

住宅金融支援機構の予算等について

平成20年12月3日

住宅金融支援機構への財政支出の基本的考え方

- 長年にわたり住宅ローンの直接融資を行ってきた旧住宅金融公庫は、H19年4月に証券化支援事業(民間金融機関による相対低利の長期固定金利住宅ローンの供給を支援)を柱とする独立行政法人住宅金融支援機構へと移行
- 自立的経営の確立を進める住宅金融支援機構に対する国の財政支出は、政策的に必要性の高い分野に限定し、証券化支援事業等の異常リスク対応や住宅の質向上のために出資金を投入
 - 論点1 証券化支援事業の状況等について
 - 論点2 住宅の質向上のための出資金について
- 旧公庫が過去に行った融資に係る債権は、勘定を分離して管理し(既往債権管理勘定)、補給金はH23年度までに廃止する見込み
 - 論点3 補給金の廃止について

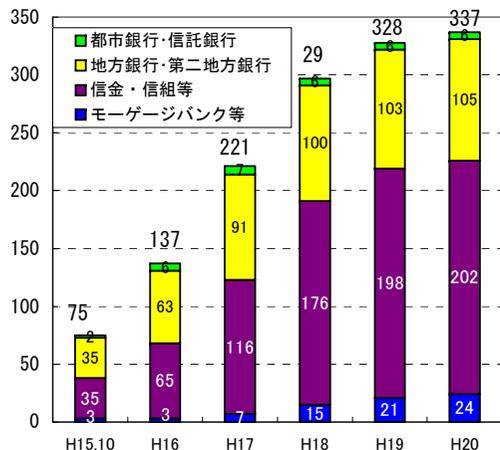
証券化支援事業(フラット35)の状況等について(1)

論点1

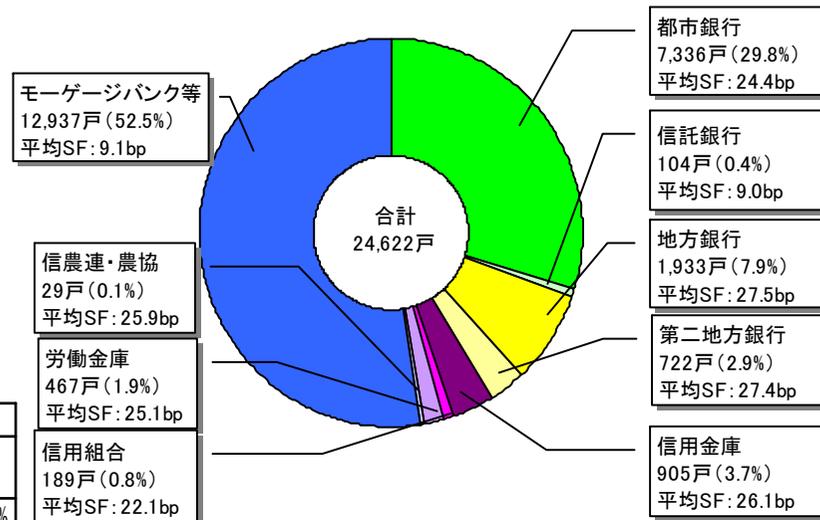
- 証券化支援事業は、民間金融機関単独では通常困難な相対低利の長期固定金利住宅ローンの供給を支援するものであり、現在、全国各地の337の民間金融機関が、フラット35(買取型)の取り扱いについて住宅金融支援機構と協定を結んでいる。
- また、証券化支援事業には多くのモーゲージバンクが参入しており、住宅ローン事業の裾野が広がっている。
- 参画している民間金融機関のほとんどが、フラット35、フラット35S(優良住宅取得支援制度)を実際に取り扱っている。

機関別参入機関数(買取型)

平成20年11月1日現在



フラット35に係る業態別シェアと平均サービシングフィー(SF)



戸数: 平成20年4月~10月までの買取申請件数
()内は構成比率(%)
平均SF: 平成20年11月の業態別平均SF

金融機関種別ごとの参入率

業態	機関数 (A)	参入機関数 (B)	参入割合 (A/B)	フラット35		フラット35S	
				利用機関数 (C)	割合 (C/B)	利用機関数 (D)	割合 (D/B)
都市銀行	6	5	83.3%	5	100.0%	5	100.0%
信託銀行	20	1	5.0%	1	100.0%	1	100.0%
地方銀行	64	64	100.0%	64	100.0%	63	98.4%
第二地方銀行	44	41	93.2%	41	100.0%	38	92.7%
信用金庫	279	160	57.3%	156	97.5%	142	88.8%
信用組合	164	19	11.6%	19	100.0%	15	78.9%
労働金庫	13	12	92.3%	12	100.0%	12	100.0%
信農連・農協	—	11	—	9	81.8%	7	63.6%
モーゲージバンク等	—	24	—	24	100.0%	24	100.0%
合計	—	337	—	331	98.2%	307	91.1%

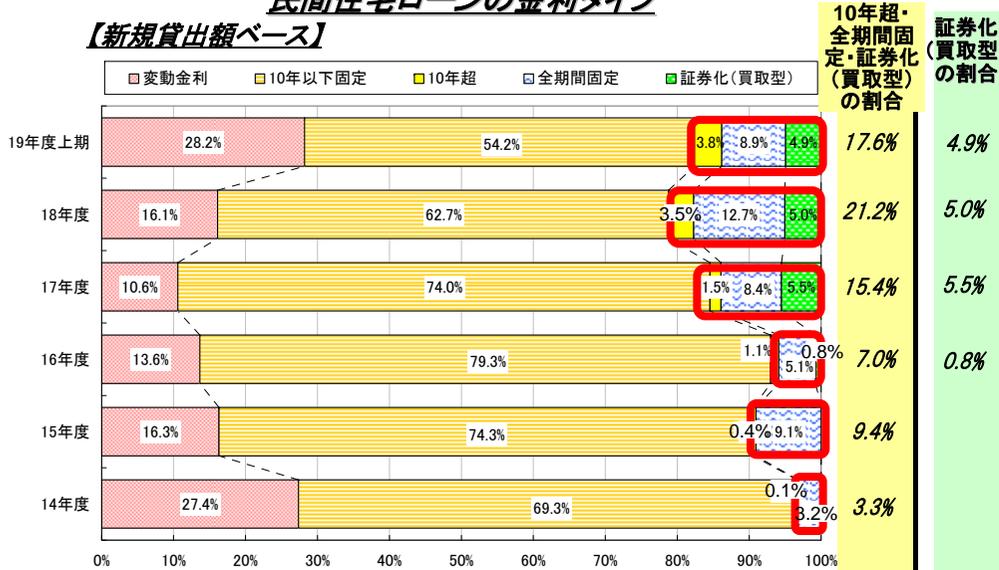
出典: (業態別機関数) ニッキンHP (<http://www.nikken.co.jp/15/>) 及び金融庁 (<http://www.fsa.go.jp>)
※参入機関数及び利用機関数は、平成20年10月末現在・買取申請ベース
※モーゲージバンク等は、モーゲージバンク及び保険会社である

証券化支援事業(フラット35)の状況等について(2)

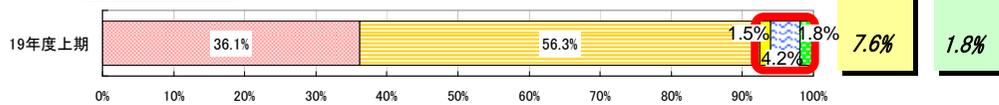
- 金利先高感が少ないこと等を背景に、我が国の長期固定の住宅ローンの比率は、20%前後、機構の証券化支援事業(買取型)の比率は、5%程度にとどまっているが、長期固定金利の住宅ローンに係る消費者のニーズは高い。
- 証券化支援事業(フラット35)は、一般的な民間住宅ローンと異なり、原則として15年以上(殆どが30年超)の相対低利の長期固定金利住宅ローンのみを取扱い、また、返済困難者対策も基準を明示して積極的に行っている。また、職業等による画一的な選別を行っていない。(参画する民間金融機関との協定により担保)

民間住宅ローンの金利タイプ

【新規貸出額ベース】



【残高ベース】



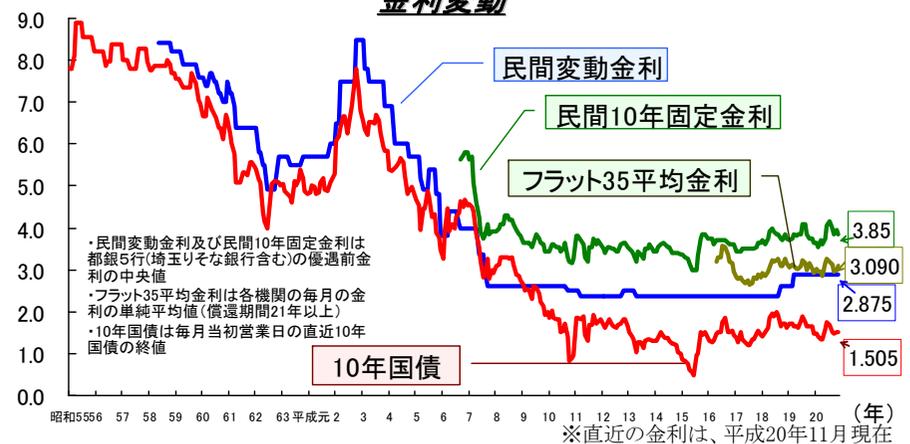
(資料)平成19年度民間住宅ローンの実態に関する調査(国土交通省(総務省承認統計))

我が国における消費者の住宅ローンの金利タイプに係るニーズ



(資料)平成19年度 住宅ローン利用に関するアンケート調査(平成20年住宅金融支援機構調べ)

金利変動



フラット35と民間住宅ローンとの主な相違点

	フラット35 (買取型)	一般的な民間住宅ローン
資金用途	新築(建設・購入)・中古購入	新築(建設・購入)・中古購入・住宅改良 ※借換融資も対象
金利	全期間固定のみ	変動、固定期間選択型、全期間固定
融資可能額	物件価格の9割まで(8,000万円以内)	物件価格の9割超も可
収入基準	年収に占めるすべての借入金(フラット35を含む)の年間合計返済額の割合(総返済負担率)が次の基準を満たしていること ①年収400万円未満の場合:30%以下 ②年収400万円以上の場合:35%以下	基準は公開していない
償還期間	原則として15年以上35年以内(完済時年齢80歳未満)	35年以内(完済時年齢80歳未満)
物件検査	適合証明機関による物件検査が必要	—
保証	不要	金融機関の指定する保証機関の保証
返済困難者対策	基準を明示して実施	基準は公開していない

※フラット35は、職業等による画一的な選別を行っていない。(参画する民間金融機関との協定により担保)

■住宅金融支援機構への出資金の意義

- 住宅金融支援機構への出資金の主たる目的は、① 異常リスク対応、② 政策的誘導(住宅の質向上)である。
- 異常リスクへの対応は、民間金融機関においては自己資本によることが基本であり、住宅金融支援機構への出資金も同様の考え方によるものである。
- 政策的誘導(住宅の質向上)のための出資金は、その運用益の活用等により証券化支援事業により供給する住宅ローンの金利引下げを安定的に行い、優良な住宅の取得を促進するものである。
- なお、住宅金融支援機構法(§ 14)においては、証券化支援事業の実施に当たり、住宅の質の向上を図るために必要な措置を講じなければならないこととされている。
また、機構法の制定に際しては、金利優遇措置等により住宅の質向上を積極的に推進する旨の国会附帯決議がなされている。

(参考) 異常リスク対応出資金の意義 (信用補完など)

- ・民間金融機関におけるリスク管理の手法(バーゼルⅡ)では、通常リスクは金利、異常リスク(想定以上の貸倒れや住宅価格の下落など)は資本金対応とすることが原則とされている。
- ・住宅金融支援機構においても、異常リスク対応の出資金を措置することにより、万一異常リスクに伴う損失が発生しても機構の自立的経営に影響を与えないことをMBS発行時点で予め市場から見て明確にすることにより、安定的なMBSの発行が可能となる。

現在の出資金

区分		出資額(平成20年度累計)	
証券化支援勘定	信用補完	658億円	リスク
	優良住宅	1,600億円	政策
	超過担保	320億円	リスク
	金利リスク等	995億円	リスク
	小計	3,573億円	
住宅融資保険勘定		180億円	リスク
住宅資金貸付等勘定		208億円	リスク
既往債権管理勘定		96億円	政策
計		4,057億円	

※補正予算200億円を含む。

(参考)根拠法令等

○独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年七月六日法律第八十二号)(抄)

(機構の目的)

第四条 独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」という。)は、一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供その他の援助の業務を行うほか、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(業務の実施)

第十四条 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第九号までの業務の実施に当たっては、住宅の建設等に必要な資金の需要及び供給の状況に応じて、一般の金融機関との適切な役割分担を図り、これらの業務を通じ、国民に対する住宅の建設等に必要な長期資金の融通が円滑に行われるよう努めなければならない。

2 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第九号までの業務の実施に当たっては、住宅の質の向上を図るために必要なものとして政令で定める事項に配慮して、貸付債権の譲受け、特定債務保証又は資金の貸付けの条件の適切な設定その他の必要な措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策について協力しなければならない。

○独立行政法人住宅金融支援機構法施行令(平成十九年二月二十三日政令第三十号)(抄)

(業務の実施に当たっての配慮事項)

第六条 法第十四条第二項の政令で定める事項は、次に掲げる住宅の建設若しくは購入又は当該住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良が促進されることとする。

- 一 高齢者又は障害者であって、日常生活に身体の機能上の制限を受けるものが円滑に利用するために必要な構造及び設備を備えた住宅
- 二 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に資するように外壁、窓その他の部分を通しての熱の損失の防止及び空気調和設備その他の建築設備に係るエネルギーの効率的利用のための措置が講じられた住宅
- 三 大規模な地震に対する安全性を確保するために必要な構造及び設備を備えた住宅
- 四 建築後の機能低下の防止又は軽減に資するように腐食、腐朽又は摩損を防止し、及び適切な維持保全を容易にするための措置が講じられた住宅

○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)

■衆議院国土交通委員会(平成17年5月17日)

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

(略)

3 少子高齢化や地球環境問題に対応するため、証券化ローンに係る金利優遇措置等により、住宅のバリアフリー化、省エネルギー化等を積極的に推進すること。
(以下略)

■参議院国土交通委員会(平成17年6月28日)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

(略)

2 住宅のバリアフリー化、耐震化等を促進するため、証券化ローンを活用した優良住宅取得支援制度について、取扱金融機関の拡大、内容の周知等を図り、その普及に努めること。

(以下略)

住宅の質向上のための出資金について(2)

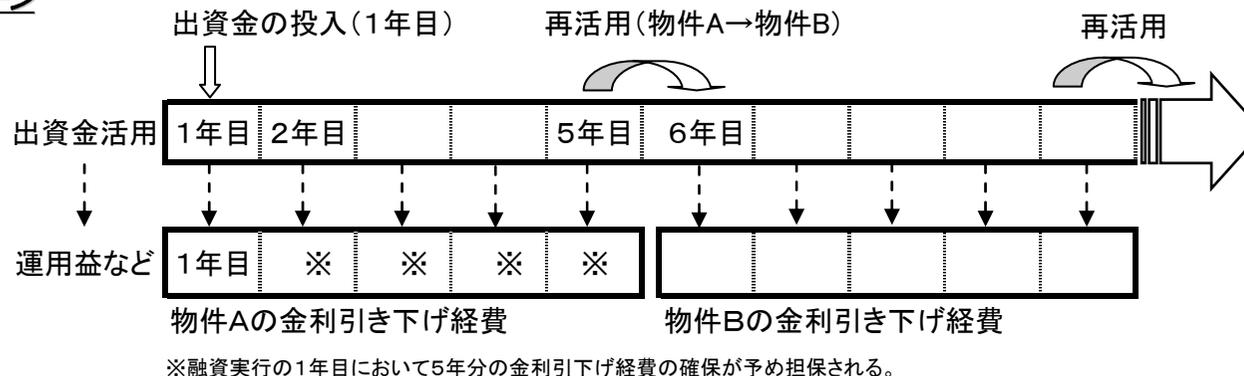
■優良住宅取得支援制度の概要

- 証券化支援事業の枠組みのもとで省エネルギー性等に優れた住宅について、出資金の運用益等を活用して当初5年間、0.3%の金利を引下げ、優良住宅の取得を促進する制度。

■出資金で対応する意義

- 住宅の質の向上は、一定の時間をかけて取り組むことが必要であるが(H18年に策定した住生活基本計画の目標年次はH27年)、出資金で対応することにより、5年間の金利引下げ終了後に、その出資金の再活用が可能となるため、補助金のように毎年度の財政措置が不要であり、法律に位置付けられた住宅の質向上について継続的な対応が可能となる。
- 本制度は、住宅ローン利用者に金利引下げを約した時点で、その後5年間にわたって金利引下げ経費が機構に必要となる構造である。
この5年分の経費について出資金で措置することをMBS発行時点で明示することによって、政策的な金利引下げが機構の自立的経営に影響を与えないことが明確になり、市場における安定的なMBSの消化にも貢献すると考えられる。
- 5年間にわたり必要となる金利引下げの経費について、従来の補給金のように後年度に所要額を予算措置するとした場合、国の財政規律や機構の自立的経営の観点から問題がある。

出資金の活用イメージ



住宅の質確保のためのしくみ(適合審査制度)について

- フラット35を利用するには、建設または購入する住宅が耐久性等についての技術基準に適合していることを証明する適合証明書の交付を受けることとされている。
この適合証明書は、機構と協定を締結した検査機関(※)が実施する検査に合格すると交付される。
※ 指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関であることが条件
- 優良住宅取得支援制度においては、この適合審査システムを活用して住宅の質を確認しているため、新たなシステムを構築せずに効率的に住宅の質向上を図ることが可能となっている。

手続きの流れの例

借入申込

■新築住宅(一戸建て等)の物件検査の場合

設計検査

対象住宅について、一定の技術基準に適合していることを、設計図書等により検査する。

中間現場検査

工事途中の段階で、対象住宅について、一定の技術基準に適合していることを、現地において目視で検査する。

竣工現場検査

工事が完了した段階で、対象住宅について、一定の技術基準に適合していることを、現地において目視で検査する。併せて建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認する。

融資資金の交付

出資金の要求額等

H21年度予算 出資金要求

○ H21年度予算要求においては、質誘導のための出資金、証券化支援事業に係る異常リスク対応のための出資金に加え、既存住宅市場の活性化、高齢者向けのリバースモーゲージの促進という重要性の高い政策課題に対応するために必要な出資金要求を盛り込んでいる。

		内容	平成21年度 要求額	平成20年度 予算額
証券化支 援事業	優良住宅の取得に 対する支援(拡充)	金利の引下げを通じて、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導を図る住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度について拡充を行う	720億円	500億円 (700億円)
	既存住宅の取得に 対する支援(拡充)	既存住宅取引を活性化し、子育て世帯等の住替えによるライフステージに適った居住水準の向上等を図るため、優良住宅取得支援制度の既存住宅に関する対象を拡大する	230億円	—
	買取型の超過担保 に係る出資(継続)	証券化支援事業(買取型)において、民間金融機関から買い取る住宅ローン債権のうち、超過担保部分に相当する債権について、住宅金融支援機構債券(一般担保による満期一括償還債)等の調達資金の償還と住宅ローンの返済のミスマッチに起因する異常リスクへの対応を支援する	160億円	160億円
住宅融資 保険事業	リバースモーゲージ (死亡時一括償還型 融資)の推進(新規)	高齢者が自らの保有する住宅資産を活用して、老後の生活環境の改善に活用できるよう、民間金融機関における住宅改良等資金に係るリバースモーゲージに対して住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の適用を拡充する	66億円	—
合計額			1,176億円	660億円 (860億円)

※()内は補正後

優良住宅取得支援制度の出資金額等の推移

○ 出資金100億円に対応する融資総額は約1,000億円であるので、平成19年度末時点の出資金額(累計)900億円に対応する融資総額は、約9,000億円である。
同時点での融資実績は9,107億円であり、出資金は有効に活用されている。(融資戸数は、38,869戸)

年度	H17	H18	H19	H20 (補正後)	H21 (要求)
出資金額(億円)	100	300	500	700	720
累積(億円)	100	400	900	1600	2320

民間金融機関との自己資本比率の比較

	自己資本比率	貸出金残高
三菱東京UFJ銀行	11.44%	70.4兆円
三井住友銀行	12.67%	57.0兆円
みずほ銀行	11.70%	33.7兆円
住宅金融支援機構	1.71%	42.4兆円

※1 金額・比率は、平成20年3月末時点の計数である。
※2 計数は、各機関のホームページによる。

【参考】BIS規制における基準(最低所要自己資本比率)

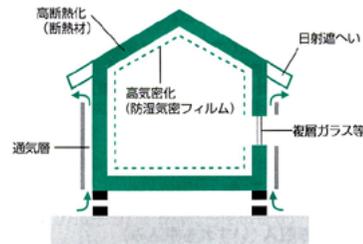
- 海外営業拠点を有する銀行の場合 8%以上
- 海外営業拠点を有しない銀行の場合 4%以上

優良住宅取得支援制度(フラット35S)について

制度の概要	: 証券化支援事業の枠組みの下で、一定の要件を満たす住宅について融資金利を引き下げる
対象となる住宅	: 検査機関による物件検査により、省エネルギー性、バリアフリー性、耐震性又は耐久性・可変性のいずれか1つ以上の性能に優れていることを証明する適合証明書が交付された住宅
融資金利	: 当初5年間0.3%引下げ
出資金額(補正後)	: 700億円(一般会計出資金) [20年度当初: 500億円]
総融資額(補正後)	: 7,000億円(35,000戸相当) [20年度当初: 5,000億円(25,000戸相当)]

地球温暖化対策の推進

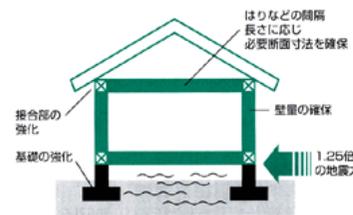
《省エネルギー性に優れた住宅》
従来より高い水準の断熱性・気密性を実現した住宅



○省エネルギー対策等級4であること。

耐震化の推進

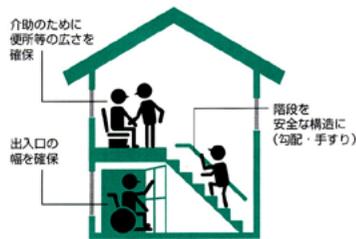
《耐震性に優れた住宅》
従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅(免震住宅を含む)



○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。

バリアフリー化の推進

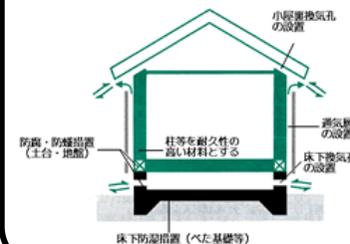
《バリアフリー性に優れた住宅》
介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅



○高齢者等配慮対策等級3以上であること。

耐久性・可変性の推進

《耐久性・可変性に優れた住宅》
長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅



○劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限る。)のすべてに適合すること。

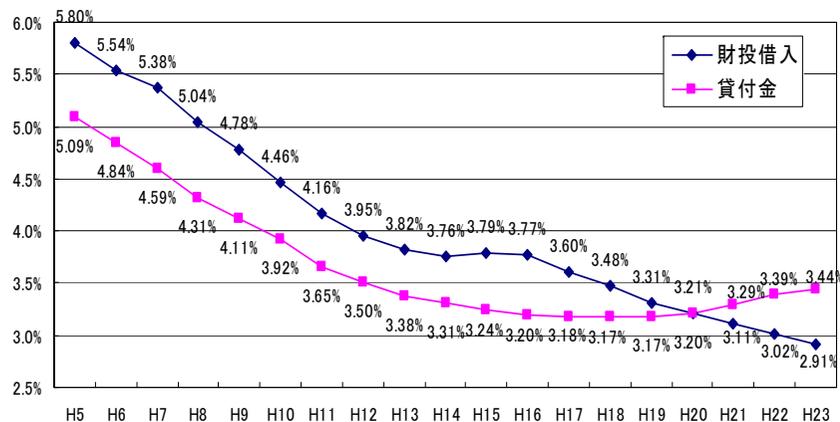
(注1) 上記の各技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度の基準に準拠している。

(注2) 平成20年度4月以降は、上記4性能のうち、いずれか2つ以上の性能に適合する住宅を対象としたが、10月1日以降は1つ以上としている。

補給金の廃止について

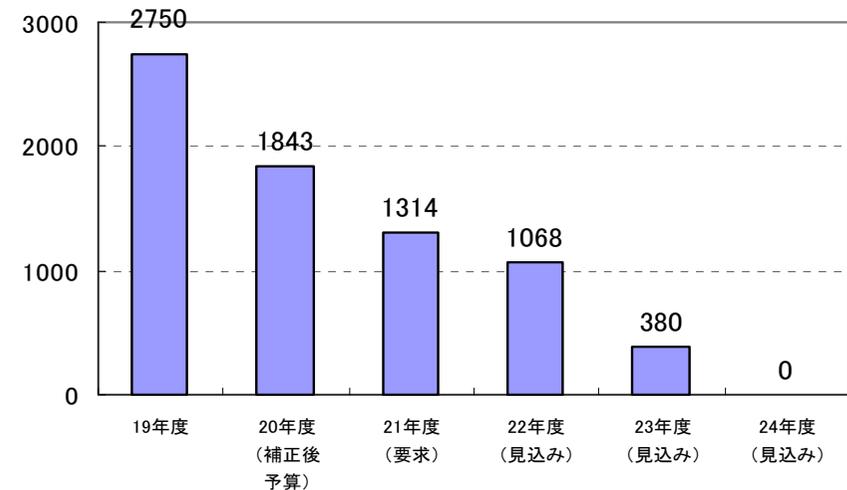
- 補給金は、旧公庫が過去に行った融資(既往債権管理勘定)について、財政融資資金からの借入金利息と事業により貸し付けた住宅ローンに係る貸付金利息の金利差、役務取引費用、貸付金償却費用などを補填する国費。
- 中期目標においては、第1期目標期間中(H23年度まで)に補給金を廃止することとされている。
- 補給金所要額は減少傾向にあり、H23年度までに廃止の見込み。
- 金利収入等収支の赤字はH21年度に解消する見込みであるが、その後のH23年度までは、金利収入等収支以外の貸付金償却費用等の補給金所要額を賄うことが必要。

貸付金・財投借入残高に係る平均金利の推移(実績及び見込)



※平成20年度以降は、平成21年度予算概算要求時点における見込み。

補給金等所要額の推移(億円)



※平成20年度以降は、平成21年度予算概算要求時点における見込み。

既往債権管理勘定に係る補給金の推移

年度	H19	H20(補正後)	H21	H22	H23	H24
金利収入等収支	822	375	△ 96	△ 577	△ 914	△ 1,177
その他(貸付金償却等)	1,455	603	1,210	1,362	1,294	1,169
小計(補給金所要額)	2,277	978	1,114	785	380	補給金不要
交付金	473	865	200	283	0	0
合計(補給金+交付金)	2,750	1,843	1,314	1,068	380	0

※平成19年度は実績。

※平成20年度以降は見込み額であるため、計数が変わる可能性がある。

※交付金とは、住宅金融公庫法附則の規定に基づき、必要補給金の一部を特別損失として計上し、国が支払い義務を負うものとして後年度において補填するもの