

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。

【平成23年度における取組】

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ているが、平成23年度においては、新規参入のあった2機関と協定書を締結した。

2 融資条件の把握及び融資審査のモニタリング

平成23年度においては、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、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）を機構職員が訪問し、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。

（注）平成22年度においては、平成21年度の買取（付保）実績が100件未満の金融機関を中心に41機関に対してモニタリングを実施した。

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。

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、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した。

(2) フラット35を周知するため、平成23年度当初において、パンフレット110万部を作成し、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) 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行った。

(4) 平成23年10月以降の周知のため、パンフレット45万部を作成し、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、エンドユーザー等への配布準備を行った。

(5) フラット35の制度概要、手続、技術基準等について、機構ホームページにより周知している。

(6) 平成23年7月、平成24年2月に全国一斉相談会を開催し、セミナー、個別相談会によりフラット35を周知した。2回の開催でセミナー984人、相談会650組の参加があった。

(7) フラット35の周知ため、次の説明会等により、制度概要、手続等の周知を行った。

- ・機構主催の事業者向け説明会にてフラット35の説明を行った（計16回。受講者計1417名）。
- ・業界団体等が実施する事業者向け説明会においてフラット35に関する説明時間を確保するとともに講師を派遣し、説明を行った（計39回。受講者計2180名）。
- ・エンドユーザー向け説明会にてフラット35の説明を行った（計7回。受講者計230名）。
- ・ファイナンシャルプランナー向け説明会の開催（平成23年11月、平成24年2月）やファイナンシャルプランナー向けメールマガジン（月刊）により、フラット35の周知を行った。

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、説明会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」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。

【平成23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23年度においては、工事審査を行う適合証明検査機関122機関のうち69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22年度においては、工事審査を行う適合証明検査機関117機関のうち72機関に対して業務検査を実施した。)

その結果、検査過誤が判明した2機関については、2月に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

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)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、5月に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)。

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、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した。

(2) 優良住宅取得支援制度の周知のため、平成23年度当初において、パンフレット(優良住宅取得支援制度の記載があるもの)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した。

(3) 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行った。

(4) 優良住宅取得支援制度の制度概要、手続、受付期間、対象となる金融機関等に加え、制度拡充事項について、機構ホームページにより周知している。

(5) 優良住宅取得支援制度の周知のため、次の説明会等により、制度概要、手続等の周知を行った。

- ・機構主催の事業者向け説明会にて優良住宅取得支援制度の説明を行った(計16回。受講者計1,417名)。
- ・業界団体等が実施する事業者向け説明会において優良住宅支援制度に関する説明時間を確保するとともに講師を派遣し、説明を行った(計39回。受講者計2180名)。
- ・エンドユーザー向け説明会にて優良住宅取得支援制度の説明を行った(計7回。受講者計230名)

- ・ファイナンシャルプランナー向け説明会の開催（平成23年11月、平成24年2月）やファイナンシャルプランナー向けメールマガジン（月刊）により、優良住宅取得支援制度の周知を行った。

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 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行った（計57回、3,996名参加）。
- ② 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技術基準について機構ホームページにより周知している。

(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
- ・「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

平成23年度における、フラット35買取（付保）金額は2兆7,985億円（買取型：2兆7,868億円、保証型：117億円）となり、平成22年度と比較して0.8%の減少となった。

また、経済対策に伴う優良住宅取得支援制度の拡充により、フラット35利用者が省エネルギー

一性、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。

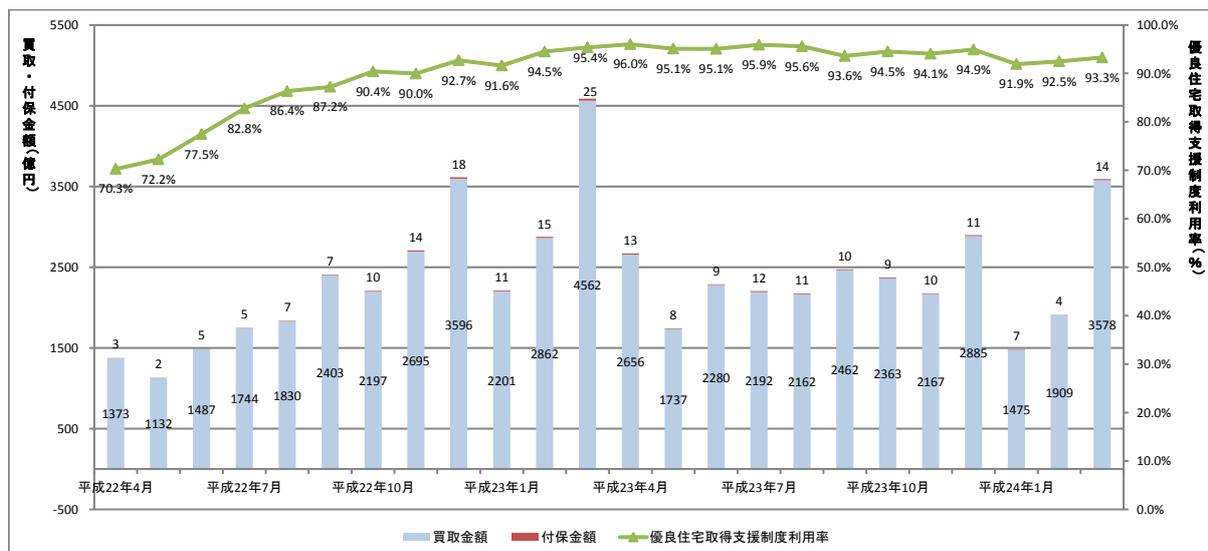
（参考1）フラット35買取（付保）金額及び優良住宅取得支援制度利用率の実績

（単位：億円）

	平成21年度	平成22年度 (A)	平成23年度 (B)	増▲減 (C=B-A)	増減率 (C/A)
買取金額	10,127	28,082	27,868	▲ 214	-0.8%
付保金額	177	122	117	▲ 5	-4.1%
計	10,304	28,204	27,985	▲ 219	-0.8%
優良住宅取得 支援制度利用率	49.7%	88.6%	94.4%	6%	6.5%

※ 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2）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推移



（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）

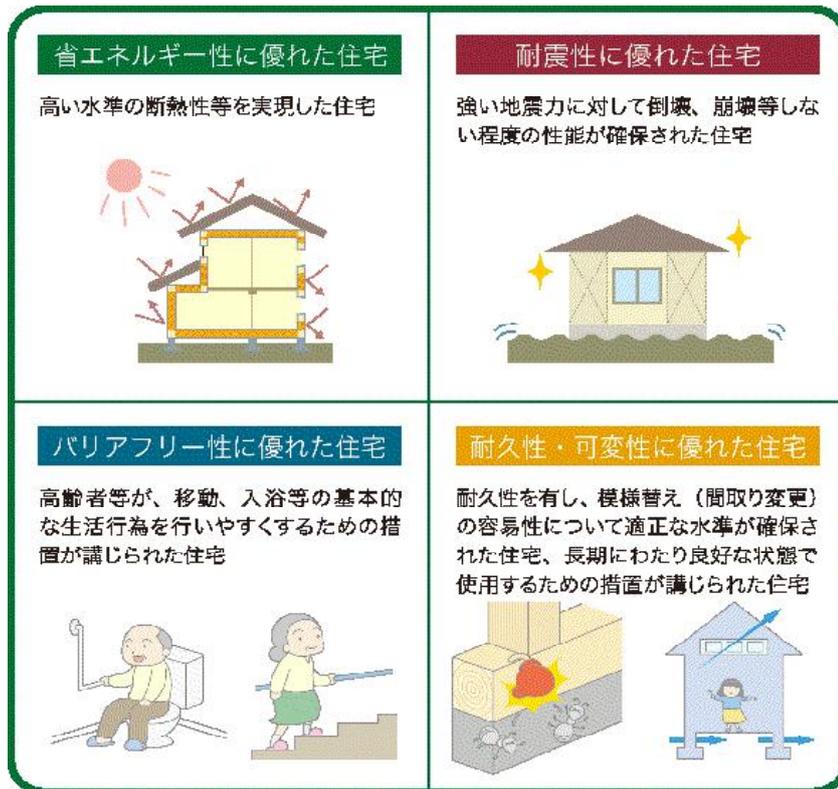
次の①から④までのいずれか1つの要件を満たす中古住宅について、当初10年間の融資金利を年0.3%（平成23年9月30日までの申込分は年1.0%）引き下げる制度

- 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しくフラット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CO2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) 二重サッシまた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）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（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）

次のアまた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。

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。

【平成23年度における取組】

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、平成23年度においても、平成22年度に引き続き、チラシ及びパンフレットについて全検査機関の窓口（122機関）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、平成22年度に引き続き、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

平成23年度を通して開催した検査機関向け研修会（全国8都市で34回開催。1,366名参加）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。

(参考) 工事審査の合理化

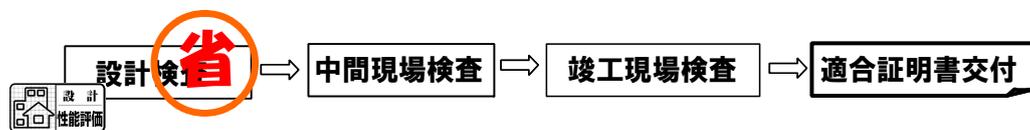
1 住宅性能表示制度（※ 住宅性能評価）等を利用した場合における工事審査の合理化

(1) 設計住宅性能評価を活用した手続き

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。



(2) 建設住宅性能評価を活用した手続き

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

建設住宅性能評価（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**設計検査及び中間現場検査を省略**することができます。また、**竣工現場検査における現場での検査を省略**（注）することができます。



（注）設計図書のみでの検査となります。建設住宅性能評価書を既に取得済の場合に限ります。

※ 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

2 住宅瑕疵担保責任保険（※）等の検査を活用した手続き（一戸建て等のみ）

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の間接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

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。

【平成23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23年度においても、平成22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23年度においても、平成22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。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23年度においても、平成22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、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。

また、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と併せ、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23年度においても、平成22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23年度においても、平成22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）。

(6) 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年度に新規調査として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）。

平成22年11月から平成23年4月までに住宅の取得を行った世帯について、取得した住宅の種類別に消費財への支出品目別の支出額を集計した。

回答者の主要属性

項目	一戸建て(新築)	建売住宅	新築分譲マンション	中古住宅
総数(回答世帯数)	560	305	253	457
年齢(歳)	37.4	37.1	37.5	40.4
家族数(人)	3.4	3.2	2.7	2.9
住宅面積(m ²)	114.3	106.1	80.5	91.1
建築費・購入価格(万円)	3,007.1	3,329.5	3,675.9	2,275.7

本調査により以下の結果が得られた。

- ・ 一戸建て（新築）1世帯当たりの耐久消費財購入額：175.1万円
（持家系全体での1世帯当たりの耐久消費財購入額：151.8万円）
- ・ 一戸建て（新築）では、約6世帯に1世帯で「太陽光発電システム」を購入
- ・ 「ルームエアコン」、「テレビ」は約2世帯に1世帯、「パソコン」は約3世帯に1世帯、「自動車（新車+中古車）」は約4世帯に1世帯で購入 等

上記の結果等に基づき、家具、家電、太陽光発電システム、自動車等に対する消費拡大効果や国内生産への波及効果に関する資料を取りまとめ、公表した（住宅建設10万戸に伴う耐久消費財購入額の生産誘発額：約2,300億円）。これらの資料の一部は新聞紙上等でも紹介された。

（調査結果については、機構HP：http://www.jhf.go.jp/about/research/other_jittai.html で公開中）

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、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23年度においては、米国のファニーメイ、HUD（住宅都市開発省）の実務層に対し高齢者住宅のヒアリングを行い（3月）、ヨーロッパのEMF（ヨーロッパ住宅金融連合）やEBF（欧州銀行協会）等の事務局トップクラスとの意見交換（11月）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、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（4月）、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（6月）他、APUHFの国際会議（1月）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

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

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。

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。

調査結果をとりまとめた各種資料、レポートは、学術経験者や専門家向けに国土交通大学校（平成23年5月）、中央大学金融システム研究会（同5月、機構職員が客員研究員を兼任）、日本不動産学会（同10月）、不動産証券化協会実務研修会（同11月）、JICA集団研修『住宅・住環境改善コース』（同11月）、日韓住宅会議（平成24年1月）などで発表及び講義を行い、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。

なお、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が利用されている。

（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

また、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 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

なお、機構の調査結果はホームページに随時掲載しており、積極的に調査情報を発信し各方面において機構調査の認知度を高めた結果、平成23年度の調査結果へのアクセス件数は86.5万件（平成22年度：82.7万件、対前年度比：4.6%増）となった。

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。

また、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。

【平成23年度における取組】

1 安定的な起債運営に向けた取組

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か月あたり1千億円を超える水準で推移したため、安定消化には厳しい状況が続いた。

このため、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、平成23年度においても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、次のような活動に継続して取り組んだ。

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（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。

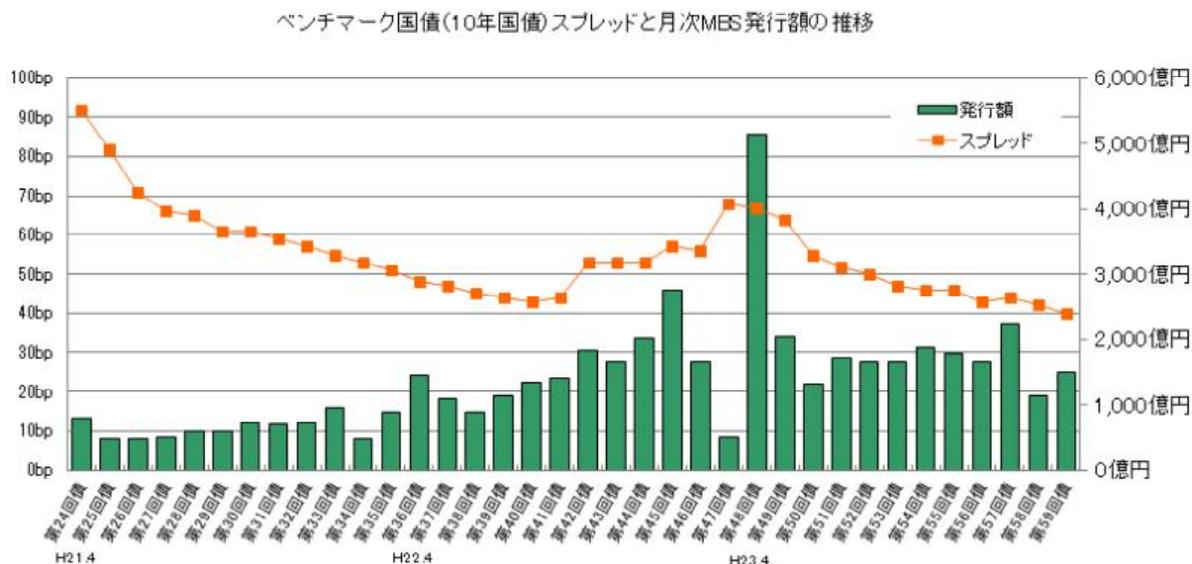
② 投資家向けセミナーへの参加

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。）。

また、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ため、月次MBSの対国債スプレッドが平成23年3月には68bpまで拡大したものの、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。加えて、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) ベンチマーク国債（10年国債）スプレッドと月次MBS発行額の推移



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）について

(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。

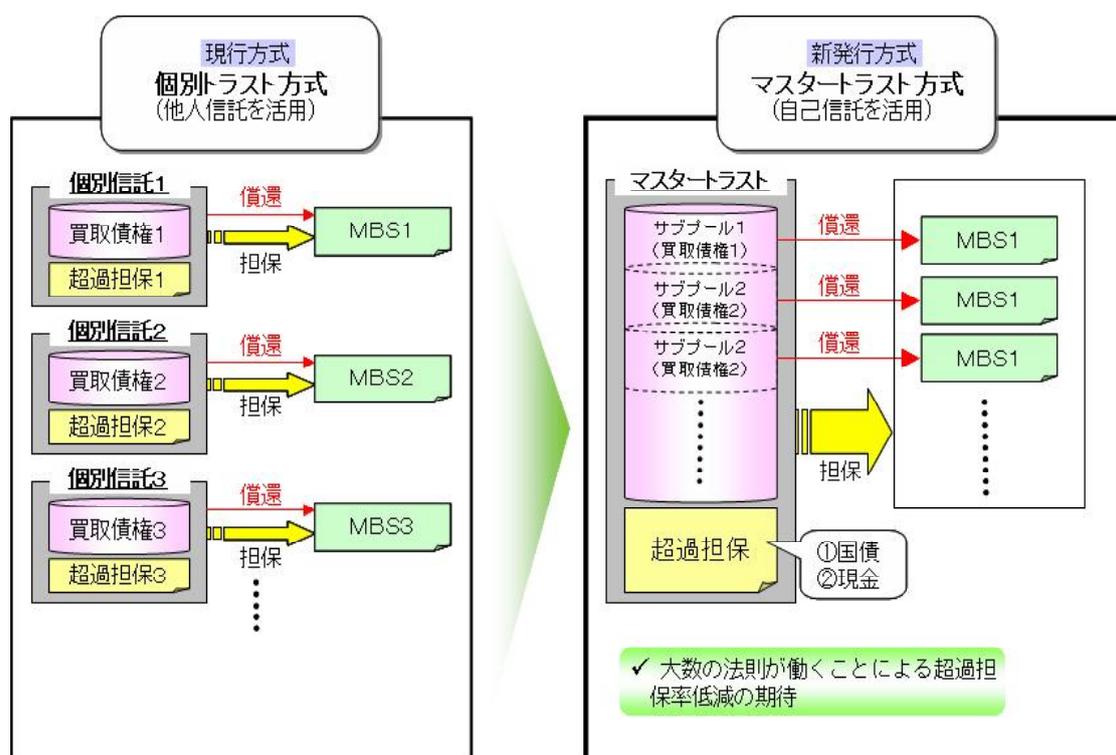
- ③ 平成22年度においては、現行のMBS発行方式の超過担保部分に相当する部分の資金調達においては、ALMリスクが発生するため、当該リスクを軽減する観点から、新発行方式のうち超過担保に国債等を用いる方式について、先行して導入できるよう、スキームの基本設計及び事務フロー案の作成等を実施した。

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年度の検討内容

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。

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。

【平成23年度における取組】

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、平成23年度においては、平成22年度に引き続き、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22年度に引き続き、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たことにより、平成23年度においては、新たに7機関が利用を開始し、合計の利用機関が13機関となった。

その結果、平成23年度においては、優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の適用期間終了前の駆け込み申込みによる買取申請件数の急激な増加があった中、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が、平成22年度実績を上回る88.2%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21年度	平成22年度	平成23年度
標準処理期間内	84.2% (80,336件中67,656件)	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22年度(A)	平成23年度(B)	(B)/(A)
利用金融機関	機関数	6 機関	13機関	216.7%
利用実績	利用件数	21,435件	43,377件	202.4%
	買取(付保)申請 全体に対する割合	12.3%	29.1%	236.6%

(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21年度	平成22年度	平成23年度
平均期間	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。

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とともに、今後のニーズを想定した商品性改善の検討を行う。また、金融機関、事業者及び消費者のニーズを把握して、事務手続の改善を行う。

【平成23年度における取組】

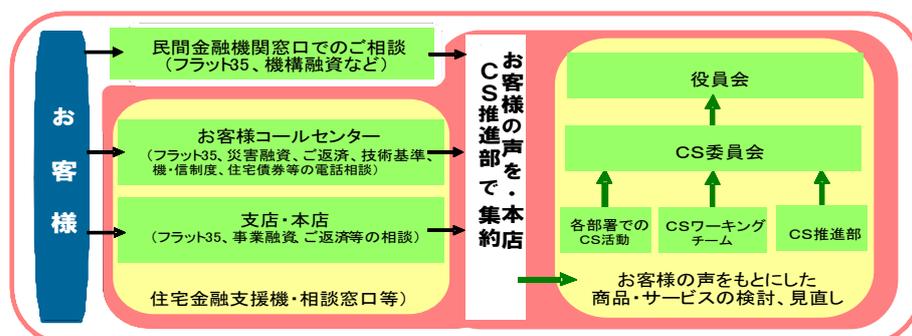
1 金融機関、住宅事業者及び消費者のニーズ把握

平成23年度においても、平成22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の商品性等を改善するため、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	・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	・優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大 ・建設費、購入価額限度額の引上げ ・保留地融資における担保要件の緩和 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金利引下げ幅拡大 ・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聴取するとともに、定期的に行っ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聴取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) 補正予算により実施した商品性の改善

- ・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CO₂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。

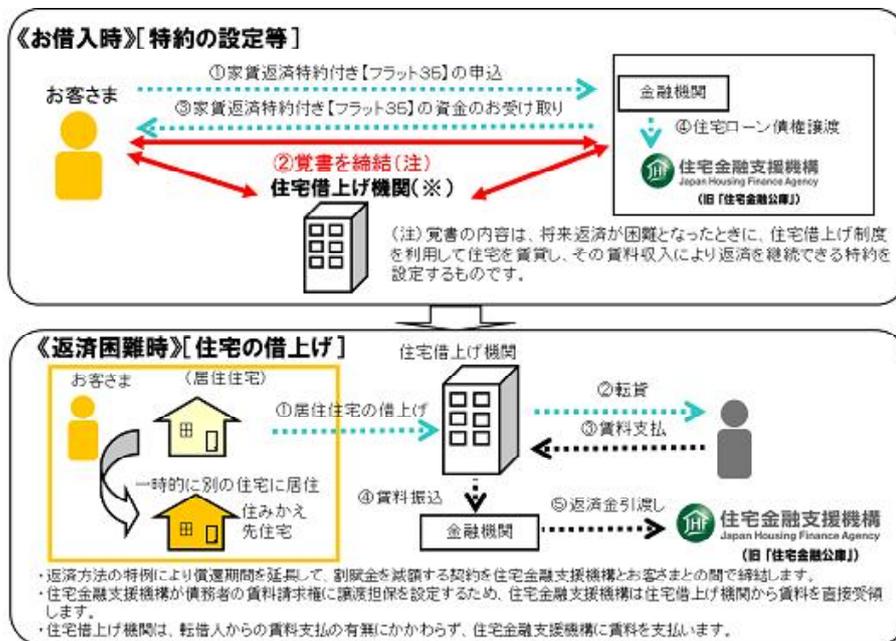
(2) (1)以外の商品性の改善

- ・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 事務手続の改善

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月より、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）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）

実行件数：39,162件（対前年同期（51,703件）比：0.76倍）

実行金額：9,883億円（対前年同期（13,290億円）比：0.74倍）

（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。

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取引の前提となるMBSクーポンの規格化について、市場環境や市場関係者からの意見を踏まえながら、導入について検討を行う。

【平成23年度における取組】

1 MBSクーポン規格化の検討

(1) MBSクーポン規格化の目的

① MBSクーポン規格化の意義等

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、TBA市場（MBSの先渡市場）において、当該MBSがスワッププログラム（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）により大量に取引できるような環境が整備されている。

MBS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MBSに係るクーポン規格化等の検討

スワッププログラム、TBA取引及びMBS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22年度ま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23年度における検討内容

リーマン・ショック後、証券化商品への投資態度が回復してきているものの、スワッププログラムに対する市場関係者の関心は、相変わらず高いものではなかった。

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MBS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－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22年度まで以下のとおりCMOの検討を継続的に行っている。

- ・ 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23年度における取組

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、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。

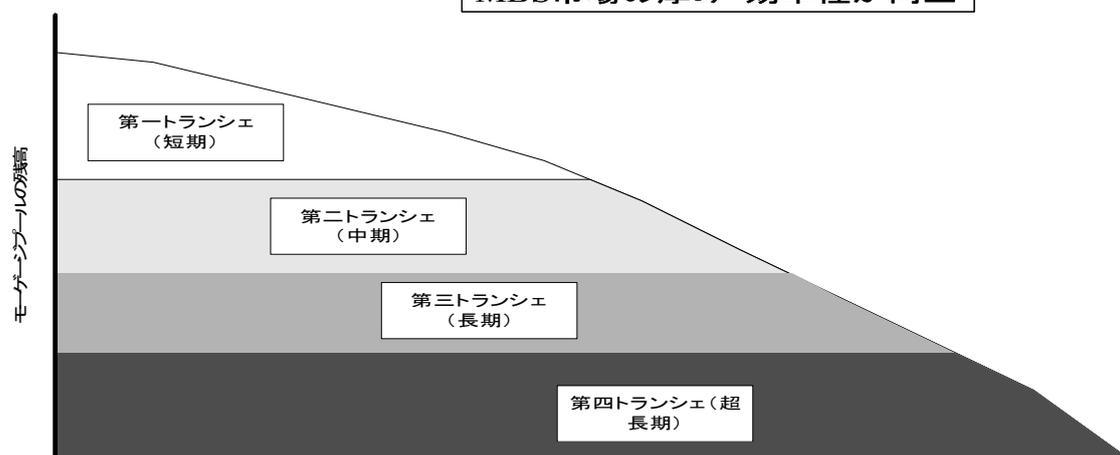
なお、リーマンショック前に証券会社が機構MBSを再組成してCMOを発行した例があったが、その後は実施されていないと認識している。

(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

↓ 導入により・・・

MBS市場の厚み・効率性が向上



(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。

【平成23年度における取組】

1 投資家ニーズの把握

平成23年度においても、平成22年度と同様に、I R（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。

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

平成23年度においても、平成22年度と同様に、機構ホームページに月次MBSの発行方針及び発行計画を掲載するとともに、I R（投資家向け広報活動）において説明した。

(2) 月次MBS及び月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報

平成23年度においても、平成22年度と同様に、月次MBS及び月次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 月次MBS発行に合わせ提供する情報

- ・月次MBSの商品内容説明書
- ・月次MBSの債券要項
- ・月次MBSの概要
- ・月次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 月次MBS発行後に定期的に提供する情報

- ・月次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）
- ・月次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 月次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

平成23年度においても、平成22年度と同様に、機構ホームページで次の情報を提供した。

① 証券会社各社による情報提供

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

(4) 情報ベンダーを通じた情報提供

平成23年度においても、平成22年度と同様に、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、月次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、海外投資家向けに月次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

平成23年度においては、投資家ニーズを踏まえ、次のとおり対応を行った。

- ① 月次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（月次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 投資家の平成24年度投資計画策定前に、月次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、月次MBS及びSBの平成24年度の発行計画を盛り込んだ資料を作成した。
- ④ 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

平成23年8月に投資家説明会を開催し、平成22年度事業実績、平成23年度MBS発行方針・発行計画等の説明を行った（市場関係者149名出席）。

(3) I R訪問等

① 日本での活動実績（229社）

月次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、新規投資家や休眠投資家に対しては新規投資や復活投資を促すべく、またリピーター投資家に対しては投資枠の拡大を促すべく、I R訪問を行った。

また、月次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I R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。

② 海外での活動実績（19社）

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、月次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、海外の投資家が月次MBSに投資できる条件が整いつつある。

平成23年度においては、アジア（シンガポール、香港、台湾）に赴き、従前から接触している投資家、日本支社等における投資に係る承認の権限を保有している投資家等にI R訪問を行った。

(4) 会議及び研修会への参加

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4回実施した（1回目：51名、2回目：50名強、3回目：127名、4回目：63名）。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。

5 投資家の維持・拡大

平成23年度においては、積極的にI Rを行った結果、30社程度（うち地方投資家が28社程度）の投資家が月次MBSに新規参入した模様である。

新規参入した投資家の多くはI R訪問を行った地方投資家である。また、I R訪問を行った投資家の中で、月次MBSに係る英文書類等を用いて直接会話を実施した結果、海外拠点へ投資指示を行い、実際に投資に結びつけることができた。

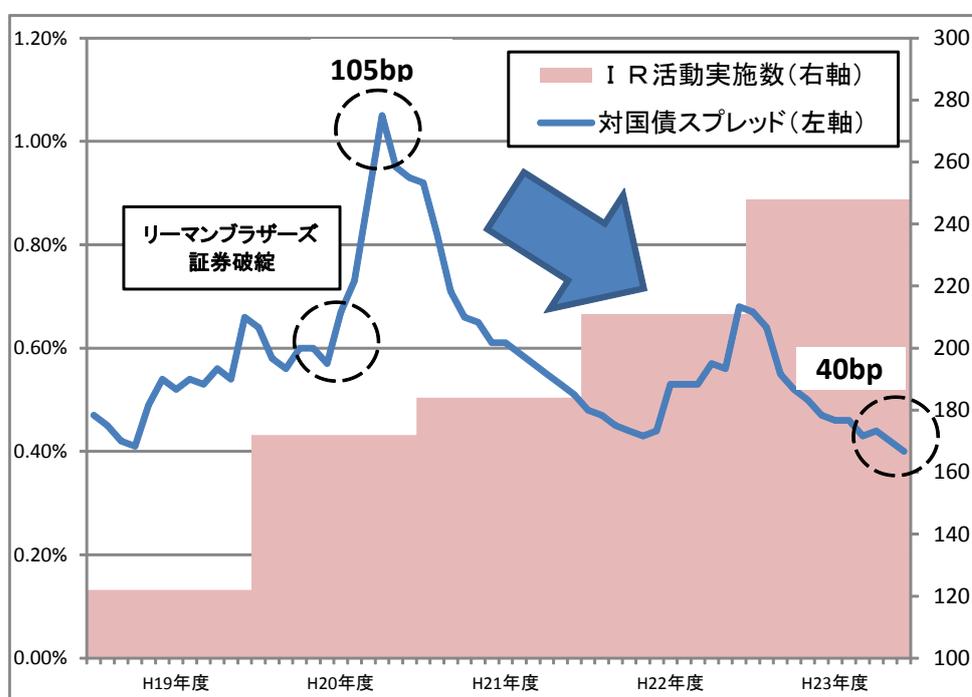
（参考）月次債の一起債当たりの購入投資家数は、東日本大震災直後は25社程度であったが、平成23年度は地方投資家の参入もあり、平均で60社を超える水準で推移している。

6 その他

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。

また、海外投資家の勧誘に当たり、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2カ国において実施した。

(参考) IR活動実施数と対国債スプレッド



(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續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續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 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、事前審査システムの利用金融機関の増加及び事前審査システム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。

【平成23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 事前審査システムの周知

支店において、フラット35の事業量の多い金融機関等を中心に、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システムの周知を行った。

新たに事前審査システムの利用を希望する金融機関に対しては、具体的な事務手続の説明を行い、円滑に利用が開始できるようにサポートを実施した。

3 平成23年度の実績

(1) 利用金融機関

平成23年度においては、新たに22機関が利用を開始し、利用金融機関を58機関とした。

(2) 事前審査件数

平成23年度の前審査件数は93,735件である（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）。

（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22年度（A）	平成23年度（B）	（B） / （A）
利用金融機関	機関数	36機関	58機関	161.1%
利用実績	利用件数	71,970件	93,735件	130.2%
	買取(付保)申請 全体に対する割合	41.1%	62.9%	153.0%

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。

※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

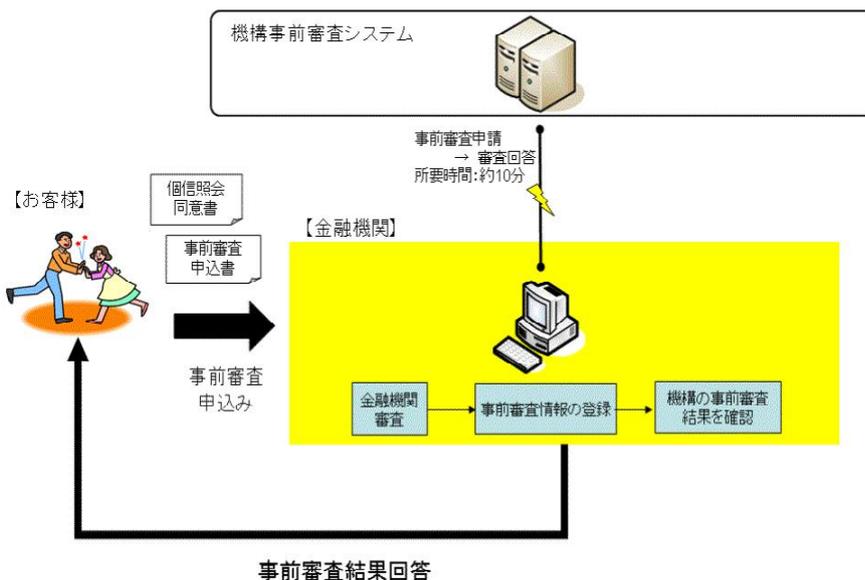
平成23年度においては、平成22年度に引き続き、事前審査サイトを活用した案件について、追加で必要となる情報を電子申請により提出することで、借入申込書の郵送を不要とする審査期間の短縮化の取組を推進している。

また、平成23年度においては、新たに7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58機関中13機関とした。

(参考) 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。

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。

【平成23年度における取組】

1 スtockベースALM

(1) スtockベースALMの導入

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設定していた。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) ストックベースALM以外の施策

ストックベースALMの導入の外、ALMの更なる高度化を図るため次の施策を実施した。

- ・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。
- ・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

これまで、機構のALM運営は商品別かつ単年度ごとに想定される事業量を基に運営してきたが、機構全体で資金管理を検討し、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

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。

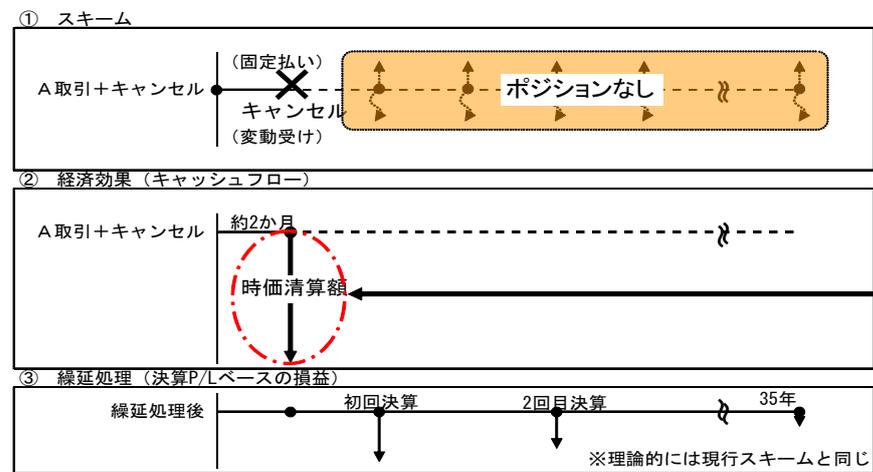
平成21年度までの買取分に係る金利スワップ取引の具体的なスキームは、「固定払い・変動受け」取引（A取引）及びA取引を約定した約2か月後に開始する「固定受け・変動払い」取引（B取引）をセットで行うもので、A取引で受け取った変動金利をB取引で支払う変動金利に充てるため、トータルではA取引約定時点の10年固定金利を支払えば、B取引時点（A取引約定の約2か月後）の1

0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。

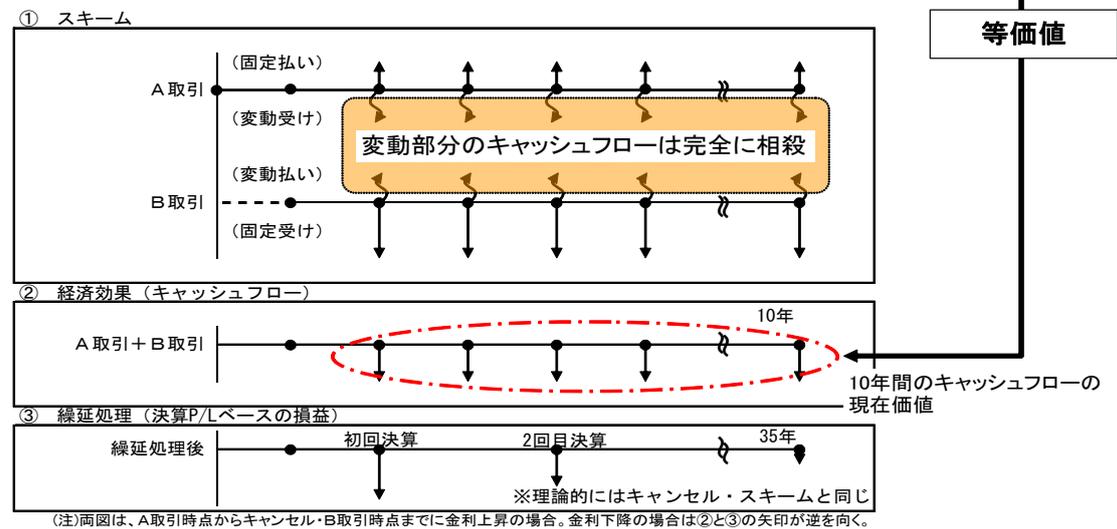
この問題点を回避するため、平成22年2月25日取引分から新しいヘッジスキーム（キャンセル・スキーム）を導入した。キャンセル・スキームは、A取引のみを実施し、MBS等の条件決定時点で当該取引を解約（現在価値で清算）するスキームであり、取引先信用リスクの累積を概ね2か月程度（従前のスキームは約10年）に大幅に短縮することができるものであるが、平成23年度においても前年度に引き続きキャンセル・スキームによる金利スワップ取引を行った。

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



(2) 従前スキーム



等価値

(1) キャンセル・スキームによるパイプライン・リスクのヘッジ

平成23年度におけるキャンセル・スキームの効果は以下のとおりである。

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ァービッド・コスト及び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。

(2) 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。

具体的には、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。

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。

【平成23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23年度においても、平成22年度に引き続き、証券化市場の不安定な状況は継続しており、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

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CO₂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 責任準備金の積み立て

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ている。

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。

4 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。

Ⅱ－２－(1)

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。

【平成23年度における取組】

新たに保険金支払審査管理台帳を作成し、これを活用することによって保険金支払日までの期限管理をより徹底するとともに、金融機関からの不足書類の徴求においても期日管理を行うこととすることで、より一層の保険金支払審査日数の縮減を図った。

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22年度と同じく100%（546件中546件：平成24年3月31日現在）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	平成22年度	平成23年度
標準処理 期間	99.1% (552件中547件)	100% (521件中521件)	100% (501件中501件)	100% (516件中516件)	100% (546件中546件)

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、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。）

【平成23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23年度においても、平成22年度と同様に、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23年度においても、平成22年度と同様に、保険金支払済債権の全件（約3,500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し、管理した。具体的には、物件処分を前提とした債務者にあつては、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触等の

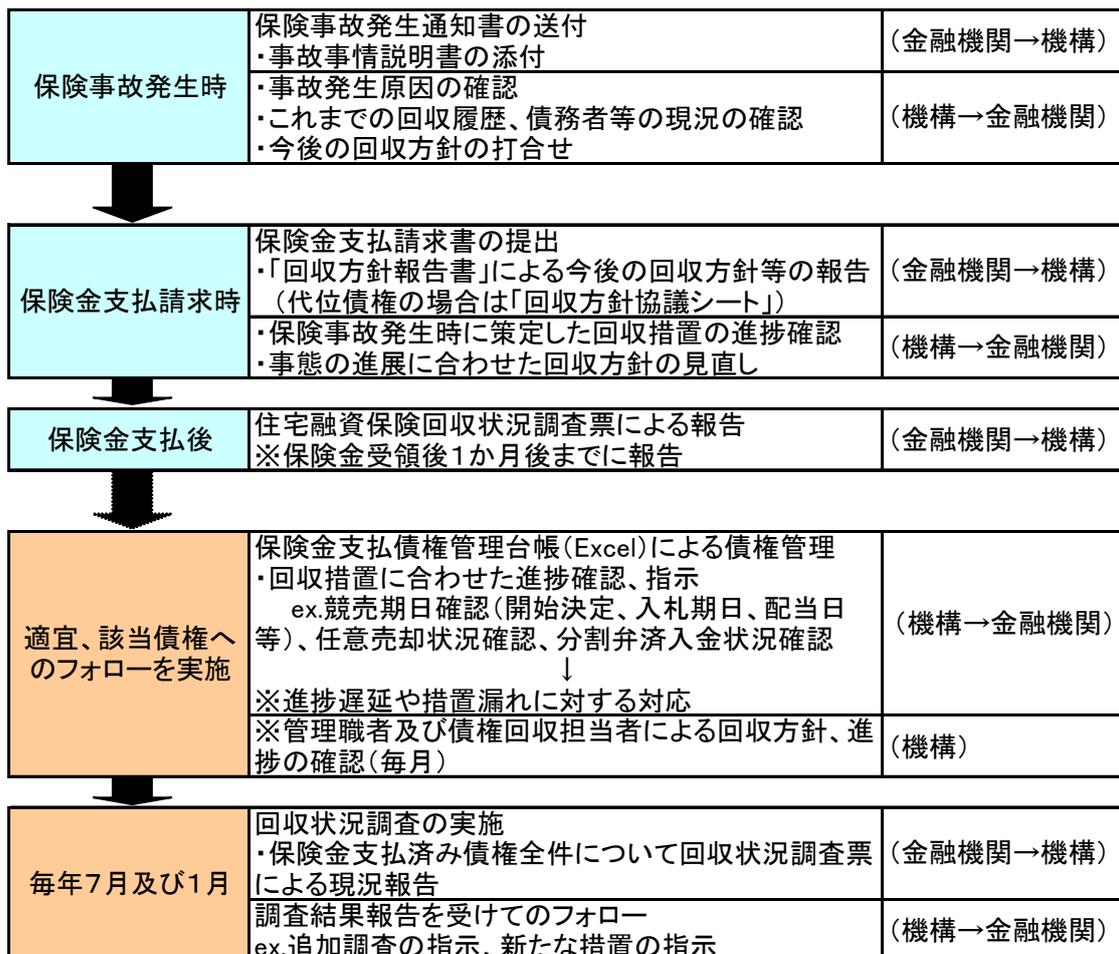
状況をヒアリングすることで、任意売却の推進を働きかけるとともに、事前に金融機関側から積極的に機構に相談を持ちかけるよう依頼することで任意売却の早期成立に努めた。加えて、競売申立に当たっては、相続財産管理人の選任や代位登記といった競売申立に当たっての問題を解決し、措置の早期化及び効率化に努めた。

なお、分割弁済を希望する債務者にあつては、リスケジュールの可能性を検討した。

さらに、年2回（平成23年7月末、平成24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。

また、保険金支払審査担当者と債権回収担当者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つ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及び毎月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、進捗状況等を相互にチェックし、措置の遅延を防止することで、債権回収の早期化及び極大化を図った。

(参考) 住宅融資保険における債権回収フロー



2 回収結果

平成22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23年度末までの回収実績率については、40.4%となり、年度計画における目安である40%を達成した。

平成22年度に支払った保険金の回収実績率が平成21年度より悪化しているが、平成23年3月に発生した東日本大震災で甚大な被害があった東北支店管内の金融機関の回収実績率が、平成21年度支払の62.3%から平成22年度支払の41.3%と大幅に減少したことが要因である。

(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)	平成21年度支払 (平成22年度回収)	平成22年度支払 (平成23年度回収)
回収 実績率	42.0%	40.8%	37.5%	43.0%	40.4%

(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である。

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並びに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。

【平成23年度における取組】

以下のとおり、保険料率算定モデルの高度化や定期的なモニタリングの実施を通じて保険引受リスクを適切に管理するとともに、実績反映型保険料制度等を的確に運営し、住宅融資保険勘定において、平成21年度及び22年度に引き続き、単年度黒字を達成し、収支の均衡を確保した。

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23年度においては、保険料率算定モデルのパラメータ及び保険引受リスク計量結果について実績との比較検証を行い、現行保険料率算定手法の妥当性を確認するとともに、パラメータについて足下の実績を取り込んだ上で更新し、計測の精度向上を図った。

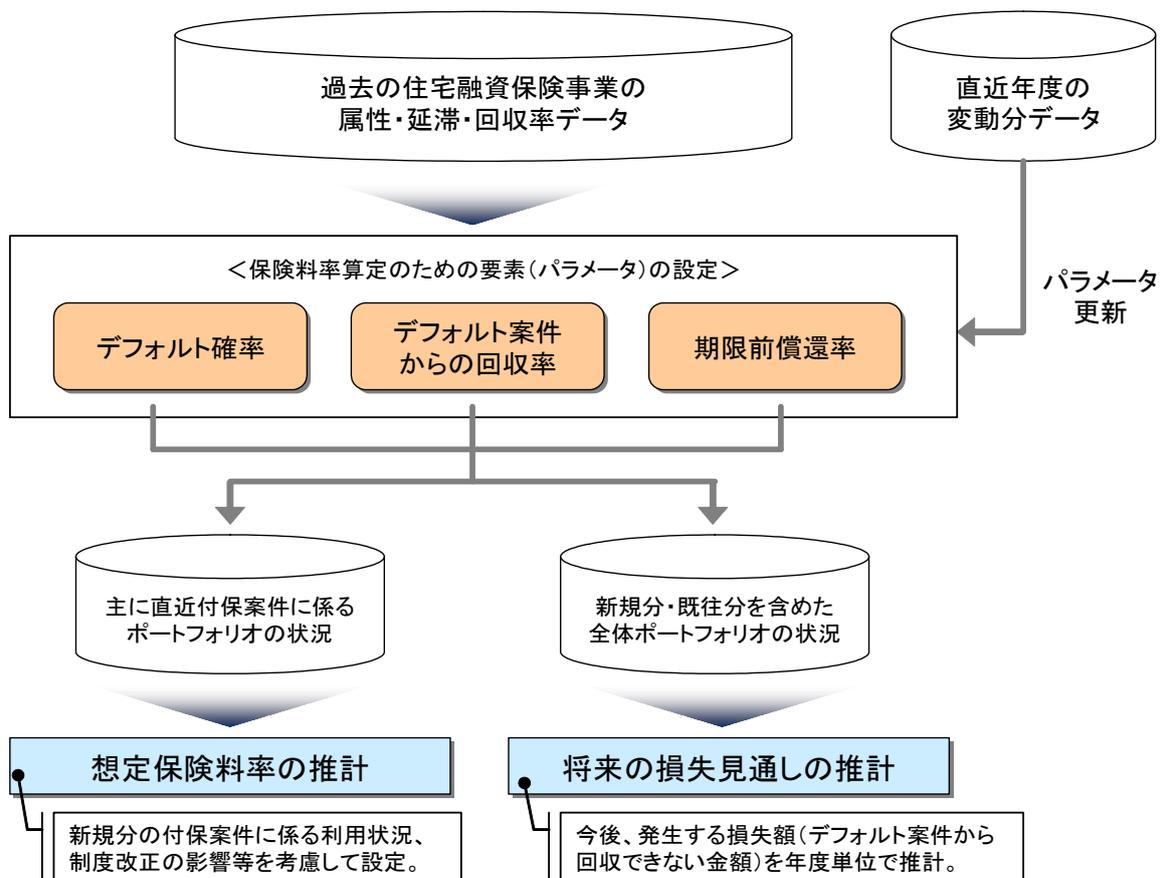
(2) モニタリング等の実施

平成23年度においては、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、債務者属性等の分析を通じて、平成24年度の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。

また、特定短期貸付けについては、保険期間が短く、保険事故が多発した場合には一気に保険収支が悪化するため、保険事故の発生状況によっては年度途中で保険料率の見直しを行うことを示した覚書を金融機関と締結し、収支の均衡を確保するための対策を講じるとともに、モニタリングルールを定め、これに沿ったモニタリングを実施することで、保険引受リスクを適切に管理した。

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。

(参考) 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23年度においても、平成22年度に引き続き、平成21年度に債権填補率の引上げ（填補率10割型商品の新設）に併せて設定した填補率（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年度に債権填補率の引上げ（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、LTV（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、これを平成23年度も引き続き的確に運営した。

(2) モラルハザード防止

① 平成23年度においても、平成22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23年度においても、平成22年度に引き続き、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1) 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	平成23年度	平成24年度
保険料率区分の引下げ(=適用保険料率の引上げ)となった金融機関数	31	41	31	19	17
保険料率区分の引上げ(=適用保険料率の引下げ)となった金融機関数	14	20	44	32	26

(注1) 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。

(注2) 個人ローン保険(9割填補型)における変動数値である。

(参考2) 保険料率区別の金融機関数

保険料率区分	平成23年度
S	21機関
A	9機関
B	91機関
C	106機関

3 平成23年度に実施した商品性の改善

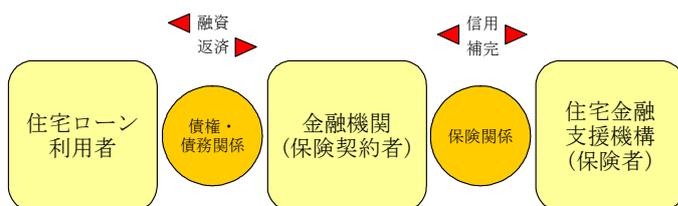
(1) 「経済危機対策」(平成21年4月10日発表)の一環として、平成21年6月より実施している以下の制度改正を継続して実施した。

- 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 保険料率の引下げ
- ④ 住宅ローンの借換融資の保険対象化

(2) リバースモーゲージ(高齢者一括償還型融資)に対しての住宅融資保険において、高齢者住まい法の改正(平成23年4月28日公布、10月20日施行)により新たに創設された「サービス付き高齢者向け住宅」に係る入居一時金の融資を保険対象に追加した。

■住宅融資保険のスキーム

住宅融資保険制度は、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リスク補完を行うことにより、その供給の円滑化を図る制度である。



■付保実績の推移

(単位：件、億円)

年度	付保件数	付保金額	対前年度比		対前々年度比	
			件数	金額	件数	金額
平成19年度	5,235	826	—	—	—	—
平成20年度	7,747	1,484	48.0%	79.7%	—	—
平成21年度	21,659	4,468	179.6%	201.1%	313.7%	440.9%
平成22年度	38,601	6,374	78.2%	42.7%	398.3%	329.5%
平成23年度	31,422	4,799	-18.6%	-24.7%	45.1%	7.4%

Ⅱ－２－(4)

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。

【平成23年度における取組】

1 住宅の質の確認手続

平成23年度においても、平成22年度と同様に、住宅事業者が「住宅建設チェックリスト」又は「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。

(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23年度においても、平成22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

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
- (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。
- (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。
- (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。
- (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

独立行政法人の事務事業の見直しの基本方針（平成22年12月7日閣議決定、以下「事務・事業の見直しの基本方針」という。）に沿って、7月末までを目途に順次事業を廃止する。

【平成23年度における取組】

住まいづくりに関する情報サイトを除き、平成23年3月末に廃止し、当該情報サイトについては、平成23年7月26日に廃止した。

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。

平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震について、適時適切に対応することにより、災害り災者への支援を行う。

- 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」の一環として拡充された対象事業に対し、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。

ただし、事務・事業の見直しの基本方針に沿って見直し（省エネ性能の高い住宅の供給に関連する融資事業の実施及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の改正により新たに創設されるサービス付き高齢者向け住宅について関連する融資の実施）を行う。

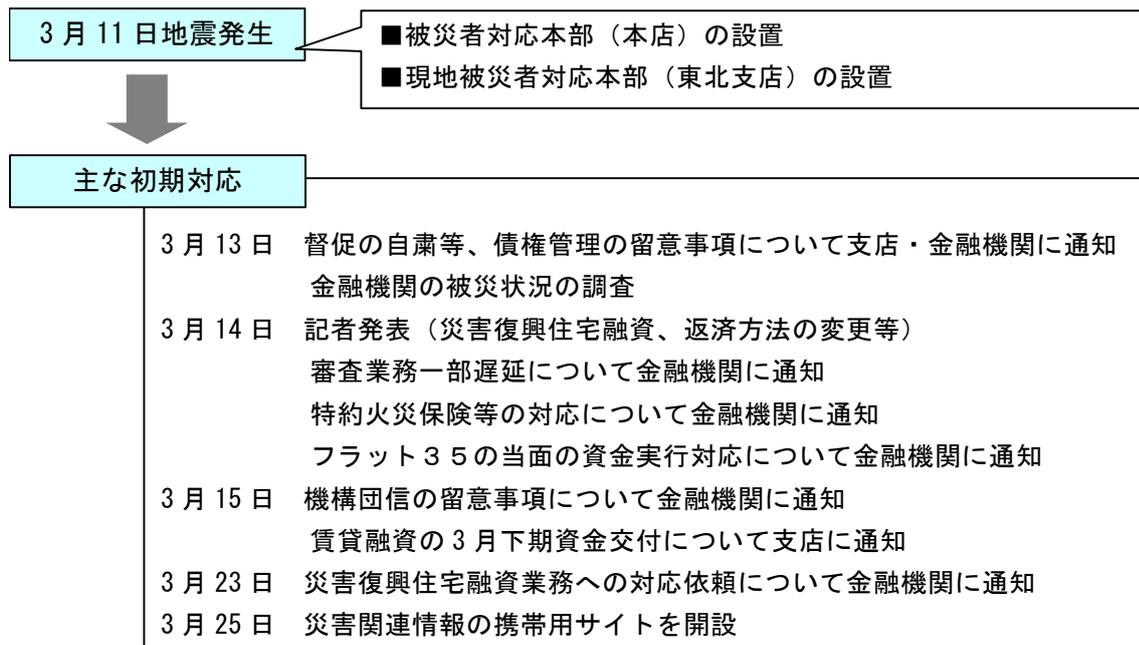
- ④ 勤労者の計画的な財産形成を促進するため、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資を行う。

【平成23年度における取組】

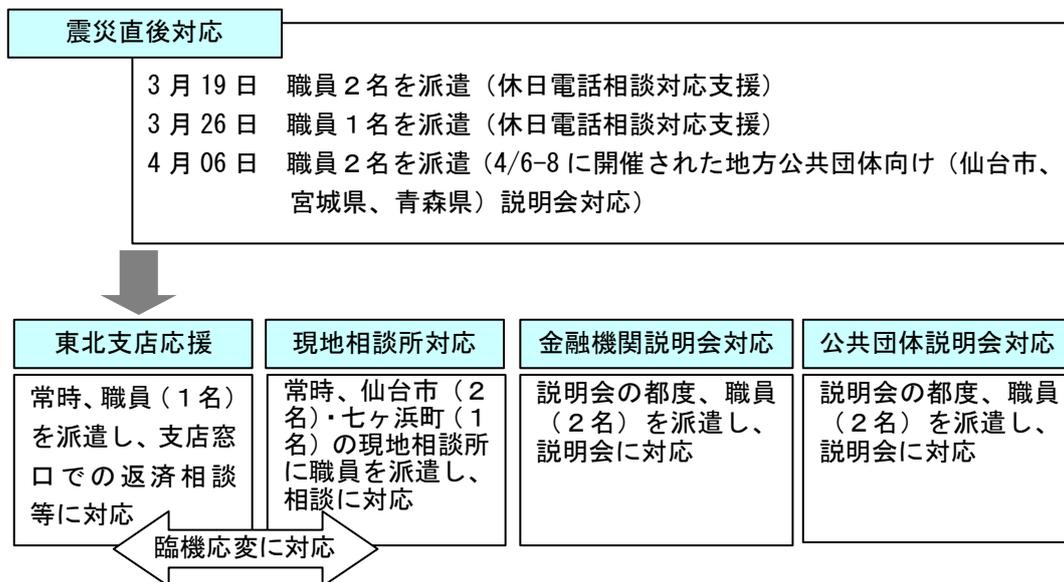
1. 東日本大震災に対する取組

(1) 初期対応

- ① 震災日当日に機構本店（東京都）に被災者対応本部、東北支店（仙台市）に現地被災者対応本部を設置し、被害状況の把握・情報収集を行うとともに、災害関連業務を円滑に実施するため、被災者向け情報発信、関係機関（金融機関・地方公共団体）との調整、現地への人員派遣、コールセンターの態勢強化などに関する方針を決定した。

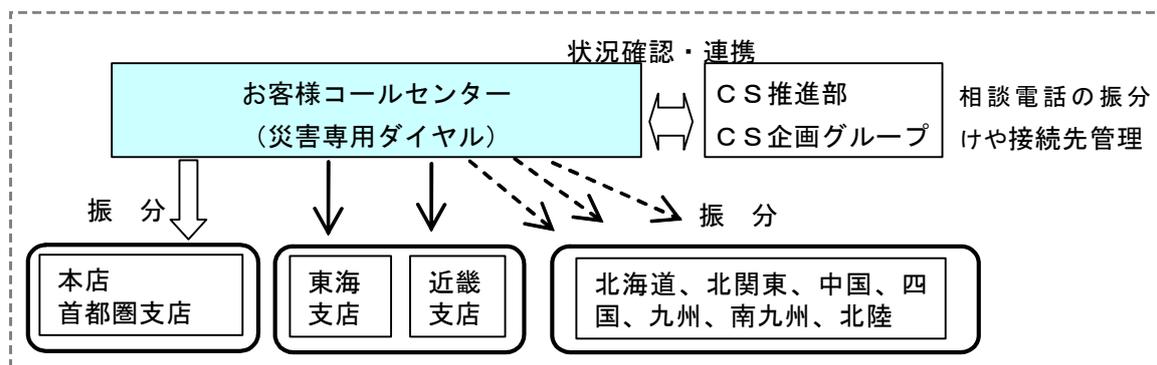


② 東日本大震災の被害の大きさを勘案すると、機構の東北支店の職員だけでは被災地における融資や返済の相談業務を円滑に行うことがマンパワーの面から困難であることから、現地相談要員の不足を全職員一丸となってカバーするため、機構本店から100名を超える現地相談要員を選定するとともに、首都圏支店及び地方支店の職員からも現地相談要員を選定し、1週間交代で現地に派遣した。



③ 震災発生日の翌日から、お客様コールセンターにフリーダイヤル（災害専用ダイヤル）を設置したほか、被災された方からの電話相談に適時適切に対応するために、お客様コールセンターの人的態勢を強化するとともに、計画停電等の影響も考慮して、機構本店ビル内（東京都）

に臨時のコールセンターを設置した。また、電話相談が一層増加した場合のバックアップとして、全国の各支店においても、電話相談を行うことができる態勢を迅速に整えた。



(2) 態勢の整備

建築制限等による災害融資相談の長期化や防災集団移転事業等への対応を考慮し、災害復興住宅融資及び災害特例を実施するために融資相談業務、融資審査業務や返済相談などに適切に対応できる態勢を整備するため、以下のとおり人員の追加配置を機動的に行った。

- ① 東北支店 8名（4月：3名、5月：2名、7月：1名、3月：2名）
- ② 審査部 1名（5月：1名）
- ③ まちづくり推進部 5名（6月：4名、7月：1名）

また、東北支店において災害特例の承認事務等の増加したため、管理体制の強化のため平成23年7月に債権管理グループを増設したほか、防災集団移転促進事業や福島復興再生特別措置法への対応に関して、地方公共団体等との連携を強化していくために平成24年4月に東北復興支援室を新設した。

(3) ホームページ等による災害復興住宅融資等の周知

① 記者発表及びホームページの拡充による周知

震災発生の翌営業日（平成23年3月12日）に、記者発表及び機構ホームページにより、災害復興住宅融資及び災害特例に関する周知を行った。

その後、4月19日に「東日本大震災特設サイト」（災害関連情報の携帯電話用サイトを含む。）を新設し、災害復興住宅融資等に関する情報だけではなく、東日本大震災に伴う政府・公共団体等の被災者支援制度関連の情報をまとめて掲載することにより、お客様の利便性向上を図った（平成24年3月末までのアクセス件数は累計160,380件）。

○東日本大震災に関するホームページの対応

平成23年 3月12日	「災害復興住宅融資及び返済方法の変更に関するお知らせ」の掲載
3月25日	「災害関連情報の携帯用サイト」の開設
4月19日	「東日本大震災特設サイト」の新設
5月2日	「第1次補正予算成立に伴う災害融資等の制度拡充」の掲載
5月16日	上記制度拡充に対応した「資金計画シミュレーション」の新設
5月16日	「受託金融機関窓口（11金融機関）において災害復興住宅融資の受付を開始」した旨掲載
5月23日	「上記の金融機関窓口を拡大（120機関追加）」した旨掲載
7月8日	「東日本大震災により被害を受けられた方に対する財形災害復興住宅融資の実施」の掲載
11月21日	「第3次補正予算における東日本大震災の復興支援策の実施」の掲載
平成24年 4月2日	「福島復興再生特別措置法における災害復興住宅融資の対象拡大」の掲載

② 地方公共団体との連携による周知

東北6県や仙台市をはじめとする各市町村に対して、地方公共団体のホームページや広報誌への災害復興住宅融資等の情報掲載のほか、地方公共団体の庁舎内等へ災害復興住宅融資等のチラシ掲載を働きかけ、地方公共団体と連携した周知を行った。

③ ファイナンシャルプランナーとの連携による周知

全国のFPと連携して災害復興住宅融資等の周知を行うため、FP向けに災害復興住宅融資等の説明会を開催するとともに、FPの業界団体を訪問し、制度周知に関する協力を依頼し、当該団体が会員向けに配布する月刊誌等に制度概要を掲載することにより周知を行った。

(4) 地域型復興住宅

地域にふさわしい良質で被災者が取得可能な価格の住宅（地域型復興住宅）の推進のため、岩手県、宮城県及び福島県と各地域の住宅生産者団体で構成する各県の地域型復興住宅推進協議会と連携し、「地域型復興住宅」の検討を行った。その成果を冊子として取りまとめ、災害復興住宅融資の制度概要や返済シミュレーション等の情報を掲載することにより、被災者の円滑な住宅再建を支援した。冊子は地方公共団体や住宅事業者等を通じて5万部を配布した。

(5) 被災地における現地相談の実施

機構支店やコールセンターにおける相談対応のほか、4月1日以降は、仙台市等の地方公共団体等が開設している住宅相談窓口にも機構職員を派遣し、融資及び返済の相談に対応した。また、仙台市等が実施する防災集団移転促進事業に関する説明会や個別相談会にも機構職員を派遣し、

融資及び返済の相談に対応した。

また、被災マンションの管理組合・管理会社を対象に、東北支店会議室において、災害復興住宅融資等を説明する説明会及び個別相談会を開催した（12月16・17日、1月13・14日）。

(6) 災害復興住宅融資等の拡充

① 第一次補正予算

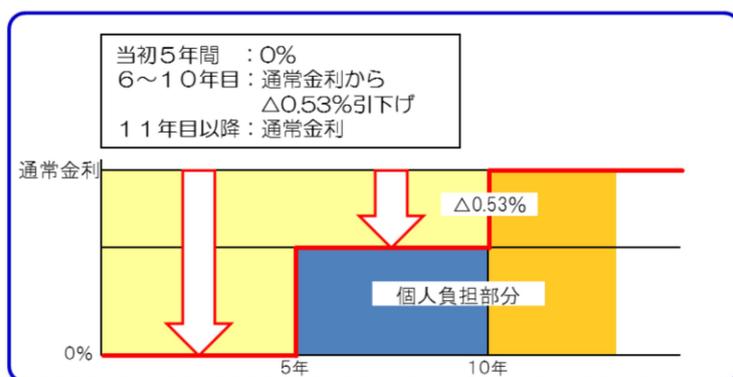
ア 東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資の制度拡充等

○災害復興住宅融資の融資金利の引下げ

災害復興住宅融資（建設・購入）の基本融資額の融資金利を、当初5年間は0%まで、6～10年目は申込時の融資金利から0.53%引き下げる。

災害復興住宅融資（補修）の融資金利を、当初5年間は1%まで引き下げる。

（参考）災害復興住宅融資の融資金利の引下げイメージ図（建設・購入）



○災害復興住宅融資の元金据置期間・償還期間の延長

元金据置期間及び償還期間について、現行の最長3年から最長5年に延長を行った。

○災害復興住宅融資の申込期間の延長

申込期間について、現行のり災日から2年以内との取扱いを平成27年度末まで延長した。ただし、法律に基づく建築制限がかかる場合は、同制限解除後6か月以内まで延長可とした。

○災害復興宅地融資の新設

住宅には被害がなく、宅地のみ被害が生じた場合の宅地の補修に係る融資を新設した。

イ 東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害特例（返済方法の変更）の制度拡充
機構（旧住宅金融公庫）から融資（フラット35（買取型）を含む。）を受けて現在返済中の方のうち、東日本大震災により被害を受けられた方について、返済金の払込みの据置、返済期間の延長を現行の最長3年から最長5年に延長した。

また、据置期間中の利率の引下げを現行の最大で「1.5%引き下げた金利」から最大で「1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方」に拡充した。

【拡充後】

返済方法の変更 り災割合	返済金の払込みの据置	返済期間延長	据置期間中の利率の引下げ
30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利又は1.5%のいずれか低い方
30%以上 60%未満	3年	3年	1.0%引き下げた金利又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	5年	5年	1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方

② 第三次補正予算

ア 東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資に係る拡充措置の継続実施等

○東日本大震災により被害を受けられた方に対して、融資金利の引下げ等の拡充措置（平成23年度第一次補正予算の拡充措置）を継続して実施する。

○融資限度額の区分を簡素化

融資限度額を、被災者にとってよりわかりやすい制度とするため、次のとおり簡素化した。

- ・ 構造・建て方による区分を撤廃した。
- ・ 整地資金について、災害復興宅地融資の基本融資額の融資限度額と同額とした。

【現行】		【改正後】		
		(単位：万円)		
		現行	見直し後	
		基本融資額		
建設	木造（一般）	1,400	建物 1,460	
	耐火・準耐火・木造（耐久性）	1,460		
	土地	970		
	整地	380	土地 970	
新築購入	木造（一般）	2,370	新築購入 2,430	
	耐火・準耐火・木造（耐久性）	2,430		
中古購入	戸建て	リ・ユース	1,920	中古購入 リ・ユース 2,130
		リ・ユースプラス	2,430	
	マンション	リ・ユース	2,130	リ・ユースプラス 2,430
		リ・ユースプラス	2,430	
補修	木造	590	補修 640	
	耐火・準耐火	640		
	整地、引方	380		
宅地		390	宅地 390	

イ 東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害特例に係る拡充措置の継続実施

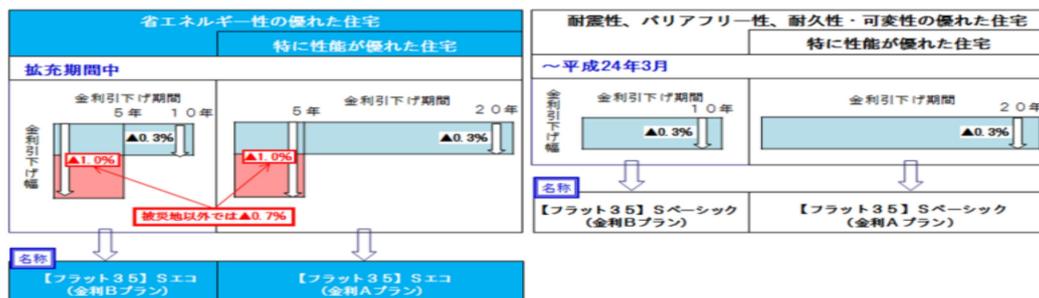
○機構（旧住宅金融公庫）から融資（【フラット35】（買取型）を含む。）を受けて現在返済中の方のうち、東日本大震災により被害を受けられた方について、返済期間等の延長や払込み猶予期間中の金利引下げ措置の拡充（平成23年度第1次補正予算の拡充措置）を継続して実施する。

○災害特例のメニューを拡充し、新たに「払込みの一部の猶予」を加えた。

ウ 【フラット35】Sの拡充（【フラット35】Sエコの実施）

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、平成23年12月より、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%に拡大する（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%）。

（参考）【フラット35】Sのイメージ図



* 東日本大震災の被災地とは、東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律（平成23年法律第40号）第2条第3項の特定被災区域をいう。

③ 福島復興再生特別措置法

ア 災害復興住宅融資の対象拡大

原子力発電所の事故による避難指示区域内に、原則として平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、住宅を建設又は購入される場合は、り災証明書（地方公共団体が現地調査等により被害状況を確認し、り災住宅の被害程度について証明するもの）が交付されなくても、避難指示区域内にお住まいになっていたことを確認できれば災害復興住宅融資をご利用いただけることとした。

融資条件等については、次のとおり。

融資条件	融資限度額	東日本大震災でお住まいが全壊等された方に対する災害復興住宅融資（建設・購入）の融資条件と同じ（当初5年間の基本融資額の融資金利は0%等）
	融資金利	
	返済期間（据置期間）	
申込期間	平成24年3月31日の福島復興再生特別措置法施行日から、従前お住まいになっていた住宅の存する区域に出されていた避難指示が解除される日まで。	
申込方法	当分の間は、郵送により機構にお申込み。金融機関でお申込みができるようになり次第、機構ホームページにおいてご案内を行う。	

*避難指示区域とは、法律に定められている警戒区域や避難のための立退きが指示されている区域をいう。

*なお、避難指示区域内の住宅が、東日本大震災により滅失・損傷している場合は、今回の福島復興再生特別措置法による措置ではなく、現行の災害復興住宅融資を申し込むこともできる（この場合は、り災証明書が必要となる。）。その場合の申込期間は、平成27年度末までとなる。ただし、避難指示解除後の区域で住宅を建設、購入又は補修する場合は、平成27年度末を経過した後も、その解除日から6か月経過日まで現行の災害復興住宅融資の申込みが可能

イ 災害特例の手続の簡素化

「り災証明書」の提出に代えて、「融資住宅が福島復興再生特別措置法に定める避難指示区域内に存する場合」についても災害特例の適用要件を満たすものとして取り扱うことにした。

④ 私的整理ガイドラインへの対応

東日本大震災からの着実な復興のため、被災者が抱える二重債務問題に適切に対応することを目的として、「二重債務問題への対応方針」（平成23年6月17日二重債務問題に関する関係閣僚会合決定）が示され、これを受け、平成23年7月15日、東日本大震災の影響により住宅ローン等の既往債務を弁済できなくなった債務者について、破産手続等の法的倒産手続によらずに私的な債務整理を行うための「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」が策定された（機構も同ガイドライン研究会に参加）。また、東日本大震災復興特別区域法（平成23年12月7日成立）において、機構には、復興に必要な措置の弾力的な実施が求められることとなった。

これらを踏まえ、機構は、平成23年12月26日、独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書を改正し、同ガイドラインに基づき債務整理の申出があった場合に、弁済の請求の中止その他の適切な措置を講ずることとし、債務者の自助努力による生活や事業の再建を支援することとした。

【個人債務者の私的整理ガイドライン利用実績】

債権数21（債務者数32）（平成24年3月末現在）

⑤ 機構団信特約制度

ア 今回の震災により被災され、平成23年分の機構団信特約料の支払が一時的に困難となったお客様に対する特約料の払込期限を猶予する特例措置及び既に平成23年分の特約料の払込みを行ったお客様に対する払込済み特約料を一時返戻する特例措置を実施した。震災発生直後は、これらの特例措置による払込期限を最長で平成23年10月末までとしていたが、被害の甚大さに鑑み、同年5月にはこの期限を平成24年3月末まで延長した。

この特例措置の案内はチラシやホームページで行い、更に、平成24年1月には被災地の加入者に対してダイレクトメールを送付して周知を行った。

この結果、特例措置の利用者は473件（一時返戻の利用は12件）となった。

イ 今回の震災により亡くなられた団信加入者に係る団信弁済の届出について、手続きの簡素化を実施した。具体的には、震災発生直後から、新聞記事等今回の震災で亡くなったことが確認できる資料の提出により、通常必要な死亡診断書等の書類を省略できる等の取扱いを実施した。

また、行方不明により加入者の死亡事実が確認できず、死亡診断書等の提出ができない場合であっても、死亡事実が記載された住民票が提出された場合は、団信弁済の対象とすることとした。

なお、今回の震災を原因とする団信弁済の件数は、256件（弁済金は20億26百万円）となった（平成23年度末現在）。

ウ 機構が保有する団信加入者情報と社団法人生命保険協会が保有する死亡者データを突合することにより、団信弁済の対象となる可能性のある加入者リスト（117名分）を作成し、金融機関を通じた債務者の安否確認に活用する等、団信弁済請求手続の円滑化に努めた。リスト掲載者中団信弁済となった者は、96件であった。

⑥ 特約火災保険

ア 特約火災・地震保険に係る保険金支払い等について、保険会社に対し、迅速に対応するよう要請した。

イ 東日本大震災の被災者が機構の災害復興住宅融資を利用する場合において、特約火災保険を利用するときは、災害復興住宅融資の申込内容データに基づいて、特約火災保険の申込書を自動で機械作成することとし、融資利用者及び受託金融機関の負担軽減を図った。

(7) 災害復興住宅融資等に係る改善

① 金融機関との連携

災害復興住宅融資の受付については、これまでは機構への借入申込書の郵送による方法としていたが、本震災の被害状況の大きさに鑑み、被災地の金融機関の協力が不可欠であったことから、被災地に代理店又は営業店のある金融機関に対して融資業務への対応を依頼するとともに、金融機関からの要請に応じて、個別に融資業務に関する現地説明会を実施し、かつ、機構の担当部署内に金融機関からの照会や要請に対する窓口を設置することにより、業務実施にあたってのサポート態勢を整備し、融資業務に関する連携体制の強化を図った（5月16日から11の金融機関、5月23日から120の機関において、災害復興住宅融資の受付を開始した。）。

また、受託金融機関における円滑な受付体制の整備を図るため、東日本大震災用の災害住宅融資業務マニュアル等を作成し配付することにより、金融機関窓口における円滑な業務実施を

サポートした。

② 地方公共団体等との連携

災害復興住宅融資の工事審査業務を円滑に行うために、地方公共団体に対して工事審査業務への対応を依頼し、円滑な業務実施に向けて工事審査担当者向け研修用DVDを作成して配布するとともに、地方公共団体からの要請に応じて、個別に工事審査業務に関する現地説明会を実施した。

また、これまでは地方公共団体に対してのみ業務を委託していたが、本震災の被害状況の大きさに鑑み、民間の検査機関に対しても業務を委託することとし、65機関と工事審査業務に係る委託契約を締結し、業務を円滑に行えるよう工事審査業務に関する研修等を実施した。

さらには、機構の担当部署内に地方公共団体等からの照会や要請に対する窓口を設置することにより、業務実施にあたってのサポート態勢を整備し、工事審査業務に関する連携体制の強化を図った。

この他、工事審査時期を弾力化するなどの工事審査に係る見直しを図ることにより、融資申込者が工事審査を受けやすくなるよう環境を整備した。

融資申込者及び事業者に対しては、工事審査手続を確認できるようにするため、新たに、「災害復興住宅融資工事審査手続きガイド（建設・新築購入・補修編）、（リ・ユース住宅購入編）」を作成し、支店、地方公共団体及び民間の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も掲載し周知を行った。

③ 融資手続きの改善事項等

お客さま、金融機関等から寄せられる要望、苦情等を踏まえ、災害復興住宅融資等がより使いやすくなるよう改善を図った（これまで72項目）。

（主な改善事例）

○融資業務関係

- ・原則として郵送受付に限定していた災害復興住宅融資の借入申込みについて、主に被災地の市中金融機関窓口で受け付けられるようにした。
- ・親孝行ローンにおける住宅取得地域の制限を撤廃した。
- ・被害程度が大規模半壊又は半壊の方が建設・購入資金を利用する場合に必要としていた「被害状況がわかる写真」及び土地取得資金の借入を希望する場合に必要としていた「土地取得資金借入希望の事情申出書」を提出不要とした。

○債権管理関係

防災集団移転促進事業で、移転促進区域に居住している機構融資利用者については、移転先に既融資分の担保設定を行うなどにより、これまでどおり割賦弁済を継続できることとした。

《参考》東北支店管内における現地相談の実績（～3月30日）

4月1日 ～（週2回→ 毎日→週2回）	仙台市
4月12日	相馬市
4月14日	仙台市
4月15日	福島市
4月15日、19日・22日	山元町
4月18日～19日	一関市
4月18日～6月30日（週2回）	七ヶ浜町
4月20日	岩沼市
4月21日	会津若松市
4月22日	会津美里町
4月25日	久慈市
4月25日、27日、5月2日	多賀城市
4月26日	雫石町
4月27日	宮古市
4月27日	松島町
4月27日	いわき市
4月28日	花巻市
4月28日	郡山市
5月9日～5月30日（週3回）	多賀城市
5月10日	塩竈市
5月10日	南相馬市
5月12日	いわき市
5月18日	白河市
5月18日	南三陸町
5月23日	亶理町
5月24日	矢吹町
5月25日	釜石市
5月27日	石巻市
5月31日	須賀川市
5月31日	多賀城市
6月1日～7月29日（週2回）	松島町
6月3日	気仙沼市
6月9日	気仙沼市

6月10日		大船渡市
6月14日		七ヶ浜町
6月14日		新地町
6月14日		名取市
6月17日		女川町
6月20日		名取市
6月22日		野田村
6月23日		山元町
6月28日		東松島市
6月29日		郡山市
7月4日		陸前高田市
7月11日		郡山市
7月12日	～ (週1回)	石巻市
7月15日		南相馬市
7月18日		一関市
7月21日	～ (週1回)	東松島市
7月21日		山田市
7月22日		福島市
7月26日		大崎市
7月27日		相馬市
7月28日	～ 8月31日 (週1回)	宮古市
7月29日	～ 8月31日 (週1回)	大船渡市
7月29日		いわき市
8月2日	～ 8月31日 (週1回)	釜石市
8月3日	～ 8月31日 (週1回)	久慈市
8月3日		登米市
8月11日		宮古市
8月24日		いわき市
8月25日		名取市
8月28日		福島市
8月31日		大槌町
8月31日		川俣町
9月6日	～ 10月31日 (週1回)	釜石市
9月6日		南三陸町
9月7日	～ 10月31日 (週1回)	久慈市

9月8日 ~ 10月31日	(週1回)	宮古市
9月8日		女川町
9月8日		田村市
9月9日 ~ 10月31日	(週1回)	大船渡市
9月14日		気仙沼市
9月14日		飯舘村
9月16日		石巻市
9月22日		七ヶ浜町
9月26日 ~ (週1回)		名取市
9月28日		いわき市
9月29日		岩沼市
9月29日		大船渡市
9月30日 ~ (週1回)		郡山市
10月10日		花巻市
10月11日		南三陸町
10月19日		仙台市
10月21日 ~ 23日		郡山市
10月25日		陸前高田市
10月30日		東松島市
11月6日		北上市
11月8日・12月16日		釜石市
11月8日・15日		石巻市
11月20日		奥州市
11月20日		田野畑村
11月22日		山田町
12月2日、1月12日、2月2日		気仙沼市
12月4日		野田村
12月6日		八戸市
1月18日 ~ 21日、25日 ~ 28日		仙台市
2月1日 ~ 2月3日		仙台市
2月4日		盛岡市
2月5日		いわき市
2月7日・23日		釜石市
2月9日		南三陸町
2月20日 ~ 2月21日、24日		七ヶ浜町

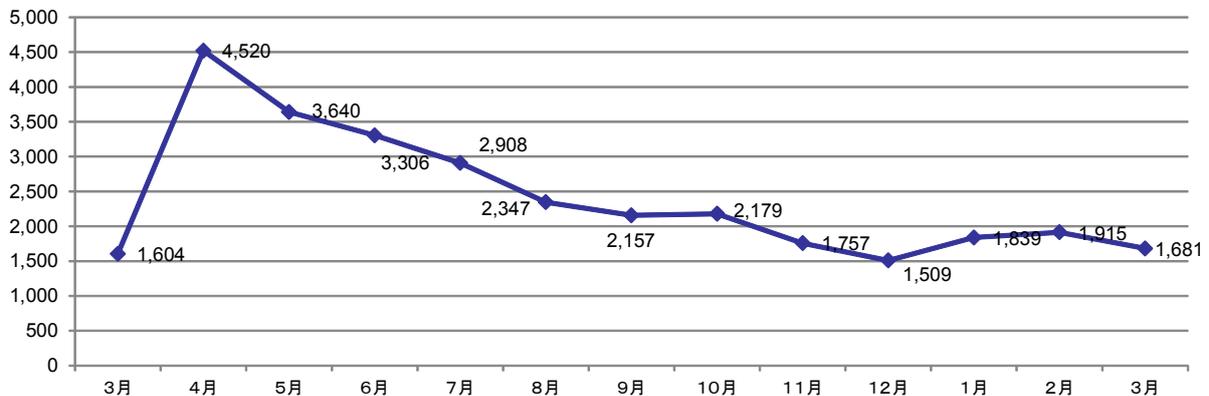
3月7日 ~ 8日、10日	14日~15日、	仙台市
3月17日		仙台市
3月22日・29日		東松島市

(8) 融資及び返済方法変更に係る申込実績等

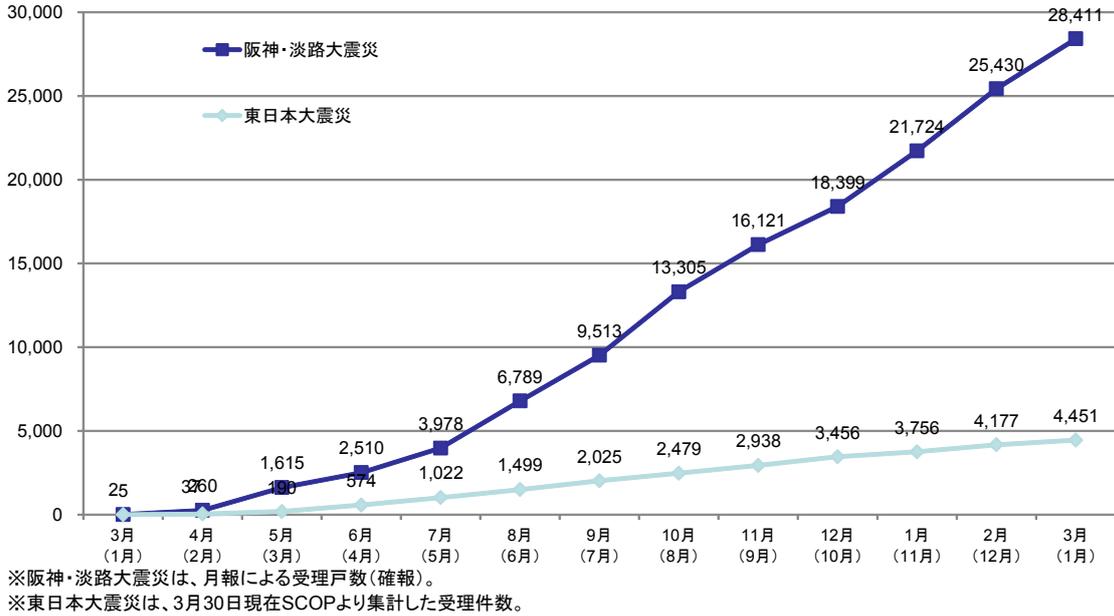
上記取組の結果、コールセンターへの災害関連の電話相談は31,362件（平成24年3月末）、住宅に被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資の申込みは平成23年度4,664件、現在返済中の方で災害により被害を受けられた方に対する災害特例の承認件数は4,356件、団信特約料払込特例及び団信弁済件数はそれぞれ473件及び256件となった。

①コールセンターへの災害関連入電件数（平成24年3月末現在）

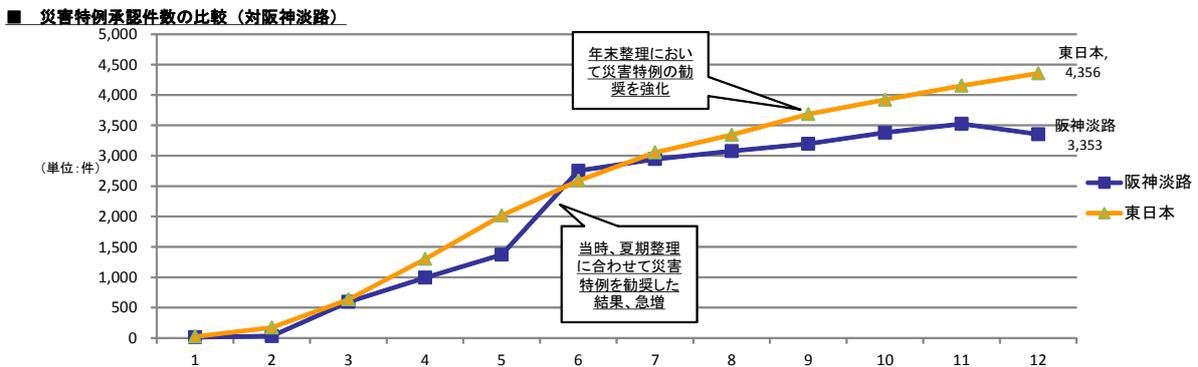
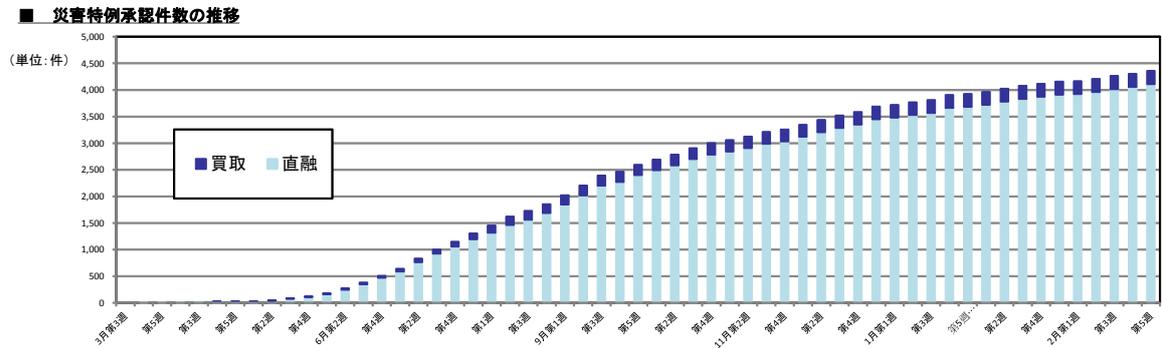
	災害融資	管理	私的整理 ガイドライン	火災地震 保険	団信	その他	計
3月	747	622		108	16	111	1,604
4月	2,745	1,225		75	56	419	4,520
5月	3,001	301		50	36	252	3,640
6月	2,826	192		32	20	236	3,306
7月	2,436	230		14	27	201	2,908
8月	1,975	146	5	24	21	176	2,347
9月	1,865	70	3	25	14	180	2,157
10月	1,860	60	2	28	28	201	2,179
11月	1,488	76	2	22	22	147	1,757
12月	1,244	94	2	22	22	125	1,509
1月	1,509	148	4	27	17	134	1,839
2月	1,619	123	1	24	21	127	1,915
3月	1,441	69	0	26	26	119	1,681



②東日本大震災と阪神・淡路大震災の災害復興融資受理状況（累計）

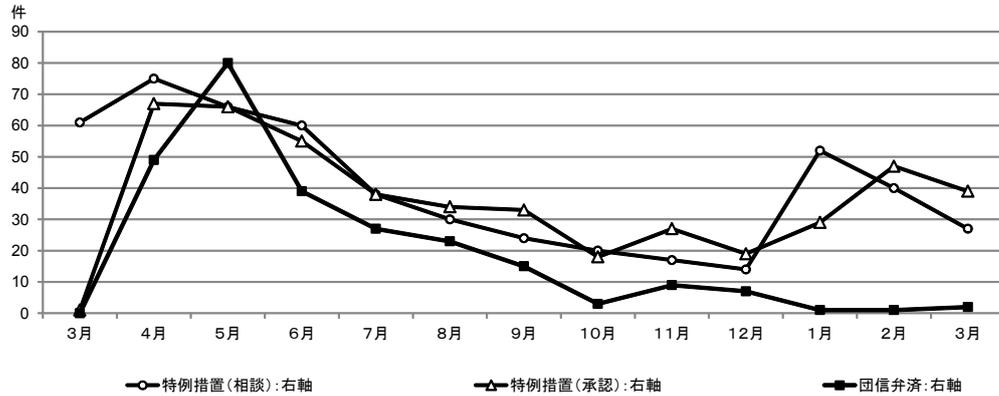


③災害特例の適用状況（個人債権）（平成24年3月末現在）



④ 団信特約料払込特例及び団信弁済件数（平成24年3月末現在）

	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
特例措置(相談)	61	75	66	60	38	30	24	20	17	14	52	40	28
特例措置(相談)累計	61	136	202	262	300	330	354	374	391	405	457	497	525
特例措置(承認)	1	67	66	55	38	34	33	18	27	19	29	47	39
特例措置(承認)累計	1	68	134	189	227	261	294	312	339	358	387	434	473
団信弁済	0	49	80	39	27	23	15	3	9	7	1	1	2
団信弁済(累計)	0	49	129	168	195	218	233	236	245	252	253	254	256



2. 東日本大震災以外の災害への対応状況

災害発生時においては、災害に関する情報収集を迅速に行った後、災害復興住宅融資の受付を開始するとともに、記者発表等による対外周知、現地相談等の取組を実施した。

災害名称	災害復興住宅融資 受付開始日	記者発表日、機構 ホームページ掲載 日	地方公共団体等 が開設した窓口 での現地相談	全壊 棟数
平成23年7月新潟・福島 豪雨による災害	平成23年7月29日 (金)	平成23年8月1日 (月)	—	73
平成23年台風第12号による 災害	平成23年9月2日 (金)	平成23年9月5日 (月)	平成23年10月14 日～11月8日	377
平成23年台風第15号による 災害	平成23年9月21日 (水)	平成23年9月22日 (木)	—	33
平成23年9月25日からの 鹿児島県奄美地方におけ る大雨による災害	平成23年9月25日 (日)	平成23年9月30日 (金)	—	4

3 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関する融資

(1) 合理的土地利用建築物の建設等

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、政府の「住宅・不動産活性化のための緊急対策」（平成20年12月15日発表）及び「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）の一環として行ったまちづくり融資（短期事業資金）の融資対象事業の拡充を継続し、融資制度の説明、具体の融資相談、借入申込みへの対応等を行った。

また、平成23年度末で上記の融資対象事業の拡充措置（下記参照）が終了することに加え、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針（平成22年12月7日閣議決定）」において「現行のまちづくり融資を廃止するが、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等について中小事業者が実施するものに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う」とされたことを踏まえ、平成24年度のまちづくり融資の制度改正内容を機構ホームページにおいて公表するとともに、業界団体等やこれまで継続的に融資をご利用いただいた事業者への訪問等を通じて、新たな制度内容の周知を図った。

なお、市街地再開発事業などの法定事業に関する平成23年度の融資実績は、平成22年度と比較して減少しているものの（下記参照）、全国各地の市街地再開発事業やマンション建替え事業に関する具体的な融資の相談を受けているところであり、これらの政策的意義が高い事業に対して引き続き適切な対応を行う。

- 「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成20年12月15日発表）及び「経済危機対策」（平成21年4月10日発表）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。

<相談実績、融資実績>

	平成21年度	平成22年度	平成23年度
お問い合わせ件数	3,044件	789件	298件
具体の相談案件	491件	154件	78件
融資決定済件数(額)	201件 (2,162.8億円)	61件 (609.6億円)	18件 (106.5億円)
うち中小事業者	198件 (2,113.8億円)	61件 (609.6億円)	18件 (106.5億円)

(参考) 合理的土地利用建築物の建設等に係る融資実績 (市街地再開発事業、防災街区整備事業及びマンション建替え事業に関するもの)

事業の種類	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
市街地再開発事業	5件	8件	11件	2件	0件
(注1)※は、耐震偽装マンションの建替え事業である。 (注2)※は、1の事業に対して2件の借入申込みを受けた。	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 兵庫県尼崎市 和歌山県和歌山市 福岡県北九州市	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 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	東京都中央区※ 長崎県佐世保市	
防災街区整備事業	1件	0件	1件	1件	0件
	大阪府岸和田市		東京都板橋区	東京都墨田区	
マンション建替え事業	4件	6件	2件	1件	1件
(注1)※は、耐震偽装マンションの建替え事業である。 (注2)※は、1の事業に対して2件の借入申込みを受けた。	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	東京都世田谷区	東京都渋谷区

(注) 実績は、借入申込みの件数である。

(2) マンションの共用部分改良

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、マンションの共用部分改良融資を実施した。

また、行政やマンション管理に関する団体と連携し、マンション管理や耐震化に関するセミナー等を行うことにより、制度のPRを行った。

3 賃貸住宅融資

(1) 融資の実施等

- ① 平成23年度上半期においても、平成22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23年度下半期は、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成22年12月7日閣議決定）に沿った制度の見直しを行い、平成23年11月7日から申込みの受付を開始した第3回受付分から、サービス付き高齢者向け住宅及び省エネ性能の高い賃貸住宅に対する融資を実施した。なお、サービス付き高齢者向け住宅については、専用部分に台所、浴室等が備わっていない住戸が含まれる場合の別担保要件を廃止した。
- ③ 新たな制度の周知のため、業界団体等に対する説明会等を計11回行うとともに、オーナー向け説明会の開催（首都圏で計3回）、事業者担当者勉強会への講師派遣を実施した。
- ④ 事業者との連携会議等を通じて円滑な融資手続の実施のための要望等をヒアリングし、制度の見直しに当たって手続の構築等を行った。

(2) 会計検査院の指摘への対応

① バリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅融資

ア 指摘の経緯

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た。

しかし、会計検査院の実地検査の結果、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、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、会計検査院から、借受者に対して貸付条件を遵守させる措置及び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こととの指摘を受けた（平成21年10月16日）。

この指摘を踏まえ、平成22年1月25日以降の借入申込み分から、貸付条件を次のとおり改めた。

- (ア) 借受者が入居者募集を行う際は、一般募集の前に高齢者優先募集期間を3日間以上設定すること。
- (イ) 入居者募集広告には、高齢者募集期間を明示するとともに、高齢者であることを理由に入居を拒まない機構の貸付けを受けたものである旨を記載すること。
- (ウ) 賃貸計画承認申請書を高齢者優先募集期間の初日の1週間前の日までに機構に提出することとし、その際、高円賃登録が行われていることを示す高齢者住宅財団のホームページの写し等を添付して機構の確認を受けること。そして、機構から賃貸計画承認書の発行を受けるまでは入居者募集を行わないこと。

これらの貸付条件を付すことにより、高齢者優先募集の開始前に1週間以上の期間、対象

物件がインターネット等で閲覧可能となることから、入居を希望する高齢者に対する周知期間が設けられることとなり、高齢者の入居の機会の確保に資することとした。

こうしたことから、平成22年度に会計検査院が機構の処置状況について会計実地検査を行った結果、会計検査院の指摘の趣旨に沿った処置を講じているとされた（平成22年11月5日）。

しかし、平成23年度に会計検査院が前記の貸付条件に従って適切に貸付けが行われているかなどに着眼して会計実地検査を行ったところ、検査時点で最終回資金交付済みの48件のうち6件の貸付けについて、次のとおり、適正とは認められない事態が指摘された（平成23年8月18日）。

- ・借受者が提出期限までに貸付対象物件を高円賃登録していないこと、周知期間を全く設けていないことなどを把握していたのに貸し付けていたもの 2件、貸付額109,100,000円
- ・周知期間が不足していることが明らかであるのに貸し付けていたもの 4件、270,800,000円

このことについて、平成22年度決算検査報告において、不当事項とされた（平成23年11月7日）。

イ 措置状況

平成23年8月の指摘を受け、再発防止策や処分等の措置を次のとおり講じた。

(7) 全件調査の実施

平成23年6月に、全支店（首都圏支店及び北関東支店管内に所在する物件に係る貸付けを取り扱う本店を含む。）に対し、貸付条件を改めた平成22年1月25日以降の借入申込み分の全てについて、手続の実施状況の調査を実施した。この結果、会計検査院の指摘と同様の問題事案が全国で32件、周知期間は確保されていたがその他手続上の問題点のある事案が83件あることが判明した。この調査を通じて原因分析を行い、再発防止策の策定につなげた。

(4) 再発防止策の策定及び実施

次のとおり、再発防止策を策定し、順次実施した。

- ・制度・手続の趣旨とルールの厳守の周知

本店・支店の受付担当部署の職員に対し、文書通知や会議開催により融資の制度・手続の趣旨を周知するとともに、文書通知により規範と異なる行為を行う場合には、必ず規範を所管する部署に確認を行うことを周知徹底した。

- ・説明ツールの改善

チラシに1週間前賃貸計画承認申請を明記し、手続の流れを分かりやすく図示し、借入申込内容に関する確認書（約諾書及び商品概要説明書を含む。）及び融資予約の条件の記載を改正した。

- ・進捗管理の徹底

受付担当部署の職員が、借入申込者や借入申込者から融資手続を委任されている賃貸

住宅建設事業者から、事前に入居者募集予定時期をヒアリングし、進捗管理台帳に記載するなど進捗管理を徹底することとした。

・内部点検の強化

定期的に行っている内部点検において、点検項目、点検対象及び点検方法を見直し、モニタリングを強化した。

(ウ) 職員の処分

会計検査院の指摘を受けた6件の貸付けに関係した職員9名に対して、人事上の処分を実施した（平成23年11月22日）。

② 賃貸条件の制限違反

ア 指摘の経緯

旧「住宅金融公庫」（以下「旧公庫」という。）の賃貸住宅融資については、借入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か月分を超えない額の敷金を受領することを除き、借入人からの礼金等の受領や、その他借入人にとって不当な負担となることを賃貸の条件としてはならないとされている。

しかし、会計検査院の実地検査の結果、賃貸人が借入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、会計検査院から、以下の指摘を受けた（平成21年10月16日）。

- ・違反が確認された71件について、借受者から借入人に礼金等を返還させるなどの処置を講じること。
- ・その他すべての旧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こと。
- ・借受者等に賃貸条件の制限が遵守されるよう周知を図ること。
- ・実態調査を毎年確実に実施するなどの処置を講じること。

イ 処置状況

当該指摘を踏まえ、以下の取組を行った結果、平成23年度までに全ての項目について、会計検査院から指摘の趣旨に沿った処置を講じているとされた。

- ・検査において違反が確認された71件について、平成21年度及び平成22年度の取組として、借入人に対して賃貸借契約書の内容を制限に適合するように是正してもらうとともに、借入人に礼金等の返還などを実施した。このことにより、当該取組については、会計検査院から、指摘の趣旨に沿った処置を講じているとされた（平成22年11月5日）。
- ・検査において違反が確認された71件以外のすべての旧公庫の賃貸住宅融資について、平成21年11月に全対象者（24,222件）宛て調査票を送付し、調査を実施した。また、平成23年度は、平成22年度に続き本件に専属的に対応する特別対応チームを担当部署内に設

置して、違反の疑いのあるもの（6,901件）に対し、賃貸条件の具体的な制限違反の有無を順次確定したうえ（4,368件（平成24年3月末現在））、違反が判明したもの（2,135件（平成24年3月末現在））の全件について、是正に着手した。このことにより、会計検査院から、指摘の趣旨に沿った措置を講じているとされた（平成23年11月7日）。

- ・旧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した。このことにより、当該取組については、会計検査院から、指摘の趣旨に沿った処置を講じているとされた（平成22年11月5日）。
- ・賃貸住宅の実態調査については、実態調査に係る調査要領を策定し（平成23年3月）、実態調査を毎年度実施することを定め、平成23年度は、当該要領に従って実態調査を実施した（調査件数52件）。このことにより、会計検査院から、指摘の趣旨に沿った措置を講じているとされた（平成23年11月7日）。

4 財形住宅融資

平成23年度においても、平成22年度と同様に、融資制度や適用金利についてホームページ等で随時案内し、財形住宅融資を実施した。

また、財形住宅融資における東日本大震災の被災者向け特例措置を実施した（平成23年7月）。

（参考）平成19～23年度における受理戸数等の推移

（単位：戸、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
災害復興住宅	受理戸数	85	26	11	8	4,932
	貸付契約戸数	71	26	7	△ 94	4,340
	貸付契約金額	7	3	0	△ 15	628
災害予防	受理戸数	105	84	19	21	16
	貸付契約戸数	190	5	105	80	43
	貸付契約金額	28	△ 6	8	6	1
合理的土地利用建築物の建設等	受理戸数	3,546	7,691	15,048	6,197	3,358
	貸付契約戸数	1,905	5,422	17,846	15,372	14,841
	貸付契約金額	216	618	1,665	1,413	998
マンション共用部分改良	受理戸数	9,564	13,543	8,634	9,658	10,492
	貸付契約戸数	9,297	12,950	8,563	9,181	10,041
	貸付契約金額	43	70	36	42	46
賃貸住宅	受理戸数	37,078	34,445	35,361	34,378	18,377
	貸付契約戸数	22,857	24,569	21,095	17,008	10,108
	貸付契約金額	2,125	2,330	1,938	1,579	973
財形住宅	受理戸数	493	203	143	47	18
	貸付契約戸数	281	17	89	41	15
	貸付契約金額	35	△ 3	12	6	2

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。

【平成23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への融資等

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、引き続き、融資制度の説明、具体の融資相談、借入申込みへの対応等を的確に実施した。

2 必要な施策への協力

(1) マンション再生分野に関する行政等との連携

東京都や横浜市などの地方公共団体のほか、マンション管理に関する団体やマンション管理士会などと連携して、セミナー等を開催し、融資制度の説明等を行った。

<機構と連携したセミナー等の開催実績>

埼玉県主催：4月（80名）、11月（30名）、東京都主催：8月（50名）、9月（200名）、大阪市主

催：9月（270名）、建設会社主催：9月（90名）、（財）マンション管理センター共催：9月（130名）、（社）高層住宅管理業協会主催：8月（32名）、NPO法人主催：10月（60名）、（社）首都圏マンション管理士会共催：10月（100名）、（社）日本建築家協会主催：10月（30名）、横浜市共催：12月（90名）、機構主催：1月（70名）、愛知県主催：2月（70名）、管理会社主催：2月（40名）、練馬区主催：2月（30名） 他

(2) 住民への融資相談会等の実施

マンション建替えを検討している管理組合に対して融資制度の説明会を行うとともに、各住民に対して個別に融資相談会を実施した。

＜機構が実施した融資相談会等の実績＞

三鷹市内の団地：7月（6名）、府中市内の団地：11月（20名） 他

3 業務に必要な資金の調達等

(1) スtockベースALM

賃貸住宅融資において平成24年1月からStockベースALMの運用を開始した。StockベースALMの導入及び運用については、Ⅱ-1-(2)-⑦参照

(2) 資金調達

住宅資金融通業務については、勘定内の他経理の資金を活用し、効率的な資金調達を行った。

(参考1) 種別別調達方法

融資種別	融資の最長 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（25年及び10年）
賃貸住宅融資	35年	マンションすまい・る債及びS B（10年債、15年債、20年債及び30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・る債及びS B（5年債及び15年債）
密集市街地建替融資	2年	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）及び長期借入金（1年）
個人向け融資（経過措置）	35年	MBS、S B又は勘定間融通（3年債、10年債、15年債及び20年債）等

(参考2) 財政融資資金借入金の推移

	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
借入額	9億円	6億円	1億円	0億円	168億円

Ⅱ－４－(3)－①、②、③、④

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

ただし、②については、事務・事業の見直しの基本方針に沿って見直しを行う。

【平成23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23年度においても、平成22年度に引き続き、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93.8%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)
区 分	平成22年度	平成23年度	
標準処理期間内の件数シェア	95.1% (185件中176件)	93.8% (176件中165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23年度においても、平成22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89.2%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)
区 分	平成22年度	平成23年度	
標準処理期間内の件数シェア	80.2% (2,704件中2,168件)	89.2% (1,284件中1,145件)	

3 高齢者住宅改良融資

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、以下の取組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92.4%とし、目標を達成した。

- ① 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 借入申込書の送付が遅延している金融機関に対して、借入申込書送付の迅速化の要請を徹底した。
- ③ 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)
区 分	平成22年度	平成23年度	
標準処理期間内の件数シェア	95.5% (67件中64件)	92.4% (66件中61件)	

4 財形住宅融資

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、以下の取組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94.4%とし、目標を達成した。

- ① 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 借入申込書の送付が遅延している金融機関に対して、借入申込書送付の迅速化の要請を徹底した。
- ③ 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 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)
区 分	平成22年度	平成23年度	
標準処理期間内の の件数シェア	95.7% (47件中45件)	94.4% (18件中17件)	

Ⅱ－４－(4)

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。

【平成23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。

(参考) 経過措置の融資件数

	平成21年度	平成22年度	平成23年度
経過措置の融資件数	17件	3件	4件

(注) 平成23年度に融資を実施した4件については、全て住宅債券（つみたてくん）の積立者に係る経過措置融資である。

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、保険料の請求・収納事務の見直し等により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、平成21年度に実施した保険料の料率引上げによる影響についてモニタリングを行う。

【平成23年度における取組】

1 東日本大震災への対応

平成23年3月11日に発生した東日本大震災に対し、以下のとおり対応した。

(1) 機構団信特約制度

- ① 今回の震災により被災され、平成23年分の機構団信特約料の支払が一時的に困難となったお客様に対する特約料の払込期限を猶予する特例措置及び既に平成23年分の特約料の払込みを行ったお客様に対する払込済み特約料を一時返戻する特例措置を実施した。震災発生直後は、これらの特例措置による払込期限を最長で平成23年10月末までとしていたが、被害の甚大さに鑑

み、同年5月にはこの期限を平成24年3月末まで延長した。

この特例措置の案内はチラシやホームページで行い、更に、平成24年1月には被災地の加入者に対してダイレクトメールを送付して周知を行った。

この結果、特例措置の利用者は473件（一時返戻の利用は12件）となった。

- ② 今回の震災により亡くなられた団信加入者に係る団信弁済の届出について、手続の簡素化を実施した。

具体的には、震災発生直後から、新聞記事等今回の震災で亡くなったことが確認できる資料の提出により、通常必要な死亡診断書等の書類を省略できる等の取扱いを実施した。

また、行方不明により加入者の死亡事実が確認できず、死亡診断書等の提出ができない場合であっても、死亡事実が記載された住民票が提出された場合は、団信弁済の対象とすることとした。

なお、今回の震災を原因とする団信弁済の件数は、256件（弁済金は20億26百万円）となった（平成23年度末現在）。

- ③ 機構が保有する団信加入者情報と社団法人生命保険協会が保有する死亡者データを突合することにより、団信弁済の対象となる可能性のある加入者リスト（117名分）を作成し、金融機関を通じた債務者の安否確認に活用する等、団信弁済請求手続の円滑化に努めた。リスト掲載者中団信弁済となった者は、96件であった。

(2) 特約火災保険

- ① 特約火災・地震保険に係る保険金支払い等について、保険会社に対し、迅速に対応するよう要請した。
- ② 東日本大震災の被災者が機構の災害復興住宅融資を利用する場合において、特約火災保険を利用するときは、災害復興住宅融資の申込内容データに基づいて、特約火災保険の申込書を自動で機械作成することとし、融資利用者及び受託金融機関の負担軽減を図った。

2 事業実績

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、団体信用生命保険等業務を行った。

平成23年度の新規加入実績は83,162件（2,085,991百万円）、平成23年度の団信弁済実績は11,621件（98,652百万円）、平成23年度の保有契約は1,990,053件（22,251,980百万円）となった。

（参考）事業実績の推移

（単位：件、百万円）

		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
新規加入	件数	38,491	28,433	42,717	90,965	83,162
	金額	853,386	627,411	870,658	2,234,247	2,085,991
団信弁済	件数	12,728	12,594	11,960	11,713	11,621
	金額	118,506	116,207	108,571	103,078	98,652
保有契約	件数	2,879,958	2,633,804	2,361,697	2,164,726	1,990,053
	金額	33,584,195	29,959,774	26,102,616	23,995,122	22,251,980

3 業務運営の効率化（団信特約料の請求・収納事務の効率化）

特約料の払込み案内については、口座振替予定日に特約料の振替ができなかった加入者に対する再度の振替え案内を含め計4回の通知を行っていたが、このうち3回目と4回目の通知については、失効する旨をより強調する等、加入継続勧奨の訴求効果を高める内容へと全面的に見直しを行うと共に、両通知は送付時期が近接し送付対象者も重複していたため、両通知を統合することにより、事務コストを削減した。

4 団信特約料の料率見直し後のモニタリング

平成21年度に実施した団信特約料の料率引上げの影響について、平成22年度末実績を元に団信業務のモニタリングを行った結果、次のとおり改善を確認した。なお、団信特約料の料率見直しによる影響については、引き続き注視していく。

- (1) 経済対策の影響による新規加入者の増加等により、平成22年度における団信業務収支のマイナス幅は、平成21年度実績と比較して21億円（平成21年度：▲65億円→平成22年度：▲45億円）改善した。

（参考1）団信業務の収支

（単位：百万円）

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
収支	▲ 14,790	▲ 21,620	▲ 6,538	▲ 4,471
対前年度差	—	▲ 6,830	15,082	2,067

※モニタリングは平成22年度決算を踏まえて実施した。平成23年度決算の計数は「団信関係データ」に掲載。

- (2) 平成22年度末における目的積立金は、平成20年度に団信特約料の料率引上げを考慮し見込んだ目的積立金を289億円（見込み：2,879億円→実績：3,169億円）上回った。

（参考2）目的積立金の推移

（単位：百万円）

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
見込（A）	349,510	323,777	302,814	287,943
実績（B）	—	327,890	321,352	316,881
差（B－A）	—	4,113	18,538	28,938

5 団信加入率の向上に向けた取組

団信加入率が低下していることを踏まえ、団信加入率の向上に向けて、以下の取組を行った。今

後、団信加入率の向上に向けた取組の効果を検証するとともに、団信加入率の推移を注視していく。

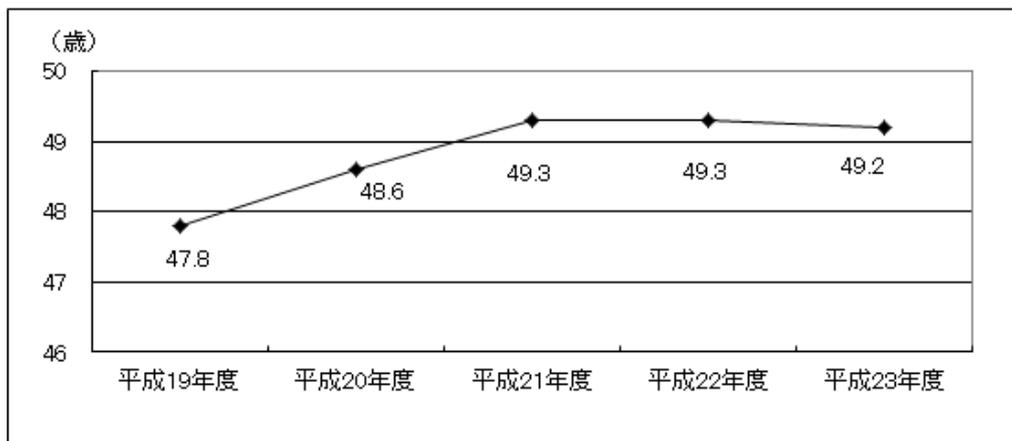
- ・フラット35の周知活動と連携し、金融機関・住宅事業者に対して団信加入促進について依頼
- ・機構の経営層から主要金融機関の経営層に対し、団信加入促進について依頼
- ・不加入希望者へのダイレクトメールによる勧奨（平成23年度約2万通）
- ・金融機関における団信加入促進の取組として、団信不加入の者に対する意思確認のための書式案を作成し、金融機関を訪問して活用を働きかけ
- ・機構団信特約制度の特徴を視覚的に示すようにホームページを見直し

○ 団信関係データ

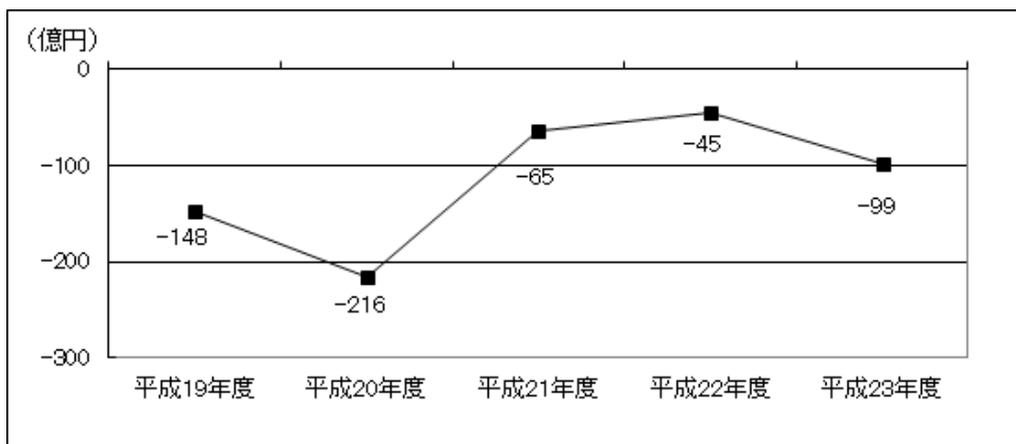
（参考1）機構団信特約料

	平成20年度 以前 (A)	平成21年度 以降 (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%

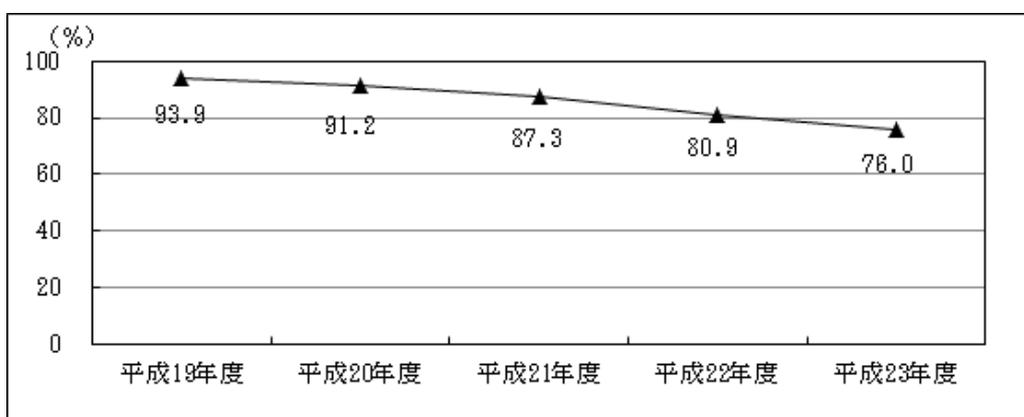
（参考2）加入者集団の平均年齢の推移



(参考3) 団信業務の収支状況



(参考4) 新規団信加入率の推移



(参考5) 特約料改定に関する照会件数

	平成21年度	平成22年度	平成23年度
特約料改定に関する照会件数	14,316件	1,905件	311件