

独立行政法人住宅金融支援機構に係る 平成21年度概算要求の概要

平成20年10月20日

1. 独立行政法人整理合理化計画 (H19. 12. 24閣議決定)

(抄)

事務及び事業の見直し

- 住宅金融支援機構が提供する証券化支援ローンに関しては、業務運営の効率化による調達コストの低減及び標準的な指標銘柄たる機構MBSの継続的・安定的発行を通じ証券化市場の育成・拡大に引き続き努める

法人形態の見直し

- 環境対応住宅政策の推進、住宅の耐震化、高齢者・子育て世帯等の社会的な配慮などの新たな住宅政策の方向性を踏まえ、特殊会社化を含め機構の在り方を検討し、2年後に結論を得る

2. 平成21年度予算概算要求額

(1) 一般会計

	平成21年度 要求	平成20年度 予算	対前年度 増加率
補給金	1,114 億円	1,185 億円	△ 6.0%
交付金	200億円	865億円	△ 76.9%
出資金	1,176 億円	660億円	78.2%
合計	2,490 億円	2,710 億円	△ 8.1%

(2) 財政投融资特別会計

	平成21年度 要求	平成20年度 予算	対前年度 増加率
財政融資資金借入金	300億円	300億円	0.0%
繰上償還額 (補償金免除)	3,000 億円	7,000 億円	△ 57.1%

《参考》事業計画等

(1) 事業計画

	平成21年度 要求	平成20年度
証券化支援事業(買取型)	2.2兆円	2.2兆円
証券化支援事業(保証型)	0.2兆円	0.2兆円
住宅資金融通事業	0.4兆円	0.4兆円
住宅融資保険事業(保険価額の総額)	0.3兆円	0.3兆円

(2) 財投機関債の発行

	平成21年度	平成20年度
資産担保証券(月次債)	2兆178億円	2兆266億円
資産担保証券(S種債)	1兆2,000億円	9,000億円
一般担保債券	4,117億円	3,608億円
合計	3兆6,295億円	3兆2,874億円

(注) 上記計画については、証券化支援事業の買取実績・市場金利等の動向により変動する可能性がある

3. 一般会計予算について

(1) 補給金・交付金

(注) ()書きは補正後予算額である。

	内容	平成21年度要求額	平成20年度予算額
補給金	旧公庫時代の直接融資について、財政融資資金からの借入金利息と事業により貸し付けた住宅ローンに係る貸付金利息の金利差、役務取引費用、貸付金償却費用などを補填する国費。	1,114億円	1,185億円 (978億円)
交付金	借入金利の上昇や任意繰上返済の急激な増加を原因とし補給金所要額が急増した時期の国の負担を平準化するため、必要補給金の一部を特別損失として計上し、国が支払い義務を負うものとして後年度において補填することとされているもの。	200億円	865億円

(2) 出資金

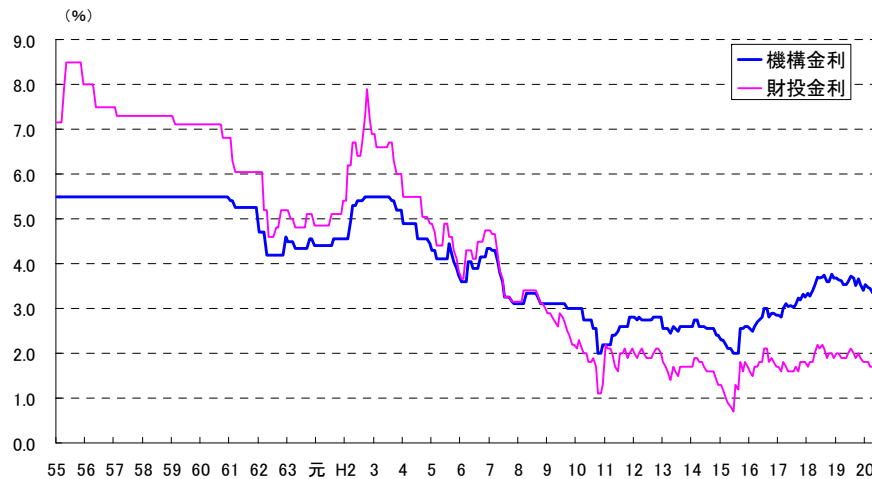
(注) ()書きは補正後予算額である。

	内容	平成21年度要求額	平成20年度予算額	
証券化支援事業	優良住宅の取得に対する支援 (拡充)	金利の引下げを通じて、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導を図る住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度について、長期優良住宅の基準に適合する住宅を対象とする等の拡充を行う	720億円	500億円 (700億円)
	既存住宅取得支援制度の創設 (新規)	既存住宅取引を活性化し、子育て世帯等の住替えによるライフステージに適った居住水準の向上等を図るため、住宅金融支援機構による証券化支援業務において既存住宅取得支援制度(金利の引下げ)を創設する	230億円	—
	買取型の超過担保に係る出資 (継続)	証券化支援事業(買取型)において、民間金融機関から買い取る住宅ローン債権のうち、超過担保部分に相当する債権について、住宅金融支援機構債券(一般担保による満期一括償還債)等の調達資金の償還と住宅ローンの返済のミスマッチに起因する異常リスクへの対応を支援する	160億円	160億円
住宅融資保険事業	リバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)の推進 (新規)	高齢者が自らの保有する住宅資産を金融資産に転換して、老後の生活環境の改善に活用できるよう、民間金融機関における住宅改良等資金に係るリバースモーゲージに対して住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の適用を拡充する	66億円	—
合計額		1,176億円	660億円 (860億円)	

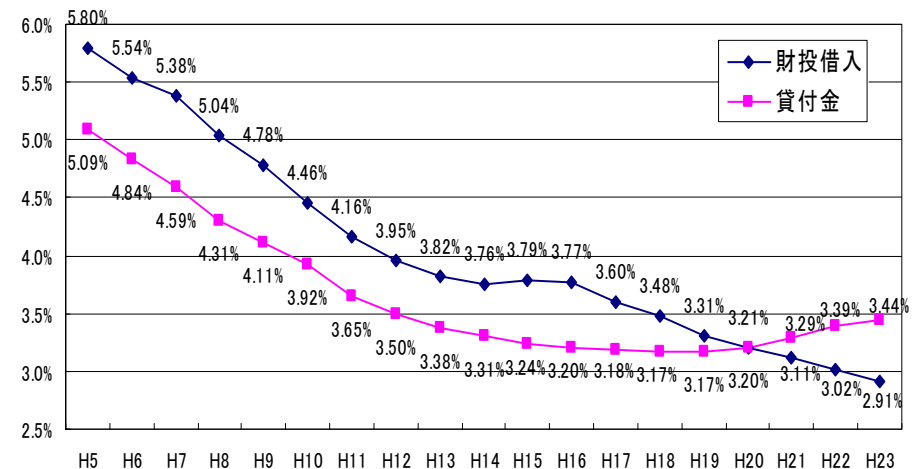
4. 過去の直接融資に係る補給金等の発生要因

- 旧公庫の直接融資は、財政融資資金を原資としており、平成8年度まで調達金利に比べ低い金利で貸し付けてきたこと及び多額の繰上返済の発生により金利差上の逆ザヤが発生したこと等から、補給金で安定的な経営の確保を支援
- 平成17年度以降、業務の抜本の見直し、財政融資資金の繰上償還（補償金免除）の実施により、平成21年度以降は、金利差上順ざやに転じ、平成23年度までに補給金の所要額が措置されれば、償却額などを補う十分な金利収支差が確保できるため補給金は廃止できる見込み

【旧公庫基準金利(当初10年間)と財投金利の関係】



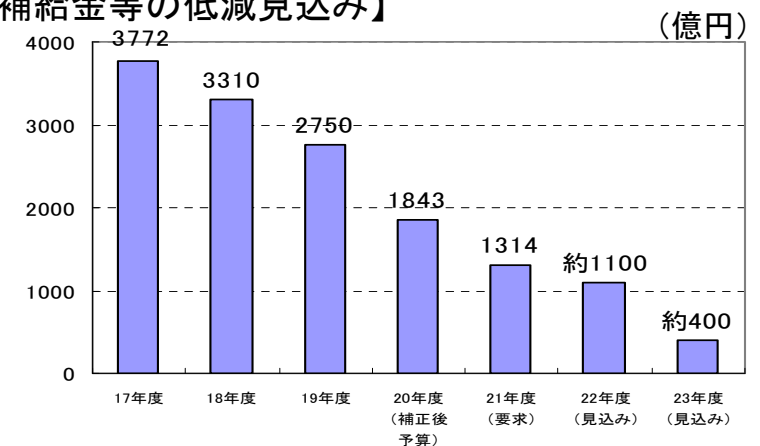
【貸付金・財投借入残高に係る平均金利の推移(実績及び見込)】



【中期計画期間の補給金等の額の比較】

	中期計画予算 (19~23年度)	21年度予算要求 ベース(19~23年度)
補給金	5,682	5,534
交付金	1,821	1,821
合計	7,503	7,355

【補給金等の低減見込み】



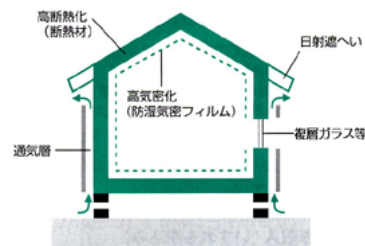
5. 優良住宅の取得に対する支援・既存住宅取得支援制度の創設

優良住宅取得支援制度：住宅金融支援機構の証券化支援の枠組みの下で住宅ローンの金利引下げを行う制度
 対象とする住宅：省エネルギー性、バリアフリー性、耐震性又は耐久性・可変性のいずれかに優れた住宅
 金利引下げの内容：当初5年間0.3%引下げ
 要求内容：長期優良住宅の基準に適合する住宅を対象とする等【優良住宅取得支援制度(拡充)】
 一定の優良な既存住宅を対象とする【既存住宅取得支援制度の創設】

《参考：現行制度の性能要件》

地球温暖化対策の推進

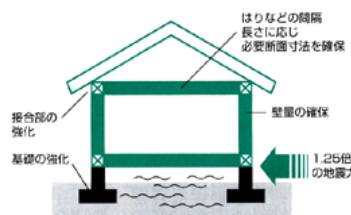
《省エネルギー性に優れた住宅》
 従来より高い水準の断熱性・気密性を実現した住宅



○省エネルギー対策等級4であること。

耐震化の推進

《耐震性に優れた住宅》
 従来より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（免震住宅を含む）



○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。

バリアフリー化の推進

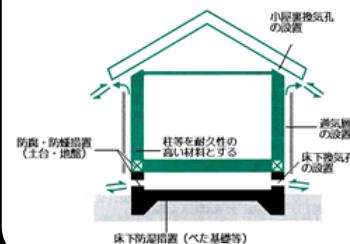
《バリアフリー性に優れた住宅》
 介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅



○高齢者等配慮対策等級3以上であること。

耐久性・可変性の推進

《耐久性・可変性に優れた住宅》
 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅



○劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限る。)のすべてに適合すること。

(注) 上記の各技術基準は、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)に基づく住宅性能表示制度の基準に準拠している。

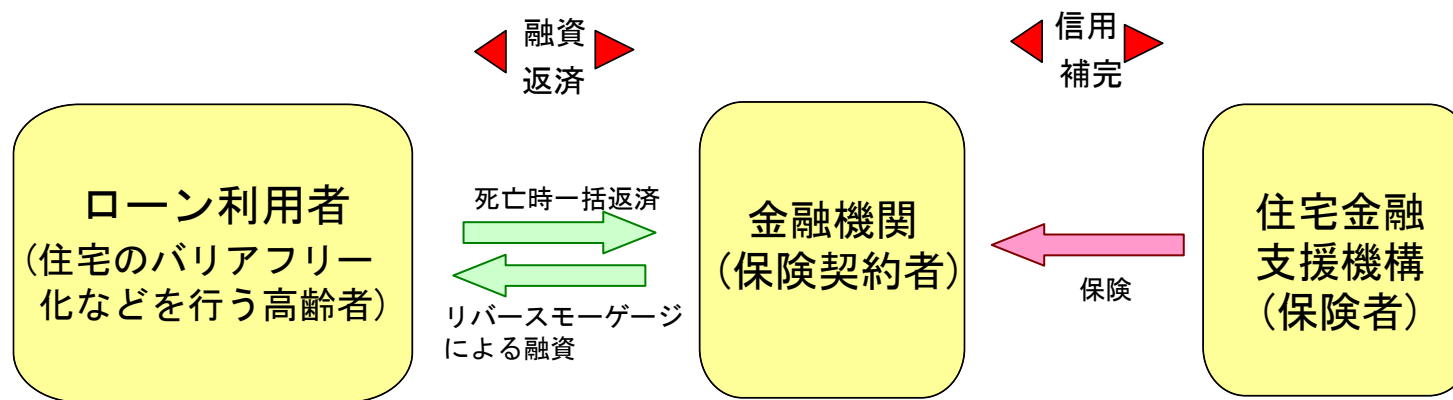
6. リバースモーゲージの推進（新規要求）

目的

高齢者が自らの保有する住宅資産を金融資産に転換して、住宅のバリアフリー化等に要する資金を調達して、老後の生活環境の改善を図ることができるよう、民間金融機関による住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを支援する。

内容

民間金融機関による住宅改良等資金に係るリバースモーゲージに対して住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の適用を拡充する。



(参考)住宅融資保険制度について

民間金融機関が貸し出す住宅ローンに貸倒れが発生した場合に、住宅金融支援機構が民間金融機関との間で締結された保険契約に基づき、未回収分の一部を保険金として民間金融機関に支払う。

[保険の対象]

○ 住宅関連のローン(住宅の改良、増改築など)

【現行】リバースモーゲージによる融資は対象外

【改正案】住宅改良等資金に係るリバースモーゲージを適用対象とする

7. 財政投融资特別会計予算等について

(1) 財政融資資金借入金

	内容	平成21年度 要求額
災害復興住宅融資に係る財政融資資金借入金	災害で被災した住宅の早期の復興を支援するため、災害により滅失・損傷した家屋の復旧に対し、低利かつ迅速に融資を行うための資金を調達	300億円

(2) 財政融資資金の繰上償還

	内容	平成21年度 要求額
繰上償還額 (補償金免除)	旧公庫が過去に行った融資に係る調達金利と貸出金利との金利差やローン利用者からの任意繰上返済による逆ざや等により多額の補給金が毎年度必要な状況にあることから、既往債権管理勘定の設置、業務の抜本的見直し及び組織・業務の効率化等最大限の自助努力を前提に、平成17年度から実施	3,000 億円

(3) その他

	内容	平成21年度 要求
住宅ローン返済困難者対策の延長 (継続)	経済事情の著しい変動等に伴い住宅ローンの支払い能力が低下している方に対し、償還期間の延長など返済方法の変更を行う特例措置の適用期限を平成21年度末まで延長	平成22年3 月31日まで 延長

8. 預り補助金等の取扱いについて

補給金は、予算編成時に過去の任意繰上償還等の数値をもとに翌年度の金利収支差等を推計して計上している。一方、実際に必要となる補給金は、金利や任意繰上償還の状況等に左右されるため、予算に計上する補給金と決算により確定する補給金は一致しない場合がある。独立行政法人の会計処理上、このような場合、決算において預り補助金等として計上することとされている。

○平成19年度決算における預り補助金等の計上

平成19年度は、補給金を2,277億円受け入れたが、任意繰上償還が想定水準を大幅に下回ったため、決算で667億円の預り補助金等を計上。

	H19年度決算	H19年度予算
補給金受入額 ……………①	2,277億円	2,277億円
金利差等分 ……………②	821億円	1,500億円
貸付金償却及び返還保証料の合計 ……③	788億円	777億円
差引 (① - (② + ③))	667億円	-

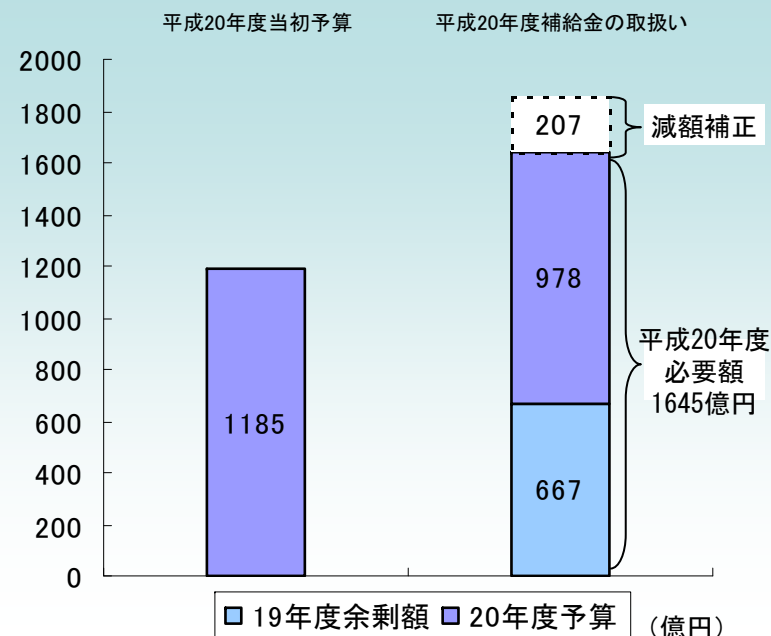
○今後の預り補助金等の取扱い

H19年度決算で計上された預り補助金(667億円)は、H20年度における補給金として活用することとし、これにより余剰となるH20年度の補給金予算額の一部は減額補正等を行った。

H20年度の補給金所要額は、デフォルト債権の早期処理の促進等により、H20年度予算額を上回る1,645億円と見込んでいる。

本所要額については、預り補助金667億円に加えて、H20年度の補給金予算額のうち978億円を活用することにより対応することとしており、H20年度の補給金予算額のうち残りの207億円については、H20年度補正予算において、減額補正を行った。

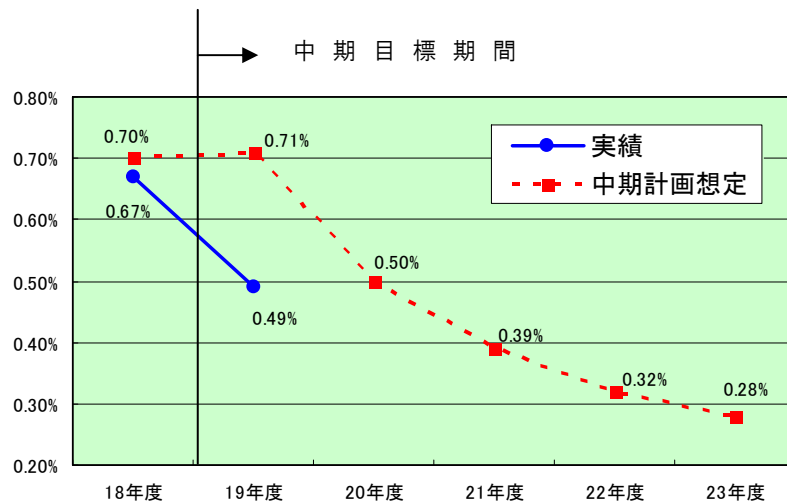
※ なお、H23年度までの中期計画期間の全体で必要となる補給金の額は、中期計画の範囲内となる見込みである。



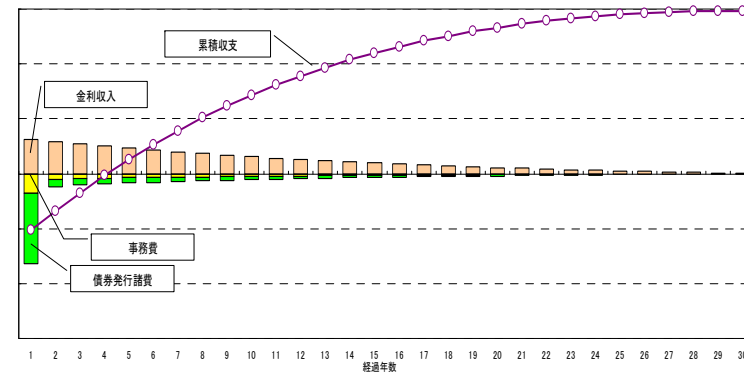
9. 経費率の低減【証券化支援業務】

中期計画：平成23年度 0.30%以下 → 平成19年度実績：0.49%

証券化支援業務に係る経費率について、中期目標期間の最終年度(平成23年度)において0.30%以下とするように努める。
 ※経費率＝経費(人件費、債券発行費用等)／買取債権等残高



【参考：証券化支援業務(買取型)の収益構造】



●証券化支援業務(買取型)は、MBSの発行費用などの初期費用が債権を買い取った初年度に計上され、その費用に見合う収入を後年度における利息収入によりまかなう収益構造となっている。

●23年度における経費率の低減目標の達成に向け、証券化支援業務の的確な推進にあわせて、中期目標・中期計画に掲げる一般管理費の削減(中期目標期間の最終年度までに18年度に比べ▲15%以上、19年度実績▲7.9%)及びMBSの発行費用など証券化支援業務に係るコストの低減(MBS引受手数料の単価を引下げ(19年度2.5銭引下げ、年間6億円弱の低減効果)を着実に実施する。

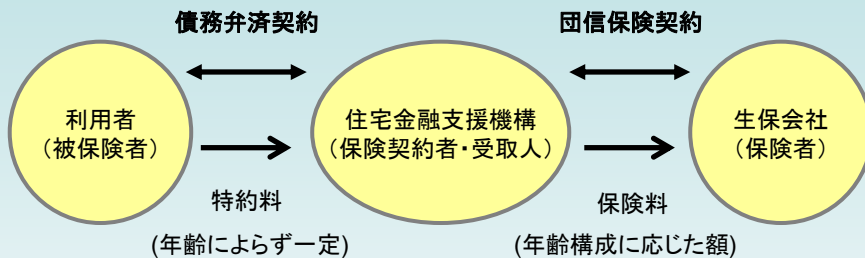
10. 団体信用生命保険制度の概要

- ・ 団体信用生命保険制度は、旧住宅金融公庫融資やフラット35の借入者が、万が一死亡した場合であっても、残債務が、ご家族に残らないようにするための仕組み。
- ・ 本制度に係る業務は、昭和55年度より、(財)公庫住宅融資保証協会(旧保証協会)により実施されてきたが、公庫の独立行政法人移行に伴い、住宅金融支援機構に承継されている。

団体信用生命保険制度の枠組み

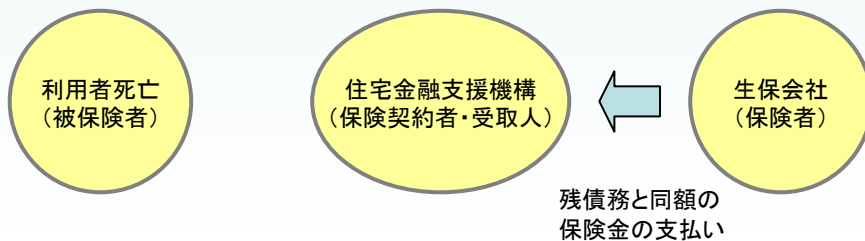
◎保険料等の支払い

機構が支払う団体扱いの保険料は、利用者の年齢構成に応じた額であるが、利用者の負担額の変動を抑制するため、利用者が支払う特約料は年齢によらず一定



◎借入者の死亡時

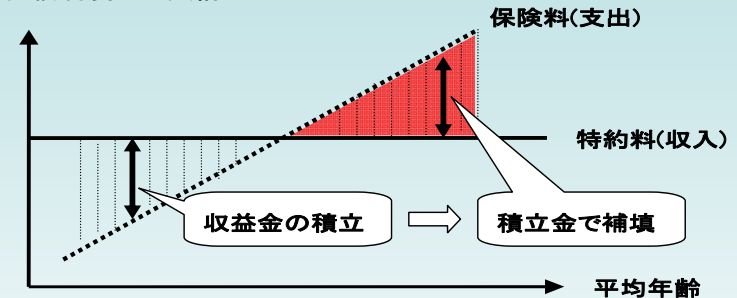
借入者が万が一死亡した場合には、生命保険会社から住宅金融支援機構に支払われる保険金により残債務が消滅する



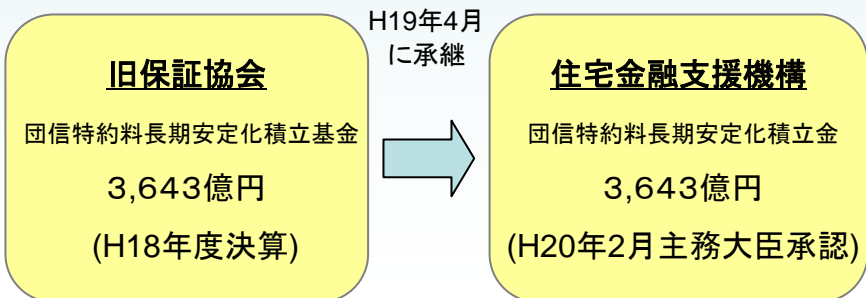
団信特約料長期安定化積立基金について

平均年齢の変動により、収支が変動するため、平均年齢の比較的低い時期の収益を積み立てて、平均年齢が上昇した際の特約料急増の抑制に活用することにより、制度の安定的運営を確保

団信制度の収支構造のイメージ



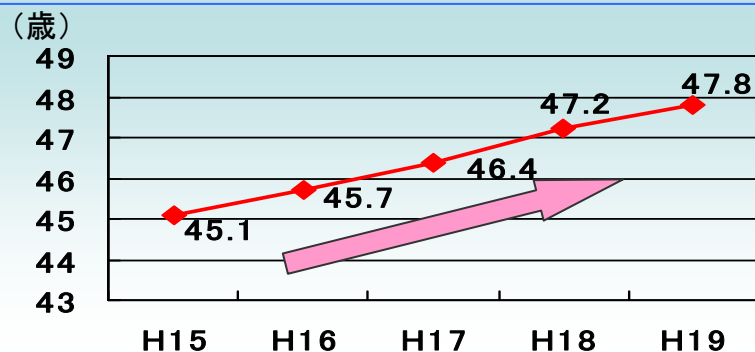
旧保証協会において積み立てられた団信特約料長期安定化積立基金と同額を、住宅金融支援機構において、特約料を安定させるための目的積立金として計上



11. 団体信用生命保険制度の収支の状況等について

- ・ 団体信用生命保険制度の収支は、住宅ローンの直接融資の廃止等による加入者の平均年齢の上昇により悪化
- ・ 平成19年度決算では、148億円の損失を計上したため、 団信特約料長期安定化積立金を148億円取り崩したところである。(3,643億円 → 3,495億円)
- ・ 制度の安定的な運営のため、来年度より、特約料の水準を約27%引き上げることを予定。
- ・ 特約料の見直し及び、本積立金の活用により、本制度の安定的な運営が可能となるものと考えられる。

平均年齢の推移

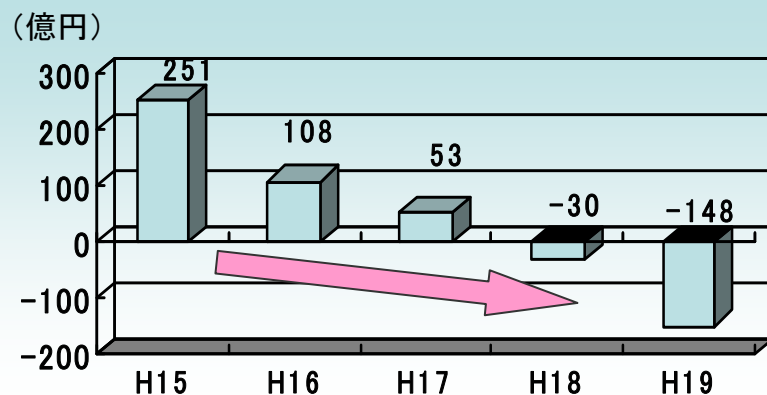


特約料の引上げ(H21年度～)

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

※初年度特約料は元利均等返済の場合である。

団信事業の収支



積立金の推移 (見込み)

