

独立行政法人住宅金融支援機構第五期中期目標

1. 政策体系における法人の位置付け及び役割

独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）は、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、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等を行うことにより、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することを目的としている。

機構は、これまで、運営費交付金の交付を受けない自立的な独立行政法人として、住宅金融証券化市場の育成、住宅技術基準や物件検査を活用した住宅の質の向上、民間金融機関の支援・補完といった我が国の住宅政策に資する事業を総合的かつ安定的に実施することで市場・顧客の信頼を得てきており、機構の強みである多様な金融サービス機能や住宅金融分野における専門性を有する人材と、地方公共団体、民間金融機関等のステークホルダーとのネットワークを活かし、民間金融機関による長期固定金利型住宅ローンの安定供給やリバースモーゲージ型住宅ローンの供給等を支援するとともに、災害復興、空家問題、子育て世帯等への支援等の地域における政策課題の解決にステークホルダーと協働して取り組む等、政策実施機能の最大化を図ってきているところである。

一方、我が国の住生活を取り巻く現状に目を向けると、少子高齢化や地方圏の人口減少のより一層の深刻化、災害の激甚化・多頻度化、高経年マンションの増加、空家等の増加、カーボンニュートラルの推進等の環境や社会ストックの変化、住宅価格の高騰、金利環境等の社会経済情勢の変化等による住宅ローン市場の変化等に直面しており、それらに対応することが急務となっている。

こうした中、機構には、住生活基本計画（全国計画）（以下「住生活基本計画」という。）等の政府方針を踏まえ、住宅金融証券化市場の整備育成、リバースモーゲージの普及に加えて、多様な金融手法の活用に向けた検討を進め、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの提供や国民の適切な住まいの選択を支援するとともに、ステークホルダーと協働して地域における政策課題の解決に向けて取り組むことが求められており、これらを的確に実施するためには、機構が業務を委託している機関（以下「委託機関」という。）等の体制の変化に対応する的確な業務実施体制を確保するとともにDXの進展や人材確保・育成・ノウハウの継承といった人材戦略の推進に取り組みながら、社会経済情勢の変化等に的確に対応することが必要となる。

このため、機構は、業務運営の効率化を図りつつ、自主的かつ自律的な経営のもと、的確な業務実施体制の確保、人材確保・育成及びDXの推進に取り組むとともに、これまでの取組により蓄積したノウハウ等を活かし、国の政策実施機関としての機能の最大化を図るものとする。

（別添１）政策体系図

（別添２）法人の使命等と目標の関係

2. 中期目標の期間

中期目標の期間は、令和7年4月1日から令和11年3月31日までの4年間とする。

3. 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

機構は、住生活基本計画等に基づく施策の実現に向けて、我が国の住生活の向上を金融面から支援するため、住宅金融分野における専門性を有する人材を活かし、地方公共団体、民間金融機関等との対話を継続的に行い、ニーズや要望を踏まえつつ、「一定の事業等のまとまり」として設定する証券化支援事業をはじめとする次の各事業を行うこと。

なお、各事業の実施に当たっては、民間金融機関等との適切な役割分担に留意しつつ、住宅金融証券化市場の整備育成、リバースモーゲージの普及に加えて、関係者と連携・協力しながら住宅取得者等に対して住宅金融に係る適切な知識の普及啓発を行うとともに、多様な金融手法の活用に向けた検討を進め、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの提供の支援や地域と連携する取組等を特に重点的に取り組むべき業務とした上で、委託機関等の体制の変化に対応したデジタル化の推進をはじめとする的確な業務実施体制を確保し、政策実施機能の最大化を図ること。

(1) 証券化支援事業

多様な人々の自身のライフスタイルにあった安心で豊かな暮らしを実現し、長期固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に供給できるようにするとともに、子育て世帯等の住宅取得に対する金融支援や、多様化する高齢期の住生活ニーズに応じた金融支援を行うこと。

また、地方公共団体等との連携を深めつつ、地域が抱える様々な課題に対応し、住宅循環システムの構築、良質な住宅ストックの形成等に資するよう、証券化支援事業を通じ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次の取組を行うこと。

- ① 民間金融機関の円滑な資金調達を実現でき、また、民間金融機関による証券化を支援するフラット35を着実に実施するとともに、住宅金融証券化市場の整備・育成のため、安定的な資産担保証券（以下「MBS」という。）の発行やMBSのベンチマーク性の向上に向けた取組を継続して行うこと。

債券発行等に当たっては、引き続き、グリーンボンドの発行等ESG投資を意識した取組等を実施するとともに、金利環境の変化等を踏まえ、新たにMBS等を購入する投資家の裾野を拡大させるため、投資家への積極的な情報発信を継続し、安定した厚みのある住宅金融証券化市場の形成を図ること。

（指標）

- ・ フラット35（買取型）の申請件数
- ・ フラット35（保証型）の申請件数

- ・ MBSの毎月の発行額
- ・ MBS発行時のベンチマーク（10年国債の流通利回り）とのスプレッド
- ・ フラット35（買取型）の取扱金融機関数
- ・ フラット35（保証型）の取扱金融機関数

② 災害リスクを踏まえた適切な立地への良質な住宅ストックの形成の観点に留意しつつ、新技術開発の動向等も踏まえ、省エネルギー性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得を支援するとともに、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に配慮し、安心R住宅等の基礎的な情報の提供等のある既存住宅の取得を支援すること。

また、リバースモーゲージ型住宅ローン制度の普及を図るため、リ・バース60（全期間固定金利タイプ）により高齢者の住生活関連資金の供給を支援するとともに、リ・バース60の普及のため、啓発活動を行うこと。

（定量目標）

イ 中期目標期間の最終年度までに、新築住宅に係るフラット35の申請件数に占める長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合を30%以上とする。

（令和6年度実績（見込み）：29.1%）

ロ 中期目標期間の最終年度において、新築住宅に係るフラット35の申請件数に占めるZEH基準の水準の技術基準を満たす住宅に係るものの割合（以下「フラット35に係るZEH水準の割合」という。）を、国土交通省のホームページに掲載される「新築建築物の環境性能に関するデータ」における令和8年度の住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能への適合率（以下「国のZEH水準適合率」という。）を19ポイント以上上回るもの（上限100%）とする。（令和6年度実績（見込み）：22.5ポイント）

ハ 中期目標期間におけるフラット35の申請件数に占める既存住宅に係るものの割合を30%以上とする。加えて、単年度では可能な限り36%とする。（令和6年度実績（見込み）：34.3%※第四期中期目標期間平均（見込み）：29.5%）

ニ 中期目標期間中におけるリ・バース60（全期間固定金利タイプ）の普及に関する啓発活動の実施回数を450回以上とする。（令和6年度実績（見込み）：44回）

ホ 中期目標期間の最終年度までに、リ・バース60（全期間固定金利タイプ）の取扱金融機関数を9機関以上とする。（令和6年度実績（見込み）：5機関）

<目標水準の考え方>

イ 新築住宅に係るフラット35の申請件数に占める長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合に関する定量目標について、住生活基本計画の認定長期優良住宅に係る成果指標の達成に寄与するため、当該成果指標の水準等を踏まえ、新築住宅に係るフラット35の申請件数に占める長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合を中期目標期間の最終年度までに30%以上とする。

ロ フラット35に係るZEH水準の割合に関する定量目標について、住生活基本

計画等のＺＥＨ基準の水準の省エネルギー性能の確保に関する成果指標の達成に寄与するため、当該成果指標の水準等を踏まえ、中期目標期間の最終年度において、フラット３５に係るＺＥＨ水準の割合を令和８年度の国のＺＥＨ水準適合率を１９ポイント以上上回るもの（上限１００％）とする。

ハ フラット３５の申請件数に占める既存住宅に係るものの割合に関する定量目標について、住生活基本計画の既存住宅流通の市場規模に係る成果指標の達成に寄与するため、当該成果指標の水準等を踏まえ、中期目標期間におけるフラット３５の申請件数に占める既存住宅に係るものの割合を３０％以上、加えて、単年度のフラット３５の申請件数に占める既存住宅に係るものの割合を可能な限り３６％とする。

ニ リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の啓発活動に関する定量目標について、リバースモーゲージ型住宅ローンの認知度・理解度の向上、ひいては利用促進を図るため、前中期目標期間中におけるリ・バース６０（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の啓発活動の実施回数を踏まえ、中期目標期間中におけるリ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の啓発活動を４５０回以上実施する。

ホ リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の取扱金融機関数に関する定量目標について、令和６年度に制度を創設したところであり、顧客利便性を向上させるため、リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の取扱いに関心を示している金融機関数等を踏まえ、中期目標期間の最終年度までに取扱金融機関数を９機関以上とし、利用者が全国あまねく本商品を比較選択できる環境を整備する。

【困難度：高】

ロ フラット３５に係るＺＥＨ水準の割合に関する定量目標については、国土交通省において、令和４年度の国のＺＥＨ水準適合率が３６．６％と推計されているところ、これを大きく上回るものとして設定しており、達成は容易でないため、困難度は高い。

（指標）

- ・ フラット３５リノベの申請件数
- ・ リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の申請件数
- ・ リ・バース６０の認知度

③ 二地域居住・移住・子育て等の地域における政策課題の解決に向けた取組について、他府省、政府関係機関、地方公共団体、地域金融機関、住生活産業を担う民間事業者、地域住民の団体、ＮＰＯ等との連携及び協力をより深めること。

（指標）

- ・ フラット３５地域連携型の活用新たに連携して取り組む地方公共団体数

④ こども未来戦略（令和５年１２月２２日閣議決定）に基づき、子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、子育て世帯及び若者夫婦世帯による居住環境の優れた住宅の取得を

支援すること。

（指標）

- ・ フラット35子育てプラスの申請件数

⑤ 信用リスクを的確に管理した上で、国民に対して提供するサービスの質を向上させるため審査の迅速化及び高度化に努めるとともに、フラット35の不適正利用事案を踏まえ、適切に対応すること。

⑥ 金利環境等の社会経済情勢の変化等に対応して、関係者と連携・協力しながら住宅取得者等に対して住宅金融に係る適切な知識の普及啓発を行うとともに、調査研究等を通じて、住宅取得者をはじめとするステークホルダーのニーズの変化等を踏まえつつ、デジタル化の更なる進展、住宅技術基準や物件検査のノウハウの活用等による住宅等のライフサイクルを通じた支援を行う等、適切に制度・運用の見直し等を行うこと。

また、海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るため、関係府省、我が国事業者等と相互に連携を図り、住宅ローン制度の構築・支援に関する協力や相手国の人材育成支援等のコンサルティング業務等を行うとともに、証券化支援事業等を通じて得た知見を活用し、国内外の機関との情報交換や支援に努めること。

【困難度：高】

- ・ デジタル化の更なる進展、住宅技術基準や物件検査のノウハウの活用等による住宅等のライフサイクルを通じた支援を行う等の制度・運用の見直し等を行うことは、達成は容易でないため、困難度は高い。

（指標）

- ・ 海外社会資本事業等に係る国内外の機関との情報交換や支援の回数

＜想定される外部要因＞

急激な金利変動等による経済社会活動への影響がないことを前提とし、これらの要因に変化があった場合には評価において考慮するものとする。

【重要度：高】

住生活基本計画等の政府方針において、機構に対して長期固定金利の住宅ローンの安定的な供給支援や長期優良住宅をはじめとする良質な住宅の供給促進、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化等が求められており、これらの施策の実現に向けて証券化支援事業は主要な役割を果たすことから、重要度は高い。

（２）住宅融資保険等事業

民間金融機関が住宅の建設等に必要な資金を円滑に供給できるようにするとともに、住宅確保要配慮者が家賃債務保証業者による保証を受けやすくなるよう、機構が保険引

受という形でリスクを分担して支援する次の取組を行うこと。

① 証券化支援事業等と連動して必要となる資金の供給を支援すること。

(指標)

- ・ フラット35に係るつなぎ融資への付保申請件数
- ・ パッケージ融資への付保申請件数

② リバースモーゲージ型住宅ローン制度の普及を図るため、リ・バース60（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）による高齢者の住生活関連資金の供給を支援するとともに、リ・バース60の普及のため、啓発活動を行うこと。

(定量目標)

- イ 中期目標期間中におけるリ・バース60（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の普及に関する啓発活動の実施回数を570回以上とする。（前中期目標期間実績（見込み）：582回）
- ロ 中期目標期間の最終年度までにリ・バース60（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の取扱金融機関数を86機関以上とする。（令和6年度末実績（見込み）：86機関）

<目標水準の考え方>

- イ リ・バース60（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の普及に関する啓発活動に関する定量目標について、リ・バース60の認知度・理解度の向上、ひいては利用促進を図るため、前中期目標期間の啓発活動の実施回数を踏まえ、中期目標期間中におけるリ・バース60（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の啓発活動を570回以上実施する。
- ロ リ・バース60（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の取扱金融機関数に関する定量目標について、前中期目標期間までにおおむね全国の都道府県においてリ・バース60が活用できる環境が整備されており、顧客利便性の観点から取扱金融機関数を維持することが望ましいことから、前中期目標期間の最終年度の取扱金融機関数を踏まえ、中期目標期間の最終年度までに取扱金融機関数を86機関以上とする。

(指標)

- ・ リ・バース60（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）への付保申請件数
- ・ リ・バース60の認知度【再掲】

③ 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化等を図るために、買取再販事業者向け融資等による住宅政策上必要な資金の供給を支援すること。

(指標)

- ・ 買取再販事業者向け融資への付保申請件数

④ 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、信用リスクの管理等を適切に行いつつ、家賃債務保証保険業務を的確に行うこと。

⑤ 保険金の支払審査を的確に行うとともに、保険金を支払った債権については民間金融機関と連携しながら的確な回収に努めること。

地域における政策課題の解決に向けた取組について、他府省、政府関係機関、地方公共団体、地域金融機関、住生活産業を担う民間事業者、地域住民の団体、NPO等との連携及び協力をより深めること。

⑥ 金利環境等の社会経済情勢の変化等に対応して、関係者と連携・協力しながら住宅取得者等に対して住宅金融に係る適切な知識の普及啓発を行うとともに、調査研究等を通じて、住宅取得者をはじめとするステークホルダーのニーズの変化等を踏まえつつ、民間金融機関のみでは実施困難な分野について、一步踏み込んだ金融技術の探求を行う等により、住宅価格の高騰や融資期間の長期化を踏まえた高齢期の住宅ローン返済の負担軽減策を講じる等、制度・運用の見直し等を行うこと。

【困難度：高】

- ・ 民間金融機関のみでは実施困難な分野について、一步踏み込んだ金融技術の探求を行うなどにより、住宅価格の高騰や融資期間の長期化を踏まえた高齢期の住宅ローン返済の負担軽減策を講じる等の制度・運用の見直し等を行うことは、達成は容易でないため、困難度は高い。

【重要度：高】

- ・ 住生活基本計画の基本的な施策のひとつとして、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進することとされており、当該施策の実現に向けて、住宅価格の高騰や融資期間の長期化を踏まえた高齢期の住宅ローン返済の負担軽減策を講じる等の制度・運用の見直し等を行うことは、重要な役割を果たすことから、重要度は高い。

<想定される外部要因>

急激な金利変動等による経済社会活動への影響がないことを前提とし、これらの要因に変化があった場合には評価において考慮するものとする。

(3) 住宅資金融通等事業

住宅政策上重要でありながら、民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完するため、丁寧な審査を行いつつ、各地域において地方公共団体、民間金融機関等のステークホルダーとのネットワークを活かし、協働して次の取組を行うこと。

なお、取組に当たっては、民間金融機関等との適切な役割分担に留意すること。

- ① 令和6年能登半島地震をはじめとした全国各地で頻発する自然災害からの復興を支援するため、発災時には災害復興住宅融資等を実施するとともに、返済方法の変更等により、被災者の継続的な返済を支援すること。

(指標)

- ・ 国が災害対策本部を設置する規模の災害が起きた際の相談等の件数

- ② 大規模な自然災害の予防を支援するため、地すべり等関連住宅融資等を実施するとともに、地方公共団体との災害協力協定等に基づき、地方公共団体、地域金融機関等に対し、自然災害発生に備えた体制整備についての的確に支援すること。

安全な住宅・住宅地の形成等の施策の実現に資するよう、耐震改修工事等に対するリフォーム融資を行うこと。

また、住宅のエネルギー消費性能の向上に資するよう、グリーンリフォームローンを行うこと。

(定量目標)

- ・ 中期目標期間中における地方公共団体等に対する自然災害発生に備えた対策支援や体制整備に資する啓発活動の実施回数を160回以上とする。(前中期目標期間実績(見込み):140回)

<目標水準の考え方>

- ・ 頻発する自然災害の対策支援や発災時の復興支援に迅速かつ円滑に対応するためには、平時から地方公共団体等との関係構築が必要であることから、前中期目標期間中の啓発活動回数を踏まえ、中期目標期間中における地方公共団体等に対する啓発活動を160回以上実施する。

- ③ マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進のため、機構がこれまで培ってきたノウハウを活かし、地方公共団体、民間金融機関、マンション管理業界団体等と連携した取組を行うとともに、マンション管理組合向け債券であるマンションすまい・る債の発行を通じて修繕積立金等の計画的な積立てを支援するほか、マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資等を通じた適切な維持管理の促進や高経年マンションの建替え・改修等の支援を行うこと。

(定量目標)

- ・ 中期目標期間中におけるマンションすまい・る債を活用するマンション管理組合数を8,700組合以上とする。(前中期目標期間実績:9,874組合)

<目標水準の考え方>

- ・ 住生活基本計画においてマンションの長寿命化に向けた適切な維持管理を促進するとされていることを踏まえ、マンションすまい・る債の発行を通じて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こととし、前中期目標期間の目標(7,200組合)を上回るものとして、中期目標期間中における活用組合数を8,700組合以上とする。

- ④ 子どもを産み育てやすく、省エネルギー性能が高い良質な住宅や高齢者が健康で安心して暮らせる住宅の整備等の施策の実現に資するよう、災害リスク等を踏まえた適切な立地への良質な住宅ストックの形成の観点に留意しつつ、新技術開発の動向等も踏まえ、省エネルギー性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅への融資を行うとともにサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を踏まえて行うこと。

（定量目標）

- ・ 中期目標期間の最終年度までに、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の受理戸数に占めるＺＥＨ及び長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合を47%以上とする。（令和6年度実績（見込み）：37.4%）

＜目標水準の考え方＞

- ・ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の受理戸数に占めるＺＥＨ及び長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合に関する定量目標について、住生活基本計画等のＺＥＨ基準の水準に相当する省エネルギー性能の確保に寄与するため、成果指標の水準等を踏まえ、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の受理戸数に占めるＺＥＨ及び長期優良住宅の技術基準を満たす住宅の割合を中期目標期間の最終年度までに47%以上とする。

【困難度：高】

- ・ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の受理戸数に占めるＺＥＨ及び長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合に関する定量目標については、令和4年度にＺＥＨ及び長期優良住宅の技術基準を満たす賃貸住宅に対する金利引下げ制度を創設するとともに、業界団体と連携した周知等によりＺＥＨ基準の水準に相当する省エネルギー性能等を確保した賃貸住宅の普及を推進しているが、足下の実績を鑑みても、達成は容易でないため、困難度は高い。

- ⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するため、財形住宅融資を的確に行うこと。また、証券化支援事業及び住宅資金融通等事業の対象となる住宅ローンの利用者が死亡した場合等に相続人に弁済の負担をさせることのないよう、団体信用生命保険業務を的確に行うこと。

- ⑥ 地域における政策課題の解決に向けた取組について、他府省、政府関係機関、地方公共団体、地域金融機関、住生活産業を担う民間事業者、地域住民の団体、ＮＰＯ等との連携及び協力をより深めること。また、地域における政策課題の一つである空家等の適切な管理及びその活用を促進するため、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報提供その他の援助を行うこと。

金利環境等の社会経済情勢の変化等に対応して、関係者と連携・協力しながら住宅取得者等に対して住宅金融に係る適切な知識の普及啓発を行うとともに、調査研究等

を通じて、住宅取得者をはじめとするステークホルダーのニーズの変化等を踏まえつつ、制度・運用の見直し等を行うこと。

<想定される外部要因>

急激な金利変動等による経済社会活動への影響がないことを前提とし、これらの要因に変化があった場合には評価において考慮するものとする。

4. 業務運営の効率化に関する事項

(1) 業務改善の取組

「3. 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」に示した目標を達成するに当たり、独立行政法人会計基準（令和3年9月21日改訂。その後の改訂を含む。）を踏まえ、PDCAサイクルによる取組等を通じて、業務実績・活動の把握や成果の向上に向けた業務の改善及び業務の効率化に取り組むこと。

また、一般管理費（人件費、公租公課、デジタル化関連経費、業務運営上の義務的経費（効率化が困難であると認められるものに限る。）及び特殊要因に基づく経費を除く。以下同じ。）について、中期目標期間の最終年度において令和6年度の一般管理費と同額以下とすること。

(2) 適切な経営資源の配分

「3. 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」に示した目標の達成に向けて事業を実施するため、より効果的な組織体制の整備が行われるよう、適切な経営資源の配分に努めること。

(3) 調達方法の見直し

独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について（平成27年5月25日総務大臣決定）に基づく取組を着実に実施するとともに、その趣旨を踏まえ、契約等の公正性・透明性を確保するよう努めること。

(4) 人件費管理の適正化

専門的な金融技術等、多様な金融サービスを適切に提供するために必要な能力を有する人材を確保し、定着させ、その能力を十分に発揮させることが必要であることに鑑み、国家公務員、民間企業、他の政策金融機関の給与水準等を考慮しつつ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）に示された信賞必罰の考え方の下、法人の業務実績や役職員の勤務成績を給与等に反映することにより、役職員の士気を向上させ、より効率的な業務の実施につなげること。

また、国民の理解と納得が得られるよう給与水準及びその合理性・妥当性を対外的に公表することにより、透明性の向上に努めること。

(5) デジタル化の推進

機構、委託機関等の業務運営の合理化及び効率化に資するＩＴ基盤の整備や国民・事業者の負担の軽減・利便性の向上等を目指したデジタル化に引き続き取り組むとともに、金融機関として十分なセキュリティ対策を講じた上で、保有データを活用したサービス提供等に努めること。

また、デジタル化を更に進展させ、ＩＴ技術を活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援等を行うことにより、住まいの価値向上、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通促進等に資する新たなサービス提供等に努め、政策実施機能の更なる向上を図ること。

なお、ＩＴ基盤の整備に当たっては、ＩＴ技術の高度化に対応し、金融市場で業務を行う機関として必要な水準の確保に努めること。

また、デジタル庁が策定した情報システムの整備及び管理の基本的な方針（令和３年１２月２４日デジタル大臣決定）に則り、情報システムの適切な整備及び管理を行うこと。

5. 財務内容の改善に関する事項

健全な財務内容の維持に努めるとともに、住生活基本計画等で示された機構への政策的な期待・要請に応えるため、金利環境等の社会経済情勢の変化等に迅速に対応できる体制を整備し、必要な経営資源を機動的に投入すること。

リスク管理を徹底し、財務上の必要な措置を講じつつ国庫納付を適切に行うよう努めるとともに、各業務を効果的かつ効率的に行い、その結果として利益が生ずる場合は、その利益を活用して社会経済情勢の変化に対応した業務を試行的に実施する等、政策実施機関として求められる業務に有効に活用すること。

(1) 安定的かつ効率的な資金調達

金利環境等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、新たにＭＢＳ等を購入する投資家の裾野を拡大させるため、投資家への積極的な情報発信を継続し、安定した厚みのある住宅金融証券化市場の形成を図ること。

また、市場関係者等のニーズを踏まえながら、安定的かつ効率的な市場からの資金調達を行うため、資金調達の高度化に努めるものとし、緊急性の高い災害復興住宅融資等の災害対応に係る融資以外は財政融資資金に依存しないこと。

(2) リスク管理の徹底

- ① 信用リスク、ＡＬＭリスク等を的確に管理することにより、民間金融機関並みのリスク管理の徹底を図ること。

また、金利環境等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、将来を見据えたリスク管理に取り組むとともに、外部の知見も活用し、リスク管理の高度化に努めること。

- ② 的確かつ効率的な債権管理業務を行うとともに、社会経済情勢の変動やこれらに関

する政府方針等に十分留意し、柔軟に条件変更を行う等、債務者に寄り添って丁寧に対応すること。とりわけ機構における財務上の影響が大きい証券化支援事業及び既往債権管理業務においては、その管理を徹底することとし、証券化支援事業においては、中期目標期間の最終年度末における買取債権残高に対するリスク管理債権の残高の比率を3.2%以内に抑制すること。

(3) 決算情報・セグメント情報の公表

財務内容等の透明性を確保し、機構の活動内容を国民に対して分かりやすく示し、理解促進を図る観点から、一定の事業等のまとまりごとに決算情報・セグメント情報を公表すること。

(4) 保有資産の見直し

保有資産については、保有の必要性について不断の見直しを行うこと。

6. その他業務運営に関する重要事項

(1) 内部統制

内部統制の体制は、住宅・金融の両市場で業務を行うためには不可欠なものであることから、理事長のリーダーシップに基づく適切なガバナンスを行うとともに、内部統制システムの的確な整備及び監事機能の実効性の向上に努めること。

また、法令等の遵守及び過去の不適正事案を踏まえたコンプライアンスの取組を徹底するとともに、廃止前の住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）等に基づく賃貸住宅融資については、借受者等に賃貸条件の制限を遵守させるための取組を継続的に実施すること。

(2) リスク管理

『独立行政法人の業務の適正を確保するための体制等の整備』について（平成26年11月28日総務省行政管理局長通知）に基づき、業務方法書に定めた事項の運用を確実に実施すること。

また、災害の激甚化・多頻度化を踏まえ緊急時における業務実施体制やシステム基盤等の整備を図ること。

(3) 広報・情報公開の推進

機構の業務に対する国民の理解を深めるため、情報発信や広報活動の一層の充実に取り組むとともに、その効果の検証に努めること。

また、業務の透明性を確保するため、情報公開を積極的に推進すること。

(4) 顧客保護

顧客からの相談、苦情等に適切に対応し、制度・運用の見直しにつなげるとともに、

高齢化等社会経済情勢の変化を踏まえ、適切に顧客説明を行うことにより、顧客保護を徹底すること。

(5) 情報管理

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）及び個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）に基づき、適切な対応を行うこと。

(6) 情報セキュリティ

内閣サイバーセキュリティセンター（NISC）策定の政府機関等のサイバーセキュリティ対策のための統一基準群に基づき、国、関係機関等と脅威情報を共有しつつ、外部からの不正アクセス等に対して、ソフト・ハードウェア両面での対策を継続して実施すること。

また、役職員の情報セキュリティリテラシーの維持・向上を図ること。

(7) 業務実施体制の整備

委託機関等が融資審査、債権管理、顧客保護、情報管理・情報セキュリティ対策、コンプライアンス等の取組を適切に行うための措置を講ずること。

あわせて、委託機関等の体制の変化に対応した的確な業務実施体制を確保すること。

(8) 人事管理

金融機関として求められる内部統制やリスク管理を行う必要があり、証券化支援事業をはじめとした多様な金融サービスの提供による政策実施機能を向上させるためには、専門的な金融技術や金融業務に係る能力を有する人材のほか、デジタル化を更に進展させるためのIT技術、住宅の質向上に資する技術を有する人材等を確保・育成するための「人材の確保・育成に関する方針」を策定すること。

人材の確保・育成に当たっては、外部組織との人事交流、外部人材との連携、外部委託等による外部人材の活用等を引き続き実施するとともに、機構の業務に求められる能力・専門性を向上させるための研修等を行うこと。

あわせて、多様な人材を確保するため、健康経営、女性活躍及び働き方改革の推進に取り組むことにより、ライフスタイルの変化等に対応した役職員一人一人が働きやすい職場づくりを目指し、テレワーク等を含めた勤務環境・体制の整備、育児・介護等との両立のための支援等を行うこと。

別表 住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日閣議決定)の成果指標と関連する定量目標

定量目標	住生活基本計画(全国計画)の成果指標
3. (1)証券化支援事業② (定量目標) イ 中期目標期間の最終年度までに、新築住宅に係るフラット35の申請件数に占める長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合を30%以上とする。(令和6年度実績(見込み):29.1%)	第2 3. 目標6 (成果指標) 認定長期優良住宅のストック数 113 万戸(令和元)→約 250 万戸(令和 12)
3. (1)証券化支援事業② (定量目標) ロ 中期目標期間の最終年度において、フラット35に係るZEH水準の割合を、国のZEH水準適合率を19ポイント以上上回るもの(上限100%)とする。(令和6年度実績(見込み):22.5ポイント) 3. (3)住宅資金融通等事業④ (定量目標) ・ 中期目標期間の最終年度までに、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の受理戸数に占めるZEH及び長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合を47%以上とする。(令和6年度実績(見込み):37.4%)	第2 3. 目標6 (成果指標) 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率(平成25年度比)[※] 3%(平成30)→18%(令和12) ※ この指標は、地球温暖化対策計画(平成28年5月13日閣議決定)における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストिंगの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。 <参考1> エネルギー基本計画(令和3年10月22日閣議決定) 5. (3)①(b) 2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、総合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。 <参考2> 地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定) 第3章第2節1. (1)C. (b) 2050年のカーボンニュートラル実現の姿を見据えつつ、2030年に目指すべき住宅の姿としては、現在、技術的かつ経済的に利用可能な技術を最大限活用し、新築される住宅についてはZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。 別表1 21. 住宅の省エネルギー化 新築住宅のうちZEH基準の水準の省エネ性能に適合する住宅の割合(%) 2013年度:0 2025年度:— 2030年度:100
3. (1)証券化支援事業② (定量目標) ハ 中期目標期間におけるフラット35の申請件数に占める既存住宅に係るものの割合を30%以上とする。加えて、単年度では可能な限り36%とする。(令和6年度実績(見込み):34.3%※第四期中期目標期間平均(見込み):29.5%)	第2 3. 目標6 (成果指標) 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12 兆円(平成30)→14 兆円(令和12)→20 兆円(長期的目標)

独立行政法人住宅金融支援機構に係る政策体系図

別添1

主な政府方針

住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画） 等

機構が果たすべき役割

- 民間金融機関等との適切な役割分担に留意しつつ、多様な人々のライフスタイルにあった安心で豊かな暮らしの実現のため、
- 住宅循環システムの構築支援や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの提供を支援
 - ステークホルダーと協働して地域における政策課題の解決に向けて取り組む

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

証券化支援事業

- 長期固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に供給（フラット35の着実な実施）
- 長期優良住宅及びZEH等住宅の取得支援
- 高齢者の住生活関連資金の供給支援（リ・バース60全期間固定金利タイプの普及等）
- 子育て世帯等による住宅の取得支援
- IT技術を活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援

等

住宅融資保険等事業

- 高齢者の住生活関連資金の供給支援（リ・バース60変動金利タイプ等の普及等）
- 家賃債務保証保険等の実施
- 民間のみでは実施困難な分野における一歩踏み込んだ金融技術の探究

等

住宅資金融通等事業

- 被災住宅再建への融資、住宅ローン返済中の被災者への支援、災害予防への融資、地方公共団体等への自然災害発生に備えた体制整備の支援
- 高経年マンションの建替え・改修への融資、適切な維持管理の促進
- ZEH等の省エネ性の高い子育て世帯向け賃貸住宅への融資

等

業務運営の効率化・財務内容の改善に関する事項等

- 人件費、公租公課、デジタル関連経費等を除く一般管理費を、同額以下にする。
- 的確な業務実施体制の確保、人材の確保・育成等

等

（使命）

住生活基本計画（全国計画）等における住宅政策の目標実現のため、住宅金融を専門とする政策実施機関として、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に向け、地方公共団体や民間金融機関等と連携し、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ることが求められる。

（現状・課題）

◆強み

- ・運営費交付金の交付を受けない自立的な法人として、住宅金融証券化市場の育成、住宅の質の向上、民間金融機関の支援・補完といった我が国の住宅政策に資する事業を総合的かつ安定的に実施してきたことによる市場・顧客の信用。
- ・多様な金融サービス機能や住宅金融分野における専門性を有する人材と、ステークホルダーとのネットワークを活用し、地域における政策課題の解決に向けた取組を実施。

◆弱み・課題

- ・業務を委託している機関等の体制の変化に対応する的確な業務実施体制の確保。
- ・DXの進展への対応、IT技術等を有する人材の確保・育成。

（環境変化）

- 少子高齢化等の深刻化、災害の激甚化・多頻度化、高経年マンション・空家の増加等の環境や社会ストックの変化、住宅価格の高騰等による住宅ローン利用者のニーズの変化に直面しており、それらに対応することが急務。
- DXの進展、人材戦略の推進、的確な業務実施体制の確保にも迅速に対応する必要。

（中期目標）

- 
- 住生活基本計画等における住宅施策（長期優良住宅やZEHの普及促進等）の目標実現に向けた支援
 - 証券化支援事業を着実に行いつつ、住まいの価値向上、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通促進等に資する取組を行うとともに、新たに債券を購入する投資家の裾野を拡大させることによる、安定した厚みのある住宅金融市場の形成に向けた支援
 - リバースモーゲージ型住宅ローンによる高齢者の住生活関連資金の供給支援と制度の普及に向けた啓発活動の実施
 - 民間のみでは実施困難な分野における一歩踏み込んだ金融技術の探究
 - 全国各地で頻発する自然災害からの復興支援及び自然災害発生に備えた体制整備に係る的確な支援の実施
 - マンションの適切な維持管理の促進や建替え・改修等の支援
 - デジタル化を更に進展させ、IT技術を活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援の実施
 - 業務を委託している機関等の体制の変化に対応した的確な業務実施体制の確保
 - 外部人材との活用等による、IT技術等を有する人材の確保・育成