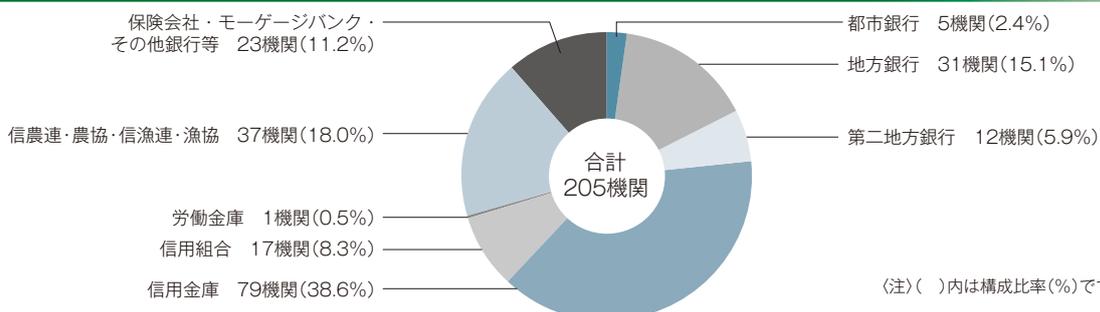
- 住宅関連のローンであること。
（住宅建設、購入、増改築など）
※つなぎ融資、マンション共用部分のリフォームも対象となります。
- 融資額が 8,000 万円以下であること。
- 確実に返済を行うことができると見込まれる融資であること。
- 担保・保証、返済負担率について、住宅金融支援機構の定める基準を満たすこと。

種別	保険の対象	填補率※1
特定個人ローン保険 （「フラット 35」パッケージ型）	「フラット 35」又は災害復興融資（東日本大震災のみ）と併せてご利用いただく住宅ローン 借換融資も対象	10 割
特定短期ローン保険 （つなぎ融資型）	工事着工時の着工金、中間金、住宅竣工等の受渡代金等に対するつなぎローンで、機構の事前の付保承認審査を経たもの 本体融資が「フラット 35」（「フラット 35」パッケージを含む）又は災害復興融資（東日本大震災のみ）であるもの 融資期間が 1 年以下であるもの	
特定個人ローン保険 （民間金融機関融資型） ※2	民間金融機関の融資審査基準に基づき、かつ機構の事前の付保承認審査を経た個人向け住宅ローン（担保掛目 85%） 借換融資も対象（自行借換を除く。）	
特定個人ローン保険 （高齢者一括返済改良等融資型）	高齢者（満 60 歳以上の方）が居住する住宅のリフォーム等資金で、機構の事前の付保承認審査を経たローン（融資先の死亡時に元金等を一括でご返済いただくもの）	9 割
個人ローン保険 ※2	民間金融機関の融資審査基準に基づく個人向け住宅ローン（担保掛目 85%、総返済負担率 40% が上限（金融機関基準がこれら以下の場合は、その基準が上限）） 借換融資も対象（自行借換を除く。）	
個人つなぎローン保険 ※2	民間金融機関の融資審査基準に基づくつなぎローン 融資期間が 1 年以下であるもの	

※1 未回収元金について保険引受する割合（利息、延滞損害金等は対象外）

※2 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条に規定する子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等に限り利用が可能

住宅融資保険業務における業態別契約金融機関数（平成 24 年 5 月 31 日現在）



融資業務

政策上重要で民間金融機関では対応困難なものについて融資業務を行っています。

住宅金融支援機構では、災害で被災した住宅の早期の復興支援、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンション共用部分の大規模修繕など、政策的意義が高く、かつ、民間金融機関だけでは適切な対応が困難なものに限定して、融資業務を行っています。

融資制度の概要

●災害復興住宅融資 <被災された方向け>

災害で被災した住宅の早期の復興支援を目的として、災害により住宅に被害が生じた方が住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資

●サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 <高齢者向け賃貸住宅の建設などを行う方向け>

高齢者が安心して暮らせる住まいと福祉サービスの一体的な供給を目的として、サービス付き高齢者向け賃貸住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資

●省エネ賃貸住宅融資 <省エネ賃貸住宅の建設などを行う方向け>

地球温暖化対策を踏まえた住宅の省エネ性能の向上を目的として、省エネ性能の高い賃貸住宅を建設・補修するために必要な資金に対する融資

●まちづくり融資 <市街地再開発組合、マンション建替組合、建替え事業を行う事業者向け>

密集市街地における防災機能・居住環境の向上を目的として、市街地再開発事業、マンション建替え事業、密集市街地の共同建替え事業などの実施に必要な資金（初動期資金や建築工事費など）に対する融資

●マンション共用部分リフォーム融資 <マンション管理組合、区分所有者向け>

マンションの経年劣化への対応や耐震性の向上を目的として、マンションの外壁補修など大規模修繕や耐震補強に必要な資金に対する融資

上記の融資のほかに、マンション管理組合が定期的に継続購入できる「マンションすまい・る債」という債券の発行を通じて、将来的に大規模修繕などを検討しているマンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てなどをサポートしています。

●高齢者向け返済特例制度（リフォーム融資・まちづくり融資）<高齢者の方向け>

高齢者の方が自宅のバリアフリー工事を行う場合やマンション建替え事業の住宅を購入する場合などにご利用いただける制度で、亡くなるまでの間は利息のみのお支払いで毎月の返済負担を軽減し、亡くなった時に借入金を一括してご返済していただく制度

※上記の融資制度のほかに、財形貯蓄を行っている勤労者の方への融資、自宅の耐震改修工事を行う方への融資、地すべりなどの災害から自宅を守るための工事を行う方への融資などをご用意しております。

融資事例の紹介

賃貸住宅融資

高齢者向け賃貸住宅（団地名：ご隠居長屋 和楽久ぼっくい、千葉県印旛郡、竣工 H23.2）

居住スペースが広めの 25㎡、バス・トイレ付と、一般的なワンルームアパートと同様に住むことができる一方、デイサービス及び介護事業施設を併設しており、入居者の希望により、介護・食事などのサービスがご利用いただける高齢者向け賃貸住宅です（国土交通省が実施する平成 21 年度「高齢者居住安定化モデル事業」として選定を受けています。）。

注 従前の賃貸住宅融資制度により融資を行った団地です。

〈建物外観〉



〈建物内部〉



まちづくり融資

マンション建替え事業（事業名：大京町マンション建替え事業、東京都新宿区、竣工 H22.3）

昭和 32 年に東京都住宅供給公社により分譲されたマンションについて、築 50 年が経過し、建物の老朽化が進み、エレベーターもなく日常生活も不便であったため、平成 18 年に建替決議を行い、建替組合が主体となって、住生活の向上を実現した建替え事業です。

〈建替え前〉



〈建替え後〉



防災街区整備事業（事業名：東岸和田駅東地区防災街区整備事業、大阪府岸和田市、竣工 H22.9）

駅前の木造密集エリアにおいて、耐火建築物の建設による「街区の不燃化」と道路や防災公園の整備など「防災性の高い都市機能」を実現した政策的意義の高い事業であり、地方において防災街区整備事業の手法を活用した代表事例です。

〈整備前〉



〈整備後〉



マンション共用部分リフォーム融資

耐震改修（団地名：チュリス西麻布、東京都港区西麻布、工事完了H24.1）

昭和53年に建設された45戸のマンションについて、老朽化に伴い耐震性に不安があるため耐震改修工事を行いました。耐震改修工事の内容は、都心のマンションであり隣地建物との間が狭く、また、一階部分がピロティであることを考慮して、最も適する免震工法を採用しました。

〈建物外観〉



〈工事箇所：免震装置〉



〈工事箇所：免震装置〉



「マンションすまい・る債」により管理組合をサポート！

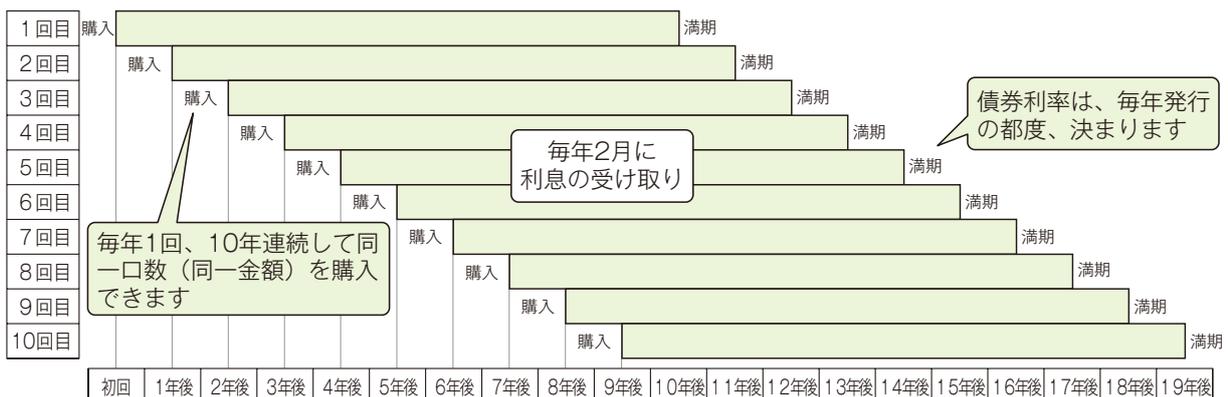
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートするために、機構が国の認可を受けて発行している債券です。

- ・マンション管理組合では、長期間にわたって安心してマンションに住み続けるために、将来的に発生する外壁やエレベーター等の共用部分の維持管理や修繕に備えて、あらかじめ区分所有者から修繕積立金を集め、積立てを行っています。
- ・「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が毎年継続購入できる債券であり、機構は、この「マンションすまい・る債」を発行することにより、修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートしています。機構では、平成12年から「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに延べ約2万のマンション管理組合から、合計約7,750億円の積立金をお預かりしてきました。
- ・「マンションすまい・る債」を購入されたマンション管理組合には、機構から「マンション情報BOX（マンション管理に役立つ記事を満載した情報誌）」を年2回お送りするほか、マンション管理・再生に関するセミナーの開催情報等をメールマガジンにより配信するなどの特典があります。

【マンションすまい・る債の特徴】

- ・利付10年債で、毎年2月に利息をお支払いします。
（発行した債券の経過年数に応じて年平均利率が年々アップする仕組み）
- ・1口50万円で、複数口数のお申込みが可能です。
- ・毎年1回、10年連続して同一口数の積立てを行うことができます。
- ・修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。

〈10年連続して購入する場合のイメージ〉



東日本大震災の復興支援への取組

東日本大震災により被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。

住宅金融支援機構では、被災住宅を再建・補修するための資金の融資（災害復興住宅融資等）を取り扱っております。また、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）からの融資（「フラット35（買取型）」を含む。）を現在ご返済中の皆さまからの返済方法に関するご相談を承っています。

被災された皆さまのお役に立てるよう努めて参りますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

被災された皆さまへの支援に向けた取組

●体制の整備

震災当日に機構本店（東京都）に被災者対応本部、東北支店（仙台市）に現地被災者対応本部を設置し、被災された皆さまに対するご融資やご返済に関するご相談等の支援活動が迅速かつスムーズに行われるよう対応しています。

また、平成24年4月には東北支店に復興支援室を設置し、防災集団移転促進事業等に関して、地方公共団体等との連携を強化しています。

●現地でのご相談対応

機構本店及び支店の職員から現地相談要員を選定し、延べ165名の職員を1週間交替で現地に派遣しました。機構支店における相談対応のほか、仙台市等の地方公共団体等が開設している住宅相談窓口延べ100箇所以上に機構職員を派遣し、融資及び返済の相談に対応しています。

ご融資やご返済の相談を通じた支援

平成23年度第1次補正予算及び第3次補正予算等により、災害復興住宅融資や災害特例（返済方法の変更）等の制度が拡充されました。

また、これらがより使いやすくなるよう、お客さま、金融機関等から寄せられる要望、苦情等を踏まえ、これまで72項目にわたる制度・手続の改善を実施しました（融資限度額区分の簡素化、融資対象の拡大（被災賃貸住宅の相続人を対象に追加）等）。

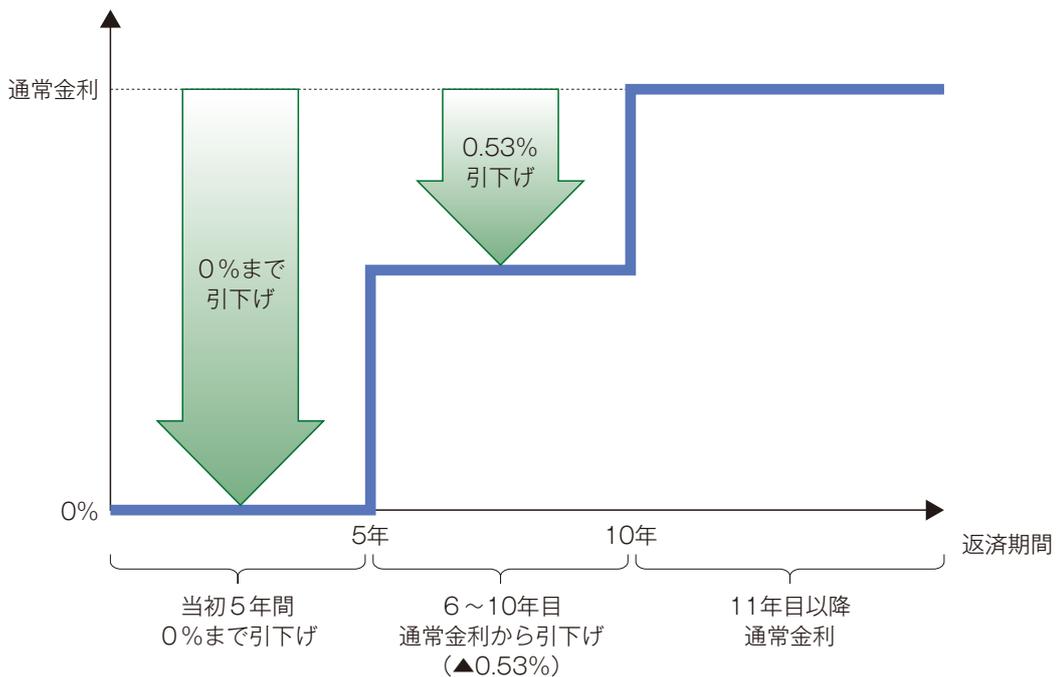
●災害復興住宅融資等

災害復興住宅融資の融資金利の引下げや元金据置期間・返済期間の延長等の制度拡充を行っております。

また、住宅には被害がなく、宅地のみ被害が生じた場合の宅地の補修に係る融資を新設しました。

災害復興住宅融資等の申込みは4,451件（平成24年3月31日現在）となりました。

〈参考：建設・購入の場合〉



●返済方法の変更

機構（旧住宅金融公庫）から融資（フラット35（買取型）を含む。）を受けて現在返済中の方のうち、東日本大震災により被害を受けられた方について、払い込みの一部又は全部の猶予、返済期間の延長を現行の最長3年から最長5年に延長しました。また、払込み猶予期間中の利率の引下げを現行の最大で「1.5%引き下げた金利」から最大で「1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方」に拡充しました。

これにより、返済方法の変更件数は4,159件（平成24年3月31日現在）となりました。

返済方法の変更 り災割合	払込みの一部又は 全部の猶予	返済期間 延長	払込み猶予期間中の金利
30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利 又は1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利 又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利 又は0.5%のいずれか低い方

また、私的整理ガイドラインについても適切に対応し、自助努力による生活や事業の再建を支援しています。
[参考] 私的整理ガイドライン利用実績 債権数21（平成24年3月31日現在）

●団体信用生命保険

東日本大震災により被災されたお客様について、次の特別措置を実施しました。

- ①機構団信特約制度の特約料の支払が一時的に困難となったお客様について、払込期限を最長平成24年3月末日まで猶予するとともに、平成23年2月28日以降にお支払いいただいた特約料について、お客様の希望により一時的に返戻しました（猶予件数：473件（一時返戻の利用件数：12件）（平成24年3月31日現在））。
- ②機構団信特約制度の共同引受生命保険会社と協力し、手続を簡素化することにより団信弁済を迅速に実施しました（今回の震災を原因とする団信弁済の件数は256件（平成24年3月31日現在））。

ご相談窓口

被災された皆さまからのご相談窓口を用意し、以下のとおりご案内しています。

●電話相談窓口

- 住宅金融支援機構お客様コールセンター
災害専用ダイヤル（被災された方専用のダイヤル）

 **0120-086-353**

※上記電話番号は被災された方専用のダイヤルとなりますので、ご了承ください。

※IP電話などをご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。（TEL：048-615-0420）

※電話相談は、土曜日、日曜日も実施します。（受付時間：9時～17時）

■ご返済中の皆さま

被災の程度に応じ、返済方法変更のメニューを用意しておりますので、ご返済中の金融機関へお申し出ください。

●ホームページ

- 住宅金融支援機構ホームページ（東日本大震災特設サイト）
<http://www.jhf.go.jp/shinsai>
- 携帯電話用サイト
<http://www.jhf.go.jp/i>



QRコード



東日本大震災特設サイト

団体信用生命保険（共済）業務

ご返済中の「万一の事態」に備えた「安心」をご提供しています。

機構団信特約制度（機構団体信用生命保険（共済）特約制度）は、「フラット35」又は住宅金融支援機構等の個人向け融資を利用している方で、ご加入された方が、死亡・高度障害状態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保障制度です。

死亡・高度障害状態に加え、3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）の場合も保障する3大疾病付機構団信も用意しています。

また、住宅ローンをご夫婦連帯債務でご返済する場合には、ご夫婦お二人でご加入（愛称「デュエット」）することもできます（3大疾病付機構団信でのご利用はできません。）。

※住宅金融支援機構等の個人向け融資とは…「独立行政法人住宅金融支援機構」、「独立行政法人福祉医療機構（旧年金資金運用基金）」、「沖縄振興開発金融公庫」の住宅ローンをいいます。

機構団信特約制度の仕組み

●「フラット35」をご利用の場合



●住宅金融支援機構融資（災害融資等）をご利用の場合

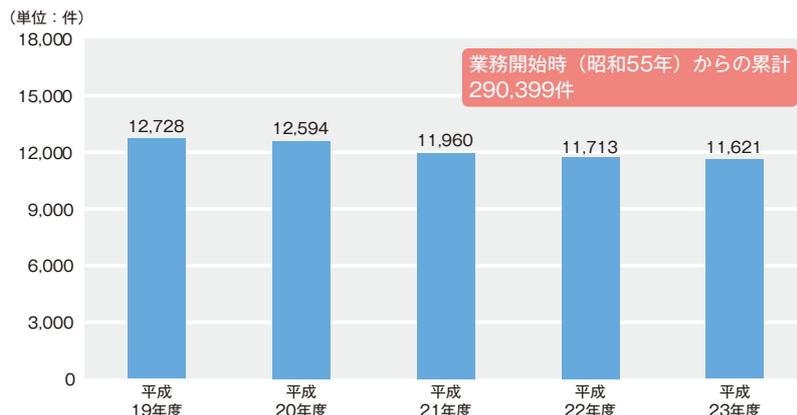


●沖縄振興開発金融公庫・独立行政法人福祉医療機構の住宅ローンをご利用の場合



団信弁済実績の推移

〈団信弁済実績〉



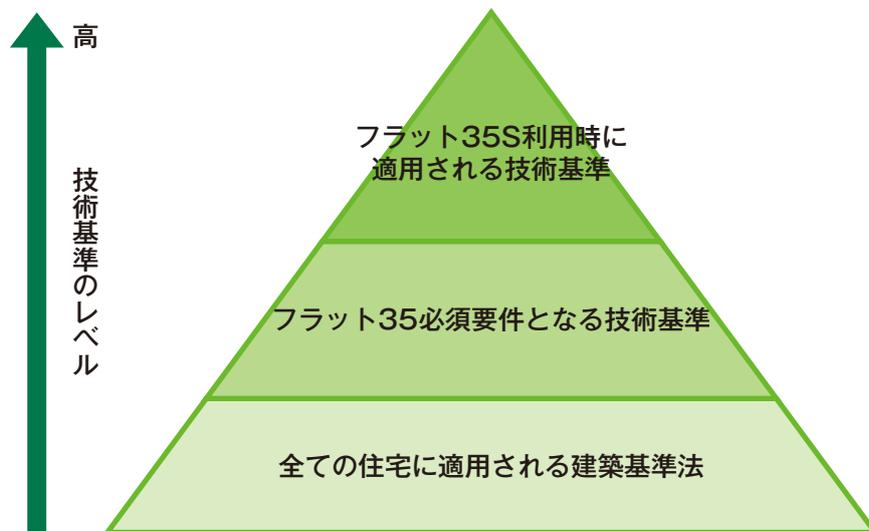
技術審査業務

独自の技術基準により住生活の向上に向けた支援をしています。

住宅金融支援機構では、「フラット35」等の要件の一つとして住宅の耐久性・断熱性等について技術基準を定めています。技術基準に適合していることを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも連携を図りながら実施し、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることも確認することとしています。

機構の定める技術基準

住宅金融支援機構は、「フラット35」の融資対象となる住宅について、下図のとおり建築基準法とは別に独自の技術基準を定めています。「フラット35」の技術基準には、大きく分けて必須基準と金利引下げの要件となる基準があります。また、住宅金融支援機構融資（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資等）についても独自の技術基準があります。



良質な住宅への誘導

「フラット35」では、独自の技術基準により住生活の向上に向けた支援をしています。

特に、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性に優れた住宅に対しては、一定期間金利の引下げを行い、良質な住宅への誘導を図っています（23ページ参照）。

耐震性に優れた住宅



- 壁の量・配置バランスの確保
- 躯体接合部を強化
- 基礎を強化 など

大規模な地震に備え、住宅の耐震性能を高め、安全性を確保することが非常に重要です。

省エネルギー性に優れた住宅



- 断熱材を隙間なく施工
- 開口部の二重化 など

住まいの断熱性能を高め、暖冷房で使用される電力及び灯油等の化石燃料の消費を減らすことが、地球環境の保全のために求められています。

バリアフリー性に優れた住宅



- 段差の解消
- 手すりの設置
- 通路幅の確保 など

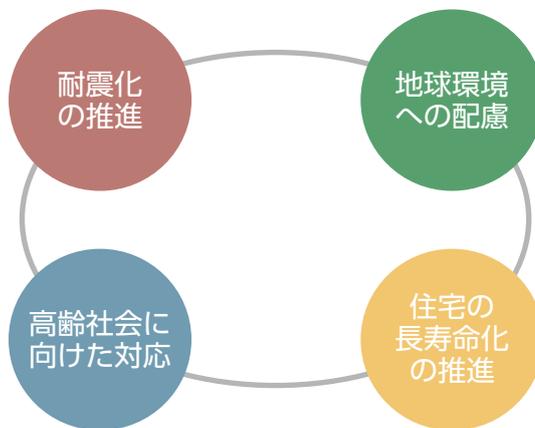
高齢者にとって住みやすい住まいであることは、在宅介護への備えも含めて、これからの住まいづくりの基本とすべきです。

耐久性・可変性に優れた住宅



- 防腐、防蟻措置
- 小屋裏、床下の換気 など

成熟社会を迎えた我が国においては、良質な住宅ストックの形成が急務です。なるべく長持ちする住宅を建て、それを大切に使い続けることが、私たちの生活と地球環境を守ることに繋がります。



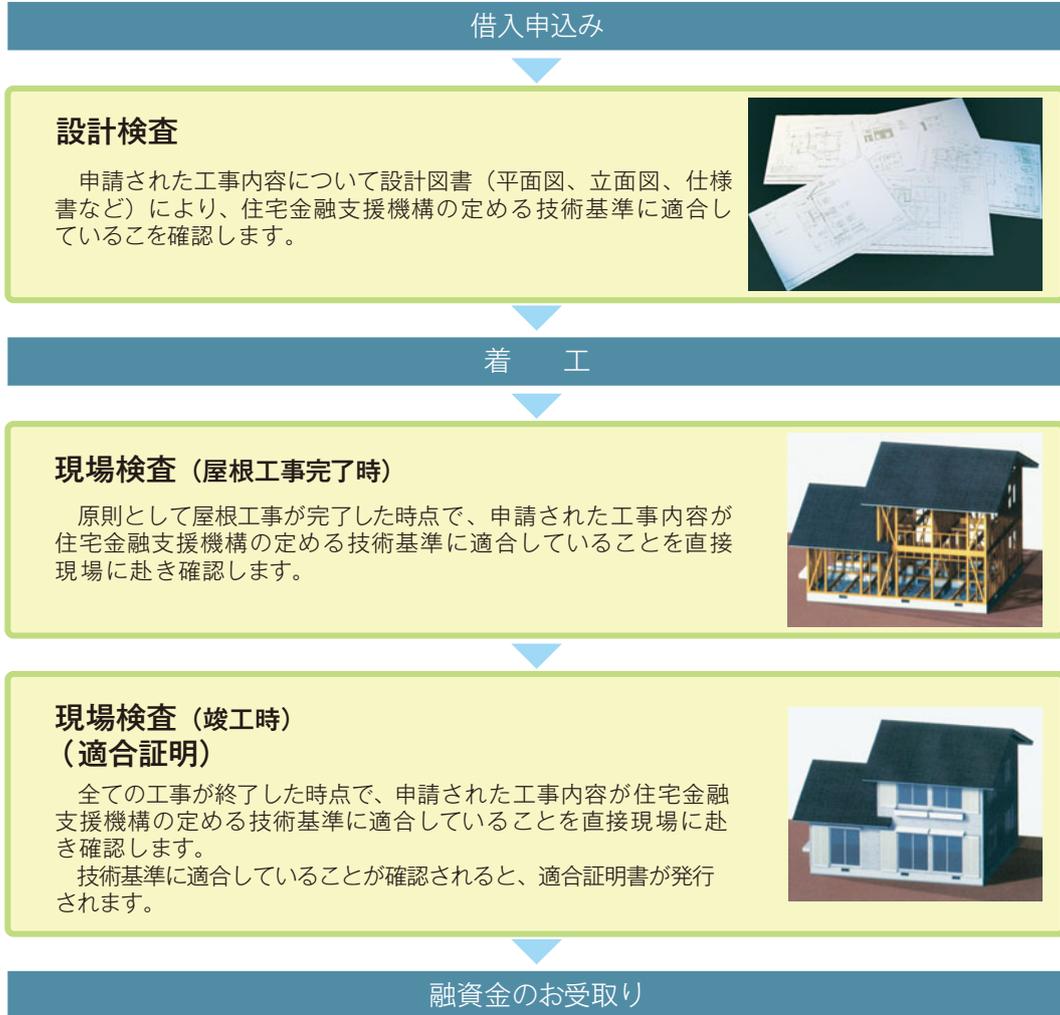
技術審査の流れ

「フラット35」の技術審査は、住宅金融支援機構と協定を締結した民間検査機関が設計検査と現場検査を行います（新築住宅の場合）。

設計検査と現場検査により、お客様の住宅が「フラット35」の技術基準に適合していることが確認されると、民間検査機関が適合証明書を発行します。

また、住宅金融支援機構融資（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資等）についても技術審査があります。

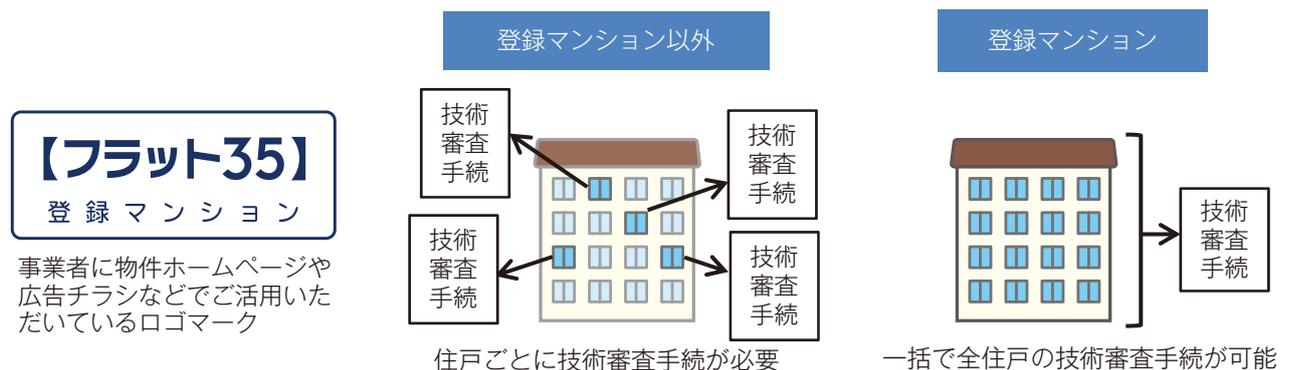
「フラット35」における新築住宅（一戸建て）の場合のイメージ



「フラット35登録マンション」の普及促進

住宅金融支援機構では、事業者の方に住戸ごとに「フラット35」の技術審査を受けていただく必要があるところを、マンション全体で一括して効率的に技術審査を受けていただける「フラット35登録マンション」のご利用を推進しています。

「フラット35登録マンション」として登録すると、「フラット35」が利用できるマンションとして広告して、販売いただけるほか、物件情報が住宅金融支援機構ホームページに掲載されます。



債権管理業務

住宅ローンをご利用のお客様にご返済中の「安心」を提供しています。

債権管理業務の概要

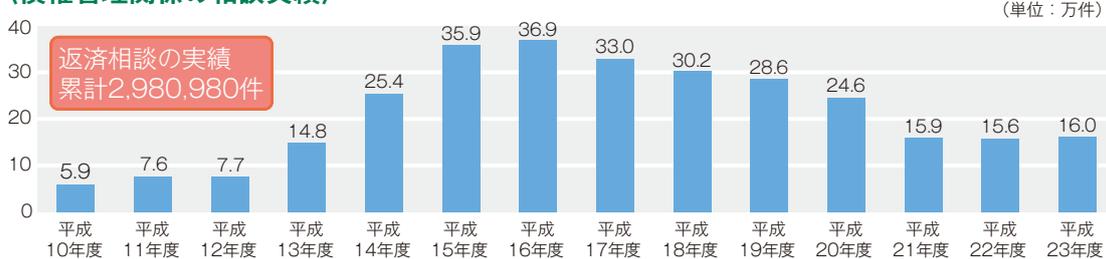
住宅金融支援機構は、平成 24 年 3 月末現在で 236.6 万件 (残高 30.1 兆円) ※のお客様に住宅ローンをご利用いただいております。住宅ローンの返済は長期にわたりますので、お客様が安心してご返済いただけるように、「返済方法の変更」、「融資金の繰上返済」、「残高証明書の発行」等のご相談をお受けしています。

※旧住宅金融公庫のお客様も含まれます。

ご返済に関する相談状況

厳しい経済環境の中で住宅ローンのご返済にお困りのお客様が、今後の返済のご希望などを安心してご相談いただけるよう、受託金融機関の機構窓口とも連携し、返済相談の体制を整えております。また、家計の事情等に応じて返済負担を軽減できる返済方法変更のメニューを用意し、ご返済が終了するまで安心して住み続けていただけるようお客様を支援しております。

〈債権管理関係の相談実績〉



返済方法変更特例措置の適用状況

特に厳しい経済環境の中で、住宅ローンの返済が著しく困難になられたお客様については、家計の事情等に応じて返済負担を軽減し、ご返済を継続いただけるよう、返済方法の特例措置を実施しております。

また、上記の特例措置の他にも、返済日の変更、毎月・ボーナス返済額の内訳変更、ボーナス返済の取りやめなどの返済方法変更メニューを用意しております。

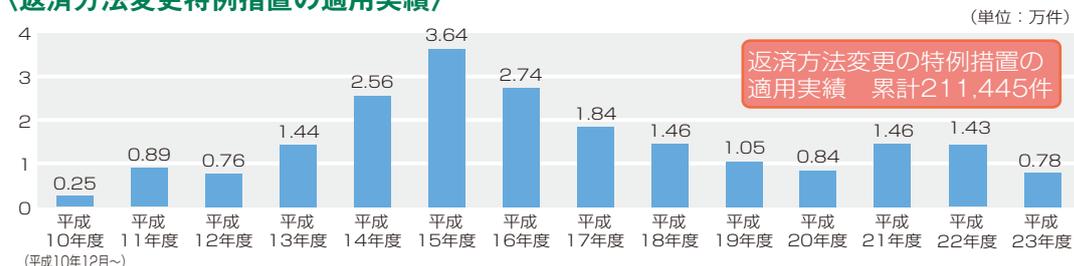
●返済方法変更の特例措置の適用要件

- 1：最近の不況による倒産などの勤務先等の事情により返済が困難になり、
- 2：以下のいずれかの基準を満たす方で、
 - ・ 収入倍率 (年収 / 住宅金融支援機構への年間総返済額) が 4 倍以下
 - ・ 収入月額が世帯人員 × 64,000 円以下
 - ・ 住宅ローン (住宅金融支援機構に加え、民間等の住宅ローンを含む。) の年間総返済額の年収に対する割合 (返済負担率) が、年収に応じて一定の率を超え、収入減少割合が 20%以上
- 3：返済方法の変更によって、今後の返済を継続できる方については、返済期間を最長 15 年延長することにより、毎回の返済負担を軽減します。
このうち、失業中の方又は収入減少割合が 20%以上の方については、最長 3 年間の元金据置期間の設定及び据置期間中の金利引下げ (※) を行い、毎回の返済負担を大幅に軽減します。

※平成 22 年度以降に返済方法変更の申出をされ、要件を満たす方に対する金利の引下げは、次のとおりです。

- (旧公庫融資分) ・ 現在の金利が 6%以下の場合 … 1%幅の引下げ
- ・ 現在の金利が 6%超の場合 … 5%への引下げ
- (フラット 35) ・ (現在の金利水準に関係なく) 1%幅の引下げ

〈返済方法変更特例措置の適用実績〉



金融円滑化への取組

●中小企業金融円滑化法の施行を踏まえた取組体制を強化しています

中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律（平成21年法律第96号。以下「中小企業金融円滑化法」といいます。）の施行を踏まえ、住宅ローン等をご利用のお客様からのご相談に、より適切に対応するため、取組方針を公表し、当該方針に基づき取組を進めるとともに、取組体制を強化しています。

取組方針

- 1 住宅ローン等の返済が困難となったお客様にとってのセーフティネットとしての役割を十分認識し、引き続き返済相談、返済方法変更に取り組めます。
- 2 返済方法変更の適用に当たっては、お客様のその後の返済継続が可能となるよう、返済計画に十分配慮します。
- 3 返済方法変更に伴いお客様の総支払額が増加すること等、返済方法変更の内容について、お客様に十分にご説明します。

取組体制の強化（平成21年12月～）

- 1 当機構の本店に対応責任者を設置
 - ・担当役員を返済が困難となったお客様の対応総括責任者としています。
 - ・担当部長を返済が困難となったお客様の対応総括副責任者としています。
 - ・お客様への対応を円滑に進めるため、担当部内に事務局を設置しています。
- 2 当機構の支店に対応責任者を設置
 - ・各支店の担当部門長を返済が困難となったお客様の対応責任者としています。
 - ・各支店の担当管理職者を返済が困難となったお客様の対応リーダー及びサブリーダーとしています。
- 3 当機構の本店にサポート総括管理者を設置
 - ・担当部長を返済が困難となったお客様のサポート総括管理者とし、お客様コールセンターにおいてお客様からの電話照会に対応しています。

実施状況

〈中小企業金融円滑化法第4条を踏まえた措置の実施状況（中小企業のお客様向けの貸付債権）〉

	件数（件）	金額（百万円）
貸付の条件変更等の申込みを受けた貸付債権の件数・金額	507	99,676
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	431	84,676
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	36	7,434
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	16	3,822
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	24	3,743

（平成21年12月4日～平成24年3月31日）

〈中小企業金融円滑化法第5条を踏まえた措置の実施状況（住宅資金お借入れのお客様向けの貸付債権）〉

	件数（件）	金額（百万円）
貸付の条件変更等の申込みを受けた貸付債権の件数・金額	67,335	864,239
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	48,582	625,498
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	2,234	30,057
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	1,972	24,977
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	14,547	183,706

（平成21年12月4日～平成24年3月31日）

住宅金融に関する調査研究

証券化支援業務の推進に向け住宅金融に関する調査研究を実施しています。

近年、グローバル化の進展により、わが国経済のあらゆる面が世界的な金融情勢や景気動向の影響を強く受けるようになっており、住宅ローンを取り巻く環境も複雑化しています。

また、少子高齢化による若年層やファミリー世帯の減少、高齢者世帯の増加などから、生活スタイルや住まい方や消費者の意識及び行動も変化しており、住宅金融市場の構造が変化していく兆しもあらわれています。

調査部では、このような様々な背景等を踏まえながら、消費者及び市場関係者が、自らにとって適切な住宅ローンの選択を行うことができるように、正確で公正な情報を継続的に提供しつつ、証券化支援業務の推進に向けて、次のような調査研究等を実施しています。

住宅ローン市場及び住宅ローン利用者の実態調査

住宅ローン市場での金利タイプ別利用状況、「フラット35」など住宅ローンの利用者属性、住宅ローンに関する情報の入手先、選択理由、住宅ローン選びに関する消費者の意識や行動、民間住宅ローンの供給実態や動向などについて調査を行っています。調査結果は、機構ホームページに公表し、80万件を超えるアクセス（平成23年度実績）をいただくなど、最新の市場動向等に関する情報として広く注目されています。

海外住宅金融に関する調査

海外の住宅金融市場について文献調査と現地調査を通じて制度や市場の動向などの最新情報を収集し、わが国への影響などについて分析し、「季報住宅金融」をはじめとする各種媒体にレポートを掲載するほか、国際機関や海外の官民の組織との交流を行い情報を収集する一方、日本の情報を提供することで相互理解を深め国際貢献にも努めています。

住宅及び金融に関する情報・知識等の還元

住宅及び金融に関する情報・知識等の還元を図るため、外部のセミナーや学会等において幅広い分野で情報交換や研究発表などを行っています。

〈平成24年度の主な調査等（予定）〉

調査名等	対象	概要
業態別住宅ローン新規貸出額・貸出残高の調査	業界団体、各機関等	業態別の住宅ローンの新規貸出額、貸出残高について、年度及び四半期毎に調査した統計資料
民間住宅ローンの貸出動向調査	民間金融機関	民間金融機関の住宅ローンへの取組姿勢、営業戦略、審査や証券化の動向についてのアンケート調査
住宅ローン利用者の実態調査	住宅ローン利用者（「フラット35」利用者を含む。）	住宅ローン（「フラット35」を含む。）の金利タイプ別利用状況、金利リスクへの認識、金利上昇に伴う返済額増加への対応、利用者属性などに関するインターネット調査
住宅ローン利用予定者の実態調査	住宅ローン利用予定者	住宅の取得計画、希望する住宅ローンの金利タイプなどに関するインターネット調査
「フラット35」利用者調査	「フラット35」利用者	利用者の属性、資金計画、融資住宅の概要などの情報を取りまとめた調査
海外住宅金融に関する調査等	海外住宅金融市場	欧米及びアジアにおける住宅金融市場等に関するデータや情報の収集、現地調査及び国際会議における情報発信

住宅金融支援機構が実施した調査結果は、これまでの調査結果も含め、ホームページに掲載しています。

（ホームページ）<http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html>