

独立行政法人住宅金融支援機構の業務及び組織の全般にわたる検討
の結果並びに講ずる措置の内容

令和6年8月30日
国土交通省
財務省

第1 基本的な考え方

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、運営費交付金を受領しない自立的な独立行政法人として、住宅金融市場の育成、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・顧客の信用を得てきた。第四期中期目標期間（令和3年度から令和6年度まで）においては、多様な金融サービス機能や住宅金融分野での専門性に精通した人材と、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、空家問題等の地域における政策課題の解決や子育て世帯等への支援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たところである。

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、空家の増加、カーボンニュートラル等の環境や社会ストックの変化、住宅価格の高騰、日本銀行による金融政策の枠組みの見直し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となっている。

加えて、DXの進展、人材確保・育成・ノウハウの継承といった人材戦略の推進、金融機関等への委託体制の変化に対応する適確な業務実施体制の確保にも迅速に対応

することが求められる。

こうした中、機構には、住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定。以下「住生活基本計画」という。）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を支援するとともに、国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。

また、日本銀行による金融政策の枠組みの見直しに伴う金利環境の変化等に対応するため、全期間固定金利型住宅ローンの新たなニーズに応える積極的な取組が期待され、更に、子育て世帯や高齢者など属性のニーズに応じたきめ細やかな住宅ローンの提供を通じて、質の高い住宅ストックの形成に貢献することなど、以下の政府方針等に対する取組が期待されている。

○こども未来戦略（令和5年12月22日閣議決定）

住宅ローン金利の引下げによる子育て世帯等が良質な住宅を取得する際の支援

○経済財政運営と改革の基本方針2024（令和6年6月21日閣議決定）

将来の金利環境の変化を見据え、住宅ローンに関し固定金利型への借換え円滑化等に取り組む

○脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）

グリーンリフォームローンによる住宅ストックの省エネルギー改修に必要な資金の貸付け

○空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）

空家の活用・除却に要する資金の調達方法等の情報提供

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号）

高齢者の住生活関連資金の供給支援、家賃債務保証に対する保険

機構の業務及び組織については、国の政策実施機関として機能の最大化を図りつつ、独立行政法人として真に担うべき事務及び事業に特化し、業務運営の効率性、自律性及び質の向上を図るため、以下の見直しを行う。

第2 事務及び事業の見直し

1. 証券化支援事業

○ 長期固定金利の住宅ローンの供給支援等

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ため、引き続き証券化支援事業を通じて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。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た住宅ローンの供給を支援する。

証券化支援事業の実施に当たっては、民間金融機関が機構に住宅ローン債権を売却することにより、円滑な資金調達を実現できる買取型及び民間金融機関による証券化を機構が特定債務保証を行うことにより支援する保証型を着実に実施する。

また、金利環境や住宅価格高騰等の社会情勢の変化やステークホルダーのニーズの変化等に的確に対応しつつ、デジタル化を更に進展させ、技術基準や物件検査のノウハウを活用し、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、既存住宅流通促進に資する取組を実施するなど、住宅循環システムの構築に向けて、フラット35等の制度・運用の見直しを適切に行っていく。

なお、資金調達に当たっては、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、日本銀行による金融政策の枠組みの見直しに伴う金利環境の変化を踏まえ、投資家への積極的な情報発信の強化による投資家の裾野の拡大を図ることとする。

併せて、海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進のために、コンサルティング業務等を引き続き実施する。

【上記措置を講ずる理由】

住宅ローンに対する国民のニーズは様々であり、返済額の変動がない長期固定の住宅ローンは重要な選択肢の1つである。住宅金融市場におけるデジタル

化の進展に対応し、長期固定の住宅ローンが住宅取得者に円滑に供給される環境を整えることは、金利変動リスクのない形での計画的な住宅取得を支援する観点から重要であり、住生活基本計画においても、「消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要」とされている。

一方、主に預金等の短期資金を原資とする民間金融機関の住宅ローンは、現状、変動金利型が中心であることに鑑み、機構が、日本銀行による金融政策の枠組みの見直しに伴う金利環境の変化等に対応しつつ、買取型によりMBSの発行額の平準化を図りベンチマーク性を高めること、保証型により民間金融機関のMBSの発行を支援すること及び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ことで引き続き投資家の裾野の拡大を図ることにより、我が国の証券化市場を育成し、長期固定型の住宅ローンが安定的に供給されるよう、機構が引き続き証券化支援事業を行う必要がある。

また、海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に係るコンサルティング業務等については、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の基本的な方針に基づいた取組を実施する必要がある。

2. 住宅融資保険事業

○ 住宅融資保険を利用した民間金融機関による住宅ローン等の供給支援等

フラット35に係るつなぎ融資・パッケージ融資に対する付保は、証券化支援事業と連動して行う必要のある業務であり、引き続き実施する。

併せて、リバースモーゲージ型融資や既存住宅市場の活性化を図る観点からの買取再販事業者向け融資に対する付保等、政策的意義の高い住宅ローン等に限定して事業を実施することを基本としつつ、日本銀行による金融政策の枠組みの見直しに伴う金利環境の変化も踏まえ、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、住生活基本計画等に適切に対応することができるよう、事業の見直しを行っていく。

【上記措置を講ずる理由】

フラット35に係るつなぎ融資・パッケージ融資に対する付保は、証券化支援事業と連動して必要となる資金が民間金融機関から供給されることを支援するという意味で有効な政策手段であり、今後も実施していく必要がある。

また、リバースモーゲージ型融資及び買取再販事業者向け融資については、機構が保険引受という形でリスクの一部を取って民間金融機関による資金の供給を支援することは適切な場合が多い。例えば、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進するために多様な金融手法を活用した融資に対する付保等を実施するなど、住宅政策の実現に資する事業については、民間金融機関との役割分担に十分配慮しつつ、住生活基本計画等を踏まえて見直しを行っていく必要がある。

3. 住宅資金融通等事業

○ 政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野に対する融資業務等

被災した住宅の再建、老朽化マンションの建替え・改修の促進、密集市街地の解消、良質な賃貸住宅の普及の促進、省エネルギー性能の向上に資する住宅の改修等に対する融資や空家の活用・除却に要する資金の調達方法等の情報提供については引き続き実施する。とりわけ、災害による被害を予防するための支援や被災した住宅の再建に係る支援については、近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、地方公共団体、民間金融機関等と連携して的確に実施するとともに、マンションの修繕積立金の計画的な積立ての支援、融資等を通じた適切な維持管理の促進や老朽化マンションの建替え・改修の促進については、今後も高経年マンションが増加していくことを踏まえ、実施していくこととする。

また、賃貸住宅に対する融資については、適切な立地への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ストックの形成等の観点に留意して取り組む。

これらの政策的意義の高い融資に限定することを基本としつつ、住生活基本計画等に適切に対応することができるよう、事業の見直しを行っていく。

なお、住宅資金融通等事業等を通じて供給される住宅ローンに付随する業務（団体信用生命保険業務、財形住宅融資業務及び既往債権管理業務）について

も引き続き実施する。

【上記措置を講ずる理由】

機構の住宅資金融通等事業は、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であることから、民間金融機関による住宅資金の融通を補完するために必要である。

また、住生活基本計画等の政府方針に掲げられた住生活をめぐる諸課題に対応するため、旧住宅金融公庫から培った知識や経験を活かし、民間金融機関では取りづらいリスク等にも対応できる公的機関としての機構が実施する必要がある。

第3 組織の見直し

(1) 組織形態の見直し

機構による証券化支援事業、住宅融資保険等事業及び住宅資金融通等事業の実施や機構が発行した資産担保証券の投資家に対する影響に鑑み、引き続き、現在の組織形態を維持する。

(2) 組織体制の整備

各事業の成果を最大化するために必要な組織体制の整備を図る。

第4 その他（業務全般に関する見直し）

上記第2及び第3に加え、以下の取組を行う。

1. 適切な業務執行に向けた取組

(1) 業務の的確な執行

「第2 事務及び事業の見直し」に掲げられた各事業を行うに当たっては、政府方針、各事業の政策的意義、民間金融機関との役割分担等を踏まえ、既存事業に関する不断の見直しを行うとともに、機構が保有する経営資源の適切な配分に努める。

(2) 地方創生に向けた連携

機構が「第1 基本的な考え方」で示された期待に応えるとともに、その役割を果たすため、地方公共団体との間において、住生活をめぐる課題への対応にとどまらず、住生活に関わる防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の施策分野においても連携するよう努める。

また、地方公共団体に加え他府省、政府関係機関、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も行うよう努める。

さらに、こうした取組、制度等が、国民に対しわかりやすく伝わり、正しく理解されるように一層の周知活動を行う。

2. 業務運営体制の整備

(1) 管理運営の効率化

機構は、中期目標管理型の独立行政法人であるが、国から運営費交付金を受領せず、基本的に市場で資金調達を行っており、住宅市場及び金融市場という変動が激しい環境で業務を行う等、金融機関としての性格が強い。

こうしたことから、理事長のリーダーシップの下で、自主的・戦略的な業務運営を行い政策実施機能の最大化を図るためには、一律的で過度に厳格な一般管理費・業務経費の削減を求めるのではなく、経営の自主性・裁量を一定程度付与するとともに、業務運営の透明性を向上させることにより、効果的かつ効率的に業務を遂行する。

(2) 内部統制の向上

機構が資産担保証券や一般担保債券を発行することにより、市場から資金調達を行うためには、機構が市場からの信任を得ることが必要である。このため、統合報告書及びホームページの内容の充実を図ること等により情報公開を積極的に推進し、業務運営の透明性を確保するとともに、法令等の遵守及び過去の不適正事案を踏まえた再発防止のためのコンプライアンスの取組の徹底を引き続き実施する。なお、機構は企業価値向上委員会や中立的立場の外部有識者で構成される第三者委員会を機構内部に設置し、事業運営の妥当性を審議する

等、金融機関として求められる内部統制やリスク管理の体制を構築している。

こうした充実した内部統制体制は、住宅・金融の両市場で業務を行う機構にとって不可欠なものであることから、引き続き、理事長のリーダーシップに基づく自主的・戦略的な運営及び適切なガバナンスを行うとともに、内部統制システムの充実及び監事機能の実効性の向上に努める。

(3) 情報セキュリティ対策

機構は大量の個人情報保有しており、また、金融業務を行う際に情報資産は最重要資産の1つであることから、サイバーセキュリティ戦略（令和3年9月28日閣議決定）等の政府方針を踏まえ、引き続き、サイバー攻撃等の脅威への対処に万全を期するとともに、適切な情報セキュリティ対策を推進する。

(4) 電子化の推進

機構・委託機関等の業務運営の簡素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。また、デジタル化を更に進展させ、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。

(5) 人材の確保・育成

機構は、金融市場において業務を行っていることから、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等を有する人材を確保・育成することが必要である。また、その能力を十分に発揮、ノウハウの継承に努めるとともに、より広い知見を活用するため、外部機関との人事交流、外部人材との連携、外部委託等を引き続き活用する。

さらに、多様な人材を確保するため、健康経営取組を引き続き推進すること

により、ライフスタイルの変化等に対応した働きやすい環境の整備に努める。

(6) 適確な業務運営の確保

不適正な事案等については、適切に対応するとともに、委託機関等における業務実施の適確性を確保するため、モニタリング等を引き続き実施する。

併せて、金融機関等の委託体制の変化に対応する適確な業務運営体制を確保するとともに、災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、緊急時における業務運営体制やシステム基盤等の整備を図る。

3. 財務内容の改善

(1) 資金調達

国からの運営費交付金を受領していない機構にとって、資産担保証券や一般担保債券の発行による資金調達は非常に重要度が高い。日本銀行による金融政策の枠組みの見直しに伴う金利環境の変化等に対応しつつ、安定的な資金調達を行うため、引き続き、資金調達の高度化、リスク管理の徹底を図るとともに、資産担保証券の担保となる住宅ローン債権に係る情報を積極的に開示する等、投資家への情報発信の強化を行うなど、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資金調達に努める。

(2) 保有資産の見直し

引き続き、保有資産の必要性について不断の見直しを行う。

(3) 調達の合理化

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）等を踏まえ、公正かつ透明な調達手続による適切で迅速かつ効果的な調達を実現する観点から、引き続き、機構内の推進体制を整備し、契約監視委員会を活用するとともに、毎年度「調達等合理化計画」を策定・公表し、年度終了後、実施状況について評価・公表を行う。

また、一般競争入札等を原則としつつも、随意契約によることができる事由を会計規程等において明確化し、公正性・透明性を確保しつつ合理的な調達を

実施する。

(4) 給与水準の適正化

機構の給与水準については、国民の理解と納得が得られるよう透明性の向上に努める。また、独立行政法人通則法（平成11年法律第103号）に則り、国家公務員の給与水準や業務の特性、同種の業務を営む民間企業の給与水準等を踏まえつつ、「2.（5）人材の確保・育成」で示された人材の確保にも留意する。

併せて、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、法人の業務実績や職員の勤務成績を適切に反映することにより、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。

(5) 円滑な業務運営に向けた取組

機構が「第2 事務及び事業の見直し」に掲げられた事業を自律的に実施するため、第五期中期目標期間においても経済社会情勢の変化に対応した政策的意義の高い業務を試行的に実施するなど、政策実施機関として求められる業務を円滑に進められるよう努める。

上記1.の（1）から3.の（5）までのほか、既往の閣議決定等に示された政府方針に基づく取組について、着実に実施する。