

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。

【年度計画における目標設定の考え方】

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、協定書を締結、モニタリング等を着実に実施することとした。

【平成19年度における取組】

- 1 平成19年度に証券化支援事業に参入した金融機関17機関との間で適切な融資審査の実行及び画一的融資選別の防止を図るため協定書を締結した。

- 2 融資条件を把握し、モニタリングを行うため、メガバンク等、上位2金融機関のモーゲージバンク、比較的取扱い件数の多い金融機関（概ね100件程度（4月～9月実績））等を対象とし、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）を訪問し、審査体制、審査方法等についてヒアリング等を行った（なお、平成18年度のモニタリングは、全金融機関に対しアンケートを実施し、かつ36金融機関に対し訪問したため、平成19年度については、上記過半のシェアを占める金融機関に対し訪問した）。
- 3 その結果、いずれも適切な融資審査体制を組まれており、協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する融資選別等は行われていなかった。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う（平成20年度においては、全金融機関に対しアンケートを実施し、その結果を踏まえ主要な金融機関に対し訪問を予定している）。その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。

中期目標

1 証券化支援業務

(1) 総論

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

中期計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ② 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項第2号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上に配慮する。
- ③ 優良住宅取得支援制度の普及と積極的な利用を図るため、消費者等への十分な周知を行う。

年度計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

- ② 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項第2号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関し、制度の目的を踏まえた技術基準を策定し、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、金融機関や住宅展示場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作成し、セミナーの開催等による中小工務店等への技術支援を行うとともに、ホームページを活用してパンフレットの内容の周知を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

証券化支援業務における住宅の質の確保・向上に配慮するため、技術基準の策定、優良住宅取得支援制度の周知等を着実に実施することとした。

【平成19年度における取組】

1 技術基準の策定

住宅の質の確保・向上に配慮するため、技術基準を平成19年4月に策定し、ホームページに掲載した。(独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程)

2 適切な工事審査の実施

工事審査を行う適合証明検査機関の業務状況について、業務検査・指導を実施(年度当初に業務を実施していた全116機関中73機関に対して業務検査を実施)。業務検査では、組織・業務処理体制が適切か、適合証明業務の処理が適切に行われているかについて確認した。業務検査・指導の結果、適切に業務が行われている。

3 優良住宅取得支援制度に係る周知等

(1) 金融機関、住宅展示場を通じた取組

TVCMでの優良住宅取得支援制度受付期間のテロップ表示し、併せて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。

(2) 住宅事業者、適合証明検査機関を通じた取組

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。

また、適合証明検査機関(平成19年度末までで全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。

(3) ホームページの掲載

受付期間決定後、優良住宅取得支援制度の制度概要、手続き、技術基準、受付期間、対象となる金融機関等を速やかに掲示。また、平成19年10月に「フラット35住宅」をわかりやすく解説したエンドユーザー向けコンテンツを追加し、平成19年11月に「技術基準早わかりシート」を掲載して事業者がダウンロードできる環境を整備。



スイングステッカー

どんな住まい？フラット35住宅（技術基準と物件検査）

住宅を建てる場合には、国が定めた最低基準「建築基準法」に適合させる必要がありますが、住宅金融支援機構では、フラット35住宅について独自の技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。併せて新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しており、これらにより、住宅の質の確保を図っています。

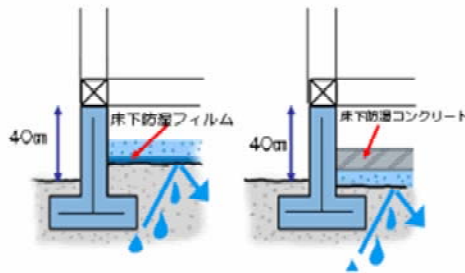
フラット35住宅技術基準の例（新築住宅）

木造住宅の場合

住宅が長持ちする工夫が講じられています。

基礎の上にある木材（土台）を床下の湿気や、雨水の跳ね上がりなどの水から守るため、

- ・基礎の地面からの高さを40cm以上
- ・床下防湿のための工夫をします。



マンションの場合

管理組合が維持管理しやすいようにあらかじめ準備されています。

マンションは共同生活の場であり、管理組合が維持管理をしていくことが大切です。

将来のマンションの修繕に備えて

- ・20年以上の長期修繕計画
- ・適切な項目が入っている管理規約が準備されています。



フラット35のご案内

- ▶ [フラット35のメリット](#)
- ▶ [フラット35のご利用条件等](#)
- ▶ [手続きの流れ](#)
- ▶ [どんな住まい？フラット35住宅（技術基準と物件検査）](#)
- ▶ [組み合わせできる商品](#)
- ▶ [フラット35のしくみ](#)

資料請求

資料の無料ダウンロードと郵送申し込みができます。



お問い合わせ先
0570-0860-35

機構団信で安心
3大疾病保障付きが登場!

取扱金融機関の検索

適合証明機関の検索

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

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 住宅性能表示制度における住宅型式性能認定等の活用により、工事審査の時期を弾力化するなど、手続を効率化することにより、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。

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅性能表示制度等との連携により、利用者の負担軽減及び業務運営の効率化を図るため、工事審査等の手続きを効率化することとした。

【平成19年度における取組】

- 1 建設住宅性能評価を取得した場合の手続き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。
- 2 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。

住宅性能表示制度を活用した適合証明業務の一部改正

1 建設住宅性能評価書を取得する場合の手続きの一部改正

(1) 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。

(2) 改正内容

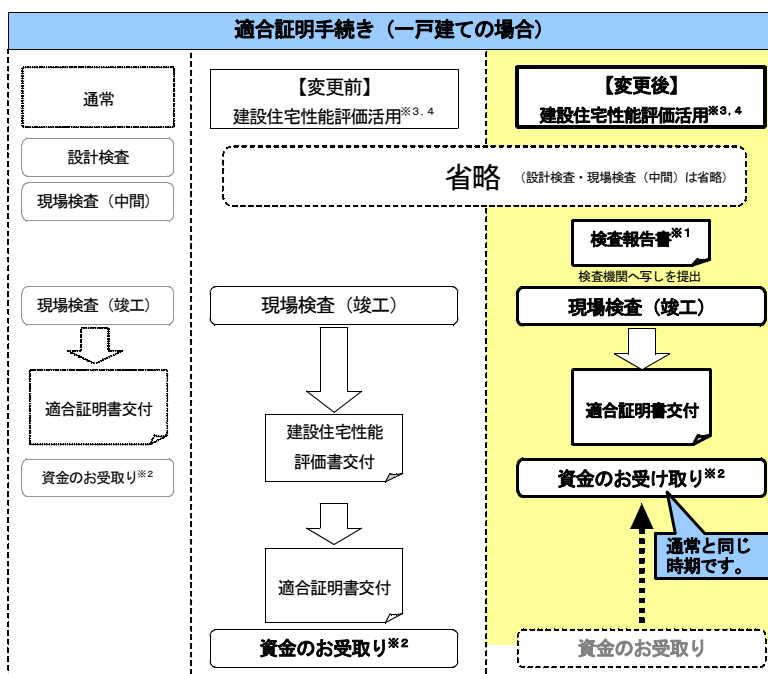
[改正前]

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。



※1 検査報告書は、原則として、竣工前の検査で最終のもの（下地張直前工事完了時等）をご提出ください。
 ※2 資金のお受取り時期については、お申込み先の金融機関により資金交付日が異なりますのでご注意ください。
 ※3 一定の等級を満たす建設住宅性能評価を申請した検査機関と同一の検査機関に、竣工現場検査・適合証明の申請を行う場合に限ります。
 ※4 マンションにも適用。【プラット35】Sの場合にも適用。

2 製造者認証を取得した住宅の中間現場検査申請時期の弾力化

(1) 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。

(2) 改正内容

[改正前]

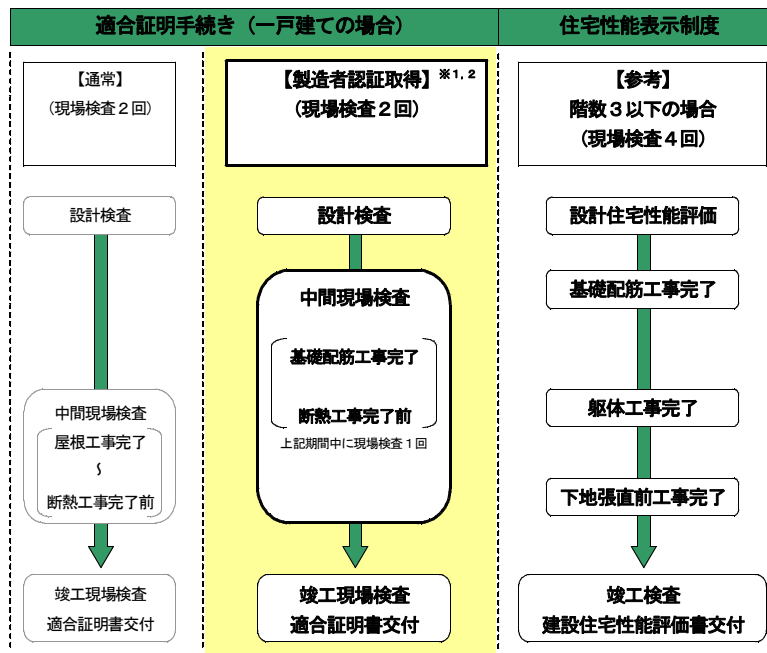
品確法の型式住宅部分等製造者認証を取得している住宅で、品確法における建設住宅性能評価の現場検査のうち、「躯体工事の完了時」及び「下地張りの直前の工事の完了時」の現場

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)



※1 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に限ります。

※2 住宅性能表示制度の利用の有無は問いません。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した場合において、同法の認定を受けた住宅について、工事審査の合理化を図る。

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。

年度計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

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

【年度計画における目標設定の考え方】

証券化支援業務の推進やフラット35の商品性の向上などに資するための情報収集や調査研究を行うこととした。

【平成19年度における取組】

1 国内の調査研究

(1) 住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高に関する調査

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、関係機関の協力を得て、公表ベースとしては唯一の業態別統計調査として実施（平成19年度以降、四半期及び年度）している。

(2) 民間住宅ローンの貸出動向調査アンケート調査

民間金融機関の協力を得て、民間金融機関の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、借換などに関する新たなアンケート調査を実施している。

(3) 住宅ローン利用に関する顧客調査（「住宅ローン利用に関するアンケート調査」）

インターネット調査により、民間住宅ローン利用者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ついて、市場での動きをより迅速に把握できるよう年3回のアンケート調査を実施している。

(4) フラット35利用者の属性調査（「フラット35利用者調査」）

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などについて、調査として四半期及び年度の取りまとめを実施している。

(5) フラット35利用者の顧客満足度調査（「フラット35利用者アンケート調査」）

フラット35を借入されたお客様に対して、フラット35を知った媒体や選択理由、利用者の顧客満足度などについて、四半期毎にアンケート調査を実施している。

2 海外調査

米国を中心とした海外の住宅ローン市場などに関する情勢を把握するため、住宅・金融関連のデータや情報の収集を行い、米国サブプライム問題などの最新動向やわが国への影響などについても公表に努めるとともに、いち早く情勢を把握するため、欧米での現地調査なども行っている。

3 学識者や実務家など有識者等との連携

住宅・金融に関する市場や新しい住宅金融システム等の発展に向けて、「住宅・金融」に関する領域について、金融、経済、法制、税制、消費者保護、住宅市場等の幅広い分野で情報や意見交換、研究発表などによる交流の場を構築、産官学の連携や若手研究者の育成などを加味し、「住宅・金融」に関する普及啓蒙を図るため、国土交通省、財団法人住宅金融普及協会とともに、学識者等との連携を通じて、「住宅・金融フォーラム」などを全国で開催してきている。

4 フラット35利用促進のための情報提供

住宅ローンを取り巻く環境は、大きく変化してきており、住宅ローンに関する貸手と借手の情報の非対称性が拡大し、住宅ローン商品性も多様化している。

消費者等に対して長期固定金利商品であるフラット35のメリットをわかりやすく伝えるとともに、民間住宅ローンの金利タイプ別利用状況、米国サブプライム問題等について、フラット35利用を促進するため、機構支店を通じて消費者や事業者等に情報提供している。

平成19年度に実施した調査等

調査名等		対象	概要
住宅ローン新規貸出、貸出残高に関する調査 http://www.jhf.go.jp/research/zandaka/index.html	年4回	業界団体、各機関等	業態別の住宅ローンの新規貸出額、貸出残高について、年度及び四半期毎に調査した統計資料
民間住宅ローン貸出動向アンケート調査 http://www.jhf.go.jp/research/minkan/index.html	年1回	民間金融機関	民間金融機関の住宅ローンへの取組姿勢、住宅ローンの商品特性、審査や証券化の動向についてのアンケート調査
住宅ローン利用に関するアンケート調査 http://www.jhf.go.jp/research/loan/index.html	年3回	住宅ローン利用者	民間住宅ローンの金利タイプ別利用状況、金利リスクへの認識、金利上昇に伴う返済額増加への対応、利用者属性などに関するインターネット調査
第1回(5月実施)			
第2回(10月実施)			
第3回(2月実施)			
住宅ローン利用予定者編(2月実施)	年1回	住宅ローン利用予定者	住宅ローン利用予定者が希望する金利タイプなどに関するインターネット調査
民間住宅ローンの借換に関するアンケート調査 http://www.jhf.go.jp/research/karikae/index.html	年1回	住宅ローン借換者	借換による金利タイプや金利差、借入先などの変化などに関するインターネット調査
フラット35利用者調査 http://www.jhf.go.jp/research/flat35/index.html	年4回	フラット35利用者	利用者の社会属性、資金計画、融資住宅の概要など情報をとりまとめた調査
フラット35利用者アンケート調査 http://www.jhf.go.jp/research/flat35_enq/index.html	年4回	フラット35利用者	フラット35に対する顧客満足度、フラット35の認知媒体や利用した理由などに関するアンケート調査
海外の住宅関連データ http://www.jhf.go.jp/research/oversea/index.html	随時	アメリカ	アメリカの住宅・金融関連の統計データを収録 現地調査:米国(12月)、イギリス・ドイツ・イタリア(1月)
住宅・金融フォーラム			「住宅・金融」に関する幅広い分野における学識者等との連携を通じた知識交流や意見交換の場。 (国土交通省、財団法人住宅金融普及協会と共に運営) ・「住宅・金融」シンポジウム開催(東京、12月) 「家」と「ひと」の長寿命化の要請にどう応えるか ～良質な住宅の普及と既存住宅市場の整備～ ・東京フォーラム(9月) ・仙台フォーラム開催(3月) ・懸賞論文や助成研究の活動に対する支援 ・論文集発行 vol.4(8月発行)、vol.5(3月発行)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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今後とも着実にを行うこととする。

住宅ローン市場は、消費者が住宅ローンを何度でも利用するということが少ないため、住宅ローンに関する知識が十分でなく、情報の非対称性という特性を持った市場でもある。したがって、消費者等に対して長期固定金利商品であるフラット35のメリットをわかりやすく発信し、消費者が住宅ローンに関する金利リスクを十分理解した上で、的確に住宅ローンを選択できるように、今後とも情報提供に取り組んで行くこととする。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

- 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 MBSの裏付けとなる住宅ローン債権のうち超過担保部分に相当するものについて満

期一括償還による住宅金融支援機構債券等で調達することにより、現行の超過担保による信用補完方式を継続し、効率的・安定的な資金調達に努める。

マスタートラスト方式などの新たな信用補完方式について、改正信託法における自己信託に関する規制の公表時期や内容等を踏まえつつ、可能な限り早期の実現を目指し、スキームの構築の検討、超過担保率の数値的検証等を進める。

【年度計画における目標設定の考え方】

旧住宅金融公庫時から行っている、超過担保による信用補完方式を継続するため、超過担保部分に相当する住宅ローン債権について、満期一括償還による住宅金融支援機構債券等で資金を調達することとした。また、マスタートラスト方式などの新たな信用補完方式について検討を進めることとした。

【平成19年度における取組】

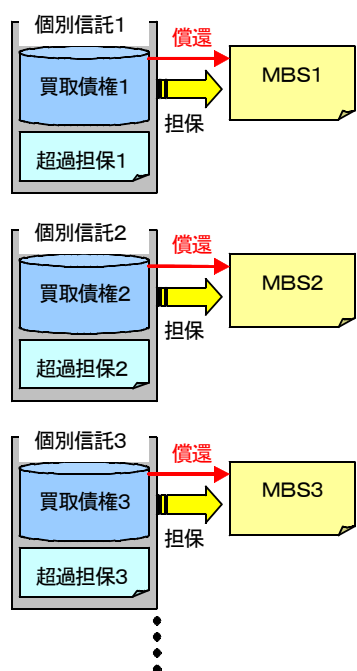
1 平成19年4月に実施した月次MBSの発行方式の変更（満期一括償還による住宅金融支援機構債券等で調達すること）については、平成18年10月より機構ホームページ、IR資料を通じ周知を開始した。加えて、平成18年12月には主幹事候補証券会社向け説明会を開催し、平成19年1月からの分析用データの提供を周知、制度変更に伴うWALへの影響に関して、証券会社が投資家向けに発行するレポートへの執筆を依頼している。

このように、早い段階から情報を提供し、投資家に対し丹念に説明を行ったことにより、混乱なく円滑に移行を完了し、その後安定的な起債を行っている。

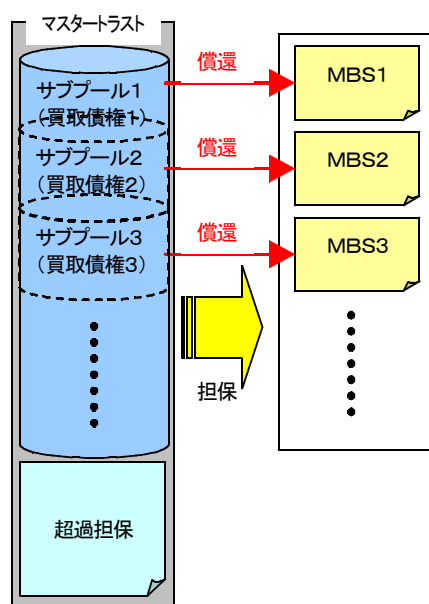
2 マスタートラスト方式について

- (1) スキームの概要を固めるとともに、国債等安全資産を活用した超過担保の管理方法について複数の格付機関との協議を行い、事務を検討した。
- (2) マスタートラスト方式における超過担保率の低減効果について、各格付機関と分析手法に関する折衝を重ね、超過担保率の数値的検証を行った。
- (3) 信託設定・管理の柔軟な対応が可能と考えられる自己信託を前提とした事務を検討した。
- (4) システムの検討を行い、基本設計を行った。

【現行の個別プール方式】



【マスタートラスト方式】



【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

投資家に対する丁寧な広報活動を実施することにより、効率的かつ安定的な資金調達に努める。

また、新たな信用補完方式であるマスタートラスト方式について、自己信託を前提とした導入に向けて、実施スキームの詳細について検討を進める。

(参考) 用語の解説

【WAL (Weighted Average Life)】

加重平均償還年限のこと。期限前償還のあるMBSの残存年限を示したもの。

【マスタートラスト方式】

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

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

【年度計画における目標設定の考え方】

業務運営の効率化を図るため、中期目標及び中期計画と同じく、機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理することとした。

【平成19年度における取組】

金融機関に対し、訪問時及び文書にて、借入申込書の未記入防止を依頼した。

また、機構においても、申請書の記載をチェックすることで正常にシステムへの登録処理を行うように努めた。

その結果、以下の処理状況となっている。

(参考) 3日以内に処理されたシェア

	平成18年度	平成19年度
標準処理期間内	79.0% (53,869件中42,577件)	80.1% (46,313件中37,082件)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

- ③ 比較的短い返済期間を希望する住宅ローン利用者のニーズを踏まえ、返済期間に応じた金利設定を導入する。また、金利確定時期の早期化に向けて、事業者団体等と対応手法に関する意見交換を行いつつ検討する。

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、返済期間に応じた金利設定を導入するとともに、金利確定時期の早期化を検討することとした。

【平成19年度における取組】

1 返済期間に応じた金利設定

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。

(参考) 返済期間に応じた金利設定開始後の買取実績件数 (平成19年10月～平成20年3月)

返済期間	件数	シェア
20年以下	2,446件	11.9%
21年以上	18,034件	88.1%
合計	20,480件	100.0%

2 金利確定時期の早期化

事業者団体等と意見交換を行い、金利確定時期の早期化が可能となる方式について検討したが、コスト負担について早期に調整困難な課題があり、制度化に至らなかった。

(参考) 買取型への金融機関参入状況

- ・平成19年度は新たに17機関が参入し、取扱金融機関数は336機関となった(平成20年3月末現在)。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応し、高齢者が持ち家を賃貸化して他の住宅へ住み替える場合の住み替え費用の資金調達を支援するため、証券化支援業務における民間住宅ローン債権の買取要件の緩和(完済時年齢要件等)や中古住宅購入に併せたリフォーム支援に係る商品性の改善を平成20年度から措置するとともに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した場合において、長期優良住宅の取得支援に係る商品性の改善を行う。また、今後のニーズを想定した商品性改善の検討を行う。更に、金融機関、事業者、消費者のニーズを把握して、事務手続の改善を行う。

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、CMO及びスワッププログラムについて、外部有識者へのヒアリングを通じて市場のニーズ等を把握しつつ検討を進める。また、これらの前提となるMBSの流動性向上を図るため、MBSの標準化（クーポンの規格化等）の実現に向け

て、パー発行（額面価格で発行）以外の方式により発行した場合における需要の積み上がり状況の推計やスプレッドへの影響をシミュレーションすることにより投資家の対応状況を把握する等、準備を進める。

【年度計画における目標設定の考え方】

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ため、CMO及びスワッププログラムについて検討を進めることとした。また、これらの前提となるMBSの流動性向上を図るため、MBSの標準化の実現に向けて、パー発行以外の方式により発行した場合の投資家の対応状況を把握する等の準備を進めることとした。

【平成19年度における取組】

- 1 投資家を対象として、パー以外の価格でMBSを発行した場合の需要に関するヒアリング調査を月次債のマーケティングに併せて実施し、アンダーパー発行・オーバーパー発行における需要の動向及びスプレッドに与える影響を確認した。なお、様々な金利環境下における需要動向等を確認するために、この調査は4回実施した。
- 2 市場関係者のニーズが高い機構債形式でのCMO発行に関して法令上の制約等について弁護士等との意見交換を行い整理・確認を行うとともに、実現に向けた対応案を検討した。
また、スワッププログラムの導入に当たっての課題等について市場関係者と意見交換を行い整理するとともに、オリジネーターのニーズの把握に努めている。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、スワッププログラム、TBA取引を機構MBSにおいて導入する場合の課題等について検討を行うとともに、MBSのクーポンの規格化に関して市場関係者のコンセンサスを得られる起債方法の検討を行う。また、社債方式のCMOの導入に向けた検討を行う。

(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。

【TBA取引 (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。

【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。

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、起債ごとのPSJ値等の情報を拡充する等情報の充実を図る。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。

【年度計画における目標設定の考え方】

MB S市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、MB Sに関する情報提供を充実するとともに、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねることとした。

【平成19年度における取組】

- 1 MB S及びMB S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、機構ホームページを通じて次のとおり提供している。
 - (1) MB S発行に合わせ提供する情報
 - ・MB Sの商品内容説明書
 - ・MB Sの債券要項
 - ・住宅金融支援機構債券（MB S）の概要
 - ・MB Sの裏付けとなる住宅ローン債権の情報（予定ファクター、属性分析データ）
 - (2) MB S発行後に定期的に提供する情報
 - ・MB S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）
 - ・MB S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）
- 2 上記1に加え、投資家からの要望に応え、機構ホームページで次の情報を提供し、情報の充実を図っている。
 - ・証券会社各社によるMB Sの平均年限（WAL）の予測値
 - ・証券会社各社によるMB SのPSJ予測値
 - ・既発MB Sの支払償還状況表
 - ・既発MB Sについて毎月開示するファクター等の情報に、差替・一部解約率を追加
 - ・英文ホームページの開設
- 3 フラット35の制度改正事項については、早い段階から機構ホームページ、IR資料を通じ情報提供し、投資家の理解に努めている。
- 4 平成19年9月に投資家説明会を開催し、中期計画等の説明を行った。また、国内の投資家を対象とするIR訪問（投資家向け広報活動）を114件、海外の投資家（マレーシア、シンガポール、韓国、中国）を対象とするIR訪問を8件行った。

5 平成19年度の起債を通じて、I R訪問先を含む29の投資家が新規参入。

(参考：平成19年度の一起債当たりの購入投資家数は平均で月次債で25程度、S種債で50程度)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、引き続き、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、証券会社を通じ投資家に対しアンケート調査を実施することにより、投資家のニーズを踏まえた情報の充実を図る。投資家の個別訪問も継続して行う。

(参考)用語の解説

【PSJ (Prepayment Standard Japan)】

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

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

⑥ 事前審査サイト等の開発に向けて金融機関と協議をするなど、電子申請による事前審査の実施に向けた準備を進める。

【年度計画における目標設定の考え方】

消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図るため電子申請による事前審査の実施に向けた準備を進めることとした。

【平成19年度における取組】

金融機関と協議を進め、平成20年4月以降稼働できるようシステム開発等の準備を行った。

(参考) 事前審査サイトの稼働に向けての概要

1 金融機関の参入状況

メガバンク、モーゲージバンクなど9機関について、事前審査開始が確定し、平成20年4月～6月にかけて、稼働できるように準備を行っている。(買取申請件数(平成20年3月末現在)に対して、58.0%のシェアの金融機関にて導入)

2 1以外の金融機関について

地方銀行、モーゲージバンクなど16機関が、平成20年6月末～7月にかけて、事前審査を開始する予定。

(上記①の金融機関と併せて、68.4%のシェアの金融機関にて導入)

※ 今後の金融機関の参入については、システムの開発・運用負荷を考慮しながら、対応することを予定している。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

事前審査サイトの安定稼働のため、導入金融機関のモニタリングを行う。

また、導入を希望する金融機関と協議を行い、円滑な導入を進める。

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 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、信託受益権を特定債務保証の対象にするとともに、複数の金融機関の住宅ローン債権を一括して証券化するマルチセラー方式の導入に向けたスキームの構築等について検討を進める。

- 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、借換融資を対象とするとともに、融資率上限の見直しを行う。また、これらの制度改正を踏まえて、金融機関の参入を促進する。

【年度計画における目標設定の考え方】

保証型の証券化支援業務について、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、信託受益権を特定債務保証の対象にすることとした。また、複数の金融機関の住宅ローン債権を一括して証券化するマルチセラー方式の導入に向けたスキームの構築について検討を進めることとした。

更に、消費者の多様なニーズに対応するため、借換融資を対象とするとともに、融資率上限の見直しを行うこととした。

【平成19年度における取組】

- 1 平成19年4月から、信託受益権を特定債務保証の対象とした。
- 2 マルチセラーについては、金融機関からのヒアリングをベースに論点を抽出し、対応を検討した。
なお、平成19年度においては、マルチセラーの希望はなかった。

3 制度改正

- ・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。

4 金融機関の参入状況

平成18年度の参入状況は、地方銀行である千葉興業銀行のみであったが、次の3機関が参入したことにより、保証型の全国展開が可能となった。

- ・平成19年4月に、三菱東京UFJ銀行が参入した。
- ・平成19年9月に、SBIモーゲージ株式会社が参入した。
- ・平成19年12月に、日本住宅ローン株式会社が参入した。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

- 1 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、多様な段階金利型ローンを対象とする等の商品性の改善及び事務の改善を進める。

中期目標

2 住宅融資保険業務

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

中期計画

2 住宅融資保険業務

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

年度計画

2 住宅融資保険業務

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

【年度計画における目標設定の考え方】

業務運営の効率化を図るため、機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまでの標準処理期間を30日とし、その期間内に案件の8割以上を処理することとした。

【平成19年度における取組】

- 1 保険金支払基準の明確化、保険金支払業務の一元化等により、円滑な事務処理を行った結果、保険金の支払請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の日数が30日以内の案件の割合は、平成20年3月末受理分までの累計で99.1%（552件中547件）である。
- 2 保険付保要件の理解度が十分でなく、保険金支払審査の円滑な事務処理に支障が懸念される案件をかかえる金融機関に対しては、案件ごとの文書照会及び訪問打合せ等で保険付保要件について徹底を図った。

(参考) 30日以内に処理されたシェア

	平成18年度	平成19年度
標準処理期間内	26.0% (366件中95件)	99.1% (552件中547件)

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度も、標準処理期間を30日とし、その期間内に案件の8割以上を処理するよう努める。

中期目標

2 住宅融資保険業務

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

中期計画

2 住宅融資保険業務

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

年度計画

2 住宅融資保険業務

- (2) 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関からの各債権別の回収状況報告に基づき、債務者との分割弁済等の具体的な交渉を実施させる等の対応方針を策定の上、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。（その際の目安として、平成18年度に支払った保険金について、平成19年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努める。）

【年度計画における目標設定の考え方】

保険金を支払った保険事故に係る債権について、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組むこととした。その際の目安として、平成18年度に支払った保険金について、平成19年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努めることとした。

【平成19年度における取組】

平成18年度に支払った保険金について、平成19年度末までの回収実績率については、42.0%となった。

(参考) 回収実績率の推移

	平成17年度支払 (平成18年度回収)	平成18年度支払 (平成19年度回収)
回収実績率	33.1%	42.0%

- 1 保険金支払済債権の全件リストを作成し、個別案件毎に、適宜、措置状況等のヒアリングを行い、金融機関に進捗を促した。
- 2 保険金支払済債権の状況（債務者等の現況や担保処分状況等）について、金融機関からの年2回（平成19年7月末、平成20年1月末）の報告を踏まえ、物件処分や分割弁済等の個別の措置状況について、フォローを図った。
- 3 保険金支払決定時に、今後の回収措置について、文書による具体的な指示を行う取組みを行い、物件処分等の速やかな着手を金融機関に働きかけた。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

保険金を支払った保険事故に係る債権については、次年度においても、積極的な回収に取り組む。（その際の目安として、平成19年度に支払った保険金について、平成20年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努める。）

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) 各金融機関ごとの保険料収入額、保険金支払額等に応じた実績反映型保険料の的確な運営並びに保険料率のモニタリングシステムの開発及び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。

【年度計画における目標設定の考え方】

金融機関のモラルハザード防止及び中長期的な収支の均衡確保を図るため、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努めることとし、また、実績反映型保険料の的確な運営並びに保険料率のモニタリングシステムの開発及びモニタリング態勢の整備に取り組むこととした。

【平成19年度における取組】

モニタリング態勢の整備については、平成20年3月に保険料率のモニタリングシステムの開発を完了し、四半期毎のモニタリングの実施、モニタリング結果の分析が可能となった。モニタリング結果については、信用リスク管理委員会へ報告するとともに、平成20年度保険料率の設定に際し参考値として利用した。

また、金融機関毎の融資基準に関する調査を実施し、この調査結果を踏まえ、平成20年度実施に向けた個人信用情報照会の義務化等の付保基準の強化を行った。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

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) 住宅の建設の場合に限り設けていた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の対象を住宅の購入についても拡大し、住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮する。

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮するため、住宅の質の確認手続の対象を拡大することとした。

【平成19年度における取組】

住宅販売者等が、「購入住宅チェックリスト」に従って、設計図面や購入物件の現地確認により住宅の規格、断熱構造、耐久性、劣化状況等に問題のないことを確認し、同リストを融資実行時までに金融機関あて提出することを要件とし、平成19年4月から実施している（住宅事業者の募集パンフレット等で、機構又は旧住宅金融公庫の技術基準に適合していることが確認できる場合を除く。）。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

中期目標

3 住情報提供業務

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

中期計画

3 住情報提供業務

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

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

年度計画

3 住情報提供業務

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

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

【年度計画における目標設定の考え方】

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

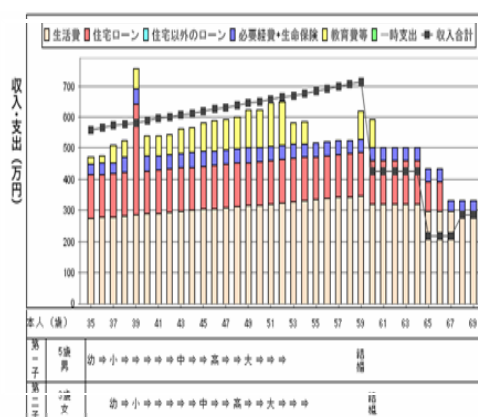
【平成19年度における取組】

1 住宅ローンの特性等に関する情報提供

(1) エンドユーザー向けの「すまい・るセミナー」及び「お立ち寄りセミナー」については、受講者アンケートで要望の多いテーマ（資金計画に関するFPのアドバイス、住宅取得時の税金等）を設定し計18回（約1,000名参加）実施。



(2) 住宅取得支援サイト（住まっぷ）の資金計画シミュレーションに、毎月の家計収支や将来のライフイベントを踏まえたキャッシュフロー等の試算機能に加え、繰上返済の試算や返済明細表の出力機能を追加するとともに、住宅取得に係る諸費用や家計の収支情報の入力項目及び計算方法を見直し、個々のケースに応じたより具体的な試算に対応。



家計の収入・支出の推移グラフ

(3) 同サイトの「住宅取得支援サイト」に地方公共団体が行う優遇制度のコンテンツを充実。

2. 住宅の仕様や施工等に関する情報提供

(1) 「良質な住まいガイドライン」を策定しホームページで公開。

(2) 「マンションライフガイド」、「大規模修繕マニュアルPlus」を発行。

(3) エンドユーザー向け住宅建設の総合ガイドブック「すまい・る住宅読本」を作成し発行を準備（平成20年4月1日付け発行済み）。

(4) フラット35対応住宅工事仕様書を監修・普及することにより、仕様書の約10万部発行を通じて情報提供を実施。

(5) 「住宅総合省エネ評価方法検討委員会」等の各種委員会に参加し、技術情報の収集、機構の所有する技術知識による助言等を実施。



(6) 工務店等を対象とした「木造住宅の構造計画のポイント」、マンションの管理組合を対象とした「マンション塾」などミドルユーザー向けセミナーを計17回（約1,500名参加）実施。

(7) (社)プレハブ建築協会（主催）等と共同で計49回（約3,000名を対象）のミドルユーザー向けセミナーを全国開催。また、(財)住宅保証機構（主催）の登録事業者向け講習会において講師として参加し、全国90会場・約14,000名を対象に説明を実施した。

(8) お客様コールセンターに「工務店専用ダイヤル」を新規設置し、累計838件の相談に対応。



工務店に配布したステッカー

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度以降も、金利タイプに応じた特性等の住宅ローンを理解するために必要な知識や各種住宅ローン商品に関する消費者向けの情報を、ホームページの住宅取得支援サイトやファイナンシャルプランナーを講師としたセミナーなどを通じて提供する。

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

中期目標

3 住情報提供業務

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

中期計画

3 住情報提供業務

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

年度計画

3 住情報提供業務

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

また、耐震改修等支援のための情報提供を目的として、これまでの住宅の標準的仕様を体系的に整理する。

【年度計画における目標設定の考え方】

国、地方公共団体等の行う良好な居住環境を整備するための施策に協力し、耐震改修等の促進及び小規模・老朽マンションの適正な管理等を支援することとした。また、耐震改修等支援のための情報提供を目的として、これまでの住宅の標準的仕様を体系的に整理することとした。

【平成19年度における取組】

- 1 耐震改修等の促進や小規模・老朽マンションにおける適正な管理等の支援のため、地方公共団体が行うマンションセミナーに協力して、機構のマンション共用部分リフォーム融資を活用した耐震改修等の事例の紹介や、マンション共用部分リフォーム融資制度の概要等について講演を行った（千葉県、静岡県で計4回実施）。
- 2 住宅が、ストックとして長期にわたり安全かつ有効に利用されるような市場環境の整備を図るため、木造住宅の標準的仕様に係るこれまでの変遷を体系的に整理し、情報提供のための基礎的情報

を整備。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

中期目標

3 住情報提供業務

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

中期計画

3 住情報提供業務

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

年度計画

3 住情報提供業務

(3) 消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、全国の電話相談をお客様コールセンターに一元化し、的確かつきめ細やかに対応するなど、消費者等へのサービスの充実を図る。

また、消費者等の意見、要望等の把握に努め、業務の改善に反映する。

【年度計画における目標設定の考え方】

消費者等からの住宅に関する相談に適切に対処するため、全国の電話相談をお客様コールセンターに一元化しサービスの充実を図るとともに、消費者等の意見、要望等を把握し、業務の改善に反映することとした。

【平成19年度における取組】

1 全国の電話相談業務について、平成19年4月にお客様コールセンターへ集約化し、地域によるサービスの格差を解消した。

2 「総合相談システム」の導入や、対応マナー・回答及び記録の正確性に関するモニタリングと、外部機関による評価の実施によりの確かつきめ細やかに対応するなど、顧客対応能力の向上が図られた。



- 3 お客様からの依頼に基づき約12,000通の一般管理帳票（残高証明書等）を発行する等、ワンストップ化による顧客サービスの向上を実施した。
- 4 消費者等から寄せられた意見、要望等を踏まえ、事務手続等の周知方法の改善、ホームページの表示の改善など、約110件の業務の改善を実施した。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

中期目標

3 住情報提供業務

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

中期計画

3 住情報提供業務

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

年度計画

3 住情報提供業務

(4) 住宅ローンの特性、良質な住宅の設計・建設等、住宅の技術や管理等に関する情報を分かりやすくかつ的確に提供するため、ローンシミュレーション機能の拡充等コンテンツの充実を図ることにより、住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、年間390万件以上を目指す。

【年度計画における目標設定の考え方】

中期計画における年間500万件以上のアクセス件数の達成に向け、平成18年度の実績（366万件）から着実に増加させる目標として、390万件を目指すこととした。

【平成19年度における取組】

「住宅取得支援サイト」（住まっぷ）について、平成19年4月に「住宅ローン知識AtoZ」等のコンテンツを追加するとともに、年度途中においても「資金計画シミュレーション」等の拡充を行った。その結果、平成19年度のアクセス件数は、416万件となった。

(参考) 住まっぷアクセス件数の推移

	平成18年度	平成19年度
アクセス件数	3,660,235件	4,160,653件

(参考) 「住まっぷ」のコンテンツの追加・拡充

<トップ画面>

The screenshot shows the homepage of the 'JUMAP 住まっぷ' website. The header includes the logo and a search bar. The main content is organized into several columns of information cards. The first column on the left features an illustration of a family and a house, with text about supporting home creation. The right side contains four main content boxes: '住宅ローン知識AtoZ' (Mortgage Knowledge A to Z), '住宅取得ナビ' (Mortgage Acquisition Guide), '住宅ローンシミュレーション' (Mortgage Simulation), and '住まいの技術情報' (Housing Technical Information). Below these are several smaller navigation buttons for books, glossaries, seminars, and newsletters.

<サイトマップ>

ホーム >> サイトマップ

サイトマップ

- 住宅ローン知識AtoZ **H19.4 追加**
 - 住宅ローンの基本
 - 契約・登記・税金・保険の基本
 - 専門家のアドバイス
 - お役立ちチェックシート
- 住宅取得ナビ
 - 住宅を建設する
 - 住宅を建設する
 - 住宅をリフォームする
- 住宅ローンシミュレーション
 - かんたんシミュレーション
 - 返済額比較シミュレーション
 - 資金計画シミュレーション **H19.10 拡充**
 - 返済方法変更シミュレーション
- 住まいの技術情報
 - こんな家に住みたい！
住まいの性能あれこれ **H19.4 追加・拡充**
 - 家を建てる方必見！
住まいづくりの基礎知識 **H19.4 追加**
 - 地方公共団体が行う優遇制度 **H19.6 拡充**
- 販売書籍のご案内
- マンションの管理と修繕 **H19.4 追加・拡充**
- 住宅なんでも用語集 **H19.4 追加**
- まちまちCLUB
- イベント・セミナーのご案内
- 調査結果

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

中期目標の達成に向け、引き続き「住宅取得支援サイト」（住まっぷ）コンテンツの充実を図ることとし、平成20年度は、住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、年間420万件以上を目指す。

中期目標

3 住情報提供業務

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

中期計画

3 住情報提供業務

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

年度計画

3 住情報提供業務

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

【年度計画における目標設定の考え方】

中期計画を達成するため、平成19年度においても、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、80%以上の者から肯定的な評価を得ることを目標とした。

【平成19年度における取組】

機構において、エンドユーザー向けセミナー、ミドルユーザー向けセミナーを年35回主催した。

セミナーで使用する資料については、アンケートにおいて多く寄せられた質問や意見等を盛り込んで作成するとともに、昨年度のセミナーにおいて肯定的な評価が高かった講師を起用するなどの取り組みを行った。

その結果、アンケート回答者の88.4%（2,296名中2,030名）から肯定的な評価を得た。



(参考) セミナーにおける肯定的評価

	平成18年度	平成19年度
肯定的評価	79.5%	88.4%

※ エンドユーザー向けセミナーを18回開催し、89.2% (767名中684名) から肯定的な評価を得た

(セミナー実施事例)

- ・「住宅ローンの上手な組み方・返し方」
- ・「これだけは知っておきたい住まいの税金」
- ・「これからのマンション選びのポイント」

※ ミドルユーザー向けセミナーを計17回開催し、88.0% (1,529名中1,346名) から肯定的な評価を得た。

(セミナー実施事例)

- ・工務店向けセミナー「よくわかる木造住宅の構造計画のポイント」
- ・マンション管理組合向けセミナー「マンション耐震化・バリューアップセミナー」
- ・管理組合の役員向けセミナー「マンション塾」

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続きセミナー内容の充実を図ることにより、セミナー等の参加者へのアンケート調査において、80%以上の者から肯定的な評価を得るための取組を継続する。

中期目標

4 住宅資金融通業務

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

中期計画

4 住宅資金融通業務

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

年度計画

4 住宅資金融通業務

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

- ① 災害発生時において、迅速な情報収集により、災害復興住宅融資の実施を決定し、相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。
また、災害復興住宅融資が円滑に実施されるよう、工事審査等を行う地方公共団体と適切に連携する。
さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。
- ② 都市居住の再生・改善を図るため、合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資を行う。
- ③ 子育て世帯及び高齢者世帯の居住の安定化を図るため、一定の居住面積やバリアフリー性能を有することや、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度を活用することなど子育て世帯及び高齢者世帯に適した賃貸住宅の建設等並びに高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資を行う。
- ④ 勤労者の計画的な財産形成を促進するため、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資を行う。

【年度計画における目標設定の考え方】

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

【平成19年度における取組】

1 災害復興住宅融資等

災害発生時において、迅速な情報収集を行い以下のとおり災害復興住宅融資を実施した。

また、融資実施にあたっては、被害状況及び地方公共団体等の要請を総合的に勘案して被災地に相談窓口の設置を行い融資等の相談に応じるなど、地方公共団体と連携を図った。

なお、被害の状況に鑑みて融資制度について必要な見直しを実施した。

(1) 災害への対応状況について

災害名称	災害発生日	災害復興住宅融資受付開始日	記者発表日／HP掲載日	現地相談窓口設置日	申込受理実績
平成19年能登半島地震	H19.3.25 ～ H19.9.30	H19.3.26	H19.3.26	H19.3.30	42戸
平成19年6月11日から7月17日までの間の梅雨前線による豪雨及び平成19年台風第4号による暴風雨による災害※	H19.6.11 ～ H19.7.17	H19.8.16	H19.8.16	—	0戸
平成19年新潟県中越沖地震	H19.7.16 ～	H19.7.17 ～	H19.7.17	H19.7.22	23戸
平成19年台風第11号及び前線に伴う大雨による災害	H19.9.13 ～ H19.9.18	H19.9.20	H19.9.20	—	0戸
平成20年2月23日から24日にかけての低気圧による災害※	H20.2.23 ～ H20.2.24	H20.3.13	H20.3.13	—	0戸

※ 災害復興住宅融資の適用に当たり、主務大臣協議が必要であったため災害発生日から災害復興住宅融資受付開始日まで一定の期間が生じている。

(2) 地方公共団体との連携

- ① 平成19年能登半島地震においては、石川県等から要請のあった現地相談への職員派遣にも積極的に対応した。(3か所、のべ55人)
- ② 平成19年新潟県中越沖地震においては、新潟県等から要請のあった現地相談への職員派遣にも積極的に対応した。(2か所、のべ218人)
- ③ 能登半島地震及び新潟県中越沖地震の対応にあたっては、地方公共団体の災害本部に赴き、災害復興住宅融資の概要、大規模半壊及び半壊のり災証明書を取得された被災者の方についても被害状況が大きい場合には建設資金の融資が受けられる旨の説明を行った。

(3) 災害復興住宅融資における制度改正

- ① 親孝行ローンの導入(平成19年9月3日申込受理分より)
阪神・淡路大震災に加えて主務省と協議の上機構が認める災害については、親孝行ローンを利用できるように改正を行った。
- ② 最長据置期間の変更(平成19年9月3日申込受理分より)
阪神・淡路大震災に加えて主務省と協議の上機構が認める災害については、選択できる最長据置期間を5年とする改正を行った。

③ 申込受付期間の延長について

阪神・淡路大震災に加えて主務省と協議の上機構が認める災害については、建築制限の適用がされた地域に災害復興住宅を建設する場合は、通常災害復興住宅融資の受付期間を終了した場合でも建築制限解除後6か月以内であれば災害復興住宅融資の申込みを受付可能とする改正を行った。

(4) 災害の防止・軽減に資する住宅建設等に必要な資金の融資について

リフォーム融資（耐震改修工事、高齢者向け返済特例制度を含む。）、地すべり等関連住宅融資、宅地防災工事資金融資については、機構ホームページに融資制度の概要を掲載するとともに、融資の概要を説明する資料を作成の上、希望者に配付している。また、リフォーム融資（高齢者向け返済特例制度）については、利用予定者向けのチラシを財団法人高齢者住宅財団と協同して作成し、配付している。

なお、平成19年度のリフォーム融資（耐震改修工事）等の受理実績は31戸。

2 都市居住の再生、マンションの共用部分の改良、賃貸住宅、財形住宅

都市居住の再生、マンションの共用部分の改良、賃貸住宅、財形住宅についても適切に実施した。

(参考) 平成19年度の受理実績

(単位：戸)

密集市街地建替等	3,611
マンション共用部分改良	9,575
賃貸住宅	37,078
財形住宅	493

(参考) 賃貸住宅の主な要件

①一戸あたりの床面積

- ・子育て世帯向け：原則50㎡以上
- ・高齢者世帯向け：原則25㎡以上

②住宅部分の延べ面積

200㎡以上

③敷地面積

165㎡以上

④その他

高齢者世帯向け賃貸住宅の場合は、機構が定めるバリアフリー基準に適合する住宅で、かつ、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度への登録を要件とする。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

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) 住宅の質の確保・向上を図るためにバリアフリー性能等に係る技術基準を策定するとともに、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。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とともに、返済期間や調達方法に応じた金利設定とする。

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

【年度計画における目標設定の考え方】

住宅の質の確保・向上を図るためにバリアフリー性能等に係る技術基準を策定するとともに、国及び地方公共団体が行うまちづくりその他の必要な施策に協力することとした。また、業務に必要な資金を効率的に調達し、返済期間や調達方法に応じた金利設定にするとともに、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととした。

【平成19年度における取組】

1 バリアフリー性能等に係る技術基準

独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程にて策定（平成19年4月）。

賃貸住宅融資に係るバリアフリー基準の概要

○専用部分

1. 部屋の配置

- ・日常生活空間のうち、便所を特定寝室のある階に設置する。

2. 段差

- ・日常生活空間内の床は、段差のない構造（5mm以下の段差を含む）とする。
ただし、玄関等の出入口及び上がりかまち、浴室の出入口、バルコニーの出入口並びに
畳コーナー等（高さ90mm以上のものに限る。）は、段差を設けることができる。

3. 階段

- ・勾配は22/21以下、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和は550mm以上650mm以下、かつ、
踏面の寸法は195mm以上とする。
- ・蹴込みは30mm以下とする。
($R/T \leq 22/21$ 、 $550\text{mm} \leq T+2R \leq 650\text{mm}$ 、 $T \geq 195\text{mm}$ （T：踏面、R：けあげ）、
蹴込みの寸法 $\leq 30\text{mm}$)

4. 手すり

階段：片側に設置（階段勾配45° 超の場合は両側）

便所：立ち座りのためのもの

浴室：浴槽出入り又は浴室内での姿勢保持のためのもの

○共用部分

1. 共用廊下

共用廊下の床は、段差のない構造とし、高低差が生じる場合は勾配1/12以下（高低差80mm以下の場合は、1/8以下）の傾斜路を設ける。なお、手すりを設置する場合には、段差を設けることができる。

2. 共用階段

- ・住宅のある階においてエレベーターが利用できない場合は、踏面の寸法は240mm以上、け
あげの寸法の2倍と踏面の寸法の和は550mm以上650mm以下、蹴込みは30mm以下とする。
($550\text{mm} \leq T+2R \leq 650\text{mm}$ 、 $T \geq 240\text{mm}$ （T：踏面、R：けあげ）、蹴込みの寸法 $\leq 30\text{mm}$)
- ・最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分を設けない。
- ・手すりを設置する。

2 必要な施策への協力事項

- ・東京都及び横浜市と連携しマンション耐震改修等チラシを作成し、機構・地方公共団体の窓口、

各種セミナー等において配布した。

- ・耐震偽装マンションの建替・耐震改修について、地方公共団体の要請に基づき、居住者への個別資金相談会の実施や資金支援を行った。
- ・高齢者向け返済特例制度に関し(財)高齢者財団と協力しチラシを作成し、地方公共団体へ配布した。
- ・市街地再開発事業、防災街区整備事業、マンション建替事業等への事業資金の相談、従前居住者への個別資金相談会を実施した。

3 返済期間や調達方法に応じた金利設定等

- ・住宅資金融通業務について、返済期間や調達方法に応じた金利設定としている。
- ・財政融資資金の借入は、緊急性の高い災害復興に係る融資のみとしている。

(平成19年度の借入額 9億円)

(参考) 種別別調達方法

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

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

さらに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した場合における長期優良住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題に対応する。また、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。

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

中期目標

4 住宅資金融通業務

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

中期計画

4 住宅資金融通業務

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

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

年度計画

4 住宅資金融通業務

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

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

【年度計画における目標設定の考え方】

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

【平成19年度における取組】

各融資の結果については、以下のとおり。

① マンション共用部分改良融資：13日以内に処理されたシェア

	平成18年度	平成19年度
標準処理期間内	62.7% (161件中101件)	91.4% (185件中169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：45日以内に処理されたシェア

	平成18年度	平成19年度
標準処理期間内	57.3% (546件中313件)	68.8% (2,332件中1,605件)

※ 未達成となった要因

- (1) 申込受付時点において必要書類の整備の不徹底
- (2) 処理件数の大幅増加に対応する進捗管理体制等の未整備

なお、受付から45日経過時点においても不足書類のあるものを除いた処理率は、76.9%（10～3月分は80.0%）となっており、必要書類の整備が大きなポイントであると分析している。

※ 平成20年度の対応策

次の取組方針の徹底・定着を図る。

- (1) 事業者向け説明会等を通じて申込時の必要書類を周知する。
- (2) 処理期間を短縮するための進捗管理体制等の整備及び徹底を図る。
- (3) 事前相談の積極的な活用により、融資に結びつく案件を洗い出す。

③ 高齢者住宅改良融資：14日以内に処理されたシェア

	平成18年度	平成19年度
標準処理期間内	64.5% (31件中20件)	51.6% (31件中16件)

※ 未達成となった要因

- (1) 金融機関が申込関係書類を受領した段階で、必要書類が不足しているケースが散見される。
- (2) 件数が少ないため受付を行う金融機関が不慣れで、審査に時間がかかるため。

※ 平成20年度の対応策

- (1) 借入申込書の送付の迅速化を金融機関に要請
- (2) 添付書類完備後の受理の徹底を金融機関に要請
- (3) 借入申込書の未記入防止を機構と金融機関で徹底（目検チェックの実施）

④ 財形住宅融資：14日以内に処理されたシェア

	平成18年度	平成19年度
標準処理期間内	78.5% (1,576件中1,237件)	73.1% (491件中359件)

※ 未達成となった要因

- (1) 金融機関が申込み関係書類を受領した段階で、必要書類が不足であったため。
- (2) 件数が少ないため受付を行う金融機関が不慣れで、審査に時間がかかるため。
なお、金融機関から機構への申請時までには、既に15日以上を経過している92件を控除すると、90.0%である。

※ 平成20年度の対応策

- (1) 借入申込書の送付の迅速化を金融機関に要請
- (2) 添付書類完備後の受理の徹底を金融機関に要請
- (3) 借入申込書の未記入防止を機構と金融機関で徹底（目検チェックの実施）

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

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

なお、未達成となった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、高齢者住宅改良融資、財形住宅融資については、各種別毎の対応策を徹底し、目標の達成に努める。

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高齡者住宅改良融資 14日

④財形住宅融資 14日

中期目標

4 住宅資金融通業務

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

中期計画

4 住宅資金融通業務

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

年度計画

4 住宅資金融通業務

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

【年度計画における目標設定の考え方】

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

【平成19年度における取組】

融資のご案内及び借入申込書類を作成し、申込資格者が適切に申し込めるよう取り組むとともに、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も適切に行った。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

引き続き、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に実施する。

Ⅱ－５－(1)、(2)

中期目標

5 団体信用生命保険等業務

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

中期計画

5 団体信用生命保険等業務

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

年度計画

5 団体信用生命保険等業務

- (1) 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に債務充当・弁済の負担を負わせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行う。当該業務を実施するに当たっては、団体信用生命保険等に係る統計帳票の整理を実施すること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、必要に応じ保険料の料率の見直し等を行う。
また、買取型の証券化支援業務については、三大疾病保障特約を導入する。

【年度計画における目標設定の考え方】

団体信用生命保険業務の実施に当たり、業務運営の効率化に努めるため、団体信用生命保険等に係る統計帳票の整理を実施するとともに、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こととした。また、買取型の証券化支援業務については、三大疾病保障特約を導入することとした。

【平成19年度における取組】

- 1 (財) 公庫住宅融資保証協会が実施していた、団体信用生命保険業務を機構設立と同時に機構が承継し、実施した。
 - (1) 平成19年度の新規加入実績は、3月末現在で38,491件。
 - (2) 平成19年度の団信弁済実績は、12,728件、118,506百万円。
- 2 平成19年7月から31の統計帳票（(例)「保険料精算明細表」等）を削減（帳票数 164→133に減少）し、業務運営の一層の効率化に努めた。
- 3 お客様の声、受託金融機関からの要望を踏まえ、業務運営の効率化を図るため、事務処理の見直し（団信告知書情報のシステム登録時期の早期化）を実施するため、システムメンテナンス等を検討し、システム設計を行った。（平成20年度中にシステム開発を行い、平成21年度から実施予定）
- 4 買取型の証券化支援業務に関する三大疾病保障特約は平成19年4月から導入し、平成20年3月末現在の加入実績は1,874件となった。借入申込段階での三大疾病利用希望は、平成20年3月末累計で2,925件（利用希望率7.9%）となった。

なお、保険料の料率の見直し等については、事業の安定的運営を図るため、様々な選択肢を考慮し、慎重に検討を行っている。

【中期目標達成に向けた次年度以降の取組】

次年度においては、受託金融機関及びユーザーのニーズ等を踏まえ、証券化支援事業に付帯する団体信用生命保険等に係る団信告知書情報のシステムへの登録時期の早期化に向けて準備を進めることにより、審査期間の短縮化等の業務運営の一層の効率化に努める。また、長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ保険料の料率の見直し等を行う。