

## F H A 及びジニーメイ型の保証基準等

名称		連邦住宅局	政府抵当金庫	(参考) 連邦抵当金庫
		Federal Home Administration(FHA)	The Government National Mortgage Association(GNMA)	Federal National Mortgage Association(FNMA)
設立年		1934年設立	1968年設立 (FNMAから分離)	1938年設立
組織形態		政府機関 (住宅都市開発省の一部局)	政府機関 (住宅都市開発省の一部局)	株式会社 (NY証券取引所上場)・政府支援機関(GSE)
主要業務		民間金融機関の住宅融資に対する債務保証	FHA保険付住宅ローン証券化商品(MBS)の元利金支払保証	FHA保険の付かない住宅ローンの買取・MBS発行
保証又は買取基準	返済負担率 (住宅関連)	29%	FHA保険付住宅ローン証券化商品(MBS)であること	28%
	返済負担率 (総負債)	41%		36%
	融資額上限	・132,000\$ ~ 239,250\$		・203,000\$ ~ 275,000\$
	融資率(LTV)	物件価格の97.75%以下		物件価格の95%以下 <80%以上の場合、民間融資保険(PMI)の付保が必要>
	物件基準	・独自基準(MPS)あり ・統一不動産鑑定評価の義務化		・独自基準なし ・統一不動産鑑定評価の義務化
保証料率		・当初保険料：融資額の1.50% 期中保険料：年初残高につき年0.5% *5年以上償還、LTVが78%以下になった場合、期中保険料はキャンセルになる。 (Section203(b)プログラム・期間：15年超・LTV：95%以上の場合)	MBS残高の0.06% (GNMAの場合)	MBS残高の0.25~0.30%
備考		<ul style="list-style-type: none"> <li>・政府出資の基金及び保険料収入によって賄われている。</li> <li>・保険事故発生の危険度別に4つの基金があり、いくつかのプログラムがある。</li> <li>・MMI (相互モーゲージ保険基金)のSection203(b)が最も一般的なプログラムであり、上記保証基準を満たす全国の自己居住用個人住宅ローンを対象にしており(分散化)、予算歳出を前提にしている。</li> <li>・90~92年度までは10億~70億ドルの赤字を計上したが、保険料体系を変更(当初保険料の新設)し、実質的な保険料の引き上げを行った結果、黒字に転換、その後の収支改善により保険料が引き下げられた(当初保険料：財政悪化時3.8% 現在1.5%)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・GNMAの保証は完全な政府保証</li> <li>・自ら債券の発行はせず</li> <li>・VA (退役軍人省)保証付住宅ローン証券化商品(MBS)の元利払保証も行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・直接の政府保証なし</li> <li>・自らMBS及び普通社債を発行</li> </ul>

F H A 保険の各基準は、Section203(b)にかかるもの