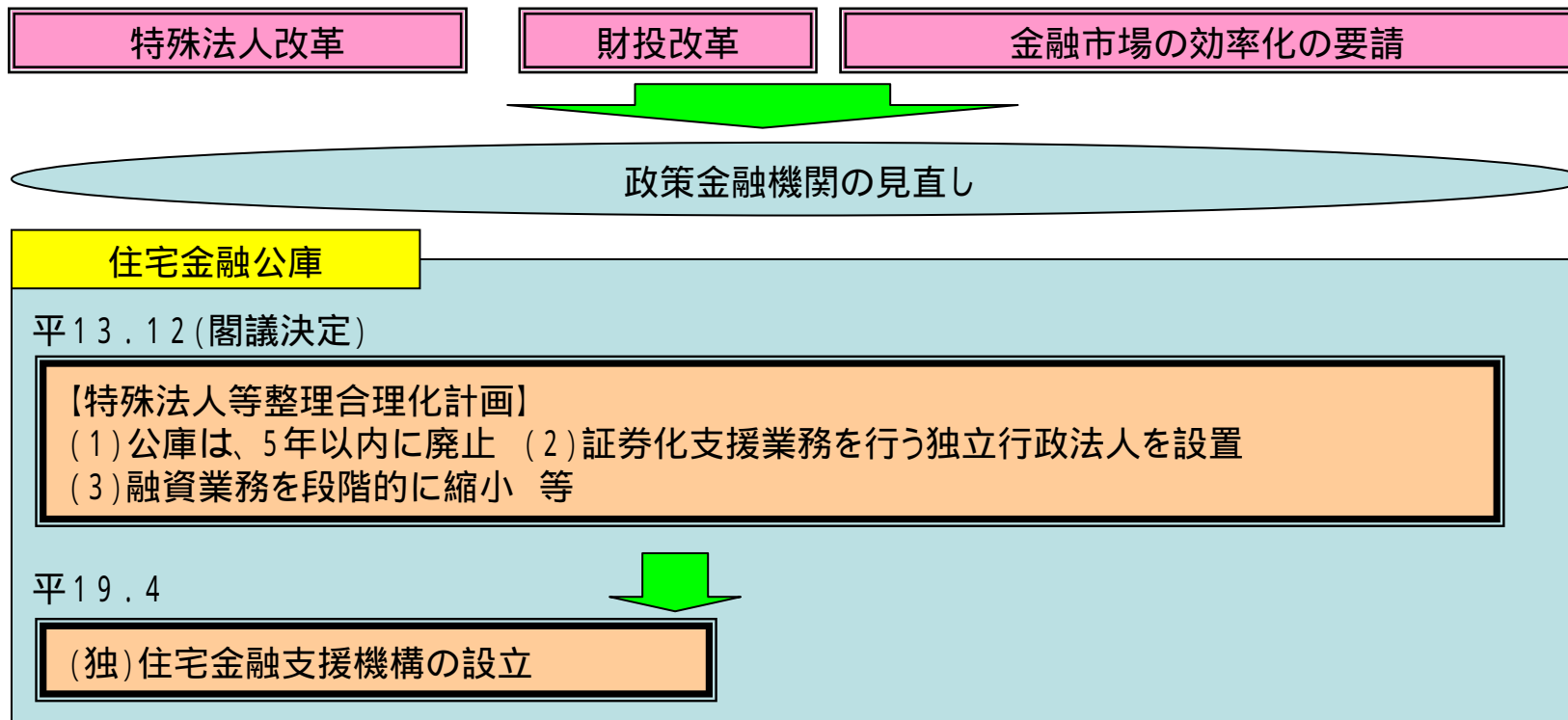


住宅金融支援機構の業務について

平成19年9月

住宅金融公庫の独立行政法人化について

1. 政策金融機関の見直し



2. 住宅金融支援機構における業務の抜本的見直し

本年4月に住宅金融公庫を廃止し、新たに(独)住宅金融支援機構を設立。この際、次のように業務を抜本的に見直し。

(1) 直接融資を原則廃止。民間金融機関では困難な災害関連等に限定。

ピーク時(平成6年度実績): 98.9万戸 平成13年度(年度実績): 31.0万戸 平成18年度(年度実績): 2.2万戸

ピーク時(平成12年度貸付残高): 75.9兆円 平成13年度(貸付残高): 72.6兆円 平成18年度(貸付残高): 43.6兆円

(2) 民間金融機関の住宅ローン融資を支援する証券化支援が業務の柱。

平成19年度(計画): 12万戸 平成18年度末(累計): 13.7万戸

(3) 第一期中期目標期間中(～平23)に国からの補給金・交付金を廃止。

平成19年度(予算): 2750億円 平成24年度: 0円

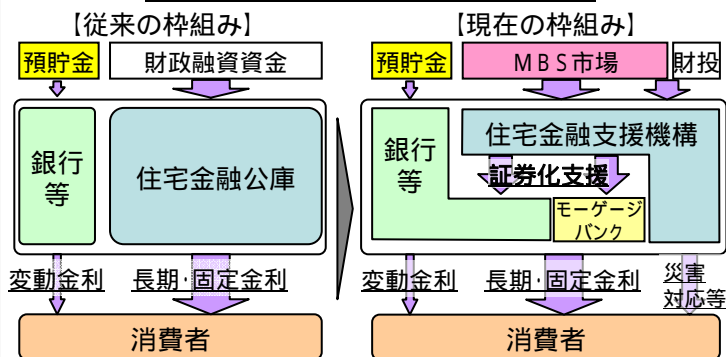
住宅金融支援機構の改革の推進について

業務運営の改革に係る取り組み

業務の改革(民間支援型へ)

- 一般個人向け直接融資業務から撤退
- 民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの安定的供給を支援する証券化支援業務へ抜本転換
- 直接融資業務は、民間では対応が困難な分野に限定
- 災害復興住宅融資以外は全て市場より資金調達

住宅金融システムの転換イメージ



組織・経費の縮減

- 平成17年度に策定した経営改善計画に基づき、平成18年度末までに、平成16年度の水準と比較し、
 - ・ 常勤職員数について4%以上
 - ・ 一般管理費について7%以上を削減

	平成16年度	平成17年度	平成18年度
常勤職員数	1,116人	1,096人	1,069人
平成17年度比	-	-	2.5%
平成16年度比	-	1.8%	4.2%
一般管理費	207億円	200億円	192億円
平成17年度比	-	-	4.2%
平成16年度比	-	3.1%	7.1%

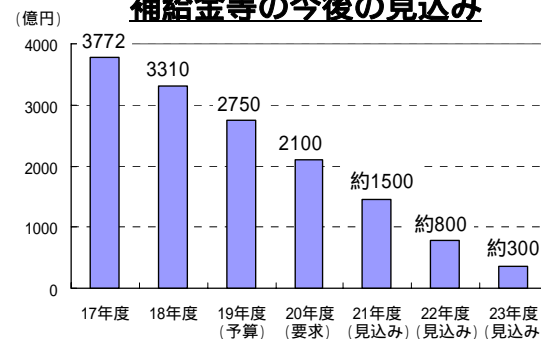
- 職員の本俸の平均6%引下げ及び平均定期昇給率を抑制する給与体系(国家公務員の1/2程度)を導入(H18)

- 平成23年度までに
 - ・ 常勤職員数を10%以上削減
 - ・ 一般管理費を15%以上削減

財務体質の改善

- 抜本的專業見直し、業務運営効率化を前提として、財政融資資金の繰上償還(補償金免除)を実施、補給金等を縮減し、平成23年度までに廃止

補給金等の今後の見込み



(注) 20年度は要求額、21年度以降は20年度要求時点における推計値。

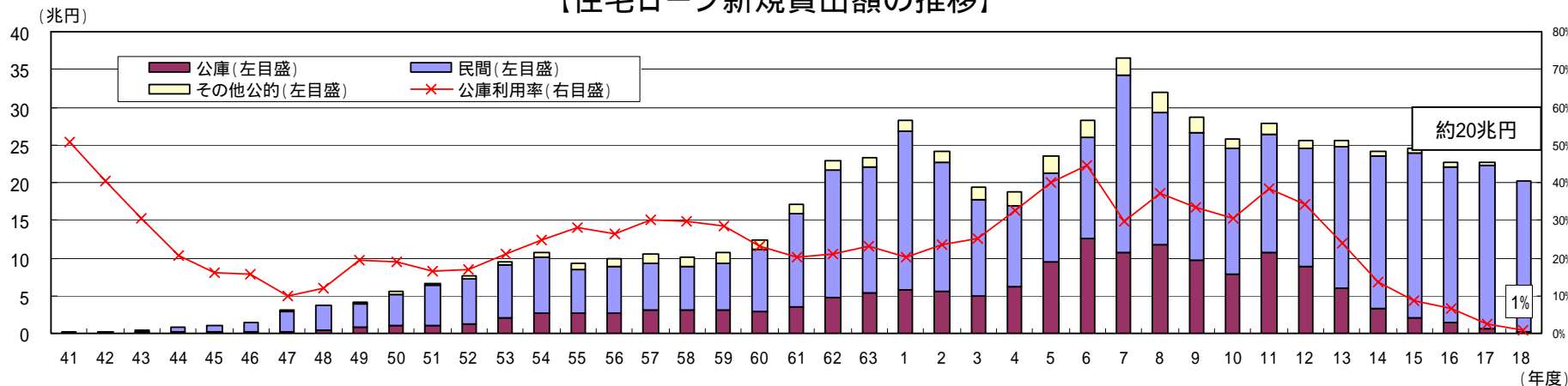
業務に係る今後の方向性

相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンが職業等による画一的な選別なく、安定的に供給されるよう、証券化支援業務等を通じ、金融機関を支援する
 政策上重要だが民間では対応が困難な災害復興、災害予防、密集市街地建替等に係る貸付の実施により民業を補完する
 証券化支援業務等を通じ住宅の質の確保・向上を図り住生活基本計画の目標達成を推進する

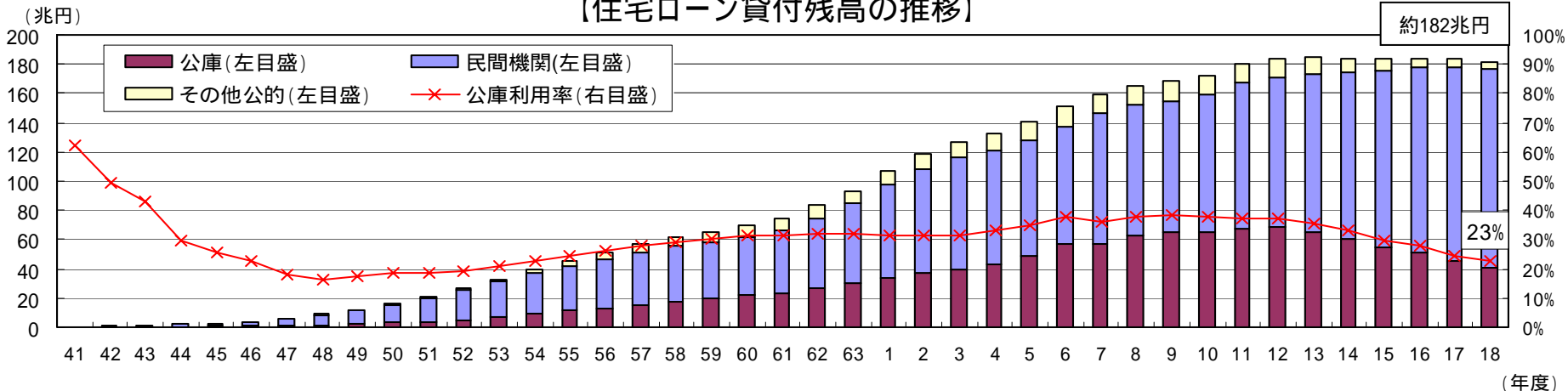
住宅ローンの貸出実績

- ・日本の住宅金融市場は戦後復興とともに拡大し、近年、新規貸出額は20～25兆円程度で推移、貸出残高は180兆円を上回る水準でおおむね横ばいで推移している。
- ・日本の住宅金融市場における住宅金融公庫融資のシェアは、近年の住宅金融公庫融資の縮減、民間住宅ローンの増加に伴い、急速に縮小している。

【住宅ローン新規貸出額の推移】



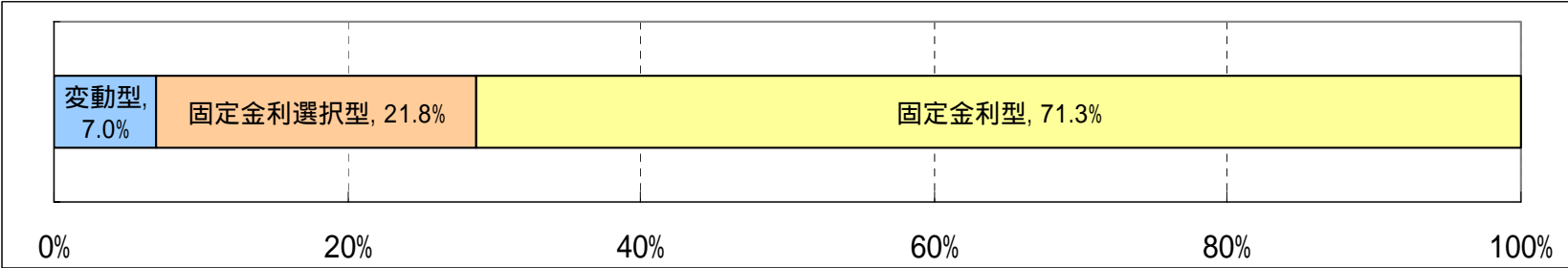
【住宅ローン貸付残高の推移】



長期・固定金利の住宅ローンへのニーズと供給状況

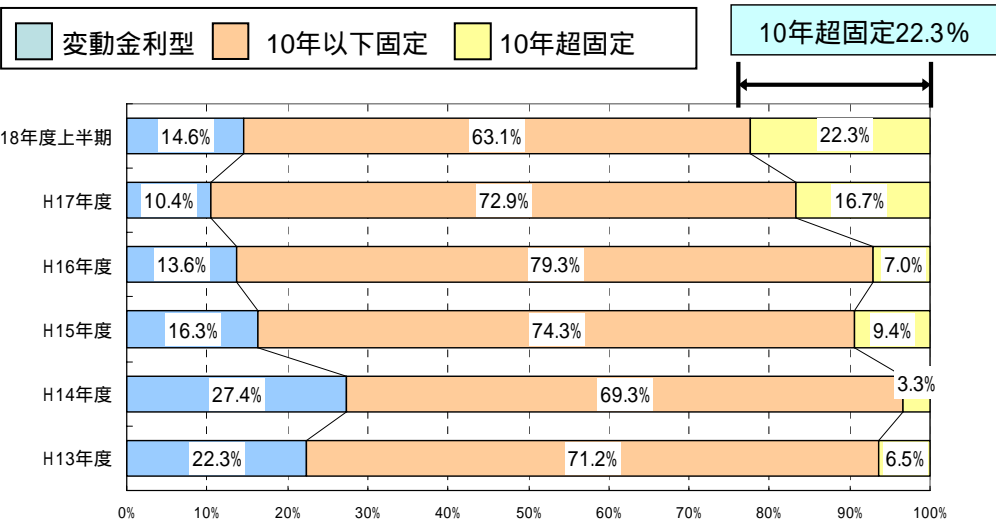
我が国においては、長期固定金利型の住宅ローンに対するニーズは高いものの、民間金融機関からは、変動金利型や10年以下固定金利型が多く供給されている。

【我が国における消費者の住宅ローンの金利タイプに係るニーズ】



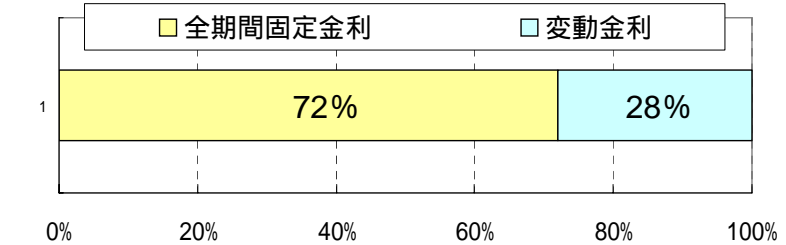
(資料) 平成18年度 住宅ローンに関する顧客アンケート調査(平成18年住宅金融公庫調べ)

【我が国における民間住宅ローンの金利タイプ】



(資料) 平成15年度～平成18年度民間住宅ローンの実態に関する調査 (国土交通省(総務省承認統計))

【アメリカにおける金利タイプ】

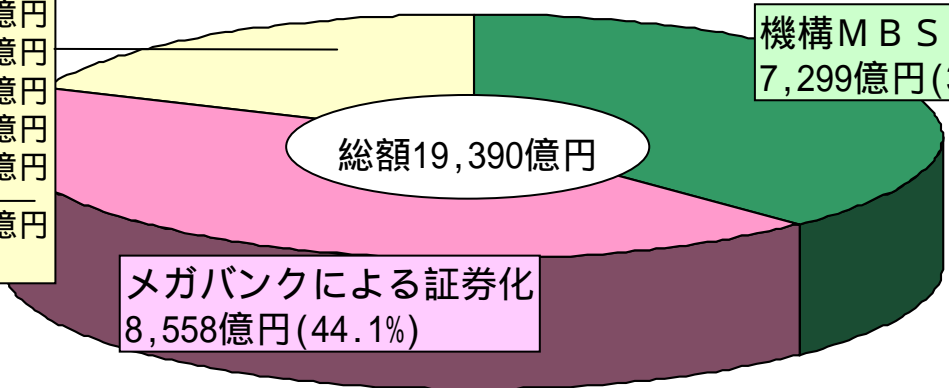


2006年12月末現在(フローベース)
(資料) Fannie Mae: A Statistical Summary of Housing and Mortgage Finance Activities

長期固定金利の住宅ローンをめぐる状況

2007年1月～6月に日本で発行された居住用住宅ローンに係るMBSの発行体について

地方銀行	: 756 億円
モーゲージバンク	: 608.5億円
信託銀行	: 262.5億円
労働金庫	: 175 億円
その他(非公表等)	: 1,731 億円
合計	: 3,533 億円 (18.2%)



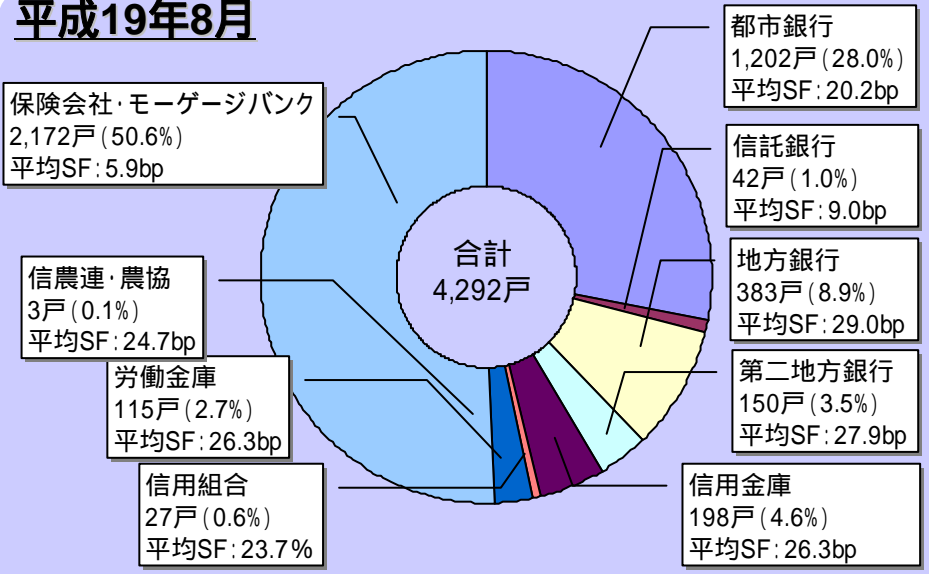
(注)

- ・機構MBS以外は私募形式。
- ・機構MBSは既往債権の証券化分を含む。
- ・民間MBSは既往債権の証券化分、CMO及びMBSのリパッケージ取引を含む。

(出典)ムーディーズ資料を元に作成

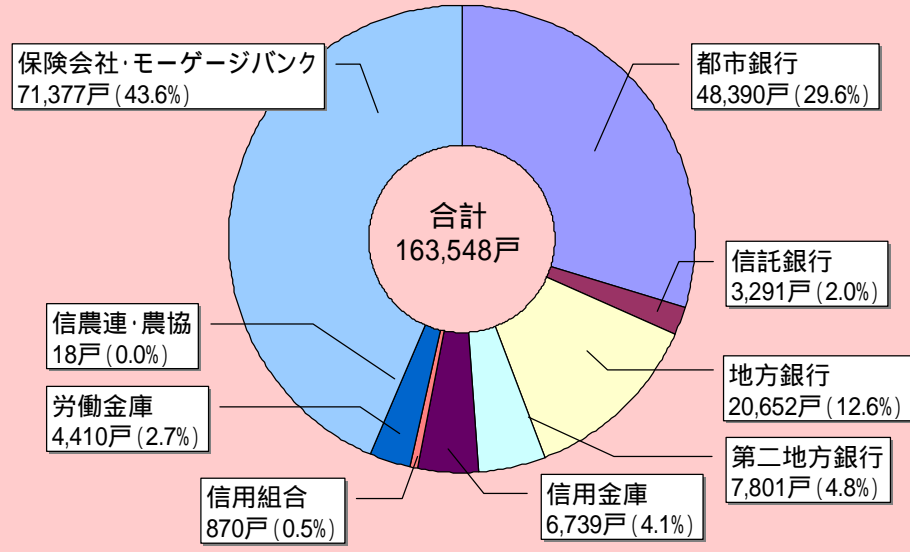
フラット35に係る業態別シェアについて(買取申請件数)

平成19年8月



注1: ()内は構成比率(%)
注2: 平均サービシングフィー(平均SF)は2007年9月適用分

事業開始からの累計



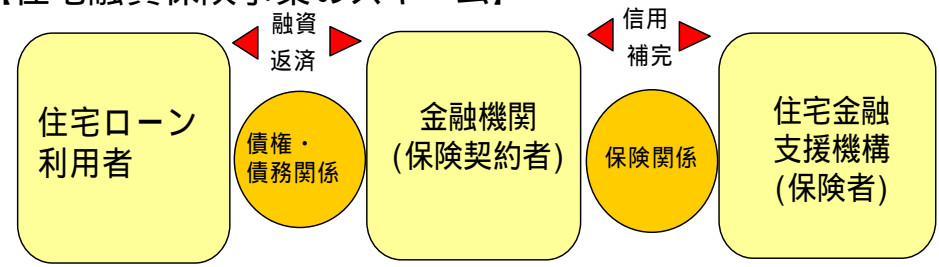
注: ()内は構成比率(%)

その他の機構の業務について

住宅融資保険事業

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、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、未回収分の一部を保険金として民間金融機関に支払うもの。

【住宅融資保険事業のスキーム】



利用状況

民間住宅ローンにおいては、物的担保以外に信用補完のために民間金融機関の系列保証会社による保証を利用させることが一般的であることから、制度利用者は系列保証会社を有しない金融機関が多い。

住情報提供業務

お客様コールセンターにおける相談受付、パンフレットの配布、ホームページにおけるシミュレーションシステム等の提供、各種セミナーの開催により情報提供

住宅ローンに関し機構が蓄積した専門知識を元に公正・中立な立場から情報提供を行い、市場における事業者・消費者間の情報の非対称性の緩和に貢献

蓄積してきた住宅関連技術情報を事業者・管理組合等に提供することで、住宅の質の確保・向上に貢献

相談業務はローンにかかる個別相談が多く、審査・管理回収部門との連絡・調整を図りつつ返済困難者等に対し、きめ細かな対応を確保することに貢献

機構の一般個人向けローンからの撤退に伴い多様な主体による多様な住宅ローンが提供される中で、住宅ローンや住宅の品質の比較・検討に資する公正・中立な情報の提供は、消費者等の合理的な選択行動を推進するために今後とも必要

その他の機構の業務について - 2

融資業務

下記以外に、耐震改修リフォーム、マンション共用部分リフォーム、高齢者向け返済特例制度、財形住宅等に係る融資業務を行っている

災害復興住宅融資

災害により被害を受けた方が住宅を建設、購入又は補修するための資金の貸付

災害復興住宅融資の例

平成16年度以降では、平成16年新潟県中越地震、平成19年能登半島地震、平成19年新潟県中越沖地震をはじめとする16の台風・大雨・地震災害について融資を実施。

子育てファミリー世帯・

高齢者世帯向け賃貸住宅融資

子育て世帯向け・高齢者世帯向けの賃貸住宅を建設するための資金の貸付

対象

- ・床面積が50㎡以上の子育てファミリー世帯向け賃貸住宅
- ・バリアフリー化された高齢者世帯向け賃貸住宅

まちづくり融資

マンション建替え、密集市街地での建替え等のための資金の貸付

対象

- ・マンション建替事業
- ・自営業者、低所得者、高齢者が多く権利関係が複雑な密集市街地における共同建替事業等

既往債権管理事務

住宅金融支援機構は、旧住宅金融公庫が貸し付けた既往債権の管理・回収事務を担っている。

対象債権：公庫が平成17年3月31日までに申込を受理した資金の貸付に係る債権

【平成19年3月31日時点 残債権数：3,275,413件（421,945億円）】

なお、住宅ローンの返済が困難となった債務者に対しては、一定の条件の下に返済条件の変更（据置期間の設定、償還期間の延長、据置期間中の金利の引下げ）を行うなど、きめ細かな対応を実施し、居住の安定確保を図っている。

（注）既往債権管理事務については、貸付債権に係る最終弁済日が到来した時点で廃止することとしている。

所在地	東京都文京区
役職員数	役員 11名、職員 1,021名（平成19年4月1日現在）
業務内容	<p>(1) 証券化支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・証券化の仕組みにより、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 【諸外国】 ファニーメイ、フレディーマック、ジニーメイ（アメリカ）、CMHC（住宅抵当公社、カナダ）、KfW（復興金融公庫、ドイツ）、KHFC（住宅金融公社、韓国）等 <p>(2) 住宅融資保険事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関の住宅ローンについて信用補完を行い円滑な供給を支援 【諸外国】 FHA（連邦住宅庁、アメリカ）、CMHC（住宅抵当公社、カナダ）KHFC（住宅金融公社、韓国） <p>(3) 財形住宅資金貸付事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財形貯蓄を行っている勤労者に対し住宅ローンを供給 【諸外国】 公営建築貯蓄金庫（ドイツ） <p>(4) 住情報提供事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消費者、住宅関連事業者等に対する住宅ローン及び良質な住宅に関する情報の提供、相談その他の援助 【諸外国】 諸外国においても一般的に行われている。 （例：ファニーメイ（アメリカ）、CMHC（住宅抵当公社（カナダ）） <p>(5) 住宅資金貸付等事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間では資金供給が困難な災害関連・密集市街地建替等に限定して融資等を実施 【諸外国】 公営貯蓄銀行、公営建築貯蓄金庫（ドイツ）、預金供託銀行（フランス） <p>(6) 既往債権管理事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧住宅金融公庫から承継した既往貸付債権の管理回収事務
真に不可欠な業務である理由（廃止すると生じる問題・影響、民営化しない理由関連）	<p>(1) 証券化支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的信用力を背景に民間主体の貸し付けた住宅ローン債権を集約・証券化し、融資選別を排除しつつ相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的供給を確保していく上で不可欠。 <p>(2) 住宅融資保険事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・系列の保証会社を持たない中小規模の金融機関や融資選別の対象となる者に対する、信用補完の仕組みとして不可欠。 <p>(3) 財形住宅資金貸付事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業主等から財形転貸融資を受けられない勤労者に対する公平性確保及び計画的な財形貯蓄を行ってきた勤労者の財産形成のために不可欠。 <p>(4) 住情報提供事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン等に係る情報の非対称性の解消に向け、公正・中立な立場からの信用性の高い情報提供を実施することが不可欠。 <p>(5) 住宅資金貸付等事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政策上推進する必要性が高いものの民間では資金供給が困難又は限定的な住宅の建設等に対し、円滑な資金供給を確保するため不可欠。 ・団体信用生命保険事業は、信用供与機関又は信用保証機関が運営する必要があり、債務の相続者が債務弁済を回避出来る仕組みとするため不可欠。 <p>(6) 既往債権管理事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸付債権に係る最終弁済が到来した時点で廃止する。ただし、それまでの間、債務者の事情に応じた条件変更等公的主体としての適切な対応を確保しつつ、管理・回収を行うために不可欠。

<p>これまでの見直し概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 証券化支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特殊法人改革の趣旨を踏まえ、住宅金融公庫による一般個人向けローンを廃止(H19)。 ・ 代わりに民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの安定的供給を支援するため証券化支援事業を主要業務に (2) 住宅融資保険事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 金融機関のモラルハザードの防止等のため、事前審査制度の導入(H11)、実績反映型保険料制度の導入(H14)等を実施 (3) 財形住宅資金貸付事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住まい広がり特別住宅(セカンドハウス)に係る融資を廃止(H19) (4) 住情報提供事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 独立行政法人設立に当たって、業務として法律に位置づけ(H19)。 ・ お客様コールセンターの設置(H18)等による効率的な相談体制の整備、ホームページ専用サイトの開設(H19)及びセミナーの充実を実施 (5) 住宅資金貸付等事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般個人向けローンは廃止(H19)し、政策的に重要でありながら民間金融機関では対応が困難な分野に限定して実施 ・ 融資金利について、利子補給を前提とせず、調達金利に関連するリスク・コストを上乗せして設定する方式へ見直し(H14) (6) 既往債権管理事務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 債権管理回収業務について、透明性の高い方法により債権回収会社を選定し業務委託を実施(H19)
<p>事務・事業の見直し案</p>	<p>○機構全体として平成23年度末までに15%以上の一般管理費の削減を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 証券化支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ MBS発行方法の改善等による資金調達コストの低減 ・ 証券化支援事業に係る経費率目標(0.30%以下)の設定 (2) 住宅融資保険事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 実績反映型保険料の的確な運営等による、金融機関のモラルハザードの防止や中長期的な収支の均衡の確保 (3) 財形住宅資金貸付事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 直接融資業務に係る経費率目標(0.35%以下)の設定 (4) 住情報提供事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 消費者・住宅関連事業者等に対する、住宅ローンに関する情報及び良質な住宅の設計・建設等に関する情報の提供・相談その他の支援 ・ HPアクセス件数目標(年間500万件以上)の設定等 (5) 住宅資金貸付等事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時において、相談窓口の開設等を通じた災害復興住宅融資の円滑な実施 ・ 直接融資業務に係る経費率目標(0.35%以下)の設定 (6) 既往債権管理事務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成23年度までに所要額を措置した上で補給金等を廃止。
<p>組織の見直しに対する考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般個人向け直接融資からの撤退に伴い、既往債権管理業務が縮小されることに対応して、関係部局の縮小化を図るとともに、証券化支援事業を主要業務とした組織の重点化を行うことにより、平成23年度末までに10%以上の常勤職員数の削減を行う。

独立行政法人整理合理化案見直し案(国土交通省)

98 法人名 住宅金融支援機構

番号	論点	整理合理化案見直しの考え方	整理合理化案該当項目	備考
1	事務・事業や組織の重点化に伴う、重要度の低い事務・事業や組織の廃止、縮小、効率化。	既往債権管理業務が縮小されることに対応して、関係部局の縮小化を図るとともに、証券化支援事業を主要業務とした組織の重点化を行うことにより、平成23年度末までに10%以上の常勤職員数の削減を行う。また、業務運営の効率化により平成23年度末までに一般管理費を平成18年度比15%削減するとともに、証券化支援業務に係る経費率を0.3%以下、直接融資業務の経費率を0.35%以下とする。	1. 事務・事業及び組織の見直し<組織関係>(6)組織の見直し[見直し案(廃止、民営化、体制の再編・整備等)] 2. 運営の徹底した効率化(1)可能な限りの効率化の徹底②一般管理費、業務日等[効率化目標の内容・設定時期] 1. 事務・事業及び組織の見直し<事務・事業関係>[事務・事業の見直し案(具体的措置)]	
2	今般統廃合された他の政策金融機関と同じく民営化又は特殊会社化を検討。	全国あまねく長期固定金利の住宅資金が供給されるよう証券化支援事業を推進すること、融資選別なく住宅資金が供給される住宅金融環境を整備すること等が国会や住生活基本計画(平成18年9月9日閣議決定)に基づき機構に求められているが、そのような機能は営利企業に求めることは困難。さらに、現行の証券化の仕組みは機構が会社更生の対象とならないことが前提に構築されており、そのような対象となり得る独立行政法人以外の組織形態への改変の方向が示された場合には業務の推進が困難となる。さらに、機構法上機構が引き続き担うこととされている直接融資業務はいずれも営利企業ではリスク、採算性等の観点から積極的に取り組むことが困難な事業であり、民営化した場合にはそのような事業への取組は困難となる。	1. 事務・事業及び組織の見直し<事務・事業関係>(1)事務・事業のゼロベースでの見直し④国の重点施策との整合性 1. 事務・事業及び組織の見直し<事務・事業関係>(2)事務・事業の民営化の検討[民営化しない理由] 1. 事務・事業及び組織の見直し<事務・事業関係>(4)他の法人への移管・一体的実施	
3	機構の業務は、国からの財政依存度が低いことから、民間主体で実施。	機構以外の民間営利企業が機構と同様の役割を証券化支援、融資保険による信用補完、高リスク・低収益事業への直接融資に関し果たすことは上記の通り困難。	1. 事務・事業及び組織の見直し<事務・事業関係>(2)事務・事業の民営化の検討[民営化しない理由]	
4	住情報提供事業は政策金融として主要でない業務であり、廃止。	機構の一般個人向け直接融資の縮減・撤退に伴い多様な主体による多様な住宅ローンが供給されている中で、住宅ローンや住宅の質を比較・検討できる情報が公正・中立に提供されることが必要であり、機構が業務の中で蓄積した住宅ローン、住宅技術に関する情報を消費者等に提供することは重要な責務であるとの考えから、機構法制定の際に目的規定及び業務規定上に明確化したものである。	1. 事務・事業及び組織の見直し<事務・事業関係>(2)事務・事業の民営化の検討[民営化しない理由] 1. 事務・事業及び組織の見直し<事務・事業関係>(1)事務・事業のゼロベースでの見直し③これまでの見直し内容	
5	合理的に説明できる給与水準の実現。	独立行政法人化に先立ち、職員本俸の引下げ及び平均定期昇給率を抑制する給与体系の導入を措置しており、ラスパイレズ指数も平成17年度(135.0)から平成18年度(131.6)にかけて減少。	2. 運営の徹底した効率化(1)可能な限りの効率化の徹底①給与水準・人件費の情報公開の状況[人件費総額の削減状況]	