

# 平成28年度事業報告について

## 1 住宅相談業務

賃貸住宅事業者等を対象とした事業説明会の開催、公社事業案内パンフレットの配布、ホームページによる最新情報の周知など公社事業の広報宣伝活動を積極的に行った。また、賃貸住宅のオーナー向け説明会、賃貸住宅建設計画についての事前相談等を行うことにより潜在需要の掘り起こしに努めた。

賃貸住宅の経営管理に関する情報誌「HARMONY」を年3回（平成28年7月及び11月、平成29年3月）、各13,000部発行し、賃貸事業の健全な経営管理に役立つ情報提供を積極的に行った。

## 2 調査研究業務

平成28年度は、『賃貸住宅等の不動産投資の現状及び将来予測に関する調査』をテーマとした委託調査を実施した。

歴史的な金利水準低下のもと、資産運用の選択肢として不動産投資に注目が集まっている状況下において、不動産投資の実態と今後の予測等について、レジデンシャル（賃貸住宅系）不動産を中心に、以下の内容の調査研究を行った。

- ・不動産投資のこれまでの経緯、現状
- ・不動産投資手法、投資戦略についての整理
- ・不動産投資実態の調査・分析
- ・中長期の不動産投資の予測

## 3 建築物診断業務

建設譲渡事業により建設された賃貸住宅のうち、竣工後一定期間を経過したものを対象に、建築物診断（建築物の健康診断）を平成28年度は45件実施した。

また、建物の劣化状況等についての診断結果を報告書にまとめ、各オーナーに対して、建物の維持管理についての相談に応えるとともに、積極的にアドバイスをを行った。

## 4 経営診断業務

建設譲渡事業により建設され、竣工後一定期間を経過した賃貸住宅のオーナーに対して、直接、経営相談に関するコンサルテーションを平成28年度は45件実施した。

また、各オーナーに対して、健全な賃貸住宅経営に資するよう積極的な経営指導を行った。

## 5 融資保証事業（住宅金融支援機構融資）

平成28年度の申込受理は、1,625件、保証申込額201,907百万円（対前年度金額比144.6%）であった。

また、平成28年度中の保証承諾の実績は、1,122件、131,423百万円（対前年度金額比122.5%）であった。

このうち、新公社共同事業（業務受託方式）の平成28年度の申込受理は、13件、保証申込額3,634百万円（対前年度金額比252.7%）、保証承諾の実績は、10件、2,534百万円（対前年度金額比176.6%）であった。

## 6 公社民賃事業（民間提携金融機関融資）

平成28年度の申込受理は、208件、保証申込額17,987百万円（対前年度金額比99.8%）であった。

また、平成28年度中の保証承諾の実績は、192件、16,134百万円（対前年度金額比92.9%）であった。

## 7 不動産経営事業

平成28年度においては、東京都内で2件の賃貸住宅を購入・取得した。いずれも収益賃貸物件で、取得金額は868百万円であった。

## 8 債権管理業務

### (1) 融資保証事業

平成28年度の融資保証事業における代位弁済は、13件、1,123百万円（対前年度金額比33.9%）であった。

なお、平成28年度末の総延滞（2か月以上延滞及び求償債権）は、113件、20,383百万円、総延滞件数割合は1.19%（前年度同）であった。

平成28年度末の当公社の有する保証債務の残高は、9,475件、774,606百万円（対前年度金額比88.6%）となっている。

### (2) 公社共同事業

平成28年度の公社共同事業における新規全額繰上償還請求は、15件、899百万円（対前年度金額比62.3%）であった。

なお、平成28年度末の総延滞（2か月以上延滞及び全繰債権）は、86件、13,409百万円、総延滞件数割合は5.11%（対前年度比0.81ポイント増）であった。

公社共同事業（建設譲渡方式）の平成28年度末の当公社の有する譲渡代金債権の残高は、1,684件、92,116百万円（対前年度金額比67.9%）となっている。

### (3) 公社民賃事業

平成28年度の公社民賃事業における代位弁済は、7件、1,856百万円（対前年度金額比961.7%）であった。

なお、平成28年度末の総延滞（2か月以上延滞及び求償債権）は、31件、2,944百万円、総延滞件数割合は1.69%（対前年度比0.61ポイント減）であった。

平成28年度末の当社の有する保証債務の残高は、1,837件、104,999百万円（対前年度金額比99.7%）となっている。

## 9 東日本大震災及び熊本地震に対する取組

被災者及び被災家屋の再生が行えるよう、住宅金融支援機構と連携して相談、災害融資保証等の支援策を引き続き実施した。

## 10 その他

### (1) 業務の適正を確保するための体制の整備状況

平成28年度においては、次のとおり、規程の整備を行った。

- 一般財団法人住宅改良開発公社会計規程の一部改正（平成28年6月1日理事会決議）
- 一般財団法人住宅改良開発公社組織規程の一部改正（平成28年6月1日理事会決議）
- 一般財団法人住宅改良開発公社確定拠出年金規程の一部改正（平成28年6月1日理事会決議）
- 一般財団法人住宅改良開発公社の嘱託に関する規程の一部改正（平成28年9月8日改正）
- 一般財団法人住宅改良開発公社業務用携帯電話利用規程の制定（平成28年12月9日制定）
- 一般財団法人住宅改良開発公社文書処理規程の一部改正（平成29年3月24日改正）
- 一般財団法人住宅改良開発公社文書決裁規程の一部改正（平成29年3月24日改正）
- 一般財団法人住宅改良開発公社文書保存規程の一部改正（平成29年3月24日改正）
- 一般財団法人住宅改良開発公社役職員旅費規程の一部改正（平成29年3月24日改正）
- 一般財団法人住宅改良開発公社組織規程の一部改正（平成29年3月24日理事会決議）

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況

### ア 理事会

平成28年度においては、平成28年6月1日、同月15日、同年8月25日、同年10月3日、同年11月18日及び平成29年3月24日の計6回、理事会を開催した。

定款に基づく理事長及び専務理事の職務執行状況の報告は、平成28年6月1日及び平成29年3月24日の理事会において、行われた。

これらの議事録等については、当社の文書処理規程及び文書保存規程に基づき、適切に管理・保存している。

### イ 評議員会

平成28年度においては、平成28年6月15日及び同年11月18日の計2回、評議員会を開催した。

また、平成28年度においては、平成28年4月5日及び同年9月8日の計2回、評議員会の決議とみなす書面同意があった。

これらの議事録等については、当社の文書処理規程及び文書保存規程に基づき、適切に管理・保存している。

### ウ 本社幹部会及び支社長会議

平成28年度においては、原則として毎月2回（通算20回）、本社幹部会を開催するとともに、平成28年6月1日及び同年11月25日の計2回、支社長会議を開催した。

### エ 金融商品のリスクの管理

金融商品の取引は、当社の資金運用規程に基づき行った。

債券及び仕組債等については、発行体の信用情報や時価の状況を、投資有価証券については、時価の状況をそれぞれ定期的に把握した。

投資信託については、関連する市場の動向を把握した。

また、これらについては、理事長及び専務理事に報告した。

### オ 事務リスクの管理

平成28年度においては、当社が必要に応じて業務執行に関するモニタリングを実施し、当社が必要と認める改善指導等を行った。

また、平成28年度においては、監事による業務監査における指摘事項を踏まえて、当社が必要と認める改善指導等を行った。