

II 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目標を達成するためとるべき措置

II-1-(1)-①

中期目標

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ① 証券化支援業務の対象となる住宅ローンの融資に際し、金融機関において職業、性別、地域等による借入申込者の画一的な選別が行われないよう、金融機関との協議等を通じ、適切な融資審査の推進に努めること。

中期計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ① 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。

年度計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ① 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。

なお、画一的な融資選別がなく、また、将来における金利変動リスクのない長期・固定金利の住宅ローンについて、積極的な周知活動を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

引き続き、適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、金融機関との間で協定書を締結し、モニタリング等を着実に実施することとした。

【平成21年度における取組】

1 協定書の締結

平成20年度と同様に、平成21年度に証券化支援業務に参入した金融機関（1機関）との間で、適切な融資審査の実行及び画一的融資選別の防止を図るため、協定書を締結した。

2 融資条件の把握及び融資審査のモニタリング

平成20年度に引き続き、メガバンク、モーゲージバンク等の比較的取扱い件数の多い金融機関（平成20年度の買取（付保）実績が100件以上）の中から、40機関（平成20年度の買取（付保）件数全体に対して89.6%のシェア）を機構職員が訪問し、画一的な融資選別が行われる恐れがある職業、年収、勤続年数等に関する具体的な融資審査の内容の確認を行うなど、融資審査体制や融資審査の内容について詳細なヒアリング等を行った。

3 是正のための措置

上記2のヒアリングの結果、協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する職業、性別等により一律融資の謝絶を行う等の画一的融資選別等は行われていなかった。

4 フラット35の周知活動

- (1) 長期・固定金利の住宅ローンであるフラット35を周知するため、TVCMを4月、5月、10月、11月、1月及び2月に放映し、集中的な広報活動を実施した。
- (2) フラット35を周知するため、平成21年度当初において、パンフレット100万部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を実施した。
- (3) 「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、平成21年6月より、フラット35の融資対象等が拡充（融資率上限を9割から10割に引き上げ、借換融資の対象化、優良住宅取得支援制度の拡充、融資の対象となる諸費用の拡大）されたことを周知するため、パンフレット126万部、チラシ200万部、ポスター1万7千部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を行った。
- (4) 「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年2月より、優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅について、当初10年間0.3%から1.0%に拡充されたことを周知するため、チラシ64万部の配布等を実施するとともに、平成22年4月以降の周知のため、チラシ80万部、ポスター2万3千部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布準備を行った。
- (5) 平成22年4月以降の周知のため、パンフレット127万部、チラシ80万部、ポスター6万5千部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザー等への配布準備を行った。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。

中期目標

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ② 高齢社会、地球環境問題、防災性の向上、住宅の長寿命化等の住宅政策上の課題に対応するため、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項第2号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関する基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上に配慮すること。

中期計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ② 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項第2号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上に配慮する。

- ③ 優良住宅取得支援制度の普及と積極的な利用を図るため、消費者等への十分な周知を行う。

年度計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ② 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項第2号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関し、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保する。

- ③ 優良住宅取得支援制度の概要及び手続については、金融機関、住宅展示場及び適合証明機関等への協力依頼及び各種媒体を通じた総合的な広報活動を行う。また、優良住宅取得支援制度の技術基準解説等について、施工マニュアル及びパンフレットを活用し、セミナーの開催等による中小工務店等への技術支援を行うとともに、ホームページを活用してパンフレットの内容の周知を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

証券化支援業務における住宅の質の確保・向上に配慮するため、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保するとともに、優良住宅取得支援制度について、概要等の総合的な広報活動や技術基準解説等の周知を行うこととした。

【平成21年度における取組】

1 適切な工事審査の実施の確保

(1) 適合証明検査機関への取組

平成20年度に引き続き、工事審査を行う適合証明検査機関（平成21年度においては、年度当初に業務を実施していた機関120機関のうち63機関）に対して、組織・業務処理体制・適合証明業務の処理状況について業務検査及び業務指導を実施した（平成20年度は、全111機関のうち54機関に対して業務検査を実施）。

その結果、業務処理状況に問題のあった1機関（A機関）については、3月末をもって適合証明機関としての協定を解除した。（その他の適合証明検査機関については、工事審査を適切に実施していることを確認した。）

また、建築基準法に基づく行政処分を受けた1機関（B機関）については、8月に、業務停止措置を行った。

(2) 適合証明技術者への取組

業務処理状況に問題のあった適合証明技術者計2名に対して、適合証明技術者の登録機関（（社）日本建築士事務所協会連合会）と連携し、それぞれ1月及び2月に、登録取消しの措置を行った。

2 優良住宅取得支援制度に係る総合的な広報活動等

(1) 優良住宅取得支援制度の周知のため、TVCMを4月、5月、10月、11月、1月及び2月に放映し、集中的な広報活動を実施した。

(2) 平成21年5月より、優良住宅取得支援制度の金利引下げ期間が延長（5年→10年）されたことを周知するため、チラシ73万部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を実施した。

(3) 「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、平成21年6月より、特に住宅の質に優れた、長期優良住宅や「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅（1戸建てに限る）などについて、優良住宅取得支援制度の金利引下げ期間が当初10年間から当初20年間に拡充されたことを周知するため、チラシ122万部、ポスター1万7千部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を実施した。

(4) 「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年2月より、優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅について、当初10年間0.3%から1.0%に拡充されたことを周知するため、チラシ64万部の配布等を実施するとともに、平成22年4月以降の周知のため、チラシ80万部、ポスター2万3千部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者、適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布準備を行った。【再掲】

3 優良住宅取得支援制度の技術基準解説等の周知

(1) パンフレットを活用した周知

- ① 中小工務店等への技術支援を行うため、優良住宅取得支援制度の技術基準を解説したパンフレットを約27万部作成し、約14万部を機構支店等が実施する住宅事業者向けセミナー及び消費者向けセミナーを通じて配布した。また、約13万部を適合証明機関を通じて住宅事業者に配布した。
- ② 住宅事業者に対する業務説明会等において、機構職員が優良住宅取得支援制度の技術基準等に関する説明を行った（計76回、5,711名参加）。
- ③ 住宅業界紙（住宅産業新聞）に優良住宅取得支援制度の技術基準の解説を連載した（平成22年2月～3月で合計6回掲載（平成22年4月に更に2回掲載））。
- ④ 住宅取得予定者向けに「フラット35技術基準・検査ガイドブック」を20万部作成し、約5万部を適合証明機関の窓口で住宅事業者を通じてフラット35利用者に配付。約5万部を機構支店が実施する住宅取得者向けセミナー等を通じて配布した。

(2) ホームページを活用した周知

優良住宅取得支援制度の受付開始時期（4月）について機構ホームページに掲載した。

これまで掲載していた優良住宅取得支援制度の制度概要、手続、技術基準、受付期間、対象となる金融機関等に加え、制度拡充事項である金利引下げ期間の当初5年間から当初10年への拡充（5月）、フラット35S（20年金利引下げタイプ）の創設（6月）及び金利引下げ幅の当初10年間0.3%から1.0%への拡充（平成22年2月）について機構ホームページに掲載した。

また、ホームページの全面リニューアルを実施し、フラット35サイトについてトップページのメニューの改善等を行った（平成22年3月）。

(参考) 優良住宅取得支援制度の拡充

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、優良住宅取得支援制度について、以下の拡充を行った。

- ・「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成20年12月決定）の一環として、平成21年5月より、金利引下げ期間を当初5年間から当初10年間に拡充
- ・「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、平成21年6月より、特に住宅の質に優れた、長期優良住宅や「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅（1戸建てに限る）などについて、金利引下げ期間を当初10年間から当初20年間に拡充
- ・「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年2月より、金利引下げ幅を当初10年間0.3%から1.0%に拡充

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証に関し、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保するための業務検査を継続するとともに、優良住宅取得支援制度の概要及び手続については、金融機関、住宅展示場、適合証明機関等への協力依頼及び各種媒体を通じた総合的な広報活動を行う。また、優良住宅取得支援制度の技術基準解説等について、施工マニュアル及びパンフレットを活用し、セミナーの開催等による中小工務店等への技術支援を行うとともに、ホームページを活用してパンフレットの内容の周知を行う。

また、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）に伴う制度拡充内容の周知を行い、良質な住宅ストックの形成を促進する。

(参考)用語の解説

【適合証明検査機関】

機構と適合証明業務に関する協定を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関

- ・指定確認検査機関：建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に定める指定確認検査機関
- ・登録住宅性能評価機関：住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に定める登録住宅性能評価機関

【適合証明技術者】

機構と協定を締結した機関（(社)日本建築士事務所協会連合会及び(社)日本建築士会連合会）に適合証明業務を行う者として登録した建築士事務所に所属する建築士

- ・建築士事務所：建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に定める建築士事務所
- ・建築士：建築士法第2条第1項に定める建築士

【フラット35S（優良住宅取得支援制度）】

フラット35の要件に加えて一定の技術基準（以下の各技術基準の等級は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じ。）を満たす住宅について、それぞれ所定の期間の融資金利を引き下げる制度。なお、本制度は融資の申込期間及び適用戸数が設定される。

- ・フラット35S

次の①～④のいずれか1つの要件を満たす新築、中古住宅について、当初10年間の融資金利を年0.3%（平成22年12月30日までの申込分は年1.0%）引き下げる制度

- ① 耐震性：耐震等級2以上の住宅、又は免震建築物
- ② 耐久性・可変性：劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2以上の住宅（共同住宅等

については一定の更新対策が必要)

③ バリアフリー性：高齢者等配慮対策等級3以上の住宅

④ 省エネルギー性：省エネルギー対策等級4以上の住宅

・フラット35S（中古タイプ）

次の①～④のいずれか1つの要件を満たす中古住宅について、当初10年間の融資金利を年0.3%（平成22年12月30日までの申込分は年1.0%）引き下げる制度

① 開口部断熱：二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅

② 外壁等断熱：省エネルギー対策等級2相当以上の住宅

③ 段差解消：住宅内の段差が解消された住宅

④ 手すり設置：浴室及び住宅内の階段に手すりが設置された住宅

・フラット35S（20年金利引下げタイプ）

次の①～④のいずれか1つの要件を満たす新築、中古住宅について、当初10年間の融資金利を年0.3%（平成22年12月30日までの申込分は年1.0%）引き下げ、11年目以降20年目までの融資金利を年0.3%引き下げる制度

① 耐震性：耐震等級3の住宅

② 耐久性・可変性：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく「長期優良住宅」の認定を受けた住宅

③ バリアフリー性：高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3以上でも可）

④ 省エネルギー性：「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅（一戸建てに限る。）

中期目標

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ③ 住宅性能表示制度等との連携により、業務運営の効率化を図ること。

中期計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ④ 住宅性能表示制度等との連携を通じ、住宅ローン利用者の負担を軽減しつつ業務運営の効率化を図る。

年度計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ④ 住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度を利用した場合における工事審査の合理化について、検査機関の窓口でのチラシの配布等により周知を図る。
- 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成19年法律第66号）に基づく瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化を図る。

【年度計画における目標設定の考え方】

引き続き、住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度を利用した場合における工事審査の合理化について、検査機関の窓口でのチラシの配付等により周知を図ることとした。

また、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化（瑕疵保険制度の検査等により適合証明の中間現場検査等を代替する措置）及び住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書を活用した工事審査の合理化（竣工時の現場での検査を代替する措置）を平成21年10月から実施することとした。

【平成21年度における取組】

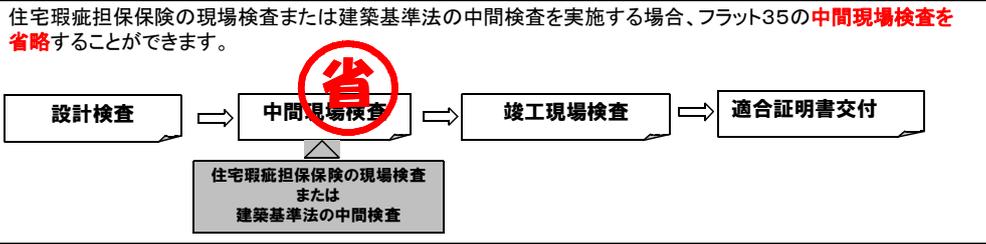
1 瑕疵保険制度の検査等により適合証明の中間現場検査を代替する措置等の導入

- (1) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成19年法律第66号）に基づく瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化

工事審査手続の合理化の検討を行い、具体的な実施スキームを固め、平成21年10月から、瑕疵

保険制度の検査等を適合証明の中間現場検査に代替する措置を導入した。

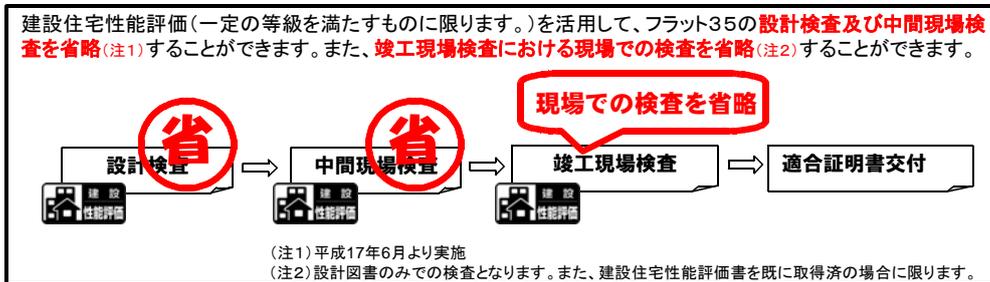
●住宅瑕疵担保保険等の検査を実施する場合の手続き



(2) 住宅性能表示制度を活用した更なる工事審査の合理化

平成21年10月から、住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書により、適合証明の竣工時の現場での検査を代替する措置を導入した。

●建設住宅性能評価を活用する場合の手続き



2 住宅性能表示制度、瑕疵保険制度等を利用した場合の工事審査の合理化内容の周知

(1) 瑕疵保険制度等を利用した場合の工事審査の合理化

10月の導入に先行して9月から、チラシの配布(約120機関の検査機関に対して57,000部配布)、ホームページの活用等により事業者に対し周知を図るとともに、業界団体及び各保険法人に対しても説明を行い周知を依頼した。

(2) 住宅性能表示制度を利用した場合の工事審査の合理化

平成20年度に引き続き、チラシをホームページに掲載することにより周知を図った。また、10月導入の住宅性能表示制度を活用した更なる工事審査の合理化については、平成22年3月に当該内容を盛り込んだチラシを作成し、ホームページに掲載することにより周知を図った。

(3) パンフレット「技術基準のご案内」及び「物件検査手続きの概要」の充実

住宅性能表示制度、瑕疵保険制度等の検査を適合証明検査に代替させる措置の内容を充実させるとともに、「技術基準のご案内」については、検査機関に配布(約120機関の検査機関に対して27,800部配布)した。また、「物件検査手続きの概要」については、ホームページに掲載することにより、周知を図った。

さらに、フラット35のホームページ及び適合証明検査機関向けホームページについて全面リニューアルし、掲載内容を充実させた。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降においても、住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度を利用した場合における工事審査の合理化について、検査機関の窓口でのチラシの配布等により周知を図る。

(参考) 用語の解説

【瑕疵保険制度】

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）の第17条に基づく、国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人による住宅建設瑕疵担保責任保険又は住宅販売瑕疵担保責任保険

【住宅性能表示制度】

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）の第5条に基づく登録住宅性能評価機関が、同法に規定される住宅性能表示基準及び評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する制度

中期目標

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ④ 証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、住宅・金融市場に関する調査研究を推進すること。

中期計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ⑤ 証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、住宅ローン利用者の属性・ニーズ、民間金融機関の動向等、国内外の住宅・金融市場に関する調査研究を行う。

年度計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ⑤ 証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、フラット35利用者調査、住宅ローンに関する顧客アンケート調査、民間住宅ローン調査等の調査研究を行い、業務運営の基礎資料を得るとともに、住宅・金融市場に関するデータを収集する。
- また、米国を中心に海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

証券化支援業務の円滑な実施やフラット35の商品性の向上を図るため、平成20年度同様に、調査研究や国内外のデータ収集を行うこととした。

【平成21年度における取組】

1 国内の調査研究

(1) 業態別住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高に関する調査

平成20年度と同様に、国内銀行・信用金庫のほか、信用組合、労働金庫なども含めた業態別の住宅ローンの新規貸出額、貸出残高について、公表ベースとしては唯一の業態別統計調査として実施した（四半期及び年度）。

(2) 民間住宅ローンの貸出動向調査

平成20年度と同様に、民間金融機関を対象に、民間住宅ローンへの取組姿勢や住宅ローンの商品性、審査事務、証券化の動向、借換などに関する調査を実施した（年1回）。

なお、平成21年度の新たな取組みとして、金利タイプ別貸出状況について従来の業態別集計に加え、地域別に業態とのクロス集計を付加した。

(3) 住宅ローン利用に関する顧客調査（「民間住宅ローン利用者の実態調査」）

平成20年度と同様に、民間住宅ローン利用者（フラット35利用者を含む）に対して金利タイプ別利用状況、金利リスクへの認識、住宅ローン利用者の社会属性に関する調査を実施した（年3回）。

なお、平成21年度においては、上記とは別に、金利タイプ別利用状況について毎月調査を実施し、固定金利型住宅ローン等の利用状況について、直近の状況を迅速に把握できるようにした。

(4) 民間住宅ローン借換の実態調査

平成20年度と同様に、民間住宅ローンへの借換者に対して、借換前後の金利タイプ、借換までの経過期間、借換理由等に関する調査を実施した（年1回）。

(5) フラット35利用者の属性調査（「フラット35利用者調査」）

平成20年度と同様に、フラット35利用者の社会的属性、資金計画、融資住宅に関する事項等に関して調査した（年度及び年度上半期）。

2 海外の調査研究

(1) 機構ホームページへの掲載

欧米を中心とした海外の住宅ローン市場などに関する情報について迅速に把握するため、海外のホームページや書籍、欧米での現地調査などを随時実施し、住宅・金融関連のデータや情報について把握し、機構ホームページに掲載した。

なお、平成21年度は、従来、年1回だった掲載内容の更新を年2回に増やした。

(2) 情報発信

米国でのサブプライム問題発生以後、注目が集まっている米国住宅市場や住宅金融支援機構と同様に住宅ローンの証券化を行っているファニーメイ等の最新動向や日本への影響などについて、金融関係誌や季報住宅金融へのレポート掲載、各種講演会・勉強会などにより関係者に対して広く有用な情報を積極的に発信した。

(3) 海外の住宅金融関係機関等との情報交換

平成21年度は、韓国住宅金融公社（KHFC）からの研修生受入れやセミナー開催、中国からの訪日団などへの対応、米国のファニーメイ、HUD（住宅都市開発省）及びFHFA（連邦住宅金融庁）との意見交換など、海外の住宅金融関係機関等との国際会議や意見交換を通じた情報収集やネットワーク拡充を行っている。

3 調査結果の活用

機構の調査結果は、機構ホームページに随時掲載されており、平成21年度の調査結果へのアクセス件数は57.3万件（平成20年度：49.6万件、対前年度比：15.5%増）となっている。

また、これらの調査結果は、顧客への情報提供や意見交換に活用されるのみならず、金融機関や住宅不動産の専門家等による市場動向分析や広報・営業資料の参考データとして広く利用されている。

以下、顧客からの声を一部掲載する。

- ・「『業態別住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高に関する調査』を、弊社において、住宅ローン施策立案の際に、過去のマクロベースを知るために活用している。住宅ローンの機関別の詳細動向を把握するために、いつも拝見させて頂いており、大変助かっている。」
- ・「(海外の調査結果と併せ、) アメリカ、日本などの住宅ローン残高等のデータは、まとまりがよく参考になる。」
- ・「機構で公開している調査情報を引用して、弊社のプレスリリース文を作成したい。」
- ・「当金庫では現在、ライフプランに関するチラシを制作中です。そこで、住宅購入資金の平均値としてホームページ掲載の『フラット35利用者調査報告』から数字を引用しチラシに掲載させていただきたいと考えています。」

4 証券化支援業務の円滑な実施のための情報提供

調査研究結果についてわかりやすく説明した資料を毎週取りまとめ、機構支店を通じて住宅事業者、消費者及び市場関係者に情報提供している。また、フラット35の商品性検討の基礎資料として調査結果を利用している。

(提供情報の例)

- ・長期にわたる住宅ローン返済途上での金利変動リスクや返済開始後の借入残高の状況
- ・住宅ローン選択において留意すべき事項
- ・住宅金融市場の動向、日本経済や景気動向、海外の住宅金融や経済動向

5 フラット35の商品性向上に向けた情報提供

フラット35の商品性検討の基礎資料として、機構内部の関係部署に調査結果を提供した。

(提供情報の例)

- ・民間住宅ローン利用者のニーズ及び実態、長期固定金利住宅ローンの潜在需要
- ・住宅ローン借入時審査の平均期間、審査事務の変化 等
- ・民間住宅ローン借換者の実態

6 調査結果等の情報発信

実施した調査結果は、機構ホームページに掲載して広く公表すると共に、学識者、市場関係者、ファイナンシャルプランナーなどに情報提供している。

また、調査結果や住宅金融に関して収集している情報やデータを活用して、国内・海外の住宅金融に関する市場動向などについての論文やレポートを作成し、学会、金融関係情報誌、講演等により情報を発信している。

※ 関連資料3（調査研究に関する主な活動実績）参照。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、フラット35利用者調査、住宅ローンに関する顧客アンケート調査、民間住宅ローン調査等の調査研究を行い、業務運営の基礎資料を得るとともに、国内外の住宅・金融市場に関するデータを収集し、広く情報を発信する。

なお、平成22年度においては、平成21年度に引き続き、「業態別住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高に関する調査」や「フラット35利用者調査報告」等、機構独自の調査で他に代替すべきものがなく、外部から一定の評価を得ているものについて取組を行う。

また、欧米の他、アジア諸国の住宅及び金融関連情報について、情報収集を行う。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

- ① MBSを信用補完するために超過担保として充当していた既往の住宅ローン債権が枯渇することに対応し、新たな信用補完方式の導入を図るなど、MBSの発行の枠組みの見直しを推進し、住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も効率的、かつ、安定的に調達するよう努めること。

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ① MBSを信用補完するために超過担保として充当していた既往の住宅ローン債権が枯渇することに対応し、新たな信用補完方式の導入を図るなど、市場関係者がMBSの信用力やキャッシュフローの分析を適切に実施できるよう、そのニーズ・意見を踏まえながら、MBSの発行の枠組みの見直しを推進し、住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も効率的、かつ安定的に調達するよう努める。

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ① 投資家に対する丁寧な広報活動を実施すること及び投資家の需要を十分に把握した上

で柔軟な起債運営を行うことにより、効率的かつ安定的な資金調達に努める。

新たな信用補完方式であるマスタートラスト方式について、導入に向けた内部態勢の整備及びシステム構築を行うとともに、マスタートラスト方式に対する市場関係者の理解を得る。

【年度計画における目標設定の考え方】

引き続き、投資家に対する丁寧な広報活動を実施すること及び投資家の需要を十分に把握した上で柔軟な起債運営を行うことにより、効率的かつ安定的な資金調達に努めることとした。

また、新たな信用補完方式であるマスタートラスト方式について、導入に向けた内部態勢の整備及びシステム構築を行うとともに、マスタートラスト方式に対する市場関係者の理解を得るための説明等を行うこととした。

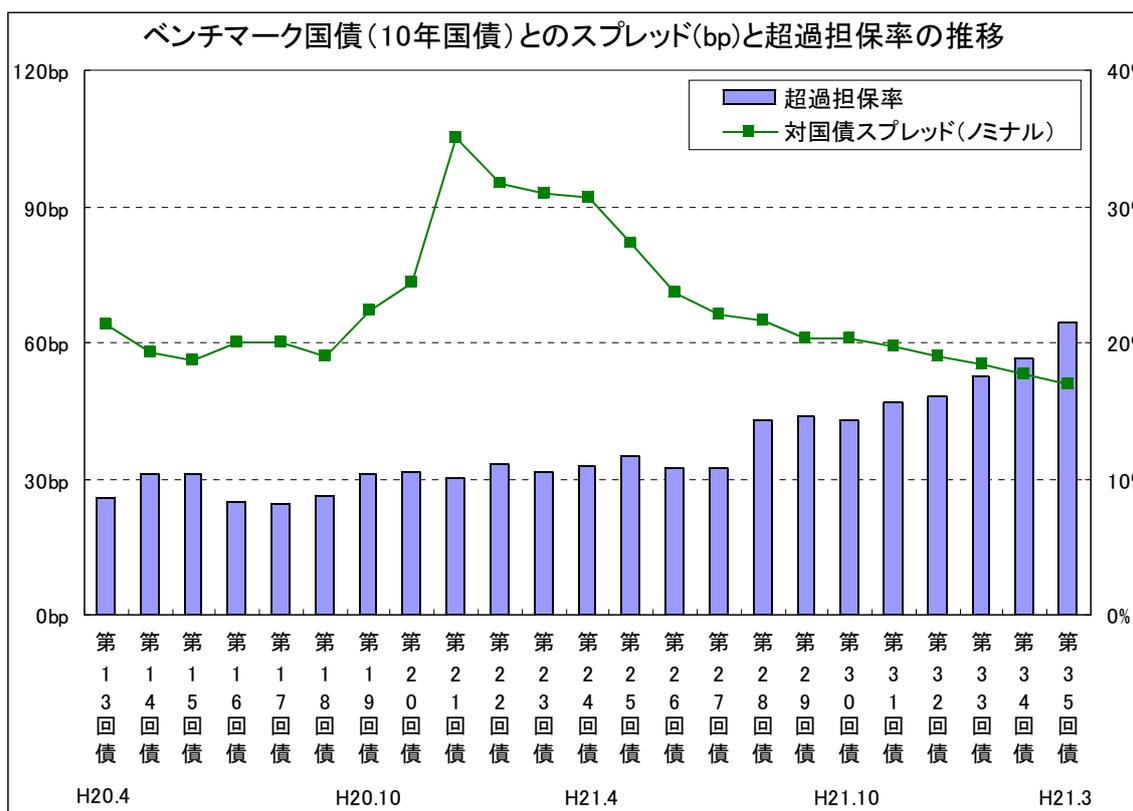
【平成21年度における取組】

1 平成20年度後半にはサブプライム問題を原因とした投資家のMBS離れが発生し、機構においても平成20年12月には月次MBSの発行を見送り、翌21年1月に発行した月次MBSの対国債スプレッドは105bpsまで拡大するという事態に直面した。このため、平成21年度は、MBS投資家数の回復と対国債スプレッドの縮小を目標に、次のような活動を行った。まず、広報活動においては、事前に投資家から質問事項等を徴求し、これに即した資料準備を行った上でIR活動を行った。また、起債運営においては、マーケティングを開始する1週間程度前にプレヒアリングを行い、需要動向を把握した上でマーケティング等に繋げるなど、従来以上に投資家との対話を重視し、丁寧な対応を行った。

平成21年度に入り金融市場環境が回復してきたことに加え、こうした機構の努力も相まって、徐々にではあるが投資家数は回復基調をたどっている（リーマンショック直後は15社程度となったが、平成21年度末にかけて30～40社程度となっている）。MBSの対10年国債スプレッドは、過去最高を記録した平成21年1月の105bpから平成22年3月には51bpと、リーマンショック以前の水準となった。一方で、月次MBSの裏付資産における平均返済負担率及び平均融資率の上昇等により、超過担保率が上昇傾向となっている。

なお、投資家数の拡大は、結果として引受手数料引き下げに向けた環境改善にも資するものと期待される。

(参考) 月次MBSスプレッドと超過担保率の推移 (平成20年度～平成21年度)



2 マスタートラスト方式の導入検討

(1) 現行のMBS発行方式

現行のMBS発行方式は、毎月買い取った住宅ローン債権を信託しMBSを発行しているが、当該住宅ローン債権のうち、超過担保に相当する部分については、MBSではなく別途、住宅金融支援機構債券の発行等により調達している。

この場合、超過担保に相当する部分の資金調達については、調達資金の償還スケジュールと、住宅ローンに係る返済ペースのミスマッチに起因するリスク（ALMリスク）が発生するため、当該リスクのうち、異常リスクの対応するための出資金が措置されている。

なお、現行のMBS発行方式は、MBS発行の都度、格付機関において買取債権の分析がなされ、超過担保率が提示される。

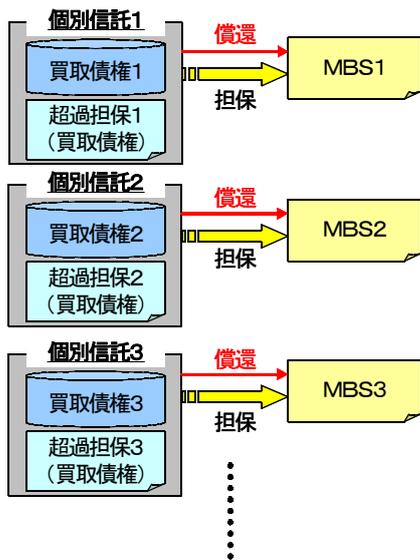
(2) マスタートラスト方式導入の目的

マスタートラスト方式は、「住宅金融市場整備に関する懇談会 MBS市場整備ワーキングチーム中間報告（平成18年7月21日）」における提言を受けて、平成18年度から検討を継続してきたものである。この方式の導入による主なメリットは、次のとおりである。

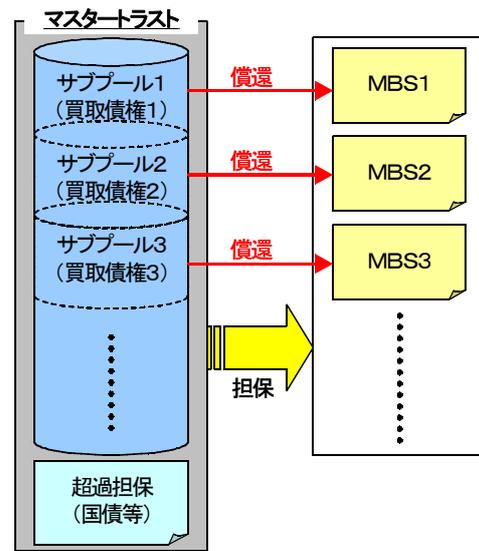
- ① MBSの担保となる信託債権を共有化し、担保債権の分散効果を楽しむことによる超過担保率の低減
- ② 超過担保に国債等を利用することによるALMリスクの軽減

- ③ MBS発行時には、暫定的な超過担保率を活用することにより発行手続を効率化
- (3) マスタートラスト方式導入に向けた課題
- マスタートラスト方式導入に向けて、主に以下のような課題がある。
- ① 超過担保の管理方法に関する格付機関との協議
 - ② 超過担保率の低減効果の検証
 - ③ 自己信託を前提とした事務の検討
- (4) これまでの検討内容
- ① 平成19年度においては、スキームの概要を固めるとともに、国債等安全資産を活用した超過担保の管理方法に関する格付機関との協議、超過担保率の低減効果に関する数値的検証、自己信託を前提とした事務の検討を行った。
 - ② 平成20年度においては、実施スキームの詳細について検討を進めた。
 - ア マスタートラスト方式に関する実施スキームの詳細について、格付機関等と協議しつつ以下の検討を実施し、業務内容案を作成した。
 - ・担保に充てる国債等のオペレーション（信託との出し入れ実務、時価変動のある国債に係る担保評価のタイミング等）の検討
 - ・流動性リスク管理方法の検討
 - ・ALMリスクの計量
 - イ 自己信託機能部分について、以下の検討を実施し、詳細を固めた。
 - ・信託実務、帳票等の検討
 - ・実施態勢、牽制体制の検討
 - ・信託会計実務に関する確認と監査法人との協議
 - ・他人信託とのコスト比較
 - ウ マスタートラスト方式における信託設定書、債券要項、事務委託契約書について、弁護士の見解や格付機関との協議内容を踏まえてドラフトを作成した。

現行の個別プール方式



マスタートラスト方式



(5) 平成21年度の検討内容

平成21年度においては、前年度までの検討結果を踏まえ、本方式の導入に向けた実施スキームの詳細等について検討を進めた。

- ① 自己信託機能部分について、以下の検討等を実施した。
 - ・信託事務処理案の作成
 - ・信託事務や態勢の整備状況等に関する格付機関によるヒアリング（調査）
 - ・自己信託の認証手続の詳細に関する公証人への確認及び協議
 - ・信託業務及び関連法令に関する研修
- ② 本方式について市場関係者の理解を得るため、個別に投資家を訪問し、本スキームの説明を行うとともに意見交換を行った。また、証券会社に対しては、信託設定書等のドキュメント案を提示し本方式に関する意見を照会するとともに、寄せられた意見及び弁護士の見解を踏まえ、当該ドキュメント案の修正を行った。
- ③ 本方式の導入時期については、上記市場関係者への説明において、市場環境が未だリーマンショック後の回復途上であることや独立行政法人改革の議論がある中で、MBSの発行方式を大幅に変更することについて慎重な意見があったことから、市場環境の改善の定着などを見極めた上で検討することとした。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

投資家に対する丁寧な広報活動を実施すること及び投資家の需要を十分に把握した上で柔軟な起債運営を行うことにより、効率的かつ安定的な資金調達に努める。

なお、経済状況等を勘案しつつ、新たな信用補完方式についても、引き続き検討する。

(参考) 用語の解説

【マスタートラスト方式】

買取債権を、MBSの発行の都度個別に信託するのではなく、単一の信託として、プール全体の分散効果によりMBSの信用補完を行う方式。

(参考)「住宅金融市場整備に関する懇談会 MBS市場整備ワーキングチーム－中間報告－(平成18年7月21日)」からの抜粋

【マスタートラスト方式】

従来個別トラス方式に替えて、機構が民間金融機関から買い取った貸付債権を単一の信託とすることにより、プール全体の分散効果により信用補完を行うマスタートラスト方式(中略)MBSの担保となる信託の共有化、担保債権プールの分散による規模の利益を享受することができるので、信用補完率が低下するとともに、コストの低減等が図られ、発行の都度個別プールを査定する必要がなくなるので、MBSの発行を金利環境に応じて弾力的に行うことが可能となると考えられる。

【超過担保に国債等を用いるMBS発行方式(ストラクチャード・キャピタル方式(SC方式))】

超過担保となる資産が必ずしも買取債権である必要性はないことに着目し、機構債(SB)又はシンジケートローン等による借入金により調達した資金で国債等の安全資産を購入し、当該国債等を超過担保として信託する(中略)調達側の機構債(SB)等と運用側の国債等の償還年限を合わせることにより、ALMが容易となるメリットがある。一方で、SC方式では機構債(SB)等で調達した資金を低利の国債等で運用する結果、調達金利が国債の利回りを上回るため、担保となる買取債権の金利収入の一部を機構債(SB)の利払いに充てる等の措置が必要である。このコストが、信用補完のために追加的に必要なコストということになる。

【自己信託の活用】

個別トラス方式、マスタートラスト方式のいずれかにかかわらず、外部の信託銀行に信託する場合とのコストを比較し、有利性が高い場合には自己信託の活用も検討すべきである。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

② 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を設定し、当該申請に係る審査の質を維持しつつ業務運営の効率化を図ること等により、その期間内に案件の8割以上を処理すること。

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

② 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

② 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【年度計画における目標設定の考え方】

業務運営の効率化を図るため、中期目標及び中期計画と同様に、機構が金融機関から住宅ローン債

権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理することとした。

【平成21年度における取組】

審査過程でロスタイムを生む原因として、借入申込書に未記入や誤記入の項目が存在することによりシステム登録時にエラーが発生し、当該エラーの是正に時間を要するケースがある。このため、平成20年度に引き続き、金融機関から送付された借入申込書の主な記載項目について、システム登録処理前に機構において目検チェックすることで、システム登録時の基本的なエラー発生によるロスタイムを削減し、審査の早期化に努めた。

上記に加え、平成20年度に引き続き、事前審査制度（※）の活用を推進した。その結果、平成21年度においては、新たに2機関が利用を開始し、合計の利用機関が3機関となった。

買取型の証券化支援業務に係る標準処理期間内の処理件数のシェアは、買取申請件数が平成20年度比で大幅に増加する中、平成20年度実績を上回る84.2%となった。

※ 事前審査制度とは、借入申込みの前の段階で、主要な審査項目のみを電子申請で提出することにより審査結果の見込みを知ることができる制度であり、平成20年度から開始している。

（参考）標準処理期間（3日）内に処理した件数シェアの推移

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
標準処理期間内	80.1% (46,313件中37,082件)	81.0% (38,785件中31,416件)	84.2% (80,336件中67,656件)

（注）標準処理期間内の件数シェアについては、買取申請件数のうち審査中に辞退した件数を除いた件数に基づき算出したシェアである。

（参考）事前審査制度を活用した案件に係る審査期間の短縮化の効果

金融機関から機構への買取（付保）申請については、従来、借入申込書の郵送により行っていたため、機構が借入申込書を受理（買取申請を受理）してから、機構でシステム登録を行って審査を開始するまで1日程度の期間を要していた。

事前審査制度を活用した案件について、追加で必要となる情報を電子申請で提出することにより借入申込書の送付を不要とすることで、機構のシステム登録に必要な期間が不要となり、機構が買取申請を受理してから仮承認の決定をするまでの期間について1日程度短縮化した。

(参考) 事前審査制度を活用した案件に係る電子申請の利用金融機関・利用実績の推移

区 分		平成20年度(A)	平成21年度(B)	(B)/(A)
利用金融機関	機関数	1 機関	3 機関	300.0%
	買取(付保)申請 に対するシェア (注)	14.8%	18.4%	124.3%
利用実績	利用件数	422件	13,645件	3,233.4%
	買取(付保)申請 に対する割合	0.9%	16.7%	1,855.6%

(注) 機構全体の買取(付保)申請件数に対する、利用金融機関全体の買取(付保)申請件数(事前審査制度を利用した案件及び利用しなかった案件の合計)の割合である。

(参考) 金融機関が借入申込書を受理した日から仮承認の決定をする日までの平均期間の推移

区 分	平成19年度	平成20年度	平成21年度
平均期間	11.7日	11.7日	11.3日

(注) 買取(付保)申請案件のうち審査中に辞退した案件を除いて算出した平均日数である。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

③ 買取型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンの商品性については、資金の主要な調達手段がMBSの発行であることの特性を踏まえた上で、住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するよう、適宜適切な見直しを行う。

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

③ 買取型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンの商品性については、資金の主要な調達手段がMBSの発行であることの特性を踏まえた上で、住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するよう、適宜適切な見直しを行う。

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

③ 住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、長期優良住宅及び優良住宅取得支援制度に係る商品性の改善を行う。また、今後のニーズを想定した商品性改善の検討を行う。さらに、金融機関、事業者、消費者のニーズを把握して、事務手続の改善を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、引き続き、金融機関、事業者及び消費者のニーズを積極的に把握して、フラット35に係る商品性及び事務手続の改善を行うこととした。

【平成21年度における取組】

1 金融機関、住宅事業者、消費者のニーズ把握

平成20年度と同様に、消費者の多様なニーズに対応して、フラット35の商品性を改善するため、以下の方法で要望を積極的に収集することにより、ニーズの把握に努めた。

	商品改善要望の把握方法	主な要望の内容
金融機関	金融機関上部団体を通じての要望聴取	融資の対象となる諸費用の拡大
住宅事業者	・ 機構支店が直接要望を聴取 ・ 業界団体を通じての要望聴取	・ 融資率上限を9割から10割へ引き上げ ・ 優良住宅取得支援制度の拡充 ・ フラット50の導入 ・ 建設費、購入価額限度額の引き上げ 他
消費者	・ お客様コールセンターへの入電から直接要望を聴取 ・ 機構ホームページ「ご意見箱」において機構への意見等を聴取	・ 融資率上限を9割から10割へ引き上げ ・ 借換融資の対象化 ・ 融資の対象となる諸費用の拡大 ・ 融資限度額の引き上げ 他

2 商品性の改善

(1) 経済対策の一環として実施した商品性の改善

① 融資率上限を9割から10割へ引き上げ

消費者や住宅事業者からの要望を踏まえ、住宅ローンの供給促進の観点から、「経済危機対策」（平成21年4月10日決定）の一環として、平成21年6月より、融資率上限を9割から10割へ引き上げた。

② 借換融資の対象化

消費者や住宅事業者からの要望を踏まえ、既に住宅ローンを借り入れている方の金利変動リ

スクの回避（長期固定金利の住宅ローンへの誘導）といった観点から、「経済危機対策」（平成21年4月10日決定）の一環として、平成21年6月より、借換融資を対象化した。

③ 優良住宅取得支援制度の拡充

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、優良住宅取得支援制度について、以下の拡充を行った。

- ・「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成20年12月決定）の一環として、平成21年5月より、金利引下げ期間を当初5年間から当初10年間に拡充
- ・「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、平成21年6月より、特に住宅の質に優れた長期優良住宅や「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅（1戸建てに限る）などについて、金利引下げ期間を当初10年間から当初20年間に拡充
- ・「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年2月より、金利引下げ幅を当初10年間0.3%から1.0%に拡充

④ 融資の対象となる諸費用の拡大

消費者、住宅事業者及び金融機関からの要望を踏まえ、「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、平成21年6月より、建築確認・中間検査・完了検査申請費用（新築の場合のみ）、請負（売買）契約書貼付の印紙代（お客様負担分）、住宅性能評価検査費用（新築の場合のみ）、適合証明検査費用を融資の対象とした。

(2) (1)以外の商品性の改善

① フラット50の導入

長期にわたり良好な状態で使用される良質な住宅の普及促進のために、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されたことを踏まえ、同法の施行に合わせて、平成21年6月より、長期優良住宅の認定を受けた住宅について、償還期間の上限を50年間とするフラット50を導入した。

② 融資の対象となる諸費用の拡大

消費者、住宅事業者及び金融機関からの要望を踏まえ、平成22年4月より、長期優良住宅認定関係費用、住宅省エネラベル適合性能評価申請手数料、借換えの場合の金銭消費貸借契約書貼付の印紙代等を融資の対象とすることを決定した。

③ つなぎ融資に係る住宅融資保険

各地域の金融機関の要望を踏まえ、つなぎ融資に係る住宅融資保険の見直しとして、平成21年4月より、フラット35のためのつなぎ融資に係る融資保険の無担保・無保証のコースについて、填補率を10割へと引き上げた。

3 事務手続きの改善

借換による物件検査手続きの簡素化

消費者等の負担軽減を図るため、フラット35での借換えにおいて、借換えの対象となる住宅が、新耐震基準が適用となる住宅である場合には、検査機関等による物件検査を不要とする取扱いを、平成21年8月より開始した。

(参考) 経済対策後の資金実行実績

■ 「経済危機対策」(平成21年4月10日発表)後の資金実行実績(平成21年6月(※1)～平成22年3月)

実行件数：46,605件 (対前年同期(33,013件)比：1.41倍)

実行金額：9,146億円(対前年同期(7,474億円)比：1.22倍)

■ 「経済危機対策」(平成21年4月10日発表)に係る借換融資の実績(平成21年6月(※1)～平成22年3月)

借換件数：1,610件

借換金額：30,166百万円

※1 対策内容は、平成21年6月4日買取・付保分から適用。

○フラット35の借換融資導入による既往債権管理勘定の影響について

- ・平成21年度に旧公庫融資(既往債権管理勘定)からフラット35へ借換えられた金額・件数及びそれらの当該勘定全体における任意繰上償還金額・件数に占める割合は次のとおり。

(単位:百万円、件)

フラット35への借換金額(A) (件数)	17,825 (1,110)
平成21年度中の任意繰上償還金額(B) (件数)	3,139,359 (304,082)
(A/B) 金額の割合 (件数の割合)	0.6% (0.4%)

(参考) 貸付金残高及び任意繰上償還額等

(単位:百万円、件)

	平成20年度末 証貸残高 (A)	平成21年度中の 任意繰上償還額 (B)	割合 (B/A)	うちフラット35 への借換金額 (C)	割合 (C/A)	割合 (C/B)
既往債権管理勘定 (件数)	33,245,776 (2,700,641)	3,139,359 (304,082)	9.4% (11.3%)	17,825 (1,110)	0.1% (0.0%)	0.6% (0.4%)
うち当初10年間 2%以上2.5%以下 11年目以降4% となる債権 (件数)	4,165,892 (292,233)	742,186 (61,752)	17.8% (21.1%)	8,242 (498)	0.2% (0.2%)	1.1% (0.8%)

- ・旧公庫融資からフラット35への借換分に係る貸付金利息

フラット35に借替えた債権について、借換え(任意繰上償還)がなかったと仮定し

た場合に得られたであろう旧公庫融資（既往債権管理勘定）に係る貸付金利息の合計は57億円程度である。

(単位:百万円)

年度	H21	H22	H23	H24以降	合計
旧公庫融資からフラット35への借換えに係る貸付金利息(A)	161	612	560	4,345	5,678
既往債権管理勘定全体に係る貸付金利息(B)	1,001,753	874,907	762,554	4,622,028	7,261,243
(A/B)	0.02%	0.07%	0.07%	0.09%	0.08%

■ 「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）後の資金実行実績（平成22年2月（※2）～平成22年3月）

実行件数：13,635件（対前年同期（7,916件）比：1.72倍）

実行金額：2,897億円（対前年同期（1,710億円）比：1.69倍）

※2 対策内容は、平成22年2月15日買取・付保分から適用。

(参考) 買取型への参入金融機関数

業態	機関数 (A)	参入機関数 (B)	参入割合 (B/A)
都市銀行	6	5	83.3%
信託銀行	19	1	5.3%
地方銀行	64	64	100.0%
第二地方銀行	42	39	92.9%
信用金庫	272	161	59.2%
信用組合	159	19	11.9%
労働金庫	13	12	92.3%
信農連・農協	-	11	-
モーゲージバンク等	-	26	-
合計	-	338	-

出典：(業種別機関数) ニッキンHP(<http://www.nikkinn.co.jp/15/>)及び金融庁HP(<http://www.fsa.go.jp/>)
参入機関数は平成22年4月1日現在
モーゲージバンク等は、モーゲージバンク及び保険会社

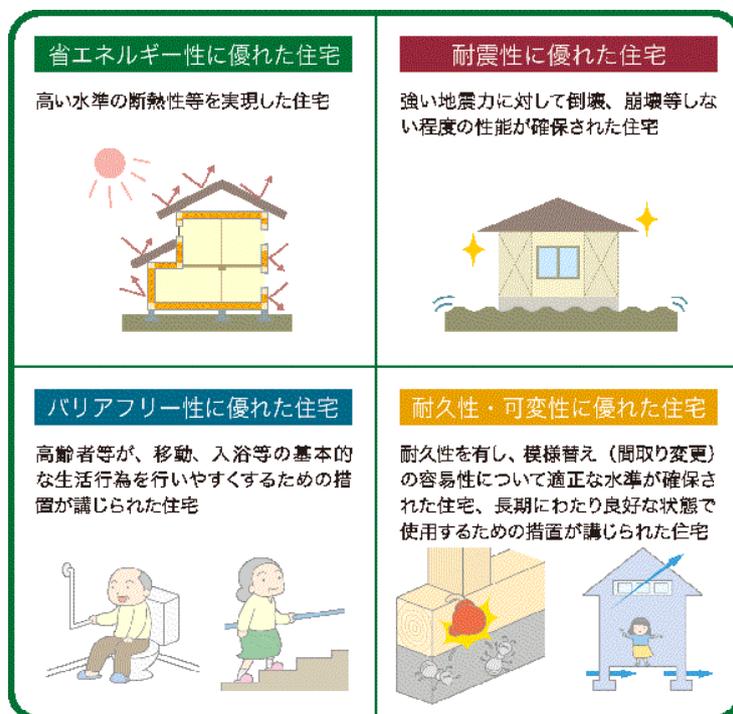
【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、引き続き金融機関、事業者及び消費者のニーズを積極的に把握して、フラット35に係る商品性改善及び事務手続の改善を行う。

(参考) 制度概要の解説

【優良住宅取得支援制度】

住宅の質の向上を支援するため、省エネルギー性等の性能が優れた住宅に対して、一定期間融資金利を引き下げるもの。



【つなぎ融資に係る住宅融資保険】

民間金融機関が供給するつなぎ融資（融資期間1年以内）について住宅金融支援機構が保険を引き受けることにより、当該つなぎ融資が不測の事態により事故となった場合に民間金融機関に保険金を支払うもの。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

- ④ MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、投資家及び金融機関のニーズを踏まえ、MBSの発行の多様化に努めること。

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ④ MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、投資家及び金融機関のニーズを踏まえ、MBSの発行の多様化に努める。

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

- ④ MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、TBA取引を活用したスワッププログラム、多様なCMOの導入に向けスキームの検討を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

引き続き、MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、スワッププログラム、TBA取引、多様なCMOの導入に向けスキームの検討を行うこととした。

【平成21年度における取組】

1 スワッププログラムの検討

(1) スワッププログラムの目的

① スワッププログラムの意義等

米国においては、住宅ローンの資金が安定して供給されるように、オリジネーターが実行した住宅ローンを証券化したMBSに対してGSE（政府支援機関）等が保証を行うとともに、当該MBSが価格の透明性を伴って大量に取引できるような市場（TBA市場：クーポン等のMBSの商品性が規格化されたMBSの先渡市場）が整備されている。

スワッププログラムとは、このような資金調達の仕事の中で、オリジネーターが自ら実行した住宅ローンと交換（スワップ）でGSE等からMBSを受け取る仕組みであり、これにより、オリジネーターはTBA市場において金利リスクをヘッジしつつMBSを売却し資金を調達することができる。

② 機構MBSに係るスワッププログラム等の検討

スワッププログラム、TBA取引及びクーポンの規格化の検討は、「住宅金融市場整備に関する懇談会 MBS市場整備ワーキングチーム－中間報告－（平成18年7月21日）」において提言されたもので、平成19年度から平成20年度まで以下のとおり検討を行った。

この提言において、スワッププログラムは、第1案の米国の主要方式及び第2案の現行発行方法を活用した方式の2つの案を検討すべきとされており、前者はクーポン規格化やTBA市場と組み合わせた方式であり、後者は現行の機構MBSの発行方式を前提として実行できる方式となっている。

【平成19年度及び20年度における検討内容】

- ・TBA取引及びスワッププログラムの前提となるクーポン規格化導入時の投資家需要調査を実施
- ・スワッププログラムを実施した場合の債券の振替制度への影響について関係機関に照会
- ・オリジネーターへの関係法令の適用関係を弁護士に照会
- ・住宅ローンのオリジネーターのニーズをヒアリング
- ・スキームについて市場関係者へ意見をヒアリング

(2) 平成21年度における検討内容

① スキームの検討

オリジネーターのMBSの取得に係る金融商品取引法の適用について、平成20年度における弁護士及び市場関係者との検討を踏まえて関係機関へ照会を行った。また、平成20年度のスキームの検討をもとに、発行に伴う課題について弁護士及び市場関係者と検討を行い、スワッププログラムのスキームを整理した。

② 市場関係者へのニーズのヒアリング

オリジネーター及び市場関係者へのヒアリングについては、所謂リーマン・ショック後、証券化商品への投資態度が慎重になっているため、スワッププログラムへのニーズの実情や潜在的なニーズを確認する目的で今年度も行ったが、フラット35の商品性の充実してきたこともあり、新たな負担を伴うスキームに対するオリジネーターにおける関心は必ずしも高いものではなかった。

なお、昨年度の市場関係者との検討を踏まえ、TBA取引を活用したスワッププログラムの前提となるMBSクーポンの規格化について、導入判断に係る市場環境のモニタリングを継続して行った。クーポン規格化に伴う時価発行に対応困難な投資家がいることから、経済対策による発行額増加の見込みや機構MBSの起債状況が未だ回復途上であることを踏まえて、導入には慎重なスタンスであった。

(3) 現状認識及び今後の方向性

上記提言を踏まえ、平成21年度まで、スワッププログラム（第2案）の可能性を検討する一方、クーポン規格化を起点としたTBA取引及びスワッププログラム（第1案）の検討を行ってきた。

① スワッププログラム（第2案）

スワッププログラム（第2案）については、平成18年度におけるニーズ調査において希望するオリジネーターは限定的であったが、希望したオリジネーターのニーズを踏まえてスキームを検討するとともに、法令上の課題について弁護士及び関係機関へ照会を行ってきたところであるが、平成20年度の所謂リーマンショックの影響等もあり、オリジネーターの関心が高くはない現状となっている。

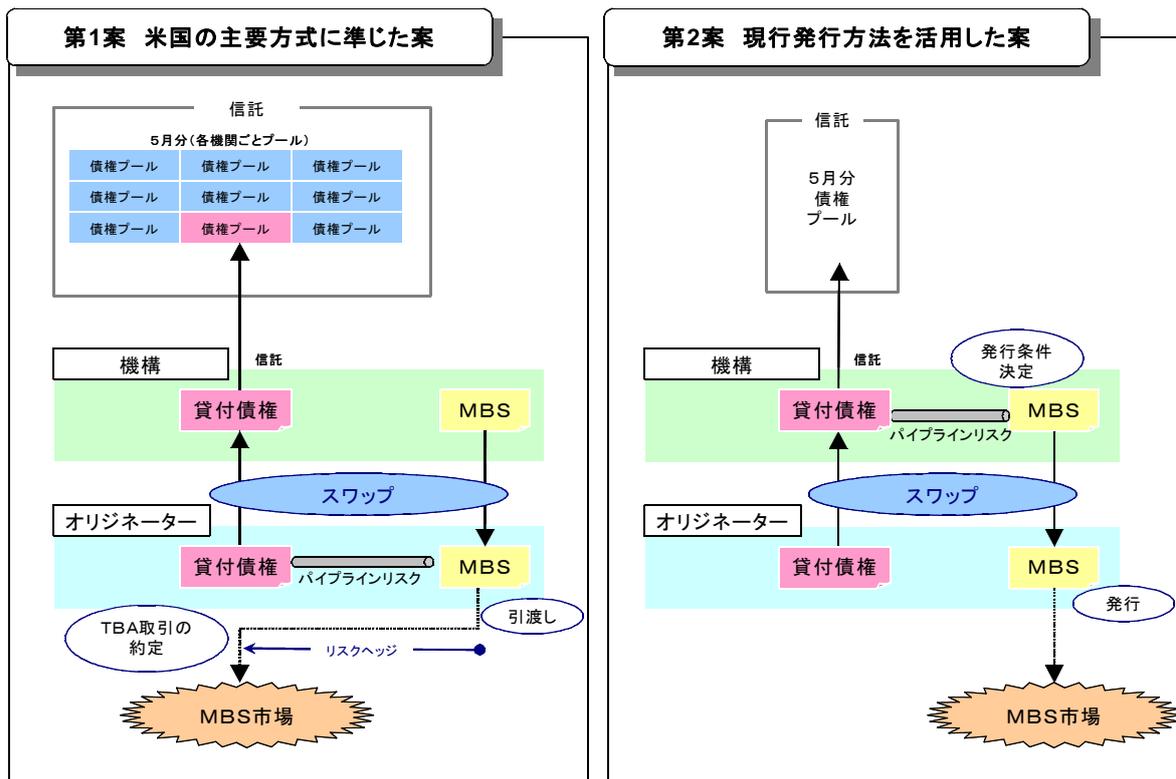
② スワッププログラム（第1案）等

スワッププログラム（第1案）等の実現のためには、市場関係者の意見も踏まえると、クーポン規格化導入を前提としつつ、民間の理解及び協力を得ることにより、将来においてTBA取引を導入する必要がある。

クーポン規格化導入については、これに伴う時価発行に対応困難な投資家もおり、所謂リーマンショック以後、機構MBSの起債状況は未だ回復途上にあることや経済対策による機構MBS発行額の増額も想定されているため、市場関係者の意見は、平成21年度中におけるクーポン規格化の導入に対して慎重であった。

従って、今後もモニタリングを行いクーポン規格化の導入の時期を慎重に探るとともにオリジネーターのニーズを確認していくことが必要である。

(参考) スワッププログラム



2 社債方式のCMOの検討

(1) CMOの目的等

① CMOの意義等

CMOとは、発行済みのMBSを証券会社等が買い集めて信託し、MBSの元利払いのキャッシュフローを投資家のニーズに応じて配分する商品で、証券化商品の投資家の拡大に寄与する商品である。

② 機構MBSにおけるCMOの検討

機構が関与するCMOの検討は、「住宅金融市場整備に関する懇談会 MBS市場整備ワーキングチームー中間報告ー（平成18年7月21日）」において提言されたもので、流動性の高い商品とするため、証券会社等が買い集めたMBSを担保として機構が債券形式でCMOを発行し証券会社へ引き渡すことを想定している。平成19年度から20年度まで以下のとおりCMOの検討を継続的に行っている。

【平成19年度及び20年度における検討内容】

- ・ IO (Interest Only : MBSのキャッシュフローを切り分けた場合に残る利息のみの部分) を流通性が比較的高い債券として発行するための法的な論点を関係機関や弁護士に照会
- ・ IOを投資家が保有した場合の課税について税理士に照会
- ・ IOエット (IOに少額の元本を付して通常の債券の形式とした商品) の法的な論点を弁護士に照会

・CMO発行に係るニーズについて市場関係者にヒアリング

(2) 平成21年度における取組

平成20年度におけるCMOの商品性の法的論点の検討を踏まえ、発行事務に係る法的論点について市場関係者及び弁護士と検討を行うとともに、CMOの商品性に対する関係法令の適用の有無について主務省等への照会の準備を行った。

一方、足元で証券化商品への規制が強化される動きがあるため、市場関係者へニーズの実態について個別ヒアリングを行った。その結果、CMOに対する需要が十分に存在しないことからCMOの組成に適した環境ではないとの意見であった。

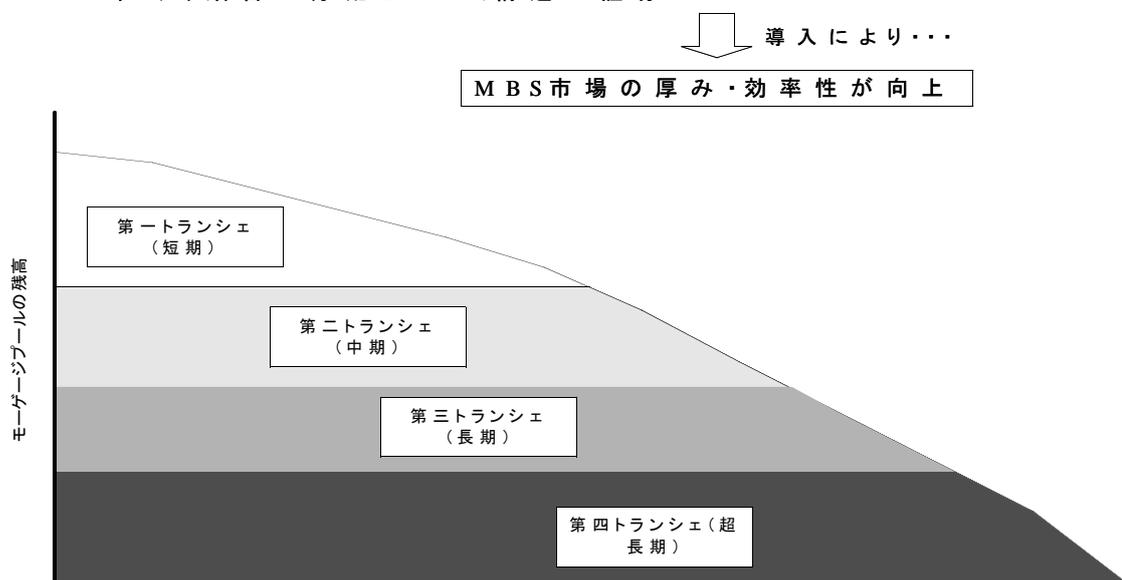
(3) 現状認識及び今後の方向性

所謂リーマンショック前に証券会社がアレンジャーとなって機構MBSからCMOを組成した例があったがその後は実施されていないと認識している。市場関係者へのヒアリングではCMOに対する需要が十分に存在しないとの意見である。

しかし、今後、環境変化に伴いCMOに対するニーズが顕在化した場合に備えてスキーム上の課題や市場関係者のヒアリングを継続していくことが必要である。

(参考) CMO

CMO(Collateralized Mortgage Obligation)とは
MBSからのキャッシュフローを投資家の選好に応じて様々な償還期限のトランシェにわけ、順番に分配していく構造の証券



【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、TBA取引の前提となるMBSクーポンの規格化及びCMOについて、導入可能な体制構築の準備を進める。

(参考) 用語の解説

【スワッププログラム】

オリジネーターから住宅ローン債権を買い取る方法として、現金を支払う代わりにMBSを交付するもの。

【クーポンの規格化】

市場における取引価格の透明性を向上させることを目的として、MBSのクーポンの刻みを0.5%等一定の間隔に設定すること。

【TBA取引、TBA市場 (TBA: To be announced)】

銘柄を特定せずに、取引対象のMBSの年限と利率のみを指定して行う先渡しの契約。また、この契約形態により取引が行われる市場がTBA市場。

【CMO (Collateralized Mortgage Obligation)】

MBSの担保となる住宅ローンからのキャッシュフロー (元利金償還) を、投資家のリスク選好に合わせて、様々な償還期限のキャッシュフローに組み替えた商品。

(参考) 「住宅金融市場整備に関する懇談会 MBS市場整備ワーキングチームー中間報告ー (平成18年7月21日)」からの抜粋

現在、一次市場 (発行市場) でMBSを購入した大多数の投資家は、そのまま資産として保有しており、積極的に売買することは稀であるが、1) 近い将来にMBSの残高が十兆円を上回ると予想され、また、2) 日本銀行による本年3月の量的緩和政策の解除、7月のゼロ金利政策の解除等を契機に金利先高感が強まってきており、MBSの売り圧力が高まる可能性もある。これらを踏まえると、早期にMBSの二次市場 (流通市場) を整備し、併せて、MBS自身の流動性を向上させるための施策を講ずる必要がある。とりわけ、オリジネーターからの貸付債権とMBSを交換する仕組み (スワッププログラム) の導入や、投資期間等に関する多様なニーズに応えたCMOの組成など、MBSの商品性の多様化を図ることが不可欠である。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

⑤ MBS市場に参入する投資家の範囲を拡大するため、MBS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など、投資家への情報発信を行うこと。

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

⑤ MBS市場に参入する投資家の範囲を拡大するため、MBSの発行方針及び発行計画、MBSの担保となる住宅ローン債権に係る償還履歴情報等について、ホームページ等の多様な手段により情報発信・広報活動を行う。

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

⑤ MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、ホームページ及び情報ベンダーを通じ、MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する融資種別等の属性分析の更新情報等を定期的に情報提供する。また、投資家のニーズを踏まえた情報の充実を図る。加えて、投資家の認知度及び理解度の向上を図るために、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねるとともに、更なる情報の充実を検討する。

【年度計画における目標設定の考え方】

引き続き、MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、MBSに関する情報提供を平成20年度の内容よりさらに充実させるとともに、投資家の認知度及び理解度の向上を図るため投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねることとした。

【平成21年度における取組】

1 投資家ニーズの把握

平成20年度と同様に平成21年度においても、IR（投資家向け広報活動）として個別投資家訪問等を行うことで積極的に投資家ニーズの把握に努め、投資家向けの情報提供の充実を図った。

2 MBSに関する情報提供

(1) MBSの発行方針及び発行計画

平成20年度と同様に、機構ホームページにMBSの発行方針及び発行計画を掲載するとともに、IR（投資家向け広報活動）において説明した。

(2) MBS及びMBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報

平成20年度と同様に、MBS及びMBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報を定期的に更新し、機構ホームページ及び情報提供ベンダーを通じて以下のデータを投資家に提供した。

① MBS発行に合わせ提供する情報

- ・MBSの商品内容説明書
- ・MBSの債券要項
- ・住宅金融支援機構債券（MBS）の概要
- ・MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報（予定ファクター、属性分析データ）

② MBS発行後に定期的に提供する情報

- ・MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報更新（ファクター等に係る情報を毎月開示）
- ・MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報更新（属性分析データに係る情報を半年毎に開示）

③ MBS分析に係る情報

- ・償還履歴データ

(3) 機構ホームページを通じたその他の情報提供

平成20年度と同様に、機構ホームページで次の情報を提供した。

なお、平成21年度においては、機構ホームページで次の情報を新たに提供した。

- ・音声付機構MBSの概要資料（ファイルに音声データを記録し、機構MBSのスキーム等概要について音声で説明している資料）

- ・貸付債権担保S種住宅金融支援機構債券について（S種MBSのみ関心のある投資家向けに、月次MBSの内容を削除し、S種MBSの説明に特化した資料）

① 証券会社各社による情報提供

- ・証券会社各社によるMBSの平均年限（WAL）の予測値
- ・証券会社各社によるMBSのPSJ予測値

② 既発MBSに関する情報提供

- ・既発MBSの支払償還状況
- ・既発MBSの差替及び一部解約率

③ その他

- ・海外投資家向けの英文情報

(4) 情報ベンダーを通じた情報提供

平成20年と同様に、引受主幹事候補会社に対し、情報ベンダーの機構サイトにおいて、MBS各回号の気配値を毎日更新して提供するよう依頼した。また、平成21年度においては、新たな取り組みとして、IRで訪問した海外投資家宛てに起債関係等の情報についてメールでの提供を開始するとともに、情報ベンダーを通じ起債情報の英文提供を開始した。

3 投資家のニーズを踏まえた情報提供の充実

平成21年度においては、個別投資家訪問にて収集した投資家ニーズに応え、以下の拡充を行った。

- ・MBS発行に合わせて機構ホームページ等にて提供している「属性分析データ」において、制度改正事項である借換融資に係る情報（平成21年7月より）及びフラット35Sの当初10年間の金利引下げ1.0%に係る情報（平成22年3月より）を拡充。
- ・機構ホームページ等にて提供している「属性分析データ」において、「預金・非預金金融機関」（平成21年7月より）の情報を拡充。
- ・スケジュールの都合上、IR訪問できない機関をターゲットに、音声付機構MBSの概要資料を機構ホームページに提供。
- ・S種債をターゲットとする投資家向けに、S種債に特化した、「貸付債権担保S種住宅金融支援機構債券について」を機構ホームページにて提供。

4 投資家の認知度及び理解度の向上を図るための活動

(1) フラット35制度改正事項の迅速な情報提供

フラット35の制度改正事項については、できる限り早い段階から機構ホームページ、IR資料を通じて投資家に情報提供することで、投資家の理解度向上に努めた。

(2) 投資家説明会の開催

平成21年8月に投資家説明会を開催し、平成20年度事業実績、平成21年度MBS発行方針及び発行計画等の説明を行った（投資家（44名）、格付会社（9名）出席）。

(3) I R訪問

① 国内投資家（154社）に対する取組

機構MBSのリピーターとされる中央の大手機関投資家については、相互の理解を深め投資継続に資するため、経済対策の実施や次年度発行計画の策定といったタイミングで個別訪問による説明を行った。一方で、地方投資家については年限の短い商品を選好するため、従来はS種MBSの起債に合わせたI R訪問を行っていたが、年度後半には市況の回復を受けて投資家の投資スタンスの積極化がうかがわれたことから、年限は長い表面金利が高い月次MBSへの新規開拓・休眠先の投資再開を企図したI R訪問を展開した。

② 海外投資家（30社）に対する取組

現状、円金利が極めて低い水準にとどまっていることを勘案すると、機構MBSへの投資ニーズが期待できる先としては、外貨準備等のリアルマネーを保有して円貨運用を行っている海外中銀や、受託した年金資金の運用に当たって通貨分散を意識する投資顧問といった属性の投資家がターゲットとなる。こうした観点で訪問先を選定し、欧州（イギリス、フランス、イタリア、スイス、ノルウェー、ドイツ）については機構の認知度向上を、アジア（シンガポール、マレーシア、香港、中国、韓国）については従前からの接触の継続的なフォローアップを目的として、I R訪問を行った。

なお、海外投資家（公的機関を除く。）が受け取る公社債等の利子への課税制度の存在により、海外民間投資家の参入は実態上困難であったため、これまでは公的機関を中心に訪問してきたが、平成22年度税制改正において平成22年6月1日より当該課税制度が撤廃されることとなったのを受けて、民間セクターにも積極的に訪問を行った。

(4) 会議及び研修会への参加

① 証券会社が海外投資家向けに開催する会議の中で、日本のMBS市場について2回講演した（1回目：42社、49名出席 2回目：17社、20名出席）。また、会議に参加した海外投資家（4社）に対し、個別にミーティングを行った。

② 投資家向け海外の雑誌（Euroweek）が開催する会議で、市場関係者にプレゼンテーションを実施した。また、MBSの流動性向上に向けた課題等についてパネル討論を行い、認知度向上を図った（約130名出席）。

5 投資家の維持・拡大

平成21年度は、市場環境が正常化の方向で進む中、I R訪問先を含め7社（推定）の投資家が新規参入した模様。

（参考）月次債の一起債当たりの購入投資家数は、リーマンショック後は15社程度であったが、平成21年度末にかけて地方投資家の参入もあり、30～40社程度となっている。

【その他評価の参考となる情報】

引受主幹事候補会社海外支店にて現地セールス担当者向けのミーティングの実施

海外投資家の勧誘にあたり、引受主幹事候補会社海外支店でのセールス力の向上が必要不可欠であることから、機構MBSの知識向上を目的とし、海外現地にてセールスマーティングを実施した。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、引き続き投資家ニーズの把握に努めるとともに、ホームページ及び情報ベンダーを通じ、MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する融資種別等の属性分析の更新情報等を定期的に情報提供する。また、投資家のニーズを踏まえた情報の充実を図る。加えて、投資家の認知度及び理解度の向上を図るために、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねるとともに、さらなる情報の充実を検討する。

(参考)用語の解説

【WAL (Weighted Average Life)】

加重平均償還年限のこと。期限前償還のあるMBSの残存年限を示したものの。

【PSJ (Prepayment Standard Japan)】

MBSの期限前償還の速度を経過期間の関数として表した標準期限前償還 (PSJ) モデルにより計算したもので、経過期間60ヶ月時点での繰上償還率を示す。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

⑥ 証券化支援業務の手続の電子化等を推進することにより、消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図ること。

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

⑥ 電子申請による事前審査の実施など、証券化支援業務の手続の電子化等を推進することにより、消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図る。

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

⑥ 事前審査サイトの安定稼働のため、導入金融機関のモニタリングを行う。

また、導入を希望する金融機関と協議を行い、円滑な導入を進める。

【年度計画における目標設定の考え方】

平成20年度に開設した事前審査サイトを必要に応じて改良する等、消費者がフラット35の利用の可否の見込みをできるだけ早く知ることができる環境の整備等、利便性の向上を図る。

また、導入を希望する金融機関と協議を行い、円滑な導入を進める。

【平成21年度における取組】

1 事前審査サイトの開始

フラット35の利用の可否の見込みをできる限り速やかに知りたいという住宅事業者や消費者からの要望を踏まえ、本審査の前の段階でも、主要な審査項目のみの電子申請による提出で審査結果の見込みを知ることができる事前審査サイト（事前審査の対象は買取型及び保証型）を平成20年4月に開設し、金融機関の利用を開始した。

2 平成21年度の実績

平成21年度においては、事前審査サイトを通じて消費者がフラット35の利用の可否の見込みをできるだけ早期に知ることができる環境の整備を推進するため、事前審査申込書の記載内容の簡素化等により事前審査サイトに係る金融機関の利便性の向上を図り、利用金融機関及び利用実績の増加を図った。

(1) 利用金融機関

平成21年度においては、新たに6機関が参入し、利用金融機関を21機関（平成21年度買取（付保）申請件数に対して51.7%のシェアの金融機関）とした。

(2) 事前審査件数

平成21年度の事前審査件数は45,185件である（平成21年度買取（付保）申請件数81,737件（買取型81,320件、保証型417件の合計）の55.3%に相当する件数）。

(参考) 事前審査サイトの利用金融機関・利用実績の推移

区 分		平成20年度(A)	平成21年度(B)	(B)/(A)
利用金融機関	機関数	15機関	21機関	140.0%
	買取(付保)申請 に対するシェア (注)	33.6%	51.7%	153.9%
利用実績	利用件数	12,353件	45,185件	365.8%
	買取(付保)申請 に対する割合	25.2%	55.3%	219.4%

(注) 機構全体の買取(付保)申請件数に対する、利用金融機関全体の買取(付保)申請件数(事前審査サイトを利用した案件及び利用しなかった案件の合計)の割合である。

3 事前審査サイトに係る金融機関の利便性の向上

利用件数が多い金融機関に対して、事前審査サイトの利便性を確認する等のモニタリングを実施し、金融機関から要望のあった事前審査申込書の記載内容の簡素化等に平成21年10月から対応し、利便性の向上を図った。

4 事前審査情報の本審査への活用による審査期間短縮

平成20年度に引き続き、事前審査サイトを活用した案件について、追加で必要となる情報を電子申請で提出することにより借入申込書の送付を不要とする審査期間の短縮化の取組みを推進し、平成21年度においては新たに2機関が利用を開始し、利用金融機関を事前審査サイト利用機関21機関中3機関とした。

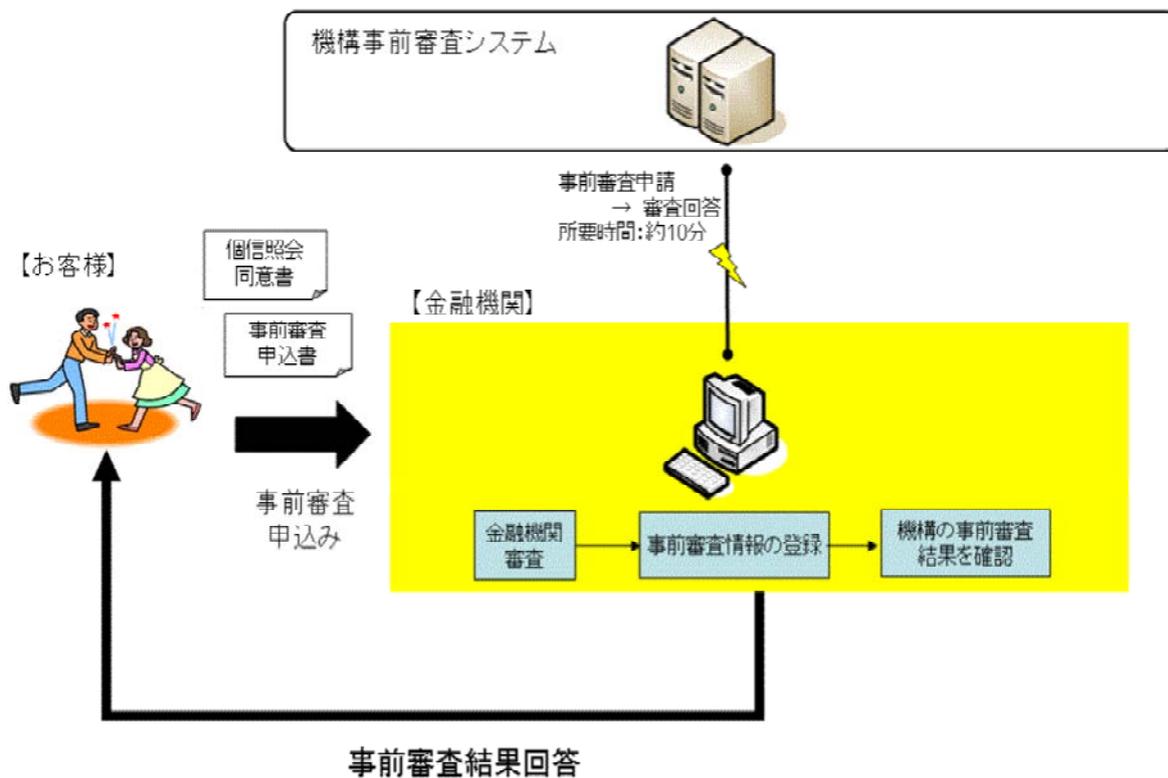
(参考) 期間短縮の効果

主な利用金融機関から、従来、機構への買取(付保)申請は借入申込書の郵送により行っていたが、追加で必要となる情報を電子申請で提出することにより借入申込書の郵送が不要となったことから、機構への買取申請までの期間が9日程度から7日程度に2日程度短縮(金融機関の支店から本店及び金融機関の本店から機構への郵送期間に相当する期間)されたと報告を受けている。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、消費者がフラット35の利用の可否の見込みをできるだけ早期に知ることができるように、事前審査サイトの利用金融機関の増加及び事前審査サイトに係る金融機関の利便性の向上を図ることにより、事前審査システムの活用を推進する。

事前審査システムの概要図



中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努めること。

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、金融機関に対する住宅ローン債権の買取りに係る提示金利が可能な限り低くなるよう、次に掲げる取組を推進することにより、業務に必要な資金の調達コストの低減、業務運営の効率化等に努める。

⑦ 相対的に低利な住宅ローンの供給のため、①から⑥までの取組以外の方策について検討を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

平成21年度においては、独立行政法人評価委員会住宅金融支援機構分科会における平成20年度業務実績評価に関する意見等を踏まえて、相対的に低利な住宅ローンの供給のため、平成20年度までの年度計画に掲げていた取組以外の方策についても検討を行うこととした。

【平成21年度における取組】

1 新ヘッジスキーム

証券化支援事業においては、住宅ローンの融資金利決定から当該住宅ローンに係るMBS等の条件決定までの間に金利が変動するリスク（パイプライン・リスク）のヘッジのため、金利スワップ取引を実施している。これまでの金利スワップ取引の具体的なスキームは、「固定払い・変動受け」取引（A取引）及び「固定受け・変動払い」取引（B取引）をセットで10年間継続させるものであったため、機構側には取引先の信用リスクが、また、取引先側には機構の信用リスクがそれぞれ累積していた。このため、①取引先の破綻など信用リスクが顕在化した場合に機構側に大きな損失が発生するおそれがあること（取引先側の信用リスクの問題）、②取引先の破綻など信用リスクが顕在化した場合には当該取引先との取引とセットとなる他方の取引（A取引の取引先が破綻した場合のB取引）は相殺対象がなくなるため金利スワップ取引の時価変動により機構側に大きな損失が発生するおそれがあること（取引先側の信用リスク顕在化後の時価変動リスクの問題）、③取引先から見て機構に対する信用取引枠が目一杯となった場合に、当該取引先からの提示レートが上昇したり、又はそれ以上の取引には応じず、その結果として取引先候補の数が減少して機構が高いコストを支払わされるおそれがあること（機構側の信用リスクの問題）、の3つの問題点が生じていた。

これらの問題点を回避するため、金利スワップ取引の方法を改めることとし、A取引のみを実施し、MBS等の条件決定時点で当該取引を解約（現在価値で清算）するスキームを企画・立案し、ALMリスク管理委員会・役員会における決定の上、主務省了解等を経て、平成22年2月25日取引分から実施した。この新しいスキームでは、取引先信用リスクの累積を概ね2か月程度（これまでのスキームは約10年）に短縮することができる。

なお、既存取引における取引先信用リスクを削減するため、既存取引の解約（現在価値で清算）にも取り組んでいる（平成21年度解約実績：想定元本874億円）。

2 この他、平成21年8月に、理事長を委員長とする経営戦略検討委員会を機構内部に設置し、機構全体の財務戦略を検討する中において、勘定間融通により超過担保に係る資金調達効率化（債券発行費用の軽減等）の検討を行った。

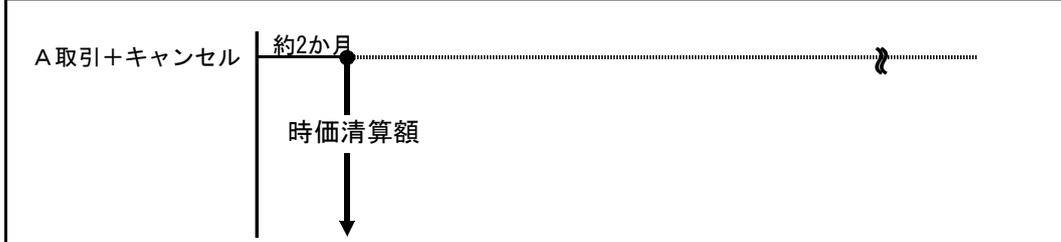
キャンセル・スキームの概略図（現行スキームとの比較）

■キャンセル・スキーム

① スキーム



② 経済効果（キャッシュフロー）

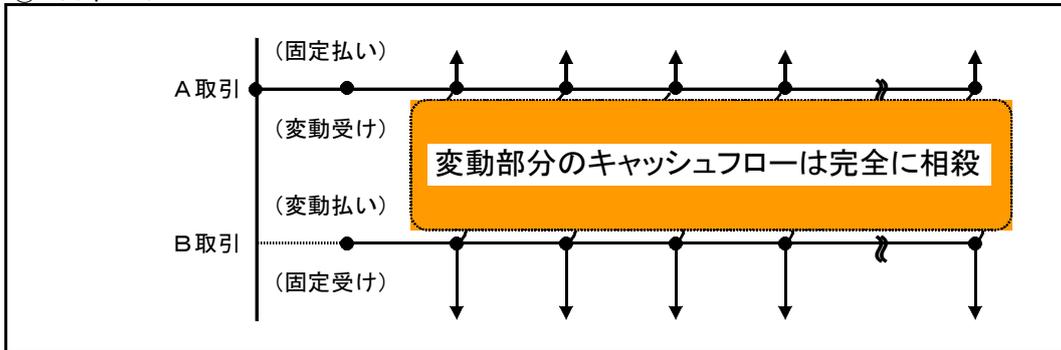


③ 繰延処理（決算P/Lベースの損益）

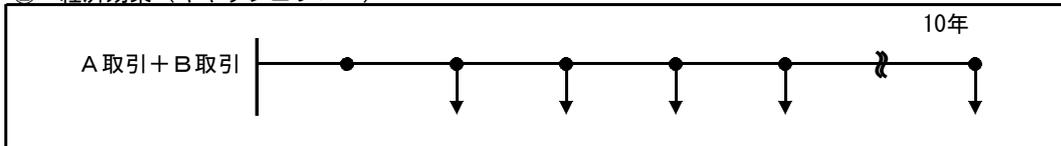


■現行スキーム

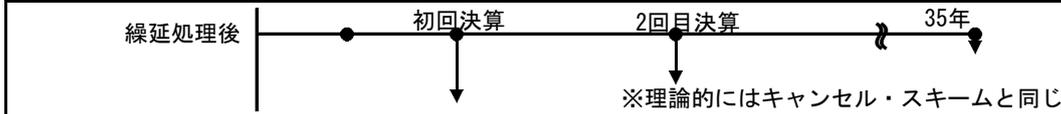
① スキーム



② 経済効果（キャッシュフロー）



③ 繰延処理（決算P/Lベースの損益）



(注)両図は、A取引時点からキャンセル・B取引時点までに金利上昇の場合。金利下降の場合は②と③の矢印が逆を向く。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、相対的に低利な住宅ローンの供給に向けての方策について検討を行う。

中期目標

1 証券化支援業務

(3) 保証型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、特定債務保証等の料率が可能な限り低くなるよう、業務運営の効率化等に努めるとともに、次に掲げる取組を推進すること。

- ① 住宅ローンの証券化に取り組む金融機関による特定債務保証の利用を促進するため、金融機関のニーズに対応して、適宜適切な業務の仕組みの見直しに努めること。
- ② 住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、保証型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンについて、適宜適切な見直しを行うこと。

中期計画

1 証券化支援業務

(3) 保証型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、特定債務保証等の料率が可能な限り低くなるよう、業務運営の効率化等に努めるとともに、次に掲げる取組を推進する。

- ① 住宅ローンの証券化に取り組む金融機関による特定債務保証の利用を促進するため、金融機関の要望する様々な証券化の枠組みに対応できるよう、適宜適切な業務の仕組みの見直しに努める。その際、中小金融機関のニーズにも対応できるよう配慮する。
- ② 住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、保証型の証券化支援業務の対象となる住宅ローンについて、適宜適切な見直しを行う。

年度計画

1 証券化支援業務

(3) 保証型の証券化支援業務

金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため、特定債務保証等の料率が可能な限り低くなるよう、業務運営の効率化等に努めるとともに、次に掲げる取組を推進する。

- ① 複数の金融機関の住宅ローン債権を一括して証券化するマルチセラー方式に関し、ニーズを確認の上、対応できるようにする。
- ② 住宅ローンに係る消費者や金融機関の多様なニーズに対応するため、商品性の改善及び事務の改善を進める。

【年度計画における目標設定の考え方】

保証型の証券化支援業務について、複数の金融機関の住宅ローン債権を一括して証券化するマルチセラー方式のニーズを確認の上、対応できるようにすることとした。また、消費者の多様なニーズに対応するため、商品性の改善及び事務の改善を進めることとした。

【平成21年度における取組】

1 マルチセラー方式の検討

複数の金融機関の住宅ローン債権を一括して証券化するマルチセラー方式は、住宅ローンの貸付規模が小さく単独の金融機関では証券化が困難な場合や、貸付対象地域が限定的で証券化を行なう場合に住宅ローン債権の地域偏在リスクを指摘される場合等に、複数の金融機関が共同で証券化を実施することにより、これらの問題点を解決しながら民間金融機関が自ら証券化を実施する制度である。平成20年度に発生したサブプライム問題等の影響で証券化市場の機能が完全には回復していない現状においては、民間金融機関が自ら証券化を実施する保証型MBSを安定的に発行しにくい市場環境であったこと等もあり、平成21年度においてはマルチセラー方式によるMBS発行へのニーズが顕在化しなかった。

2 商品性の改善

(1) 優良住宅取得支援制度の拡充

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、優良住宅取得支援制度について、以下の拡充を行った。

- ・「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成20年12月決定）の一環として、平成21年5月より、金利引下げ期間を当初5年間から当初10年間に拡充
- ・「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、平成21年6月より、特に住宅の質に優れた、長期優良住宅や「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅（1戸建てに限る）などについて、金利引下げ期間を当初10年間から当初20年間に拡充
- ・「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年2月より、金利引下げ幅を当初10年間0.3%から1.0%に拡充

(2) 中小企業金融円滑化法への対応

保証型の住宅ローンにおいて金融機関が「返済期間延長」及び「金利引下げ」を行うことは特定住宅融資保険約款において禁止されていた。このため、中小企業金融円滑化法への対応で、金融機関が「返済期間延長」及び「金利引下げ」の返済困難者対策を実施することか可能となるよう、特定住宅融資保険約款を改正し、金融機関による返済困難者対策が円滑に実施されるよう支

援した。(平成21年12月約款変更)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

マルチセラー方式に関し、民間金融機関が自ら安定的に保証型MBSの発行が行なえるような証券化市場の機能の回復状況を見極めつつ、金融機関のニーズを確認の上、引き続き、必要な体制整備等の具体的検討を進める。

また、次年度以降も引き続き、住宅ローンに係る消費者や金融機関の多様なニーズに対応するため、商品性の改善及び事務の改善を進める。

中期目標

2 住宅融資保険業務

- (1) 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を設定するとともに、保険金を支払った保険事故に係る債権の回収に努めること。

中期計画

2 住宅融資保険業務

- (1) 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を30日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

年度計画

2 住宅融資保険業務

- (1) 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を30日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【年度計画における目標設定の考え方】

引き続き、金融機関へのサービス向上の観点から機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまでの標準処理期間を30日とし、その期間内に案件の8割以上を処理することとした。

【平成21年度における取組】

平成20年度と同様に、保険金支払基準の明確化、保険金支払業務の一元化を継続し、円滑な事務処理を行った。

加えて、平成21年度においては、保険金支払審査調書に記載する特記事項の記載例集を作成・活用することにより審査調書作成業務を効率化し、事務処理の迅速化を図った。

その結果、保険金の支払請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の日数が30日以内の案件の割合は、平成20年度と同じく100%（501件中501件：平成22年3月末）となった。

(参考) 標準処理期間 (30日以内) に処理されたシェアの推移

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
標準処理期間内	99.1% (552件中547件)	100% (521件中521件)	100% (501件中501件)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度も、標準処理期間を30日とし、最低でもその期間内に案件の8割以上を処理することを目標とし、可能な限り、平成21年度と同水準となることを目指して取り組む。

中期目標

2 住宅融資保険業務

- (1) 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を設定するとともに、保険金を支払った保険事故に係る債権の回収に努めること。

中期計画

2 住宅融資保険業務

- (2) 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。（その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値40%を達成するよう努める。）

年度計画

2 住宅融資保険業務

- (2) 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関からの各債権別の回収状況報告に基づき、債務者との分割弁済等の具体的な交渉を実施させる等の対応方針を策定の上、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。（その際の目安として、平成20年度に支払った保険金について、平成21年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努める。）

【年度計画における目標設定の考え方】

保険金を支払った保険事故に係る債権について、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組むこととした。その際の目安として、平成20年度に支払った保険金について、平成21年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努めることとした。

【平成21年度における取組】

1 回収率向上の取組

(1) 事故発生時の対応

平成20年度と同様に、第1順位抵当権を設定している債権については、保険事故発生通知書到達時に今後の具体的な回収方針について金融機関と協議して、必要な措置の着手を依頼し、保険金支払決定時には、物件処分等の具体的な今後の回収措置について金融機関に対し依頼を行った。

(2) 保険金支払済債権の管理

平成20年度と同様に、保険金支払済債権の全件（約2,300件）について債権管理リストを作成

し、個別案件ごとに措置方針を決定、管理した。具体的には、分割弁済を希望する債務者においてはリスクジュールの可能性を検討し、物件処分を前提とした債務者においては任意売却の可能性を探るとともに売出に当たっての具体的な計画（時期、期間等）を決定した上で、直ちに処分に着手することを要請した。その上で、期間内に任意売却が成立しなかったものについては、速やかに競売の申立を行わせた。

また、任意売却に当たっては、機構側から頻繁に引き合いの有無や売出価額に対する感觸等の状況をヒアリングすることで任意売却の推進を働きかけるとともに、事前に金融機関側から積極的に機構に相談を持ちかけるよう依頼することで任意売却の早期成立に努めた。加えて、競売申立に当たっては、相続財産管理人の選任や代位登記といった競売申立に当たっての問題を解決し、措置の早期化、効率化に努めた。

さらに、年2回（平成21年7月末、平成22年1月末）金融機関に債権管理の状況や措置状況等を確認する回収状況調査を実施し、物件処分や分割弁済等の個別の措置状況について進捗状況を把握し、必要な対応を依頼した。

2 回収結果

平成20年度に支払った保険金について、上記の取組を行った結果、平成21年度末までの回収実績率については、37.5%となり、年度計画における目安である40%を下回った。

なお、中期計画の目標である年度ごとの平均値については、過去3か年度間の平均回収実績は40.1%となった。

（参考）回収実績率の推移

	平成18年度支払 (平成19年度回収)	平成19年度支払 (平成20年度回収)	平成20年度支払 (平成21年度回収)	3年度間平均
回収実績率	42.0%	40.8%	37.5%	40.1%

（注）回収実績率とは、当年度に支払った保険金における翌年度末までの回収金額の割合

3 要因と今後の対応

(1) 要因

- ① 経済環境が厳しいために任意売却の進捗の遅れ、競売手続きの長期化や配当率の低迷といった状況が起きていることから、平成20年度に保険金を支払った債権に係る回収が進まなかったものと考えられる。

（参考）ア 保険金支払日から任意売却代金の機構への納付までの日数

平成20年度 336日

平成21年度 432日

イ 競売開始決定日から配当金の機構への納付までの日数

平成20年度 344日

平成21年度 362日

ウ 競売手続きにおける売却率の推移（出典：金融法務事情 No. 1894）

平成19年 97.7%

平成20年 90.3%

平成21年 87.8%

※ 競売手続きにおいて売却を実施した案件に対する売却となったものの割合であり、数字は概数である。

エ 配当による回収金の支払保険金額に対する割合（配当率）

平成19年度 54.9%

平成20年度 38.6%

平成21年度 42.1%

※ 競売配当金を受領した案件について、配当率を算出したため、無配当のもの（無担保融資、後順位抵当権債権等）については集計されていない。

- ② 昨年の金融安定化法の影響から金融機関が競売の申立に慎重になり、積極的に任意売却を行う傾向があり、より担保物件の処分に時間がかかるようになっている。

（参考）回収金の内訳

平成20年度 競売配当によるもの 232件

任意売却によるもの 95件

平成21年度 競売配当によるもの 193件

任意売却によるもの 109件

- ③ 加えて、平成21年度においては、平成21年3月に2億6千万円の保険金を支払った賃貸融資案件の回収ができなかったことも要因のひとつである。

（参考）平成21年3月の保険金支払時には担保物件の買い受けの申し出を受けており、同年8月には追加担保の供出等買受資金の融資を受けるための諸条件を満たしたものの、その後資金調達が難航し、結果として平成22年3月までの買い受けが実現しなかったもの。

なお、現在も任意売却に向けての交渉継続中である。

（平成21年5月に家賃差押え済み、平成22年2月に競売申立済み。）

(2) 今後の対応

平成22年度においては、平成21年度と同様に個別案件ごとの措置方針に基づく回収を徹底するとともに、平成22年度の保険関係成立分から、保険代位債権の競売申立について、申立費用の請

求方式から立替方式にすることにより、競売手続きの開始の時期の前倒しを行う。

また、保険金支払審査担当者と債権回収担当者との連携をより密にすることにより、保険事故発生時に金融機関で策定した債権回収方針について、保険金支払請求があった時点で再度確認し、状況に応じて債権回収方針の追加や変更を行い、金融機関での速やかな債権回収を働きかけること、毎月1回、管理職者及び債権回収担当者間で措置が必要な債権について、進捗状況等を相互チェックし、措置の遅延を防止することで、債権回収の早期化、極大化を図る。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

保険金を支払った保険事故に係る債権については、次年度においても、積極的な回収に取り組む（その際の目安として、平成21年度に支払った保険金について、平成22年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努める。）。

なお、次年度においては、保険金支払審査担当者と債権回収担当者との連携をより密にすることにより、保険事故発生時に金融機関で策定した債権回収方針について、保険金支払請求があった時点で再度確認し、状況に応じて債権回収方針の追加や変更を行い、金融機関での速やかな債権回収を働きかけることで、回収の早期化を図っていく。

中期目標

2 住宅融資保険業務

- (2) 保険契約者である金融機関のモラルハザードを防止するとともに、住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保するため、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努めること。

中期計画

2 住宅融資保険業務

- (3) 実績反映型保険料の的確な運営及び保険料率のモニタリング態勢の整備を通じ、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

年度計画

2 住宅融資保険業務

- (3) 融資保険料率の計量モデルの高度化に取り組みつつ、当該モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料の的確な運営、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

【年度計画における目標設定の考え方】

金融機関のモラルハザード防止及び中長期的な収支の均衡確保を図るため、実績反映型保険料の的確な運営、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努めることとした。

【平成21年度における取組】

1 保険料率算定モデルの高度化及びモニタリングの実施

(1) モデルの高度化

平成21年度においては、保険料率算定モデルについて、足下の実績を反映したパラメータに更新し、計測の精度向上を図った。

また、外部機関と共同で、新規付保案件に係る保険料率算定モデルに既往分も含めた住宅融資保険事業全体の損失見通しを推計するための機能の追加（システムメンテナンスは平成22年度実施予定）及びフラット35パッケージに係るリスクプロファイルを踏まえた保険料率の算定を行う手法の検討を行った。

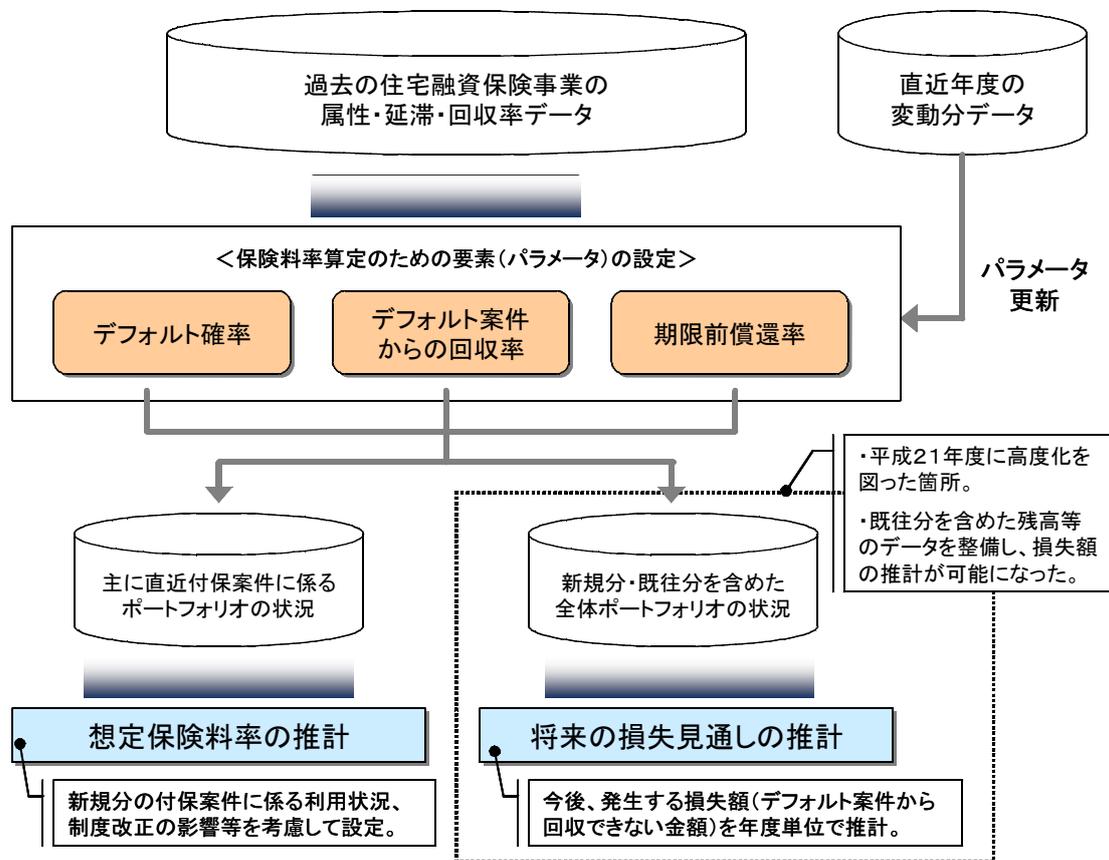
なお、フラット35パッケージについては、フラット35と一体としてリスク計量を行うことが適当との検証結果を踏まえ、フラット35と同様の手法を用いて平成22年度における保険引受コストの妥当性を検証した。

(2) モニタリングの実施

平成21年度においても、平成20年度と同様に、四半期毎に保険料率算定モデルを活用したモニタリングを実施し、また、債務者属性等の分析を通じて、実績反映型保険料率制度等における保険料率の設定又は検証を行った。

なお、四半期ごとのモニタリング結果等については、信用リスク管理委員会及び役員会に報告を行った。

(保険料率算定モデルの概要)



2 実績反映型保険料制度の運営等

(1) 付保割合等（付保割合及び実績）に応じた付保基準及び保険料率の設定

平成21年6月から債権填補率の引き上げ（填補率10割型商品の新設）に併せ、填補率（付保割合）に応じた付保基準を適用した。

また、保険料率についても、平成21年6月の債権填補率の引き上げ（填補率10割型商品の新設）に併せ、実績反映型保険料制度の見直しを行い、保険事故発生状況の分析を踏まえ、L T V

(Loan To Value) 85%以下（融資実行額が担保評価額に担保掛目率85%を乗じた額以下であること）に限定して保険契約を締結する金融機関には、LTV85%以下に限定しない金融機関よりも低い保険料率を適用することとした。

(2) モラルハザード防止

① 平成20年度と同様に、毎年度の保険契約締結時までに、全契約金融機関から徴求した融資審査基準について、機構内部基準に定める確認表と照合し、審査基準が適切であることをチェックした。

② 平成21年6月の債権補填率の引き上げ（補填率10割型商品の新設）に併せ、以下の態勢整備を行った。

ア 平成21年6月以降、金融機関の利用開始前に、当該金融機関の融資審査基準や担保評価概要を機構において確認している。

イ 金融機関段階における個人信用情報照会を義務化し、また、機構制定の担保評価シートに基づく担保評価の実施を行うとともに、機構において付保承認審査を行うこととした。

なお、審査に当たっては、金融機関における融資審査結果の確認に加え、提出された付保申請関係書類の内容などについて、機構の審査ノウハウに基づき、返済可能性や住宅取得計画の妥当性について確認した上で、個別に承認又は不承認としている。

③ 金融機関のモラルハザードを防止するために、金融機関ごとの過去3年度間の保険金支払額、保険料収入額、事故率等に応じ適用する保険料率を決定する「実績反映型保険料率制度」を採用している。

事故率等の高い金融機関に対しては高い保険料率を適用し、保険料率の改善を指向する金融機関での融資審査の適正化を図り、その結果として、事故率等が抑えられた場合には、翌年度以降の適用保険料率を引き下げることで、金融機関の自助努力を促している。

この自助努力の積み重ねとして、金融機関の融資審査能力の向上が図られ、結果としてモラルハザードの防止の効果をj得ているものである。

(参考) 保険料率区分の変動に係る金融機関数（前年度比）

	平成20年度	平成21年度	平成22年度
適用保険料率が引き上がった金融機関数	31	41	31
適用保険料率が引き下がった金融機関数	14	20	44

(注) 平成21年度については、保険料率区分の細分化（A区分→S区分、A区分）をしたため、この細分化に伴う変動を除外した金融機関数である。

3 平成21年度に実施した商品性の改善

(1) 「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、民間金融機関による住宅ローンについて、機構が保険引受けによる信用補完を行う住宅融資保険の事業量を拡大するとともに、平成21年6月から以下の制度改正を実施した。

- ① 填補率10割型の新設
- ② 填補率10割型の担保掛目の撤廃及び諸費用を対象に追加
- ③ 保険料率の引き下げ
- ④ 住宅ローンの借換融資の保険対象化

(2) 民間金融機関における住宅改良等資金に係るリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）に対する住宅融資保険商品を新設し、平成21年6月から実施した（平成21年度付保実績：3件、1,860万円）。

(3) 「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年1月から、「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の保険料率から一律0.05%引下げを行った。

種別	保険料率(%/年)	種別	保険料率(%/年)
一般の住宅ローン	0.16 ~ 0.25	一般の住宅ローン	0.11 ~ 0.20
フラット35との併せ融資	0.20	フラット35との併せ融資	0.15

(参考) 経済対策後の付保実績

■ 「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）後の付保実績（平成21年6月（※1）～平成22年3月）

付保件数：20,009件（対前年同期（6,847件）比：2.92倍）

付保金額：4,140億円（対前年同期（1,388億円）比：3.10倍）

※1 対策内容は、以下を除き平成21年6月30日付保申請分から適用。

- ・上記3(1)③のうち、フラット35と併せて融資を受けるフラット35以外の住宅ローンに係る分については、平成21年6月4日資金実行分から適用。

- ・上記3(1)③、④の填補率9割型については、平成21年6月30日資金実行分から適用。

■ 「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）後の付保実績（平成22年2月（※2）～平成22年3月）

付保件数：5,224件（対前年同期（2,093件）比：2.50倍）

付保金額：1,183億円（対前年同期（459億円）比：2.58倍）

※2 対策内容は、平成22年1月29日資金実行分から適用。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、融資保険料率の計量モデルの高度化に取り組みつつ、当該モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料制度の的確な運営、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

(参考)用語の解説

【パラメータ】

想定保険料率を算定するために必要となる要素のことで、具体的には住宅融資保険事業における「デフォルト確率」、「デフォルト案件からの回収率」及び「期限前償還率」を指す。これらの要素については、過去の住宅融資保険事業のデータを分析して決定する。

【リスクプロファイル】

融資商品や融資事業について、リスク面から見た特性のこと。例えば、個人向けローンと事業者向けローンではローンの返済となる原資（一般的には、個人向けローンでは個人の給与等の所得が原資になるのに対し、事業者向けローンでは当該融資事業から生まれる収益が原資となる。）が異なることから、当該ローンの特性によりデフォルト率の水準や景気との関連性等が異なる。

中期目標

2 住宅融資保険業務

- (3) 住宅融資保険の付保の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上に配慮すること。

中期計画

2 住宅融資保険業務

- (4) 住宅融資保険の付保の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上に配慮する。

年度計画

2 住宅融資保険業務

- (4) 住宅ローン利用者や住宅事業者による住宅の質の確認手続を実施するとともに、チラシ等を活用して機構が推奨する技術仕様の周知を図り、住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮する。

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮するため、住宅の質の確認手続を実施するとともに、チラシ等を活用して機構が推奨する技術仕様の周知を図ることとした。

【平成21年度における取組】

1 住宅の質の確認手続

平成20年度と同様に、住宅事業者が「住宅建設チェックリスト」、「購入住宅チェックリスト」に基づき設計図面の確認や購入物件の現地確認を行い、住宅の規格、断熱構造、耐久性、劣化状況等に問題がないことを確認するとともに、同リストを融資実行時までに金融機関へ提出することを付保の要件とした。

平成21年度において取扱いを開始した、民間金融機関における住宅改良等資金に係るリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）に対しての住宅融資保険商品については、新耐震基準相当の耐震性を有している住宅であることが確認できる書類や、機構耐震評価基準に適合していることに関する申出書を融資実行時までに金融機関へ提出することを付保の要件とした。

(参考) 購入住宅チェックリストのチェック項目例

- ・住宅の規格 2以上の居住室、炊事室、便所及び浴室が設置されていること。

- ・断熱構造 住宅の外壁、天井又は屋根、床下等に断熱構造が講じられていること。
- ・耐久性 耐火構造若しくは準耐火構造であること又は耐久性基準に適合している木造であること。
- ・劣化状況 基礎、壁、柱等に大きなひび割れ又は欠損がないこと。木造住宅の場合は、しろありの被害がないこと。給排水設備に漏水がないこと。

2 機構が推奨する技術基準の周知

平成20年度と同様に、住宅融資保険を活用した住宅ローンに関する利用者向けリーフレットを1万部作成し、質の高い住宅を建設する際のポイントを記載することで周知を行った。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降においても、住宅ローン利用者や住宅事業者による住宅の質の確認手続を実施するとともに、チラシ等を活用して機構が推奨する技術仕様の周知を図り、住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮する。

中期目標

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の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を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

中期計画

3 住情報提供業務

(1) 業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用するとともに、良質な住宅の設計・建設等のためのガイドラインを策定し、消費者、住宅関連事業者等に対して、以下の情報提供を積極的に行う。

- ① ホームページ、各種セミナー等を通じて行う、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンに関する情報提供
- ② ホームページ、各種セミナー、技術相談等を通じて行う、良質な住宅の設計・建設等に関する情報提供

年度計画

3 住情報提供業務

(1) 業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用するとともに、良質な住宅の設計・建設等のためのガイドラインの活用やホームページのコンテンツ及びセミナー内容の充実を行うことにより、消費者、住宅関連事業者等に対して、以下の情報提供を積極的に行う。

- ① 住情報提供業務に関するホームページやファイナンシャルプランナーを講師としたセミナーなどを通じて行う、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンを理解するために必要な知識に関する消費者向けの情報提供
- ② ホームページ、ガイドブック、技術セミナー及び技術相談等を通じて行う、良質な住宅の設計・建設等に資する、住宅の仕様や施工等に関する技術やマンションの維持管理等に関する消費者及び住宅関連事業者等向けの情報提供

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅ローンに関する消費者向けの情報提供、良質な住宅の設計・建設等に資する消費者及び住宅関連事業者等向け情報提供を行うため、ホームページ、セミナー等の充実を行うこととした。

【平成21年度における取組】

1 住宅ローンの特性等に関する消費者向け情報提供

(1) セミナーの開催

平成20年度と同様に、平成21年度は、消費者向けの「すまい・るセミナー」を全国において開催した。ファイナンシャル・プランナーによるライフプランを踏まえた資金計画・返済計画など、参加者アンケートで要望の多いテーマを設定し、計24回（3,449名参加）実施した。



(2) 「住宅ローン入門ガイド」の配布

住宅ローンの基礎知識、ライフプランに合った住宅ローンや資金計画のポイントをコンパクトに解説した「住宅ローン入門ガイド」について、住情報提供業務に関するホームページ（住（じゅう）まっぷサイト）に掲載するとともに、セミナー、イベント、支店営業窓口及び業界団体を通じて消費者向けに約10万部配布し、消費者が安心して住宅ローンを組むことができる環境整備を促進した。



(3) シミュレーションの拡充

消費者が個々のライフスタイルに応じて、適切に住宅ローンを選択できる環境を整備するために機構ホームページで提供している資金計画シミュレーションについて、経済対策等によるフラット35の制度改正に伴い、拡充を図った。

- ① フラット35借換融資の開始に伴い、現在の住宅ローンと借換え後の住宅ローンを同時に試算し、総返済額を比較することができるようにするための専用のシミュレーション（「借換えシミュレーション」）を平成21年12月に機構ホームページに新設した（平成21年度アクセス件数：約22万件）。
- ② 「返済プラン比較シミュレーション」、「借換えシミュレーション」及び「資金計画シミュレーション」について、フラット50へ対応するための拡充を図った（平成22年2月）。

(参考) 借換えシミュレーション

現在のお借入れローン		お借換え後のローン	
ローン1		ローン1	
商品タイプ(必須)	旧住宅公庫融資	商品タイプ(必須)	フラット35
残りの返済期間(必須)	16年	借入期間(必須)	20年
金利タイプ(必須)	変動金利	金利タイプ(必須)	全期間固定
借入金利(必須) →入力方法 →過去の金利推移	当初1年 3.1% 残り15年 4%	借入金利(必須) →入力方法 →過去の金利推移	引き下げ選択 全期間 2.78%
ローン残高(必須)	1,500万円	借入金額(必須)	1,500万円
うちボーナス返済分 →入力方法(※) ボーナス時の 増額分 ○借入金額内訳	0万円		
返済方法	元利均等 元金均等		

	現在のお借入れローン(A)	お借換え後のローン(B)	差引(A)-(B)
毎月の返済額	当初1年間 95160円 2年目以降 105511円	全期間 81547円	当初 13616円
ボーナス時の返済額	-	-	-
年間返済額	当初1年間 1,190,016円 2年目以降 1,266,102円	全期間 979,564円	当初 211,452円
借入期間	16年	20年	-4年
総返済額	20,192,222円	19,571,240円	610,982円
うち利息分	5,182,222円	4,571,240円	610,982円
利息割合	25.7%	23.4%	2.4%
諸費用	482,000円	730,000円(※)	-256,000円
うち当初 諸費用	63,700円	193,700円(※)	-140,000円
総支払額	20,664,222円	20,309,240円	354,982円

試算結果

現在借入中のローンと借換え後のローンの総返済額、差額を試算

(4) ファイナンシャル・プランナーによるコラム

住まっぷサイトに、消費者向けのファイナンシャル・プランナーによるコラム「住宅ローンの借換えのイロハ」を全5回掲載した（平成21年度アクセス件数：約4万件）。

2 住宅の仕様や施工等に関する情報提供

(1) 住宅工事仕様書の監修

戸建て住宅の標準的な仕様を掲載した住宅工事仕様書を監修し、長期優良住宅や省エネトップランナー基準に係る仕様を充実させた（当該仕様書は平成22年3月発行）。

(2) セミナーの実施

- ① 住宅工事仕様書等を活用した住宅事業者向けセミナーを計18回（1,903名参加）実施した。
- ② 関係団体等主催の住宅事業者等向けセミナーに計46回（3,857名参加）講師を派遣した。
- ③ マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」、「マンションの長期修繕計画・スタートアップセミナー」を計8回（227名参加）開催した。



(3) 技術情報の収集及び提供

国の住宅省エネ推進政策を進めるにあたって設けられた「住宅省エネシステム検討委員会」をはじめとする各種外部委員会に機構職員を参加させ、技術情報の収集と、機構が有している技術情報の提供を実施した。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、金利タイプに応じた住宅ローンの特性等を理解するために必要な知識や各種住宅ローン商品に関する消費者向けの情報を、ホームページの住まっふサイトやファイナンシャルプランナーを講師としたセミナー等を通じて提供する。

また、良質な住宅の設計・建設等に資する、住宅の仕様や施工等に関する技術やマンションの維持管理等に関する消費者及び住宅関連事業者等向けの情報についても、ホームページ、ガイドブック、技術セミナー、技術相談等を通じて提供する。

中期目標

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の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を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

中期計画

3 住情報提供業務

(2) 国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、消費者等に対する情報提供を実施する。

年度計画

3 住情報提供業務

(2) 国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援する。

また、中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務の実施に必要な情報の整備及び関係団体との連携を進める。

【年度計画における目標設定の考え方】

国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援することとした。また、中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務の実施に必要な情報の整備を行い、関係団体との連携を進めることとした。

【平成21年度における取組】

1 施策への協力

以下のとおり、住宅金融支援機構の住情報提供業務の中で、関連施策の情報の提供を積極的に行った。

(1) セミナーの開催等

① 業界団体と連携し、耐震改修等に関する住宅事業者向け説明会に講師を派遣した（3団体計6回、310名参加）。

- ② マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」、「マンションの長期修繕計画・スタートアップセミナー」を開催した（計8回、227名参加）。【再掲】
 - ③ 住宅事業者向けセミナー「住宅省エネラベリング制度と省エネ基準」を2回（279名参加）開催し、平成21年6月から新たに開始された「住宅省エネラベリング制度」に関する情報提供を実施した。
 - ④ 業界団体と連携し、住宅事業者向けセミナー「長期優良住宅のすすめ」を計10回（1,052名参加）実施し、長期優良住宅等に関する情報を提供した。
- (2) パンフレットの作成
- 関係団体と連携した住宅リフォーム税制等啓発パンフレットの作成や業界団体主催のリフォームカウンセラー説明会テキストの作成を行った。

2 地方公共団体の施策との連携強化

(1) 地方公共団体の優遇制度の情報提供

平成20年度と同様に、地方公共団体が実施している地域に根ざした住まいづくりを推進するための優遇制度（低利融資制度、利子補給、補助金その他の施策）に関する情報を収集し、住情報提供業務に関するホームページ（住まっぶサイト）に掲載した。

(2) 中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務

① 平成20年度と同様に実施

ア 全国296箇所の地方公共団体等と連携し、住替え支援に関するパンフレットを収集した。本店ビル内のすまい・るギャラリーに住替え支援コーナーを設け、収集したパンフレットを設置。

イ 中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報等を掲載した「地域ネットワークだより」を毎月1回、全国296箇所の地方公共団体等に提供した。

② 平成21年度に実施

ア 住まっぶサイト「住宅取得ナビ」の中に、新たにコンテンツ「住宅を住み替える」を追加し、住み替えを検討・実現するにあたっての留意点や実際の住み替え事例を掲載した。

イ 機構住みかえ支援ローン及び住み替えを実現するにあたってのポイントを紹介するパンフレット「住み替えのススメ」を5万部作成し、地方公共団体及び関連団体に提供した。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援するとともに、中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援するための情報提供を実施する。

(参考)用語の解説

【住宅省エネラベリング制度】

壁、天井、開口部等の躯体の断熱性能の他、給湯機器等の設備の省エネルギー性能にも着目した新たな省エネルギー基準「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅について、国が定めたラベルを用いて、住宅供給事業者が一般消費者に情報提供を行う制度。

中期目標

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の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を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

中期計画

3 住情報提供業務

(3) 消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、電話や面談等に的確に対応し、消費者等へのサービスの充実を図る。

年度計画

3 住情報提供業務

(3) 消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、電話や面談等に的確かつきめ細やかに対応し、消費者等へのサービスの充実を図る。
また、消費者等の意見、要望等の把握に努め、業務の改善に反映する。

【年度計画における目標設定の考え方】

消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、電話相談や面談等に的確かつきめ細やかに対応しサービスの充実を図るとともに、消費者等の意見、要望等を把握し、業務の改善に反映することとした。

【平成21年度における取組】

1 適切な相談対応

(1) 電話相談能力の向上

お客様コールセンターにおいて、消費者等からの電話相談に対する対応能力を向上するため、電話対応マナー研修及び業務能力向上研修を年23回実施するとともに、電話対応品質に関する外部機関評価を年2回実施し、金融業の平均を上回る評価を得た。

<第1回(7月実施)> 61.4点(金融業平均(※)60.7点)

<第2回(12月実施)> 61.7点(金融業平均(※)60.1点)

※ 外部機関が同様の調査を金融業に対して実施した結果の平均値



(参考) 電話相談件数の推移 (単位：件)

平成19年度	平成20年度	平成21年度	前年度比 (%)
208,532	222,130	250,891	112.9

(注) お客様コールセンター、団信サービスセンター及び債券募集センターの件数の合計である。

(2) 消費者等へのサービス

平成20年度と同様に、消費者（返済中の顧客）からの依頼に基づき、14,264通の一般管理帳票（残高証明書等）をお客様コールセンターから発送することで、ワンストップサービスを実施した。

2 消費者等の意見要望の把握及び業務改善

(1) ニーズの把握

平成20年度に引き続き、お客様コールセンター等における顧客からの相談内容を電子データとして蓄積する「総合相談システム」を活用するとともに、平成21年度からテキストマイニング（文章を単語に分解し、その出現頻度や他の単語との相関関係を定量化することで、文章データを効率的に分析する手法）を行うシステムを活用することとし、大量の相談履歴データから顧客ニーズ（業務改善につながると考えられる意見、要望等）の傾向を把握することとした。

これにより、顧客相談対応部署から定期的に報告される顧客ニーズと考えられる内容の他、大量の相談履歴の中からテキストマイニングシステムにより把握できた顧客ニーズも含め、業務改善につながるニーズの抽出を実施している。

(2) ニーズの業務改善への反映

平成21年度においては、顧客ニーズを踏まえた業務の改善を114件実施した（前年度：87件）。

- (主な例)・フラット35の利用条件・事務手続の改善（借換融資において諸費用（登記費用等）も融資対象に追加）
- ・ホームページの掲載内容の充実（賃貸住宅融資における過去の金利の推移を追加）
 - ・ホームページについて、見やすいレイアウトへの修正（フラット35サイト「金利情報」のページにおいて金融機関名での検索を可能とする、ホームページからの書式のダウンロードを充実する） など

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も引き続き、電話や面談等に的確かつきめ細やかに対応し、消費者等へのサービスの充実に努めるとともに、消費者等の意見、要望等の把握に努め、業務の改善に反映する。

中期目標

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の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を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

中期計画

3 住情報提供業務

(4) 住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、中期目標期間の最終年度において年間 500万件以上を目指す。

年度計画

3 住情報提供業務

(4) 住宅ローンの特性、良質な住宅の設計・建設等、住宅の技術や管理等に関する情報を分かりやすくかつ的確に提供するため、ホームページ利用者の意見を踏まえつつ、各コンテンツの充実を図ることにより、住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、年間450万件以上を目指す。

【年度計画における目標設定の考え方】

中期計画における年間500万件以上のアクセス件数の達成に向け、平成20年度の実績（489万件）から着実に増加させる目標として、最低でも450万件以上を目指すこととし、ホームページのコンテンツの充実を図ることとした。

【平成21年度における取組】

住情報提供業務に関するホームページ（住まっぷサイト）については、利用者に対するアンケート調査等を行い、

- ① 利用者ニーズを踏まえたコンテンツの追加・拡充
- ② 住宅ローンシミュレーションの拡充

を実施した。

また、利用者が「より見やすく」、「必要な情報を探しやすく」できるようにするため、デザインの変更、サイト内検索機能を追加、左サイドにコンテンツのメニューを表示する機能を追加する等ホー

ムページの全面リニューアルを実施した。

これらのホームページの充実に加え、経済対策等によるホームページへの訪問機会の増大もあり、平成21年度のアクセス件数は、昨年度実績及び目標件数を大きく上回る約736万件となった。

(参考1) 平成21年度における主な改善内容

- ・機構職員による住まいの技術情報「より良い住まいサポートチームコーナー」の充実（平成21年7月～）
- ・FPによるコラム「住宅ローンの借換えのイロハ」の追加（平成21年10月）
- ・「住宅を住み替える」の追加（平成21年11月）
- ・「借換えシミュレーション」の新設（平成21年12月）
- ・フラット50へ対応するため「返済プラン比較シミュレーション」及び「資金計画シミュレーション」を拡充（平成22年2月）
- ・ホームページの全面リニューアル（平成22年3月）

(参考2) 住まっぷアクセス件数の推移

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
アクセス件数	4,160,653件	4,892,799件	7,363,933件

(参考3) 住まっぷの月別アクセス件数（平成21年度）

（単位：件）

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	年度計
アクセス件数	481,383	547,626	543,236	511,251	442,191	562,074	676,644	585,546	537,513	769,862	876,632	829,975	7,363,933

(参考4) 平成21年度における主な改善内容と増加件数

- ・「借換えシミュレーション」の新設（平成21年12月）、フラット50へ対応するため「返済プラン比較シミュレーション」及び「資金計画シミュレーション」を拡充（平成22年2月）等の住宅ローンシミュレーションの改善により144.1万件増加した。
- ・機構職員による住まいの技術情報「より良い住まいサポートチームコーナー」の充実（平成21年7月～）、FPによるコラム「住宅ローンの借換えのイロハ」の追加（平成21年10月）「住宅を住み替える」の追加（平成21年11月）等のコンテンツ拡充により21.1万件増加した。
- ・月2回発行のメールマガジンによる住まっぷサイトのPR実施より10.6万件増加した。
- ・ホームページの全面リニューアル（平成22年3月）

(参考5) 機構のホームページの各サイトとアクセス件数 (平成21年度)

サイト名	アクセス件数
機構サイト (www.jhf.go.jp)	26,837,127件
住まっぷ (www.jhf.go.jp/jumap)	7,363,933件
フラット35サイト (www.flat35.com)	38,797,217件

(参考6) リニューアル後のホームページ



(参考7) 住まっぷサイト利用者からの声 (利用者アンケート (平成21年7～9月実施) より)

- ・「住まいづくりの基礎知識は特に勉強になったコーナーです。充実した内容を覚えておいたことで、住まいづくりに対し営業マンとも対等に話げできたことが嬉しく思います。」
- ・「住宅について考えるのは今回が初めてです。わかりやすい説明だったのでかなり役立ちました。」
- ・「大変わかりやすく中立的な立場でよかった。」
- ・「有意義な情報がいろいろ知れてよかった。また参考にしたい。」

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

中期目標の達成に向け、引き続き住まっぷサイトのコンテンツの充実を図ることとし、平成22年度は、住まっぷサイトのアクセス件数について、最低でも中期計画と同水準である年間500万件以上を確保し、可能な限り平成21年度と同水準以上を目指す。

中期目標

3 住情報提供業務

消費者が安心して住宅を取得できるための環境を整備する観点から、住宅金融公庫又は機構が業務や調査研究を通じて蓄積した情報等を活用し、消費者、住宅関連事業者等に対して、金利タイプに応じた特性等の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を積極的に提供するとともに、相談その他の支援を行うこと。

中期計画

3 住情報提供業務

(5) セミナー等の参加者へのアンケート調査を実施し、80%以上の者から肯定的な評価を得る。

年度計画

3 住情報提供業務

(5) セミナー内容の充実を図ることにより、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、80%以上の者から肯定的な評価を得る。

【年度計画における目標設定の考え方】

中期計画を達成するため、セミナー内容の充実を図ることにより、平成20年度においても、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、80%以上の者から肯定的な評価を得ることを目標とした。

【平成21年度における取組】

機構が主催する消費者向けセミナー及び住宅事業者向けセミナーを50回（平成20年度は57回）開催し、参加者数は昨年度実績を上回る5,579名（平成20年度は5,140名）を確保した。

セミナーの参加者へのアンケートにおいて要望が多いテーマを設定するとともに、既実施のセミナーにおいて参加者の評価が高かった講師や開催地域において著名な講師を起用するなどの取組みを行った。

その結果、アンケート回答者から昨年度実績及び目標値を上回る91.9%（4,038名中3,710名）の肯定的な評価を得た。



(参考) セミナーにおける肯定的評価の推移

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
肯定的評価	88.4% (2,296名中2,030名)	91.7% (3,825名中3,507名)	91.9% (4,038名中3,710名)

(注) 肯定的評価は、セミナー実施後の参加者アンケートにおいて、アンケート回答者数に占める「大変満足した」又は「満足した」と回答した人数の割合である。

1 消費者向けセミナー

消費者向けセミナー（すまい・るセミナー、マンション管理組合向けセミナー）を32回（首都圏13回、地方19回）開催し、92.1%（2,708名中2,494名）から肯定的な評価を得た。

(セミナー実施事例)

- ・ファイナンシャルプランナーによる資金計画・返済計画をテーマにしたセミナー
「安心して返済できる住宅ローンの選び方」
- ・税理士による住宅取得時の優遇税制をテーマにしたセミナー
「これだけは知っておきたい! 『平成21年度 住まいの税金』」
- ・建築士等によるマンション選びのポイントをテーマにしたセミナー
「後悔しないマンション選び」
- ・マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」及び「マンションの長期修繕計画・スタートアップセミナー」【再掲】

2 住宅事業者向けセミナー

住宅事業者向けセミナーを18回（首都圏6回、地方12回）開催し、91.4%（1,330名中1,216名）から肯定的な評価を得た。

(セミナー実施事例)

- ・工務店向けに優良住宅取得支援制度や改正省エネ基準を踏まえ、設計・施工のポイントをテーマにしたセミナー
- ・「フラット35S技術基準解説セミナー」、「住宅省エネラベリング制度&省エネ基準解説セミナー」

(参考) セミナー参加者からの声

・「昨年度より、セミナーに参加し、様々なことを教えていただきました。おかげさまで、良い一

戸建て住宅を購入することができました。先の見えぬ時代に、乏しい資産から良い住環境を確保できたのも、住宅金融支援機構のお力添えがあつてのことです。本当にありがとうございました。」(平成21年9月23日 ホームページご意見箱)

- ・「自分の考えを確立するのに役立ちました。ローンのことを分からない者でもよく分かりました。」(平成22年2月21日 すまい・るセミナー)
- ・「無料でこのような充実した内容のセミナーを提供いただけ感謝しております。」(平成22年2月21日 すまい・るセミナー)
- ・「各自のライフプランに合わせた金利の選択をすることが重要と分かり、大変勉強になりました。」(平成21年11月15日 すまい・るセミナー)
- ・「セミナー内容は大変有意義でした。不動産会社、仲介会社と異なりローン相談も中立な立場で客観的かつ詳しい相談ができました。今後もこのようなセミナー運営や相談を継続してもらえればと思います。」(平成21年5月17日 すまい・るセミナー)
- ・「仙台だけでなく地方でも開催していただけると助かります。講義は非常に分かりやすかったです。」(平成21年12月3日 省エネラベリング&省令準耐火セミナー)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続きセミナー内容の充実を図ることにより、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、最低でも80%以上の肯定的な評価を確保し、可能な限り平成21年度水準以上の肯定的な評価を得るための取組を継続する。

中期目標

4 住宅資金融通業務

- (1) 民業補完の趣旨を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる融資について業務を行うこと。
- ① 国民生活の安定を図るための、災害により滅失又は被災した住宅及び災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資
 - ② 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資
 - ③ 子育て世帯及び高齢者世帯の居住の安定を図るための、子育て世帯及び高齢者世帯に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資
 - ④ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資

中期計画

4 住宅資金融通業務

- (1) 民業補完の趣旨を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ政策的に重要度の高い次に掲げる融資について業務を行う。
- ① 国民生活の安定を図るための、工事審査委託等の地方公共団体との適切な連携を通じた、災害により滅失又は被災した住宅及び災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資
 - ② 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資
 - ③ 子育て世帯及び高齢者世帯の居住の安定化を図るための、一定の居住面積やバリアフリー性能を有するなど子育て世帯及び高齢者世帯に適した賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資
 - ④ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資

年度計画

4 住宅資金融通業務

- (1) 民業補完の趣旨を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ政策的に重要度の高いものについて、次のとおり業務を行う。

- ① 災害発生時における災害復興住宅融資の実施に当たっては、災害の規模や住宅への被害状況などについて迅速な情報収集により確認し、必要に応じて、相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。

また、災害復興住宅融資が円滑に実施されるよう、工事審査等を行う地方公共団体と適切に連携する。

さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。

- ② 都市居住の再生・改善を図るため、合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資を行う。

また、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の一環として、まちづくり融資の対象事業を拡充し、事業資金の調達円滑化を支援することにより、住宅・不動産市場の活性化と良好な市街地環境の確保を図る。

- ③ 子育て世帯及び高齢者世帯の居住の安定化を図るため、一定の居住面積やバリアフリー性能を有することや、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度を活用することなど子育て世帯及び高齢者世帯に適した賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資を行う。

- ④ 勤労者の計画的な財産形成を促進するため、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ政策的に重要度の高い融資業務として、災害復興住宅、合理的土地利用建築物の建設、マンションの共用部分の改良、子育て世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者住宅の改良、財形住宅等に係る融資を行うこととした。

【平成21年度における取組】

1 災害復興住宅融資等

(1) 災害への対応状況について

災害発生時において迅速な情報収集を行い、平成21年度は以下のとおり「台風第9号（兵庫県）」等の発生後ホームページによる周知、現地相談等の取組を実施した。

災害名称	災害発生日 ／災害復興 住宅融資受 付開始日	記者発表日 ／HP掲載 日	現地相談 の実施	全壊 棟数
平成21年7月21日からの大雨等による災害	H21.7.21 (火)	H21.7.23 (木)	—	24
九州北部地方を中心に発生した平成21年7月24日からの大雨等による災害	H21.7.24 (金)	H21.7.27 (月)	—	52
群馬県館林市にて発生した竜巻による災害	H21.7.28 (火)	H21.7.29 (水)	—	25
平成21年台風第9号による災害	H21.8.9 (日)	H21.8.11 (火)	8/28～9/ 28の間で 7日間	183
駿河湾を震源とする地震	H21.8.11 (火)	H21.8.12 (水)	—	0
平成21年台風第18号による災害	H21.10.8 (木)	H21.10.9 (金)	—	9

(2) 現地相談及び地方公共団体との連携

- ① 「平成21年台風第9号による災害」について、兵庫県主催の生活支援相談会に相談要員を派遣し、被災者からの相談に対応した（3会場、相談に対応した職員が延べ13人）。また、総務省主催の消費者行政相談会についても職員を派遣し、被災者対応を行った（1会場、1人）。さらに、兵庫県が行う「平成21年度災害に係る住宅再建支援事業担当者会議」に参加するとともに、県の住宅災害復興融資利子補給制度の実施について、情報提供・助言する等協力した（平成21年8月）。
- ② 駿河湾を震源とする地震による災害において、静岡県からの要請により、県内の土木事務所及び市町村担当者向けに災害復興住宅融資の融資制度及び工事審査の手続きに関する説明会を実施した（平成21年8月）。
- ③ 地方公共団体向けホームページについて、災害発生に備えて、地方公共団体担当者に対し、日常的に災害復興住宅融資の工事審査業務に必要な情報を提供できるように、全面的リニューアルを実施した（平成22年3月）。

(3) 災害復興住宅融資における制度改正

① 災害復興住宅融資適用基準の見直し

平成20年度までは、災害復興住宅融資の適用は、業務方法書の定めにより、災害救助法施行令に該当するか又は主務大臣協議を行う必要があったため、適用決定までに日数を要する場合があったが、平成21年6月に業務方法書を改正し、主務大臣協議を不要とするとともに、災害救助法施行令に定める要件に該当するかどうかにかかわらず、機構の判断で適用できるように

改めた。

② 親孝行ローンの適用

親孝行ローンの適用に当たっては、災害復興住宅融資の適用とは別に主務大臣協議を行う必要があったが、高齢化の進展等による必要性に鑑み、主務大臣協議等を不要とし、機構の判断で適用できるように改めた。

③ 申込受付期間の特例

申込受付期間について、建築制限がある場合、建築制限解除後6か月間申込み可能とする取扱いは、災害ごとに主務大臣協議を行う必要があったが、主務大臣協議を不要とし、機構の判断で適用できるように改めた。

(4) 災害の防止・軽減に資する住宅建設等に必要な資金の融資について

① リフォーム融資（耐震改修工事、高齢者向け返済特例制度を含む。）、地すべり等関連住宅融資、宅地防災工事資金融資については、機構ホームページに融資制度の概要を掲載するとともに、融資の概要を説明する資料として融資のご案内を作成の上、希望者に配付している。

② 財団法人日本建築防災協会主催の公共団体担当者向け研修会（参加者約100名）において機構の防災関連融資の説明時間を確保し、耐震改修等の制度を紹介し周知を図った。

③ リフォーム融資（高齢者向け返済特例制度）については、利用予定者向けのチラシを財団法人高齢者住宅財団と協同して作成（14万部）し、平成21年8月に配布した。

2 合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良

(1) 合理的土地利用建築物の建設等

① 平成20年度に引き続き、合理的土地利用建築物の建設等に関する融資を実施した。

一般の金融機関では融資が行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い市街地再開発事業等に対する融資については、事業の計画初期段階から、相談対応、提案等のきめ細やかな対応を行い、後述の経済対策によるまちづくり融資の対象事業拡充と相まって、融資実績が増加した。

事業の種類	平成19年度	平成20年度	平成21年度
市街地再開発事業（市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物及び公共施設の整備を行うもの） （注）＊は、1の事業に対して2件の借入申込みを受けた。	5件	8件	9件
	岡山県岡山市 東京都港区＊ 新潟県新潟市 神奈川県大和市	宮城県仙台市 埼玉県越谷市 千葉県市川市 東京都新宿区 東京都文京区	秋田県秋田市 埼玉県上尾市 東京都港区 東京都新宿区 東京都品川区

		兵庫県尼崎市 和歌山県和歌山市 福岡県北九州市	富山県富山市* 岐阜県岐阜市 兵庫県神戸市 和歌山県和歌山市 香川県高松市
防災街区整備事業（密集市街地の整備改善を図るため、老朽化した建築物を除去し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行うもの）	1件	0件	1件
	大阪府岸和田市		東京都板橋区
マンション建替え事業（老朽化したマンションの建替えを行うもの） （注）※は、耐震偽装マンションの建替え事業である。 （注）*は、1の事業に対して2件の借入申込みを受けた。	4件	6件	2件
	東京都新宿区 東京都大田区※ 東京都北区※ 広島県広島市	東京都文京区* 東京都江東区※ 東京都世田谷区※ 東京都町田市 神奈川県藤沢市※	東京都中央区※ 大阪府豊中市

（注）実績は、借入申込みの件数である。

- ② 平成20年12月15日に国土交通省から発表された「住宅・不動産活性化のための緊急対策」の一環として平成20年12月22日からまちづくり融資（短期事業資金）の融資対象事業を拡充し、分譲住宅等事業者の円滑な資金調達を支援を行っており、引き続き、的確に対応した。（具体的な内容は後述。）
- ③ 平成21年4月10日に「経済危機対策」に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議から発表された「経済危機対策」により、さらに、まちづくり融資（短期事業資金）の対象を拡充したことから、融資制度の説明、具体の融資相談、急増した融資申込みへの対応等を的確に実施した（具体的な内容は後述。）

■ 「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」及び「経済危機対策」の一環としてのまちづくり融資（短期事業資金）の対象事業拡充（分譲住宅等事業者への事業資金融資の円滑化支援）

<制度の拡充内容>

より多くのマンション分譲・建売分譲事業に対応するため、住宅事業者・業界団体の要望をできるだけ採り入れ、複数回にわたり、融資制度の拡充を機動的に行った。

- 1 平成20年12月22日から実施（同年12月15日発表）
 - (1) 有効空地確保事業における法定空地率（※）要件の緩和
敷地内に確保すべき空地：法定空地率+20%→法定空地率+10%
※ 法定空地率=100%-法定建ぺい率
 - (2) 総合的設計協調事業及び地区計画等適合事業
事業に限定→新規建設事業を対象に追加。
 - 2 平成20年12月26日から実施（同日発表）
 - (1) 地区計画等適合事業の対象事業の明確化
 - ・ 条例に基づかない任意の協定で「壁面の位置の基準」が定められた敷地の追加。
 - ・ 個々の建築物の敷地面積について、地区計画等その他の定めにより壁面の位置を隣地境界線から50cm以上とされている場合にあっては75㎡以上に緩和（原則は100㎡以上）。
 - (2) 対象地域要件の拡充
「整備改善が必要な区域」に「住宅需要が高い地域」を追加。
 - 3 平成21年3月13日から実施（平成20年12月26日発表）
建築物要件の緩和（注2）
木造軸組工法について省令準耐火構造の仕様を制定。
 - 4 平成21年4月30日から実施（平成21年4月27日発表）
 - (1) 有効空地確保事業の敷地面積の緩和
敷地面積：500㎡以上→300㎡以上
 - (2) 建築物要件の緩和（注2）
まちづくり融資に係る省令準耐火構造の要件を合理化
 - 5 平成21年6月5日から実施（平成21年4月27日発表）
建築物要件の拡充
 - ・ 住宅比率要件の緩和（注2）
建物全体に占める住宅部分の割合：1/2超→1/4以上
 - ・ 容積率充足要件の緩和
法定容積率に占める利用容積率の割合：1/2以上→1/3以上
- ※ 中小事業者で保証人が確保できない場合は、無保証融資を実施。
 （注1）下線部を除き、平成24年3月31日までに機構が借入申込みを受理したものに限り適用する。
 （注2）まちづくり融資（長期事業資金）にも適用する。

<周知実績、相談実績、融資実績>

- 1 周知実績
 - (1) ホームページによる周知
制度改正の都度、速やかに機構ホームページに掲載し周知。
 - (2) 周知チラシ作成
 - ・ 国土交通省との連携パンフレットを35万部作成し、平成20年12月までに業界団体等を通じて住宅事業者に配布。
 - ・ 「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）による制度改正を盛り込んだパンフレットを20万部作成し、業界団体等を通じて住宅事業者に配布。
 - (3) 業界団体説明会等による周知
 - ・ 業界団体が開催する住宅事業者向け説明会における説明（平成21年度においては10回実施）。
 - ・ 国土交通省・地方公共団体等が主催する説明会における周知（平成21年度においては5

	平成20年度	平成21年度
お問い合わせ件数	4, 5 8 4 件※	3, 0 4 4 件
具体の相談案件	4 4 0 件※	4 9 1 件
融資決定済件数 (額)	4 9 件 (345.2億円) ※	2 0 1 件 (2, 162.8億円)
うち中小事業者	4 8 件 (265.2億円) ※	1 9 8 件 (2, 113.8億円)

※ 平成20年度は、経済対策実施後の平成20年12月15日から平成21年3月31日までの期間の実績である。なお、融資決定済みは、この他平成20年度中に17件（367.8億円）の実績がある。

<相談・審査体制の強化>

融資相談担当グループの職員を4名、融資審査担当グループの職員を3名、それぞれ増員し、丁寧な相談対応をし、融資審査を迅速化した。

<業界等要望対応>

事業者、業界の要望に応えるため、融資手続の見直し等を機動的に行った。

(1) 返済金額算定方法の見直し（平成21年4月14日から実施（同日公表））

- ・竣工後の経過期間に応じた返済割合から、融資割合に応じた返済割合に変更。

(2) 事前相談時の必要書類の見直し

- ・円滑な事前相談のため、これまでの相談事例等を踏まえて、より具体的に必要となる書類を案内。

(2) マンションの共用部分改良

- ① 平成20年度と同様に、マンションの共用部分改良融資を実施した。

- ② セミナー等において、制度PRを行った（計25回）。

→後述の「2 必要な施策への協力事項」に具体的に記載。

- ② 住生活月間において、機構が推薦したマンション共用部分リフォーム融資利用の管理組合が国土交通大臣から大臣表彰受賞（10/1）。当管理組合は東京都との共催セミナーにおいて、取り組みを披露した（10/31）。

また、機構ホームページで当該団地の大規模修繕の概要を掲載した（11月）。

3 賃貸住宅等

(1) 融資の実施

平成20年度と同様に、子育て世帯及び高齢者世帯に適した賃貸住宅の建設等に必要な資金の融資を実施した。

(2) 平成21年度の対応

- ① 平成20年度と同様に、オーナー向け説明会の開催（首都圏で計12回）、事業者担当者勉強会への講師派遣（首都圏で計40回）を実施するとともに、エンドユーザーのニーズに対応するため、平成22年度借入申込みからの申込書類の簡素化を検討した（平成22年度第1回受付期間中に申込書類の簡素化を実施）。
- ② 近年、賃貸住宅の建設に関して、借地権融資のニーズが顕在化していることから、借地権上の敷地に建設する賃貸住宅融資において、一定の条件を満たすものについて、土地に抵当権を設定することなく融資を受けられる制度を創設した（平成21年7月）。
- ③ 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行（平成21年6月）に併せ、同月から、長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅については、改良融資における戸当たり融資限度額（増改築工事の場合）を530万円から1,000万円に引き上げた。

(3) 会計検査院の指摘に係る対応について

① バリアフリー対応賃貸住宅融資

バリアフリー対応賃貸住宅融資においては、入居者募集開始時までに高齢者円滑入居賃貸住宅の登録（以下「高円賃登録」という。）を行うことを融資条件としている。

しかし、会計検査院の現地検査の結果、機構が当該条件の履行確認を行っておらず、貸付条件違反が常態化していること、また、当該条件違反の事態を看過したこと等が原因で、貸付対象物件における高齢者の入居率が著しく低い状況となっていることが判明した。

当該事態を踏まえ、会計検査院より、借入者に対して貸付条件を遵守させる措置を講じるとともに、高齢者の優先募集期間を設けることを貸付条件とするなど、高齢者の入居に結びつくような実効性のある措置を講じるよう、指摘を受けた。

機構においては、当該指摘を踏まえ、平成22年1月以降の受付分から、以下の取組や手続の変更を行った。

- ・入居者募集開始時までの高円賃登録の確認を徹底する。具体的には、入居者募集の1週間以上前に借入申込者から賃貸計画承認申請書を提出させ、当該申請書に高円賃登録のエビデンス（高齢者住宅財団のホームページのコピー）を添付してもらう。機構は内容を確認し、問題ない場合は承認書を発行する。機構による承認がされるまでは、募集行為は一切行えない。
- ・入居募集の際に高齢者を入居対象としていることを書面にて誓約させる。
- ・融資実行後、賃貸人が故意に登録を抹消し、又は登録を抹消された場合は、機構から貸付金の全額繰上償還請求をされることを理解している旨を書面にて賃貸人に誓約させる。
- ・機構ホームページに機構のバリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅の物件情報を融資実行前の

段階から掲載し、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅の情報を機構から発信する。

- ・ 賃貸人に対して、「募集広告を行う際は、「高齢者であることを理由に入居を拒否することのない住宅金融支援機構融資を受けた賃貸住宅」である旨を明示すること」を貸付条件とする。
- ・ 入居者の募集（空室募集を含む）にあたっては、一般募集の前に、高齢者のみを対象とする「高齢者優先募集期間」（3日間以上）を設定することを貸付条件とする。
- ・ 融資の趣旨を明確化するため、名称を「バリアフリー対応賃貸住宅融資」から「バリアフリー対応高円貸登録賃貸住宅融資」へ変更した。

② 賃貸条件の制限違反

旧「住宅金融公庫」の賃貸住宅融資については、賃借人の保護を図ること等の目的から、旧住宅金融公庫法施行規則により、借受者（＝賃貸人）は家賃の3ヶ月分を超えない額の敷金を受領することを除き、賃借人から礼金等を受領したり、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としたりしてはならないこととされている。

しかし、会計検査院の現地検査の結果、賃貸人が賃借人から礼金等を受領するなど当該賃貸条件の制限に違反している案件が判明した。

当該事態を踏まえ、会計検査院より、違反が確認された案件について、賃貸人から賃借人に礼金等を返還させるなどの処置を講じるとともに、その他の全ての旧「住宅金融公庫」の賃貸住宅融資についても調査を行い、違反案件があれば、同様の処置を講じるよう、指摘を受けた。

機構においては、当該指摘を踏まえ、以下の対応を行っている。

- ・ 検査において違反が確認された71件について、礼金等を返還させたり、賃貸借契約書の内容を制限に適合するように変更させたりする是正措置を実施している。
- ・ 上記71件以外のすべての旧「住宅金融公庫」の賃貸住宅融資について、賃貸条件の制限違反の有無を調査中であり、制限違反が判明した場合には同様の是正措置を行うこととしている。
- ・ 旧「住宅金融公庫」の賃貸住宅融資における賃貸条件の制限について、借受者に対しては平成21年11月から機構ホームページで、不動産仲介業者に対しては平成22年1月から業界団体を通じて周知徹底を図っている。
- ・ 毎年の実態調査において、賃貸条件の制限違反の有無の確認を一定件数以上行っていくこととしている。

4 財形住宅

(1) 融資の実施

平成20年度と同様に、財形住宅融資を実施した。

(2) 平成21年度の対応

- ① 消費者からのニーズへの対応及び読替チラシの解消のため、「融資のご案内」を2年ぶりに作成するとともに、機構ホームページ上の説明書きについてわかりやすい表現に改める等の見直

しを行った。

- ② 国家公務員への住居手当の廃止に伴い、申込要件としている負担軽減措置が実質適用されなくなることによる公務員等からの申込時の混乱を避けるため、厚労省と協議の上、受託金融機関あてに注意喚起の周知を行った（平成21年12月）。

(参考) 平成19～21年度の受理・融資実績（単位：戸）

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
合理的土地利用建築物の建設等	3,546	7,691	15,048
	1,905	5,422	17,846
マンション共用部分改良	9,564	13,543	8,634
	9,297	12,950	8,563
賃貸住宅	37,078	34,445	35,361
	22,857	24,569	21,095
災害復興住宅	85	26	11
	71	26	7
災害予防	105	84	19
	190	5	105
財形住宅	493	203	143
	281	17	89

(注) 上段は受理実績、下段は融資実績である。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、災害復興住宅、合理的土地利用建築物の建設、マンションの共用部分の改良、子育て世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者世帯向け賃貸住宅の建設、高齢者住宅の改良、財形住宅等に係る融資を着実に実施することとする。

合理的土地利用建築物の建設等に係る融資については、民業補完の趣旨を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ政策的に重要度が高い都市居住の再生・改善を図るため実施するため、引き続き、融資相談に対する丁寧な対応、融資手続・融資審査の迅速化を行う。また、「住宅・不動産市場活性化のための金融対策」の一環として、融資対象事業の拡充により事業資金の調達円滑化を支援していることから、これに対しても引き続き、丁寧かつ迅速な対応をし、必要に応じて融資手続の見直し等を機動的に行う。

バリアフリー対応賃貸住宅融資については、会計検査院からの指摘を踏まえて、上記3(3)①にあるとおり、高齢者の入居に資する措置を着実に実施することとする。

また、旧公庫の賃貸融資住宅における賃貸条件の制限違反については、上記3(3)②にあるとおり、平成21年11月に送付した調査票の報告結果を踏まえて、さらに賃貸借契約書の確認作業を進め、制限違反の是正措置を実施するとともに、賃貸条件の制限にかかる周知徹底を着実に実施することとする。

中期目標

4 住宅資金融通業務

- (2) 住宅の質の確保・向上を図るために必要な事項に配慮した措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力しつつ、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施すること。また、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこと。

中期計画

4 住宅資金融通業務

- (2) 住宅の質の確保・向上を図るために必要な事項に配慮した措置を講ずるとともに国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力しつつ、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。また、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。

年度計画

4 住宅資金融通業務

- (2) 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を通じて、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力する。さらに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年法律第87号)施行後、長期優良住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題に対応する。また、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。

なお、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅の質の確保・向上を図るために、国及び地方公共団体が行うまちづくりその他の必要な施策に協力することとした。また、業務に必要な資金を効率的に調達するとともに、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととした。

【平成21年度における取組】

1 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金(まちづくり融資等)

- (1) 前述のとおり「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」等を踏まえ、制度拡充を行いつつ、

必要となる体制整備を機動的に行った。

(2) 長期優良住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題への対応

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行（平成21年6月）に併せて、次の事項について見直しを行った。

- ・長期優良住宅の認定を受けたマンションについては、マンションすまい・る債（マンション管理組合が修繕積立金の計画的な積立のため、年1回、満期10年間の債券購入をする制度）の積立要件のうち、修繕積立金の一戸当たりの平均月額要件を不要とした。
- ・長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅については、改良融資における戸当たり融資限度額（増改築工事の場合）を530万円から1,000万円に引き上げた。【再掲】

2 必要な施策への協力事項

(1) マンション再生分野の取組みの情報発信

- ① 分譲マンションは500万戸超（うち旧耐震基準のものは100万戸超）のストックとなっており、これらのマンションの再生を目的として、資金面、普及啓発面等で支援できるよう、平成21年度よりマンション再生支援グループを新設した。

また、上記について記者発表を行い、業界紙で紹介された（5～7月）。

- ② マンション共用部分リフォーム融資を利用した管理組合が、理事長表彰受賞（7月）、住生活月間で国土交通大臣から大臣表彰受賞（10月）。

なお、当管理組合の事業は、東京都との共催セミナーにおいて披露（10月）することで、マンションの省エネルギー改修の有効性について、広く業界あて周知することができた。【再掲】

(2) マンション再生分野の行政への支援

- ① 横浜市とマンション再生に関する業務協定を締結した（8月）。業務協定の締結により、市はセミナーにおける機構制度の紹介等を一層行いやすくなった。
- ② 東京都、横浜市、NPO法人マンション再生なびとセミナーを共催した（6月、10月、12月）。
- ③ 千葉県のマンション関係の行政連絡会議において、機構のマンション建替え等の融資制度を案内した（1月）。また、同県主催のセミナーにおいて、融資制度のPRを行った（11月：船橋市、2月：松戸市）。
- ④ 従来から引き続き、耐震偽装マンションの建替え・耐震改修について、地方公共団体の動向に留意しつつ、居住者への資金相談会等の実施（計15回）や資金支援を行った。

(3) 資金相談会やセミナーの実施

- ① マンション再生（大規模修繕、建替え等）に関するセミナーを開催した（計19回、1,095名）。

<テーマ>	<時期>	<場所>（参加者数）	<共催者等>
・建替え	6月	東京（120名）	NPO法人マンション再生なびと共催
・長期修繕計画	8月	東京（130名）	（財）マンション管理センターと共催
・管理等総合	10月	東京（120名）	長谷工コーポレーション等が協力

- ・管理（東京都） 10月 東京（100名） 東京都と共催
- ・管理（横浜市） 12月 横浜（100名） 横浜市等と共催
- ・耐震化・建替え 10～2月 札幌（50名）、仙台（30名）、東京（50名）、名古屋（50名）、
大阪（50名）、福岡（30名）
(社)再開発コーディネーター協会と共催
- ・総合調査結果等 1～2月 札幌（11名）、仙台（15名）、東京（70名）、名古屋（9名）、
大阪（45名）、広島（11名）、福岡（14名）
- ・施工管理確認方法 1月 東京（90名） (社)マンション計画修繕施工協会との共催

② マンション建替事業において、住民への融資相談等を実施した。

<住民相談> 町田市、茅ヶ崎市、文京区、箕面市、豊中市、奈良市

また、東京都の密集事業においても、都と連携し、都の課長会議での連携の呼びかけ、区への訪問、住民への融資相談等を実施した。

<住民相談> 北区、江戸川区、墨田区

3 業務に必要な資金の調達等

(1) 資金調達

住宅資金融通業務については、償還期間等に応じた資金調達を実施した。

平成21年度においては、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成20年12月決定）において拡充されたまちづくり融資等に対応する資金として政府保証債（3年債）を新たに発行し、資金の効率的な調達を図った。

(参考) 種別別調達方法

融資種別	償還期限	調達原資
災害復興住宅融資	35年	財政融資資金借入金（23年及び10年）
賃貸住宅融資	35年	政府保証債（3年債）、S B（5年債、10年債、15年債、20年債）
マンション共用部分改良融資	20年	マンションすまい・る債、S B（5年債、15年債）
密集市街地建替融資	2年	政府保証債（3年債）、その他賃貸住宅の事前調達資金等の現預金
高齢者返済特例（バリアフリーリフォーム等）	死亡時	S B（15年債）
財形住宅融資	35年	財形住宅債券（5年債）、長期借入金（1年）
個人向け融資（経過措置）	35年	MBS、S B（5年債、10年債、15年債、20年債）等

(2) 財政融資資金

財政融資資金の借入は、緊急性の高い災害復興に係る融資のみとしている。

(参考)

	平成20年度	平成21年度	対前年度比
借入額	6億円	1億円	▲83.3%

【その他評価の参考となる情報】

住宅金融支援機構住宅宅地債券の認可額を上回る債券発行及び役職員の処分について
以下、平成22年3月30日リリース資料を転載。

(1) 事案の概要

平成12年度～18年度にかけて旧住宅金融公庫において新規募集を行ったマンションすまい・る債（マンション管理組合が将来の大規模修繕等のために計画的に資金を積み立てる目的で購入する債券）に係る平成21年度発行分について、主務大臣からの発行認可額52,188百万円に対して、平成22年2月22日に発行した債券の総額が52,781.5百万円と、認可額を593.5百万円上回る法令違反状態となり、本日、当機構理事長が国土交通大臣より嚴重注意を受けました。これを受けて、再発防止策を講じるとともに、機構内でも関係役職員を処分いたしました。

(2) 事案の経緯

① マンションすまい・る債はマンション管理組合（以下「管理組合」という。）向けに発行している債券であり、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が年に1回発行する債券を、管理組合が最大で10回（10年）にわたり引き受ける（積み立てる）制度です。

機構では、毎年度、新規に積み立てを開始する管理組合を募集しており、新規募集に応募し機構に選定された管理組合は、「積立管理組合」として、以後10回（10年）にわたり発行する債券を継続的に引き受ける権利を得ることができます（ただし、途中で引き受けを中断すると、以後の継続的な引き受けの権利は喪失します）。

② 機構では、積立管理組合の経年の積み立て実績を基に発行見込額を推計し、発行総額についての認可申請を行いました。過去の実績を上回る払い込みがあったこと、また、債券の申込み期間中に発行認可額との対比で進捗管理が十分でなかったため、発行した債券の総額が認可額を上回ることとなってしまいました。

③ 本件に係る債券発行については、積立管理組合との関係では有効とみなされるため、マンションすまい・る債をご購入のおお客様にご迷惑をおかけすることはございません。

しかし、主務大臣と機構との関係においては、機構法附則第8条及び住宅宅地債券令第9条に違反する状態となりました。

④ そのため、本日、理事長が国土交通大臣より嚴重注意を受け、即日、変更認可申請及び変更届出を提出しました。

(3) 再発防止策

これまで、発行額が認可を受けた額を超えることがなかったため、債券の申込期間中に発行認可額との対比で進捗管理が十分ではありませんでした。

今般、発行認可の額を超えて債券を発行してしまう事態になったことを十分に反省し、今後は役員によるガバナンスをさらに強化し適正な業務執行を徹底するとともに、発行実務においては、払込期限での申込状況を確認し、発行認可額と対比して変更の必要があれば速やかに変更認可を申請し、発行までの間に変更認可を受けることといたします。

上記も含め、以下のとおり、再発防止策を講じることにしています。

再発防止策について

1 申込実績の管理

払込期限での払込金の状況について、事務受託会社から報告を受け、認可額と対比して実績額の確認を行い、認可額を上回る場合は速やかに変更認可申請を行い、債券発行日までに変更認可を受ける。

併せて「作業チェックリスト」の改訂を行い、上記の行程をチェック項目に加えてチェックが漏れないようにする。

2 払込期限の厳格な運用と変更認可に対応できる払込期限の設定

払込期限後の債券の申込みは受け付けないこととする。また、同期限から債券発行日までの期間は、変更認可を受けるために十分な期間とする（ただし、申込・払込期間の設定に当たっては積立管理組合の利便が著しく損なわれないように配慮）。

3 管理組合への注意喚起

毎年度管理組合へ送付する積立関係書類（「払込みのご案内」）において、払込期限の厳守及び払込期限を経過した払い込みに対しては債券発行を行わず手数料を控除して返金する旨の注意喚起を行う。

4 適正な業務執行の徹底

事務運営の適正化を図るため、文書決裁規程における事務分掌の見直しを行い、債券発行事務手続に関する事項の決裁権限をグループ長から担当役員に格上げする。

また、担当役員及び部長は、債券発行業務に関して、制度の趣旨、法令上の制約等について研修等により職員に周知徹底する。

更に、担当役員及び部長は、債券発行認可の決裁に際して、法令、認可額の算定根拠や設定した払込期限の考え方等について十分な説明を求めた上で、制度上、運用上の問題がないかを確認し、適正な業務執行が行われるよう的確な指示等を行う。

(4) 役職員の処分

当機構においては、本事案を生じさせたことを重く受けとめ、担当役職員に対して以下の処

分を実施しました。

理事長 …… 嚴重注意

副理事長 …… 嚴重注意

担当理事 …… 減給（報酬月額の20%を1か月）

担当部長及び担当グループ長 …… 戒告

担当者 …… 訓告

なお、理事長及び副理事長については、報酬月額20%の額（1か月分）を自主返納することとしています。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を通じて、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力する。

さらに、引き続き、長期優良住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題に対応する。また、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。

なお、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。

中期目標

4 住宅資金融通業務

- (3) 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、当該融資の審査の質を維持しつつ業務運営の効率化を図ること等により、その期間内に案件の8割以上を処理すること。

中期計画

4 住宅資金融通業務

- (3) 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

- ①マンション共用部分改良融資 13日
- ②子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 45日
- ③高齢者住宅改良融資 14日
- ④財形住宅融資 14日

年度計画

4 住宅資金融通業務

- (3) 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

- ①マンション共用部分改良融資 13日
- ②子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 45日
- ③高齢者住宅改良融資 14日
- ④財形住宅融資 14日

【年度計画における目標設定の考え方】

業務運営の効率化を図るため、中期計画と同じく、融資種別それぞれについて標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理することとした。

【平成21年度における取組】

各融資ごとの区分に応じた結果については、以下のとおりである。

1 マンション共用部分改良融資

平成20年度と同様に、機構における進捗管理の徹底を図ることにより、標準処理期間内に処理した件数の割合を95.3%（3月末現在）とし、目標を達成した。

（参考）標準処理期間内（13日以内：機構支店受付であるため、機構支店受付日から機構が融資を決定する日までの期間）に処理したシェアの推移

区 分	平成19年度	平成20年度	平成21年度
標準処理期間内の件数シェア	91.4% (185件中169件)	95.0% (221件中210件)	95.3% (169件中161件)

2 子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資

平成20年度に引き続き、機構における進捗管理の徹底を図るとともに、事業者等に対して迅速な対応を依頼することにより、標準処理期間内に処理した件数の割合を83.8%（3月末現在）とし、目標を達成した。

（参考）標準処理期間（45日以内：機構支店受付であるため、機構支店受付日から機構が融資を決定する日までの期間）に処理したシェアの推移

区 分	平成19年度	平成20年度	平成21年度
標準処理期間内の件数シェア	68.8% (2,332件中1,605件)	82.8% (2,328件中1,927件)	83.8% (2,544件中2,132件)

3 高齢者住宅改良融資

平成20年度は標準処理期間目標が未達成であったため、以下の取組みを推進することにより、標準処理期間内に処理した件数の割合を84.6%とし、目標を達成した。

- ① 平成20年度に引き続き、金融機関に対して、添付書類完備後の受理の徹底及び借入申込書送付の迅速化を要請した。
- ② 平成21年度においては、借入申込書の送付が遅延している金融機関を重点的に訪問し、借入申込書送付の迅速化の要請を徹底した。

- ③ 平成21年度の新たな取組として、金融機関受付時の事務処理の遅延を解消するため、金融機関に対して、受付時の機構への連絡及び不明事項の相談の徹底を要請した。

(参考) 標準処理期間 (14日以内：受託金融機関受付であるため、受託金融機関受付日から、機構に借入申込書が送付されて融資を決定するまでの期間) に処理されたシェアの推移

区 分	平成19年度	平成20年度	平成21年度
標準処理期間内の件数シェア	51.6% (31件中16件)	64.7% (34件中22件)	84.6% (78件中66件)

4 財形住宅融資

平成20年度は標準処理期間目標が未達成であったため、以下の取組みを推進することにより、標準処理期間内に処理した件数の割合を83.1%とし、目標を達成した。

- ① 平成20年度に引き続き、金融機関に対して、添付書類完備後の受理の徹底及び借入申込書送付の迅速化を要請した。
- ② 平成21年度においては、借入申込書の送付が遅延している金融機関を重点的に訪問し借入申込書送付の迅速化の要請を徹底した。
- ③ 平成21年度の新たな取組として、金融機関受付時の事務処理の遅延を解消するため、金融機関に対して、受付時の機構への連絡及び不明事項の相談の徹底を要請した。

(参考) 標準処理期間 (14日以内：受託金融機関受付であるため、受託金融機関受付日から、機構に借入申込書が送付されて融資を決定するまでの期間) に処理されたシェア

区 分	平成19年度	平成20年度	平成21年度
標準処理期間内の件数シェア	73.1% (491件中359件)	70.0% (200件中140件)	83.1% (142件中118件)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

中期目標の達成に向け、次年度においても、次のとおり標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

- ① マンション共用部分改良融資 13日
- ② 子育て世帯向け賃貸住宅及び高齢者世帯向け賃貸住宅融資 45日
- ③ 高齢者住宅改良融資 14日
- ④ 財形住宅融資 14日

中期目標

4 住宅資金融通業務

(4) 平成19年3月31日までに住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）に基づき申込みを受理した融資等についても、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に実施すること。

中期計画

4 住宅資金融通業務

(4) 平成19年3月31日までに住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）に基づき申込みを受理した融資等についても、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に実施する。

年度計画

4 住宅資金融通業務

(4) 平成19年3月31日までに住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）に基づき申込みを受理した融資等についても、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に実施する。

【年度計画における目標設定の考え方】

旧住宅金融公庫において申込みを受理した融資等についても、適切に実施することとした。

【平成21年度における取組】

旧住宅金融公庫において申込みを受理した融資等について、適切に実施した。

また、機構ホームページにおいて融資概要を案内する等利用予定者への情報提供を行った。

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
経過措置の融資件数	245件	37件	17件

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に融資を実施する。

Ⅱ－５－(1)、(2)

中期目標

5 団体信用生命保険等業務

- (1) 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に債務充当・弁済の負担をさせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行うこと。
- (2) 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度となるよう、適切な業務運営を行うこと。

中期計画

5 団体信用生命保険等業務

- (1) 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に債務充当・弁済の負担を負わせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行う。当該業務を実施するに当たっては、業務運営の一層の効率化に努める。
- (2) 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ、保険料の料率の見直し等を行う。

年度計画

5 団体信用生命保険等業務

- (1) 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に債務充当・弁済の負担を負わせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行う。当該業務を実施するに当たっては、受託金融機関及びユーザーのニーズ等を踏まえ、証券化支援事業に付帯する団体信用生命保険等に係る団信告知書情報のシステムへの登録時期の早期化を実施することにより、審査期間の短縮化等の業務運営の一層の効率化に努める。
- (2) 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、保険料の料率の引上げを行う。また、お客様からの多数の照会に適切に対応する。

【年度計画における目標設定の考え方】

団体信用生命保険業務の実施に当たり、受託金融機関及びユーザーのニーズ等を踏まえ、証券化支援事業に付帯する団体信用生命保険等に係る団信告知書情報のシステムへの登録時期の早期化を実施することにより、審査期間の短縮化等の業務運営の一層の効率化を行う。また、長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、保険料の料率の引上げを行い、お客様からの多数の照会に適切に対応することとした。

【平成21年度における取組】

1 事業実績

平成20年度に引き続き、団体信用生命保険等業務を行った。

平成21年度の新規加入実績は、42,717件（870,658百万円）、平成21年度の団信弁済実績は、11,960件（108,571百万円）、平成21年度の保有契約は、2,361,697件（26,102,616百万円）となった。

（参考1）事業実績の推移

	平成19年度		平成20年度		平成21年度	
	件数	金額（百万円）	件数	金額（百万円）	件数	金額（百万円）
新規加入	38,491	853,386	28,433	627,411	42,717	870,658
団信弁済	12,728	118,506	12,594	116,207	11,960	108,571
保有契約	2,879,958	33,584,195	2,633,804	29,959,774	2,361,697	26,102,616

2 業務運営の効率化

(1) システムメンテナンス

受託金融機関の要望及びユーザーのニーズ等を踏まえ、団信告知書情報のシステム登録時期の早期化を実施した。

その結果、融資申込みから団信加入審査結果のシステム登録期間が約10日間短縮された。

（従前：約26日→早期化後：約15日）

(2) 3大疾病付団信と通常機構団信（死亡・高度障害のみ保障）の同時審査

3大疾病付機構団信に加入申込みをした顧客について、3大疾病付機構団信は加入謝絶となるが、通常の機構団信であれば加入可能な場合、従前は、3大疾病付機構団信の申込書兼告知書（以下「告知書」という。）に加えて、通常の機構団信の告知書を提出を要していた。

ユーザーニーズを踏まえ、加入希望者の告知書再提出負担を軽減し、併せて審査期間を短縮するため、3大疾病付機構団信の告知書をもって、通常の機構団信に係る告知書の審査を同時に行うよう審査方法を見直した。

その結果、平成21年度においては、31件の同時審査を実施した。

3 団信特約料の料率の見直し

新規加入件数の減少、加入者集団の高齢化に伴う保険料（機構が生命保険会社へ支払う保険料）負担の増加等により、団信事業は、事業収支が悪化しており、制度の安定的かつ継続的な運営のためには、団信特約料の改定を行うことが不可避な状況となったため、平成21年度から団信特約料の改定を実施した。

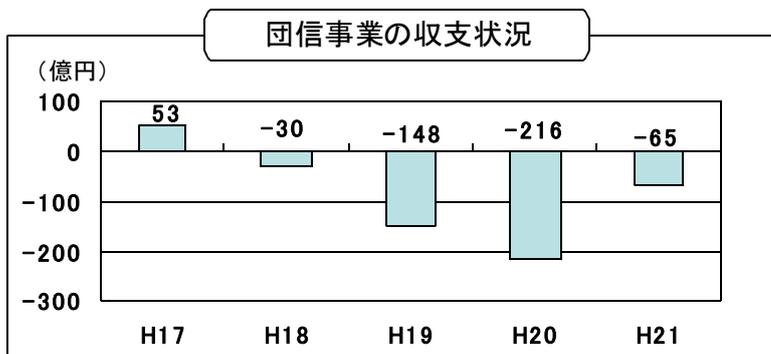
この改定に伴い、加入者からの多数の照会に適切に対応するため、平成20年度から引き続き、相談体制を整備し、引き上げについての理解を得るよう努めた。

(参考2) 特約料、特約料率の引き上げについて

特約料の引上げ(H21年度～)			
	引上前(A)	引上後(B)	(B)－(A)
初年度特約料 (1千万円あたり)	28,100円	35,800円	7,700円
特約料率	0.283%	0.360%	0.077%

※初年度特約料は元利均等返済の場合である。

(参考3) 加入者集団の平均年齢と団信事業の収支状況の推移



(参考4) 特約料改定に関する照会件数の推移

	平成20年度	平成21年度
特約料改定に関する照会件数	25,973件	14,316件

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度においては、団体信用生命保険等業務における弁済事務の一部を外部へ委託する等の業務運

営の一層の効率化に努めるとともに、平成21年度に実施した保険料の料率引上げによる収支への影響についてモニタリングを行う。