第17回　事業運営審議委員会資料

議事　1

今年度の取組等

令和4年2月15日

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【 目 次 】

Ⅰ　年度計画等の進捗状況

Ⅱ　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

Ⅲ　災害対応の取組

Ⅳ　高経年マンションへの取組

Ⅴ　国際業務の取組

Ⅵ　フラット35不適正利用の対応状況（非公表）

Ⅰ　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３年度年度計画）	令和３年度 （令和３年12月末）	令和２年度 （令和２年12月末）	【参考】 令和２年度末
1	フラット３５（買取型）の申請件数	－	65,131件 （対前年同期比：88%）	73,815 件	94,941件
2	フラット３５（保証型）の申請件数	－	10,670 件 （対前年同期比：94%）	11,338 件	14,772件
3	フラット３５地域連携型のうち子育て支援に資するものの件数	－	427戸 （対前年同期比：81%）	530戸	683戸
4	フラット３５リノベの申請件数※１	－	926件	68件	409件
5	ＭＢＳの毎月の発行額	－	1,130億円～ 1,931億円	1,183億円～ 2,195億円	1,183億円 ～ 2,195億円
6	フラット３５申請件数のうち長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るもののストック数	23.7万戸以上 ※令和２年度の累計のストック数に対して＋1.8万戸以上	230,849戸 ※令和２年度の累計ストック数に対して約＋1.2万戸	－	－
7	フラット３５の申請件数に占める既存住宅の割合	23.5%以上	26.8%	25.0%	25.8%
8	フラット３５地域連携型に新たに連携して取り組む地方公共団体数	20団体以上	68団体	－	－
9	フラット３５（保証型）の取扱金融機関数※２	－	新規：０機関 (累計：９機関)	新規：０機関 (累計：７機関)	新規：１機関 (累計：８機関)
10	標準処理期間（３日）内の処理率	８割以上	94.6%	93.5%	93.7%

※１　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
※２　新規受付を休止している金融機関を除く

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３年度年度計画）	令和３年度 （令和３年12月末）	令和２年度 （令和２年12月末）	【参考】 令和２年度末
1	フラット３５に係るつなぎ融資の付保申請件数	－	14,668件 （対前年同期比：97%）	15,059件	19,229件
2	フラット３５に係るパッケージ融資の付保申請件数	－	33,555件 （対前年同期比：83%）	40,516件	52,051件
3	リバースモーゲージ型住宅ローンへの付保申請件数	－	1,217件 （対前年同期比：150%）	810件	1,162件
4	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新規参入取扱金融機関数	７機関以上	10機関	５機関	７機関
5	リバースモーゲージ型住宅ローン制度の普及に関する啓発活動の実施回数	６０回以上	85回	－	－
6	リバース６０の認知度※	－	10.0%	－	－

※　広報コンサルが年２回（４月、10月）実施するインターネット調査の結果である（20～70歳代の全世代を対象、n=2700）

3　住宅資金融通等事業

項目		目標水準 （令和３年度年度計画）	令和３年度 （令和３年12月末）	令和２年度 （令和２年12月末）	【参考】 令和２年度末
1	マンションすまい・る債を活用するマンション管理組合数	1,650組合以上	1,704組合 （対前年同期比：112%）	1,521組合	1,521組合
2	サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の融資承認件数	－	５件 （対前年同期比：31%）	16件	24件

Ⅱ　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　フラット３５の申請状況等

- ➢ フラット３５申請戸数（令和３年12月末時点）は、前年同期比で１割減程度に減少しているものの、フラット３５Ｓの利用率は９割程度と高く、政策誘導効果は引き続き発揮できている。
- ➢ フラットの受理については、国の施策や金融政策が大きく影響しており、これまでも制度改正時の制度周知を丁寧に実施してきたところ。

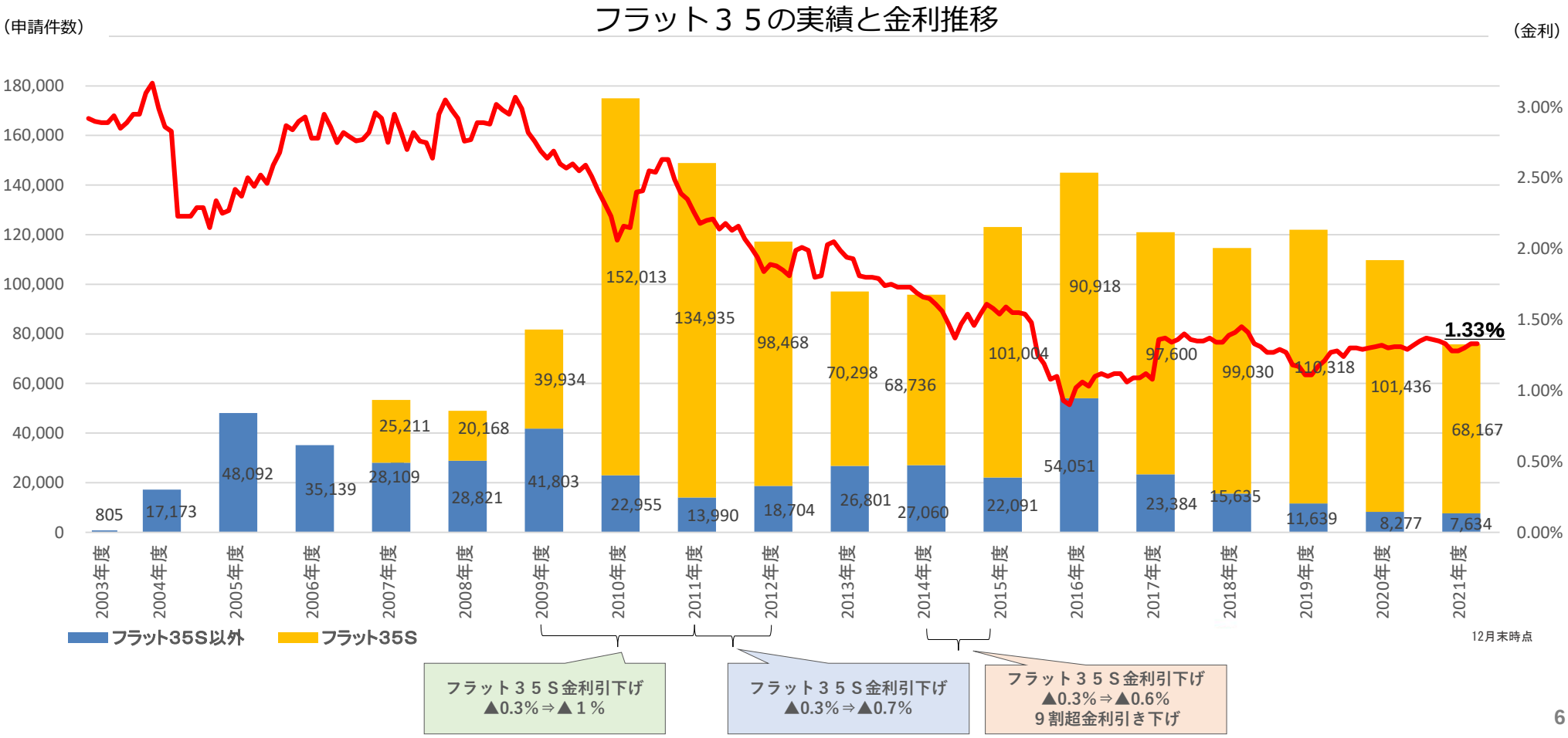
■ フラット３５に係る定量目標の状況

【長期優良住宅】（年度目標ストック数23.7万戸以上（＋1.8万戸以上））

- 12月末時点で230,849戸（＋11,793戸）、進捗率66%であり、 進捗に遅れが生じている状況。
- フラットの利用率の低下、変動金利との金利差拡大により長期優良住宅利用の多い大手事業者におけるフラット３５利用の減少が主な要因として考えられる。

【既存住宅】（年度目標23.5%以上）

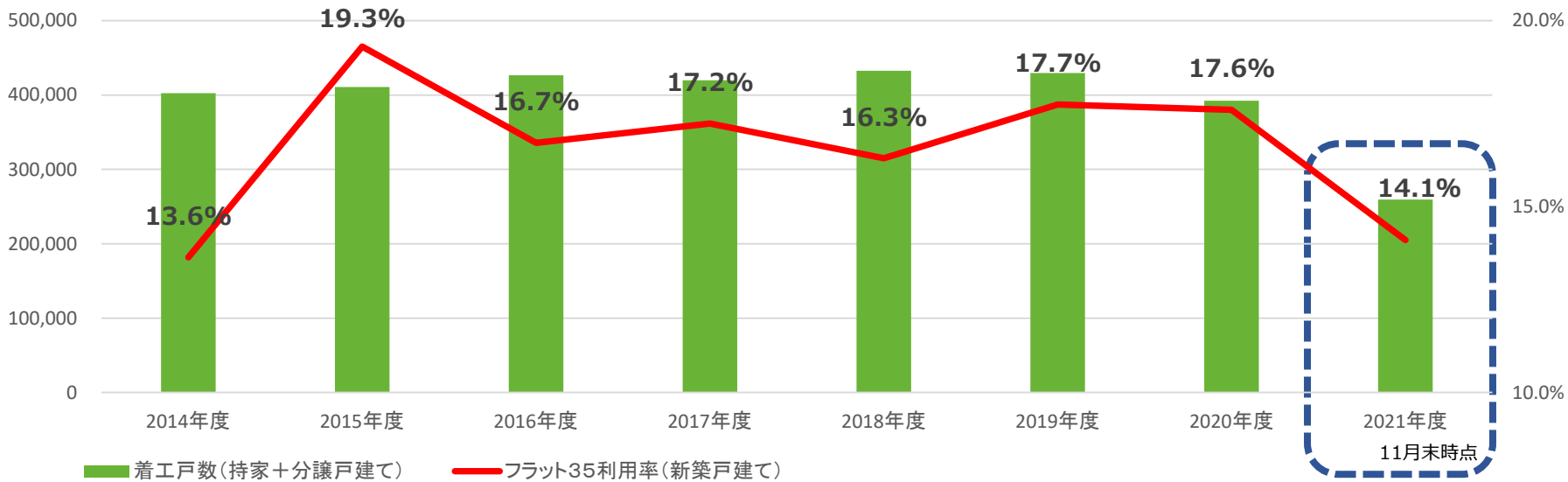
- 12月末時点で26.8%であり、 年度目標値を上回っている。



２　住宅市場等の状況とフラット３５の利用率の状況（新築戸建て）

- 注文住宅では一昨年末から、建売住宅では今年度から着工が回復する中、フラット３５利用率（申請件数/着工戸数）は低下。
- その要因として、変動金利との金利差拡大、フラット３５の制度上の複雑さ等が現場の声として挙げられており、事業者や金融機関等のステークホルダーに対し、令和４年度の制度変更事項等の丁寧な周知やコミュニケーション強化を図る方針。

■新築戸建て：着工戸数とフラット３５利用率（新築戸建て）



月別フラット３５利用率（新築戸建て）

2020.１Q	2020.２Q	2020.３Q	2020.4Q	2021.１Q	2021.２Q	2021.３Q※
18.7%	19.0%	17.2%	15.4%	16.0%	13.5%	12.4%

※11月末時点

＊フラット３５利用率（新築戸建て）：フラット３５申請戸数（新築戸建て）÷新設住宅着工戸数（持家＋分譲ーマンション）

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

３　新型コロナウイルス感染症に係る機構の対応状況

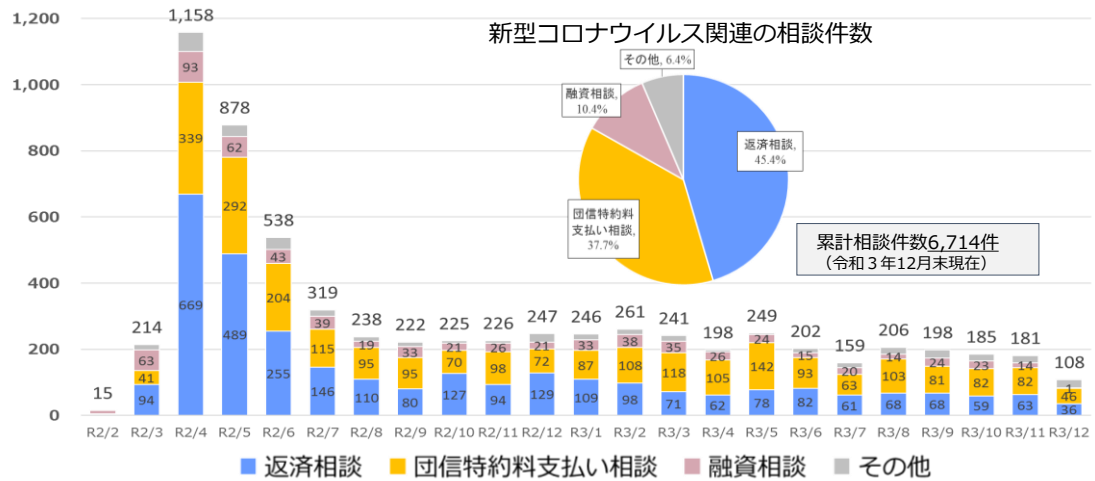
- 感染症拡大の影響による返済相談や返済方法変更件数に関しては、今年度は大きな増加はなく安定的に推移。
- 返済方法の変更は、再適用を行う債務者のシェアが増加しており、丁寧な状況把握と対応に努めている。

＜機構のお客さまコールセンターへの相談＞

●お客さまコールセンターには、これまで6,000件を超える相談が寄せられている。

●令和２年４月～５月に相談件数のピークを迎え、足下の相談件数は減少傾向で推移しており、返済相談件数は緊急事態宣言等が長期的に発令されていた今年度においても微減の傾向。

＜2020年２月～2021年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＞

●これまで、新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済が困難になっているお客さまへ累計14,000件を超える返済方法変更を行ってきた。

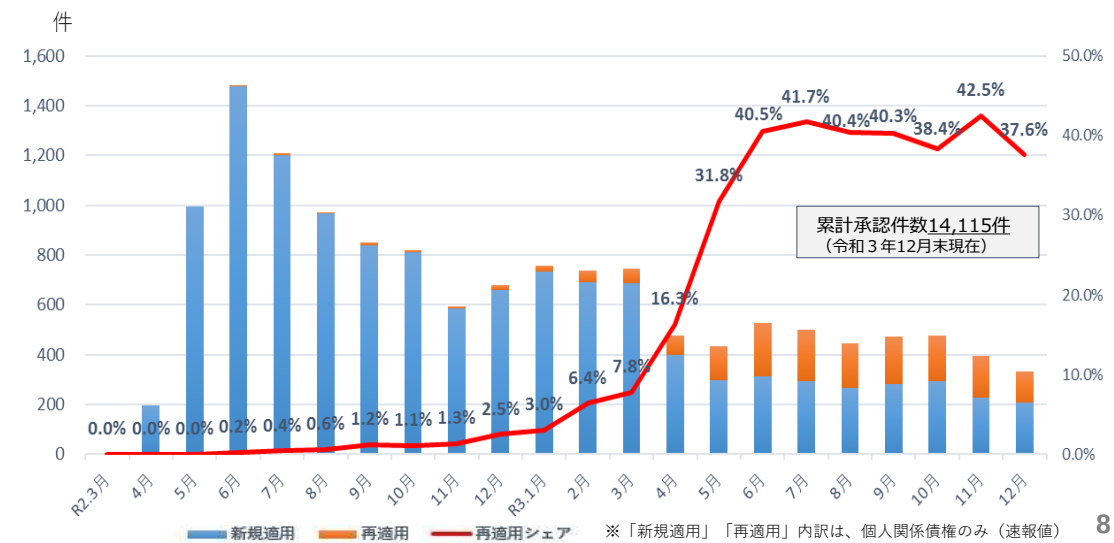
●返済方法変更の適用者全体の８割程度が、一定期間の返済額を軽減する「中ゆとり」を利用し、うち９割がその適用期間を１年間で設定して生活再建支援を図っている。

●令和２年６月にピークとなった返済方法変更承認件数は、今年度では月4～500件前後で安定して推移。

●その一方、今年度は返済方法変更を再度希望する者が徐々に増加しており、足下では４割程度を再適用者が占める。

●そこで、既適用者に関し「中ゆとり」の適用期間終了に合わせて丁寧な状況把握と必要に応じた迅速な対応に努めている。

＜ 2020年３月～2021年12月返済方法変更の承認実績＞



※「新規適用」「再適用」内訳は、個人関係債権のみ（速報値）

Ⅲ　災害対応の取組

1　災害からの復興支援の取組　～第三期中に発生した自然災害への対応～

- 機構は、東日本大震災をはじめ、全国各地で発生する自然災害に機動的に対応してきた。
- 独法第三期中においても全国各地で頻発する自然災害からの復興を支援するため、発災時には各地方公共団体とも連携しながら災害復興住宅融資等を実施するとともに、ご返済中の方には返済方法の変更等により被災者を支援。
- 令和３年度の申込件数については、東日本大震災発災直後の平成23年度（約4,700件）と比べ大きく減少しているものの、引き続き被災者に寄り添いながら災害からの復興を支援している。

北海道胆振東部地震（H30.9）
【相談1,024件、申込108件】

- 北海道及び札幌市と連携し、住宅復旧に関連する団体の合同相談会を開催

大阪府北部地震（平成30年６月）　等
【相談9,799件、申込813件】

- 大阪府と連携し、200万円（半壊以上の場合は300万円）までの融資金利を年０％とする「災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）」を創設
- 機構近畿支店に災害融資受付センターを設置し、借入申込受付等の窓口対応を実施

平成30年７月豪雨（H30.6～7）
【相談7,218件、申込928件】

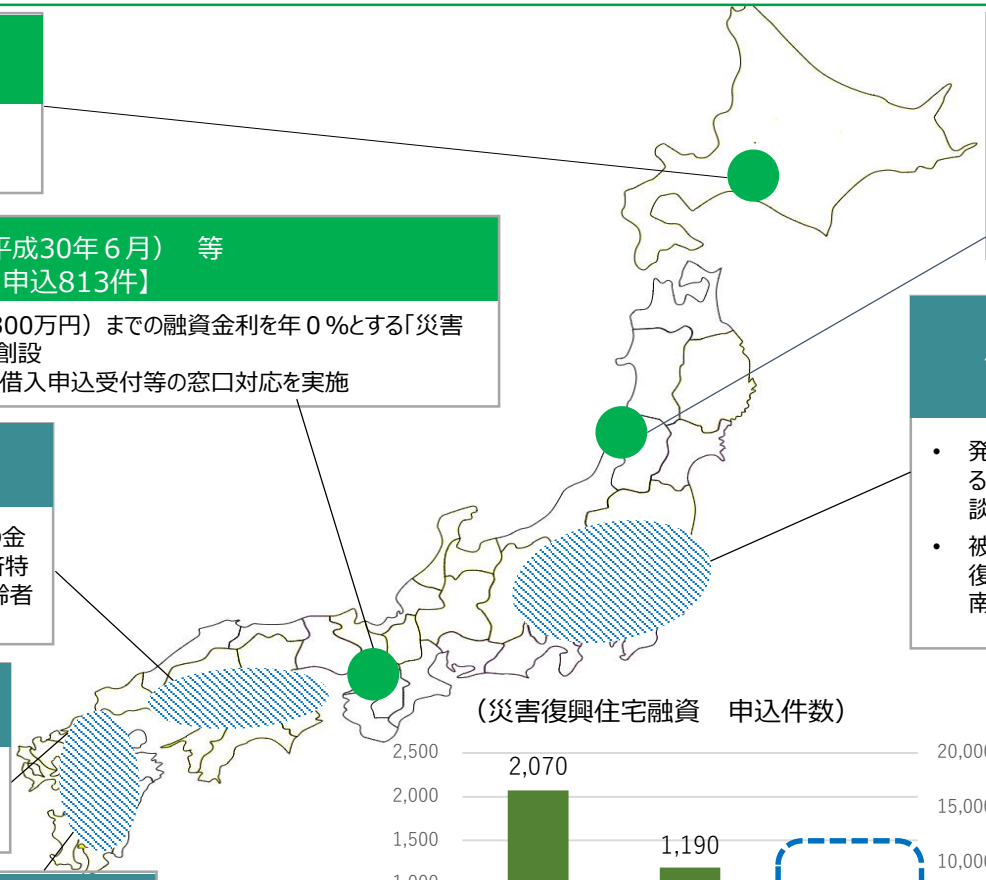
- 岡山県倉敷市と連携し、融資額1,000万円までの金利を通常の災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の金利の1/2とする災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）を創設

九州北部豪雨（H29.7）
【相談587件、申込45件】

- 福岡県、朝倉市及び東峰村と連携し、みなし仮設住宅入居者を主な対象者とする現地相談会を開催

令和2年7月豪雨（R2.７）
【相談1,986件、申込119件】

- 熊本県人吉市、八代市等と連携し、仮設住宅入居者を主な対象者とする現地相談会を熊本センターが中心となり開催



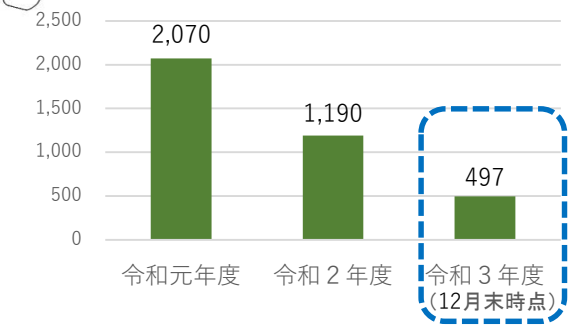
山形県沖地震（R1.6）
【相談98件、申込13件】

- 山形県鶴岡市と連携し、融資額200万円（半壊以上の場合は、300万円）までの融資金利を0%とする災害復興住宅融資（補修・鶴岡市利子補給型）」を創設

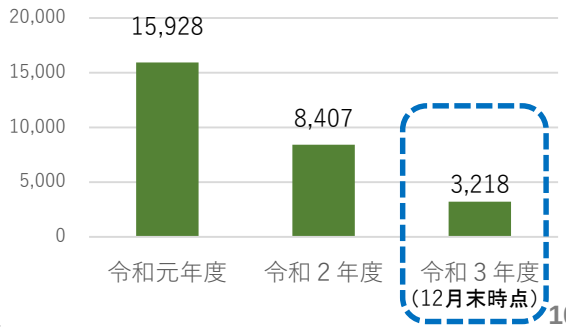
令和元年台風第15号（R1.9）
令和元年台風第19号（R1.10）
【相談7,142件、申込708件】

- 発災後、災害協定に基づき、災害復興住宅融資に係る情報を提供。また、地方公共団体と連携し現地相談会を開催
- 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を周知するとともに、特に被害の大きい南房総エリアを中心に現地巡回を実施

（災害復興住宅融資　申込件数）



（災害復興住宅融資　相談件数）



※相談件数、災害復興住宅融資申込件数は令和３年12月末時点の累計

※東日本大震災の発災以後の申込のピークは、平成23年度の約4,700件

２　熱海伊豆山地区土砂災害に係る取組状況

- **令和３年７月３日10時30分頃に、静岡県熱海市伊豆山の逢初川で土石流が発生して下流で甚大な被害が発生。**
  人的被害：死者26人、行方不明者1名 等　物的被害：被害棟数(住家)132棟（184世帯）等　出典：熱海市HP等
- **発災直後から、地方公共団体、地域金融機関及び静岡県災害対策士業連絡会（事務局:静岡県弁護士会）と連携して、被災者の住宅再建支援に向けた取組を開始。関係機関と連携した被災者向けの相談会を継続して実施。**

■熱海伊豆山地区土砂災害に係る機構の取組状況（令和3年12月末現在）

＜被災者向け相談会等＞

●地方公共団体、地域金融機関、静岡県弁護士会等に、相談窓口チラシ（災害融資、ご返済、火災保険等の相談窓口等）を提供して、関係機関と連携した被災者への周知を実施。

●静岡県、熱海市、静岡県災害対策士業連絡会等と連携して、被災者向け相談会を開催して、被災者の住宅再建に向けた相談対応を実施。

現地相談会（地方公共団体等連携）	２１回

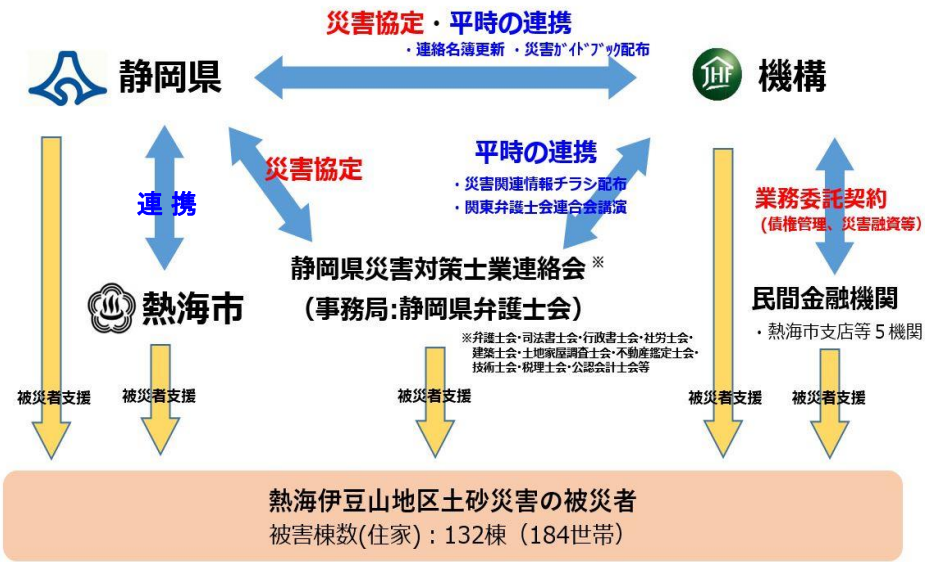
＜平時の連携＞

●今年度より「災害協定先向けガイドブック」（発災後の機構連絡窓口、職員派遣や被災者向けチラシ提供等の協力内容等を掲載）を作成して、災害協定先（静岡県等）に配布。熱海災害時において、静岡県の担当者がガイドブックを確認することで速やかに機構に連絡をいただく。

＜神奈川県への横展開＞

●他県への横展開として、神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会（9/16）にオブザーバとして参加して「熱海伊豆山地区土砂災害における機構の取組状況について」講演。神奈川県内の災害発生時における同協議会との連携を確認。

■関係機関との連携イメージ



＜発災場所＞　出典：国土交通省HP

＜土石流による被害＞　出典：国土交通省HP

３　災害復興住宅融資等に係る受付体制の拡充

- これまで機構における災害復興融資の受付体制は、本店での郵送受付及び受付処理を中心に実施してきた。
- 頻発する大規模災害の状況を踏まえ、災害復興融資の受付体制が脆弱とならないよう支店等でも受付処理等を行える体制を令和３年11月に構築。これにより、大規模災害発生時にも受付処理が遅延等しないよう適切な役割分担のもと柔軟に対応していく。

＜受付体制の拡充＞

原則として機構本店が郵送受付及び受付処理を実施している災害復興融資の受付体制を令和３年11月に見直した。

被災されたお客さまに寄り添い、より的確に災害復興支援を行うことを目的に、機構のリソース（本店、支店等及び受託金融機関）を最大限利活用して災害の地域や規模等に応じて柔軟に対応していく体制を整備する一環として、受付体制を次のとおり拡充した。

- 郵送受付の受付処理を現行の本店に加え、支店等でも行う体制とした
- 住宅再建地を担当する支店等において直接受付が可能な体制とした

＜参考＞

	令和元年度	令和２年度	令和３年度（12月末）
災害復興住宅融資 受理件数	2,070件	1,190件	497件
うち機構郵送受付件数	960件	633件	253件

＜更なる受付体制の整備＞

- 巨大災害が発生した場合等に受付の実施に応じていただけるよう主要な地域金融機関に対し継続的にコミュニケーションを深めていく。
- 受付体制の拡充、デジタル化によるWEB受付及び受託金融機関受付を組み合わせ、被災されたお客さまに一層寄り添える体制を整備していく。

４　災害予防・平時における取組（地域連携）①

- 機構は、災害発生後の対応だけでなく、国や地方公共団体等と連携した上で、災害予防など平時からの取組みにも注力。
- 大規模災害発生時の被害の低減、復興の円滑化に貢献できるよう取り組んでいる。

災害に強い広島を実現するための検討会【中国支店】

＜概要＞

●広島県はレッドゾーン指定区域が全国最多（約4.5万箇所）であり、危険な地域の住民の多くの方々の不安を軽減することが地域課題であると捉え、機構の働きかけにより、中国地方整備局、広島県、機構中国支店の３者が「災害に強い広島を実現するための検討会」を令和元年度に立ち上げ、勉強会や土砂災害の危険性と住み替えを含めた支援策の周知活動等を行っている。

＜取組成果＞

●広島県内市町向け勉強会

中国地方整備局・広島県との共催で県内市町の担当者向けに、防災・減災のための「移転」に活用できる施策や制度を紹介。中国支店からは、災害発生時の被害を未然に防ぐための移転支援に関する融資メニューの紹介や、県の耐震化補助制度を導入し地域連携型の活用を始めている廿日市市の取組を紹介したほか、中国地整からは防災集団移転促進事業の制度を紹介した（令和３年８月26日）。

●普及啓発広告

広島市を中心に配布されているタウン誌において、検討会のメンバーの３者による企画記事を掲載し、連名で広告を実施（令和３年８月27日、12月10日）。

地すべり等関連住宅融資の融資対象の追加（令和４年10月から実施予定）

＜概要＞

●地すべりや急傾斜地の崩壊等により被害を受けるおそれがある等の理由で地方公共団体から住宅の移転等の勧告等を受けた方に対し、住宅の移転又は取得のための資金について災害復興住宅融資と同様の低利融資を実施。

●激甚化・頻発化する災害へ機動的に対応するため、本融資の対象について追加を行うこととした。

＜取組成果＞

●地方公共団体による災害のレッドゾーンからの住宅の移転等に対する補助事業（１戸以上）の対象となる場合（移転等の勧告を要しない）等を融資対象に追加することを予定（省令改正を経て令和４年10月借入申込受付分から適用予定）。

４　災害予防・平時における取組（地域連携）②

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に係る説明会【北陸支店】

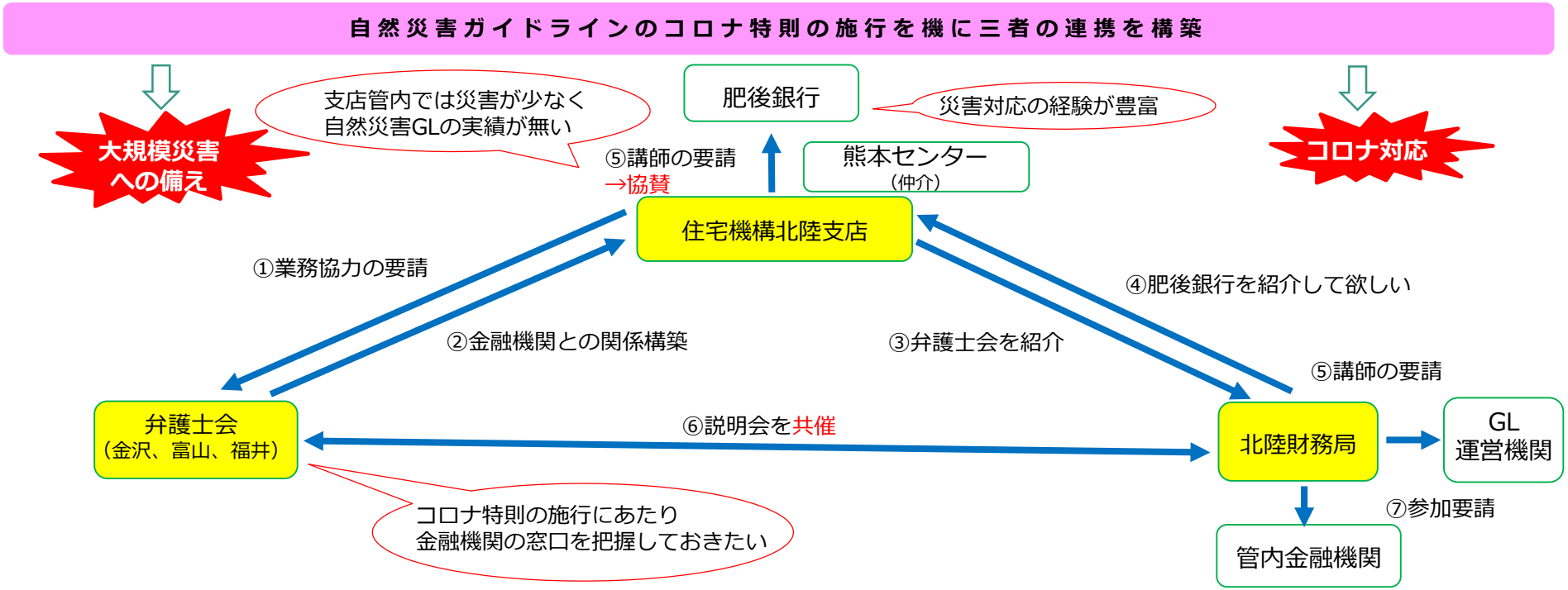
＜概要＞

●自然災害ガイドライン※の適用を新型コロナウイルスによる困窮者に拡張することを機に説明会を実施（令和３年２月15日）。
北陸支店は、北陸財務局及び弁護士会と連携しガイドラインの説明会を開催。

※災害や新型コロナウイルス感染症の影響により既往の債務を弁済できなくなった債務者の再生支援を目的として債権者と債務者の合意で実施する債務整理のためのガイドライン

＜取組成果＞

●参加金融機関は、自然災害ガイドラインに基づく債務整理手続きを再確認するとともに、活発な意見交換等を通じて災害時の対応への理解を深めた。更に、機構と北陸財務局は、今般の取組を契機として令和３年度以降も地方創生の観点で連携を継続。
●非常時の迅速な対応と連携強化を図る観点から、金融機関の融資窓口及びBCP担当窓口を一覧としてまとめ、関係機関で共有。

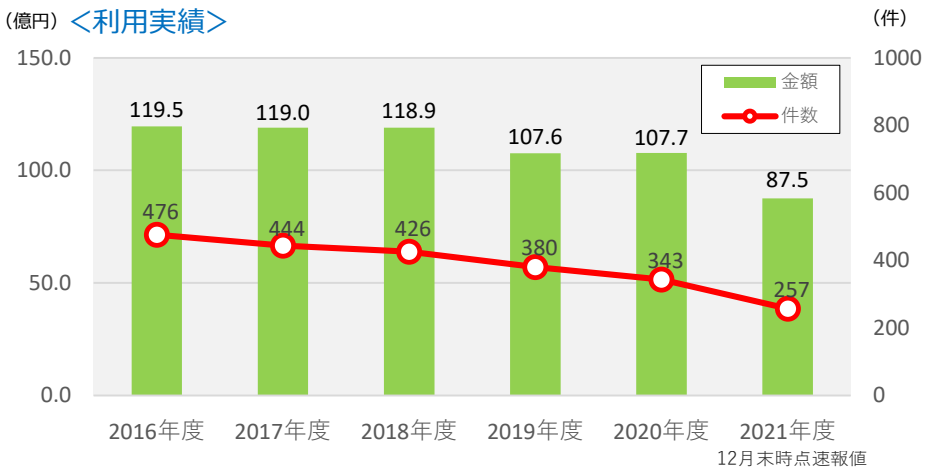


Ⅳ　高経年マンションへの取組

高経年マンションへの取組①

➢ 我が国の住宅政策上の大きな課題のひとつである、高経年マンション問題に関し、機構は、融資（マンション共用部分リフォーム融資等）、マンションすまい・る債、シミュレーションツール「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を総合的に活用することにより、令和４年４月１日の改正マンション管理適正化法の施行を踏まえつつ、適切な維持管理・再生に向けて金融面から取り組んでいる。

マンション共用部分リフォーム融資の受理実績

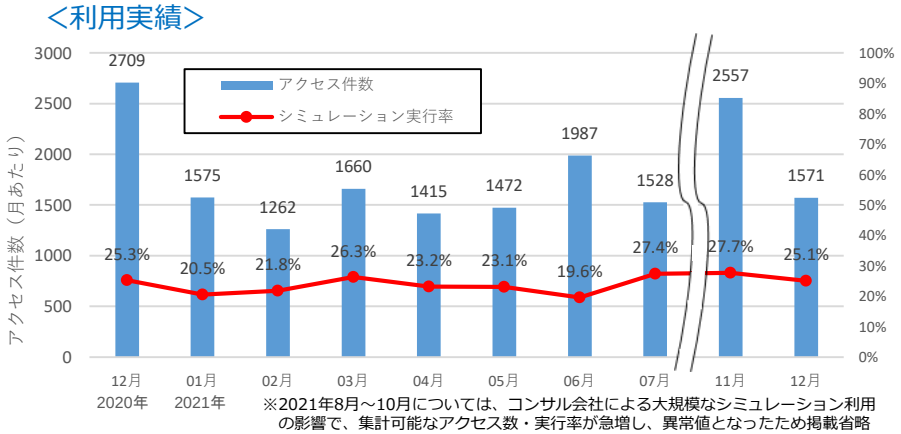


<制度周知の取組> マンション制度説明動画の掲載（機構ＨＰ）2021年12月～

マンションに関する機構の施策周知の一環として、マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～、マンションすまい・る債、マンション共用部分リフォーム融資について、一般の方にも分かりやすい内容の説明動画を以下の機構ＨＰに掲載している。

【管理組合向けページ】
http://www.jhf.go.jp/lp/02/smile/download/kumiai.html
※管理会社向けページにも同内容を掲載

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～



<活用事例> 仙台市との連携によるマンションライフサイクルシミュレーションの活用

仙台市の政策課題である分譲マンションの耐震化や適正な維持管理を支援するため、同市と機構が連携して以下の取組を実施。

●仙台市の補助事業におけるシミュレーションの活用体制の構築
仙台市の補助事業である「分譲マンション管理相談員派遣事業」の相談員（マンション管理士等）に対してシミュレーションの操作や結果の見方等を習得するための説明会を行い、管理組合からの相談に活用する体制を構築（令和２年度～）

●マンション管理基礎セミナーでの啓発
マンション関連団体や行政、機構が連携して設立した「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」が主催するマンション管理基礎セミナーにおいて、シミュレーションの活用について広く啓発（令和３年７月）

高経年マンションへの取組②

- 高経年マンションの問題に取り組むため、機構が事務局として主導し、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関、有識者等を参加メンバーとする協議会を令和元年度から開催。
- 今年度は、国のマンション管理の新制度の内容に対応するため、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」のメンテナンス、「（仮称）大規模修繕ガイドブック」の作成、「管理組合向け融資の与信モデル」の作成等についての検討・取組を分科会形式で行っている。

マンション管理関係団体分科会

＜主な取組事項＞

■ マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～のメンテナンス

利用者からの要望及び国の長期修繕計画作成ガイドラインの改訂に基づいて、令和３年10月にメンテナンス（シミュレーション想定規模の拡張・工事周期設定の見直し・試算結果のExcel出力対応等）を実施。

■ ＜仮称＞マンション大規模修繕ガイドブックの作成

管理組合と事業者間の情報の非対称性解消や金融の有用性周知の取組を更に進めるため、今年度中に作成する予定。

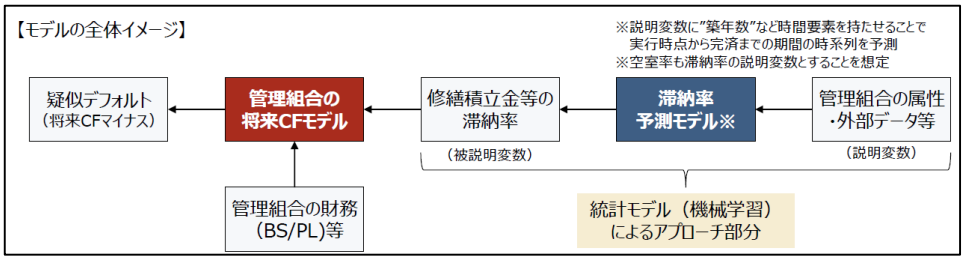
作成のコンセプトとして、管理組合が大規模修繕工事等を円滑に進めるために必要な情報（特に資金計画に関する内容）を丁寧に説明することで資金面の不安を少しでも和らげるものとしている。

民間金融機関・コンサルタント等分科会

＜主な取組事項＞

■ 管理組合向け融資に関する「与信モデル」の構築

管理組合向け融資は、これまで信用リスクの計量化がされていないが、将来的にはマンション管理組合向け融資のマーケットも拡大すると想定される。このため、民間金融機関の参入支援を目的として、適切なリスク管理の参考指標として活用出来るように「与信モデル」を構築。



＜「与信モデルの活用方法」＞

民間金融機関の管理組合向け融資への参入を支援

- **「与信モデル」自体を活用**
  融資審査にあたり、「与信モデル」の考え方・ロジックを参考指標として活用
- **「与信モデル」を活用した融資スキームを構築**
  債権譲渡スキームや協調融資スキーム等の構築にあたり、「与信モデル」を活用

民間金融機関の参入がある程度進んだ後

管理組合の適時適切な工事を「金融インフラ」の観点で支援

- 「与信モデル」を活用した管理組合向けスキームを構築し、融資審査に当たり「与信モデル」の考え方・ロジックを参考指標として活用

Ⅴ　国際業務の取組

国際業務の主な取組　～前回（第16回）事業運営審議委員会以降の主な取組～

- 国土交通省住宅局の補助事業「住宅建築技術国際展開支援事業」に応募・採択され、研修及び基礎調査を実施。
- 国際業務で得た知見を国内の金融機関とシェアする取組として、一部の金融機関と意見交換を実施。更に、上記基礎調査で得た情報等を共有するための報告会を開催予定。

1　国土交通省住宅局の補助事業「住宅建築技術国際展開支援事業」による研修及び基礎調査

＜研修＞［2021年11月から12月に実施済］

- 概要：　新興国の政府関係機関等に対して住宅金融に関するオンライン研修を実施
- 対象：フィリピンHDMF※1、インドネシアBTN※2、フィリピン政府（DHSUD）※3

＜基礎調査＞［実施中］

- 概要：　新興国における住宅金融及び住宅市場等に関する情報収集・課題整理を実施
- 調査対象国：　フィリピン

【フィリピン政府（DHSUD）向け研修】

2　国際業務で得た知見を国内の金融機関とシェアする取組

＜意見交換＞［2021年12月から2022年１月に実施済］

- 一部の金融機関と意見交換を実施し日米住宅金融円卓会議で得た知見等を共有

【主な反応】
・ジニーメイのデジタル化、災害による住宅ローンプールの損害額を推計等する「災害対応及び救済ダッシュボード（The Disaster Response and Relief Dashboard）」の取組は進んでいると感じた。
・デジタル化推進のための組織を2019年に立ち上げる等、将来を見据えて早くから取り組みを実施していることは参考になる。

＜報告会＞［2022年３月または４月を予定、内容等検討中］

- １に記載の基礎調査、日米住宅金融円卓会議等で得た情報や知見を共有するための報告会を実施予定（内容検討中）
- 本邦事業者及び金融機関に参加を呼びかける予定（業界団体を通じて案内を行うことを検討中）

※1　Home Development Mutual Fund（Pag-IBIG Fund）：住宅開発相互基金。低所得者向け住宅ローン等の直接融資を行う政府系金融機関。
※2　PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk：国家貯蓄銀行。主に住宅ローンの直接融資を業務とする政府系金融機関。
※3　Department of Human Settlements and Urban Development：居住都市開発省。住宅政策を担う政府機関（日本の国土交通省に該当）。フィリピンHDMFから要請を受けて実施。

Ⅵ　フラット35不適正利用の対応状況（非公表）

（非公開資料）

（非公開資料）

（非公開資料）

住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構