第5回　事業運営審議委員会

資料1

機構の足下の業務状況～現場での取組～

平成28年1月26日

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

【 目 次 】

１ 【フラット35】の安定的供給

（1） 安定的供給に向けた取組

（2） 安定的供給を支える多様な資金調達

２ 災害からの復興支援に向けた取組

（1） 平成27年９月関東・東北豪雨からの復興に向けた支援

（2） 東日本大震災からの復興に向けた継続的な支援

３ 地方創生の実現に向けた住まい・まちづくり分野での取組

（1） 地域の住まい・まちづくりの課題解決への支援

（2） 直接融資の政策的意義

（3） 直接融資等の概要

１ 【フラット35】の安定的供給

（1） 安定的供給に向けた取組

①全期間固定金利型住宅ローンの需要と供給
②【フラット35】（買取型）の概要と実績
③【フラット35】（保証型）の概要

（2） 安定的供給を支える多様な資金調達

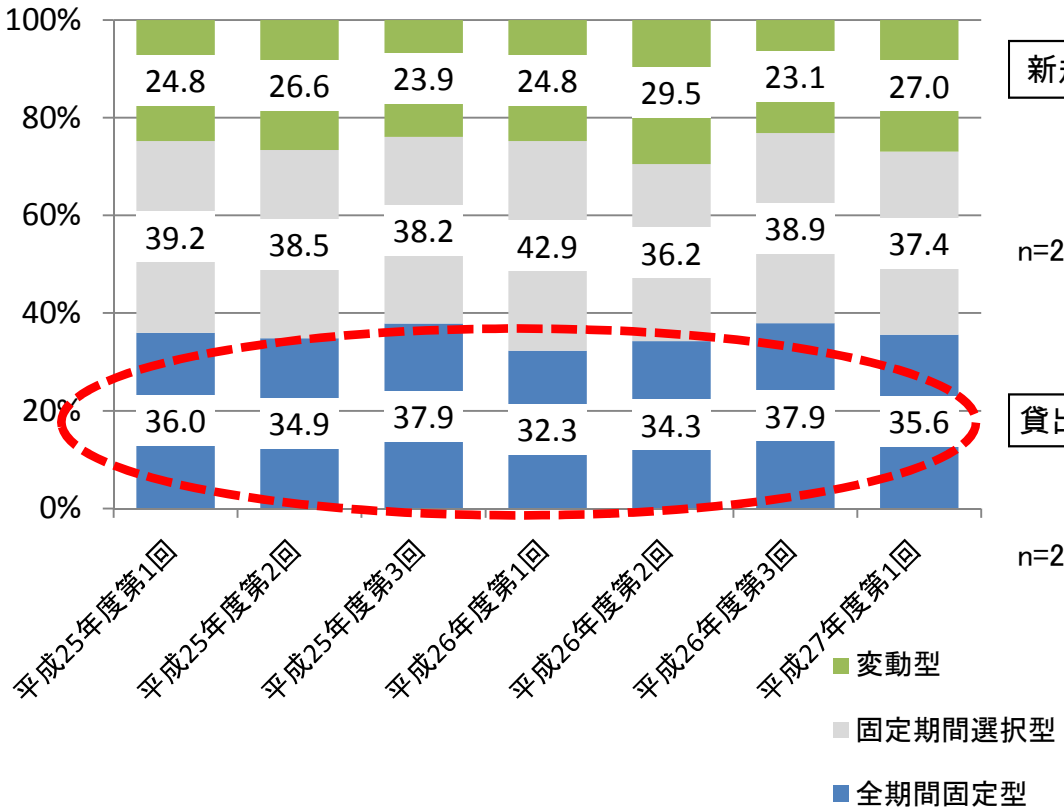
①資金調達の概要
②MBSの現状と課題

1－（1）－①全期間固定金利型住宅ローンの需要と供給

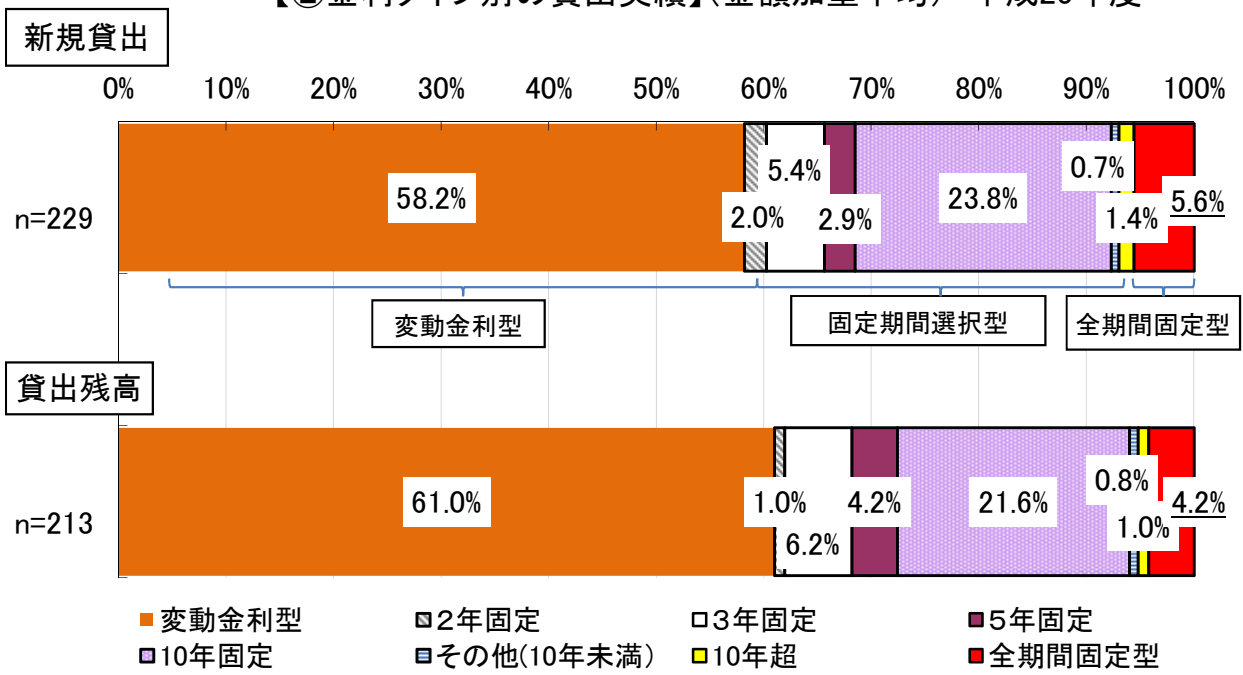
■　住宅ローン利用予定者（今後5年以内）の約3分の1が全期間固定型を希望

■　民間金融機関における金利タイプ別の貸出実績のうち、全期間固定型は新規貸出で5.6%、貸出残高で4.2%となり、各実績に占めるシェアは小さい。

【①住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ】



【②金利タイプ別の貸出実績】（金額加重平均）　平成25年度



【図表①】住宅金融支援機構「2015年度第1回　民間住宅ローン利用者の実態調査（民間住宅ローン利用予定者編）」
【図表②】住宅金融支援機構「2014年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果」

１－（１）－②【フラット35】（買取型）の概要と実績

■　証券化支援業務（【フラット35】）の意義

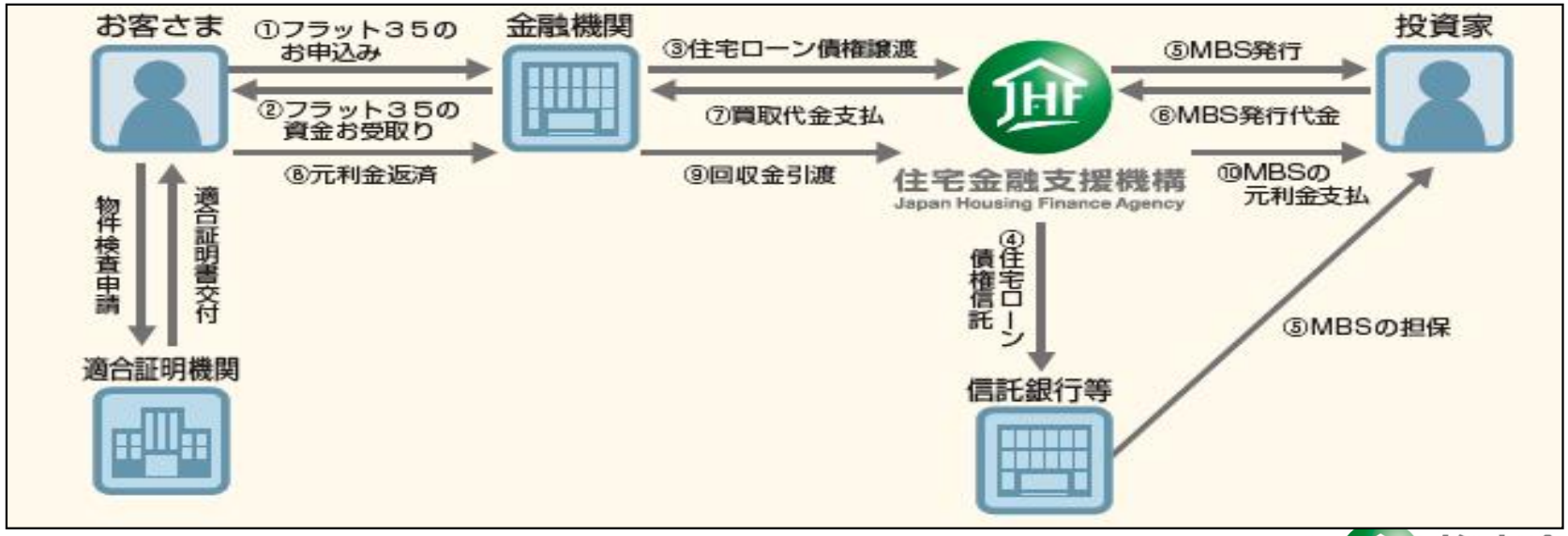
◇独立行政法人住宅金融支援機構法案に対する附帯決議（抄）（平成17年5月17日衆議院国土交通委員会）
「二　長期固定金利の住宅資金を全国あまねく供給できるよう、証券化ローンの普及に努めること。」

◇独立行政法人改革等に関する基本的な方針（抄）（平成25年12月24日閣議決定）
「民間金融機関の住宅ローンが変動金利型中心である現状に鑑み、当面は、本法人MBSの発行額の平準化を図り、ベンチマーク性を高めることで民間によるMBSの発行の活性化及び流動性の向上を促し、我が国の証券化市場を育成する。また、MBS発行を図る民間金融機関等との対話を継続的に行い、ニーズを迅速に把握する。」

■　【フラット35】（買取型）の概要

・機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託銀行に信託

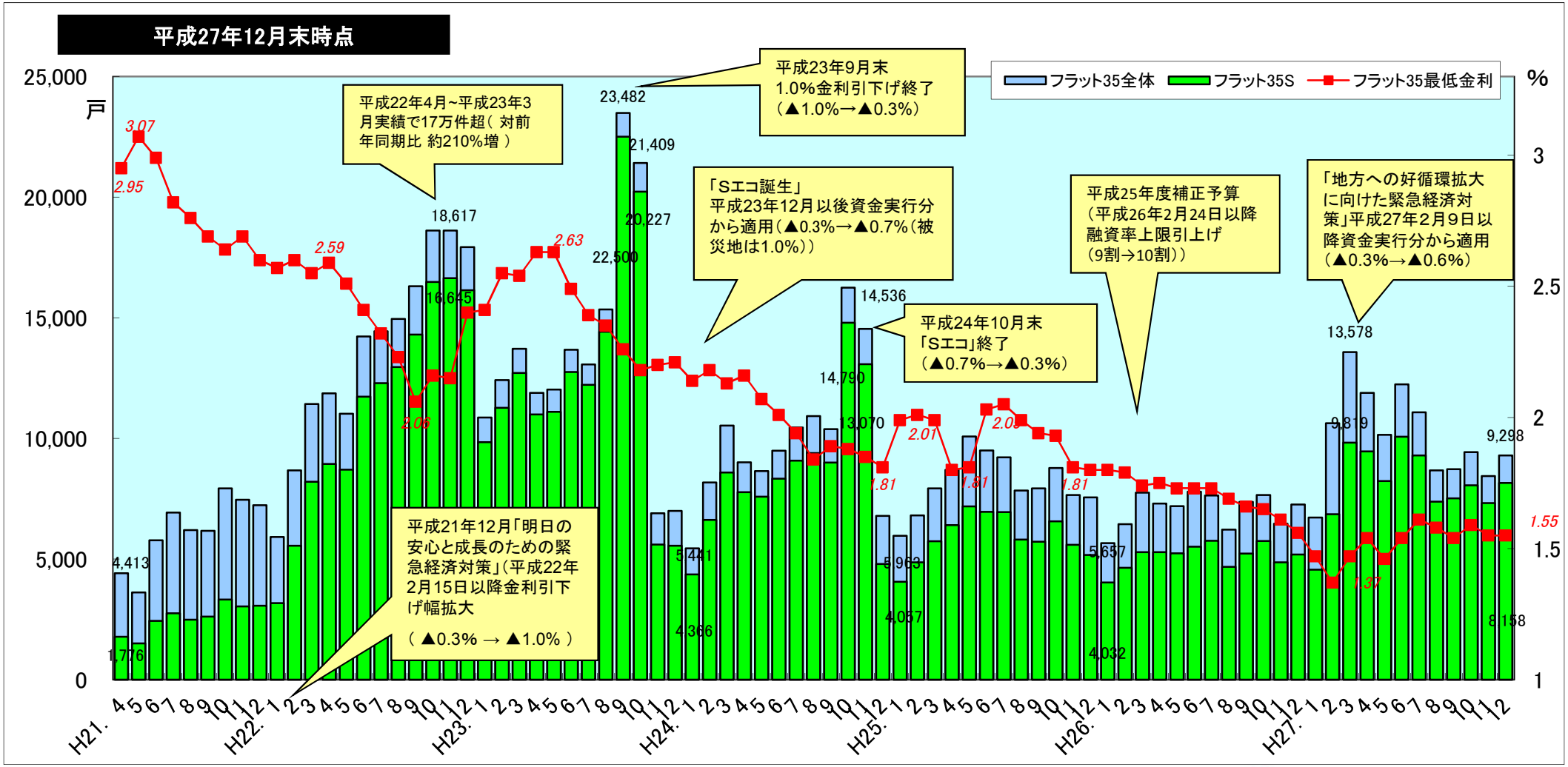
・機構がMBS（資産担保証券）を発行し、住宅ローン債権を買い取るための資金を債券市場（投資家）から調達



1－（1）－②【フラット35】（買取型）の概要と実績～申請状況と金利の推移～

■ 平成27年2月9日からの経済対策による金利引下げにより、申請件数は対前年度で増加傾向

■ フラット35の最低金利は平成27年2月に史上最低の1.37%を記録したが、その後は上昇傾向



１－（１）－②【フラット35】（買取型）の概要と実績～経済対策の取組～

■　経済対策の概要　（「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」（平成26年12月27日閣議決定））
省エネルギー性に優れた住宅等、質の高い住宅の取得を支援するため、【フラット35】Sの制度拡充（金利引下げ幅を年▲0.3%から年▲0.6%に拡大）※等を実施

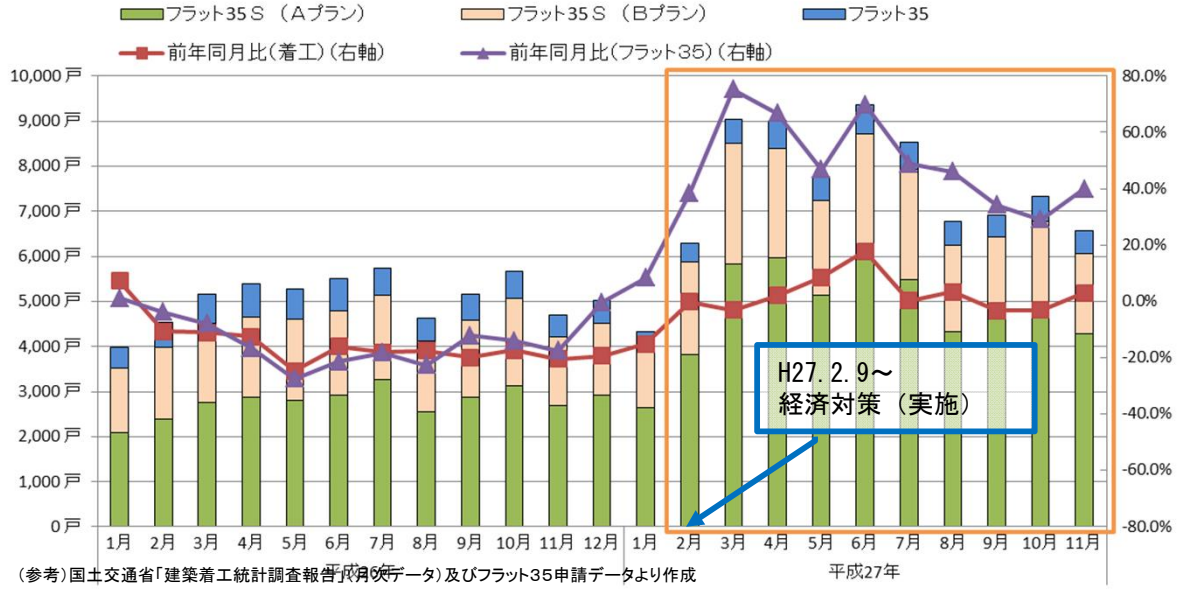
※　平成27年２月９日以後の資金受取分から平成28年１月29日の申込分までが対象

■経済対策が住宅取得等に及ぼす効果

・　新設住宅着工戸数及び前年同月比は、経済対策の実施時期とほぼ同時期に 増加に転じた。

・　フラット35S（Aプラン）の申請も大きく増加し、長期優良住宅等の質の高い住宅の取得を支援している。

【新設住宅着工戸数及びフラット35申請件数の推移等】



（参考）国土交通省「建築着工統計調査報告（月次データ）及びフラット35申請データより作成

■国内総生産（GDP）と民間住宅

経済対策実施以降、国内総生産（GDP）において、民間住宅は前期比で高い伸びを示している。

【国内総生産（確報値・季節調整済み・年率換算前期比%）】

	国内総生産	民間住宅
平成27年4-6月	▲ 0.5	10.4　(0.3)
7-9月	1.0	8.1　(0.2)

※（　）内は寄与度を記載

■アンケート調査結果

フラット35利用者の8割程度が経済対策が住宅取得のきっかけになったと回答

【質問】　今回の経済対策によるフラット35の金利引下げが住宅取得のきっかけのひとつになりましたか。

	大いになった	ある程度なった	あまりならなかった	全くならなかった	どちらともいえない	計
シェア	44%	35%	7%	7%	7%	100%

平成27年3月以降のフラット35利用者に郵送によるアンケートを実施。借入申込が経済対策発表後（平成27年1月以降）のものを集計（平成27年12月末時点、有効回答数561件）

1－（1）－②【フラット35】（買取型）の概要と実績～現場での周知活動等～

■　経済対策開始日以降、終了日※を見据えて、取扱金融機関、住宅事業者やエンドユーザー等に対して計画的な周知活動を実施　※　平成27年2月9日以後の資金受取分から平成28年1月29日の申込分までが対象

経済対策開始

- 取扱金融機関における受付体制の準備支援
- 住宅事業者がエンドユーザーに案内できる環境整備支援
- エンドユーザーへ経済対策開始を周知

経済対策期間中

- 取扱金融機関の営業店・ローンセンター等に対する勉強会や営業支援
- 住宅事業者に対するエンドユーザーへの案内方法の提案や【フラット35】S基準に関する勉強会
- エンドユーザーの理解促進に向けて、TV、Web、新聞等あらゆるメディアをミックスした広告や全国一斉相談会等を実施

経済対策終了前

- 取扱金融機関に対し経済対策終了日の周知協力を依頼
- 住宅事業者に対しクロージング営業の提案
- エンドユーザーへ経済対策締切り間近を周知

（参考：広告実施概要）

経済対策開始

新聞広告等を通じて制度周知

■新聞広告の例

■Web広告の例

経済対策期間中

- Web広告は通年実施
- 5月・10月の全国一斉相談会に合わせてCM・新聞で集中的に広告を実施

■Web広告の例

■テレビCM抜粋

経済対策終了前

12月からWeb広告を増加。新 聞広告も実施

■新聞広告の例

■Web広告の例

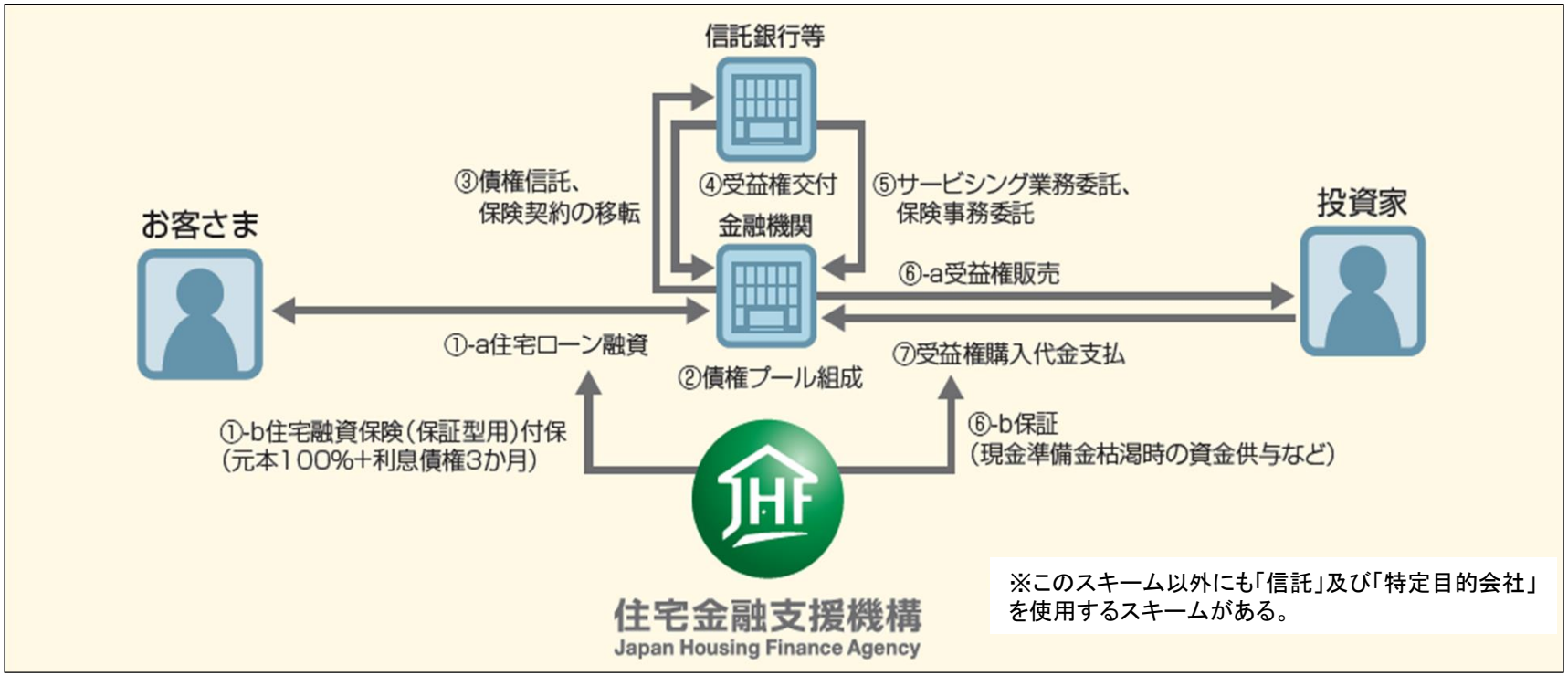
１－（１）－③【フラット35】（保証型）の概要

■ 【フラット35】（保証型）拡大の必要性

◇住宅金融公庫法の一部を改正する法律案（平成15年６月11日法律第75号）
衆議院国土交通委員会（平成15年４月18日）附帯決議より一部抜粋
「七　証券化支援業務の推進に当たっては、**将来的に保証型の支援業務が拡大する**よう努めること。」

■ 【フラット35】（保証型）の概要

民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに係る信用リスクを住宅融資保険により引き受け、民間金融機関が発行するMBSの元利払いを保証することにより、民間金融機関の証券化を支援



１－（１）－③【フラット35】（保証型）の概要～保証型の拡大に向けた取組～

■　現在の経済環境において、保証型を拡大するためには、民間金融機関のニーズに応じた商品の提供が必要

短期的な取組

民間金融機関のニーズを開拓

- 融資率、借換え等で顧客層を細分化し、各層に応じた商品を提供するモーゲージバンクのニーズに対応
- 保証型（固定）とプロパーローン（変動）とのミックスローンを提供する民間金融機関のニーズに対応

投資家のニーズに対応

- 信託受益権を担保にローンで資金調達することにより、投資家のニーズに対応
- 信託受益権を期間別にトランチングし、投資家のニーズに対応

中長期的な取組

金利タイプの拡大※1

- 民間金融機関のニーズに対応して金利タイプを拡大し、長期固定金利型の住宅ローンをメインとしつつ、変動金利型住宅ローン等と組み合わせたミックスローンを対象化

マルチセラー方式※2

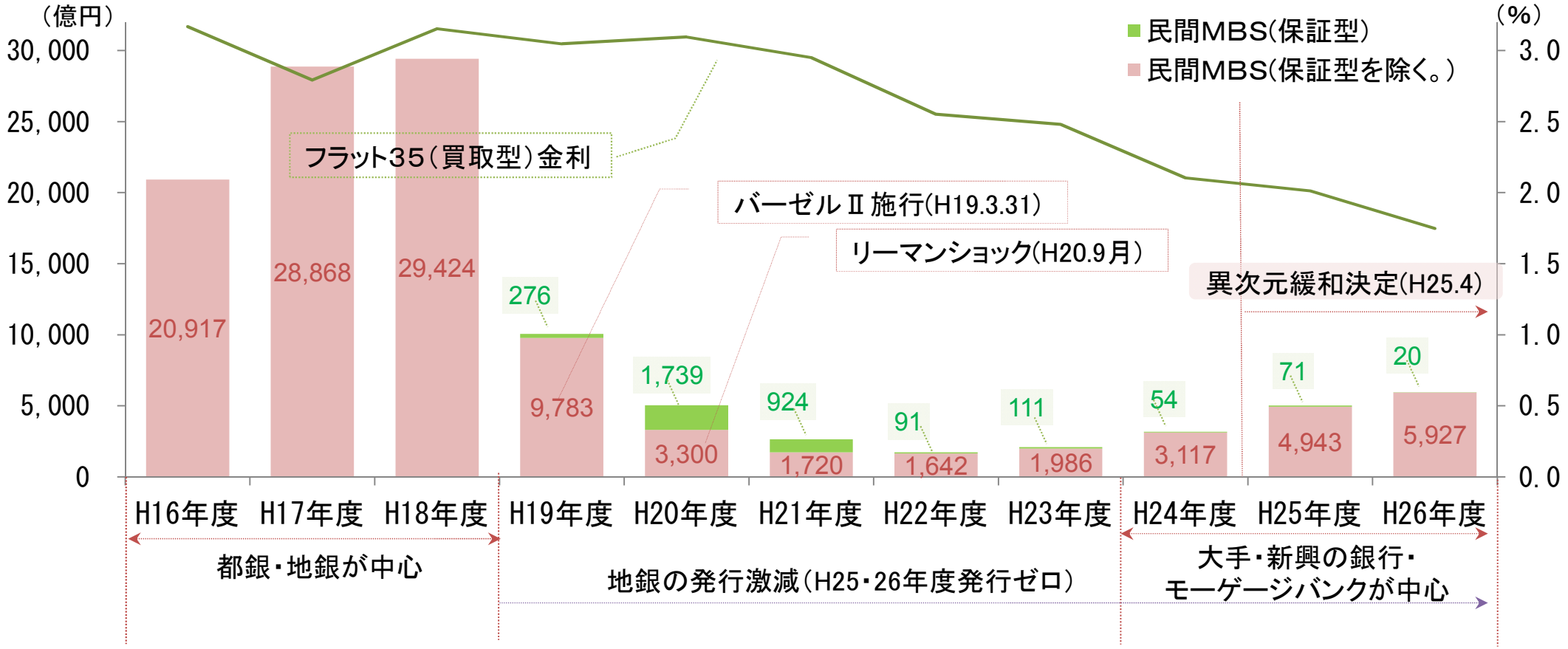
- 貸付規模が中小金融機関や貸付地域が偏在する地方銀行のニーズに対応するため、複数のオリジネーターが共同して証券化を行うマルチセラー方式について引き続き検討

※1「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」（委員長 吉野直行 慶応義塾大学経済学部教授、平成25年7月）において、民間金融機関等のニーズに対応するための取組みとして示された事項
※2 上記委員会において、保証型の活用に向けたニーズとして示された事項

1－(1)－③【参考】民間MBS市場の状況

■ バーゼルⅡの施行、リーマンショック等以降民間MBSの発行額は低迷しているが、近年は若干の回復傾向

■ 民間MBS発行額の推移①



（資料）日本証券業協会・全国銀行協会「証券化市場の動向調査」（平成27年度）

1－（1）－③【参考】民間MBS市場の状況

■ 民間ＭＢＳ発行額の推移②（オリジネーター別発行額）

（単位：億円）

業　態	オリジネーター	平成24年度	平成25年度	平成26年度
都市銀行・信託銀行	A社	1,080	1,455	1,680
	B社	0	700	400
地方銀行	C社	1,206	0	0
新興銀行	D社	0	2,000	1,500
労働金庫	E社	246	0	0
モーゲージ・バンク	F社	81	206	232
	G社(※)	1	163	713
	H社(※)	504	419	566
その他	I 社	0	0	104
	J社	0	0	732
総　計		3,117	4,943	5,927

（注）四捨五入により内訳合計と総計が一致しない。
（※）住宅融資保険（フラット35パッケージ型）を付保した住宅ローンを証券化したもの

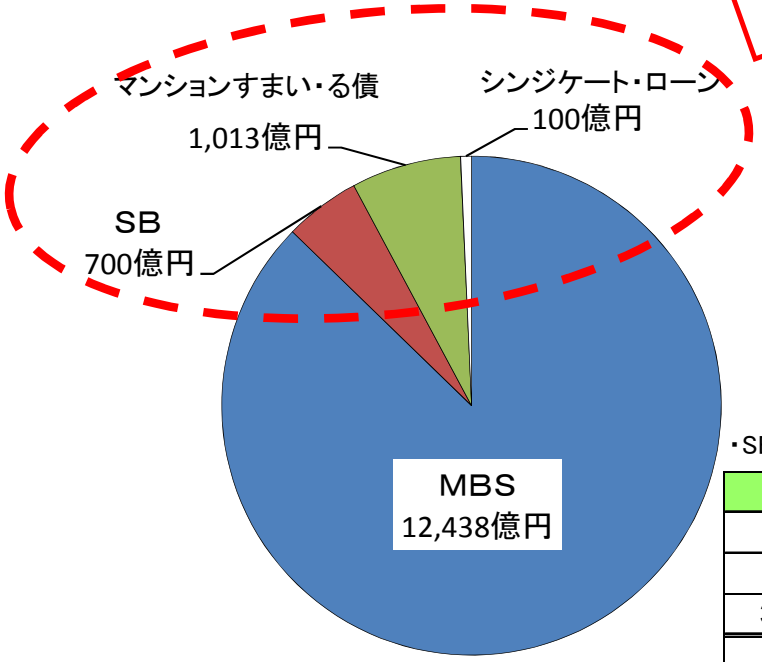
１－（２）－①資金調達の概要

■　フラット35（証券化支援勘定）の資金調達は、MBSを中心にSB、マンションすまい・る債、民間借入金等を組み合わせて行っている。

■　MBS以外の資金調達は、市場金利の変動や住宅ローン利用者からの繰上償還額の変動により発生する再調達リスクを縮減する等ALM上の影響を見ながら、複数の年限を組み合わせて行っている。
　また、平成27年度は事業を継続する上で必要となる超長期の資金を金利が低位推移する間に確保する目的から20年債及び30年債の発行額を増やしている。

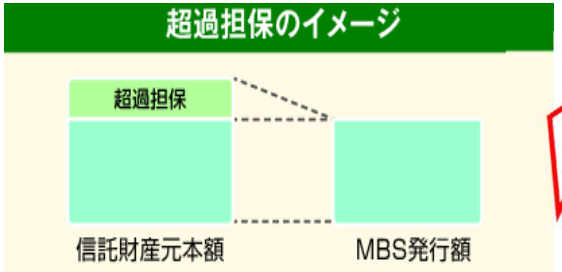
■証券化支援勘定の資金調達の内訳

平成26年度



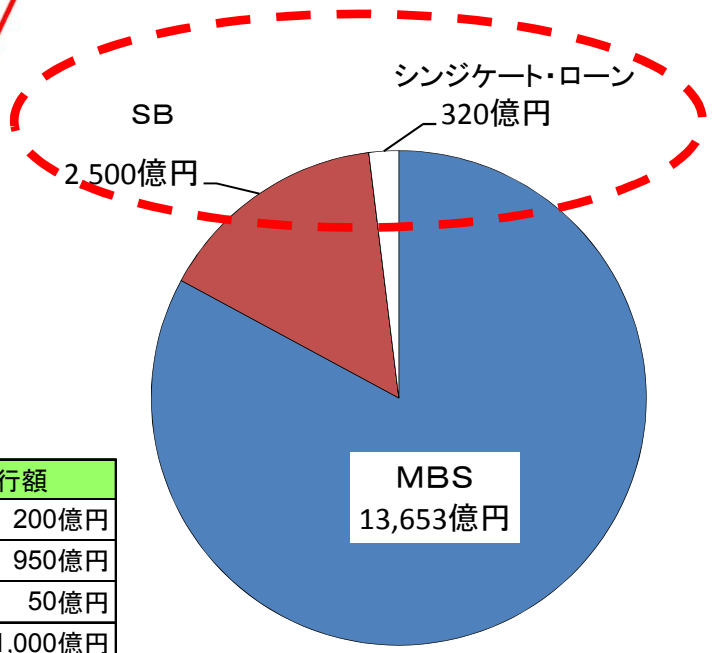
・SBの発行内訳

	発行額
3年債	300億円
5年債	300億円
30年債	100億円
合計	700億円



MBS以外で調達した資金はMBSの超過担保に利用

平成27年度（平成27年12月末時点）



・SBの発行内訳

	発行額
5年債	200億円
10年債	950億円
15年債	50億円
20年債	1,000億円
30年債	300億円
合計	2,500億円

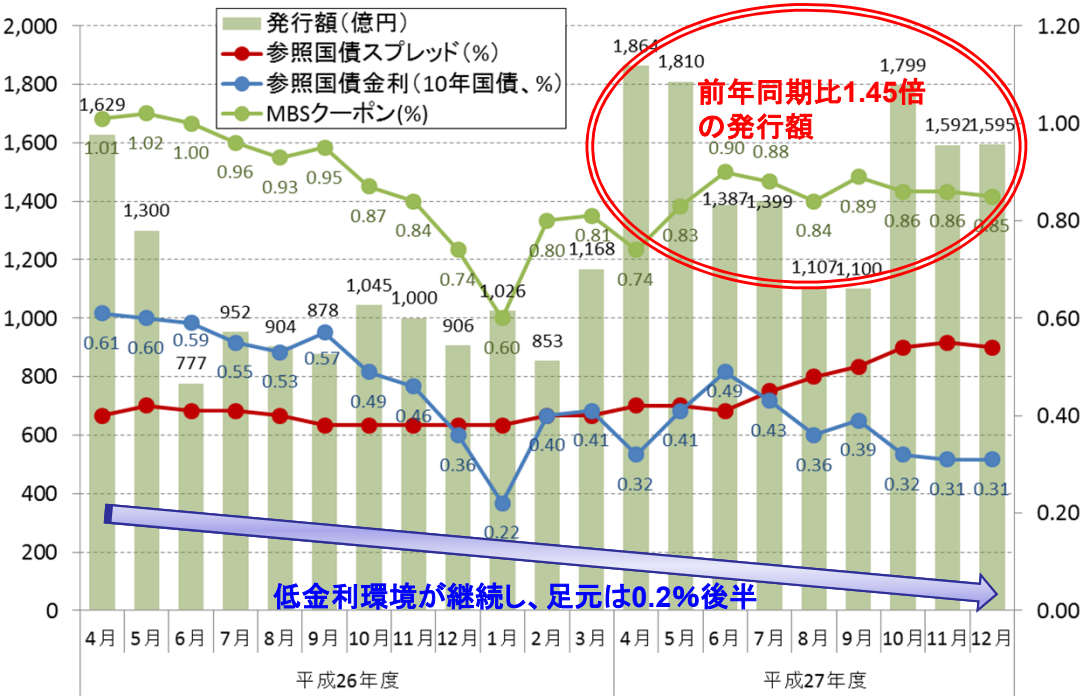
（備考）1. 上図には内部資金を含まない。
　　2. 平成27年度のマンションすまい・る債は、平成28年２月に発行する予定

１－（２）－②MBSの現状と課題

■　平成27年度は、経済対策に伴うフラット35の資金実行額の増加により、MBS発行額も増加し、12月末時点の発行累計額は、前年同期比1.45倍の13,653億円（前年同期比+4,262億円）

■　日本銀行による大規模な金融緩和（平成25年４月～量的・質的金融緩和策）を背景に、歴史的な低金利環境が継続していることにより、運用益確保を目的とした円債から比較的利回りが高い外国債券への投資が増加し、MBS投資家においてスプレッドのみならず、よりクーポンを重視した運用にシフトする動きが見られるなどの投資行動の変化等が発現しており、投資家の需要を拡大させることが厳しい状況

⇨ **中央及び地方の幅広い投資家に対する個別のIR訪問、起債運営上の工夫等による投資家需要の拡大が必要**



【課題に対する主な対応策】

- 発行体である機構から投資家に対して、中央及び地方の様々な業態の投資家を幅広く訪問し、IR・その後のフォローアップを実施
- 金融情報ベンダー、証券会社、投資信託会社等が開催する投資家セミナーに積極的に講師として参加し、MBSの投資商品としての魅力を訴求した上で、個別のIR等のフォローアップも併せて実施
- 主要経済イベントを考慮した起債日程とし、投資家の不安要素を極小化させ、必要に応じて追加の投資家ヒアリングを行うことにより、投資家需要を精緻に把握
- 把握した投資家需要を踏まえ、MBS発行額の平準化を適宜行い、安定的かつ効率的な発行を実現

※　平成27年度のMBS平均調達金利は、12月末時点で過去最低水準の0.85%を達成（参考：平成24年～平成26年の過去3か年の平均調達金利1.07%）

２　災害からの復興支援に向けた取組

（1）　平成27年9月関東・東北豪雨からの復興に向けた支援

（2）　東日本大震災からの復興に向けた継続的な支援

①東北地方における復興の状況

②機構による継続的な取組

２－（１）平成27年９月関東・東北豪雨からの復興に向けた支援

■　災害協定を締結した栃木県・茨城県と連携し、現地相談等に迅速に対応

■　災害特例の対象拡大により、被災者の支援を拡充

■被災者対応本部の設置
被災者対応本部（本部長：副理事長）に加え、現地被災者対応本部を設置（東北支店、北関東支店及び首都圏支店）

■災害復興住宅融資の周知
お客さまコールセンターにおける祝日等の電話相談対応及び現地相談対応を実施（計12回開催・34組対応）
（受理実績　２件　36,000千円　（平成27年12月末現在））

■災害協定(災害時における住宅の早期復興に向けた協力に関する協定)の締結
・東日本大震災の対応における経験に加え相談対応や昨今の自然災害が頻発する状況等に鑑み、地方公共団体と新たに災害協定を締結(52地方公共団体（平成27年12月末現在））
・災害発生時、地方公共団体からの協力要請に応じて、「住宅相談窓口」に職員を派遣し、被災者からの住宅再建、住宅ローンの返済等に関する相談に対応

■災害特例の制度拡充
・被災者の生活再建を支援するため、一時的な返済額の減額、返済期間の延長による返済方法の変更（災害特例）を実施　（受理実績　１件　（平成27年12月末現在））
・より幅広い自然災害による被災者の支援のため、「暴風雨又は洪水による災害」を災害特例の対象とする包括認可を受け、自然災害全般について直接融資及びフラット35の利用者を支援できるように制度を拡充

（赤字部分が拡充箇所）

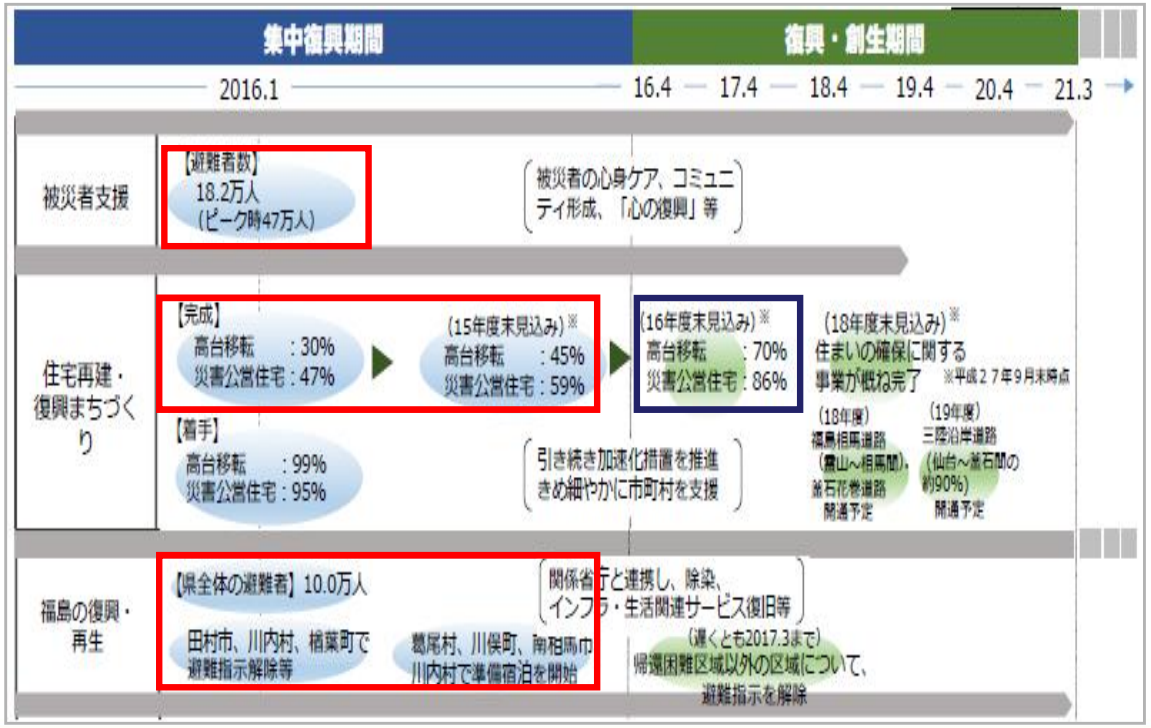
	【拡充前】 災害特例 （地震、津波、噴火）	【拡充後】 災害特例 （地震、津波、噴火、 **暴風雨又は洪水**）
返済期間の延長	最長3年	
元（利）金据置期間の設定（※）	最長3年	

（※）元（利）金据置期間中は、一定の金利の引下げ措置を実施

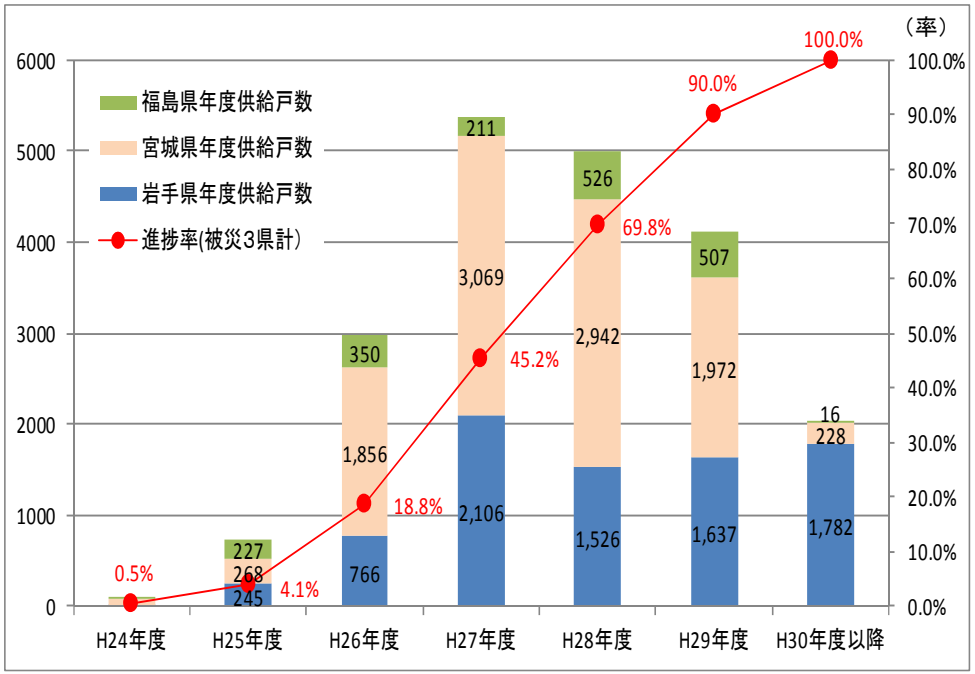
２－（２）－①東北地方における復興の状況

■　避難者数は約18.2万人（ピーク時約47万人）
■　まちづくり事業（防災集団移転促進事業、区画整理等）による民間住宅等用宅地（高台移転）の供給は、計画戸数の30%であり、平成27年度末には45%程度となる見込み
■　原子力災害による避難者数は10.0万人。これまでに田村市、川内村及び楢葉町の避難指示が解除。「居住制限区域及び避難指示解除準備区域について、遅くとも事故から6年後（29年３月）までに避難指示を解除できるよう、環境整備を加速する」とされた（「原子力災害からの福島復興の加速化に向けて（改訂）」（平成27年６月12日閣議決定））。

「震災からの復興に向けた道のりと見通し」（平成28年1月版）　※復興庁公表資料を抜粋



まちづくり事業による民間住宅等用宅地の供給（※）
※住まいの復興工程表（平成27年9月末現在）（平成27年11月17日復興庁公表）を加工



２－（２）－②機構による継続的な取組

■　住宅再建相談会を通じた資金計画相談及び災害復興住宅融資、個人版私的整理ガイドライン、災害特例等の適切な運用により被災者を継続的に支援

■　地方公共団体と連携し、防災集団移転事業等により造成された宅地の分筆登記前に融資金を交付することで住宅着工の早期化を支援

※機構の仕組みは民間金融機関でも実施され、機構が先導的な役割を果たした。

■　復興まちづくり事業等の進捗により住宅再建が本格化しているため、被災者への丁寧な対応を継続して実施

	主な取組	合計（累計件数）	今後の取組
現地相談会対応（回数・相談組数）	◇市町村と連携した住宅再建相談会を定期開催 ◇市町村、建築士団体と連携したワンストップの相談会を継続開催（平成25年度～）	1,508回（7,785組）	被災者への災害復興住宅融資の周知と住宅再建相談会における丁寧な対応を継続
災害復興住宅融資（申込受理：件）【速報値】	◇地方公共団体との連携等による制度周知 ◇防集事業団地における早期の住宅着工を支援	16,297	
福島特措法対応（申込受理：件）【速報値】	◇改正福島特措法による帰還者支援（H27年５月～）	852	被災市町村との連携による災害復興住宅融資（福島特措法）の周知を継続
個人版私的整理ガイドライン（申出：件）	◇DM送付等による周知 ◇被災者の状況に応じたきめ細かな対応（説明、提案等）	370	被災者の状況に応じて災害特例や私的整理ガイドラインの概要を説明・提案するなど、きめ細かな対応を継続
災害特例の適用（承認：件）		6,128	

【被災者の声】

●現地相談会に参加された方からの声

・住宅再建相談会開催の葉書が届いた。この葉書で今回の相談会を知ることができたし、実際に相談してみて住宅再建の目途が立ちました。

・住宅という大きな買い物の際、機構が実施する住宅再建相談会で対面でいろいろな事を相談する場があって安心できました。

●災害特例を利用した方からの声

・震災後、一時的に収入が激減しました。震災による住宅補修や葬儀費用など多額の支出もあり、やりくりが大変でした。
　そんな時、返済を猶予してもらえて大変助かりました。

・おかげで家族の生活再建を優先することができました。

・猶予期間後には引き続き住宅ローンを返済していきます。

※　件数は平成27年12月末現在

３　地方創生の実現に向けた住まい・まちづくり分野での取組

（１）　地域の住まい・まちづくりの課題解決への支援

（２）　直接融資の政策的意義

（３）　直接融資等の概要

①まちづくり融資
②サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資
③リバースモーゲージ

３－（１）地域の住まい・まちづくりの課題解決への支援（その１）

■ 地域の住まい・まちづくりの課題把握

■ 地域の住まい・まちづくりの課題を把握し、支援するため、機構本店担当が地方公共団体を訪問し、意見交換
＜平成27年度４～12月＞　　訪問した地方公共団体数 ：33

■ 市町村長との意見交換会に参加
『まちづくり・住まいづくりに関する市町村長との意見交換会（国土交通省）』　全９会場　参加市町村長：計39名
＜平成27年度（開催日・会場）＞　10/29大阪市　11/4高松市　11/6広島市　11/10東根市　11/17福岡市
11/19国土交通省（霞ヶ関）　11/24名古屋市　11/25函館市　11/26上市町

地域の住まい・まちづくりの課題を把握

機構に対する主な要望・期待

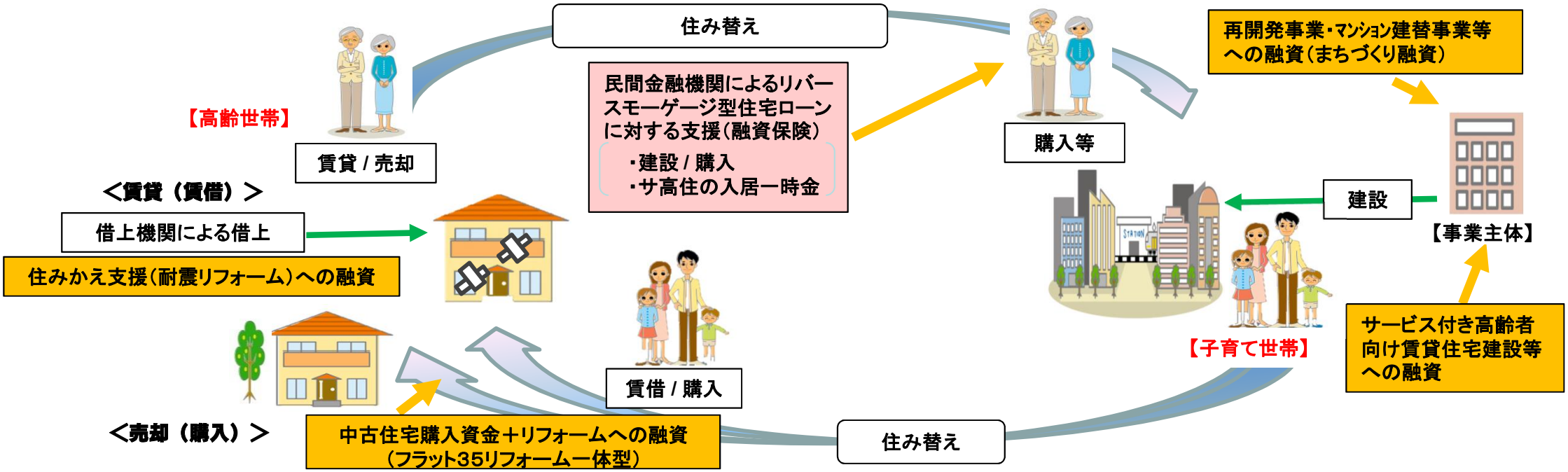
A　住み替え支援（既存住宅ストックの活用・住宅ミスマッチの解消）
B　東京から地方への移住促進
C　コンパクトなまちづくりへの協力（立地適正化計画策定等）
D　地域の特色を活かした地方創生に資する住宅プロジェクト等への支援
E　市街地再開発事業等の支援
F　都市防災の推進（耐震化、不燃化等）
G　機構制度を含む住まいまちづくりに関する包括的な情報提供・支援

＜機構の地域連携に関する取組実施事例＞

・長岡市　：まちづくり関連研究会への参加・市街地再開発事業案件への融資
・東京都　：緊急輸送道路沿道建築物の耐震化普及への協力（耐震化推進キャンペーンで個別相談等）
・埼玉県　：老朽化マンション適正化支援事業への協力（アドバイザー登録講習会で講師等）
・横浜市　：マンション管理セミナーの共催
・北九州市：「城野ゼロ・カーボン先進街区形成事業」への協力（建築関係団体と事業協力に関する協定締結等）

３－（１）地域の住まい・まちづくりの課題解決への支援（その２）

■ 地域の住まい・まちづくりの課題に対応した機構融資等（住み替え支援の例）



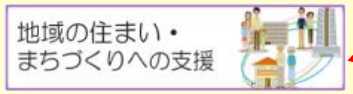
■ 地域の住まい・まちづくりの課題に対応した機構融資等の周知

● パンフレットの作成
・地方公共団体への訪問等の際に、機構の融資制度・取組事例を紹介するパンフレットを作成
・機構ホームページにも掲載[右記参照]

[表紙]

● ホームページの開設
・機構ホームページのトップページにバナー「地域の住まい・まちづくりへの支援」を設置
・テーマごとに機構の融資制度・取組事例、地方公共団体との協定等、地方公共団体が行う補助金等支援制度の情報のページを作成

[バナー]



[機構HPトップページ]

● 移住情報関連イベント『ふるさと回帰フェア2015』に出展
・日時 ： 平成27年９月13日（日）10～17時
・場所 ： 東京国際フォーラム
・主催 ： 認定NPO法人ふるさと回帰支援センター
・出展 ： 計278 ※機構は「いなか暮らし応援コーナー」に出展 （金融機関では唯一）
・来場者 ： 展示ホール 12,328名 ロビーギャラリー 3,215名

３－（２）直接融資の政策的意義

■　災害でり災した住宅の早期の再建、密集市街地における老朽化住宅の建替えなど、政策上重要で、かつ、民間金融機関だけでは十分な対応が困難な分野において、融資業務を実施

■　主な政策分野と対応する融資業務

主な政策分野	対応する融資	目的
安全な住宅市街地整備	まちづくり融資	密集市街地における防災機能を始めとする居住環境の向上支援
子育て世帯支援	子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資	子育てに必要な住戸規模を有し、省エネルギー性能にも優れた賃貸住宅の供給支援
高齢者の居住安定等	・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 ・リフォーム融資及びまちづくり融資制度（高齢者向け返済特例制度）	・高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の供給支援 ・返済方法の特例適用による返済負担軽減
・被災住宅の再建 ・災害予防 ・耐震性の向上	・災害復興住宅融資 ・宅地防災工事資金融資 ・耐震リフォーム融資 ・マンション共用部分リフォーム融資	・早期の再建支援 ・土砂流出等による災害から宅地を防御 ・耐震改修工事や耐震補強工事による一戸建てやマンションの耐震性の向上

３－（３）－①まちづくり融資（その１）

■ 密集市街地における防災機能の向上や居住環境の向上を図るため、「まちづくり融資」を通じた支援

「マンション建替え」や事業の準備段階で必要となる「初動期資金」は、民間金融機関による融資が困難な分野であり、機構による金融面からの支援が必要

■ 住生活基本計画（全国計画）（平成23年３月15日閣議決定） 抜粋

〇住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

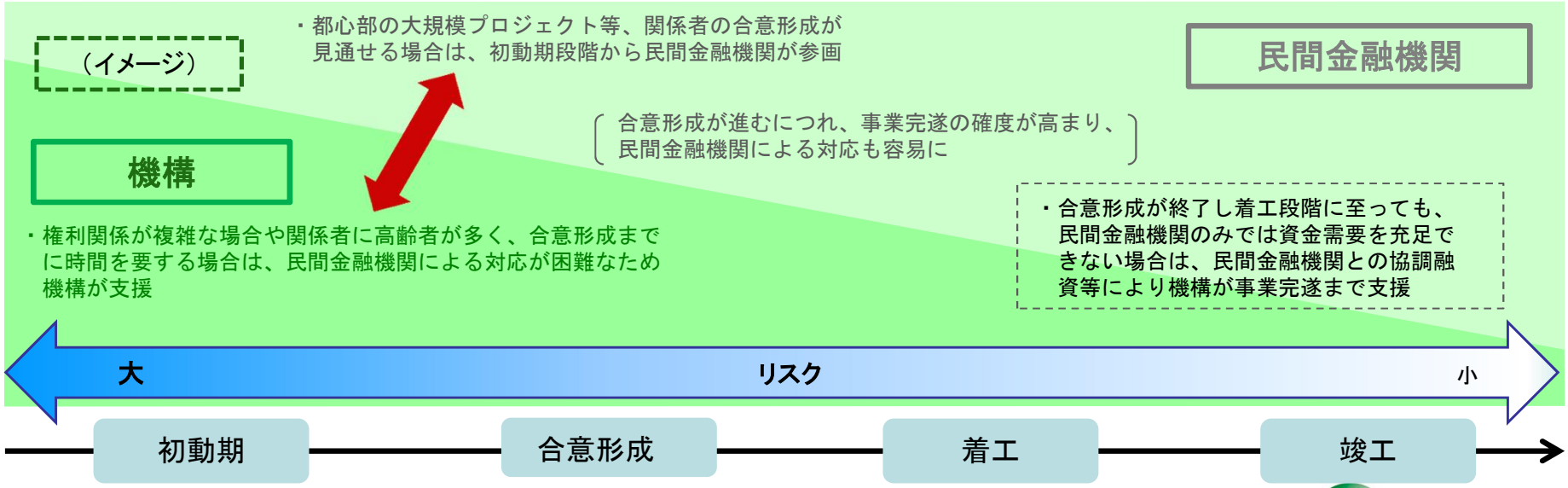
大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

＜指標＞地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 【約6,000ha（平22）→おおむね解消（平32）】（※）

（※）平成27年速報では約4,500ha（５年経過時点で約２割解消）（社会資本整備審議会住宅宅地分科会第40回資料より）

＜基本的な施策＞延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。

■ まちづくり融資が果たしている役割



３－（３）－①まちづくり融資（その２）

■　まちづくり融資は、防災上特に改善が必要とされる重点密集市街地や防火・準防火地域等において（地域要件）、マンション建替え事業や敷地を共同化する建替え事業等（事業要件）を対象として実施
　その中で、関係権利者の合意形成に時間を要する場合の事業初動期からの融資、民間金融機関からの融資だけでは資金需要を充足できない場合の協調融資等、民間資金のみでは十分に応えられない資金を供給

■　まちづくり融資の融資要件

申込人要件

次の①から③までのいずれかに該当する方
①個人
②中小事業者※である法人
③建替え事業を行う組合

※「中小事業者」とは、「資本の額若しくは出資の総額が3億円以下又は常時使用する従業員が300人以下の事業者」をいう。

地域要件

次のⅠ及びⅡの地域に該当すること。

Ⅰ　一定の用途地域
　例：住居系地域・商業系地域等

Ⅱ　整備改善を図る必要がある区域
　例：重点密集市街地、防火・準防火地域等

＋

事業要件

次のⅠからⅤまでのいずれかの事業に該当すること。

Ⅰ　マンション建替え事業
Ⅱ　共同建替え事業
Ⅲ　賃貸建築物建替え事業
Ⅳ　総合的設計協調建替え事業
Ⅴ　地区計画等適合建替え事業

＋

建築物要件

次の1から5までの全ての点について要件を満たす建築物を建設する事業であること。

1　建物全体に対する住宅部分の割合
2　建築物の構造
3　法定容積率に対する実施容積率の割合
4　住宅の専有面積
5　機構の定める一定の技術要件への適合

３－（３）－①　まちづくり融資（取組事例１）

【事例①】初動期からの支援

- 東日本大震災で津波により甚大な被害を受けた被災市の中心部で進められている市街地再開発事業（２事業）
- 市中心部の復興を図るに当たり、居住と都市機能の再生を図る計画。機構においては、事業の計画段階から事業実現のための金融的な観点で積極的にアドバイス等を行うとともに、組合設立前の準備組合段階から融資を行った。

A事業（震災後）

※事業地区周辺の写真

完成予定図

B事業（震災後）

※事業地区ではなく、最寄り駅の写真

完成予定図

【事例②】協調融資

- 地方都市駅前の都市再生緊急整備地域に指定された地域の中でも、シャッター商店街化した旧繊維問屋街の再生を図る市街地再開発事業
- 民間金融機関からの要請もあり、機構融資を利用。機構は民間金融機関（複数行）と個別に調整の上、協調融資を実現

従前

竣工後

３－（３）－①　まちづくり融資（取組事例２）

【事例③】金融危機対応

竣工後

- 総事業費約500億円規模に及ぶ都心の大型再開発事業
- 民間資金により建設途上段階まで事業進捗していたが、折からのリーマン・ショックを契機とする金融環境の悪化により、以降の資金計画の見直しが立たなくなった。このため、残る工事費用等について機構が融資を行い、事業完了まで事業支援を行った。

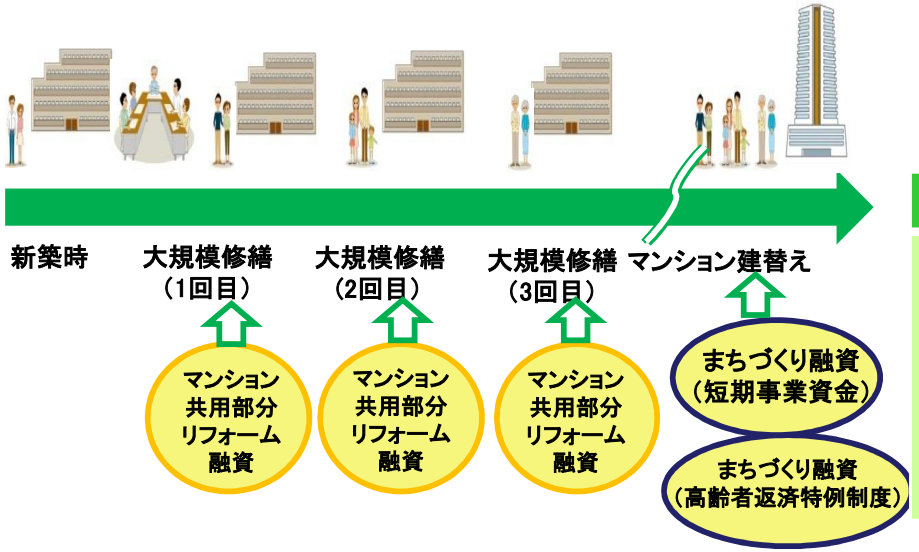
【事例④】マンション建替え事業

現状

- 駅前に立地する築48年の老朽マンションにおいて、マンション建替え円滑化法の適用を受けたマンション建替え事業
- マンションの建替えに向けた推進決議（準備決議）を行ったマンション管理組合に対して初動期段階から資金相談を受ける。建替え決議後、マンション建替組合が設立される前の法人格をもたないマンション建替組合設立発起人会（権利能力なき社団）の段階から融資を実行

３－（３）－①まちづくり融資（その３）

■　修繕積立金の安心な保管・運用を促す「マンションすまい・る債」、大規模修繕の際に融資する「マンション共用部分リフォーム融資」、マンションの建替えの際にご融資する「まちづくり融資」等、マンションのライフサイクルに応じて、金融面から支援



修繕積立金の安全な保管・運用
マンションすまい・る債

＜制度周知＞

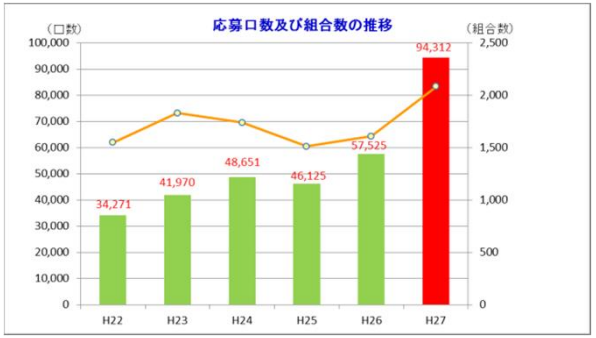
行政機関や業界団体セミナーへの講師派遣、雑誌媒体等を通じて制度周知

＜自主的な商品改善の実施＞

マンション共用部分リフォーム融資	マンションすまい・る債
■融資限度額引上げ（耐震改修工事） →耐震改修工事を伴う場合は、１戸当たりの融資限度額を150万円→500万円に引上げ ■共用部分リフォーム融資の金利引下げ →マンションすまい・る債保有組合は通常の融資金利から0.2%引下げ	■マンション管理会社への書類直接送付 →応募後の手続書類を管理組合を通さず直接管理会社に送付する仕組みを導入 ■積立要件の緩和 →１戸当たりの平均修繕積立金等の要件を撤廃 ■共用部分リフォーム融資の金利引下げ（再掲） →通常の融資金利から0.2%引下げ

＜マンション共用部分リフォーム実績＞

＜マンションすまい・る債実績＞



■マンションすまいる・債

分譲マンションの管理組合が所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、機構が国の認可を受けて発行している債券

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

３－（３）－②サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

■ サービス付き高齢者住宅を取り巻く現状と今後の方向性

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（平成27年12月末）は下表のとおり。特に、高齢者人口の大幅な増加が見込まれる首都圏における供給戸数が少ない傾向があり、将来的に供給不足が深刻化する懸念がある。また、先般の一億総活躍国民会議において、「介護離職ゼロ」に資する対策としてサービス付き高齢者向け住宅の整備の加速が掲げられていることを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給を更に促進していくために、引き続き、金融面からの支援が必要

■サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会中間とりまとめ より抜粋 （事務局：国土交通省住宅局安心居住推進課）

高齢者人口に対するサ高住の供給割合については地域によるばらつきがあり、首都圏、東北、九州等一部の地域等では全国平均を下回る一方、北海道や関西の一部の地域等では全国平均を上回るペースで供給されている。ただし、高齢者人口に対するサ高住の供給割合が最も大きい沖縄県においても、その割合は0.9%程度であり、供給過多の状況が顕在化しているわけではない。特に、東京都や神奈川県等の首都圏では高齢者人口の大幅な増加が見込まれる一方で、現状の高齢者人口に対するサ高住の供給戸数が少ない傾向にあり、将来的に供給不足が深刻化する懸念がある。

■ サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（制度開始以降）

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度（～12月末）	累計
棟数(A)	889	2,502	1,164	938	392	5,885
戸数(B)	31,094	78,145	37,305	31,178	14,149	191,871

■ 機構融資予約実績（制度開始以降）

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度（～12月末）	累計
件数(C)	9	18	12	19	24	82
シェア (C)/(A)	1.0%	0.7%	1.0%	2.0%	6.1%	—
戸数(D)	379	718	570	743	916	3,326
シェア (D)/(B)	1.2%	0.9%	1.5%	2.4%	6.5%	—

融資予約実績の増加要因

◆制度改善の取組

- 平成25年11月～
  民間金融機関との協調融資の導入
- 平成26年4月～
  元金据置制度（当初1年）の導入
- 平成27年4月～
  施設共用型の金利引下げ

◆認知度向上に資する取組

- 事業者向けの説明会等の実施
- 業界専門紙への広告掲載

◆個別案件を通じたノウハウの蓄積

事業性評価・目利き力の向上

３－（３）－③リバースモーゲージ（その１）

■　リバースモーゲージに取り組む意義

少子・高齢社会の中で、高齢者が安心して居住し、生き生きと暮らせる環境を実現する観点から「リバースモーゲージ」の普及・促進が望まれている。

高齢者が豊かな住まいと暮らしを確保するためには、住宅の価値を大幅に増大させ、流通・活用する方策が必要となっている。住宅の価値が増大し、売却、賃貸、リバースモーゲージ等の手法を活用して得られる資金によって、高齢者等が老後の生活資金等を確保する目途が立てば、将来に対する不安が大きく軽減されることになる。

（「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書（平成27年３月30日）」国土交通省）

■　機構の取組

持家のバリアフリー化・耐震化、円滑なマンション建替え等を支援することを目的とした直接融資（高齢者向け返済特例制度）に取り組んでいる。

また、ここ数年、民間金融機関がリバースモーゲージの取扱いを開始しているため、住宅融資保険を活用して民間金融機関によるリバースモーゲージの提供を支援し、更なる普及を図る。

■　直接融資

○制度の変遷（高齢者向け返済特例制度）

・平成13年10月：制度導入（資金使途は、バリアフリーリフォーム資金、マンション建替事業等により供給される住宅の購入資金）
・平成19年度：耐震リフォーム資金を対象に追加、担保掛け目を見直し
・平成20年度：保証限度額を見直し（リフォーム融資限度額500万円→1,000万円）

■　受理実績（制度開始～平成27年12月末）

	13年度～18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度（～12月末）	累計
戸数	183	36	56	84	94	88	55	56	66	37	755

３－（３）－③リバースモーゲージ（その２）

■ 住宅融資保険

＜住宅融資保険を活用している金融機関＞

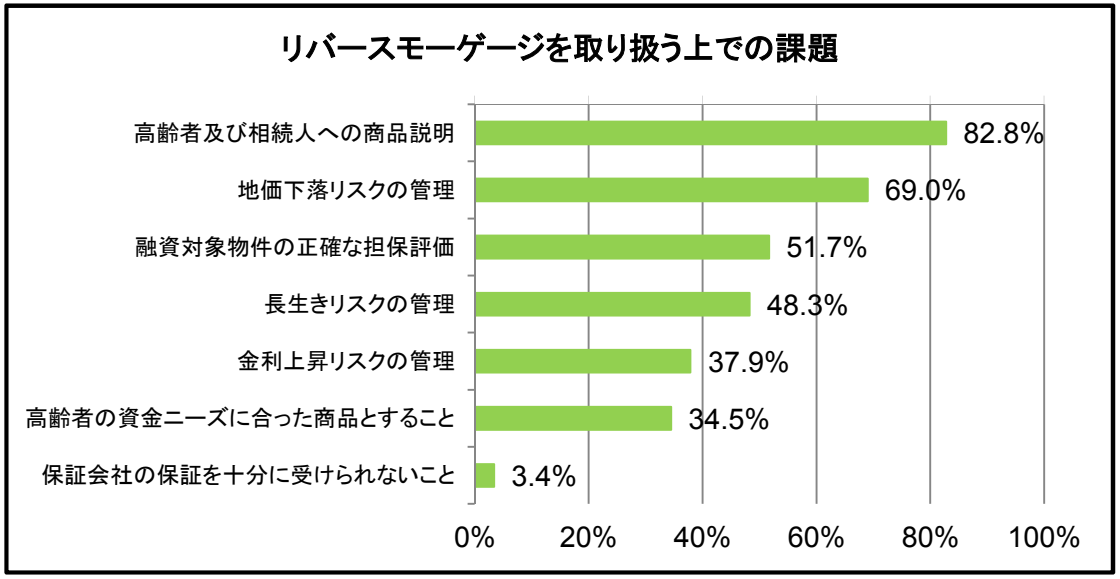
リバースモーゲージは一般的な住宅ローンと商品性が異なるため、ニーズが顕在化しにくいとの声がある一方、利用ニーズは確認されている。

○シニア向けマンションの販売に際し、リバースモーゲージを提供することによって一定のロットによる申請が見込まれる。
○戸建住宅の建替えやマンションへの住み替えに際して利用したいという相談があった。

＜導入を検討している金融機関＞

民間金融機関ではリバースモーゲージの導入には関心があるものの、三大リスク（担保価値下落リスク、金利変動リスク及び長生きリスク）の存在が障壁となっている（図表）。

（図表）「民間住宅ローンの貸出動向調査（平成27年３月16日）」



※出典：住宅金融支援機構調査部調査資料