

## 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。

証券化支援業務の対象となる住宅ローンが職業、性別、地域等による画一的な選別が行われないよう、以下の取組により融資選別の防止を図った。

##### 1 協定書の締結

証券化支援業務の新規参入に当たっては、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、金融機関との間で協定書を締結した。

平成19年度：17機関、平成20年度：4機関、平成21年度：1機関、平成22年度：1機関、  
平成23年度：2機関

##### 2 融資条件の把握及び融資審査のモニタリング

買取型の証券化支援業務に参入している金融機関に対して融資審査体制や融資審査の内容についてアンケート調査を行った（2年に1回実施）。

また、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を中心に、機構職員が訪問し、画一的な融資選別が行われるおそれがある職業、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（毎年実施）。

平成19年度：20機関（平成20年3月までの買取申請件数全体に対して51.8%のシェア）にヒアリン

グ

平成20年度：全金融機関（335機関）にアンケート調査（326機関から回答）

28機関（平成20年9月までの買取申請件数全体に対して83.7%のシェア）にヒアリン

グ

平成21年度：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）

平成22年度：全金融機関（336機関）にアンケート調査（336機関から回答）

41機関（平成21年度の買取（付保）件数全体に対して29.5%のシェア）

平成23年度：40機関（平成22年度の買取（付保）件数全体に対して87.6%のシェア）

### 3 是正のための措置

上記2のモニタリングの結果、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。

## Ⅱ－１－(1)－②、③

### 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。

#### 1 技術基準の策定

住宅の質の確保・向上に配慮するため、平成19年4月に、フラット35の必須要件となる新築住宅及び中古住宅に係る技術基準並びに優良住宅取得支援制度の対象となる4分野の技術基準（耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性及び耐久性・可変性）を策定し、ホームページに掲載した。

(参考) フラット35の技術基準の概要

●新築住宅…お借入れのお申し込み日において竣工から2年以内の住宅で人が住んだことのない住宅

		一戸建て住宅等 <sup>*1</sup>	マンション
接 道		原則として一般の道に2m以上接すること	
住 宅 の 規 模 <sup>*2</sup>		70m <sup>2</sup> 以上	30m <sup>2</sup> 以上
住 宅 の 規 格		原則として2以上の居住室(家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所及び浴室の設置	
併用住宅の床面積		併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸 建 型 式 等		木造の住宅 <sup>*3</sup> は一戸建てまたは連続建てのみ	
断 熱 構 造		住宅の天井または屋根、外壁、床下等に所定の厚さ以上の断熱材を施工(S55年省エネ告示レベル)	
住 宅 の 構 造		耐火構造、準耐火構造 <sup>*4</sup> または耐久性基準 <sup>*5</sup> に適合	
配管設備の点検		点検口等の設置	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと
区 画		住宅相互間等を1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画	
床 の 遮 音 構 造		————	界床を厚さ15cm以上(RC造の場合)
維持管理 基 準	管理規約	————	管理規約に所定の事項が定められていること
	長期修繕 計 画	————	計画期間20年以上

●中古住宅…お借入れのお申し込み日において竣工から2年を超えている住宅または既に人が住んだことのある住宅

		一戸建て住宅等 <sup>*6</sup>	マンション <sup>*7</sup>
接 道		原則として一般の道に2m以上接すること	
住 宅 の 規 模 <sup>*2</sup>		70m <sup>2</sup> 以上(共同住宅は30m <sup>2</sup> 以上)	30m <sup>2</sup> 以上
住 宅 の 規 格		原則として2以上の居住室(家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所及び浴室の設置	
併用住宅の床面積		併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸 建 型 式 等		木造の住宅 <sup>*3</sup> は一戸建てまたは連続建てのみ	
住 宅 の 構 造		耐火構造、準耐火構造 <sup>*4</sup> または耐久性基準 <sup>*5</sup> に適合	
住 宅 の 耐 震 性		建築確認日が昭和56年6月1日以後 <sup>*8</sup> であること (建築確認日が昭和56年5月31日以前 <sup>*9</sup> の場合は、耐震評価基準等に適合すること)	
劣 化 状 況		土台、床組等に腐朽や蟻害がないこと等	外壁、柱等に鉄筋の露出がないこと等
維持管理 基 準	管理規約	————	管理規約に所定の事項が定められていること
	長期修繕 計 画	————	計画期間20年以上 (作成時期が平成6年度以前の場合は15年以上)

- ※1 新築住宅における一戸建て住宅等には、連続建て住宅及び重ね建て住宅を含みます。
- ※2 住宅の規模とは、住宅部分の床面積をいい、車庫、共用部分(マンションの場合)の面積を除きます。
- ※3 木造の住宅とは、耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅をいいます。
- ※4 準耐火構造には、省令準耐火構造を含みます。
- ※5 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準です。
- ※6 中古住宅における一戸建て住宅等には、連続建て住宅、重ね建て住宅及び地上2階以下の共同建て住宅を含みます。
- ※7 中古住宅におけるマンションとは、地上3階以上の共同建て住宅をいいます。
- ※8 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年4月1日以後」とします。
- ※9 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年3月31日以前」とします。

## 2 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

工事審査を行う適合証明検査機関に対して、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協定に基づく措置を実施した。

平成19年度：全116機関のうち73機関に対して実施

業務処理状況については適切に行われていた。

ただし、建築基準法に基づく行政処分を受けた1機関については、4か月間の新規受付停止措置を行った。

平成20年度：全111機関のうち54機関に対して実施。

業務処理状況に問題のあった1機関については、3か月間の新規受付停止措置を行った。

また、建築基準法に基づく行政処分を受けた1機関については、1か月間の現場検査の新規受付停止措置を行った。

平成21年度：全120機関のうち63機関に対して実施

業務処理状況に問題のあった1機関については、適合証明機関としての協定を解除した。

また、建築基準法に基づく行政処分を受けた1機関については、1か月間の新規受付停止措置を行った。

平成22年度：全117機関のうち72機関に対して実施

業務処理状況に問題のあった1機関については、3か月間の新規受付停止措置を行った。

平成23年度：全122機関のうち69機関に対して実施

業務処理状況に問題のあった2機関については、1か月間の新規受付停止措置を行い、3月に業務改善計画書を提出させた。

また、建築基準法に基づく行政処分を受けた6機関については、1か月間の新規受付停止措置を行った。

## (2) 適合証明技術者への取組

平成21年度：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及び（社）日本建築士会連合会。以下同じ）と連携し、登録取消しの措置を行った。

平成22年度：適合証明技術者の登録機関と連携し、適合証明書発行実績の51%をカバーする適合証明技術者37名（29事務所）に対し、業務処理状況に関する立入調査を実施するとともに、16名（14事務所）に対して書面調査を実施した。

その結果、業務処理状況に問題のあった適合証明技術者7名及び別途問題の発覚した1名に対して、適合証明技術者の登録機関と連携し、登録取消し等の措置（登録取消し（4名）、業務停止（4名））を行った。

平成23年度：適合証明技術者の登録機関と連携し、適合証明技術者42名（27事務所）に対し、業務処理状況に関する立入調査を実施するとともに、54名（50事務所）に対して書面調査を実施した。

また、平成22年度に不適正な適合証明業務を行ったことが判明した適合証明技術者2名に対して、適合証明技術者の登録機関と連携し、登録取消し措置を行った。

この他、適合証明業務における不適正を未然に防止するため、適合証明技術者に対する業務研修を開催した（全国7都市で8回開催。859名参加）。

### 3 優良住宅取得支援制度に係る総合的な広報活動等

#### (1) テレビCMによる周知

平成19年度：優良住宅取得支援制度受付期間をテロップ表示

平成20年度：TVCMを4月、5月、11月に放映。

平成21年度：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

平成22年度：テレビCMを5月、6月、7月及び10月に放映し、集中的な広報活動を実施。

平成23年度：テレビCMを5月、6月、7月及び10月に放映し、集中的な広報活動を実施。

#### (2) チラシ、パンフレット等の配付による周知

平成19年度：優良住宅取得支援制度の受付開始及び終了に合わせたポスター、チラシ、スイングステッカーの配布等を実施

平成20年度：ポスター35,000部、チラシ90万部の配付等を実施

優良住宅取得支援制度の拡充（中古タイプ）の周知のため、チラシ35万部の配布等を実施

平成21年度：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

「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として、長期優良住宅等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

「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、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

平成22年度：平成22年度当初において、パンフレット80万部、ポスター2.3万部を作成し、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

「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）の一環として、優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の適用期間が平成23年12月30日まで1年間延長されたことを周知するため、パンフレット31万部、チラシ98万部、ポスター2万部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査

査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を実施

平成23年度：平成23年度当初において、パンフレット68万部を作成し、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

平成23年第3次補正予算の一環として、優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅及び引下げ期間が拡充されたことを周知するため、チラシ63万部、ポスター2万部を作成し、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

(3) 機構ホームページによる周知

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、制度拡充事項について、速やかに掲示し周知を実施。

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21年度）。

(4) この他、FP向け説明会の開催やFP向けメールマガジン（月刊）により、優良住宅取得支援の周知を行った。

#### 4 優良住宅取得支援制度の技術基準解説等の周知

(1) パンフレット等を活用した周知

平成19年度：優良住宅取得支援制度について解説した「よくわかる優良住宅」（施工マニュアル）を作成し、住宅保証機構登録事業者向け講習会等（計173回開催、延べ約20,000名に対して説明）で配布・説明

適合証明検査機関（全118機関）にて「フラット35技術基準のご案内」（パンフレット）等の配布を要請

平成20年度：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20万部作成し、8万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。また、12万部を適合証明機関を通じて住宅事業者に配布

住宅事業者に対する業務説明会において、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実施（計84回、約18,700名参加）

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等を連載（平成20年4月～平成20年8月で合計10回掲載）

平成21年度：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。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

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実施（計76回、5,711名参加）

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））。

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

平成22年度：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。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

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実施（計45回、2,644名参加）

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12万部作成し、約10万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2万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

平成23年度：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等を活用して、住宅事業者に対する説明会等において、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実施（計57回、3,996名参加）

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12万部作成し、約5.2万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3.5万部を機構支店が実施する住宅取得者向けフラット35セミナー等を通じて配布

## (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技術基準について機構ホームページにより周知

### (参考) 優良住宅取得支援制度の拡充

- ・「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
- ・「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）の一環として、



優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の適用期間を平成23年12月30日まで1年間延長

- ・東日本大震災からの復興及び住宅の省CO2対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅を取得する場合の【フラット35】Sの当初5年間の金利引下げ幅を、0.3%から東日本大震災の被災地においては1.0%、被災地以外の地域においては0.7%に拡大（6～10年目（長期優良住宅等、特に性能が優れた住宅は6～20年目）の金利引下げ幅は0.3%）

#### 4 優良住宅取得支援制度の利用率の増加

経済対策に伴う優良住宅取得支援制度の拡充等により、フラット35利用者が省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得する割合（優良住宅取得支援制度利用率）が増加（平成19年度：44.2%→平成20年度：41.1%→平成21年度：49.7%→平成22年度：88.6%→平成23年度：94.4%）しており、住宅の質の向上、地球環境の改善等に貢献している。

（参考1）フラット35買取（付保）金額及び優良住宅取得支援制度利用率の実績

（単位：億円）

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
買取金額	8,629	6,848	10,127	28,082	27,868
付保金額	894	1,923	177	122	117
計	9,523	8,771	10,304	28,204	27,985
優良住宅取得支援制度利用率	44.2%	41.1%	49.7%	88.6%	94.4%

※ フラット35買取金額には、フラット50買取金額を含む。

（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から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23年9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から④までのいずれか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23年9月30日までの申込分は年1.0%）引き下げる制度

バリアフリー性

- ① 浴室及び階段に手すりが設置された住宅
- ② 屋内の段差が解消された住宅

省エネルギー性

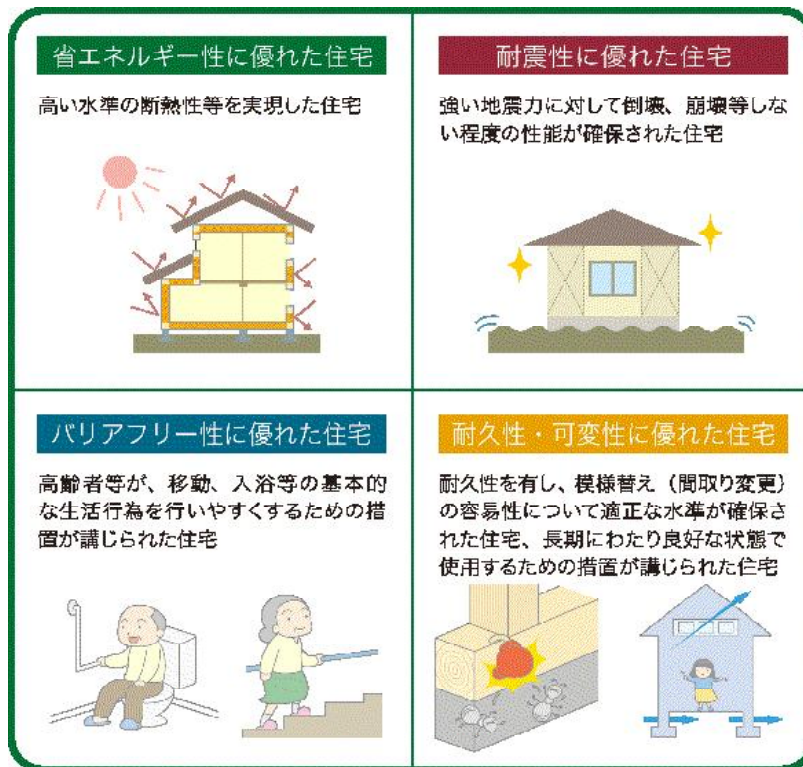
- ③ 二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅
- ④ 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級2以上）又は中古マンションららくらくフラット35のうちフラット35S（中古タイプ）として登録された住宅

・フラット35S（20年金利引下げタイプ）

次の①から④までのいずれか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23年9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。）



【フラット35Sエコ】

東日本大震災からの復興・住宅の省CO<sub>2</sub>対策を推進するため、フラット35Sエコを創設し、省エネルギー性の優れた住宅について金利引下げ幅・金利引下げ期間を拡大する制度（平成24年10月31日までの申込み分について適用予定）

① フラット35Sエコ（金利Aプラン）

次のアからカまでのうちいずれか1つ以上の基準を満たす住宅について、当初5年間の融資金利を年0.7%（東日本大震災の被災地については年1.0%）を引き下げ、6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

（新築住宅・中古住宅共通の基準）

ア 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。）

イ 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

ウ 省エネルギー性＋耐震性：省エネルギー対策等級4の住宅で、かつ、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅

エ 省エネルギー性＋バリアフリー性：省エネルギー対策等級4の住宅で、かつ、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でも可）

(中古住宅特有の基準)

オ 省エネルギー性+耐震性：

(ア) 二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅で、かつ耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅

(イ) 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー性対策等級2以上）又は中古マンションらくらくフラット35のうちフラット35S（省エネルギー性（外壁等断熱）に適合するもの）として登録された住宅で、かつ、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅

カ 省エネルギー性+バリアフリー性：

(ア) 二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅で、かつ、高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専有部分は等級3でも可）

(イ) 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー性対策等級2以上）または中古マンションらくらくフラット35のうちフラット35S（省エネルギー性（外壁等断熱）に適合するもの）として登録された住宅で、かつ、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でも可）

② フラット35Sエコ（金利Bプラン）

次のア又はイの基準を満たす住宅について、当初5年間の融資金利を年0.7%（東日本大震災の被災地については年1.0%）を引き下げ、6年目以降10年目までの融資金利を年0.3%引き下げる制度

(新築住宅・中古住宅共通の基準)

ア 省エネルギー性：省エネルギー対策等級4の住宅

(中古住宅特有の基準)

イ 省エネルギー性：

(ア) 二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅

(イ) 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー性対策等級2以上）又は中古マンションらくらくフラット35のうちフラット35S（省エネルギー性（外壁等断熱）に適合するもの）として登録された住宅

## Ⅱ－１－(1)－④

### 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。

#### 1 工事審査の合理化

##### (1) 住宅性能表示制度を活用した工事審査の合理化

- ① 建設住宅性能評価を取得した場合の手続の改善を行うことにより、竣工後速やかに適合証明書を発行し、住宅ローン利用者に資金交付することを可能とした（平成19年度）。

#### ● 改正概要

適合証明書の交付時期の遅延を解消するため、建設住宅性能評価の検査の過程で性能評価機関から交付される検査報告書の確認により適合証明書を交付することとした。

#### ● 改正内容

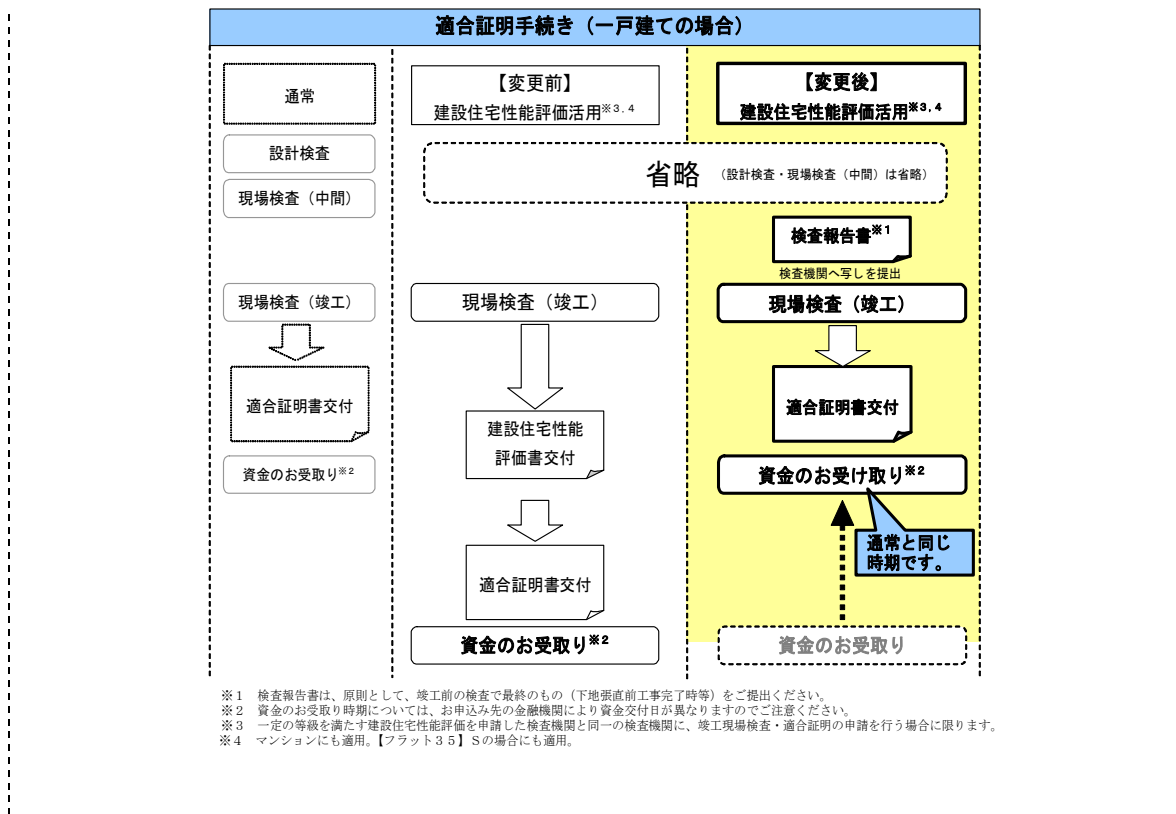
##### [改正前]

建設住宅性能評価書により所定の等級を確認し、適合証明書を交付する。

（建設住宅性能評価書交付前に適合証明書を交付する場合は、建設性能評価の活用による手続きを省略できない。）

##### [改正後]

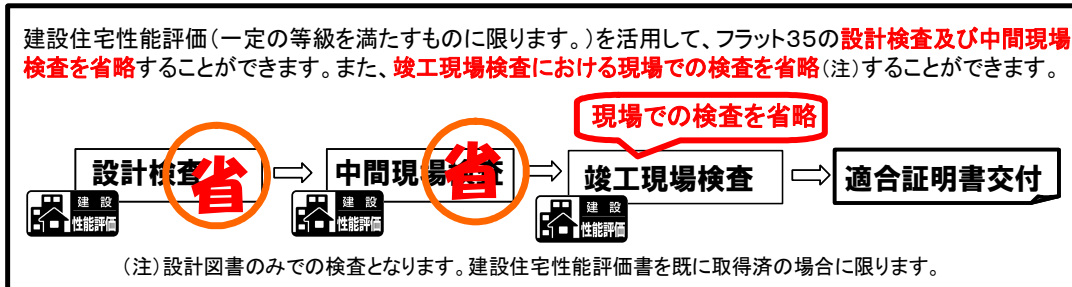
建設住宅性能評価における検査報告書（原則として竣工前の検査で最終のもの）等により所定の等級を確認し、適合証明書を交付する。



② 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（平成21年10月）。

住宅性能表示制度を利用する新築住宅のうち、所定の等級を満たす建設住宅性能評価を活用する場合は、フラット35の設計検査及び中間現場検査（一戸建て等のみ）を省略することができる。また、既に建設住宅性能評価書を取得済の場合は、フラット35の竣工現場検査において現場での検査を省略することができる（この場合は竣工時の現場での検査に代えて、設計図書等により検査を実施。）。この取扱いは、設計住宅性能評価を行う機関と、フラット35の物件検査（中間現場検査）を行う検査機関が同一である場合に限る。

●建設住宅性能評価を活用した手続き

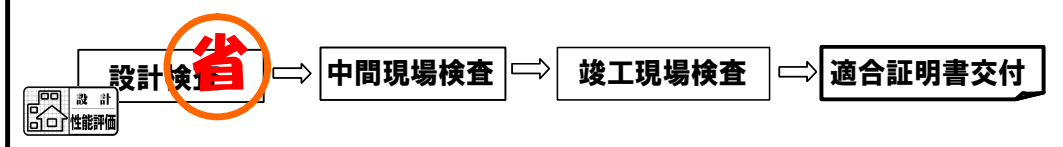


(参考) 設計住宅性能評価を活用した手続き (平成17年度導入)

住宅性能表示制度を利用する新築住宅のうち、所定の等級を満たす設計住宅性能評価を活用する場合は、フラット35の設計検査を省略することができる。この取扱いは、設計住宅性能評価を行う機関と、フラット35の物件検査(中間現場検査)を行う検査機関が同一である場合に限る。

#### ●設計住宅性能評価を活用した手続き

設計住宅性能評価(一定の等級を満たすものに限ります。)を活用して、フラット35の**設計検査を省略**することができます。



#### ※ 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(以下、「品確法」という。)の第5条に基づく登録住宅性能評価機関が、品確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。

#### (2) 「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。

一戸建て住宅等について、住宅瑕疵担保責任保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を実施する場合は、フラット35の中間現場検査を省略することができる。この取扱いは、住宅瑕疵担保責任保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を行う機関とフラット35の物件検査を行う検査機関が同一である場合に限る。

#### ●住宅瑕疵担保責任保険等の検査を実施する場合の手続き

住宅瑕疵担保責任保険の現場検査または建築基準法の間接検査を実施する場合、フラット35の**中間現場検査を省略**することができます。



※ 住宅瑕疵担保責任保険

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条に基づく瑕疵担保責任保険法人による、同法第19条第1号及び第2号に規定する保険契約に基づく保険。

(3) 型式住宅部分等製造者認証を活用した工事審査の合理化

住宅型式性能認定を受けているもので、型式住宅部分等製造者認証を取得している住宅に係る中間現場検査時期の弾力化を実施し、適合証明検査機関等の業務の効率化を図った（平成19年度）。

● 改正概要

品確法の型式住宅部分等製造者認証を取得している住宅については、住宅性能評価を行わない場合においても、建設住宅性能評価と同様の時期等での中間現場検査を可能とした。

● 改正内容

[改正前]

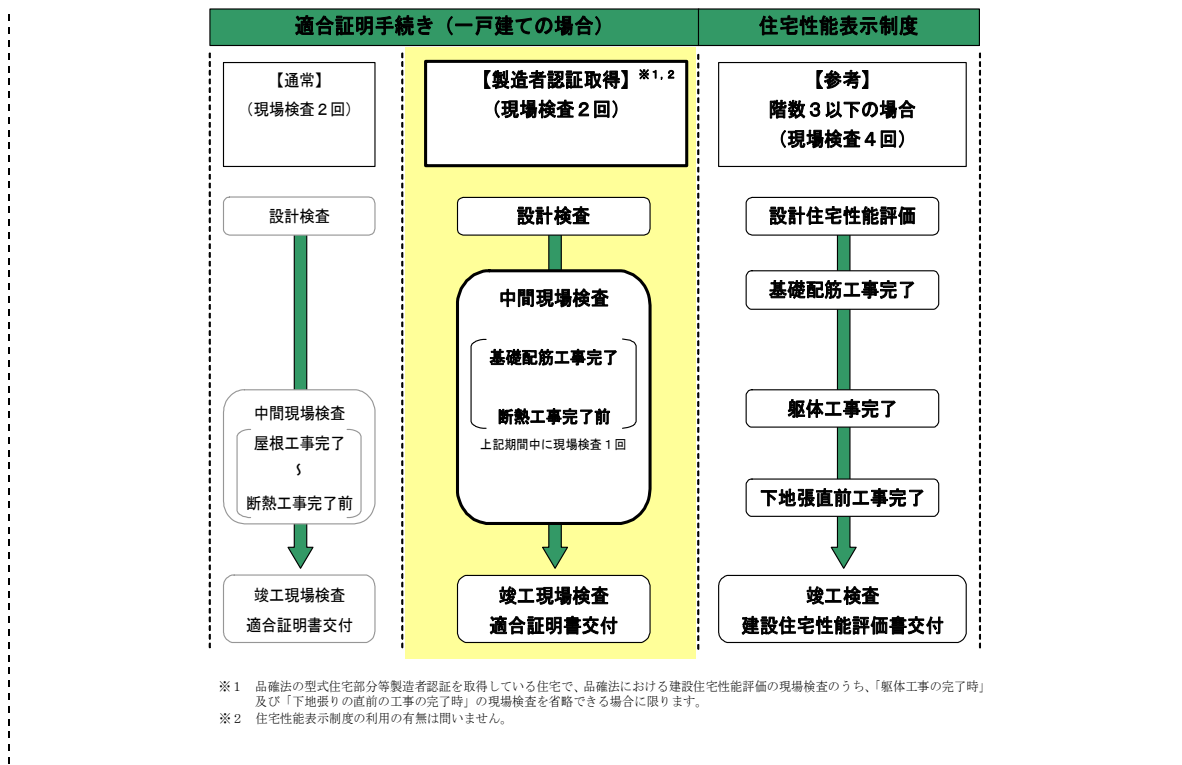
品確法の型式住宅部分等製造者認証を取得している住宅で、品確法における建設住宅性能評価の現場検査のうち、「躯体工事の完了時」及び「下地張りの直前の工事の完了時」の現場検査を省略できる場合は、中間現場検査の時期を「基礎配筋工事完了時」とすることができる。

（建設住宅性能評価申請を中間現場検査を申請する検査機関と同一の検査機関に申請する場合に限る。）

[改正後]

品確法の型式住宅部分等製造者認証を取得している住宅で、品確法における建設住宅性能評価の現場検査のうち、「躯体工事の完了時」及び「下地張りの直前の工事の完了時」の現場検査を省略できる場合は、中間現場検査の時期を、「基礎配筋工事の完了時」から「外壁の断熱工事完了時」までの間とする（住宅性能評価を行わない場合にも適用）。





## 2 工事審査の合理化の周知

### (1) 検査機関の窓口でのチラシの配布等による周知

住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化については、チラシ及びパンフレットについて全検査機関の窓口で配布するとともに、機構ホームページに掲載することにより周知を図った。

また、工事審査の合理化について記載のある「【フラット35】物件検査の手引き」についても、機構ホームページに掲載することにより周知を図った。

### (2) 検査機関向け研修会における説明及び周知依頼

毎年実施する検査機関向け研修会において、工事審査の合理化について説明を行い、お客さま及び事業者に対して周知するように依頼した。

## Ⅱ－１－(1)－⑤

### 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。

#### 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19年度以降）

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19年度以降）

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。なお、当該調査結果は業態別かつ地域別に取りまとめられており、地域ごとの業態別民間住宅ローンの貸出動向が把握できる数少ない調査となっている（年1回）。

##### (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19年度以降）

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、金利タイプ別利用状況について毎月調査（平成20年度までは年1回）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。

また、平成22年度からは、住宅ローン利用予定者について贈与税の非課税枠拡大、住宅エコポイント及びフラット35Sの金利引下げ幅拡大などの政策効果を把握できるようにし、平成23年度においては、東日本大震災の発生等を受け、震災前後における住宅取得時の住宅仕様・性能上の重視事項等に関する意識変化を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19年度以降）

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利用者等の属性調査（「フラット35利用者調査」）（平成19年度以降）

フラット35利用者等の社会的属性、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）。

また、平成23年度においては、東日本大震災発生後、災害復興住宅融資の利用者データを集計し、災害復興に向けた機構業務遂行のための参考資料として活用した。

(6) 住宅の住まい方に関する意識調査（平成20年度）

消費者に対して、今後の住まいの移転・建築・購入計画、住宅取得時に利用する住宅ローン、住宅の長寿命化に関する意識等に関する調査を実施した（年1回）。

(7) マンション共用部分リフォーム調査（「マンション共用部分リフォームローン利用者調査」）（平成20年度）

マンション共用部分リフォームローンを利用したマンションの概要、共用部分リフォーム工事内容や資金計画に関する調査を実施した（年1回）。

(8) 新規住宅取得者の耐久消費財購入に関する実態調査（「住宅取得に係る消費実態調査」）（平成23年度）

住宅取得に伴う耐久消費財等への消費支出の動向に関する調査を実施し、住宅取得に伴う追加的な消費への波及効果を把握した（年1回）。

## 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提供できるようにするため、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。

(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、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及び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、マスコミへの取材協力、各種講演会・勉強会での報告などにより、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

韓国住宅金融公社（KHFC）、中国（社会科学院）等からの来訪者などへの対応、米国のファニーメイ、HUD（住宅都市開発省）、FHFA（連邦住宅金融庁）、ヨーロッパのEMF（ヨーロッパ住宅金融連合）、EBF（欧州銀行協会）等との意見交換など、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。

また、平成22年度においては、国連ハビタットの招請に応じ、アジア住宅金融連合の設立準備会合において助言を行うため、インド（ニューデリー）に出張した。

平成23年度においては、国連欧州経済委員会（UNECE）等が後援した 1st Housing Forum Europe and Central Asiaで講演し、アジア住宅金融連合（APUHF）のワークショップにおいて講演を行うため、モンゴル（ウランバートル）に出張した他、APUHFの国際会議では機構職員がパネルの議長に選出され、出張後、同連合のAdvisory Board Memberにも選出されており、機構のステイタス向上に寄与した。

### 3 フラット35の経済効果等の推計（平成23年度）

フラット35の経済効果や将来住宅ストックを推計し、機構内外に向け情報発信を行った。

（提供発信の例）

- ・フラット35承認件数に基づく住宅投資の経済波及効果  
（生産拡大効果、雇用拡大効果、税収効果、新規住宅取得に伴う消費拡大効果を含む。）
- ・長期にわたる将来の住宅ストック推計

### 4 調査結果等の情報発信

(1) 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ともに、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等をしている。

具体的には、

- ・営業推進部門と連携して、地域金融機関向けに住宅ローンの貸出動向やフラット35の属性調査結果を紹介
- ・CS推進部門と連携して、ファイナンシャルプランナーに向けて、定期的に住宅金融市場動向に関する資料を提供
- ・広報担当と連携して、マスコミ向けに機構調査結果を紹介

等を行い、住宅市場やフラット35のメリット等に対する理解や関心を高めてもらうことにより、証券化支援業務の円滑な推進に貢献している。

（参考）機構ホームページの調査結果へのアクセス件数

平成20年度：49.6万件（対前年度比94.1%増）

平成21年度：57.3万件（対前年度比15.5%増）

平成22年度：82.7万件（対前年度比44.4%増）

平成23年度：86.5万件（対前年度比4.6%増）

(2) 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、学術経験者や専門家向けに情報を発信している。

さらに、随時、住宅業界向けに調査情報の提供を行う等、各方面で機構の調査について積極的

に紹介し、機構のプレゼンス向上に努めている。

また、これらの実績を踏まえ、講演を行った学会や、業界団体等からあらためて機関誌等への寄稿依頼を受けてレポートを公表するなど、住宅金融市場及び機構業務について理解を促している。

#### 5 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、金融機関、報道機関、業界団体、ファイナンシャルプランナー、主務省などにおいて、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)

- ・住宅ローンの金利タイプ別利用状況、住宅ローンの残高割合等
- ・住宅ローン選択において留意している事項
- ・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 等

(提供方法の例)

機構支店に対して基礎資料として提供したほか、以下の方法により多方面に資料提供を行った。

- ・ファイナンシャルプランナー向け資料の提供
- ・業界団体・金融機関向けセミナー
- ・マスコミ意見交換会
- ・一般向け公開セミナー
- ・住宅・金融フォーラム 等

#### 6 フラット35の商品性向上に向けた活用

融資率上限の引上げや借換融資の対象化における民間住宅ローンの融資姿勢や変動金利の貸出状況を確認するためのデータとして活用するなど、フラット35の商品性検討の基礎資料として活用した。

(情報の例)

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

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。

1 安定的な起債運営に向けた取組

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、翌年1月に条件決定した月次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が、平成21年度以降、金融市場環境は徐々に回復した。

また、数次にわたる経済対策において優良住宅取得支援制度が拡充されたことを受けて、平成22年度にはフラット35Sの事業量が増加し、平成23年度においてもその効果により、月次MBSの

発行額は1ヶ月あたり1,000億円を超える水準で推移することとなった。安定的な起債運営を行うには投資家需要を増大させることが必要不可欠であることから、新規投資家の取り込み及び既往投資家の投資枠拡大を企図し、次のような活動を行った。

① 広報活動

中央の大手投資家から地方投資家に至るまで数多く訪問（平成19年度は国内：114社、海外：8社、平成20年度は国内：160社、海外：12社、平成21年度は国内：154社、海外：30社、平成22年度は国内：192社、海外：19社、平成23年度は国内：229社、海外：19社）し、フラット35の取扱い状況や月次MBS起債状況等の情報についてタイムリーに説明を行った。

② 投資家向けセミナーへの参加

証券会社等が主催する投資家向けセミナーに積極的に参加し、機構や月次MBSの現状等について講演を行った。

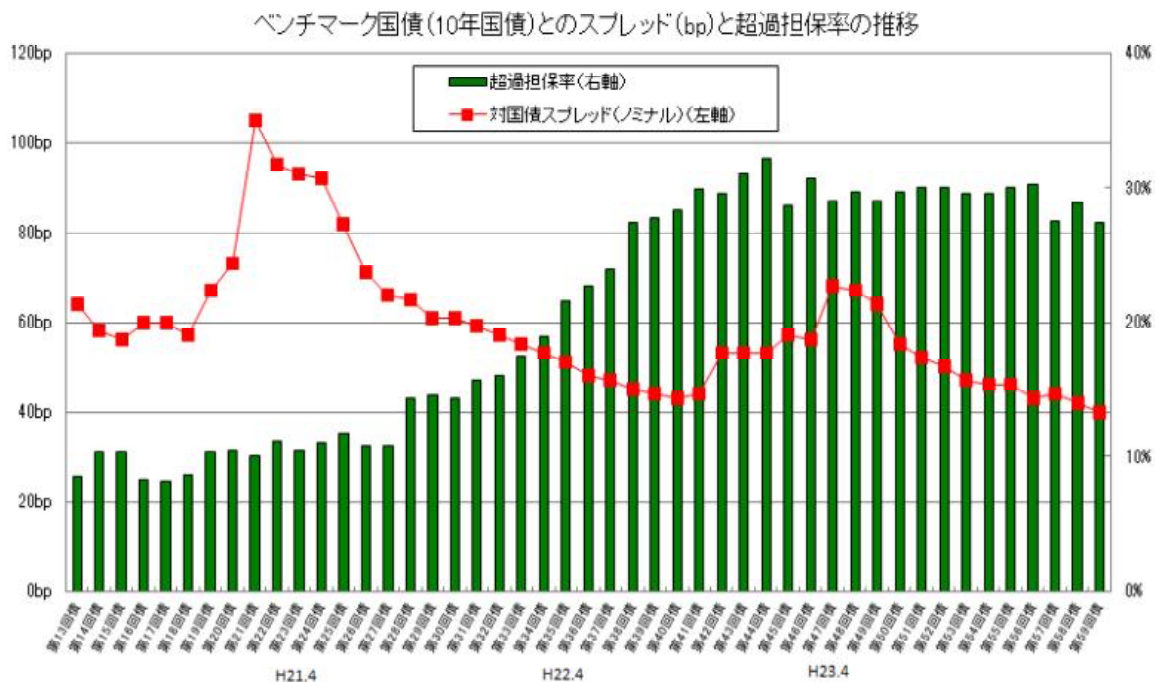
こうした機構の努力も相まって、月次MBSの投資家数は増加基調をたどっている（リーマンショック直後は15社程度であったが、平成21年度は30～40社程度、平成22年度は50社程度、平成23年度は60～70社程度となっている）。

月次MBSの対国債スプレッドは、過去最高を記録した平成21年1月の105bpから平成22年8月の43bpまで順調に低下したが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響を受けて、平成23年3月には68bpまで拡大した。しかしながら、震災により悪化した投資家心理の回復が早かったことに加えて、震災後の裏付資産の状況や月次MBSの発行状況等について積極的に情報発信を行った結果、平成23年4月には5,143億円の超大型起債を成功させ、以降、安定した資金調達を実現した。

また、新規投資家や休眠投資家の取り込みを企図して積極的に個別投資家訪問を行うなど投資家数の拡大に努めた結果、月次MBSの投資家数は増加し、平成24年3月には独法第一期中で最も低い対国債スプレッドとなる40bpを実現した。

なお、フラット35Sの当初10年間金利1.0%引下げにより、MBSの裏付資産の加重平均金利が低下し、MBSの発行金利を大きく下回る状況が続いていること、MBSの裏付資産における平均返済負担率及び平均融資率が上昇していること等から、超過担保率は高位で推移している。

(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23年度)



## 2 月次MBS及びSB発行に係る緊急時の対応計画 (コンティンジェンシープラン)

### (1) コンティンジェンシープランの策定

フラット35の優良住宅向け金利優遇等の経済対策が奏功し、買取戸数が増加し、月次MBS及びSBによる調達必要額も増加する中で、急激な発行増による供給過剰や市場環境の変化による需要減退への備えを明確にしておくため、平成22年度にコンティンジェンシープランを策定した。

### (2) 起債時における取組

月次MBS及びSBの起債時においては、それぞれ次の対応方針に基づき実施している。

#### ① 月次MBSの対応方針

起債のためのマーケティング開始後に投資家需要の不足が明らかになった場合に備え、起債の都度、あらかじめ買取債権の分割方法の案を策定しておき、役員会で減額発行及び未調達部分の調達方針を決定し対応する。

#### ② SBの対応方針

起債のためのマーケティング開始後に投資家需要の不足が明らかになった場合には、役員会で全額調達、減額発行、他年限へ振替発行又は起債時期の見直しのいずれかの対応方針を決定し対応する。

### (3) コンティンジェンシープランの発動

東日本大震災後の月次MBSの第47回債(平成23年3月)の起債においては、投資家需要が発行予定額に対して不足していたため、コンティンジェンシープランを発動し、発行額を当初より



減額して月次MBSを発行することとなったが、平成23年度においては、コンティンジェンシープランを発動することはなかった。

なお、月次MBS第47回債において起債できなかった約1,600億円については、翌月の第48回債（平成23年4月）においてその全額を起債した。

### 3 新たなMBS発行方式の検討

#### (1) 現行の発行方式

現行の月次MBSの発行方式は、毎月買い取った住宅ローン債権を信託し月次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、月次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。なお、現行のMBS発行方式は、月次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) 新たな発行方式の検討の経緯

「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）」における提言を踏まえ、新たな発行方式（マスタートラスト方式、超過担保に国債等を用いる方式及び自己信託の活用）の導入について、平成19年度から平成22年度まで以下のとおり検討を行った。

##### ① 平成19年度・平成20年度においては、新たな発行方式について検討を進めた。

- ・ マスタートラスト方式について、格付機関等と協議しつつ、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）の検討や流動性リスク管理方法の検討を実施し、業務内容案を作成した。
- ・ 自己信託の活用について、信託実務、帳票等の検討や実施態勢、牽制体制の検討等を実施し、詳細を固めた。
- ・ 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。

##### ② 平成21年度においては、新たな発行方式の導入に向けて詳細な検討を進めた。

- ・ 自己信託の活用について、信託事務処理案の作成や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）等を実施した。
- ・ 新たな発行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、意見交換を行うとともに、証券会社からの意見及び弁護士の見解を踏まえ、信託設定書等のドキュメント案の修正を行った。
- ・ 新たな発行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、月次M

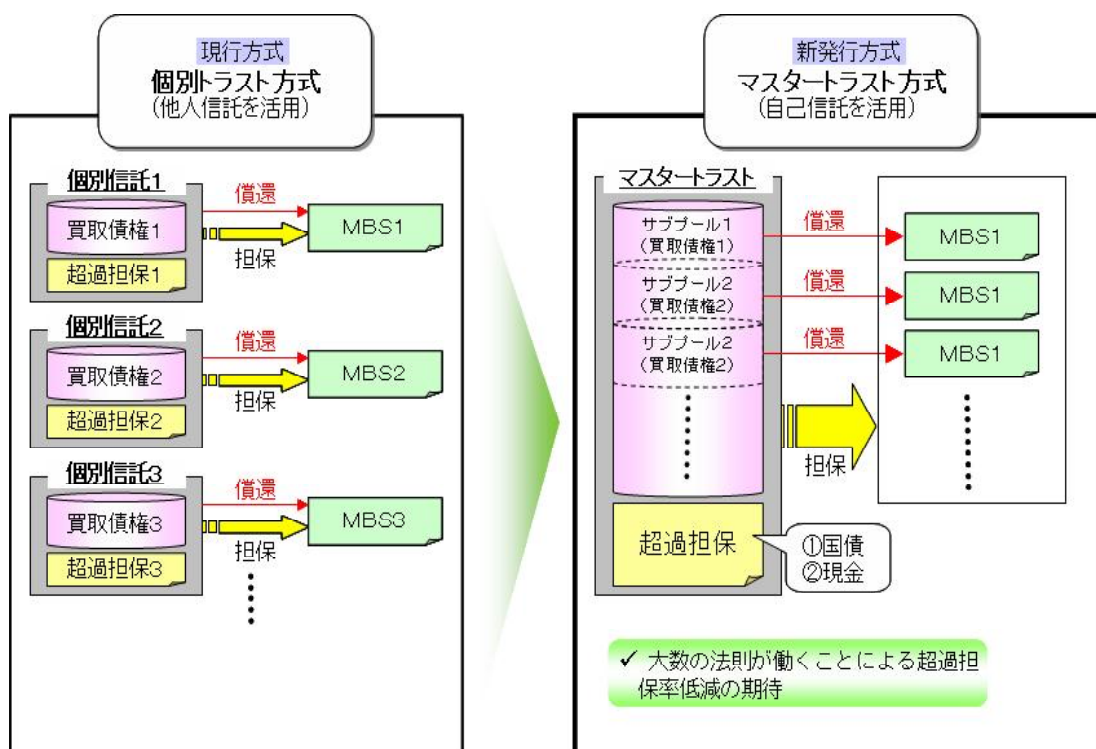
B Sの発行方式を大幅に変更することについて慎重な意見があったことから、市場環境の改善の定着などを見極めた上で検討することとした。

- ③ 平成22年度においては、現行のMBS発行方式の超過担保部分に相当する部分の資金調達においては、ALMリスクが発生するため、当該リスクを軽減する観点から、新発行方式のうち超過担保に国債等を用いる方式について、先行して導入できるよう、スキームの基本設計及び事務フロー案の作成等を実施した。

しかしながら、導入のための検討は進めてきたものの、足下の金融市場の状況のほか、経済対策の実施によるフラット35の事業量増加に伴い月次MBS発行額が増えていることや、超過担保率が高位で推移していることを踏まえると、市場関係者からは、国債等を用いる方式の導入により、月次MBSの円滑な発行に影響を及ぼすことを懸念する声もあることから、当面は、現行のMBS発行方式を継続することとした。

- ③ 平成23年度においても、平成22年度に引き続き、新発行方式のうち超過担保に国債等を用いる方式の先行導入を判断するため、市場環境を見極めつつ、市場関係者に対して、定期的に、当該方式の導入の時機についてヒアリングを行った。市場関係者の意見としては、「リーマンショック後、市場環境は徐々に回復してきているが、足下の欧州債務危機問題等の影響もあり、新たな発行方式の導入により投資家が投資を見送る可能性がある」と当該方式をこの時期に導入することについて慎重なスタンスであった。こうしたことを踏まえ、現行のMBS発行方式を継続している。

(参考1)



(参考2)

「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】**

従来の個別トラスト方式に替えて、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】**

個別トラスト方式、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。

1 審査の早期化

消費者がフラット35の利用の可否をできるだけ早期に知ることができるように、中期目標に掲げる項目（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。）を踏まえ、機構における審査の早期化を図った。

2 機構における取組

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ため、審査過程におけるロスタイムが生じている。

このため、経済対策に伴う買取申請件数の大幅な増加に対応した人員を審査部門に配置した上、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するとと

もに、審査事務全般について標準化を図ることにより、審査の早期化に努めた。

上記に加え、平成20年度から事前審査制度（※）を活用した案件に係る審査期間の短縮化を推進し、利用機関は13機関まで増加した。

その結果、平成19年度から平成23年度までの平均で83.9%と標準処理期間内に案件の8割以上を処理することができた（各年度においても標準処理期間内に案件の8割以上を処理）。

※ 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年度から実施している。

（参考1）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)

	平成22年度	平成23年度
標準処理期間内	86.1% (172,800件中148,804件)	88.2% (147,524件中130,180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2）事前審査制度を活用した案件に係る機構の審査期間短縮の効果

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事前審査システムを用いた電子申請により提出することで、機構のシステム登録に必要な借入申込書の送付期間が不要となり、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3) 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	平成21年度	平成22年度	平成23年度
利用金融機関	機関数	1 機関	3 機関	6 機関	13機関
利用実績	利用件数	422件	13,645件	21,435件	43,377件
	買取(付保)申請 に対する割合	0.9%	16.7%	12.3%	29.1%

(参考4) 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	平成22年度	平成23年度
平均期間	11.7日	11.7日	11.3日	10.4日	10.4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**

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 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、買取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

(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。

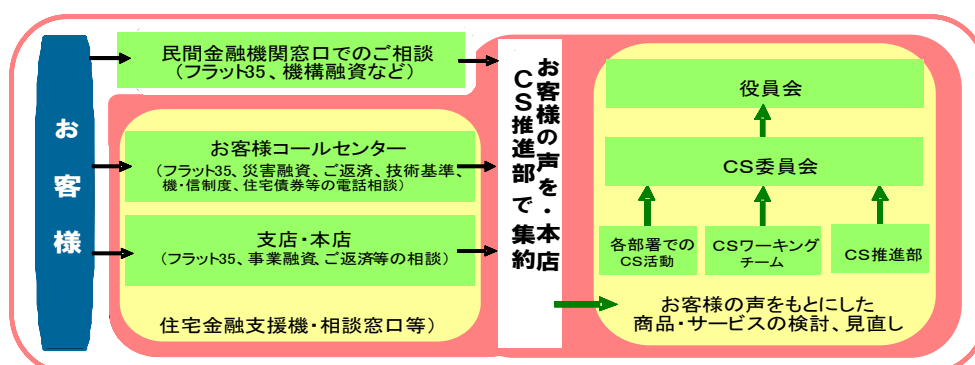
1 金融機関、住宅事業者、消費者のニーズ把握

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、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 ・債権買取代金の支払い時期の拡大 他
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割へ引上げ ・優良住宅取得支援制度の拡充 ・フラット50の導入 ・融資の対象となる諸費用の拡大 ・建設費、購入価額限度額の引上げ 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	・優良住宅取得支援制度の拡充 ・融資率上限を9割から10割へ引上げ ・借換融資の対象化 ・融資の対象となる諸費用の拡大 ・融資限度額の引上げ ・将来返済が困難となった場合の対応 他

また、機構支店等が金融機関又は住宅事業者を訪問する際に、直接、金融機関又は住宅事業者から要望をヒアリングするとともに、定期的に開催している金融機関又は住宅・不動産業界団体との連絡会議において意見交換や金融機関上部団体を通じて要望をヒアリングしニーズを把握するほか、お客様コールセンターへの入電、機構ホームページ「ご意見箱」等から把握した消費者からの要望については、CS推進部において「お客様の声」として集約し、CS委員会においてニーズの検討を行う態勢としている。

(参考) 消費者ニーズを把握・検討する態勢図





## 2 商品性の改善

### (1) 平成19年度

返済期間20年以下と21年以上に分けた金利設定を平成19年10月から開始した。

### (2) 平成20年度

#### ① 中古住宅購入に併せたリフォーム支援

中古住宅購入者については、購入後に併せてリフォームを実施する割合が50.6%（平成18年度住宅市場動向調査（国土交通省））あり、こうしたリフォーム需要に対応した資金供給を行う観点から、平成21年1月より「中古住宅購入後一定期間内にリフォーム工事を行う場合の融資限度額の引上げ」を開始した。

#### ② 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、平成20年10月より、対象となる住宅を省エネルギー性等4つの性能のうちいずれか1つ以上（拡充前は2つ以上）の性能が優れた住宅とした。

また、一定の性能を備えた中古住宅の流通と住宅・リフォーム投資の促進を図るため、平成21年1月より、一定の性能（※）を備えた中古住宅を対象に追加した。

※ 省エネルギー性（二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅等）又はバリアフリー性（浴室及び階段に手すりが設置された住宅等）

#### ③ 高齢者等の住み替え支援

高齢者の住み替えによる住宅資産の活用等を支援するため、平成20年4月より「機構住みかえ支援ローン」を開始した。

（参考）「機構住みかえ支援ローン」の概要

空き家発生時の家賃支払いが保証されている公的な住宅借上制度を利用する高齢者等が住み替える場合に、住み替え先の住宅取得に係る住宅ローンに関し、証券化支援業務の買取要件を緩和（賃料収入の一定割合を収入として加味、年齢要件の撤廃等）するもの。

#### ④ 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の一環として、フラット35のためのつなぎ融資に係る融資保険について、無担保・無保証のコースを追加するとともに、填補率を10割へと引き上げることを決定した（平成21年4月より実施）。

#### ⑤ 住宅の共有者の同居要件及び持分割合要件の見直し

住宅事業者や消費者等の要望を踏まえ、従来は、共有者は融資住宅に同居すること並びに本人及び連帯債務者の持分が1/2以上あることが必要であったが、平成20年4月より、当該共有者の同居要件及び持分割合要件を撤廃した。

#### ⑥ 親子リレー返済の後継者要件の見直し

住宅事業者や消費者等の要望を踏まえ、従来は、後継者は申込人と同居することが必要であったが、平成20年4月より、当該後継者要件を撤廃した。また、親族居住用住宅も利用対象と

した。

### (3) 平成21年度

#### ① 融資率上限を9割から10割へ引上げ

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）を契機に、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）を契機に、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。

#### ⑤ 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。

#### ⑥ 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。

#### (4) 平成22年度

##### ① 優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の延長

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、「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15日より、優良住宅取得支援制度の当初10年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%に拡充しているが、この取扱いを「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）の一環として、平成23年1月から1年間延長した。

##### 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した。

##### ③ 借換えに伴う連帯債務者の追加、融資住宅・土地の持分変更

消費者からの要望を踏まえ、平成22年4月より、借換えに伴って行われる連帯債務者の追加、融資住宅・土地の持分変更を可能とした。

#### (5) 平成23年度

##### ① 優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大

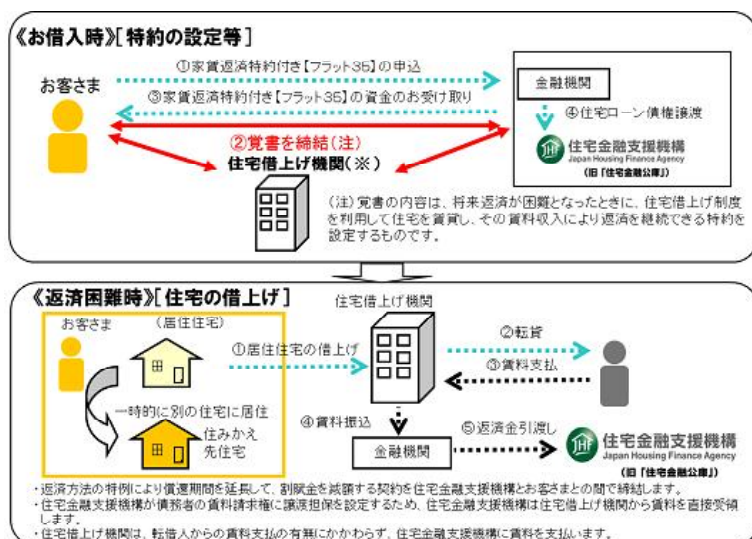
東日本大震災からの復興及び省エネルギー性が優れた住宅の取得促進による省CO<sub>2</sub>対策の推進を図るため、平成23年度第3次補正予算（平成23年11月21日成立）の一環として、平成23年12月1日以降融資実行分から、優良住宅取得支援制度のうち省エネルギー性が優れた住宅を取得する場合には、当初5年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%（東日本大震災の被災地以外の地域の場合は0.7%）に拡大するとともに、拡大期間中における融資率上限を10割とした。

##### ② 家賃返済特約付きフラット35の導入

消費者からの要望を踏まえ、将来返済が困難となった場合でも、住宅を手放さずに賃貸して返済を継続できるよう、平成23年8月より、家賃返済特約付きフラット35を導入した。

(参考)「家賃返済特約付きフラット35」の概要

将来返済が困難となったときに一定の条件に該当する場合には、返済方法変更の特例により償還期間を延長して、割賦金を減額した上で、住宅を住宅借上げ機関に賃貸し、その賃料を機構が直接受領することで、お客様の返済に充てるといった内容の特約（家賃返済特約）をフラット35の借入れ時に設定する制度



### 3 事務手続きの改善

#### (1) 平成20年度

##### ① 事前審査制度の導入

住宅事業者や消費者等の要望を踏まえ、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制度を導入するとともに、同制度を活用した案件については、事前審査の段階で提出された情報を本審査に活用することにより、審査期間の短縮を図った。

##### ② 優良住宅取得支援制度（中古タイプ）に関する工事審査合理化

消費者等の負担軽減を図るため、平成21年1月に受付を開始した優良住宅取得支援制度（中古タイプ）に関して、住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級2以上）については、適合証明に関する検査を省略することとした。

##### ③ 瑕疵保険制度の検査等を活用した工事審査の合理化の検討

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を図るため、工事審査手続の合理化の検討を行い、平成21年10月より、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等を導入した。

また、併せて、住宅性能表示制度を活用した更なる工事審査の合理化を図るため、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。

④ 火災保険の付保確認の見直し

金融機関や住宅事業者等の負担軽減を図るため、従来は、火災保険証券等により付保確認を行っていたが、平成20年4月より、当該火災保険の付保確認を廃止した。

⑤ 債権買取代金の支払い時期の複数化

金融機関からの債権買取代金の支払い時期改善の要望を踏まえ、従来は、金融機関への債権買取代金の支払い時期は毎月1回であったが、平成21年3月より、毎月2回とした。

(2) 平成21年度

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。

(3) 平成23年度

① 債権買取代金の支払い時期の拡大

金融機関からの要望を踏まえ、金融機関からの債権買取代金の支払い時期について、従来は毎月最大2回であったが、平成23年4月より、毎月最大3回とした。

② 保留地融資における担保要件の緩和

事業者からの要望を踏まえ、平成23年10月から、保留地融資における担保要件を緩和（売買契約解除時の売買代金返還請求権への質権設定を原則廃止）。

(参考1) 経済対策等後の資金実行実績

<p>■平成23年度第3次補正予算後の資金実行実績（平成23年12月～平成24年3月）</p> <p>実行件数：39,162件（対前年同期（51,703件）比：0.76倍）</p> <p>実行金額：9,883億円（対前年同期（13,290億円）比：0.74倍）</p>
<p>■「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）後の資金実行実績（平成23年1月～3月）</p> <p>実行件数：37,536件（対前年同期（16,845件）比：2.23倍）</p> <p>実行金額：9,676億円（対前年同期（3,486億円）比：2.78倍）</p>
<p>■「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（※）～12月）</p> <p>実行件数：90,897件（対前年同期（43,151件）比：2.11倍）</p> <p>実行金額：21,426億円（対前年同期（8,528億円）比：2.51倍）</p> <p>※ 対策内容は、平成22年2月15日買取・付保分から適用</p>
<p>■「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（買取型）（平成21年6月（※）～平成23年3月）</p> <p>実行件数：5,549件（平成21年6月～平成22年3月：1,610件）</p> <p>実行金額：1,096億円（平成21年6月～平成22年3月：302億円）</p> <p>※ 対策内容は、平成21年6月4日買取分から適用</p>

(参考2) 買取型への参入金融機関数

(単位：機関)

業態	総機関数 (A)	事業参加機関数 (B)	事業参加割合 (B)/(A)
都市銀行	6	5	83.3%
信託銀行	18	1	5.6%
地方銀行	64	64	100.0%
第二地方銀行	42	39	92.9%
信用金庫	271	162	59.8%
信用組合	158	19	12.0%
労働金庫	13	12	92.3%
信農連・農協	—	11	—
モーゲージバンク等（※1）	—	22（※2）	—
損害保険会社	—	3	—
計	—	338	—

(出典) 金融庁及びニッキン

※1 「モーゲージバンク等」は、貸金業者及びその他銀行を指す。

※2 フラット35の管理回収業務のみを受託し、新規受付を行っていない1機関を除いている。

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。

- 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。

1 MBSクーポン規格化等の検討

(1) MBSクーポン規格化等の意義等

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組みの中で、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。

MB Sクーポンの規格化とは、このようなTBA市場におけるスワッププログラムにおいて、取引価格の透明性及び債券の流動性を高めるための前提となるものである。

## (2) 機構MB Sに係るMB Sクーポン規格化等の検討

① スワッププログラム、TBA取引及びMB Sクーポン規格化の検討は、「住宅金融市場整備に関する懇談会MB S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、以下のとおり検討を行った。

- ・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
- ・クーポン規格化の導入に向けた検討として市場環境のモニタリングの実施
- ・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及び市場関係者との検討を踏まえて関係機関に照会
- ・住宅ローンのオリジネーターのニーズをヒアリング
- ・スキームの課題について弁護士及び市場関係者と検討を行い整理

② 平成20年度の所謂リーマンショック以後、証券化商品への投資態度は回復してきているものの、検討スキームに対するオリジネーターや市場関係者の関心は、高くはない状況が続いている。

市場関係者に対して、定期的に、TBA取引を活用したスワッププログラムの前提となるMB Sクーポンの規格化の導入についてヒアリングを行ったが、市場関係者の意見としては、「足下で市場環境は回復してきているものの、現状ではプライマリー市場における投資家の裾野をさらに拡大することに注力すべきであり、時価発行に対応困難な投資家が投資を見送る可能性がある」とクーポン規格化をこの時期に導入することについて、慎重なスタンスであった。

このため、今後もモニタリングを実施し、クーポン規格化の導入の時期を慎重に探りながら検討を行い、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。

## 2 社債方式のCMOの検討

### (1) CMOの意義等

CMOとは、発行済みのMB Sを証券会社等が買い集めて信託し、MB S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MB SにおけるCMOの検討

① 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 MB S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、流動性の高い商品とするため、証券会社等が買い集めたMB S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。以下のとおりCMOの検討を行った。

- ・IO (Interest Only : MB S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
- ・ IOエットの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
- ・ CMOの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
- ・ CMO発行に係るニーズについて市場関係者にヒアリング

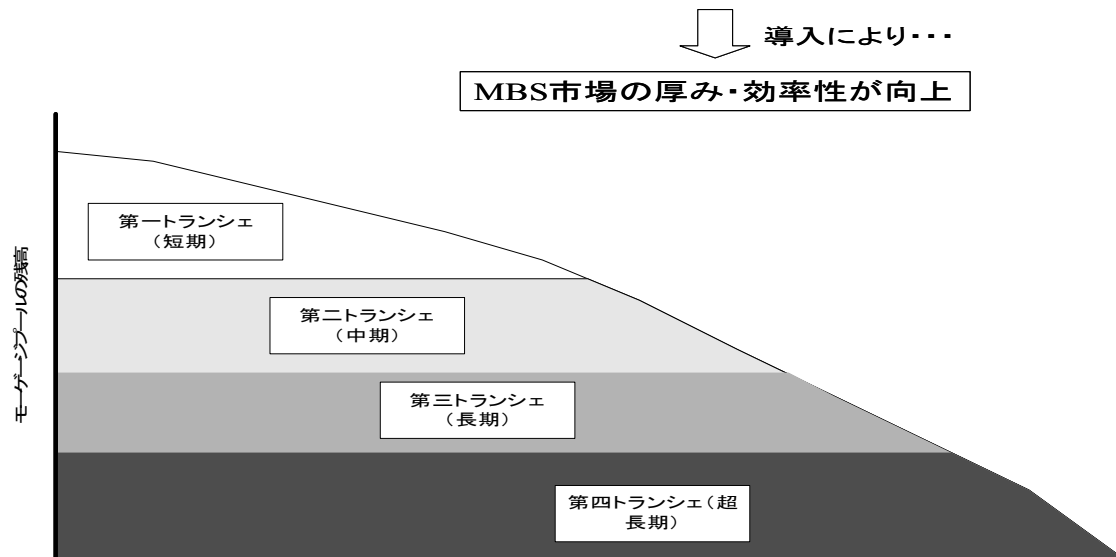
② 平成20年度の所謂リーマンショック以後、証券化商品への規制が強化される動き等があったため、市場環境を見極めつつ、市場関係者に対して、定期的に、CMO発行に係るニーズについてヒアリングを行ったが、「現状ではCMOに対する需要が十分には存在しない」とCMOをこの時期に導入することについて慎重なスタンスであった。

このため、今後、市場環境の変化に伴いCMOに対するニーズが再び顕在化した場合に備えて、引き続きニーズを確認していくことが必要である。

なお、リーマンショック前に証券会社が機構MBSを再組成してCMOを発行した例があったが、その後は実施されていないと認識している。

(参考) CMOのイメージ図

**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



(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市場である。

**【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。

1 投資家ニーズの把握

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。

特に、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響で、一時、債券市場は縮小し、投資家需要の減退が顕著となったものの、震災により悪化した投資家心理の回復が早かったことに加えて、震災後の裏付資産の状況や月次MBSの発行状況等について積極的に情報発信を行った結果、平成23年4月には5,143億円の超大型起債を成功させ、以降、安定した資金調達を実現した。また、新規投資家や休眠投資家の取り込みを企図して積極的に個別投資家訪問を行うなど投資家数の拡大に努めた結果、月次MBSの投資家数は増加し、平成24年3月には独法第一期中で最も低い対国債スプレッドである40bpで発行条件を決定するなど、住宅ローン債権の買取りに係る提示金利の低下に寄与した。

## 2 MBSに関する情報提供

### (1) MBSの発行方針及び発行計画

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

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
- ・MBSの概要
- ・MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報（予定ファクター及び属性分析データ）

#### 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

- ・新発債関連データ（職業（申込時）別、金融機関別等）
- ・償還履歴データ（LTV融資総額、返済負担率等）

### (3) 機構ホームページを通じたその他の情報提供

#### 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
- ・MBSの音声付概要資料（ファイルに音声データを記録し、月次MBSのスキーム等概要について音声で説明している資料）（平成21年度以降）

### (4) 情報ベンダーを通じた情報提供

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各回号の気配値及びPSJ予測値を毎日更新して提供するよう依頼した。また、海外投資家向けにMBS起債関連情報をタイムリーに提供するため、海外情報ベンダー（Informa）による情報発信を行った。

### 3 投資家のニーズを踏まえた情報提供の充実

- (1) MBSに関心を示しているものの、費用や時間等の制約から現地にIR訪問できない海外投資家に対し、日本にてテレフォンカンファレンスを実施し、スピード感ある対応を行った。
- (2) 地方投資家向けに訴求するポイント（MBSと公社債の対国債スプレッド比較及び投資件数に占める地方セクターの比率など）に特化したIR資料を作成した。
- (3) 投資家の年度投資計画策定前に、MBS投資家及びSB投資家の双方に対して、投資枠の拡大や新規投資を促すべく、MBS及びSBの発行計画を盛り込んだ資料を作成した。
- (4) 機構ホームページによるMBSに関する情報提供の充実
- (5) 機構の財務内容（決算等）及び機構を取り巻く行政改革の動きに関する説明等の情報提供を行った。

### 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

毎年度8月又は9月に投資家説明会を開催し、事業実績、MBS発行方針・発行計画等の説明を行った。

#### (3) IR訪問等

- ① 日本での活動実績（平成19年度：114件、平成20年度：160件、平成21年度：154件、平成22年度：192件、平成23年度：229件）

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。

また、地方投資家については、年限の短い商品を先行するため、S種MBSの起債に合わせたIR訪問を行っていたが、平成21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、年限は短いが高月次MBSへの新規開拓・休眠先の投資再開を企図したIR訪問を展開した。

また、MBSに関心を示しているものの、費用や時間等の制約から現地にIR訪問できない海外投資家に対し、日本にてテレフォンカンファレンスを実施した（平成22年度以降）。

- ② 海外での活動実績（平成19年度：8件、平成20年度：12件、平成21年度：30件、平成22年度：19件、平成23年度：19件）

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、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。

また、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について、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、さらに国際的な決済機関（ユーロクリア）が国内債の決済を開始するなど、海外の投資家がMBSに投資できる条件が整いつつある。

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）、アジア（シンガポール、マレーシア、香港、中国、韓国、台湾）等にIR訪問を行った。

なお、22年度から海外での訪問実績は減少しているが、理由は、海外を訪問するに当たり、ア 証券会社の現地外国人セールス向け勉強会をビデオカンファレンス等で実施することで機構債MBSの知識を習得してもらう。

イ 各外国人セールスが機構MBSに具体的な関心を持ってそうな海外投資家にヒアリングを行う。

ウ 訪問調整する。

という順序を追って効率的に訪問する海外投資家の洗い出しを実施したためである。

#### (4) 会議及び研修会への参加

- ① 証券会社等が国内及び海外投資家向けに開催する会議の中で、本邦MBS市場等についてパネルディスカッションや講演を実施した（平成20年度：1回、平成21年度：2回、平成22年度：4回、平成23年度：4回）。また、会議に参加した海外投資家に対し、個別にミーティングを行った。
- ② 投資家向けの海外の雑誌（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。（平成20年度～平成23年度）

#### 5 投資家の維持・拡大

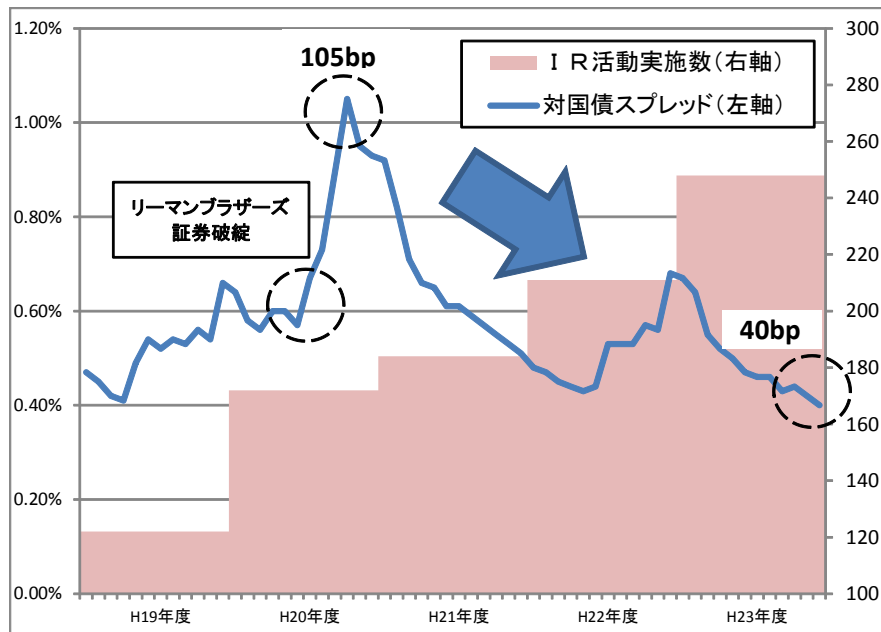
積極的にIRを行った結果、月次MBSの一起債当たりの購入投資家数は、リーマンショック直後は15社程度であったが、平成21年度は30～40社程度（7社程度が新規参入）、平成22年度は50社程度（地方投資家等の22社程度が新規参入）、平成23年度は60～70社程度（30社程度が新規参入。うち地方投資家が28社程度）となっている。

また、月次MBSの対国債スプレッドは、過去最高を記録した平成21年1月の105bpから平成22年8月の43bpまで順調に低下した。

その後、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響を受けて、平成23年3月には68bpまで拡大したが、投資家心理の回復が早かったことに加えて、震災後の裏付資産の状況や月次MBSの発行状況等について積極的に情報発信を行った結果、平成23年4月には5,143億円の超大型起債を成功させ、以降、安定した資金調達を実現した。

更に、新規投資家や休眠投資家の取り込みを企図して積極的に個別投資家訪問を行うなど投資家数の拡大に努めた結果、月次MBSの投資家数は増加し、平成24年3月には独法第一期中で最も低い対国債スプレッドとなる40bpを実現した。

(参考) IR活動実施数と対国債スプレッド



## 6 その他

- (1) 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販売力の向上が必要不可欠であることから、月次MBSに関する知識向上を目的として、海外現地にて現地セールス担当者向けのミーティングを訪問都市において実施した。(平成21年度以降)
- (2) 地方投資家のうち系統下部機関による月次MBSへの新規投資を促すため、引受主幹事候補会社の系統下部専門のセールスとのミーティングを実施したほか、引受主幹事候補会社にトレーニーとして派遣されている系統下部機関の職員に対する勉強会に出席し、月次MBSについて説明を行った。

(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。

【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か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。

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 事前審査サイトの利用実績

平成23年度までに利用金融機関は58機関に増加し、また、平成23年度における利用件数は93,735件（平成23年度買取（付保）申請件数148,925件（買取型148,391件、保証型534件の合計）の62.9%に相当する件数）となっている。



(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	平成21年度	平成22年度	平成23年度
利用金融機関	機関数	15機関	21機関	36機関	58機関
利用実績	利用件数	12,353件	45,185件	71,970件	93,735件
	買取(付保)申請 全体に対する割合	25.2%	55.3%	41.1%	62.9%

### 3 事前審査サイトに係る金融機関の利便性の向上

インターネットを活用し、事前審査システムと金融機関側のシステムのオンライン連携を実現することで、金融機関担当者の負荷軽減(※1)及び迅速なサービス提供(※2)に寄与した。(平成22年度以降)

※1 従来は、金融機関側で自社システムと事前審査システムとを別々に利用し、両システムに対してデータ登録を行っていたが、オンライン連携の実現後は、金融機関側の自社システムを操作することで、事前審査システムの機能による処理結果を取得できる仕組みとなった。

※2 制度改正の実施に当たり、従来、金融機関側で自社システムへのシステムメンテナンスが必要となる場合に、その対応が機構のシステムメンテナンス完了よりも遅れることで、顧客への迅速なサービス提供が困難となる可能性があった。オンライン連携の実現後は、機構のシステムメンテナンスが完了することでサービス提供できる仕組みとなった。

### 4 事前審査情報の本審査への活用による審査期間短縮

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により提出することで、借入申込書の郵送を不要とする審査期間の短縮化の取組を推進している。

(参考1) 事前審査制度を活用した案件に係る金融機関の審査期間短縮の効果

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(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)短縮された。」と報告を受けている。

(参考2) 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	平成21年度	平成22年度	平成23年度
利用金融機関	機関数	1 機関	3 機関	6 機関	13機関
利用実績	利用件数	422件	13,645件	21,435件	43,377件
	買取(付保)申請 に対する割合	0.9%	16.7%	12.3%	29.1%

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。

1 ALMの高度化

(1) スtockベースALMの導入（平成23年度）

機構のALMについては、これまでは年度ごとに一年度分の想定事業量を前提にリスク管理を行ってきており、事業量、任意繰上償還額等の実績が当初の想定と異なることでその後の再調達や再運用に大きなズレが発生しても、収支相償となるようALMリスク対応コストを顧客負担に転嫁していた。更なるALMの高度化を図る観点から、これまでのフラット35や賃貸住宅融資に係る資産と負債のストックが積み上がってきたことを踏まえて、これらのストックと今後一年度分の事業を一体的にとらえて、ストックから生ずる資金のズレを新規の資金調達時に事後的に調整する仕組みを導入することとした（ストックベースALM）。

ストックベースALMは平成24年1月から運用を開始したが、具体の運用に当たっては、ストックと今後一年度分の事業を一体的にとらえるだけでなく、フラット35及び賃貸住宅融資の資金の過不足についても一体的にとらえて、

- ・内部の資金を有効に活用するため長期の勘定間融通を行う、
- ・従来は賃貸住宅等の直接融資のみに用いていたマンションすまい・る債による資金をフラット35においても活用する、

など資金の効率化を図った。

## (2) ALM運営方針の機動的な見直し（平成23年度）

平成22年度まではALM運営方針を年1回策定していたが、事業量が多いフラット35及び賃貸住宅融資に係るALM運営方針については四半期ごとに見直すこととした。

## (3) 賃貸住宅融資の資金調達の最適化（平成23年度）

賃貸住宅融資はこれまで最長20年債による調達であったため、21年目以降の資金ギャップが増嵩してきたことを踏まえて平成23年9月27日に機構初の30年債を発行した（発行額50億円）。

## 2 機構における内部資金の有効活用

平成22年度に既往債権管理勘定とそれ以外の勘定との間での勘定間融通を可能とする省令改正が行われたことを受けて、超過担保等の資金調達の一部に充てるため長期の勘定間融通を実施した。これにより、SB発行額を抑制し、発行額増嵩に伴うスプレッド拡大のリスクを減らすことができた。

（参考）平成22年度長期勘定間融通実績

・既往債権管理勘定から証券化支援勘定へ	： 融通期間3年	1,444億円
・住宅融資保険勘定から証券化支援勘定へ	： 融通期間20年	265億円
・住宅資金貸付等勘定から証券化支援勘定へ	： 融通期間15年	259億円
	融通期間20年	129億円

（参考）平成23年度長期勘定間融通実績

・既往債権管理勘定から証券化支援勘定へ	： 融通期間3年	329億円
・住宅融資保険勘定から証券化支援勘定へ	： 融通期間20年	55億円

## 3 証券化支援事業（買取型）に係る金利スワップ取引

### (1) キャンセル・スキームの導入

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。

平成21年度までの買取分に係る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A取引を約定した約2か月後に開始する「固定受け・変動払い」取引（B取引）をセットで行うもので、A取引で受け取った変動金利をB取引で支払う変動金利に充てるため、トータルではA取引約定時点の10年固定金利を支払えば、B取引時点（A取引約定の約2か月後）の10年固定金利を受け取ることができる（2か月間の金利変動リスクをヘッジする。）。このA取引及びB取引はセットで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。

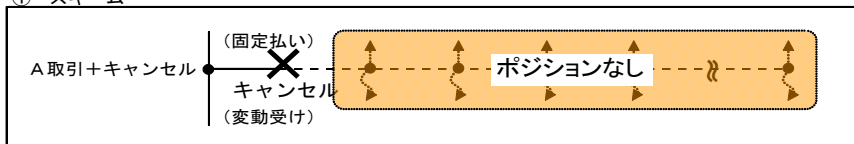
この問題点を回避するため、平成22年2月25日取引分から新しいヘッジスキーム（キャンセル・スキーム）を導入した。キャンセル・スキームは、A取引のみを実施し、MBS等の条件決定

時点で当該取引を解約（現在価値で清算）するスキームであり、取引先信用リスクの累積を概ね2か月程度（従前のスキームは約10年）に大幅に短縮することができるものである。

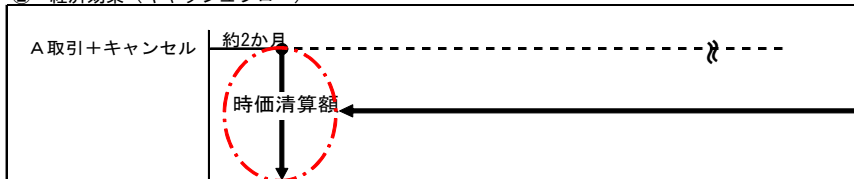
### キャンセル・スキーム（従前スキームとの比較）

#### (1) キャンセル・スキーム

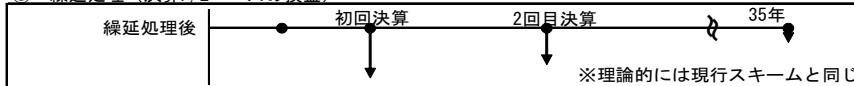
##### ① スキーム



##### ② 経済効果（キャッシュフロー）

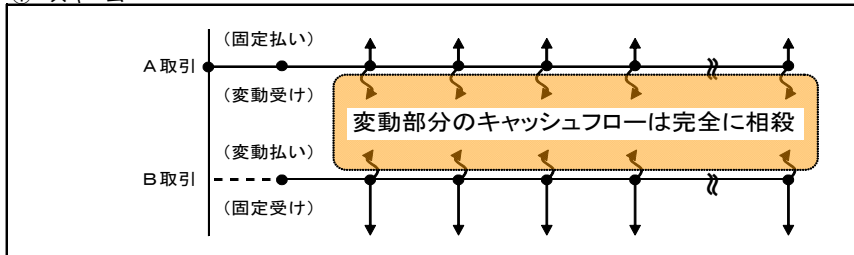


##### ③ 繰延処理（決算P/Lベースの損益）

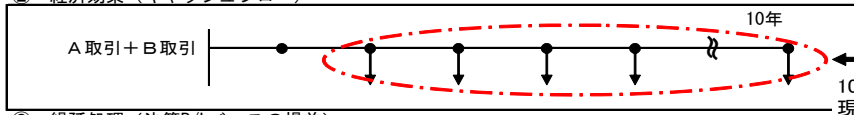


#### (2) 従前スキーム

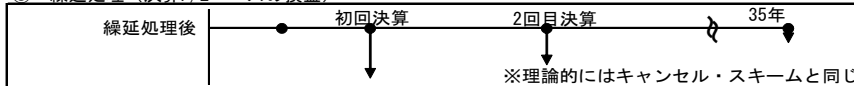
##### ① スキーム



##### 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。

等価値

#### (2) キャンセル・スキームの効果

##### ① 金利スワップ取引残高の増加防止

証券化支援勘定における平成23年度買取分に係る金利スワップ取引の想定元本額の合計は2兆2,412億円であったが、各取引の残存期間は2か月であるため、これらの年度末残高は2,356億円が残存するにとどまった。従前のスキームであれば当該取引分の年度末残高は当該取引分の想定元本額の合計と同じ金額であったことから、金利スワップ取引残高（潜在的な取引先信用リスク）の増加を回避する効果が見られた。

##### ② 取引コストの低下

従前のスキームに係る取引コスト（A取引及びB取引の各相手方に支払う手数料相当のオフアービッド・コスト並びにA取引を開始する2か月前に約定するために支払うフォワード・コ

ストの合計)は約1.9bp(平成21年度買取分)であったのに対し、キャンセル・スキームに係る取引コスト(オファービッド・コスト及び解約時に相手方へ支払う手数料相当のキャンセル・コストの合計)は平成22年度買取分では約0.8bp(平成21年度買取分対比▲1.1bp)、平成23年度買取分では約0.7bp(平成21年度買取分対比▲1.2bp)となった。平成23年度買取分でヘッジを行ったMBS及びSBの発行額2.2兆円について、WAL10年を前提としてコスト削減額を計算すると、平成21年度との比較で1.2bpの取引コストの低下は約26億円のコスト削減に相当する。

### (3) 既存の金利スワップ取引の解約

上記(1)の取組と並行して、従前のヘッジスキームによって実施した既存取引の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)に取り組んだ。

#### ① 平成22年度

取引先信用リスクが比較的高い取引先の中から、万一の破綻時における最大損失額が1億円以上となる取引先(1社)との取引について解約し、併せてその反対取引(5社分)についても解約することとし、合計で想定元本624億円の解約を行った。

これにより、当該取引先が万一破綻した場合に、機構が被る可能性がある最大損失額13億円(平成22年10月1日現在の時価ベース)のリスクを削減することができた。

#### ② 平成23年度

取引先信用リスクが高まった取引先(1社)との取引のうち現在価値がプラスとなっている取引(※)1本について解約し、併せてその反対取引(2社分)についても解約することとし、合計で想定元本76億円の解約を行った(平成23年8月25日)。

これにより、当該取引先が万一破綻した場合に、機構が被る可能性がある最大損失額2.2億円(解約日現在の時価ベース)のリスクを削減することができた。

※ 現在価値がプラスとなっている取引は、その取引先が破綻した場合には機構が約定上受け取るべき金額を受け取れなくなるというリスクを持つ。

**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。

民間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、以下のとおり、金融機関及び消費者のニーズに応じた商品性の改善に努めるとともに、保険財務の健全化に資する取組を実施した。

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あるため、証券化を行なう際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19年度に金融機関からのヒアリングをベースに論点を抽出し、平成20年度からはマルチセラー方式を希望する金融機関との間で論点について協議を行い、マルチセラー方式の具体化に向けて検討を進めてきたが、平成20年度の所謂リーマンショック等の影響により、保証型MBSを発行しにくい市場環境となり、安定した資金調達が見込めない環境においては、民間金融機関が自らMBSを発行すること前提とした保証型の証券化支援業務の取扱いを検討するニーズは乏しかった。特にマルチセラー方式によるMBSの発行実績は近年事例がなく、安定的な投資家層を発掘できるか等の不安材料もニーズが顕在化しなかった理由と考えられる。

## 2 商品性の改善

### (1) 平成19年度

平成19年4月から借換融資を対象とするとともに、融資率上限を10割とした。

### (2) 平成20年度

#### ① 段階金利型ローンの対象の拡充

金融機関の多様なニーズに対応するため、平成20年4月から、段階金利の要件のうち、金利の変更を行う日に関する要件（10年の段階金利に限定）を撤廃した。

#### ② 資金実行からMBS発行までの期間の延長

金融機関からの要望を踏まえ、資金実行からMBS発行までの期間について従前の1年から3年に延長することにより、金融機関が市場環境等を勘案しながらMBSの発行タイミングを設定できるよう制度を改善した。これにより金融機関は従来以上に戦略的かつ柔軟に資金調達やALM管理を行うことができるようになった。

### (3) 平成21年度

#### 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)

#### (4) 平成22年度

##### ① 優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の延長

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、「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15日から、優良住宅取得支援制度の当初10年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%に拡充しているが、この取扱いを「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」(平成22年9月10日閣議決定)の一環として、平成23年1月から1年間延長した。

##### ② 融資の対象となる諸費用の拡大

住宅ローン利用者、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月から、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した。

##### ③ 借換えに伴う連帯債務者の追加、融資住宅・土地の持分変更

住宅ローン利用者からの要望を踏まえ、平成22年4月から、借換えに伴って行われる連帯債務者の追加、融資住宅・土地の持分変更を可能とした。

#### (5) 平成23年度

東日本大震災からの復興及び省エネルギー性が優れた住宅の取得促進による省CO<sub>2</sub>対策の推進を図るため、平成23年度第3次補正予算(平成23年11月21日成立)の一環として、平成23年12月1日以降融資実行分から、優良住宅取得支援制度のうち省エネルギー性が優れた住宅を取得する場合には、当初5年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%(東日本大震災の被災地以外の地域の場合は0.7%)に拡大した。

### 3 金融機関の参入状況

- ・平成19年1月 千葉興業銀行が参入 ※平成21年6月から新規受付を一時休止中
- ・平成19年4月 三菱東京UFJ銀行が参入
- ・平成19年9月 SBIモーゲージ株式会社が参入 ※平成20年12月から新規受付を一時休止中
- ・平成19年12月 日本住宅ローン株式会社が参入 ※平成21年1月から新規受付を一時休止中

### 4 責任準備金の積立て

保証型の証券化支援業務については、平成22年度末決算以降、住宅融資保険と同様に未経過保険料を責任準備金とした上で、将来収支分析により将来の債務の履行に支障を来すような責任準備金

の不足がないか、年度末決算ごとに検証を行うこととした。

※ 機構は独立行政法人住宅金融支援機構の業務運営並びに財務及び会計に関する省令第13条（以下「省令」という。）に基づき、住宅融資保険業務について保険期間のうち未経過期間に相当する保険料（以下「未経過保険料」という。）を責任準備金として積み立ててきたが、保証型の証券化支援業務については、保険料払込方法の関係から未経過保険料がゼロとなることしか想定されていなかったため、責任準備金を積み立てることは省令に規定されておらず、責任準備金の積立でも行っていなかった。

また、平成23年度においては、外部よりコンサルタントを招聘し、「将来収支分析を行うために機構が算定した各種基礎率（デフォルト率、期限前完済率、回収率等）の妥当性、対象データの網羅性・正確性」及び「平成23年度末決算における責任準備金が省令に基づき適正に算定されているか」についての検証を受け、保険財務の健全性を確保していることを確認した。

## 5 保険事故発生の抑制に向けた取組

保証型の証券化支援事業における保険事故発生の抑制に向け、取扱金融機関と管理回収業務に係る打合せを実施するとともに、機構においても延滞発生状況を定期的にモニタリングした。