

## 独立行政法人住宅金融支援機構の令和元事業年度等の評価結果の主要な反映状況

### 1. 役員人事への反映について

役員人事への反映	中期目標に定められた目標について、中期計画に沿った年度計画を着実に実施し、主務大臣による令和元年度の評価結果が「B」評定であったため、特段の反映を行っていない。
----------	--

### 2. 法人の運営及び予算への反映について

評価項目	令和元事業年度等の評価における主な指摘事項		令和2年度及び令和3年度の運営及び予算への反映状況
法人全体に対する評価	令和元年度評価結果における指摘事項	住宅金融システムは、人口減少社会、働き方改革、不測の災害等で絶えざる見直しも肝要となるので、中長期的視点に立った調査研究を充実、高度化させて欲しい。	【調査研究関係】の項目に同じ。
	第三期中期目標期間（見込）評価結果における指摘事項	調査研究に関しては、調査研究部門を充実させ、中長期的な視点に立った調査研究の高度化を期待する。 マンション価値保全の為に支援ツールの作成などのように、住宅ストックの価値保全への更なる貢献を期待する。	

国民に対して提供するサービス その他の業務の質の向上に関する事項	令和元年度評価結果における指摘事項	<p><b>【地域連携関係】</b> (証券化支援事業)</p> <p>フラット35子育て支援型の目標を達成出来なかったが、平成30年度実績に比べると進捗しており、地方公共団体等との連携もより深化している。今後もより連携を進め、地方公共団体の子育て支援の施策に対し、住宅金融面から支援して欲しい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地方公共団体との連携をより深化するため、フラット35子育て支援型及びフラット35地域活性化型の利用対象とする地方公共団体の補助事業の妥当性を審議する有識者委員会を令和2年度中に7回開催し、67団体89事業を新たに認定した。これにより、フラット35子育て支援型及びフラット35地域活性化型に関する連携協定を締結している地方公共団体数は、令和2年度末において503団体となった。</li> <li>○ 地方公共団体の子育て支援等の施策推進を支援するため、フラット35子育て支援型及びフラット35地域活性化型（地方移住支援を除く。）をフラット35地域連携型に統合するとともに要件を簡素化し、利便性の向上を図った。</li> <li>○ 令和3年度におけるフラット35地域連携型に係る金利引下げは、自主財源で対応することとした。</li> <li>○ フラット35地域連携型について次のとおり周知を行い、地方公共団体の補助事業と一体で利用促進を図った。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和3年度の制度変更事項をまとめた周知チラシを作成し、フラット35サイトに掲載した。</li> <li>・ フラット35地域連携型の周知チラシ等の各種周知資料を本店で作成し、支店等及び取扱金融機関に提供することで、周知活動に活用できるよう対応した。</li> <li>・ 地方公共団体の補助事業と一体で新聞広告を掲出する等、地方公共団体と連携した周知活動を実施した。</li> </ul> </li> </ul>
		<p><b>【住宅融資保険等に係る制度運用改善関係】</b> (住宅融資保険等事業)</p> <p>令和元年度においても手続の電子化や商</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ リ・バース60について、高齢者の居住安定確保や新型コロナウイルス感染症の拡大等に対応するため、令和2年度において次の制度・運用の見直しを行った。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和2年4月1日施行の改正民法に配偶者の居住の保護</li> </ul> </li> </ul>

		<p>品性の改善といった制度・運用の見直しが行われており、今後も現場の意見を取り入れ一層の見直しを期待する。</p> <p>なお、将来の機構の財務への影響にも十分注意して欲しい。</p>	<p>の観点から新たに「配偶者居住権」が創設されたこと等を踏まえ、令和3年度から、取扱金融機関がリ・バース60のご利用条件等について借入申込前に説明を行うカウンセリング（必須の手続）の対象者に借入申込予定者のほか連帯債務者にならない配偶者を追加することを決定し、その円滑な実施に向けて、事前周知・説明を丁寧に行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和3年度以降に使用するカウンセリング内容確認書について、高齢のお客さま目線でより理解しやすいものとするため、構成、説明内容、表現ぶり、フォント、色味等の全面見直しを行った。</li> <li>・ 新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて、カウンセリングは面前によることとしているが、マニュアル外の取扱いを協議可能とする旨を取扱金融機関に周知し、協議のあった先に対しては、個別に調整を行った上で、例外的な取扱いを認めた。</li> <li>・ 新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて、取扱金融機関において条件変更や保険期間の延長等に関する通常の手続が困難な場合の対応について、手続期限の緩和や手続の簡素化等の取扱いを定め、取扱金融機関に通知した。具体的には次のとおり。</li> </ul> <p>ア 取扱金融機関が機構に対して行う住宅融資保険の付保に係る承認申請（付保承認申請）の段階においては、「公的収入証明書」ではなく「源泉徴収票」により年収を確認できることとした。</p> <p>イ 借入申込内容が変更になる場合に取扱金融機関が機構に対して行う住宅融資保険の付保に係る承認変更申請（</p>
--	--	---	--

			<p>付保変更承認申請) について、当該変更申請を不要とできる変更内容を増やし、金融機関の事務負担軽減を図った。</p> <p>ウ やむを得ない事情がある場合に限り、抵当権設定登記を行う期限について保険金支払請求時まで緩和する見直しを行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 足下で利用件数が急増しているリ・バース60の申込みに円滑に対応するため、取扱金融機関からのニーズ等に応じて、紙で行っていた取扱金融機関から機構への付保承認申請手続を電子化(電子ツールの導入)し、大幅な業務効率化・業務時間短縮を実現した。</li> <li>○ リ・バース60の将来収支分析について外部コンサルを活用して算定手法の検討・試算を行い、当該試算結果について信用リスク管理委員会に報告を行う等、財務への影響を注視している。</li> </ul>
		<p><b>【サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資関係】</b>  (住宅資金等融通事業)  サービス付き高齢者向け賃貸住宅の融資について、定量目標を上回る成果を上げている。債務者の財務状況、施設の運営状況等のモニタリングの観点からも、地域金融機関との協調に期待する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資については、令和2年度において24件受理しており、定量目標を上回った。</li> <li>○ 地域のニーズに応じて、地域金融機関と協調したサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を実施し、令和2年度における融資承認件数は3件となった。</li> <li>○ 融資物件の運営状況を把握し、経営破綻や返済不能の防止を図るため、施設開設から融資完済に至るまでの間毎年モニタリングを行うこととした。</li> </ul>
		<p><b>【高経年マンション対応関係】</b>  (住宅資金等融通事業)  高経年マンションの維持管理や再生は、</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高経年マンションの課題に対して、平成30年度に実施した「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」でとりまとめた取組への対応を進めるために、令和元年度以</li> </ul>

		<p>民間企業だけでは対応しにくく、政策実施機関として機構への期待が大きい。問題発生時の対応策や予防策など多面的に対処すべき課題があり、積極的な取組の継続を期待する。</p>	<p>降、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会（以下「協議会」という。）」を設置している。令和2年度は累計3回会議（分科会を含む。）を開催した。</p> <p>○ 協議会の検討結果を踏まえ、マンション管理組合のマンション管理適正化支援に対応する取組を次のとおり実施した。</p> <p>ア マンションライフサイクルシミュレーションの作成 協議会のマンション管理等関係団体分科会を開催してマンションライフサイクルシミュレーションの仕様等について関係団体の意見も踏まえた上で作成し、リリースした。</p> <p>イ マンションライフサイクルシミュレーションの活用及び普及等 マンションライフサイクルシミュレーションの周知のためのチラシ等を作成し、地方公共団体等へ周知した。また、その活用方法について、3つの場面を想定した動画を作成し、機構ホームページ上に掲載した。また、マス媒体（新聞、雑誌、講演会等）による周知活動を実施した。</p> <p>ウ 民間金融機関等のマンション管理組合向け融資への参入支援に向けた取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 協議会の民間金融機関・コンサルタント等分科会を開催し、機構保有データ等を活用したマンション管理組合向け融資の信用補完策について検討・議論を行った。</li> <li>・ 議論を踏まえ、マンション管理組合向け融資の与信モデル構築及び与信モデルを活用した外部向けサービスの提供に関して外部コンサルを活用して検討を開始した。</li> <li>・ 将来の修繕積立金に対する区分所有者向けリバースモーゲージについて、会計処理等の各種論点の整理等を行</li> </ul>
--	--	---	---

			<p>った上、令和3年4月より取扱いを開始した。</p> <p>○ マンション管理組合の計画的な修繕積立金の積立てを支援するマンションすまい・る債について、主要なマンション管理会社に対してヒアリングを実施して商品性改善のニーズ等を把握し、応募書類や抽選制の見直し等の対応を行った。</p>
		<p><b>【調査研究関係】</b>  (証券化支援事業)  国内外の住宅金融市場に関する研究は相応ではあるが、より一層の高度化を期待したい。</p> <p>(住宅融資保険等事業)  リバースモーゲージ型住宅ローンにおいて、返済方法の多様化などが見られており、広く活用方法などを調査研究して欲しい。</p> <p>(住宅資金融通等事業)  新型コロナウイルス感染症の影響でテレワークや地方移住などの進展がもたらす居住変化の問題なども広く調査研究されることに期待したい。</p>	<p>○ 調査研究の高度化・多様化等を図るため、令和2年度においては次の取組を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海外レポート第11号「コロナ感染拡大後の米住宅市場動向について」を機構ホームページに公表したところ、不動産市場分析研究会での発表依頼を受けた。</li> <li>・ 不動産市場分析研究会（第2回）において、新型コロナウイルス感染拡大後の米国の住宅市場及び国内の住宅市場について資料提供及び説明を行い、有識者との連携を強化した。</li> <li>・ 「「年金補完型リバースモーゲージ」の可能性を探る」をテーマに、年金補完型リバースモーゲージについて2020年度季報住宅金融夏号に執筆した。</li> <li>・ 日本不動産学会秋季全国大会で、「年金補完型リバースモーゲージ」について、メリットや課題等について報告した。</li> <li>・ 日本不動産学会全国大会ワークショップ（シンポジウム</li> </ul>

<p>第三期中 期目標期 間（見込 ）評価結 果におけ る指摘事 項</p>	<p><b>【調査研究関係】</b> （証券化支援事業） 国内外の住宅金融市場に関する調査研究を中長期的な視点で行い、人口減少や働き方改革、地方創生等を踏まえた視点で、より多角的かつ重層的に行い、将来の業務や体制等の変化に備えることに期待したい。 （住宅融資保険等事業） 住宅融資保険分野の調査研究は、リバースモーゲージ型住宅ローンの普及だけでなく、地域の活性化とも関連しており、重要である為、深耕されることを期待したい。</p>	<p>）で、新型コロナウイルス感染拡大による不動産への影響をテーマとすることを提案し、パネラーの1人として機構職員が住宅市場への影響等について発表した。シンポジウム聴講者からは、新型コロナウイルス感染拡大の影響について幅広い知見を得られたとの感想をいただいた。</p> <p>○ 新型コロナウイルス感染症拡大、高齢化・人口減少の進行、働き方改革、地方創生等、居住環境が大きく変化していることを踏まえ、新たな調査研究へのニーズの高まりが見られることから、令和3年度からの調査研究機能の強化を決定した。</p> <p>○ 令和3年度の調査研究テーマの策定に当たっては、関係各部署から提案を募集して選定の上策定した。その実施に当たっては、若手研究者等の外部有識者の意見を伺いながら、関係各部署と連携の上、機構業務に貢献し、かつ、高水準の調査研究を目指していく。</p>
	<p><b>【フラット35（保証型）関係】</b> （証券化支援事業） 今後、フラット35（保証型）の取扱金融機関及び参入希望の金融機関に対し、より一層丁寧なサポートを行い、証券化支援事業をより堅調なものとすることを期待したい。</p>	<p>○ 令和2年度においてフラット35（保証型）の伸張に引き続き取り組み、新規参入を希望する日本モーゲージサービスについて、アレンジャー等関係者を含めた丁寧なサポートを行った結果、先方の希望どおり、令和3年1月に新規参入した。</p>
	<p><b>【リ・バース60関係】</b> （住宅融資保険等事業） リバースモーゲージ型住宅ローンの取扱金融機関数の定量目標について、難易度が</p>	<p>○ 住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱金融機関数については、達成に向けて次の取組を実施したことで、令和2年度に新たに取扱いを開始した金融機関は7機関となり、年度計画に定める目標を大きく上回り達成</p>

		<p>高いにもかかわらず目標を達成出来る見込で、地道な普及活動と金融機関との交渉による達成は評価できる。今後も協同組織を含め、多くの金融機関で取扱が可能となり、より一層の展開を期待したい。</p>	<p>するとともに、第三期中期目標を達成した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 未参入の地域金融機関等に対して、各支店が商品特性、活用事例、実績・取扱金融機関数の増加等を示すことで参入を訴求し、関心を示した地域金融機関等に対しては、詳細な商品内容説明や参入提案等を本店業務所管部署が実施する等、本支店で連携し、働きかけを行った。</li> <li>○ 参入希望のあった金融機関に対して、住宅融資保険契約に必要な手続を案内するとともに、商品設計や運用体制整備に当たっての課題事項の相談、先行事例を基に作成した雛形の提供、金融機関ごとの事務処理要領等の作成における調整、保険契約申請書類の確認等、円滑な業務開始をサポートした。</li> <li>○ そのほか、労働金庫連合会における全国の全労働金庫向け Web 会議において、機構職員によるリ・バース 60 の説明会を実施した。また、信金中央金庫による全国の信用金庫向けに動画配信による研修会を実施し、リ・バース 60 の説明動画を放映した。</li> </ul>
<p>業務の効率化に関する事項・財務内容の改善に関する事項・その他業務運営に関する重要事項</p>	<p>令和元年度評価結果における指摘事項</p>	<p><b>【一般管理費・経費率関係】</b>  (業務運営の効率化に関する事項)  経費率の削減は重要なことであるが、短期的な目標の達成のために長期的な目標が犠牲になっていないか検証することが重要。政策実施機関として、政策目標の実現を優先する対応を期待すると共に、金融機関に求められる十分な IT 基盤や在宅勤務環境の向上も図って欲しい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 政策実施機能の最大化を図るため、適切に経費を計上しつつ、引き続き中期目標達成に向けた取組を実施し、令和 2 年度年度計画及び第三期中期計画に係る定量目標を着実に達成した。</li> <li>○ 金融機関に求められる IT 基盤の整備については、社会全体のデジタル化を踏まえた基盤整備を中長期的に行うための計画を策定し、当該計画に基づきデジタル化の推進に取り組んでいる。</li> <li>○ また、在宅勤務の環境向上及び生産性向上のため、パソコ</li> </ul>

	<p>第三期中期目標期間（見込）評価結果における指摘事項</p>	<p>【一般管理費・経費率関係】 （業務運営の効率化に関する事項） 経費率、一般管理費が中期目標を達成していることは評価できるが、これ以上の削減はそろそろ限界に達していると思われる。次期目標設定においては、この点を十分考慮し、金融機関に求められる十分なIT基盤や在宅勤務環境の向上に対応する費用が十分に計上されることを期待したい。</p>	<p>ン、WifiルーターやWeb会議ライセンス等のハード整備や在宅勤務時のサービスルールの規範化等のソフト整備を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 第四期中期目標においては、引き続きデジタル化を推進することが重要な課題として主務省から指示されており、積極的に取組を推進していく。</li> <li>○ なお、第四期中期目標においては、一般管理費の削減対象経費からデジタル化関連経費等が除外されている。</li> </ul>
	<p>令和元年度評価結果における指摘事項</p>	<p>【新型コロナウイルス感染症返済困難者対応関係】 （財務内容の改善に関する事項） 新型コロナウイルス感染症の影響は予測が難しく、貸倒損失に備えて貸倒引当金を積み増したことは予防的な措置として妥当である。引き続きリスク管理に努めるとともに、返済が困難となった債務者への適切な対応が今後もなされることを期待したい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響による返済困難者が増加する中、金融庁等の政府要請を踏まえ、お客さまの住宅ローンの返済継続と居住の安定を第一として柔軟な返済条件変更の適用に取り組んでいる。</li> <li>○ 「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」による債務整理の対象者に、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた個人債務者が追加されたことを踏まえ、機構としても当該ガイドラインに基づく債務整理を重要な支援策のひとつと位置づけ、当該債務者に適切かつ丁寧な対応を行っている。</li> </ul>
	<p>第三期中期目標期間（見込）評価結果における指摘事項</p>	<p>【新型コロナウイルス感染症関連返済困難者対応関係】 （財務内容の改善に関する事項） 今後は、新型コロナウイルス感染症により、返済困難者が増えることが予想されるが、今まで培ったノウハウを背景に丁寧なカウンセリングの継続を期待したい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 令和2年度決算においても、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ貸倒引当金を計上する。</li> </ul>

<p>令和元年度評価結果における指摘事項</p>	<p>【フラット35不適正利用事案関係】        (業務運営の効率化に関する事項)        フラット35の不適正利用については、業務運営の効率化との整合性や電子化の推進、並びに人件費管理との関係についても注視して欲しい。        (その他業務運営に関する重要事項)        フラット35の不適正利用や投資目的利用について、事後の対応は適切に行われているが、金融機関へ業務委託している機構の体制の根幹に関わっており、委託関係の見直しなどにも取り組んで欲しい。</p>	<p>○ フラット35の不適正利用への対応については、引き続き買取審査の強化を継続するとともに、次のとおりお客さまへの注意喚起・居住実態調査等を行い、不適正利用が明らかになった案件については、厳正な対応を行っている。また、取扱金融機関との連携を強化し、再発防止に努めている。</p> <p>ア お客さまへの注意喚起</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機構ホームページにフラット35は投資用物件には利用できない、外国籍の方の借入申込みには永住者又は特別永住者の資格が必要であること等の注意喚起文の掲載を継続</li> <li>・ パンフレット等の周知資料やWeb等の広告において、投資用物件には利用できない等の内容を盛り込み、注意喚起を継続</li> <li>・ 外国籍のお客さまがフラット35商品概要を理解しやすいよう、フラット35の商品概要を英語で解説したパンフレット(簡易版)を作成。窓口来店時等の説明資料として活用できるよう、取扱金融機関に提供(令和3年2月)し、フラット35サイトにも掲載(令和3年4月)。</li> <li>・ 取扱金融機関が行う借入申込時の面談において、借入申込人に、フラット35は投資用物件には利用できない旨を説明するとともに、借入申込人に投資用物件の取得目的ではない旨を記載した書面等に署名・押印いただいた上での提出を求めている。</li> <li>・ セカンドハウス用の顧客説明書式を新設し、投資用物件としての取得ではないこと及び取得後いかなる場合も</li> </ul>
<p>第三期中期目標期間(見込)評価結果における指摘事項</p>	<p>【フラット35不適正利用事案関係】        (その他業務運営に関する重要事項)        フラット35の不適正利用については的確な対応を行っており、今後もこのような事態が生じないような方策を工夫して欲しい。その一方で、手続きが煩雑になり、フラット35の利用がしづらくなるような事態には注意が必要。</p>	

			<p>第三者に貸貸できない旨を金融機関から申込人に説明した上で、署名・押印いただくこととした（令和3年4月顧客説明分より実施）。</p> <p>イ 融資実行後債権に対する調査等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不適正利用の疑いのある案件を対象に、お客さまの居住の事実関係、投資目的の有無、住宅購入価格の水増しの有無等の調査を実施するとともに、フラット35の利用者のうち調査が必要な方の居住等の確認を実施</li> <li>・ 調査等の結果、不適正利用が明らかとなった案件については、法的措置を含めて厳正に対処しているところ。</li> </ul> <p>ウ 取扱金融機関との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ モーゲージバンク等連携会議において、審査強化並びに社内統制及び代理店等管理の強化の働きかけを行った。</li> <li>・ フラット35取扱金融機関向けに不適正事案の未然防止のための審査のポイントに関する資料を共有し、審査強化の働きかけを行った。</li> <li>・ 主要モーゲージバンクを訪問し、不適正懸念情報等に係る情報連携、代理店管理の強化要請、意見交換等を行った。【再掲】</li> <li>・ モーゲージバンクの代理店も含めた行動規範の策定を日本モーゲージバンカー協議会に提案。規範の策定に向けて、同協議会内での検討を進めている。</li> </ul> <p>○ 今後は融資手続のWeb化等のデジタル化に向けて、事務プロセス全般を見直し、機構の業務効率化のみならず、お客さまや金融機関等の利便性向上に資する商品性改善に繋げる</p>
--	--	--	--

			<p>とともに、将来的な業務委託体制についても併せて検討を継続していく。</p> <p>○ 多様な人材が活躍できる組織を目指し、女性活躍推進法に基づき策定した行動計画（計画期間：平成31年4月1日～令和3年4月1日）に管理職に占める女性職員の割合を5%とする目標を立て、育児との両立支援や人材育成などに取り組んだ結果、当該目標を達成した（管理職に占める女性職員の割合 5.9% 令和3年4月1日時点）。</p> <p>○ 令和2年度における採用者に占める女性の割合は52.6%であった。</p> <p>○ 一般定期健康診断受診者について、胃がん検診、乳がん検診及び子宮頸がん検診を自己負担なしで受診可能とした。</p> <p>○ このほか育児・介護との両立支援制度の周知、男性の育休・育児参加休暇等の休暇促進の働きかけ等を行うことにより育児・介護との両立の支援を行った。このような取組により、次世代育成支援対策推進法に基づき策定した行動計画（計画期間：平成31年4月1日～令和3年3月31日）に掲げた目標を達成した。</p> <p>（参考）行動計画期間における実績</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男性職員育児休業取得者（目標1名）6名</li> <li>・ 女性職員育児休業取得率（目標80%以上）100%（15名中15名取得済）</li> <li>・ 男性の育児参加のための休暇等5日以上取得率（目標50%以上）85%（20名中17名取得済）</li> </ul> <p>○ 職員一人ひとりが働きやすい職場づくりの取組の一つとし</p>
	<p>第三期中期目標期間（見込）評価結果における指摘事項</p>	<p><b>【女性活躍・働き方改革関係】</b>  （その他業務運営に関する重要事項）  女性活躍に向けて、採用時の女性の割合が女性活躍推進法の目標を達成しており、より一層の取組に期待し、性別に関わらず働きやすい職場環境の構築に努めて欲しい。</p>	

			<p>て、人事制度の見直し（転勤配慮措置及び出産配慮措置の導入）を行った。</p> <p>※ 転勤配慮措置とは、職員等の事情により、特定の勤務地でなければ勤務を継続することが難しい場合に、一定期間当該勤務地で勤務することができる措置</p> <p>※ 出産配慮措置とは、職員又は職員の配偶者が出産をする場合に、一定期間勤務地の変更が行われない措置</p>
--	--	--	---