

今年度の取組等について

平成31年2月7日



【目次】

I 被災者支援の対応について

II 住宅融資保険を活用した【リ・バーズ60】について

III 老朽化マンションの課題に関する取組み

I 被災者支援の対応について

1 大阪府北部を震源とする地震

- 平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震により被災した住宅の復旧の支援について、大阪府からの協力要請を受け、同年7月17日に大阪府と連携し迅速に「災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）」を創設した。
- 制度創設に当たり、被災された方からのご相談及び融資のお申込みに円滑かつ迅速に対応するため、平成30年7月17日付けで近畿支店に「災害融資受付センター」を設置し、窓口において被災された方への丁寧な対応を行っている。

「災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）」の創設

大阪府北部を震源とする地震により被災された方を対象とする、大阪府と連携した「災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）」を創設し、被災された方の住宅復旧を支援している。大阪府が最長10年分の利息相当額を機構に対して負担することにより、被災された方が災害復興住宅融資（補修）を一定の額まで最長10年間無利子で利用することが可能となった。また、甚大な被害をもたらした「平成30年7月豪雨」及び「台風第21号」についても、大阪府と協議して、本制度の対象とする災害に追加した。

災害融資受付センターの設置等

被災された方からのご相談及び融資のお申込みに円滑かつ迅速に対応するため、平成30年7月17日付けで近畿支店に「災害融資受付センター」を設置し、窓口において被災された方に丁寧に対応している。同センターでは、平成30年12月末までに、3,196件のご相談を受け、628件（来店244件・郵送384件）※の融資のお申込みを受け付けた。

※個人のお客さま向けの融資のお申込件数。また、金融機関や機構本店受付分を含めた全体のお申込件数の総数は891件（平成30年12月末まで）

近畿支店災害融資受付センターでの相談件数等（平成30年12月末まで）

近畿支店	電話	2,417件
	来店	690件
	現地相談会※	(41回) 89件
	支店計	3,196件
【参考】お客さまコールセンター		6,125件
合計		9,321件

被災された方から実際に寄せられた声

- ★ 申込書の書き方がよくわからなかったのととても助かりました。記載方法を丁寧に教えてくれるだけでなく、被災時や避難時などの家の被災状況とかの話も聞いてくれて少し気が晴れました。ありがとうございます。
- ★ 高齢で年金収入はあるものの、まとまった工事費を支払う余力がなく、資金を工面することに困っていた中で、機構の融資制度があったのがとても助かった。本当にありがとう。
- ★ 日本語が少し苦手で書き方とか全くわからなかった。申込書を始めとする各種書類の記載から、資金実行までの流れをととても丁寧に教えてくれて本当に助かりました。初めてのローンだからとても不安だった。話も聞いてくれて、笑顔で対応してくれて本当にありがとう。



近畿支店災害融資受付センターでの相談の様子

※地方公共団体で主催する現地相談会に機構職員を派遣した。

現地相談会を実施した地方公共団体：大阪市、高槻市、茨木市、豊中市、寝屋川市、枚方市及び摂津市

2 平成30年7月豪雨及び北海道胆振東部地震

- 平成30年7月豪雨及び北海道胆振東部地震について、各支店で現地相談会を実施する等、被災された方への丁寧な対応を行っている。

平成30年7月豪雨（平成30年6月28日～7月8日発生）

コールセンターへの相談件数 : 1,964件（平成30年12月末）
現地相談会 : 20回（平成30年12月末）倉敷市、財務局、中国支店主催及び四国支店主催
災害復興住宅融資のお申込件数 : 154件（平成30年12月末における個人のお客さま向けの融資のお申込件数）

【相談の特徴等】

- ・被害の大きかった倉敷市真備町では全壊被害を受けた方からの相談が大半で、建替えや住替えを希望される方が多かった。また、火災保険に水災補償を付けていなかったため、住宅復旧費用の多くをローンで賄う必要がある方が多く、中には既存の住宅ローンを抱えたまま新たに住宅ローンを組む必要がある方もいらっしゃった。
- ・災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）について、NHK中国放送局の番組で紹介され、番組を見て相談会に参加されたご高齢の方もいらっしゃった。

北海道胆振東部地震（平成30年9月6日発生）

コールセンターへの相談件数 : 382件（平成30年12月末）
現地相談会 : 25回（平成30年12月末）北海道庁他（胆振3町）、札幌市、総務省行政評価局（胆振3町）、北海道財務局他（厚真町）
災害復興住宅融資のお申込件数 : 20件（平成30年12月末における個人のお客さま向けの融資のお申込件数）

【相談の特徴等】

- ・災害復興住宅融資（個人・賃貸）の来店相談は、時間をかけた対応が必要となった（1件あたり1～2時間）。また、借入申込書の書き方を含め、融資の詳細についてのご相談が多い。
- ・被災されたご高齢の方からのご相談が多い傾向にあるため、個人向けの災害復興住宅融資に関しては、高齢者向け返済特例や親子リレー返済などの様々なメニューを提供している。



現地相談会での様子

3 平成28年熊本地震

- 平成28年熊本地震で被災された方の中には、築年数が古い住宅にお住まいのご高齢の方が多くことから、「元利金を毎月返済する従来の災害復興住宅融資を受けることが困難な方に対する支援について」ニーズの声が多かった。
これを受けて、平成28年度に「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）」※を創設した。
※災害復興住宅融資のリバースモーゲージ型住宅ローン
- 被災されたご高齢の方の住宅再建を支援するため、後継者の協力により親子リレー返済や親孝行ローンを活用した従来の災害復興住宅融資のほか、「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）」の周知活動を継続強化している。

平成28年熊本地震の被災者の対応を継続的に実施

平成30年度（12月末まで）の熊本地震の相談件数 4,972件（現地での相談及び入電件数。発災後累計では17,512件）
 平成30年度（12月末まで）の熊本地震に係るコールセンターへの相談件数 2,309件（発災後累計では18,284件）
 平成30年度（12月末まで）の熊本地震に係る災害復興住宅融資のお申込件数 581件（個人のお客さま向けの融資のお申込件数。発災後累計では2,942件）

災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）に関する取組み

熊本県及び熊本市と連携し、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）に対する熊本県等が行う利子助成事業の実現に貢献した。
 九州支店では、熊本県と強かに連携して、新聞、テレビ、ラジオ、周知用チラシを活用した災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）及び熊本県利子助成の周知に努めている。また、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）だけではなく、親子リレー返済や親孝行ローンを活用した災害復興住宅融資のご利用によるご高齢世帯の自宅再建も併せて推進している。

平成28年熊本地震での災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の申請件数等

	平成29年度 (H29.4~H30.3)	平成30年度 (H30.4~12)
申請件数	31件	71件
申請金額	29,100万円	71,230万円

R K K 熊本放送から災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の取材を受けた際の様子。
 6月27日(水)のR K Kテレビ「くまモンしあわせ♪彩熊記(さいゆうき)」



Ⅱ 住宅融資保険を活用した 【リ・バース60】について

1 住宅融資保険を活用した【リ・バース60】について

- 民間金融機関が住宅の建設等に必要な資金を円滑に供給できるようにするため、住宅金融支援機構が保険引受という形でリスクを分担して、民間の金融機関を支援することが住宅金融支援機構の第三期中期目標に掲げられている。
- リバースモーゲージ型住宅ローン（【リ・バース60】）は、民間金融機関が抱える「担保価値下落リスク」等を住宅金融支援機構が負担することにより、民間金融機関がリバースモーゲージ型の商品を提供できるように支援している。
- 【リ・バース60】は、満60歳以上のお客さま(※)向けの住宅ローン。毎月の支払は利息のみで、元金は、お客さまがお亡くなりになられた時に、相続人が一括で支払うか、融資物件の売却によりご返済いただく商品である。

※ 満50歳以上満60歳未満の場合は借入限度額が担保評価額の30%以下となる（満60歳以上の場合は借入限度額が担保評価額の50%もしくは60%以下）。

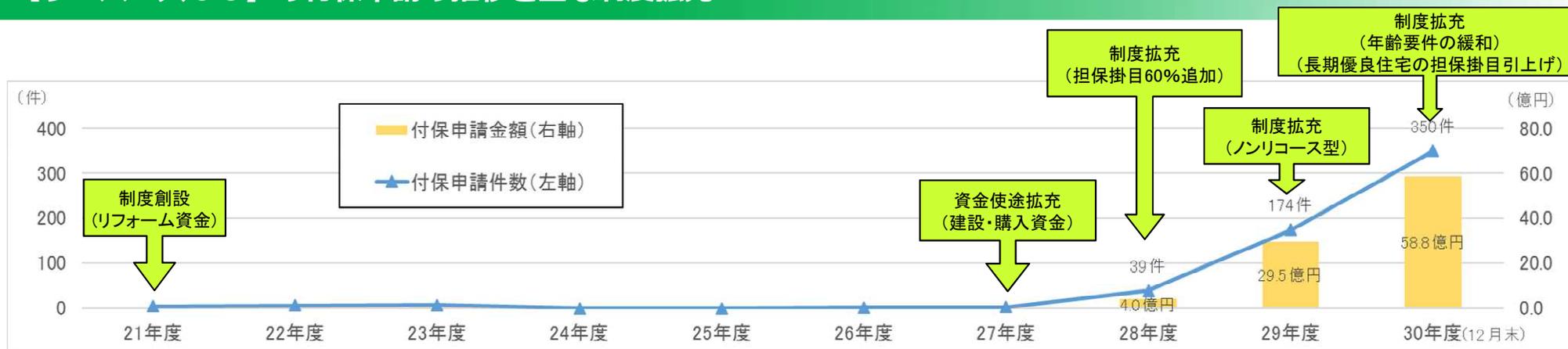
住宅融資保険を活用した【リ・バース60】の仕組み



2 【リ・バース60】の足下の状況

- 近年の商品改善（資金使途の追加、ノンリコース型の導入等）等により、実績は大幅に増加している。
- 【リ・バース60】は、未だ認知度が低い状況であり、認知度向上のために機構がリバースモーゲージ型住宅ローンの推進を先導してほしいという複数の民間金融機関の声を受けて、今年度より認知度向上の取組みを実施している。

【リ・バース60】の付保申請の推移と主な制度拡充



【リ・バース60】の認知度向上のための取組み

■ 愛称の決定

リバースモーゲージ型の“Reverse”と生まれ変わる“Rebirth”の2つの意味を込め、【リ・バース60】と命名し、平成30年5月から使用している。

■ お申込み事例集の作成

【リ・バース60】の標準的なお申込事例を掲載した資料を平成30年11月に作成。金融機関、事業者及びFPに配布し、お客さま説明資料として活用いただいている。

■ プロモーションの実施

平成30年10月より認知度向上のプロモーションを開始し、新聞広告及びインターネット広告などに加え、平成31年1月からはBS放送でCMを放映している。

住まいと生まれ変わる
【リ・バース60】

住宅金融支援機構の住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン



3 【リ・バース60】の活用事例及び地域の施策支援に対する取り組み

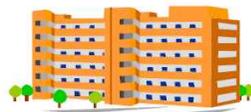
【リ・バース60】の活用事例

【子夫婦の住まいの近距離のマンションへの住替え】

孫の面倒をみたいけど、
子夫婦の家と距離があつて大変！！



子夫婦の近くのマンションに住み替えていつでも孫に会えるように！



- ・女性(60代)のお申込み
- ・年収は年金収入のみ
- ・子夫婦の住まいの近くのマンションへ住み替え

【老朽化した自宅を建替え】

古い住宅で住みにくく、
バリアフリーにも非対応



住宅を建て替えて、バリアフリーもばっちり！



- ・ご夫婦(夫70代、妻70代)でお申込み
- ・年収は年金収入のみで、夫婦合算
- ・元々お住まいの土地で住宅を建て替え

【リ・バース60】の地域の施策支援に対する取り組み

大和川高規格堤防整備事業（近畿支店）

【概要】

大阪平野は、大和川の堤防の高さより低い地域が大部分であり、堤防が壊れれば、大和川下流域の堺市において壊滅的な被害を受けることから、国の直轄河川事業として高規格堤防化（スーパー堤防）が進められている。事業区域内における市街地については、土地区画整理事業を活用した一体的な整備が行われており、**312名の地権者（7割が60歳以上）**の移転が必要となる。

【機構の取り組み】

地権者の住宅再建を堺市及びURと連携して支援。具体的には機構が作成した【リ・バース60】等の紹介チラシを堺市及びURを通じて地権者に配付している。また、地権者宅へ訪問する堺市及びUR職員22名に対して勉強会を実施した。今後地権者向けの資金相談会を実施予定である。



(参考) 機構作成チラシ

Ⅲ 老朽化マンションの課題に関する取組み

1 マンションストックの課題等について

マンションストックの課題

①高経年マンションの増加

現在のマンションストックは644万戸（築40年超は約1割）であるが、20年後は844万戸（築40年超は約4割）に増加する見込みであり、マンション高経年化と居住者高齢化が相まって、適切な修繕工事が行われず管理不全マンションが増加し、スラム化が懸念される。

②修繕工事資金を確保することの困難さ

管理不全マンションに陥ることを回避するためには、修繕積立金の引き上げ等による工事資金の確保が必要となるが、確保するには一定の期間を要することになる。また、高経年マンションは高齢者の割合が高いため、多額の一時金を徴収することは容易ではない。

③共用部分リフォームローン市場の脆弱性（金融インフラが不十分）

工事資金の確保に当たり、管理組合が共用部分リフォームローンを活用することにより、資金確保までの時間的ロスがなく修繕工事を行うことができ、一時金の負担も緩和される。ただし、当該市場におけるローンプレイヤーは、機構と一部のノンバンクに限られており、管理組合はもとより管理会社においても当該ローンの有用性について認知されていない状況。

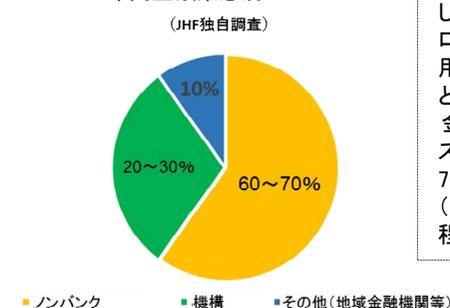
将来の市場規模（機構による試算）

	2017年末	2027年末	2037年末
全体戸数 <small>(注1)</small>	644万戸	744万戸	844万戸
(築40年以下) <small>(注1)</small>	(571万戸) 89%	(559万戸) 75%	(492万戸) 58%
(築40年超) <small>(注1)</small>	(73万戸) 11%	(185万戸) 25%	(352万戸) 42%
修繕工事金額	7,076億円 <small>(注1)</small>	9,290億円 <small>(注2)</small>	1兆1,960億円 <small>(注2)</small>
ローン利用金額	500億円 <small>(注1)</small>	779億円 <small>(注2)</small>	1,140億円 <small>(注2)</small>

(注1) 戸数は国交省公表データ、修繕工事金額(7,076億円)はマンション管理業協会公表データを参照、ローン利用金額(500億円)は市場関係者へのヒアリングに基づくもの
(注2) 築40年超(大規模修繕工事第3回目)の工事費単価と借入利用率を築40年以下(第1回目、第2回目)の2倍と仮定した上、シェアに応じて試算したもの

【参考】共用部分リフォームローンの業態別シェア

共用部分リフォームローンの
年間金額業態別シェア
(JHF独自調査)



機構が市場関係者にヒアリングをしたところ、共用部分リフォームローンの市場規模(年間ローン利用金額)は400億円～500億円程度と見込まれる。金融機関の業態別シェアは、リース会社等のノンバンクが計60%～70%、機構が20%～30%、その他(地域金融機関等)が多くても10%程度と見込まれる。

2 機構におけるマンション再生支援の取組みについて

「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」の設立

【勉強会の設立目的】

社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、長年にわたって管理組合向け融資に取り組んでいる機構が事務局として主導し、マンション管理等の関係団体(6団体)、民間金融機関(8機関)、行政機関(国土交通省・東京都)及びマンション問題に精通した有識者(弁護士、2名)をメンバーとして、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的とした勉強会を設立し、共用部分リフォームローン市場における金融インフラの整備に関する効果的な取組を検討・実施する。

＜勉強会参加メンバー＞

- マンション管理等関係団体： NPO全国マンション管理組合連合会、(一社)マンション管理業協会、(一社)日本マンション管理士会連合会、(一社)マンション計画修繕施工協会 他2団体
- 民間金融機関： みずほ銀行、りそな銀行、きらぼし銀行、朝日信金、西武信金、東京東信金、三菱電機クレジット、リコーリース
- 行政機関： 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室・同局総務課民間事業支援調整室、東京都都市整備局住宅政策推進部・同局市街地建築部
- 有識者： 戒正晴 弁護士、篠原みち子 弁護士
- 事務局： 独立行政法人住宅金融支援機構

【検討の方向性】

マンション問題に関する総花的な検討を行うものではなく、「金融インフラの整備」を主眼として次の①と②を中心に検討を行う。

- ①「適切な維持管理に対する意識向上、管理組合と市場関係者間の情報の非対称性の解消」に効果的な取組について
- ②「管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援」に効果的な取組について

■今年度の勉強会のテーマ(全5回)

- ①H30.8.3 「市場関係者が高経年マンションに関して認識している課題の共有」
- ②H30.9.13 「民間金融機関が共用部分リフォームローンへの取組に関して認識している課題の共有」
- ③H30.11.8 「マンションストックの課題に対する取組の方向性に関する意見交換」
- ④H30.12.13 「勉強会の報告書(案)に関する意見交換」
- ⑤H31.2.21(予定) 「今年度の検討結果と来年度の取組方針の報告」

住宅金融支援機構本店で開催された第1回勉強会の様子





住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency