

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22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22年度においては、新規参入のあった1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22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（平成21年度の買取（付保）実績が100件以上（注））以外の金融機関を中心に、41機関（平成21年度の買取（付保）件数全体に対して29.5%のシェア）を機構職員が訪問し、画一的な融資選別が行われる恐れがある職業、年収、勤続年数等に関する具体的な融資審査の内容の確認を行うなど、融資審査体制や融資審査の内容について詳細なヒアリング等を行った。

（注）平成21年度においては、平成20年度の買取（付保）実績が100件以上の金融機関40機関においてヒアリングを実施した。

3 是正のための措置

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

4 フラット35の周知活動

- (1) 長期固定金利の住宅ローンであるフラット35を周知するため、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22年度当初において、パンフレット127万部、ポスター2.3万部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を実施した。
- (3) 「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）の一環として、優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の適用期間が平成23年12月30日まで1年間延長されたことを周知するため、パンフレット31万部、チラシ98万部、ポスター2万部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を行った。
- (4) 平成23年4月以降の周知のため、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。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。

中期目標

1 証券化支援業務

(1) 総論

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

中期計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

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

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

年度計画

1 証券化支援業務

(1) 総論

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

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

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22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、組織・業務処理体制・適合証明業務の処理状況について業務検査及び業務指導を実施した（平成21年度においては、工事審査を行う適合証明検査機関120機関のうち63機関に対して業務検査を実施。）。

その結果、業務処理状況に問題のあった1機関については、11月に業務停止措置を行った（その他の適合証明検査機関については、工事審査を適切に実施していることを確認した。）。

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

その結果、業務処理状況に問題のあった適合証明技術者7名及び別途問題の発覚した1名に対して、適合証明技術者の登録機関と連携し、それぞれ5月、9月、12月及び2月に、登録取消し等の措置（登録取消し（4名）、業務停止（4名））を行った。

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22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）80万部、ポスター2.3万部を作成し、金融機関、住宅展示場、住宅事業者及び適合証明検査機関を通じて、エンドユーザーへの配布を実施した。

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

(4) 平成23年4月以降の周知のため、パンフレット（優良住宅取得支援制度の記載があるもの）68万部を作成した。

(5) 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、制度拡充事項である金利引下げ幅の当初10年間0.3%から1.0%への拡充について、機構ホームページにより周知している。

3 優良住宅取得支援制度の技術基準解説等の周知

(1) パンフレットを活用した周知

① 中小工務店等への技術支援を行うため、優良住宅取得支援制度の技術基準を解説したパンフレットを約27万部作成し、約14万部を機構支店等が実施する住宅事業者向けセミナー及び消費

者向けセミナーを通じて配布した。また、約13万部を適合証明機関を通じて住宅事業者に配布した。

② 住宅事業者に対する業務説明会等において、機構職員が優良住宅取得支援制度の技術基準等に関する説明を行った（計45回、2,644名参加）。

③ 住宅取得予定者向けに「フラット35技術基準・検査ガイドブック」を12万部作成し、約10万部を適合証明機関の窓口で住宅事業者を通じてフラット35利用者に配付。約2万部を機構支店が実施する住宅取得者向けセミナー等を通じて配布した。

(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

4 優良住宅取得支援制度の利用率の増加

平成22年度における、フラット35買取（付保）金額は2兆8,204億円（買取型：2兆8,082億円、保証型：112億円）となり、平成21年度と比較して173.7%の増加となった。

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%）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

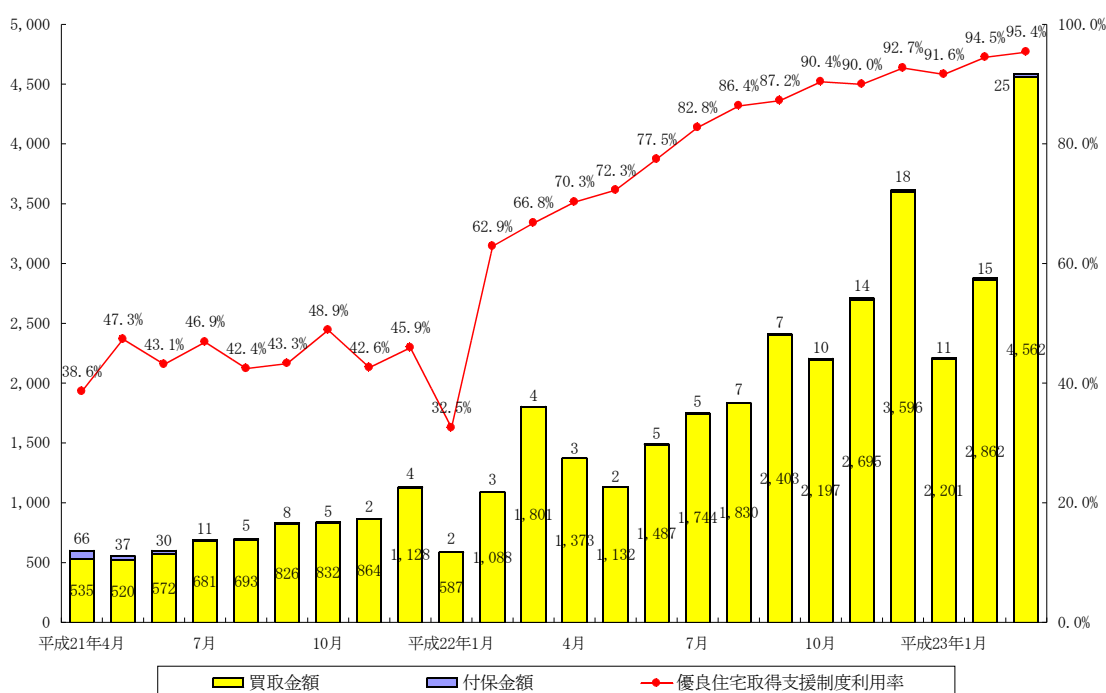
(単位: 億円)

	平成20年度	平成21年度 (A)	平成22年度 (B)	増▲減 (C=B-A)	増減率 (C/A)
買取金額	6,848	10,127	28,082	17,954	177.3%
付保金額	1,923	177	122	▲54	▲30.8%
計	8,771	10,304	28,204	17,900	173.7%
優良住宅取得 支援制度利用率	41.1%	49.7%	88.6%	38.9%	78.3%

※ 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

(億円)



【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証に関し、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保するための業務検査を継続するとともに、優良住宅取得支援制度の概要及び手続については、金融機関、住宅展示場、適合証明機関等への協力依頼及び各種媒体を通じた総合的な広報活動を行う。また、優良住宅取得支援制度の技術基準解説等について、施工マニュアル及びパンフレットを活用し、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、「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)の一環として延長された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。

なお、適合証明技術者への取組としては、適合証明技術者の業務に対する牽制を強化する必要から、今後は、立入調査に加え、書面調査の対象者数を拡大して実施する取組を継続して行う。

(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

(参考)用語の解説

【フラット35S（優良住宅取得支援制度）】

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

・フラット35S

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

- ① 耐震性：耐震等級2以上の住宅、又は免震建築物
 - ② 耐久性・可変性：劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2以上の住宅（共同住宅等については一定の更新対策が必要）
 - ③ バリアフリー性：高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
 - ④ 省エネルギー性：省エネルギー対策等級4以上の住宅
- ・フラット35S（中古タイプ）

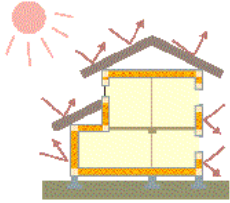

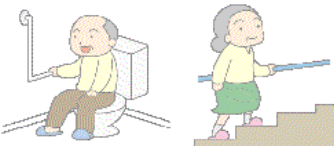
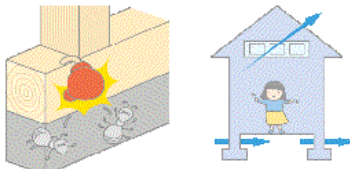
次の①から④のいずれか1つの要件を満たす中古住宅について、当初10年間の融資金利を年0.3%（平成22年12月30日までの申込分は年1.0%）引き下げる制度

- ① 開口部断熱：二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅
- ② 外壁等断熱：省エネルギー対策等級2相当以上の住宅
- ③ 段差解消：住宅内の段差が解消された住宅
- ④ 手すり設置：浴室及び住宅内の階段に手すりが設置された住宅

・フラット35S（20年金利引下げタイプ）

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

- ① 耐震性：耐震等級3の住宅
- ② 耐久性・可変性：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく「長期優良住宅」の認定を受けた住宅
- ③ バリアフリー性：高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3以上でも可）
- ④ 省エネルギー性：「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅（一戸建てに限る。）

<p>省エネルギー性に優れた住宅</p> <p>高い水準の断熱性等を表現した住宅</p> 	<p>耐震性に優れた住宅</p> <p>強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅</p> 
<p>バリアフリー性に優れた住宅</p> <p>高齢者等が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行いやくするための措置が講じられた住宅</p> 	<p>耐久性・可変性に優れた住宅</p> <p>耐久性を有し、模様替え（間取り変更）の容易性について適正な水準が確保された住宅、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅</p> 

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等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22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

平成22年度においても、平成21年度に引き続き、住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化については、チラシ及びパンフレットについて検査機関の窓口で配布するとともに、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年度においては、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」について作成し、ホームページに掲載することにより周知を図った。

2 検査機関向け研修会における説明及び周知依頼

平成22年10月に開催した検査機関向け研修会（全国8会場で開催。565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

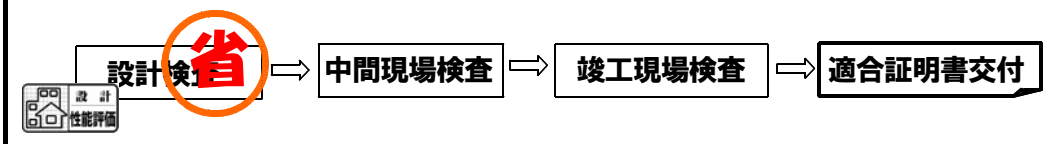
1 住宅性能表示制度（※ 住宅性能評価）等を利用した場合における工事審査の合理化

- (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。



※ 住宅性能表示制度

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

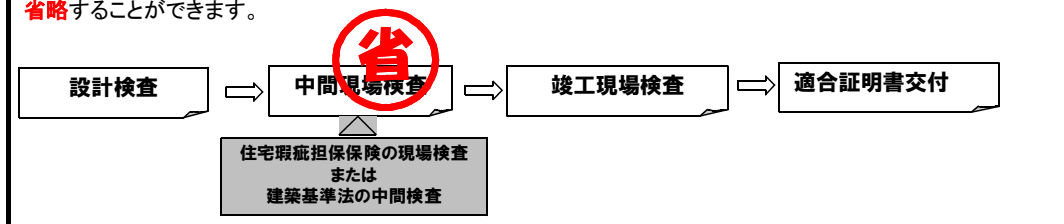
2 住宅瑕疵担保保険（※）等の検査を活用した手続き（一戸建て等のみ）

一戸建て住宅等について、住宅瑕疵担保保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を実施する場合は、フラット35の中間現場検査を省略することができる。この取扱いは、住宅瑕疵担保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

査を行う検査機関が同一である場合に限る。

●住宅瑕疵担保保険等の検査を実施する場合の手続き

住宅瑕疵担保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。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度を利用した場合における工事審査の合理化について、検査機関の窓口でのチラシの配布等により周知を図る。

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22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22年度においても、平成21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22年度においても、平成21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22年度においても、平成21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22年度においても、平成21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22年度においても、平成21年度と同様に、フラット35利用者の社会的属性、資金計画、融資住宅に関する事項等に関して調査した（年度及び年度上半期）。

2 海外の調査研究

(1) 機構ホームページへの掲載

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

(2) 情報発信

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

(3) 海外の住宅金融関係機関等との情報交換

平成22年度においては、韓国（韓国住宅金融公社）、中国（中国社会科学院）等からの来訪者などへの対応、米国のファニーメイ、HUD（住宅都市開発省）、FHFA（連邦住宅金融庁）、ヨーロッパのEMF（ヨーロッパ住宅金融連合）やフランス銀行等との意見交換など、海外の住宅金融関係機関等との国際会議や意見交換を通じた情報収集やネットワーク拡充を行っている。

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

3 調査結果の活用

機構の調査結果は、機構ホームページに随時掲載されているが、後に詳しく示すとおり、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22年度の調査結果へのアクセス件数は82.7万件（平成21年度：57.3万件、対前年度比：44.4%増）となった。

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

とりわけ、「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」、「民間住宅ローンの貸出動向調査」、「フラット35利用者調査報告」、「民間住宅ローン利用者」の金利タイプ別利用状況などは、他に類のない調査として、全国銀行協会、個別金融機関、シンクタンク、フィナンシャルプランナーなどが常に参照する定版的な資料としての位置づけがなされている。

4 証券化支援業務の円滑な実施のための情報提供

調査研究結果についてわかりやすく説明した資料を毎週取りまとめ、機構支店を通じて住宅事業者、消費者及び市場関係者に情報提供している。また、業界団体、フィ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

5 フラット35の商品性向上に向けた情報提供

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

（提供情報の例）

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

6 調査結果等の情報発信

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

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

具体的には、調査結果をとりまとめた各種資料、レポートを基にして、学術経験者や専門家向けに国土交通大学校（平成22年5月）、東京大学公共政策大学院（同10月）、日本不動産学会（同11月）、中央大学金融システム研究会（同12月、機構職員が客員研究員を兼任）、東京大学日本経済国際共同

研究センター（平成23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。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、フラット35利用者調査、住宅ローンに関する顧客アンケート調査、民間住宅ローン調査等の調査研究を行い、業務運営の基礎資料を得るとともに、地域別のデータ整備を行いつつ、国内外の住宅・金融市場に関するデータを収集し、広く情報を発信する。

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

また、欧米の他、アジア諸国の住宅及び金融関連情報について、情報収集を行うため、それらの諸国が参加する国際会議等に参加し、人的ネットワークの拡充に努めると同時に、日本の知見及び経験を伝えた（平成23年度は、第1回欧州・中央アジア住宅金融フォーラム（ハンガリー：ブダペスト、4月）とアジア太平洋住宅金融連合ワークショップ（モンゴル：ウランバートル、6月）に参加予定）。

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。

MB Sの超過担保部分に係るALMリスクの抑制を図るため、超過担保に国債等を用いる新たなMB S発行方式を導入する。

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22年度における取組】

1 平成20年度後半にはサブプライム問題を原因とした投資家のMB S離れが発生し、機構においても平成20年12月には月次MB Sの発行を見送り、翌年1月に発行した月次MB Sの対国債スプレッドは105bpsまで拡大するという事態に直面したが、平成21年度以降、金融市場環境は徐々に回復した。

また、数次にわたる経済対策において優良住宅取得支援制度が拡充されたことを受けて、平成22年度にはフラット35Sの事業量が増加したため、MB Sの発行額も大規模化することとなった。安定的な起債運営を行うには投資家需要を増大させることが必要不可欠であるため、新規投資家の取り込み及び既往投資家の投資枠拡大を企図し、次のような活動を行った。

① 広報活動

中央の大手投資家から地方投資家に至るまで数多く訪問（国内：192社、海外：19社）し、フラット35の取扱い状況やMB S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

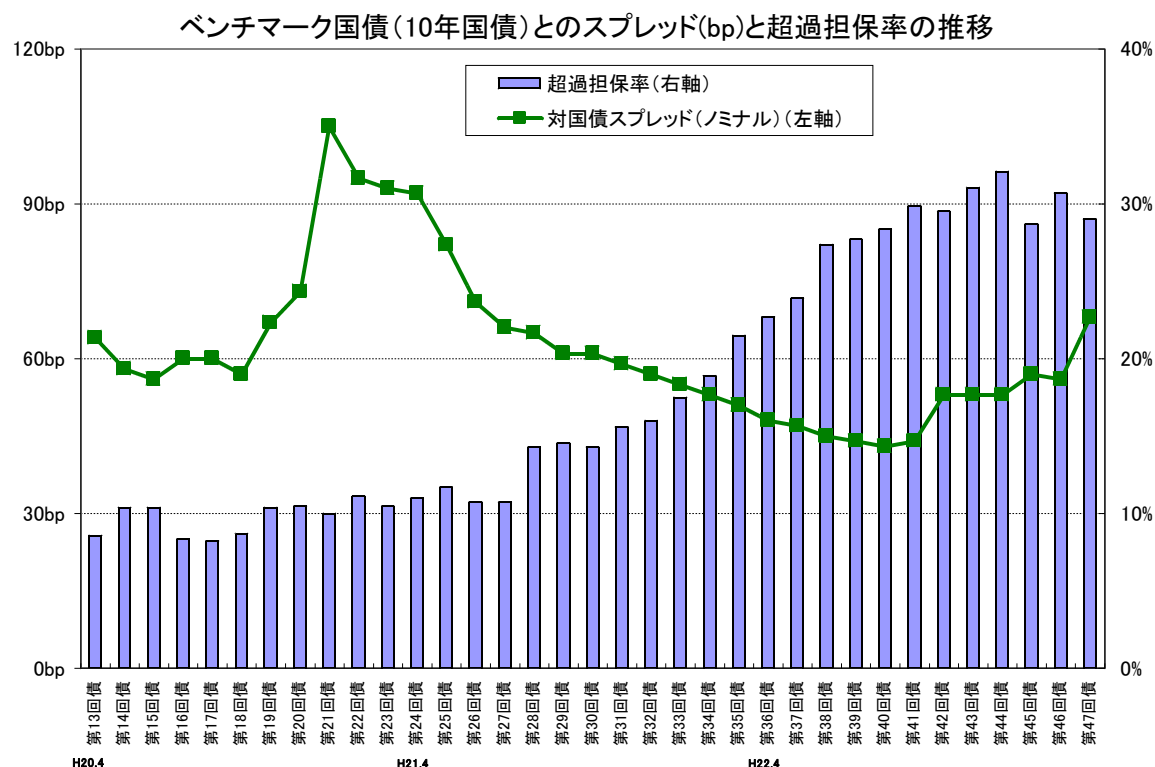
証券会社等が主催する投資家向けセミナーに積極的に参加し、機構やMB Sの現状等について講演を行った。

こうした機構の努力も相まって、MB S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社程度となっている）。

MB Sの対国債スプレッドは、過去最高を記録した平成21年1月の105bpから徐々に低下し平成22年8月には43bpとなったが、以降、MB Sの発行額の大規模化に加え、国債イールドカーブの形状変化の影響も相まって、対国債スプレッドは拡大に転じた。なお、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により金融市場は一時的に混乱し、社債等の発行が相次いで見送られる中、機構MB Sは発行額の減額（発行予定額2,100億円に対して506億円の発行）は余儀なくされたものの、発行を継続することができた。スプレッドは前回債対比12bpの拡大で68bpとなったが、この拡大幅は震災後に起債した地方債と同等の水準（A地方債11bp、B地方債13bp）であった。

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

(参考) 月次MBSスプレッドと超過担保率の推移 (平成20年度～平成22年度)



2 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) の策定について

(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、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10月26日開催の役員会においてコンティンジェンシープランを策定した。

(2) コンティンジェンシープランの枠組

MBS及びSBの発行に係るコンティンジェンシープランとして、発行しようとする債券額に対して、投資家需要が不足した場合の減額発行等の対応方針及び当該対応方針を機関決定するプロセスを明確にした。

① 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、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

東日本大震災直後の月次MBSの第47回債の起債においては、投資家需要が発行予定額（約2,100億円）に対して不足していたため、平成23年3月16日の役員会において上記(2)のコンティンジェンシープランの発動を決定し、買取債権プールを分割して506億円を発行した。

これにより、月次MBSを継続的に発行するとともに、大震災後の起債市場の安定化にも寄与した。

なお、月次MBS第47回債の起債で未調達となった約1,600億円は、翌月の第48回債の起債により全額調達することができた。

3 新たなMBS発行方式の検討

(1) 現行の発行方式

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

この場合、超過担保に相当する部分の資金調達については、調達資金の償還スケジュールと、住宅ローンに係る返済ペースのミスマッチに起因するリスク（ALMリスク）が発生する。なお、現行のMBS発行方式は、MBS発行の都度、格付機関において買取債権の分析がなされ、超過担保率が提示される。

(2) 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、これまでに次のとおり検討を行った。

① 平成19年度においては、新たな発行方式の概要を固めるとともに、国債等安全資産を活用した超過担保の管理方法に関する格付機関との協議、超過担保率の低減効果に関する数値的検証、自己信託を前提とした事務の検討を行った。

② 平成20年度においては、新たな発行方式の詳細について検討を進めた。

ア マスタートラスト方式の詳細について、格付機関等と協議しつつ以下の検討を実施し、業務内容案を作成した。

- ・担保に充てる国債等のオペレーション（信託との出し入れ実務、時価変動のある国債に係る担保評価のタイミング等）の検討
- ・流動性リスク管理方法の検討
- ・ALMリスクの計量

イ 自己信託の活用について、以下の検討を実施し、詳細を固めた。

- ・信託実務、帳票等の検討

- ・実施態勢、牽制体制の検討
- ・信託会計実務に関する確認と監査法人との協議
- ・他人信託とのコスト比較

ウ マスタートラスト方式における信託設定書、債券要項、事務委託契約書について、弁護士の見解や格付機関との協議内容を踏まえてドラフトを作成した。

③ 平成21年度においては、前年度までの検討結果を踏まえ、新たな発行方式の導入に向けて詳細な検討を進めた。

ア 自己信託の活用について、以下の検討等を実施した。

- ・信託事務処理案の作成
- ・信託事務や態勢の整備状況等に関する格付機関によるヒアリング（調査）
- ・自己信託の認証手続の詳細に関する公証人への確認及び協議
- ・信託業務及び関連法令に関する研修

イ 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、意見交換を行った。また、証券会社に対しても、信託設定書等のドキュメント案を提示して、意見照会を行うとともに、寄せられた意見及び弁護士の見解を踏まえ、当該ドキュメント案の修正を行った。

ウ 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、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年度の検討内容

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以下の検討を実施した。

- ① スキームの基本設計及び事務フロー案の作成
- ② 信託契約書等のドキュメント案の作成及び証券会社等市場関係者への意見照会
- ③ 受託者、事務受託会社との協議

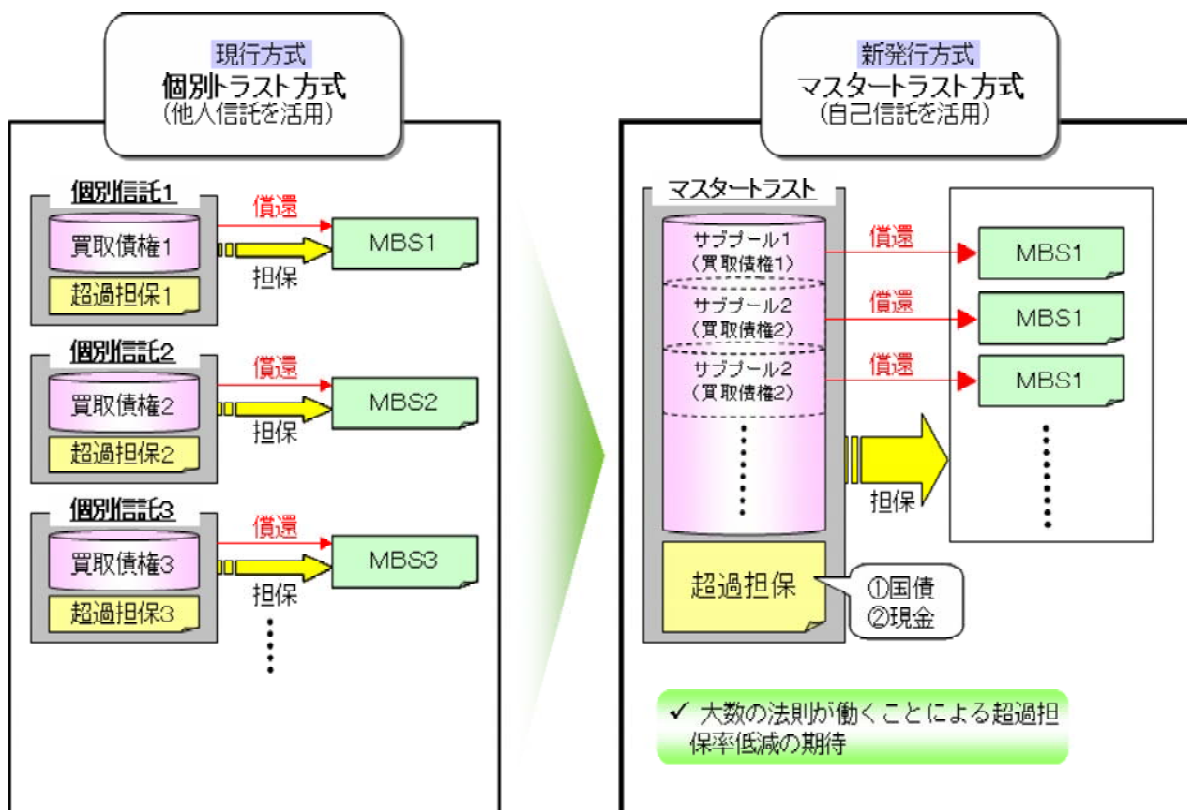
しかしながら、導入のための検討は進めてきたものの、足下の金融市場の状況のほか、経済対策の実施によるフラット35の事業量増加に伴いMBS発行額が増えていることや、超過担保率が高位で推移していることを踏まえると、市場関係者からは、国債等を用いる方式の導入により、MBSの円滑な発行に影響を及ぼすことを懸念する声もあることから、当面は、経済対策の着実な実施に資するため、現行のMBS発行方式を継続することとした。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

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

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

(参考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22年度における取組】

審査過程でロスタイムを生む原因として、借入申込書に未記入や誤記入の項目が存在することによ

りシステム登録時にエラーが発生し、当該エラーの是正に時間を要するケースがある。

このため、平成22年度においては、経済対策に伴う買取申請件数の大幅な増加への対応として審査部門の人員を増員した上、平成21年度に引き続き、金融機関から送付された借入申込書の主な記載項目について、システム登録処理前に機構において目検チェックすることで、システム登録時の基本的なエラー発生によるロスタイムを削減するとともに、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21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22年度においては、新たに3機関が利用を開始し、合計の利用機関が6機関となった。

その結果、平成22年度においては、買取申請件数が平成21年度比で大幅に増加する中、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21年度実績を上回る86.1%となった。

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

（参考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20年度	平成21年度	平成22年度
標準処理期間内	81.0% (38,785件中31,416件)	84.2% (80,336件中67,656件)	86.1% (172,800件中148,804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21年度(A)	平成22年度(B)	(B)/(A)
利用金融機関	機関数	3 機関	6 機関	200.0%
利用実績	利用件数	13,645件	21,435件	157.1%
	買取(付保)申請 全体に対する割合	16.7%	12.3%	73.7%

(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20年度	平成21年度	平成22年度
平均期間	11.7日	11.3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。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

中期目標期間の最終年度である平成23年度においても、標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

- ③ 住宅ローンに係る消費者の多様なニーズに対応するため、長期優良住宅及び優良住宅取得支援制度に係る商品性の改善を行う。また、今後のニーズを想定した商品性改善の検討を行う。さらに、金融機関、事業者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22年度における取組】

1 金融機関、住宅事業者、消費者のニーズ把握

平成22年度においても、平成21年度と同様に、消費者の多様なニーズに対応して、フラット35の商品性を改善するため、要望を積極的に収集することにより、ニーズの把握に努めた。

	商品改善要望の把握方法	主な要望の内容
金融機関	・金融機関上部団体を通じての要望聴取	・融資の対象となる諸費用の拡大
住宅事業者	・機構支店が直接要望を聴取 ・業界団体を通じての要望聴取	・優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の延長 ・融資の対象となる諸費用の拡大 ・建設費、購入価額限度額の引き上げ 他
消費者	・お客様コールセンターへの入電から直接要望を聴取 ・機構ホームページ「ご意見箱」において機構への意見等を聴取	・優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の延長 ・融資の対象となる諸費用の拡大 ・借換えに伴う債務者の追加、住宅等の持分変更 ・融資限度額の引き上げ 他

2 商品性の改善

(1) 経済対策の一環として実施した商品性の改善

- ・優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅拡大の延長

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年2月15日より、優良住宅取得支援制度の当初10年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%に拡充しているが、この取扱いを「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）の一環として、平成23年1月から1年間延長した。

(2) (1)以外の商品性の改善

- ① 融資の対象となる諸費用の拡大

消費者、住宅事業者及び金融機関からの要望を踏まえ、平成22年4月より、長期優良住宅認

定関係費用、住宅省エネラベル適合性能評価申請手数料、借換えの場合の金銭消費貸借契約書貼付の印紙代等を融資の対象とした。

② 借換えに伴う連帯債務者の追加、融資住宅・土地の持分変更

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

(参考1) 経済対策後の資金実行実績

■ 「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」(平成22年9月10日閣議決定)後の資金実行実績(平成23年1月～3月)

実行件数：37,536件 (対前年同期(16,845件)比：2.23倍)

実行金額：9,676億円 (対前年同期(3,486億円)比：2.78倍)

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

実行件数：90,897件 (対前年同期(43,151件)比：2.11倍)

実行金額：21,426億円 (対前年同期(8,528億円)比：2.51倍)

※ 対策内容は、平成22年2月15日買取・付保分から適用。

■ 「経済危機対策」(平成21年4月10日発表)に係る借換え融資の実績(買取型)(平成21年6月(※)～平成23年3月)

実行件数：5,549件 (平成21年6月～平成22年3月：1,610件)

実行金額：1,096億円 (平成21年6月～平成22年3月：302億円)

※ 対策内容は、平成21年6月4日買取分から適用。

(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	63	63	100.0%
第二地方銀行	42	39	92.9%
信用金庫	271	161	59.4%
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	—	336	—

(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。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

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

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クーポンの規格化及びCMOについて、導入可能な体制構築の準備を進める。

【平成22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21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22年度における検討内容

① スキームの検討

オリジネーターのMBSの取得に係る金融商品取引法の適用について、平成21年度における関係機関への照会に対する回答を受けて、改めて弁護士及び市場関係者と検討を行った。

② 市場関係者へのニーズのヒアリング

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等の関心は、相変わらず高いものではなかった。

また、TBA取引を活用したスワッププログラムの前提となるMBSクーポンの規格化について、導入に向けた検討として市場環境のモニタリングを継続して行った。市場関係者等の意見としては、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。

従って、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21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22年度における取組

平成21年度までの検討を踏まえ、IOエットの関係法令の適用の有無について、関係機関に照会すべく弁護士及び主務省と準備を進めた。また、市場関係者に、IOエットが組成された事例について照会を行ったが、現時点では事例がないことが確認された。

一方、足元で証券化商品への規制が強化される動きがあるため、市場関係者へニーズの実態について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ことから、CMOの組成に対しては慎重な意見であった。

(3) 現状認識及び今後の方向性

リーマンショック前に証券会社がアレンジャーとなって機構MBSからCMOを組成した例があったが、その後は実施されていないと認識している。

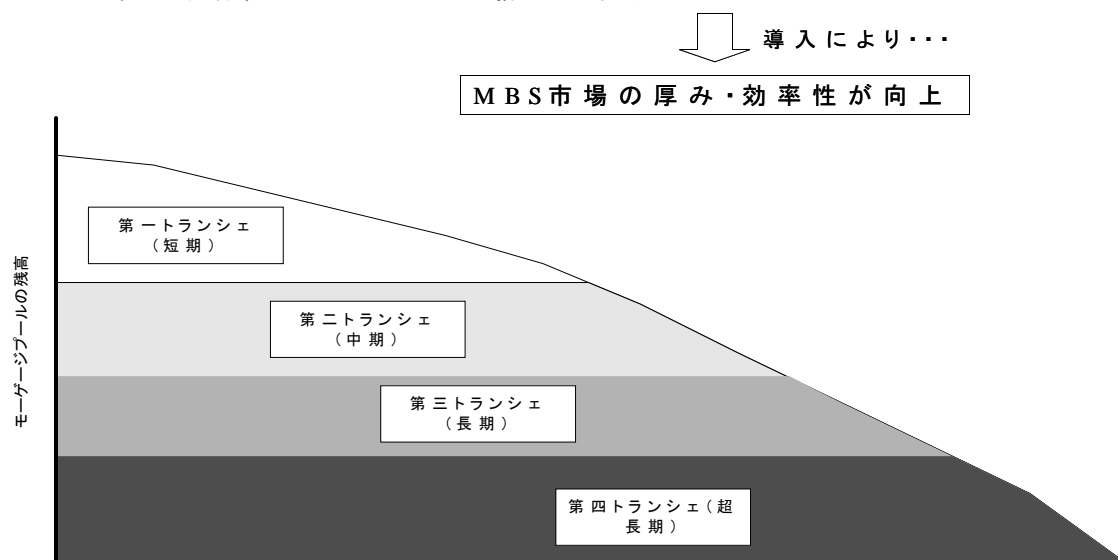
また、市場関係者へのヒアリングでは、現時点では、CMOに対する需要が十分に存在しないとの意見であるが、今後、市場環境の変化に伴いCMOに対するニーズが再び顕在化した場合に

備えて、スキーム上の課題については、継続して検討していく必要がある。

(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



【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、引き続き、MBS市場に参入する投資家及び買取りの対象となる住宅ローンを取り扱う金融機関の範囲を拡大するため、TBA取引の前提となるMBSクーポンの規格化に導入について、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。

【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)】

MB S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 MB S市場整備ワーキングチーム－中間報告－（平成18年7月21日）」からの抜粋

現在、一次市場（発行市場）でMB S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MB S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、MB S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MB Sの二次市場（流通市場）を整備し、併せて、MB S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MB S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、MB S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22年度における取組】

1 投資家ニーズの把握

平成22年度においても、平成21年度と同様に、IR（投資家向け広報活動）として個別投資家訪問等を行うことで積極的に投資家ニーズの把握に努め、投資家向けの情報提供の充実を図った。

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、債券市場は縮小し、投資家需要の減退が顕著となった。震災以降、投資家ニーズの把握等情報収集を強化し、その中で、投資家からは震災に対する月次47回債の影響について格付機関のコメントが必要不可欠との意見があったことから速やかに格付機関に対し強く要請し、臨時的に評価レポートが公表された。随時ニーズに応えること等により投資家需要確保に努めた結果、発行を取り止めることなく、当初発行を予定していた2,100億円程度から1,600億円程度減額し、506億円で発行した。

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22年度においても、平成21年度と同様に、機構ホームページにMBSの発行方針及び発行計画を掲載するとともに、IR（投資家向け広報活動）において説明した。

(2) MBS及びMBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報

平成22年度においても、平成21年度と同様に、MBS及びMBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報を定期的に更新し、機構ホームページ及び情報提供ベンダーを通じて以下のデータを投資家に提供した。

① MBS発行に合わせ提供する情報

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

② MBS発行後に定期的に提供する情報

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

③ MBS分析に係る情報

- ・償還履歴データ

(3) 機構ホームページを通じたその他の情報提供

平成22年度においても、平成21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MBSの平均年限（WAL）の予測値

- ・証券会社各社によるMBSのPSJ予測値
- ② 既発MBSに関する情報提供
 - ・既発MBSの支払償還状況
 - ・既発MBSの差替及び一部解約率
- ③ その他
 - ・海外投資家向けの英文情報
 - ・機構MBSの音声付概要資料（ファイルに音声データを記録し、機構MBSのスキーム等概要について音声で説明している資料）
- (4) 情報ベンダーを通じた情報提供

平成22年度においても、平成21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、MBS各回号の気配値及びPSJ予測値を毎日更新して提供するよう依頼した。また、海外投資家向けにMBS起債関連情報をタイムリーに提供するため、海外情報ベンダー（Informa）による情報発信を開始した。

3 投資家のニーズを踏まえた情報提供の充実

平成22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 機構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、日本にてビデオ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（機構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。

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22年8月に投資家説明会を開催し、平成21年度事業実績、平成22年度MBS発行方針・発行計画等の説明を行った（投資家（56名）、格付会社（5名）出席）。

(3) アナリストミーティングの開催

経済対策実施によるフラット35の買取増加に伴い、機構MBSの発行規模も大きくなることから、安定的な起債を行うために、アナリストを通じて投資家に対し広く周知してもらうことを目的として、平成22年7月に引受主幹事候補会社アナリスト向けのミーティングを実施し、「フラット35の状況」と「長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会の結果」について説明を行った。

(4) IR訪問等

① 日本での活動実績（192社）

機構MBSのリピーターとされる中央の大手機関投資家については、相互の理解を深め投資継続に資するため、経済対策の実施や次年度発行計画の策定といったタイミングで個別訪問による説明を行った。

また、地方投資家については、平成21年度後半より機構MBSへの投資スタンスの積極化がうかがわれたことから、年限は長いが表面金利が高い月次MBSへの誘導を企図したIR訪問を展開した。一方で、機構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、日本にてビデオ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、機構MBSへの投資ニーズが期待できる先としては、外貨準備等のリアルマネーを保有して円貨運用を行っている海外中銀や、受託した年金資金の運用に当たって通貨分散を意識する投資顧問といった属性の投資家がターゲットとなる。

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、海外の投資家が機構MBSに投資できる条件が整いつつある。

平成22年度においては、欧州（イギリス、ノルウェー）・アジア（シンガポール、マレーシア、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IR訪問を行った。

なお、昨年度と比較し、海外での訪問実績は減少しているが、理由は、海外を訪問するに当たり、

ア 証券会社の現地外国人セールス向け勉強会をビデオカンファレンス等で実施することで機構債MBSの知識を習得してもらう。

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

ウ 訪問調整する。

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

(5) 会議及び研修会への参加

① 証券会社等が国内及び海外投資家向けに開催する会議の中で、本邦MBS市場等についてパネルディスカッションや講演を4回実施した（1回目：94名、2回目：58名、3回目：100名弱、4回目：48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。

② 投資家向けの海外の雑誌（Euroweek）が開催する会議で、市場関係者にプレゼンテーションを実施した。また、MBSの流動性向上に向けた課題等についてパネル討論を行い、認知度向上を図った（約30名出席）。

5 投資家の維持・拡大

平成22年度においては、市場環境が正常化の方向で進む中、積極的にIRを行った結果、22社程度（うち地方投資家が18社程度【推定】）の投資家が月次の機構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IR訪問を行った地方投資家である。また、IR訪問を行った海外投資家の中で、投資に関心を持った投資家と粘り強く機構MBSに係る英文書類等を用いて直接会話を継続した結果、海外投資家の日本の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、リーマンショック後は15社程度であったが、平成22年度は地方投資家の参入もあり、平均で50社を超える水準で推移している。

6 その他

海外投資家の勧誘にあたり、引受主幹事候補会社海外支店での販売力の向上が必要不可欠であることから、機構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実施した。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、引き続き、投資家ニーズの把握に努めるとともに、ホームページ及び情報ベンダーを通じ、MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する融資種別等の属性分析の更新情報等を定期的に情報提供する。また、投資家のニーズを踏まえた情報の充実を図る。加えて、投資家の認知度及び理解度の向上を図るために、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねるとともに、さらなる情報の充実を検討する。

（参考）用語の解説

【WAL (Weighted Average Life)】

加重平均償還年限のこと。期限前償還のあるMBSの残存年限を示したものの。

【PSJ (Prepayment Standard Japan)】

MBSの期限前償還の速度を経過期間の関数として表した標準期限前償還（PSJ）モデルにより計算したもので、経過期間60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活用を推進する。

【平成22年度における取組】

1 事前審査サイトの開始

フラット35の利用の可否の見込みをできる限り速やかに知りたいという住宅事業者や消費者か

らの要望を踏まえ、本審査の前の段階でも、主要な審査項目のみの電子申請による提出で審査結果の見込みを知ることができる事前審査サイト（事前審査の対象は買取型及び保証型）を平成20年4月に開設し、金融機関の利用を開始した。

2 平成22年度の実績

(1) 利用金融機関

平成22年度においては、新たに15機関が参入し、利用金融機関を36機関とした。

(2) 事前審査件数

平成22年度の前審査件数は71,970件である（平成22年度買取（付保）申請件数174,968件（買取型174,087件、保証型881件の合計）の41.1%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21年度（A）	平成22年度（B）	（B） / （A）
利用金融機関	機関数	21機関	36機関	171.4%
利用実績	利用件数	45,185件	71,970件	159.3%
	買取(付保)申請 全体に対する割合	55.3%	41.1%	74.3%

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22年度においては、平成21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22年度においては、新たに3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36機関中6機関とした。

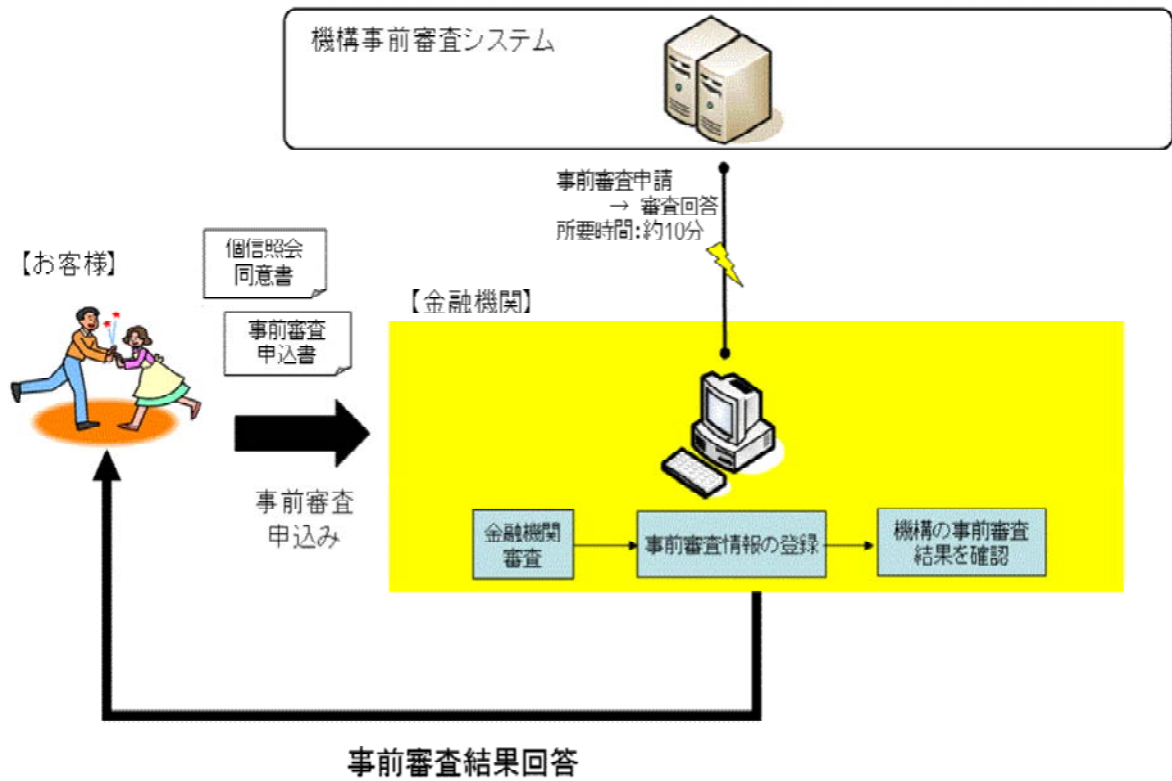
(参考) 事前審査制度を活用した案件に係る金融機関の審査期間短縮の効果

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。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

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

事前審査システムの概要図



中期目標

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

中期計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

年度計画

1 証券化支援業務

(2) 買取型の証券化支援業務

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

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

【平成22年度における取組】

1 証券化支援事業（買取型）に係る金利スワップ取引

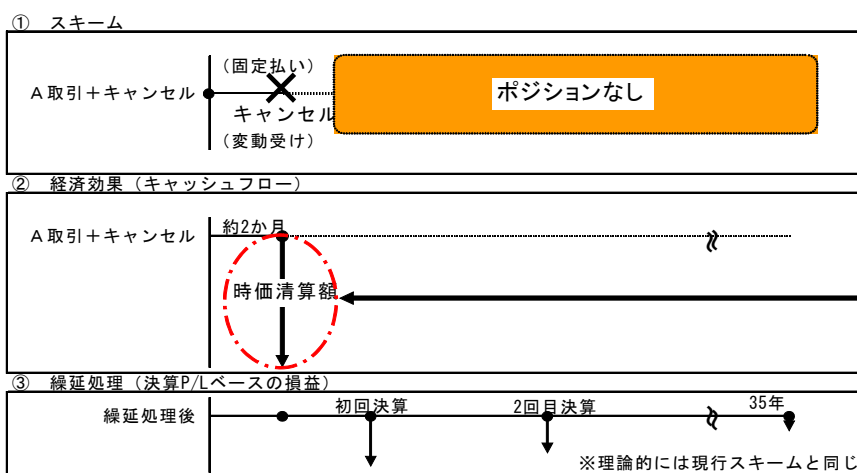
証券化支援事業においては、住宅ローンの融資金利決定から当該住宅ローンに係るMBS等の条件決定までの間に金利が変動するリスク（パイプライン・リスク）のヘッジのため、金利スワップ取引を実施している。平成21年度までの買取分に係る金利スワップ取引の具体的なスキームは、「固定払い・変動受け」取引（A取引）及びA取引を約定した約2か月後に開始する「固定受け・変動払い」取引（B取引）をセットで行うもので、A取引で受け取った変動金利をB取引で支払う変動

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10年固定金利を受け取ることとなる（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。

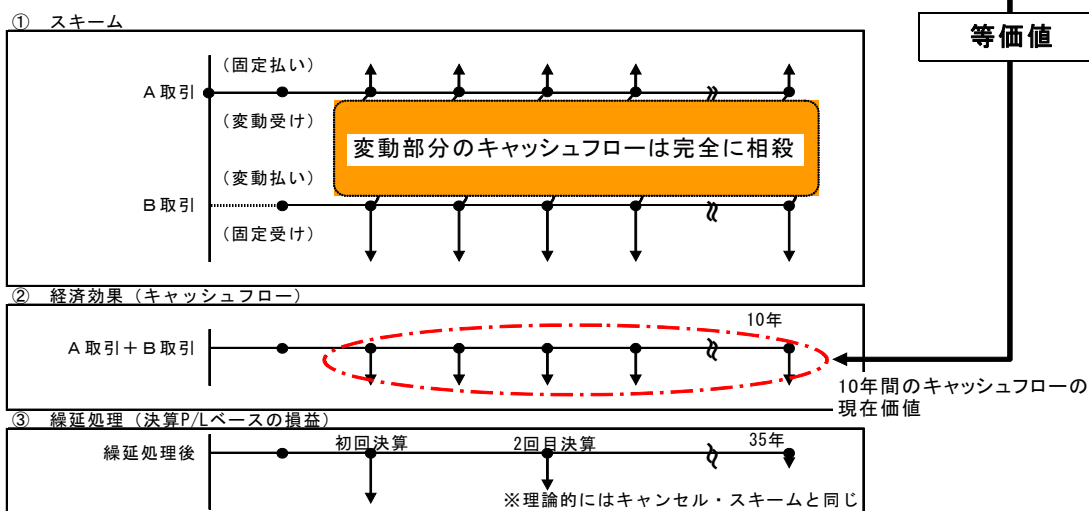
この問題点を回避するため、平成22年2月25日取引分から新しいヘッジスキーム（キャンセル・スキーム）を導入した。キャンセル・スキームは、A取引のみを実施し、MBS等の条件決定時点で当該取引を解約（現在価値で清算）するスキームである。

キャンセル・スキーム（従前スキームとの比較）

(1) キャンセル・スキーム



(2) 従前スキーム



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

(1) キャンセル・スキーム導入の効果

キャンセル・スキームにおいては、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。このことにより、以下の効果があった。

① 金利スワップ取引残高の増加防止

キャンセル・スキームによる金利スワップ取引を行った平成22年度末の想定元本残高（累計

額)は8兆6,250億円であり、前年度からの増加額は4,628億円となった。これは平成22年度取引分に係る想定元本額1兆8,879億円を大きく下回っており、金利スワップ取引残高(潜在的な取引先信用リスク)の増加に歯止めがかかったことになる。

(参考)証券化支援事業(買取型)に係る金利スワップ取引

(単位:億円)

取引年度	想定元本額	年度末想定元本残高	
		(累計額)	対前年度末増加額
平成21年度	11,928	81,622	11,284
平成22年度	18,879	86,250	4,628

② 「機構側の信用リスクの問題」の解消による取引コストの低下

従前のスキームに係る取引コスト(A取引、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、新ヘッジ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)は約0.8bp(平成22年度買取分)であり、1.1bp低下したことになる。平成22年度買取分でヘッジを行ったMBS及びSBの発行額2.4兆円について、WAL10年を前提としてコスト削減額を計算すると、1.1bpの取引コストの低下は約27億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比較的高い取引先(※)の中から、万一の破綻時における最大損失額が1億円以上となる取引先(1社)との取引について解約し、併せてその反対取引(5社分)についても解約することとし、合計で想定元本624億円の解約を行った。

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

※ 機構が定める与信区分(3区分)のうち、解約時点において取引先信用リスクが1番高いグループ(与信区分3)に該当する取引先は存在しなかったが、当該リスクが2番目に高いグループ(与信区分2)の取引先は複数社あったため、その中から解約する取引先を決定した。

2 機構における内部資金の把握と有効活用

(1) ツールの開発

これまで、機構のALM運営は商品別かつ単年度に想定される事業量を基に運営してきたが、ALM及び財務戦略の更なる高度化及び最適化を図るため、理事長を委員長とする経営戦略検討

委員会において、内部資金及び資産と負債のキャッシュフローから生じる資金余剰又は資金不足の金額、発生時期等の長期の見通しについて全勘定横断的に把握することができるツール（※）を開発した。

※ 各勘定（経理）ごとに、

- ・資金需要（支出）：買取代金支払、貸付金、債券の償還、保険金支払 など
- ・資金調達（収入）：債券発行代金、借入金、回収金、保険料 など

について、超長期（将来35年分）の見通しを一覧で把握する計算表のことで、A勘定の長期資金余剰をB勘定の長期資金需要に充当できるかどうか等を見込むことに用いるものである。

(2) 長期の勘定間融通の実施

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

（参考）平成22年度長期勘定間融通実績

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

(3) 内部資金の把握と有効活用成果

現在、経営戦略検討委員会において、A L M及び財務戦略のさらなる高度化及び最適化を図るため、過年度に貸し付けた住宅ローン債権からの回収金がS Bの満期償還到来までの間に蓄積することにより発生する余剰資金を、当年度事業における資金繰りに活用する等の過年度の資産及び負債を加味したA L Mについて検討を行っているが、上記(1)、(2)の取組は当該A L Mの先駆けになるもので、検討の深化に役立てることができた。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

引き続き、相対的に低利な住宅ローンの供給に向けての方策について検討を行う。

中期目標

1 証券化支援業務

(3) 保証型の証券化支援業務

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

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

中期計画

1 証券化支援業務

(3) 保証型の証券化支援業務

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

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

年度計画

1 証券化支援業務

(3) 保証型の証券化支援業務

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

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

【平成22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22年度においても、平成21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り扱いを検討するニーズは乏しかった。特にマルチセラー方式によるMBSの発行実績は近年事例がなく、安定的な投資家層を発掘できるか等の不安材料もニーズが顕在化しなかった理由と考えられる。

2 商品性の改善

(1) 経済対策の一環として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の延長

住宅投資の活性化と良質な住宅の供給促進を図るため、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年12月8日閣議決定）の一環として、平成22年2月15日より、優良住宅取得支援制度の当初10年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%に拡充しているが、この取扱いを「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）の一環として、平成23年1月から1年間延長した。

(2) (1)以外の商品性の改善

① 融資の対象となる諸費用の拡大

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

② 借換えに伴う連帯債務者の追加、融資住宅・土地の持分変更

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

3 責任準備金の積み立て

機構は独立行政法人住宅金融支援機構の業務運営並びに財務及び会計に関する省令第13条（以下「省令」という。）に基づき、住宅融資保険業務について保険期間のうち未経過期間に相当する保険料（以下「未経過保険料」という。）を責任準備金として積み立ててきたが、保証型の証券化支援業

務については、保険料払込方法の関係から未経過保険料がゼロとなることしか想定されていなかったため、責任準備金を積み立てることは省令に規定されておらず、責任準備金の積み立ても行っていなかった。

平成22年度においては、保険引受リスク管理の高度化のため、住宅融資保険業務及び保証型の証券化支援業務の双方について、外部よりコンサルタントを招聘し民間保険会社と同様の将来収支分析の手法を開発した。保証型の証券化支援業務については、現行の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、将来収支分析の実施により将来の債務の履行に支障を来すと認められる場合には、未経過保険料に追加して責任準備金を積み立てることが省令に規定された。

平成22年度決算においては、改正された後の省令に基づき保証型の証券化支援業務について159億円の責任準備金を追加して積み立て、保険財務の健全性を確保することとした。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

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

また、平成23年度においても、引き続き、住宅ローンに係る消費者や金融機関の多様なニーズに対応するため、商品性の改善及び事務の改善を進める。

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22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21年度と同じく100%（516件中516件：平成23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20年度	平成21年度	平成22年度
標準処理期間内	100% (521件中521件)	100% (501件中501件)	100% (516件中516件)

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

中期目標期間の最終年度である平成23年度においても、標準処理期間を30日とし、最低でもその期間内に案件の8割以上を処理することを目標とし、取り組む。

中期目標

2 住宅融資保険業務

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

中期計画

2 住宅融資保険業務

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

年度計画

2 住宅融資保険業務

- (2) 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関からの各債権別の回収状況報告に基づき、債務者との分割弁済等の具体的な交渉を実施させる等の対応方針を策定の上、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。（その際の目安として、平成21年度に支払った保険金について、平成22年度末までの回収実績率が40%を達成するよう努める。）

【平成22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22年度においても、平成21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22年度においても、平成21年度と同様に、保険金支払済債権の全件（約2,500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、管理した。具体的には、分割弁済を希望する債務者にあっては、リスクジュールの可能性を検討し、物件処分を前提とした債務者にあっては、任意売却の可能性を探るとともに売出に当たっての具体的な計画（時期、期間等）を決定した上で、直ちに処分に着手することを要請した。その上で、期間内に任意売却が成立しなかったものについては、速やかに競売の申立を行わせた。

また、任意売却に当たっては、機構側から頻繁に引き合いの有無や売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、効率化に努めた。

さらに、年2回（平成22年7月末、平成23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った時点で再度確認し、状況に応じて債権回収方針の追加や変更を行い、金融機関での速やかな債権回収を働きかけること、毎月1回、管理職者及び債権回収担当者間で措置が必要な債権について、進捗状況等を相互にチェックし、措置の遅延を防止することで、債権回収の早期化、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

保険事故発生時	保険事故発生通知書の送付 ・事故事情説明書の添付	(金融機関→機構)
	・事故発生原因の確認 ・これまでの回収履歴、債務者等の現況の確認 ・今後の回収方針の打合せ	(機構→金融機関)
保険金支払請求時	保険金支払請求書の提出 ・「回収方針報告書」による今後の回収方針等の報告 (代位債権の場合は「回収方針協議シート」)	(金融機関→機構)
	・保険事故発生時に策定した回収措置の進捗確認 ・事態の進展に合わせた回収方針の見直し	(機構→金融機関)
保険金支払後	住宅融資保険回収状況調査票による報告 ※保険金受領後1か月後までに報告	(金融機関→機構)
適宜、該当債権へのフォローを実施	保険金支払債権管理台帳(Excel)による債権管理 ・回収措置に合わせた進捗確認、指示 ex.競売期日確認(開始決定、入札期日、配当日等)、任意売却状況確認、分割弁済入金状況確認 ↓ ※進捗遅延や措置漏れに対する対応	(機構→金融機関)
	※管理職者及び債権回収担当者による回収方針、進捗の確認(毎月)	(機構)
毎年7月及び1月	回収状況調査の実施 ・保険金支払済み債権全件について回収状況調査票による現況報告	(金融機関→機構)
	調査結果報告を受けてのフォロー ex.追加調査の指示、新たな措置の指示	(機構→金融機関)

2 回収結果

平成21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22年度末までの回収実績率については、43.0%となり、年度計画における目安である40%を達成した。

(参考) 回収実績率の推移

	平成18年度支払 (平成19年度回収)	平成19年度支払 (平成20年度回収)	平成20年度支払 (平成21年度回収)	平成21年度支払 (平成22年度回収)
回収実績率	42.0%	40.8%	37.5%	43.0%

(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。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

中期目標期間の最終年度である平成23年度においては、保険金を支払った抵当権を設定している債権について、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組み、保険支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度毎の平均値が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) 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。

【平成22年度における取組】

1 保険料率算定モデルの高度化及びモニタリングの実施

(1) モデルの高度化

平成22年度においても、平成21年度と同様に、保険料率算定モデルについて、足下の実績を反映したパラメータに更新し、計測の精度向上を図った。

さらに、平成22年3月末及び9月末において、既往分も含めた住宅融資保険事業全体の付保残高から発生する損失の見通しを新たに作成し、信用リスク管理委員会及び役員会に報告を行った。

(2) モニタリングの実施

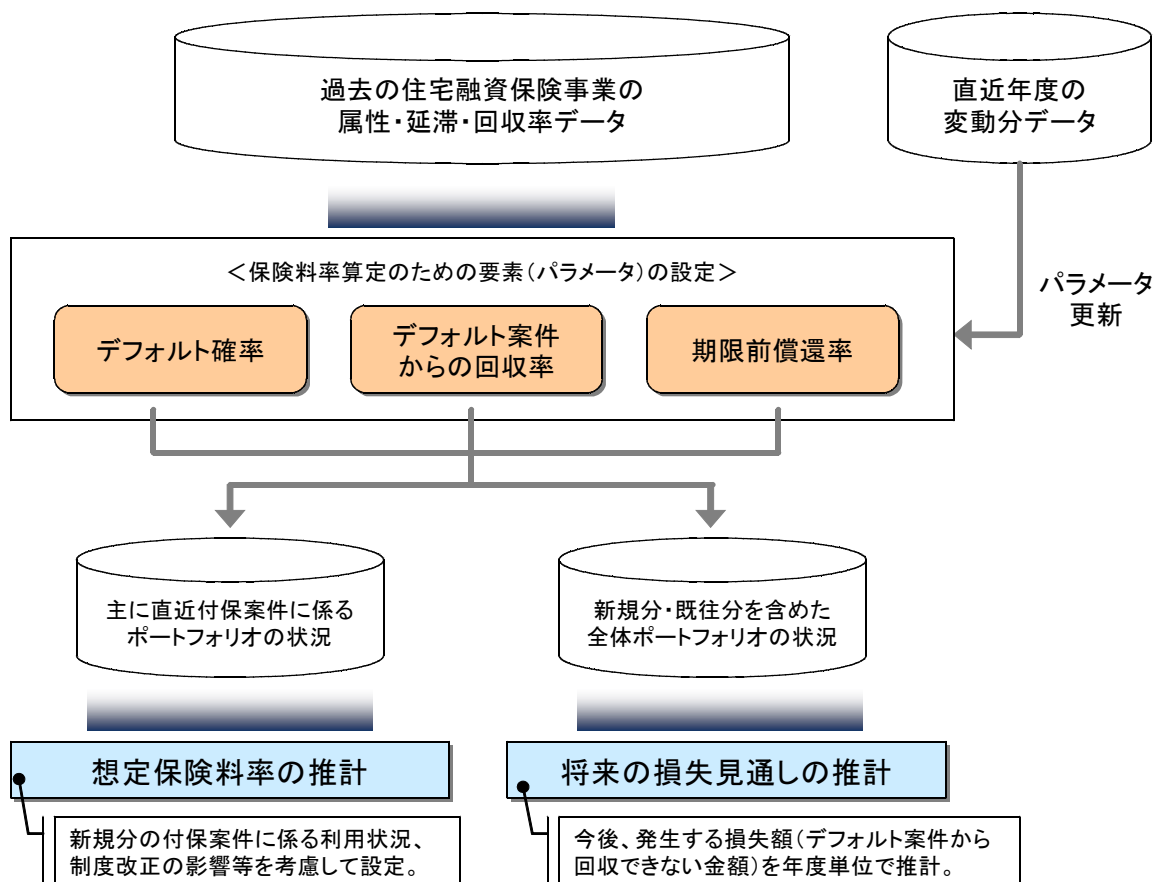
平成22年度においても、平成21年度と同様に、四半期毎に保険料率算定モデルを活用したモニタリングを実施し、債務者属性等の分析を通じて、実績反映型保険料率制度等における保険料率の設定又は検証を行った。

また、平成22年度においては、平成21年6月に新設された填補率10割商品における利用状況、債務者属性等のモニタリングを併せて実施した。

なお、四半期毎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22年度においても、平成21年度に引き続き、債権填補率の引き上げ（填補率10割型商品の新設）に併せ、填補率（付保割合）に応じた付保基準を適用した。

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

(2) モラルハザード防止

① 平成22年4月1日施行の住宅融資保険約款に「融資先等が反社会的勢力に属する者以外の者であることを金融機関が確認する必要があること」を明記した。

② 平成22年度においても、平成21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。

- ③ 平成21年6月の債権補填率の引き上げ（補填率10割型商品の新設）に併せ、以下の態勢整備を行った。

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

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

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

- ④ 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
保険料率区分の引き下げ (=適用保険料率の引き上げ) となった金融機関数	31	41	31	19
保険料率区分の引き上げ (=適用保険料率の引き下げ) となった金融機関数	14	20	44	32

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

(参考2) 保証料率区分別の金融機関数

保証料率区分	平成22年度
S	13機関
A	17機関
B	114機関
C	92機関

3 平成22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 保険料率の引き下げ
- ④ 住宅ローンの借換融資の保険対象化

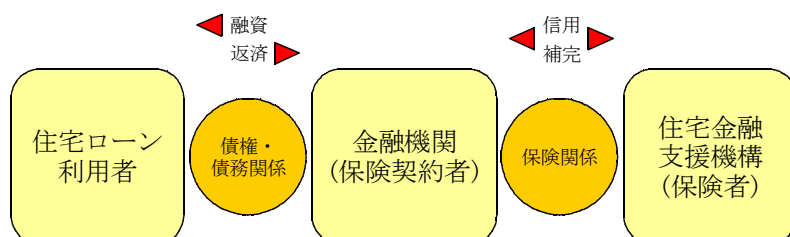
(2) 平成22年1月から12月までは「明日の安心と成長のための緊急経済対策」(平成21年12月8日閣議決定)の一環として、上記(1)の③で実施した保険料率引き下げから、さらに保険料率の一律0.05%引き下げを実施した。

(参考) 保険料率の推移

種別	保証料率区分	平成22年度	
		12月以前	1月以降
一般の住宅ローン	S	0.11%	0.16%
	A	0.13%	0.18%
	B	0.15%	0.20%
	C	0.20%	0.25%
フラット35との併せ融資		0.15%	0.20%

■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、住宅金融支援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20年度	7,747	1,484	—	—	—	—
平成21年度	21,659	4,468	179.6%	201.1%	—	—
平成22年度	38,601	6,374	78.2%	42.7%	398.3%	329.5%

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

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

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22年度における取組】

1 住宅の質の確認手続

平成22年度においても、平成21年度と同様に、住宅事業者が「住宅建設チェックリスト」、「購入住宅チェックリスト」に基づき、設計図面の確認や購入物件の現地確認を行い、住宅の規格、断熱構造、耐久性、劣化状況等に問題がないことを確認するとともに、同リストを融資実行時までに金融機関へ提出することを付保の要件とした。

(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、しる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22年度においても、平成21年度と同様に、住宅融資保険を活用した住宅ローンに関する利用者向けリーフレットを1万部作成し、質の高い住宅を建設する際のポイントを記載することで周知

を行った。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23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実施するとともに、チラシ等を活用して機構が推奨する技術仕様の周知を図り、住宅融資保険による住宅の質の確保・向上に配慮する。

中期目標

3 住情報提供業務

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

中期計画

3 住情報提供業務

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

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

年度計画

3 住情報提供業務

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

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

【平成22年度における取組】

1 住宅ローンの特性等に関する消費者向け情報提供

(1) セミナーの開催

平成22年度においても、平成21年度と同様に、消費者向けの「すまい・るセミナー」を全国に

において開催した。参加者アンケートで要望が多く、かつ、住宅取得時に必須となる資金計画・返済計画などのほか、多様な住宅取得ニーズに対応するため、中古マンション購入、火災保険、団体信用生命保険、住宅取得関連税制等テーマを幅広く設定し、ファイナンシャル・プランナーや税理士等による講演を計31回（2,983名参加）実施した。

(2) 「住宅ローン入門ガイド」の配布

住宅ローンの基礎知識、ライフプランに合った住宅ローンや資金計画のポイントをコンパクトに解説した「住宅ローン入門ガイド」について、住情報提供業務に関するホームページ（^{じゅう}まっぷサイト）に掲載するとともに、セミナー、イベント、支店営業窓口及び業界団体を通じて消費者向けに約7.8万部配布し、消費者が安心して住宅ローンを組むことができる環境整備を促進した。

(3) 住宅ローンシミュレーションの拡充

消費者が個々のライフスタイルに応じて、住宅ローンの適切な選択や返済方法の見直しが試算できるように環境を整備するため、機構ホームページで提供している各種住宅ローンシミュレーションについて、より利用しやすいものとするための改善を図った。

① 「返済方法変更シミュレーション」については、住宅ローンの繰上償還に伴う変更前後の返済額や残債務額の比較を行うための試算が可能となるよう機能を充実させた。また、これに併せて分かり易さ向上を目的とした画面配置等のデザイン変更を実施した（平成22年5月）。

② 「資金計画シミュレーション」については、住宅ローンの借換えに伴うライフプランへの影響が確認できるような試算機能の拡充を図った（平成22年12月）。

(参考) 資金計画シミュレーション

The screenshot displays a web-based financial simulation tool. The left panel is titled '基本情報入力画面' (Basic Information Input Screen) and contains sections for '本人について' (About the person) and '同居家族について' (About cohabiting family). The right panel, titled '住宅ローンに関する試算結果' (Simulation Results for Home Loans), shows a comparison of interest costs before and after a loan swap. A blue arrow points from the '借換' (Loan Swap) option in the left panel to the results table.

住宅ローンに関する試算結果	
● 借換えのための資金計画	
借換えによる借入金額が 3,000 万円、諸費用が 33 万円となります。	
借入金額(万円)	3,000.0
借換えにかかる諸費用(万円)	
借換え前のローンにかかる諸費用の合計	1.5
借換え後のローンにかかる諸費用の合計	30.8
合計	32.3

(4) ファイナンシャル・プランナーによるコラム

「住まっぷ」サイトに、すまい・るセミナーに参加できなかった消費者とこれから住宅取得を検討している消費者向けにファイナンシャル・プランナー等によるコラム「マイホーム獲得講座」を全5回掲載した（平成22年度アクセス件数：約2.6万件）。

2 住宅の仕様や施工等に関する情報提供

(1) セミナーの実施

- ① 住宅工事仕様書等を活用した住宅事業者向けセミナーを計21回（1,702名参加）実施した。
- ② 関係団体等主催の住宅事業者等向けセミナーに計28回（1,236名参加）講師を派遣した。
- ③ マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」、「マンションすまい・る債積立組合向けセミナー」を開催した（計8回、258名参加）。

(2) 技術情報の収集及び提供

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

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

「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）に沿って、7月末までを目処に順次事業を廃止する。

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。

【平成22年度における取組】

1 良好な住環境の整備に係る施策への協力

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

(1) セミナーの開催等

- ① 業界団体と連携し、耐震改修等に関する住宅事業者向け説明会に講師を派遣した（1団体計4回、139名参加）。
- ② マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」、「マンションすまい・る債積立組合向けセミナー」を開催した（計8回、258名参加）。
- ③ 業界団体と連携し、住宅事業者向けセミナー「フラット35S対応ちきゅう住宅仕様書説明会」を計12回（550名参加）実施し、長期優良住宅等に関する情報を提供した。

(2) パンフレットの作成

関係団体と連携した長期優良住宅啓発パンフレットの作成や、業界団体主催のリフォームカウンセラー説明会テキストの作成を行った。

(3) 省エネルギー住宅コーナーの設置

省エネ設備関連団体等と連携し、本店ビル1階に、実物模型やパネル展示により、省エネルギー住宅を分かりやすく解説する「省エネルギー住宅コーナー」を設置した。

2 地方公共団体の施策との連携強化

(1) 地方公共団体の優遇制度の情報提供

平成22年度においても、平成21年度と同様に、地方公共団体が実施している地域に根ざした住まいづくりを推進するための優遇制度（低利融資制度、利子補給、補助金その他の施策）に関する情報を収集し、住情報提供業務に関するホームページ（住まっぷサイト）に掲載した。

(2) 中古住宅の流通促進や高齢者等の住み替えを支援する情報提供業務

平成22年度においても、平成21年度と同様に、以下の取組を実施した。

- ① 全国296箇所の地方公共団体等と連携し、住替え支援に関するパンフレットを収集した。本店ビル内のすまい・るギャラリーに住替え支援コーナーを設け、収集したパンフレットを設置。
- ② 中古住宅の流通促進や高齢者等の住替えを支援する情報等を掲載した「地域ネットワークだより」を毎月1回、全国296箇所の地方公共団体等に提供した。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

「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）に沿って、7月末までを目処に順次事業を廃止する。

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

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

年度計画

3 住情報提供業務

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

【平成22年度における取組】

1 適切な相談対応

(1) 電話相談能力の向上

お客様コールセンターにおいて、消費者（返済中の顧客）等からの電話相談に対する対応能力を向上するため、電話対応マナー研修及び業務能力向上研修を年27回実施するとともに、電話対応品質に関する外部機関評価を年2回実施し、同業種における基準点を上回る評価を得た。

<第1回（7月実施）> 60.1点（同業種基準点（※）60.0点）

<第2回（12月実施）> 68.0点（同業種基準点（※）60.0点）

※ 外部機関が設定した同業種（金融業）の基準点

(参考) 電話相談件数の推移

(単位：件)

平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	前年度比(%)
208,532	222,130	250,891	233,616	93.1

(注) お客様コールセンター、団信サービスセンター及び債券募集センター

の件数の合計である。

(2) 消費者へのサービス

平成22年度においても、平成21年度と同様に、消費者からの依頼に基づき、13,350通の一般管理帳票（残高証明書等）をお客様コールセンターから発送することで、ワンストップサービスを実施した。

2 消費者等の意見要望の把握及び業務改善

(1) ニーズの把握

平成22年度においても、平成21年度に引き続き、お客様コールセンター等における消費者等からの相談内容を電子データとして蓄積する「総合相談システム」を活用するとともに、テキストマイニング（文章を単語に分解し、その出現頻度や他の単語との相関関係を定量化することで、文章データを効率的に分析する手法）を行うシステムを活用し、大量の相談履歴データから顧客ニーズ（業務改善につながると考えられる意見、要望等）の傾向を把握した。

(2) ニーズの業務改善への反映

平成22年度においては、顧客ニーズを踏まえた業務の改善を45件実施した（前年度：114件）。
（主な例）・フラット35の利用条件・事務手続の改善（中古マンションの物件検査手続の簡略化）
・パンフレットの充実（フラット35パンフレットの商品概要、技術基準に関する内容の追加）
・ホームページの内容・レイアウトの改善（よくある質問の充実、技術基準に関する内容の追加） など

3 東日本大震災に関する電話相談への対応

(1) 災害専用ダイヤルの設置

東日本大震災の影響により、お客様コールセンターにおいても天井落下などの被害を受ける中、震災発生日の翌日から、土日・祝日も含め、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）を設置し被災された方からの電話相談を実施し、3月12日から31日までに1,604件の相談に対応した。

（主な相談内容）

- ・ 機構の災害融資の概要を教えてください。パンフレット等があれば送って欲しい。
- ・ 住宅の擁壁が壊れたが、融資を受けられるか。
- ・ 所有している賃貸アパートが壊れたが、融資を受けられるか。
- ・ 機構融資を返済中だが、被災して収入がないため、今後の返済について相談したい。
- ・ 生活費、医療費に利用したいので、団信特約料の引き落しを停止してほしい。

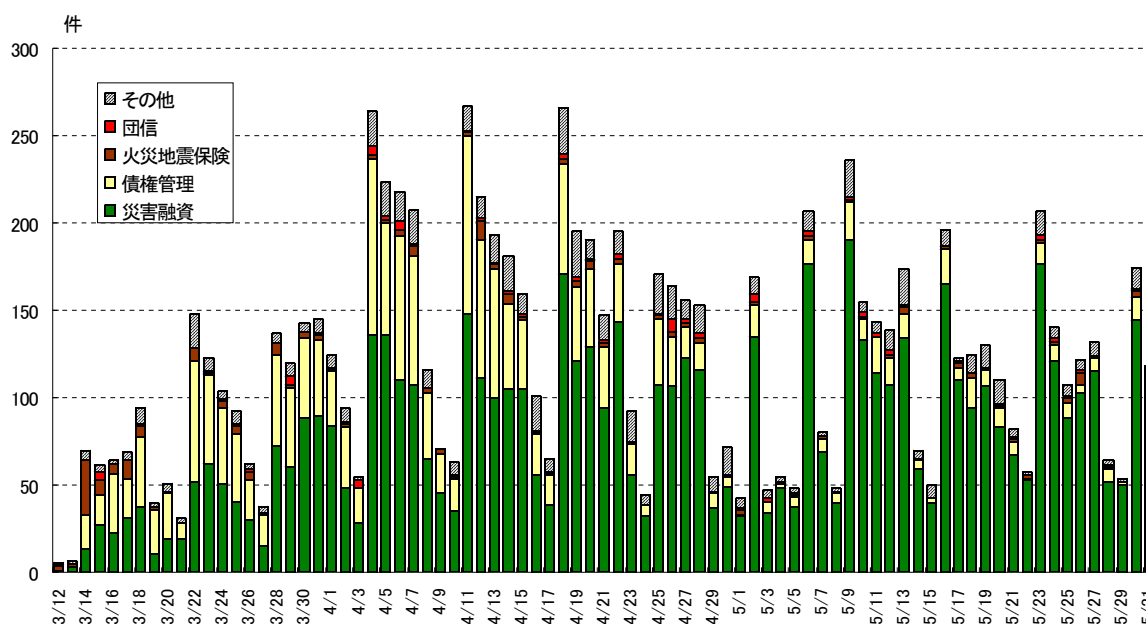
(2) 電話相談態勢の拡充

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。

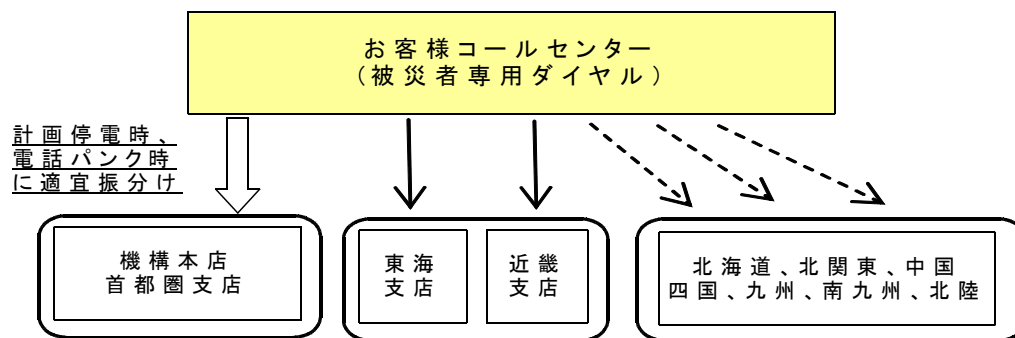
以上の取組の結果、お客様コールセンターの所在地（さいたま市大宮区）で計画停電が行われた際も、被災された方からの電話相談に確実に対応することができた。

（参考1）災害専用ダイヤルの相談実績

4月1日から5月31日までの相談件数：8,160件（3月12日からの累計相談件数：9,764件）



（参考2）電話相談態勢の全体イメージ図



【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、お客様コールセンターにおける電話相談等の業務については、証券化支援事業等の一環として、引き続き行うこととする。

中期目標

3 住情報提供業務

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

中期計画

3 住情報提供業務

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

年度計画

3 住情報提供業務

(4) 住宅ローンの特性、良質な住宅の設計・建設等、住宅の技術や管理等に関する情報を分かりやすくかつ的確に提供するため、ホームページ利用者等の意見を踏まえつつ、各コンテンツの充実を図ることにより、住情報提供業務に関するホームページのアクセス件数について、年間500万件以上を目指す。

【平成22年度における取組】

住情報提供業務に関するホームページ（住まっぷサイト）については、住宅ローンに関する有益な情報を分かりやすくかつ的確に提供し、ホームページの利用度及び満足度を向上させるため、次の取組を行った結果、平成22年度のアクセス件数は、昨年度実績及び目標件数を大きく上回る約1,021万件となった。

(1) ホームページ戦略検討会の設置

機構内の複数の部署から構成される「ホームページ戦略検討会」を新たに設置し、利用者の目線に立って、ホームページの改善について検討し、随時、改善を実施した。

(2) 住宅ローンシミュレーションの拡充

利用者が個々のライフスタイルに応じて、住宅ローンの適切な選択や返済方法の見直しが試算できるように環境を整備するため、機構ホームページで提供している各種住宅ローンシミュレーションについて、より利用しやすいものとするための改善を図った。

① 「返済方法変更シミュレーション」については、住宅ローンの繰上償還に伴う変更前後の返済額や残債務額の比較を行うための試算が可能となるよう機能を充実させた。また、これに併

せて分かり易さの向上を目的とした画面配置等のデザイン変更を実施した（平成22年5月）。

- ② 「資金計画シミュレーション」については、住宅ローンの借換えに伴うライフプランへの影響が確認できるような試算機能の拡充を図った（平成22年12月）。

(3) 外部の専門家の活用

これまで以上に分かりやすくかつ的確なホームページとするため、ホームページ等に寄せられた利用者の意見のみならず、外部コンサルタントからの専門的かつ客観的な提言も踏まえ、各サイトの改善を図った。

(4) 経済対策への対応

フラット35の商品性改善等に関する経済対策の実施に当たっては、フラット35の制度内容、経済対策に伴う商品性改善等の内容が分かりやすくかつ正確に伝わるように、ホームページの内容を工夫し、利用者の利用度及び満足度の向上を図った。

(参考1) 平成22年度における主な改善内容

○ コンテンツの追加・拡充等

- ・機構職員による住まいの技術情報「より良い住まいサポートチームコーナー」のコラムの追加（5回）
- ・「リフォーム工事応援コーナー」（平成22年4月）、『長期優良住宅』のご紹介」（平成22年6月）、「省エネルギー住宅応援コーナー」（平成22年7月）等のコンテンツ追加
- ・ファイナンシャル・プランナー等によるコラム「マイホーム獲得講座」の連載（平成22年11月～）
- ・「返済方法変更シミュレーション」のリニューアル（平成22年5月）
- ・「過去に発行された住宅工事仕様書」のダウンロードコーナーを新設（平成22年4月）
- ・「長期優良住宅のご紹介」の追加（平成22年6月）
- ・「省エネルギー住宅応援コーナー」の追加（平成22年7月）
- ・「資金計画シミュレーション」の拡充（平成22年12月）

○ サイトの改善等

- ・利用者が効率的に多くの情報を収集できるよう、サイト内の関連性のあるコンテンツについて、コンテンツ相互間のリンクを追加
- ・利用者が欲しい情報にアクセスしやすくするため、サイト内検索機能を改善（検索結果にお勧めコンテンツを表示）
- ・住まっぷサイトの認知度向上のため、機構の各種パンフレットにサイトの案内を掲載

(参考2) ホームページ戦略検討会の主な検討内容

- ・ ホームページの現状と課題について
- ・ 今後のWebマーケティングについて
- ・ 外部コンサルタントの提言及びお客様の声をふまえた今後のホームページ改善について

(参考3) 住まっふアクセス件数の推移

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
アクセス件数	4,160,653件	4,892,799件	7,363,933件	10,213,528件

(参考4) 住まっふの月別アクセス件数 (平成22年度)

(単位：件)

アクセス 件数	4月	5月	6月	7月	8月	9月	年度計
	761,236	1,013,537	889,765	920,643	895,130	846,496	
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	10,213,528
	892,305	860,273	694,679	870,337	889,570	679,557	

(参考5) 機構のホームページの各サイトとアクセス件数 (平成22年度)

サイト名	アクセス件数
機構サイト (www.jhf.go.jp)	32,030,540件
住まっふ (www.jhf.go.jp/jumap)	10,213,528件
フラット35サイト (www.flat35.com)	72,422,310件

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

「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)に沿って、7月末までを目処に順次事業を廃止する。

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

(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。

【平成22年度における取組】

機構が主催する消費者向けセミナー及び住宅事業者向けセミナーを60回（平成21年度は50回）開催し、参加者数は4,943名（平成21年度は5,579名）を確保した。

参加者のニーズの把握やセミナーの内容充実及び質の向上を図るため、セミナー実施後に毎回アンケート調査を行い、アンケートにおいて要望が多かったテーマの設定や、評価が高かった講師や開催地域において著名な講師を起用するなどの取組を行った。

また、経済対策の実施後は、「フラット35Sに関する個別相談の時間が足りない。」との声を多数のセミナー参加者からいただいたことから、セミナー終了後において、職員の増員や、対応時間の延長により、個別相談の体制を整備し、利用者の要望に適切に対応した。

その結果、アンケート回答者から昨年度実績及び目標値を上回る94.2%（3,783名中3,564名）の肯定的な評価を得た。

(参考) セミナーにおける肯定的評価の推移

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
肯定的評価	88.4% (2,296名中2,030名)	91.7% (3,825名中3,507名)	91.9% (4,038名中3,710名)	94.2% (3,783名中3,564名)

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

1 消費者向けセミナー

消費者向けセミナー（すまい・るセミナー、マンション管理組合向けセミナー）を39回（首都圏17回、地方22回）開催し、93.8%（2,525名中2,369名）から肯定的な評価を得た。

(セミナー実施事例)

- ・ファイナンシャルプランナーによる資金計画・返済計画をテーマにしたセミナー
「将来も安心！上手な住宅ローンの組み方と返し方」
- ・税理士による住宅取得時の優遇税制をテーマにしたセミナー
「賢く利用したい！住まいの取得税制」
- ・中古マンション購入をテーマにしたセミナー
「後悔しない 中古マンション+リフォームの購入術」
- ・団体信用生命保険をテーマにしたセミナー
「こんな方法があったのか！トクする契約のツボ&団体信用生命保険のポイント」
- ・マンション管理組合の役員向けにマンションの大規模修繕工事をテーマにしたセミナー「マンション塾」及び「マンションすまい・る債積立組合向けセミナー」

2 住宅事業者向けセミナー

住宅工事仕様書等を活用した住宅事業者向けセミナーを計21回（首都圏2回、地方19回）開催し、95.0%（1,258名中1,195名）から肯定的な評価を得た。

(セミナー実施事例)

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

(参考) セミナー参加者からの声、今後取り上げて欲しいテーマ

○ 消費者向けセミナー

- ・民間住宅ローンの「金利変動型」のリスクとフラット35の「長期固定金利型」の違いを知る良い機会になりました。(平成22年7月10日 すまい・るセミナー)
- ・「生涯設計における住宅資金のポイント」や「金利変動パターン別の試算と未払い利息の発生」について、図や表を用いて説明いただき、具体的で非常に分かり易かった。(平成22年7月11日 すまい・るセミナー)
- ・個別相談では、非常に丁寧にご説明いただきました。ありがとうございました。(平成22年10月10日 すまい・るセミナー)
- ・セミナーだけではなく個別相談も一緒に受けることができたので、住宅ローン全体のポイントが良くわかりました。(平成22年10月10日 すまい・るセミナー)

○ 住宅事業者向けセミナー

- ・フラット35S（20年金利引下げタイプ）が想像より施工しやすいことがわかり助かりました。(平成22年6月24日 住宅工事仕様書セミナー)
- ・今日、初めて知ることができた項目もあり、大変役に立ちました。長時間ありがとうございました。(平成22年6月29日 住宅工事仕様書セミナー)
- ・講義のボリュームから考えると時間が短いと思います。1日コースでも良いのではないのでしょうか。テキスト等は結構わかりやすくできていたと思います。(平成22年8月6日 住宅工事仕様書セミナー)
- ・できれば他県でもやって欲しい。(平成22年6月29日ほか 住宅工事仕様書セミナー)
- ・講義内容が予定より少し長かったが、今後役立つ勉強になりました。ありがとうございました。(平成22年8月27日 住宅工事仕様書セミナー)
- ・支援機構には大変お世話になっています。優良な住宅をできるだけ建主に負担をかけないで建築していきたいと思います。(平成22年8月27日 住宅工事仕様書セミナー)
- ・「長期優良住宅」(16.5%)に続き、「省エネルギー住宅」(8.4%)、「住宅履歴」(8.4%)が、今後取り上げて欲しいテーマとして上位に並んだ。(住宅工事仕様書セミナー 全会場アンケート結果より)

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

「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)に沿って、7月末までを目処に順次事業を廃止する。

中期目標

4 住宅資金融通業務

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

中期計画

4 住宅資金融通業務

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

年度計画

4 住宅資金融通業務

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

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

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

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

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

また、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の一環として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。

【平成22年度における取組】

1 災害復興住宅融資等

(1) 災害への対応状況について

災害発生時においては、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。

特に、平成23年3月11日に発生した東日本大震災については、震災による被害の大きさに鑑み、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、被災者の支援のため、組織一丸となって、災害復興住宅融資の円滑な実施にあつての態勢整備等、適時適切な取組を行った。

(参考) 平成22年度発生災害一覧

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22年梅雨期（6月11 日から7月19日まで）に おける大雨による災害	平成22年6月11日 （金）	平成22年7月16日 （金）	—	42
平成22年10月20日から の大雨による災害	平成22年10月20日 （水）	平成22年10月21日 （木）	—	—
平成23年3月11日に発生 した東日本大震災	平成23年3月11日 （金）	平成23年3月14日 （月）	平成23年4月1日 ～	105,210 （注）

（注）平成23年6月2日現在

(2) 東日本大震災に対する取組

東日本大震災への対応については、次に掲げる取組を適時適切に行うことにより、被災者の支援を行った。

① 東日本大震災被災者対応本部の設置

被災者対応本部については、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（受託金融機関・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 災害復興住宅融資の周知

ア 記者発表、ホームページの拡充による周知

震災発生の翌営業日に、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返済方法の変更に関する周知を行った。

その後、災害関連情報の携帯電話用サイトを新設したほか、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た「東日本大震災特設サイト」を4月19日に新設し、お客様の利便性向上を図った（5月31日までのアクセス件数は累計30,724件）。

また、5月2日には、第1次補正予算成立に伴う災害融資等の制度拡充の内容をホームページに「重要なお知らせ」として掲載したほか、5月16日には、当該制度拡充に対応した資金計画シミュレーションを新設し、お客様の更なる利便性向上を図った。

イ 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。

ウ 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。

③ 関係機関との連携体制の構築

ア 地方公共団体との連携

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、かつ、機構の担当部署内に地方公共団体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。

また、これまでは地方公共団体に対してのみ業務を依頼していたが、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依頼し、4月28日から業務を開始した。

イ 受託金融機関との連携

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されていたが、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。

なお、既に131の金融機関が対応を表明し、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。

④ 被災地における現地相談の実施

機構支店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。

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ため、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し、1週間交代で現地に派遣した。

2 合理的土地利用建築物の建設等及びマンションの共用部分の改良に関する融資

(1) 合理的土地利用建築物の建設等

① 平成22年度においても、平成21年度に引き続き、合理的土地利用建築物の建設等に関する融

資を実施した。

一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い市街地再開発事業等に対する融資については、事業の計画初期段階から、必要に応じて地元の地方公共団体等の関係機関とも連携しつつ、きめ細やかな相談対応を行い、各事業の実施を支援した。

(参考) 合理的土地利用建築物の建設等に係る融資実績

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
市街地再開発事業（市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物及び公共施設の整備を行うもの） （注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。	5件 ----- 岡山県岡山市 東京都港区＊ 新潟県新潟市 神奈川県大和市	8件 ----- 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	11件 ----- 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	2件 ----- 東京都中央区 ※ 長崎県佐世保市（事業の概要は下記のとおり）
防災街区整備事業（密集市街地の整備改善を図るため、老朽化した建築物を除去し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行うもの）	1件 ----- 大阪府岸和田市	0件 -----	1件 ----- 東京都板橋区	1件 ----- 東京都墨田区
マンション建替え事業（老朽化したマンションの建替えを行うもの） （注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。	4件 ----- 東京都新宿区 東京都大田区 ※ 東京都北区※ 広島県広島市	6件 ----- 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※	2件 ----- 東京都中央区 ※ 大阪府豊中市	1件 ----- 東京都世田谷区

(注) 実績は、借入申込みの件数である。

■ 栄・常盤地区第一種市街地再開発事業（所在：長崎県佐世保市、戸数：154戸）

本事業は、地方中核都市の中心市街地における市街地再開発事業であり、佐世保市の第6次総合計画において重点施策と位置付けられている。

平成18年10月に長崎県の認可により事業がスタートしたが、その後の経済情勢の悪化等の影響により、事業進捗が長期に渡り遅延し、再開発組合自体の運営などについても大変厳しい状況となっていた。

しかしながら、このような状況下にあった本事業に対して、機構は長崎県や佐世保市と緊密に連携しつつ事業性の向上に関するアドバイスを行うとともに、地元民間金融機関と融資条件等の調整を中心的に行い官民の協調的融資を実現した。

こうした機構の積極的な取組の結果、本事業は平成23年2月に権利変換計画の認可を経て解体工事の着手に至ったところであり、本件の事業化実現に当たって機構の果たした役割は大きいと考える。

- ② 平成22年度においても、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、具体的融資相談、融資申込みへの対応等を引き続き的確に実施した。

■ 「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つては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20年度	平成21年度	平成22年度
お問い合わせ件数	4,584件※	3,044件	789件
具体の相談案件	440件※	491件	154件
融資決定済件数(額)	49件(345.2億円)※	201件(2,162.8億円)	61件(609.6億円)
うち中小事業者	48件(265.2億円)※	198件(2,113.8億円)	61件(609.6億円)

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

(2) マンションの共用部分改良

- ① 平成22年度においても、平成21年度と同様に、マンションの共用部分改良融資を実施した。
- ② 行政等と連携し、マンション管理セミナー等を行うことにより、制度のPRを行った。
- ③ 住生活月間において、機構が推薦したマンション共用部分リフォーム融資利用の管理組合（小田原市）が国土交通大臣から大臣表彰を受賞した。管理組合は無担保等により一般的に民間金融機関から融資を受けにくい上、本件は大規模マンションでの耐震改修工事という住民の合意

形成が困難で資金調達でも苦慮する事業であったが、機構が融資を行い完工に結びついた。

同じく、高齢者向け返済特例制度を利用したマンション建替事業の建替組合（町田市）も国土交通大臣から大臣表彰を受賞した。本件は高齢の権利者が多数存在する大規模マンションであるため、特に高齢者の資金確保が重要となるが、機構は権利者向けの説明会や個別相談を行い、高齢者向け返済特例制度の活用によって、合意形成及び高齢者の住宅取得を支援した。

なお、これらの団地の概要については、機構ホームページに掲載した。

3 賃貸住宅融資

(1) 融資の実施等

- ① 平成22年度においても、平成21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22年度においても、平成21年度と同様に、オーナー向け説明会の開催（首都圏で計2回）、事業者担当者勉強会への講師派遣（首都圏で計5回）を実施するとともに、エンドユーザーのニーズに対応するため、平成22年度借入申込みから、申込書類の簡素化を実施した。
- ③ 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、複数の申込関係書類を1つに集約化し、「賃貸住宅融資のご案内」を改訂することにより、利用者の利便性の向上に資する取組をした。
- ④ 事業者のニーズに応え、住宅版エコポイントに関するチラシを作成した。

(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には高齢者円滑入居賃貸住宅の登録（以下「高円賃登録」という。）を行うことを融資条件としている。

しかし、会計検査院の実地検査の結果、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、また、当該条件違反の事態を看過したこと等が原因で、貸付対象物件における高齢者の入居率が著しく低い状況となっていることが判明した。

当該事態を踏まえ、会計検査院から、以下の指摘を受けた（平成21年10月16日）。

- ・借入者に対して貸付条件を遵守させる措置を講じること
- ・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

イ 処置状況

当該指摘を踏まえ、以下の取組を行った。

(ア) 借入者に対して貸付条件を遵守させる措置としては次の取組を行った。

- ・入居者募集開始時までの高円賃登録の確認を徹底する（具体的には、入居者募集の1週

間以上前に借入申込者から賃貸計画承認申請書を提出させ、当該申請書に高円賃登録のエビデンス（高齢者住宅財団のホームページのコピー）を添付してもらおう。機構は内容を確認し、問題ない場合は承認書を発行する。機構による承認がされるまでは、募集行為は一切行えない。）（平成22年1月）。

- ・入居募集の際に高齢者を入居対象としていることを書面にて誓約させる（平成22年1月）。
- ・融資実行後、賃貸人が故意に登録を抹消し、又は登録を抹消された場合は、機構から貸付金の全額繰上償還請求をされることを理解している旨を書面にて賃貸人に誓約させる（平成22年1月）。

(イ) 高齢者の入居に結びつくような実効性のある措置としては次の取組を行った。

- ・機構ホームページに機構のバリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅の物件情報を融資実行前の段階から掲載し、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅の情報を機構から発信する（平成22年1月）。
- ・賃貸人に対して、「募集広告を行う際は、『高齢者であることを理由に入居を拒否することのない住宅金融支援機構融資を受けた賃貸住宅』である旨を明示すること」を貸付条件とする（平成22年1月）。
- ・入居者の募集（空室募集を含む。）に当たっては、一般募集の前に、高齢者のみを対象とする「高齢者優先募集期間」（3日間以上）を設定することを貸付条件とする（平成22年1月）。
- ・融資の趣旨を明確化するため、名称を「バリアフリー対応賃貸住宅融資」から「バリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅融資」へ変更した（平成22年1月）。
- ・貸付対象物件の情報を機構ホームページに掲載した（平成22年5月）。
- ・全都道府県の住宅部局等に対して、機構ホームページにおいてバリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅の情報を掲載している旨を情報提供するとともに、高齢者福祉部局と連携し、その情報を周知するチラシを行政窓口、福祉事務所等に配布することについて協力を要請する文書を発信した（平成22年6月）。
- ・ユーザーへの周知として、「賃貸住宅融資のご案内」を改訂し、ミドルユーザー及びエンドユーザーに分かりやすい記述で、手続変更点を掲載した（平成22年6月）。

ウ 実施状況

平成22年度において、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、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ところであるが（平成22年11月5日）、平成23年度に、一部の支店において、高円賃登録の前に入居者募集を開始するなど、是正改善処置に係る取組が適切に実施されていないことが判明したため、今後、同様の事態が発生しないように、取組が確実に実施される方策を早期に策定する。

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。

- ・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22年度の取組として、賃貸借契約書の内容を制限に適合するように変更させるとともに、借受人に対して借入人に礼金等の返還などを行わせた。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22年度には、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するなどし、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(2,258件(平成23年3月時点))、違反が判明したもの(944件(平成23年3月時点))の全件について、是正に着手した。
- ・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4月から実態調査を実施している。

4 財形住宅融資

平成22年度においても、平成21年度と同様に、財形住宅融資を実施した。

(参考) 平成20～22年度における受理戸数等の推移

(単位：戸)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度
災害復興住宅	26	11	8
	26	7	1
災害予防	84	19	21
	5	105	80
合理的土地利用建築物の建設等	7,691	15,048	6,197
	5,422	17,846	15,372
マンション共用部分改良	13,543	8,634	9,658
	12,950	8,563	9,174
賃貸住宅	34,445	35,361	34,378
	24,569	21,095	17,008
財形住宅	203	143	47
	17	89	41

※表中の上段は受理戸数、下段は貸付契約戸数である。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、東日本大震災への対応を適時適切に実施、被災者の支援を行う。

また、事務・事業の見直しの基本方針に沿って、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実行について、見直し（省エネ性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。

平成23年度においても、平成22年度に引き続き、会計検査院からの指摘を踏まえて、是正措置を確実に行う。

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22年度における取組】

1 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金（まちづくり融資等）

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、融資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事項

(1) マンション再生分野の行政等への支援

- ① マンション管理セミナーで融資制度の説明を行った（横浜市等主催：7月10日 100名、11月20日 100名、旭化成ホームズ主催：7月4日 50名、品川区主催：9月12日 70名、長谷工コーポレーション主催：9月12日 130名）。

- ② 従来から引き続き、耐震偽装マンションの建替え・耐震改修について、地方公共団体の動向

に留意しつつ、居住者への融資相談会等（横浜市：計5回）や事業資金の支援（東京都中央区）を行った。

- ③ マンション建替事業等の促進のため、まちづくり融資の対象地域を追加する協議確認書を豊中市及び吹田市と締結した（11月30日）。

(2) セミナー及び住民への融資相談等の実施

- ① マンション管理に関するセミナー（テーマ「公認会計士が語るマンション管理組合の資産の守り方」）を開催した（東京：1月22日、大阪：1月29日、広島：2月5日、福岡：2月13日、仙台：2月20日、名古屋：2月26日、札幌：3月5日、全国7会場 計181名）。

- ② マンション建替えを検討している管理組合住民の集会で融資制度を説明した（茅ヶ崎市：4月18日 20名、多摩市：10月2日 100名、船橋市：12月12日 200名）。

- ③ マンション建替えを検討している住民への融資相談を実施した（茅ヶ崎市：5月12日、13日、三鷹市：1月25日、28日、29日）。

3 業務に必要な資金の調達等

(1) 資金調達

住宅資金融通業務については、償還期間等に応じた資金調達を実施した。

(参考1) 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（25年及び10年）
賃貸住宅融資	35年	S B（5年債、10年債、15年債、20年債）
マンション共用部分改良融資	20年	マンションすまい・る債、S B（5年債、15年債）等
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）、長期借入金（1年）
個人向け融資（経過措置）	35年	M B S、S B（5年債、10年債、15年債、20年債）等

(2) 財政融資資金

財政融資資金の借入は、緊急性の高い災害復興に係る融資のみとしている。

(参考2) 財政融資資金借入金の推移

	平成21年度	平成22年度
借入額	1億円	0億円

【その他評価の参考となる情報】

- 平成21年度に発生したマンションすまい・る債券発行の認可額超えについての再発防止策実施状況について

1 事案の概要

平成12年度から18年度にかけて旧「住宅金融公庫」において新規募集を行ったマンションすまい・る債（マンション管理組合が将来の大規模修繕等のために計画的に資金を積み立てる目的で購入する債券）に係る平成21年度発行分について、主務大臣からの発行認可額521億8,800万円に対して、平成22年2月22日に発行した債券の総額が527億8,150万円と、認可額を5億9,350万円上回る法令違反状態となり、平成22年3月30日に理事長が国土交通大臣より厳重注意を受けた。これを受けて、再発防止策を講じるとともに、機構内でも関係役職員を処分した。

2 事案の経緯

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

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

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

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

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

そのため、平成22年3月30日、理事長が国土交通大臣より厳重注意を受け、即日、変更認可申請及び変更届出を提出し、平成22年3月31日に変更認可を受けた。

3 再発防止策実施状況

以下のとおり、再発防止策を策定・実施し、これにより平成22年度の発行手続を適切に執行した。

(1) 適切な認可申請額の設定

マンションすまい・る債は、積み立ての権利を有する管理組合（積立管理組合）に対して募集し、申込みのあった額を発行するという制度であるため、認可申請額は申込継続率による推計値ではなく、認可申請時点で権利を有している積立管理組合に対する募集予定金額とする。

<取組状況>

- ・平成22年度発行にあたり、平成22年6月末現在で継続積み立ての権利を有する積立管理組合の住宅地債債券積み立て予定額471億8,100万円により、平成22年8月6日に認可申請を行い、平成22年8月23日に認可を受けた。

(2) 申込状況と認可額管理手順の構築

マンションすまい・る債の申込状況について、事務受託会社より払込期限の5営業日前から毎営業日に前日までの実績報告を受け、担当役員まで報告する。当該行程を作業チェックリストの項目に加え、漏れのないよう管理する。

<取組状況>

- ・平成22年度発行に係る払込期限を平成23年2月4日、発行日を平成23年2月21日とし、平成23年1月28日から毎営業日に事務受託会社より申込状況の報告を受け、認可額に対する申込状況が変更認可を要する事態となっていないことを確認し、担当役員まで報告した。なお、最終的に申込額は440億8,500万円となり、認可額471億8,100万円の範囲内であることを確認して債券発行を行った。
- ・上記の報告受領、確認、報告という一連の行程の実施をチェックするとともに、作業チェックリストの項目に加えることにより、今後の担当者にもチェックすべき事項として引き継がれるようにした。

(3) 払込期限の厳格な運用

積立管理組合に対する債券の募集にあたり、払込期限の厳守と払込期限を経過した払込みに対しては債券発行を行わず振込手数料を控除して返金することとし、その旨を注意喚起する。

<取組状況>

- ・積立管理組合向け情報誌9月号に注意喚起のチラシを折り込み、平成22年9月28日に発送した。また、実際の払込みを案内する「払込みのご案内」に期限に関する注意喚起を朱書で記載するとともに、チラシを再度折り込んで平成22年11月25日に発送した。加えて、積立管理組合が委託する管理会社に対しても同様のチラシを平成22年11月30日に発

送した。

- ・これらの取組により、払込期限現在日において申込要件に不備があり補正されなかった積立管理組合は1件に留まり、当該組合に対しては債券発行を行わず返金を行った。

(4) 適正な業務執行の徹底

市場資金部内の情報共有や意思決定を高度化するために決裁・報告区分を網羅的に見直すとともに、担当役員や担当部長は、決裁において根拠や考え方について十分な説明を求めたうえで、制度上、運用上の問題がないかどうかを確認し、日常的にも適切な業務執行が行われるよう指導する。

<取組状況>

- ・文書決裁規程に定める決裁区分を見直すとともに、市場資金部内の業務を網羅的に点検し、決裁・報告一覧を作成して担当役員以下部内全職員で共有している。
- ・担当役員や担当部長は、日常的な個別業務での決裁・報告・連絡・相談過程において、職員に対して細かく業務指導を実施するとともに、折々に担当理事や担当部長による訓示や月次での定期的な部内業務状況確認を行っている。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

平成23年度においても、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を通じて、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力する。

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

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

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

【平成22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22年度においても、平成21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95.1%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20年度	平成21年度	平成22年度
標準処理期間内の件数シェア	95.0% (221件中210件)	95.3% (169件中161件)	95.1% (185件中176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22年度においても、平成21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80.2%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20年度	平成21年度	平成22年度
標準処理期間内の件数シェア	82.8% (2,328件中1,927件)	83.8% (2,544件中2,132件)	80.2% (2,704件中2,168件)

3 高齢者住宅改良融資

平成22年度においても、平成21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95.5%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20年度	平成21年度	平成22年度
標準処理期間内の件数シェア	64.7% (34件中22件)	84.6% (78件中66件)	95.5% (67件中64件)

4 財形住宅融資

平成22年度においても、平成21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95.7%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20年度	平成21年度	平成22年度
標準処理期間内の件数シェア	70.0% (200件中140件)	83.1% (142件中118件)	95.7% (47件中45件)

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

中期目標機関の最終年度である平成23年度においても、次のとおり標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

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

- ③ 高齢者住宅改良融資 14日
- ④ 財形住宅融資 14日

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22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20年度	平成21年度	平成22年度
経過措置の融資件数	37件	17件	3件

(注) 平成22年度に融資を実施した3件については、すべて住宅債券（つみたてくん）の積立者に係る経過措置融資である。

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

引き続き、廃止前の住宅金融公庫法等の規定の例により、適切に融資を実施する。

Ⅱ－５－(1)、(2)

中期目標

5 団体信用生命保険等業務

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

中期計画

5 団体信用生命保険等業務

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

年度計画

5 団体信用生命保険等業務

- (1) 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に債務充当・弁済の負担を負わせることのないよう、保険金等により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する団体信用生命保険等業務を行う。当該業務を実施するに当たっては、弁済事務の一部を外部へ委託する等の業務運営の一層の効率化に努める。
- (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22年度における取組】

1 事業実績

平成22年度においても、平成21年度に引き続き、団体信用生命保険等業務を行った。

平成22年度の新規加入実績は90,965件（2,234,247百万円）、平成22年度の団信弁済実績は11,713件（103,078百万円）、平成22年度の保有契約は2,164,726件（23,955,122百万円）となった。

(参考) 事業実績の推移

(単位：件、百万円)

		平成20年度	平成21年度	平成22年度
新規加入	件数	28,433	42,717	90,965
	金額	627,411	870,658	2,234,247
団信弁済	件数	12,594	11,960	11,713
	金額	116,207	108,571	103,078
保有契約	件数	2,633,804	2,361,697	2,164,726
	金額	29,959,774	26,102,616	23,995,122

2 業務運営の効率化

(1) 団信弁済事務の外部委託

保険金請求事務や高度障害事前判定依頼事務等の団信弁済事務について、個別判断を要するものを除き外部委託することにより、業務運営の効率化を実施した。

外部委託の実施においては、一般競争入札により委託先を選定し、平成22年10月から業務委託を開始した。当初1か月間は準備期間と位置づけ、委託先に対して事務処理マニュアルによる研修を実施するとともに、受託業務については機構との並行処理を実施した。同年11月から本格稼働とし、以後円滑な事務処理を行っている。

(2) 特約火災保険立替事務の廃止

機構は、借入者に対して融資住宅に特約火災保険を付保させているが、特約火災保険契約の満期を過ぎても借入者が継続の手続を行わない場合は、受託金融機関において1年間分の特約火災保険料の立替を行っていたが、立替した者の多くが返済が困難となった借入者であったことから、その後における立替金の回収が困難であるとともに、かつ、立替を行った金額が実際の損害保険金の回収金額をも上回っていたため、費用対効果等の観点から、平成23年1月から特約火災保険立替事務を廃止した。

3 団信特約料の料率の見直し

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21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。

- (1) 団信特約料の料率引上げに伴う特約料収入の増加等により、平成21年度における団信業務収支のマイナス幅が縮小し、平成20年度実績と比較して151億円（平成20年度：▲216億円→平成21年度：▲65億円）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
収支	▲ 14,790	▲ 21,620	▲ 6,538
対前年度差	—	▲ 6,830	15,082

(2) 平成21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の残高を185億円（見込み：3,028億円→実績：3,214億円）上回った。

(参考2) 目的積立金残高の推移

(単位：百万円)

	平成19年度	平成20年度	平成21年度
見込み（A）	349,510	323,777	302,814
実績（B）	—	327,890	321,352
差（B－A）	—	4,113	18,538

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。

4 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、以下のとおり迅速に対応した。

(1) 機構団信特約制度

- ① 今回の災害により被災され、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ついて、特約料の払込み期限を猶予するとともに、払込済特約料について希望があれば一時返戻する取扱いを特例措置として実施した。
- ② 災害により死亡した団信加入者に係る弁済金請求の手続きについて、新聞記事等今回の災害で死亡されたことが確認できるものの提出により、通常必要な死亡診断書等の書類を省略できることとする等の簡素化を実施した。

(2) 特約火災保険

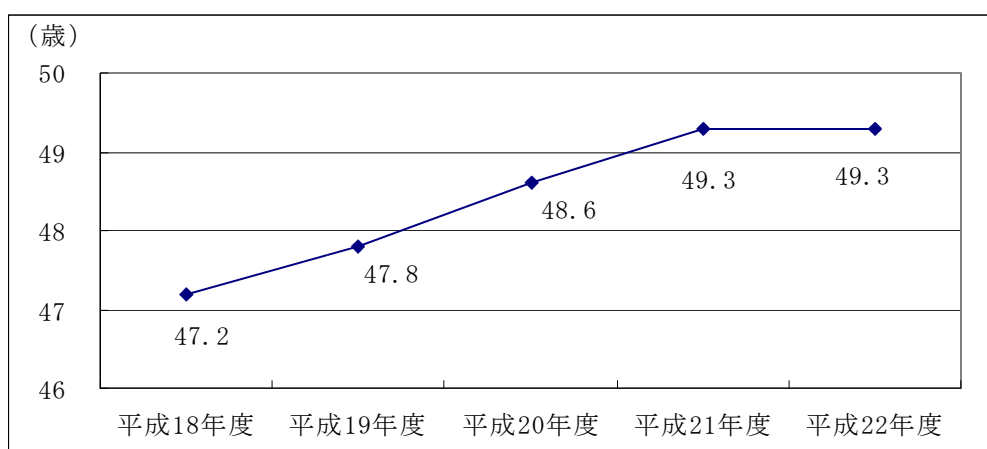
特約火災・地震保険に係る保険金支払い等について、保険会社に対し、迅速に対応するよう要請した。

○ 団信関係データ

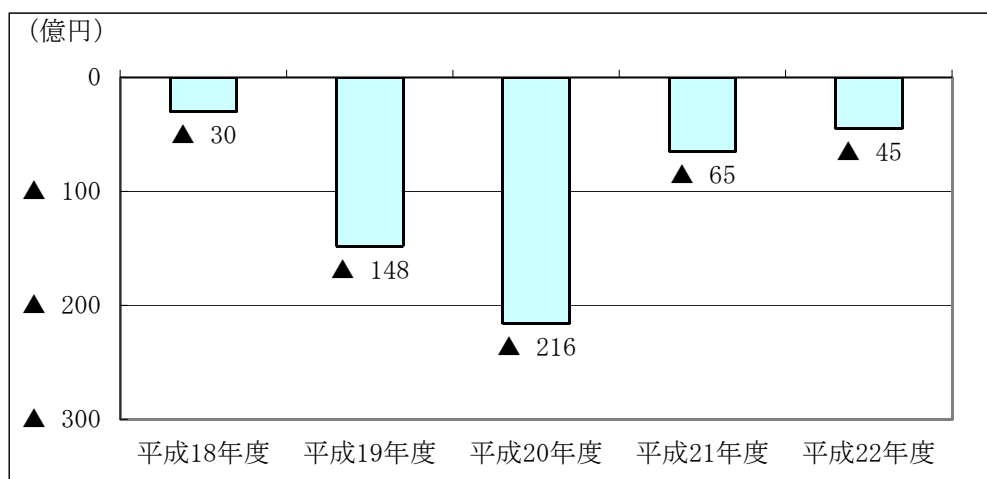
(参考1) 機構団信特約料

	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) 特約料改定に関する照会件数

	平成20年度	平成21年度	平成22年度
特約料改定に関する照会件数	25,973件	14,316件	1,915件

【中期目標達成に向けた平成23年度の取組】

次年度においては、団体信用生命保険等業務における保険料の請求・収納事務の見直し等により業務の運営の一層の効率化に努めるとともに、平成23年度においても、平成22年度に引き続き、平成21年度に実施した保険料の料率引上げによる収支への影響についてモニタリングを行う。