

今年度の取組等について

令和2年2月7日

【目次】

- I 足下の業務実績
- II 今年度の取組等(トピック)について
 - 1 被災者支援の対応について
 - 2 高経年マンションの課題に関する取組

I 足下の業務実績

足下の業務実績

1 証券化支援事業（フラット35）

項目	目標水準 (令和元年度年度計画)	令和元年度 (令和元年12月末)	【参考】 平成30年度
フラット35（買取型）の申請件数	-	80,539 件 (対前年同期比：103%)	101,394件
フラット35（保証型）の申請件数	-	13,729 件 (対前年同期比：141%)	13,271件
フラット35（リフォーム一体型）の申請件数	-	586件 (対前年同期比：123%)	626件
フラット35リノベの申請件数	-	89件 (対前年同期比：103%)	119件
MBSの毎月の発行額	-	1,259億円 ～ 2,277億円	1,129億円 ～ 2,342億円
フラット35における申請件数（新築住宅に限る。）のうち長期優良住宅の技術基準を満たす住宅の割合	24%	26.2%	27.6%
フラット35の申請件数に占める既存住宅の割合	20.5%	23.3%	23.5%
（買取型）の取扱金融機関数に対するフラット35（保証型）の取扱金融機関の割合	1 機関以上増加	1 機関 (累計：6 機関)	1 機関 (累計：5 機関)

足下の業務実績

2 住宅融資保険等事業

項目	目標水準 (令和元年度年度計画)	令和元年度 (令和元年12月末)	【参考】 平成30年度
フラット35に係るつなぎ融資の付保申請件数	－	14,332件 (対前年同期比：109%)	16,757件
フラット35に係るパッケージ融資の付保申請件数	－	39,716件 (対前年同期比：117%)	44,749件
リバースモーゲージ型住宅ローンへの付保申請件数	－	722件 (対前年同期比：206%)	511件
住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱金融機関数	12機関以上	8機関 (累計：59機関)	14機関 (累計：52機関)

3 住宅資金融通等事業

項目（受理件数）	目標水準 (令和元年度年度計画)	令和元年度 (令和元年12月末)	【参考】 平成30年度	累計 (令和元年12月末)
サービス付き高齢者向け 賃貸住宅融資の融資承認件数	15件程度	12件 (対前年同期比：67%)	29件	195件（平成23年度～）
災害融資関係				
東日本大震災	－	361件	679件	20,415件（平成22年度～）
平成28年熊本地震	－	355件	851件	3,748件（平成28年度～）
大阪北部地震	－	71件	708件	779件（平成30年度～）
平成30年7月豪雨	－	308件	267件	575件（平成30年度～）
北海道胆振東部地震	－	36件	31件	67件（平成30年度～）

Ⅱ 今年度の取組等(トピック)について

1 被災者支援の対応について

1-1 平成30年7月豪雨への対応

平成30年7月豪雨の概要及び機構の対応状況

平成30年6月28日～7月8日に発生し、西日本を中心に広島県、岡山県、愛媛県などで特に大きな被害を受けた。

全壊：6,767棟、半壊：11,243棟 死者・行方不明者：245名（参照元：内閣府 「平成30年7月豪雨による被害状況等について」平成31年1月9日17:00現在）

	平成30年度	令和元年度（令和元年12月末時点） ※ 一部速報値を含む。
コールセンターへの相談件数	2,703件	1,937件
現地相談会（地方公共団体連携）	33回	65回
災害復興住宅融資のお申込件数	267件	308件
災害復興住宅融資の実行件数	49件	209件

<倉敷市での相談会の様子>



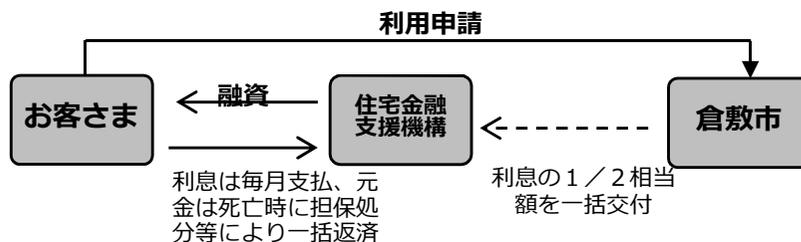
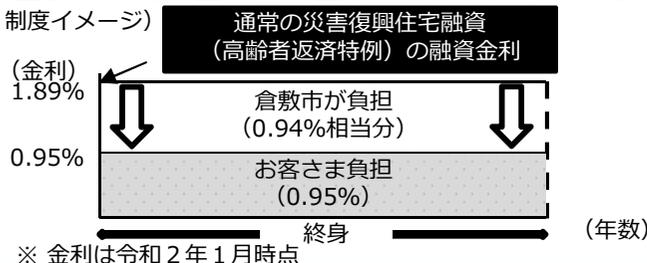
- ・被災直後は一般的な制度の照会や返済相談が中心となるが、今年度はお客さまの具体的な住宅再建に向けての相談へと傾向が推移している。
- ・被害の規模が大きい倉敷市と連携し、支店職員による週に2日の現地相談会（支店より片道2時間程度）を継続して実施しているが、被災当初と比べ住宅再建に対する相談内容が多岐に渡ることも多く、1組のお客さまに対する相談時間を1時間から1時間半に増やして対応している。また、ご高齢の方を中心にリピーターの方も多く、専門チームによるお客さまに寄り添った対応により早期の住宅再建を支援しているところ。
- ・災害復興住宅融資の申込受付を行っている金融機関（中国銀行・広島銀行）、地域支え合いセンター、被災世帯に復興住宅を提供する地場住宅事業者等、地元の関係機関と連携し、持続性を考慮した対応を心掛けている。

岡山県倉敷市と連携した制度の創設「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）」

平成30年7月豪雨により倉敷市内で被災された高齢者が住宅を再建する場合、1,000万円までの融資金利を災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の融資金利の2分の1の水準とする制度。

制度の広報活動として、①機構・倉敷市・FPによる住宅再建資金計画セミナー、②住宅事業者向け災害融資説明会、③資金計画、支援金・補助金等のワンストップ相談会開催等を倉敷市と連携して実施している。

（参考：制度イメージ）



相談件数 ※1	お申込件数 ※2	実行件数 ※2
836件	67件	18件

（令和元年12月末時点。一部速報値を含む。）

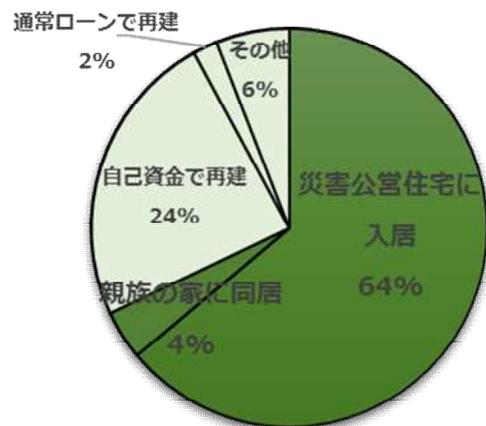
- ※1 平成31年4月以降の現地支店及びコールセンターでの相談件数。
- ※2 令和元年度災害復興住宅融資のお申込件数（308件）及び実行件数（209件）の内数。



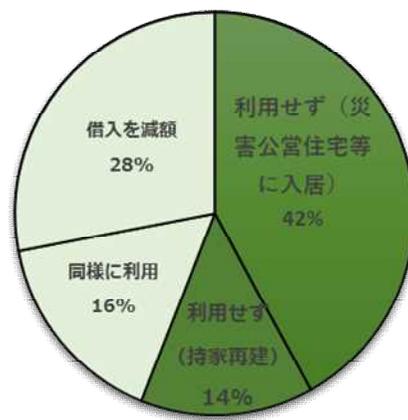
1-2 平成30年7月豪雨への対応

災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）利用者アンケートの結果

● この制度がなかったらどうしたか。



● 金利の軽減がなかったら利用したか。



・この制度がなかったら「災害公営住宅に入居していたと思う」が64%、「親族の家に同居したと思う」が4%、**計68%がこの制度がなかったら持家の再建を断念していた。**

・市から機構への補助金による金利の軽減がなかったら「この制度を利用しなかったと思う」が56%あり、同時にこの制度がなかったら「災害公営住宅に入居していたと思う」または「親族の家に同居していたと思う」を選択しているのは全体の42%となっている。これらは、**市の補助金に基づく金利の軽減によって災害公営住宅等から持家再建に転換したものと考えられる。**

利用者の属性

- ・ 申込者の平均年齢は72歳、最年長は86歳
- ・ 利用者の72%が高齢夫婦で、高齢単身は20%
- ・ 84%に子どもがあり、うち「説得して同意させた」は12%
- ・ 世帯の平均年収は、312万円
- ・ 60%が損害保険金を受け取る。平均受領額は807万円

住宅再建の内容等

- ・ 被災前は92%が2階建、再建住宅は74%が平屋建
- ・ 平均延床面積は被災前の114㎡から80㎡へ約3割縮小
- ・ 再建費用は平均1,667万円、借入額は平均1,133万円
- ・ 本人負担は平均10,221円/月、軽減額は平均-7,200円/月
- ・ 市から機構への補助金は平均167万円/件

利用した理由等

- ・ リバースモーゲージの内容を「知らなかった」73%
- ・ 再建理由は「住み慣れた土地に住みたいから」70%
- ・ 利用理由は「資金不足」42%、「制度が合理的」33%

制度の評価

- ・ 制度の評価は「素晴らしい」「よい」が90%
- ・ 制度の問題点として「手続きが煩雑」などの指摘もあった。

出典： 国立研究開発法人建築研究所住宅・都市研究グループ 令和元年12月13日 建築研究所ニュース
住宅金融支援機構「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例：倉敷市補助型）」利用者アンケート調査結果をもとに一部機構にて編集

1-3 令和元年台風15号及び19号への対応

概要及び被害状況

●台風15号：令和元年9月5日発生

人的被害	死者1名 負傷者150名
住宅被害	全壊：342棟 半壊：3,927棟 一部損壊：70,397棟

※参照元：内閣府 防災情報のページ「令和元年台風15号に係る被害状況等について（令和元年12月5日17:00現在）」

●台風19号：令和元年10月6日発生

人的被害	死者99名、行方不明者3名 負傷者380名
住宅被害	全壊：3,225棟 半壊：28,811棟 一部損壊：31,735棟

※参照元：内閣府 防災情報のページ「令和元年台風19号等に係る被害状況等について（令和2年1月10日10:00現在）」

機構の対応状況（令和元年12月末時点）

- ・発災後、災害協定に基づき被災地県に連絡をとった上で災害復興住宅融資の情報を提供し、要請に基づき相談会対応等の連携を実施した。
- ・発災当初、各市町村は県と連携し、り災証明書発行、建築相談及び補助制度の相談窓口開設等を実施。機構は県の要請に基づき「建築相談」に参加し相談対応。（現在は各地方公共団体が状況に応じた相談窓口を開設。機構も各地方公共団体の要望に応じ連携予定。）
- ・高齢の被災者からの相談（高齢者返済特例制度カウンセリングなど）については、近くの機構窓口や要望に応じて現地相談も実施している。
- ・被害の大きかった千葉県においては、全市町村へ災害復興住宅融資のチラシを定期的に発送するとともに、特に被害の多かった南房総エリアを中心に現地巡回を行い、各被災地方公共団体へのフォローアップを実施している。

	台風15号	台風19号
コールセンターへの相談件数	1,683件	1,472件
現地相談会（地方公共団体連携）	33回(9会場)	26回(10会場)
災害復興住宅融資のお申込件数	64件	44件
災害復興住宅融資の実行件数	3件	1件

※ 令和元年12月末時点（一部速報値を含む。）。
※ 上表において、10月25日豪雨は、台風19号に含む。

南房総市での相談会の様子



Ⅱ 今年度の取組等(トピック)について

2 高経年マンションの課題に関する取組

1 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

「マンション価値向上に資する金融支援の実施協議会」

2018年度 「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」

2019年度 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

- 2019年度は取組の実施に向けた準備段階に移行することに伴い、上記の勉強会を発展的に解消して、新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立して、早期の実施に向けて準備を進めた。
- 各取組の検討・実施を効率的に推進していくため、取組内容に応じて分科会を活用した。

<参加メンバー>

マンション管理等関係団体（6機関）
民間金融機関等（14機関）
行政機関（2機関）
専門家（弁護士・大学教授）



<課題1> 管理組合のガバナンス機能低下への対応	
【取組①】 修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等	早期実施項目
【取組②】 修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討	継続検討項目
【取組③】 マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成	早期実施項目
<課題2> 管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援	
【取組④】 管理組合向け融資に関する信用補完策の整備	早期実施項目
【取組⑤】 市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討	継続検討項目
<課題3> 共用部分リフォームローンの商品性改善への対応	
【取組⑥】 融資手続の利便性向上	早期実施項目
【取組⑦】 融資要件の見直し	早期実施項目

【協議会の取組事例】

【取組③】 マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成

次ページ参照

【取組④】 管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備

- デフォルト時の回収手法等の法的論点が不明確であったが、最終的な責任は区分所有者に帰属する等の一定の方向性を協議会で整理
- 分科会参加メンバーから複数の信用補完策の案も提示されており、実現に向けた課題や追加検討事項を整理

※ その他の早期実施項目についても、実施に向けた準備を順次行っている。

【取組①】 地方公共団体と連携した情報発信や相談支援等を試行的に実施

【取組⑥】 申込書作成補助ツールの開発を検討中

【取組⑦】 2019年10月に制度改正（融資割合・滞納率・返済期間等の見直し）を実施

2-1 マンション版ライフサイクルシミュレーションツールについて

マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの概要

- 機構が有する大規模修繕工事に関するデータを活用し、マンションの大規模修繕のための「資金計画」や「必要となる修繕積立金額」などを管理組合が簡易に試算できるシミュレーションツールを作成。リリースは、2020年6月を予定。
- シミュレーションツールの開発後は機構サイトに無料で公開し、管理組合（マンション居住者）等に利用を促す。
- なお、利用促進のための取組として、サイト等による周知に加え、実施協議会参加メンバーである管理組合、マンション管理士、マンション管理業者の各団体や地方公共団体と連携して説明会を行い、広く周知を図る予定。

ツール活用効果と活用方法

情報の非対称性の解消

ネット上の簡便なシミュレーションにより、「規模」、「築年数」、「工事内容」等に応じた平均的な大規模修繕工事費用を試算できるようにすることにより、管理組合が、業者から提案された大規模修繕工事費用と比較検証できるようにする。

ローン利用の有用性の情報発信

大規模修繕の際に借入を必要としたマンションの成功実例を示すことにより、修繕積立金が不足しているマンションに対して、ローンの利用により、適正な時期に必要な工事を行うことの効用（費用面、性能面、資産価値面）を示す。

修繕積立金水準の適正化

ローン利用が修繕積立金不足問題の解決を先延ばしするだけのものとならないよう、シミュレーションの利用を通じて、ローンを返済しながら、次回の大規模修繕までに計画的に修繕積立金を積み上げられるよう誘導する。

管理組合の自己チェック用にとどまらず、「修繕積立金の値上げを検討している管理組合内」、「修繕工事を検討している管理組合・金融機関間」における検証材料として活用されることを想定。

2-2 マンション版ライフサイクルシミュレーションツールについて

シミュレーションツールの活用イメージ及び画面展開

基本情報を入力

- ・ 建物概要
- ・ 大規模修繕工事の実施内容
- ・ 築年数
- ・ 修繕積立金額（累計額、年間積立額、未収率）等

現状の試算結果を表示

- ・ 大規模修繕工事を計画しているマンションの規模や築年、実施する工事内容に対応した一般的な大規模修繕工事費用
- ・ 当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

改善後の試算結果を表示

- ・ 修繕積立金の引き上げ提案
- ・ 資金が不足する場合のローン利用提案
- ・ 余剰資金がある場合のマンションすまい・る債の利用提案

画面展開

○基本情報入力画面
(建物情報、工事情報、資金情報)

○大規模修繕工事費試算結果
○現状の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)

○改善後の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)

入力項目は「マンション居住者の手元にある書類（管理規約別表、修繕積立金会計の決算書等）」と「目視で確認できる範囲のマンションの仕様」で構成

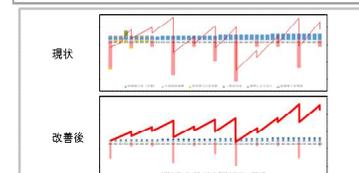


■キャッシュフロー表

年	収入	支出	繰上金	繰下金	繰上金率	繰下金率	繰上金率(%)	繰下金率(%)
2020	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2021	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2022	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2023	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2024	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2025	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2026	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2027	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2028	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2029	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2030	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2031	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2032	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2033	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2034	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2035	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2036	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2037	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2038	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2039	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0
2040	1000000	1200000	0	0	0	0	0	0



●比較表示画面





住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency