第15回　事業運営審議委員会資料

議事　1

独法第三期中期計画等の達成状況及び第四期における取組等

令和3年2月17日

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

【 目 次 】

Ⅰ　新型コロナウイルス感染症に係る市場の状況及び機構の対応状況

Ⅱ　災害への対応状況

Ⅲ　独法第三期中期計画及び年度計画等の進捗状況

Ⅳ　独法第四期中期目標期間における取組等（非公表）

Ⅰ　新型コロナウイルス感染症に係る市場の状況及び機構の対応状況

1　住宅市場等の状況

- 昨年の緊急事態宣言発令（４～５月）により、住宅事業者における営業自粛の動きが見られたこと等が影響し、今年度第１四半期においては、新設住宅着工戸数や新築マンション発売戸数等の各種指標は前年を大きく下回る状況となった。
- その後、徐々に住宅市況は持ち直しの傾向が見られているものの、今年１月の緊急事態宣言の再発令により住宅市況の先行きは不透明な状況。本格的な回復までは一定に時間を要するものと考えられる。

＜新設住宅着工（持家）＞

	戸数	前年同期比
2020年4月	21,018	▲17.4%
2020年5月	19,697	▲20.7%
2020年6月	23,650	▲16.7%
2020年7月	22,708	▲13.6%
2020年8月	21,915	▲8.8%
2020年9月	22,337	▲7.0%
2020年10月	23,013	▲6.1%
2020年11月	24,010	1.5%
2020年12月	22,819	2.4%
合計	201,167	▲10.0%

＜新設住宅着工（分譲戸建て）＞

	戸数	前年同期比
2020年4月	11,665	▲8.1%
2020年5月	10,381	▲12.8%
2020年6月	11,658	▲11.0%
2020年7月	10,820	▲17.2%
2020年8月	9,455	▲22.7%
2020年9月	10,036	▲15.6%
2020年10月	10,647	▲16.3%
2020年11月	11,372	▲10.5%
2020年12月	11,315	▲8.9%
合計	97,349	▲13.7%

出典：政府統計の総合窓口（e－Stat）発表の「建築着工統計調査」（https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=dataset&toukei=00600120&tstat=000001016966 ）を元に機構で編集

＜首都圏新築マンション発売・契約戸数＞

	販売	前年同期比	契約	前年同期比
2020年4月	686	▲51.7%	779	▲59.8%
2020年5月	393	▲82.2%	415	▲81.9%
2020年6月	1,543	▲31.7%	1,927	▲22.2%
2020年7月	2,083	7.8%	2,222	▲1.5%
2020年8月	1,669	▲8.2%	2,061	▲5.7%
2020年9月	2,477	5.0%	2,886	24.0%
2020年10月	3,358	67.3%	3,339	86.8%
2020年11月	2,790	▲15.3%	2,417	▲12.7%
2020年12月	7,362	15.2%	5,296	9.8%
合計	22,361	▲5.6%	21,342	▲6.6%

出典：株式会社不動産経済研究所発表の「マンション・建売市場動向」（https://www.fudousankeizai.co.jp ）を元に機構で編集

＜首都圏中古住宅の成約状況等＞

	成約		新規登録	
	戸建て	マンション	戸建て	マンション
2020年4月	▲ 41.5%	▲ 52.6%	▲ 19.1%	▲ 18.0%
2020年5月	▲ 20.5%	▲ 38.5%	▲ 13.2%	▲ 8.5%
2020年6月	▲ 4.9%	▲ 11.0%	▲ 12.4%	▲ 6.7%
2020年7月	2.4%	▲ 2.4%	▲ 10.8%	▲ 13.1%
2020年8月	21.8%	18.2%	▲ 16.9%	▲ 13.3%
2020年9月	3.9%	▲ 7.3%	▲ 17.5%	▲ 14.7%
2020年10月	41.8%	31.2%	▲ 12.5%	▲ 11.3%
2020年11月	23.6%	14.0%	▲ 21.4%	▲ 17.2%
2020年12月	9.3%	▲ 9.9%	▲ 23.6%	▲ 18.5%
合計	2.8%	▲ 7.5%	▲ 16.3%	▲ 13.5%

出典：公益財団法人東日本不動産流通機構発表のデータ（http://www.reins.or.jp/library/ ）を元に機構で編集

＜新設住宅着工＞

- 持家については、昨年の緊急事態宣言解除後、対前年比での減少幅が縮小。
- 分譲戸建ては、対前年比での減少が継続。

＜新築マンション（首都圏）＞

- 緊急事態宣言が発令された昨年４～５月は発売・契約とも50～80%程度の大幅減となった。
- その後は徐々に戻りつつあるものの、今年度（12月末時点）の発売戸数及び契約戸数は、対前年同期比で減少となった。

＜中古住宅（首都圏）＞

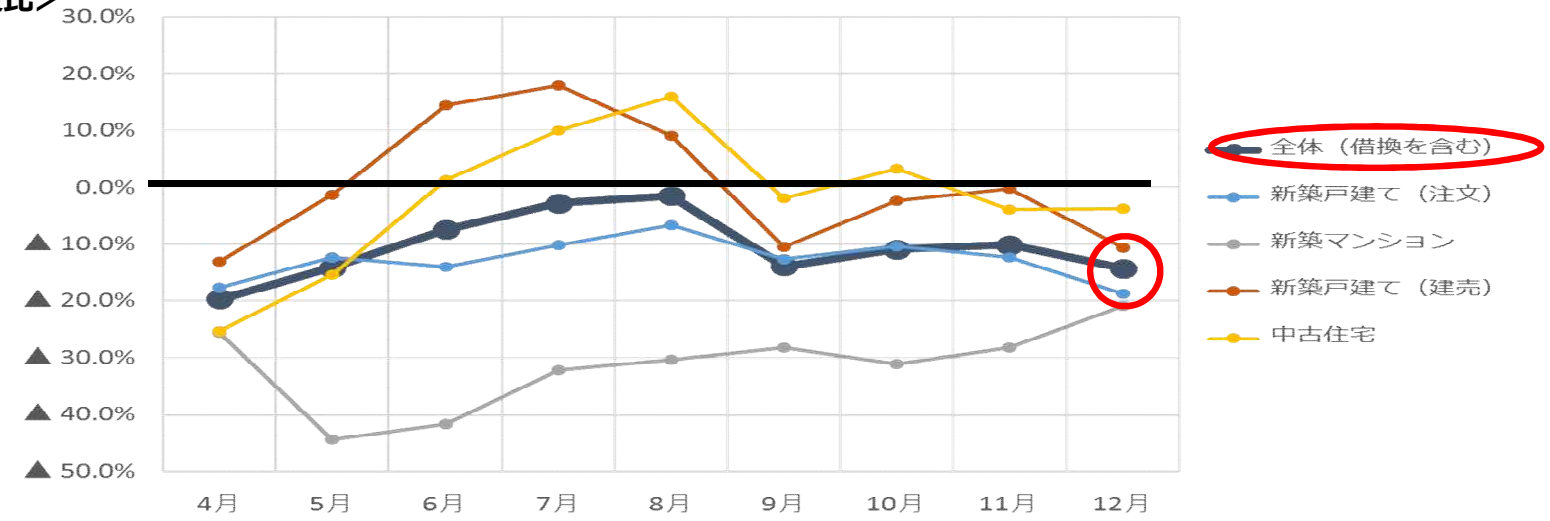
- 緊急事態宣言が発令された昨年４～５月は戸建て、マンションともに成約件数は大幅に減少。その後は、戸建てを中心に改善が見られる。
- 一方で、不動産流通機構（レインズ）への新規登録件数は、対前年比での減少が継続しており、中古住宅では売り物不足の声が聞かれる状況。

２　フラット３５の申請状況等への影響

- フラット３５申請戸数（令和２年12月末時点）は、前年同期比で１割減程度。
- 建て方別では、新築戸建て（注文）や新築マンションにおいて、減少幅が大きい。新築戸建て（建売）や中古住宅も、今年度上半期においては対前年比を上回る時期も見られたが、足下では勢いが低下している状況。

■ 2020年度 １営業日当たりフラット３５申請状況（建て方別）

＜2019年度度比＞



■ フラット３５に係る定量目標の状況

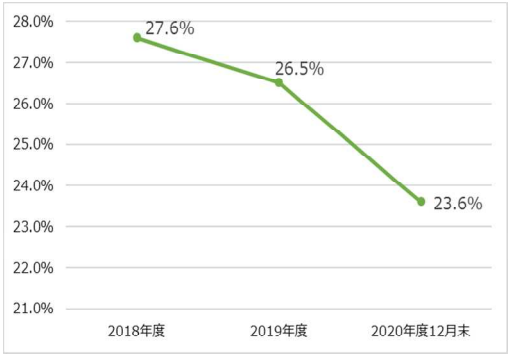
【長期優良住宅】（年度目標25%以上）

- 12月末時点で23.6%（前年同期実績26.2%）であり、年度目標値を下回っている状況。
- 長期優良住宅適合率の高い新築戸建て（注文）の申請戸数シェアの低下に加え、新築戸建て（注文）自体の長期優良住宅適合率の低下が主な要因。

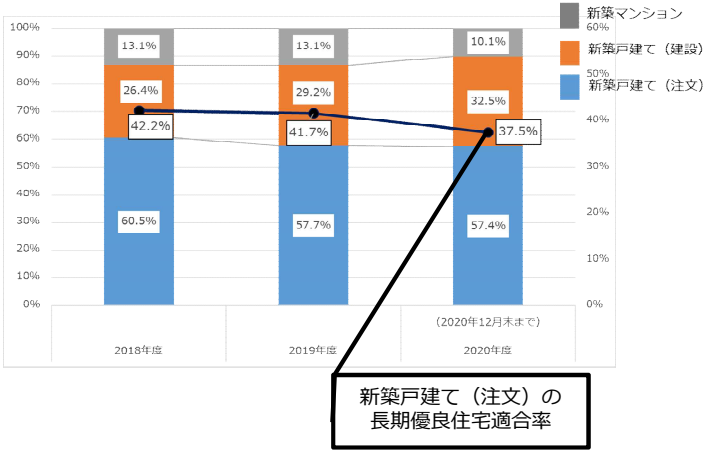
【既存住宅】（年度目標22%以上（可能な限り24%））

- 12月末時点で25.0%（前年同期比23.3%）であり、 年度目標値を上回っている。

＜フラット３５における申請件数のうち
長期優良住宅の技術基準を満たす住宅の割合推移＞

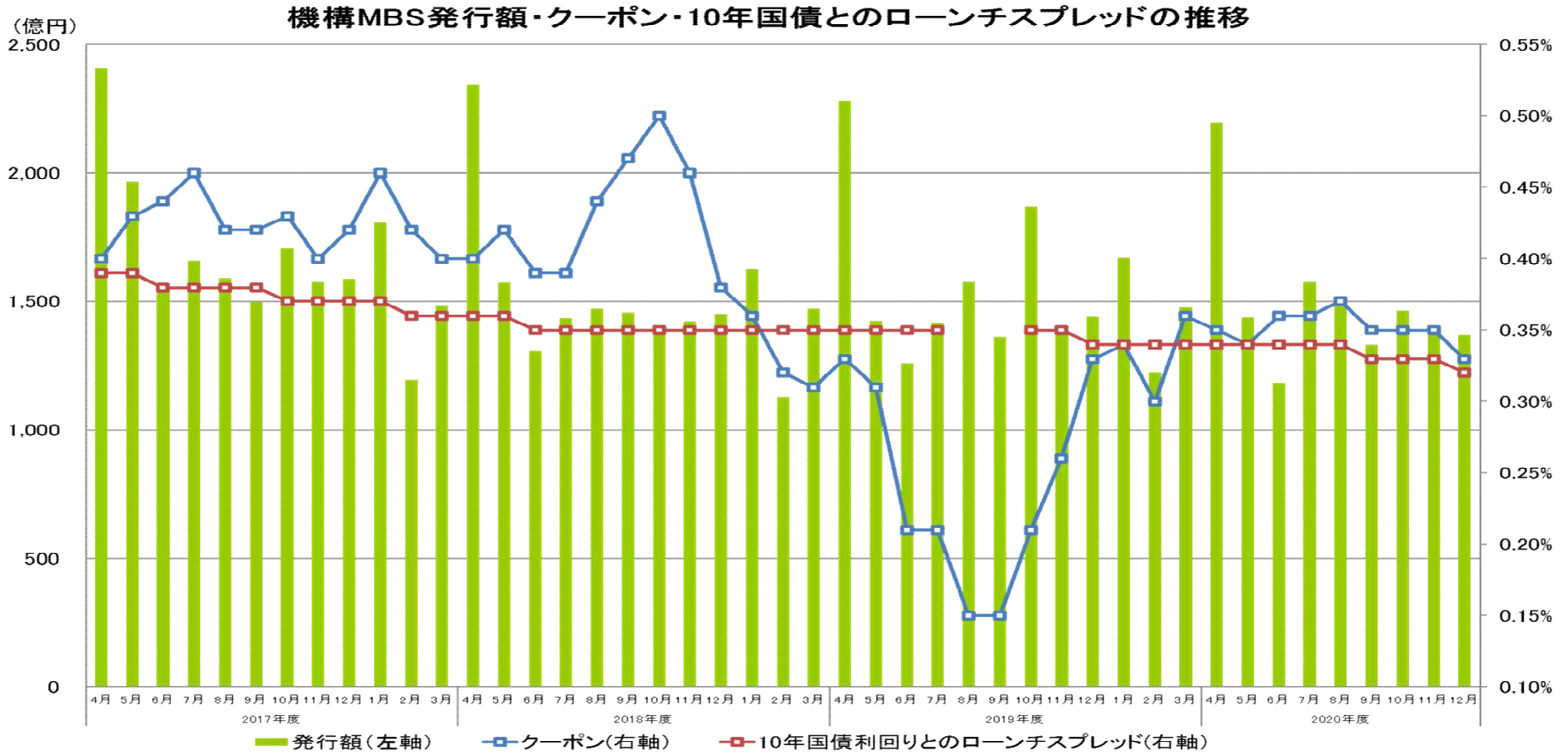


＜建て方別（新築）申請戸数シェア・
新築戸建て（注文）の長期優良住宅適合率の推移＞



３　債券市場及び資金調達の状況

- 2020年度における債券市場は、新型コロナウイルス感染症が拡大する中で、米国大統領選などのイベントはあったものの、国内の金利は日銀のイールドカーブコントロールにより安定的に推移した。
- 2020年度当初に緊急事態宣言が発令された際は、投資家側のテレワーク等の体制にばらつきが見られたものの、投資家需要自体には影響はなく、現時点では投資家側のオペレーションについてもほぼ懸念はない状況である。
- かかる市場環境下においても、フラット３５の事業量が堅調に推移する中で、市場環境や主要な経済イベント等を考慮した起債スケジュールの設定や丁寧に投資家需要の確認を行うとともに、電話会議も活用したＩＲの実施によって十分な投資家需要を喚起することで、安定的なＭＢＳの起債を実現した。
- 2020年度は、月平均1,500億円程度、年度累計で１兆3,456億円（いずれも12月末現在）のＭＢＳを発行し、スプレッドは年度を通じて30bp台前半から半ばで安定的に推移した。



※2019年8月及び9月は国債金利の低下を受け、下限金利で条件決定

4　新型コロナウイルス感染症に係る機構の対応状況

- 新型コロナウイルス感染症の影響により返済が困難となったフラット３５等をご利用中のお客さまの返済継続を支援するため、返済期間の延長（最大15年）や元金の据置（最大３年）等の返済方法変更メニューを用意。
- 機構ホームページや全国紙、テレビCMを通じてこれらについて広く周知するとともに、機構のお客さまコールセンター等の窓口において返済が困難となったお客さまの相談に丁寧に対応している。
- 新型コロナウイルス感染症に係る返済方法変更については、金融機関と連携した上で引き続き丁寧に対応をしている。また、団信特約料についても払込期限を猶予する対応を行っている。

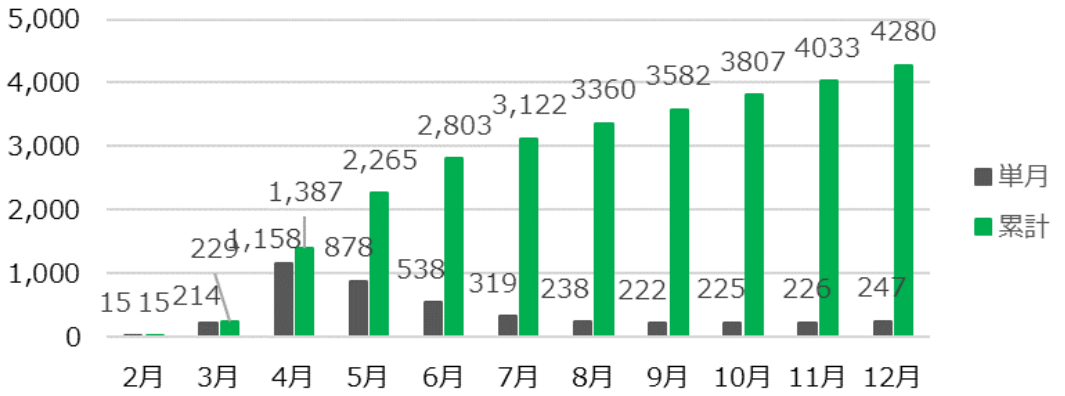
＜機構のお客さまコールセンターへの相談＞

●緊急事態宣言下の４月～５月に相談件数のピークを迎え、減少傾向となったが、直近では下げ止まり感がある。

●新型コロナウイルスに係る相談の内、約半数は「返済相談」に係るご相談であり、令和２年12月以降は新型コロナウイルス感染症の影響を受けた債務者への自然災害ガイドライン※適用についての照会が増加している。

※災害や新型コロナウイルス感染症の影響により住宅ローン等の既往債務を弁済できなくなった債務者が、一定の基準にあてはまった場合に債権者と債務者の合意にもとづき、債務整理を行い債務者再生を支援するもの。

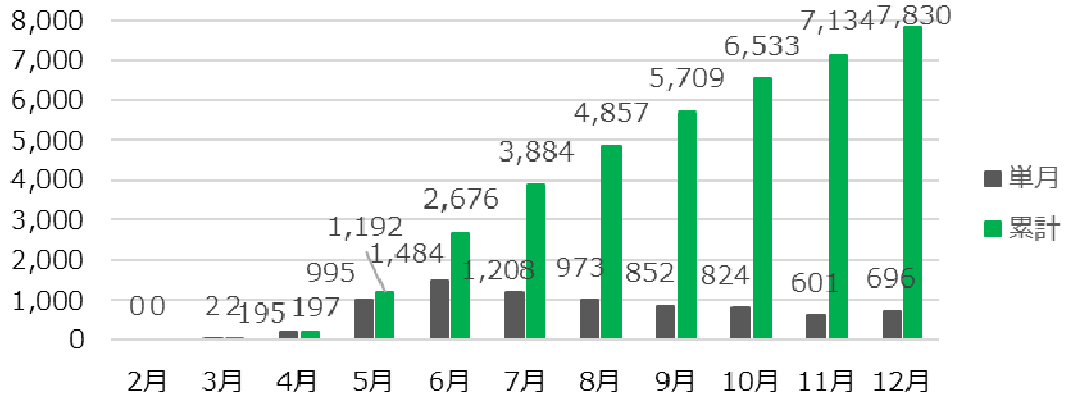
＜2020年２月～12月のお客さまコールセンターへの相談実績＞



＜返済中のお客さまへの対応＞

- 返済方法の変更に係る手続きを簡素化する等、迅速かつ柔軟な対応に努めている。
- 機構のHPの特設ページや全国誌等を通じ、返済が困難となったお客さまへ返済方法変更等の対応について広く周知している。また、お客さまの状況によって無理な督促を行わない等のお客さまへ寄り添った対応をおこなっている。
- 返済方法変更の承認件数は６月～７月をピークに落ち着いてきているものの、12月末現在でもピーク時の半数程度の700件程度と一定に実績がある。
- 以上の取組もあり、返済を延滞するお客さまは５月をピークに減少傾向にある。

＜ 2020年２月～12月返済方法変更の承認実績＞



Ⅱ　災害への対応状況

令和２年７月豪雨への対応状況

- 令和２年７月豪雨発災直後から、熊本県、被災地の地方公共団体等と連携して、被災者の自宅再建支援に向けた取組を開始
- 甚大な被害が発生した人吉市、八代市及び芦北町においては、市役所等での「災害復興住宅融資の相談会」を継続して実施しているほか、被災地の地方公共団体が設置した地域支え合いセンターと連携して仮設住宅の入居者に向けた情報提供を実施中
- 人吉市などでは、被災住宅の公費解体がはじまっており、今後、相談内容がより具体的なものとなってくると見込まれる。一方、球磨村など地域の再生方針を検討中の地方公共団体もあり、現地の状況を踏まえつつ連携を継続していく。

■令和２年７月豪雨に係る機構の対応状況（令和2年12月末現在）

コールセンターへの相談件数	331件
現地相談会（地方公共団体連携）	68回　熊本県（人吉市、八代市、芦北町）、大分県（由布市、九重町）
令和２年７月豪雨に係る災害復興住宅融資の受理件数	26件

＜災害融資相談会＞

●被災地では仮設住宅の整備が完了し、仮設住宅の入居者や在宅の被災者から自宅の再建や補修のための資金計画に関する相談が寄せられている。
●相談者には高齢の方も多いため、子と一緒に申込む「親子リレー返済」や「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）」といった高齢者向けの支援メニューを説明することが多い。
●なお、新型コロナウイルス感染症対策で相談会への職員派遣に制約がある中、ＷＥＢ会議システムを活用した被災者相談対応も試行的に実施している。

＜地域支え合いセンターとの連携＞

●被災者の自立を支援する地域支え合いセンターの相談員が被災者を訪問する際に、災害復興住宅融資のリーフレットや融資相談会のチラシを持参する等の取組を継続的に実施している。

＜金融機関窓口受付開始に向けた調整＞

●現在、金融機関の店舗における融資申込みの受付に向けて、金融機関と対応可能店舗及びその開始時期について調整している。

＜熊本県芦北町の現地相談会場の様子＞

新型コロナウイルス感染症対策を行いながら、お客さまへの相談対応を実施している。

Ⅲ　独法第三期中期計画及び年度計画等の進捗状況

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２年度年度計画）	令和２年度 （令和２年12月末）	令和元年度 （令和元年12月末）	【参考】 令和元年度末
フラット３５（買取型）の申請件数	－	73,815 件 （対前年同期比：92%）	80,539 件	103,861件
フラット３５（保証型）の申請件数	－	11,338 件 （対前年同期比：83%）	13,729 件	18,096件
フラット３５（リフォーム一体型）の申請件数※	－	1,022件 （対前年同期比：174%）	586件	806件
フラット３５リノベの申請件数	－	68件 （対前年同期比：76%）	89件	112件
子育て支援型の申請戸数	2,000戸	530戸 （対前年同期比：66%）	802戸	1,053戸
ＭＢＳの毎月の発行額	－	1,183億円～ 2,195億円	1,259億円～ 2,277億円	1,224億円 ～ 2,277億円
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	２５％	23.6%	26.2%	26.5%
フラット３５の申請件数に占める既存住宅の割合	２２％ （可能な限り24%）	25.0%	23.3%	23.4%
（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：８機関)	１機関 (累計：６機関)	2機関 (累計：７機関)
標準処理期間（３日）内の処理率	８割以上	93.5%	94.1%	94.0%

※令和３年１月からフラット３５リフォーム一体型はフラット３５リノベに統合

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２年度年度計画）	令和２年度 （令和２年12月末）	令和元年度 （令和元年12月末）	【参考】 令和元年度末
フラット３５に係るつなぎ融資の付保申請件数	－	15,059件 （対前年同期比：105%）	14,332件	18,346件
フラット３５に係るパッケージ融資の付保申請件数	－	40,516件 （対前年同期比：102%）	39,716件	51,344件
リバースモーゲージ型住宅ローンへの付保申請件数	－	810件 （対前年同期比：112%）	722件	980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	５機関以上	５機関 （累計：69機関）	８機関 （累計：59機関）	14機関 （累計：65機関）
回収実績率	年度ごとの回収実績率の平均値48%以上	30.9%	43.3%	51.7%

3　住宅資金融通等事業

項目	目標水準 （令和２年度年度計画）	令和２年度 （令和２年12月末）	令和元年度 （令和元年12月末）	【参考】 令和元年度末	累計 （令和２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	３件以上	16件 （対前年同期比：133%）	12件	20件	219件（平成23年度～）
災害融資関係（受理件数）					
東日本大震災	－	303件	361件	472件	20,829件（平成22年度～）
平成28年熊本地震	－	117件	355件	463件	3,973件（平成28年度～）
平成30年７月豪雨	－	116件	308件	411件	793件（平成30年度～）
令和２年７月豪雨	－	26件	－	－	26件（令和２年度～）

Ⅳ　独法第四期中期目標期間における取組等

（非公開資料）

（非公開資料）

住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency