

# 国土交通省説明資料 (住宅金融公庫関係)

平成17年1月31日  
国土交通省住宅局

## 特殊法人等改革による要請

### 特殊法人等整理合理化計画(平成13年12月閣議決定)

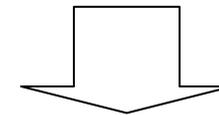
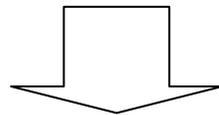
住宅金融公庫は5年以内に廃止。証券化支援業務については、これを行う新たな独立行政法人を設置。

融資業務は、平成14年度から段階的に縮小。民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、独立行政法人設置時に最終決定。

## 現在の住宅金融市場の課題

市場では、長期・固定住宅ローンのニーズが高いにもかかわらず、民間の長期・固定ローンの供給は低水準。

- ・住宅取得予定者の5割以上が全期間固定金利の住宅ローンを希望(平成15年住宅金融公庫調べ)
- ・新規の民間住宅ローンのうち10年超の固定金利ローンの占める割合は1割(平成15年度上半期)(平成15年国土交通省調べ)



住宅金融公庫は、特殊法人等整理合理化計画等に基づき、平成19年4月1日に廃止し、証券化支援業務等を行う新たな独立行政法人(住宅金融支援機構(仮称))を設置。

新独立行政法人は、民間金融機関の支援・補完を目的とし、自立的経営を図る。

融資業務は、民間では資金供給が困難な分野に限定し、主要業務を証券化支援に転換。

新独立行政法人は、民間金融機関の支援・補完を目的とし、自立的経営のもと以下の業務を行う。

## 1 証券化支援

民間の長期・固定住宅ローンの供給を支援

## 2 融資保険

中小金融機関をはじめとする民間ローンの円滑な供給を促進

## 3 住情報の提供

消費者による最良のローン選択が可能となるよう住宅ローンや住宅関連の情報を提供

## 4 融資業務

政策上重要な分野であるが民間では資金供給が困難な災害関連、都市居住再生等に限定

なお、個人向け融資の取扱いについては、特殊法人等整理合理化計画等に基づき、新独立行政法人の設置までに、証券化ローンの状況や民間金融機関の業務の動向を勘案して最終決定

## 5 住宅の質の確保・誘導

証券化支援ローンを活用して耐震、省エネ、バリアフリーに関する住宅の質を確保・誘導

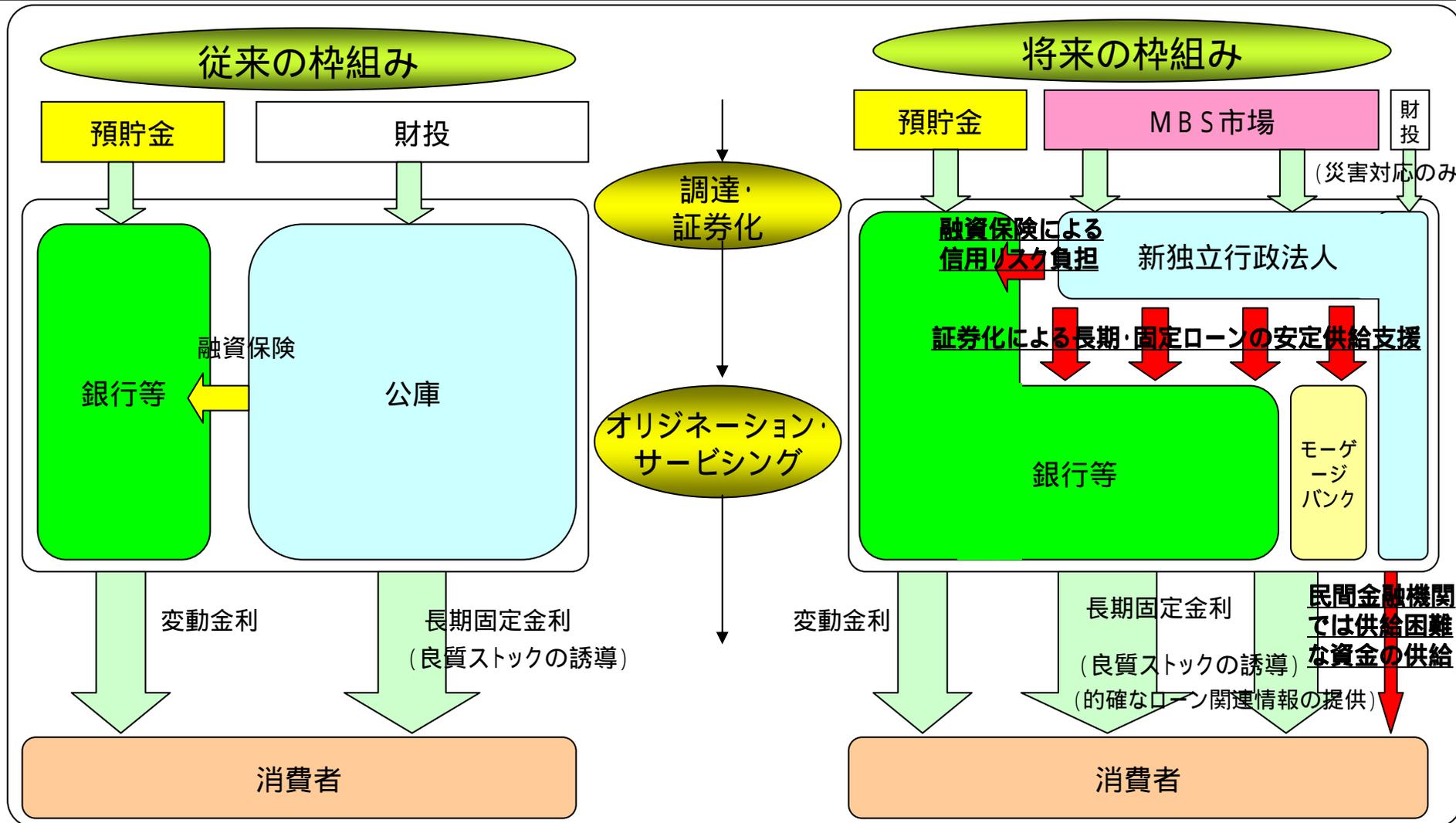
## 6 既往債権の管理

公庫の既往債権については、保証協会の保証債務を含め、新規業務とは別に特別の勘定を設定して適切に管理

# 住宅金融市場の改革のイメージ

資料1 - 3

- ・新独立行政法人は、民間金融機関による長期・固定のローンの供給を支援する証券化支援を主たる業務とする。
- ・長期・固定ローンの貸付に伴うリスクが幅広く投資家に移転され、長期・固定ローンの安定的な供給が可能になる基盤が整備される。
- ・新独立行政法人の資金調達には災害対応以外は全て市場での調達(直接融資向けの財政融資資金の活用は原則終了)。

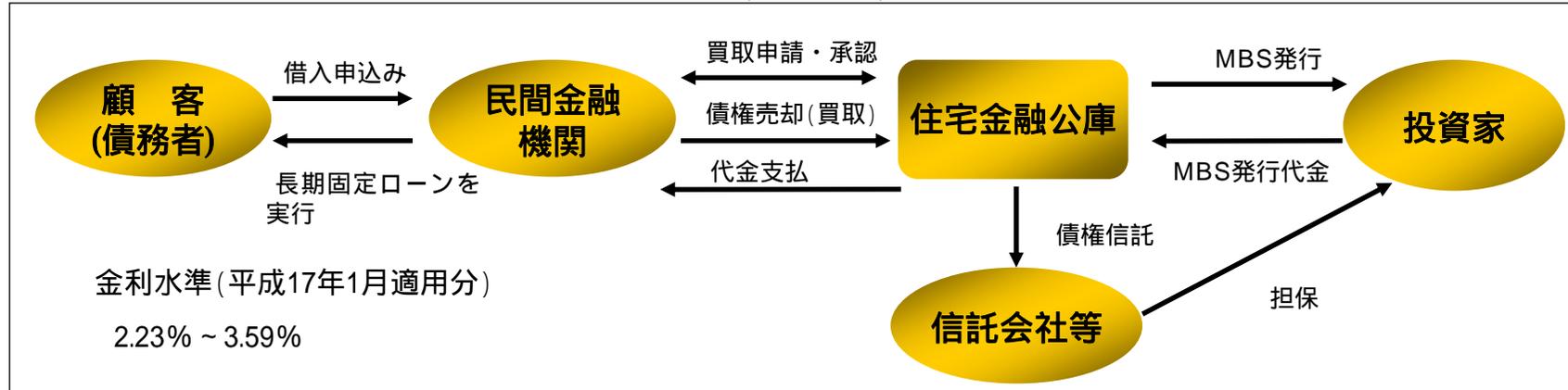


# 証券化支援事業の状況

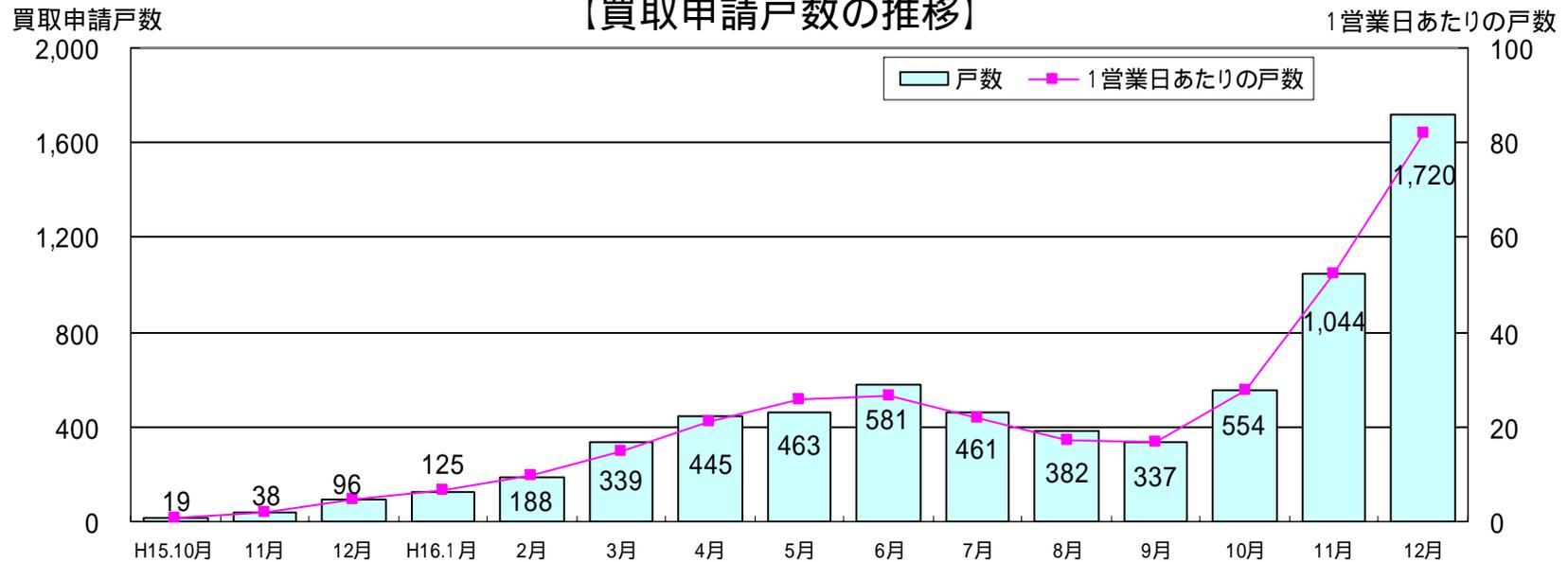
資料1 - 4

平成15年10月より、住宅金融公庫において証券化支援事業(買取型)を開始し、民間の長期・固定住宅ローンの供給を支援する仕組みを構築。平成16年10月より保証型も開始。  
 新独立行政法人の業務の柱として、今後とも強力に拡大方策を実施。

【証券化支援事業(買取型)のスキーム】



【買取申請戸数の推移】



- ・財政融資資金の活用は、災害対応を除き終了(市場での調達を原則とする)
- ・特殊法人等整理合理化計画に基づき、融資戸数を段階的に縮減

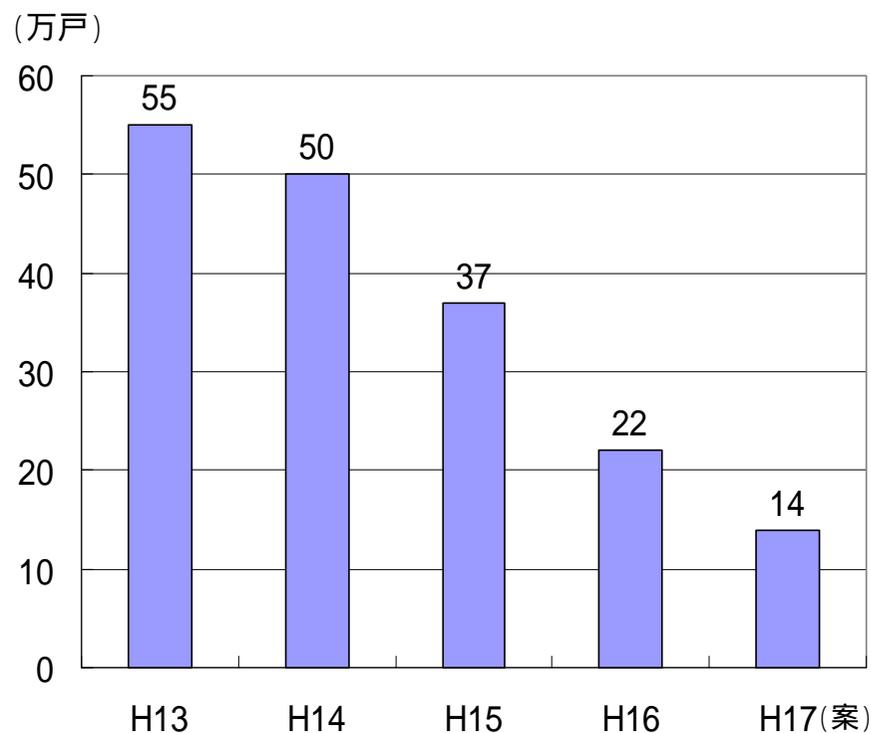
【平成17年度予算額】

	平成17年度 予算案(A)	平成16年度 予算(B)	対前年度倍率 (A) / (B)
補給金	3,219	3,592	0.90
交付金	553	452	1.22
出資金	100	-	皆増
合 計	3,872	4,044	0.96

平成17年度予算案には、上記の他、産業投資特別会計出資金450億円がある。

	平成17年度 予算案(A)	平成16年度 予算(B)	対前年度倍率 (A) / (B)
財政融 資資金	300	1,456	0.21

【予算戸数の推移(直接融資)】



## 新独立行政法人の中心業務となる証券化支援業務の推進

### 戸数の拡大

- ・平成16年度:8万戸      平成17年度:10万戸

### 証券化の対象となる住宅ローンの拡大

- ・貸付額の上限の引上げ(現行:5,000万円    改正:8,000万円)
- ・親族居住用住宅を対象に追加
- ・償還期間に関する要件の緩和(現行:20年以上35年以内    改正:15年以上35年以内)

### 証券化支援事業に係る協調融資制度の創設

- ・証券化ローンと併せて行われる民間金融機関による貸付けについて、住宅融資保険事業(填補率10割)の対象とする。

### 金利変動準備基金の造成

- ・住宅ローンの金利確定時からMBSクーポン確定時までの金利変動リスクを軽減するための基金を造成する。(平成17年度 産業投資特別会計出資金450億円)

## 証券化ローンの枠組みを活用した住宅の質の確保・誘導

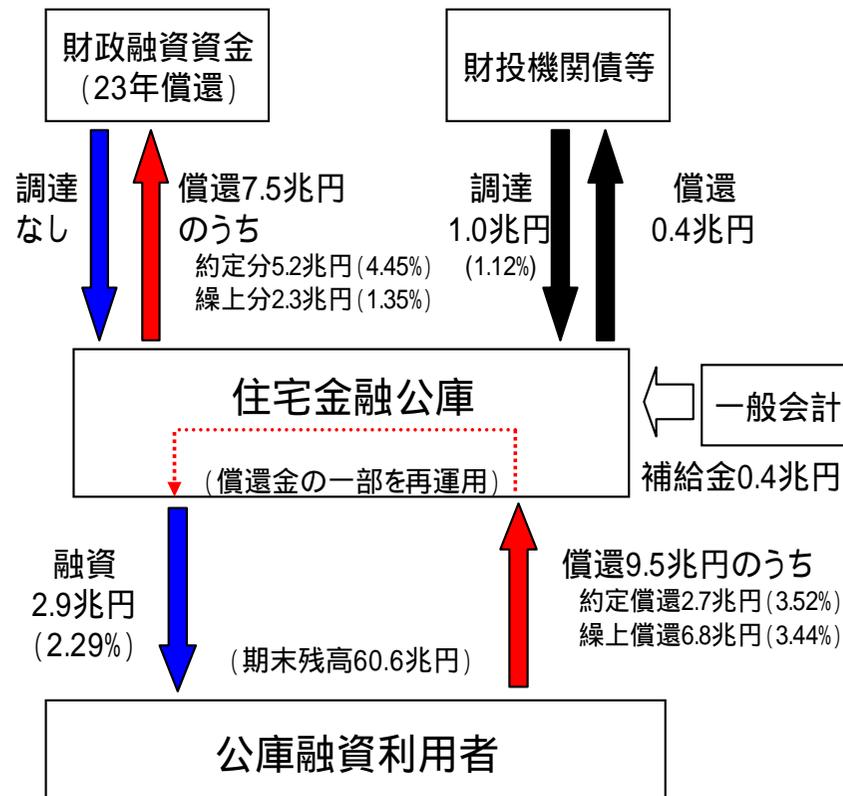
### 優良住宅取得支援制度の創設

- ・省エネルギー化等の性能の高い住宅について、証券化ローンの金利優遇を行うことにより、住宅の質の向上の促進を図る。
  - 対象とする住宅:省エネルギー、バリアフリー又は耐震性能の優れた住宅
  - 金利優遇の内容:当初5年間0.3%引き下げ
  - 国                      費:一般会計出資金100億円

## (1) 金利差補給金に係る課題

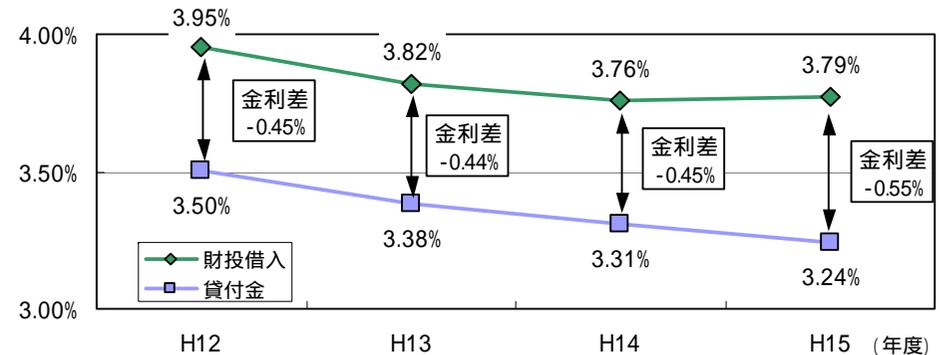
- 補給金の大部分は、貸付金と財投借入の金利差。
- 平成9年以降は、貸付金利を財投金利を上回る水準に設定し、逆ざやを解消。
- しかしながら、住宅ローン借入者から比較的高金利時期の貸付に係る大量の繰上償還が発生していることから逆ざやが発生しており、高水準の補給金が当分の間必要。

【住宅金融公庫融資の資金フロー】



注:平成15年度決算ベース

【貸付金・財投借入に係る平均金利の推移】



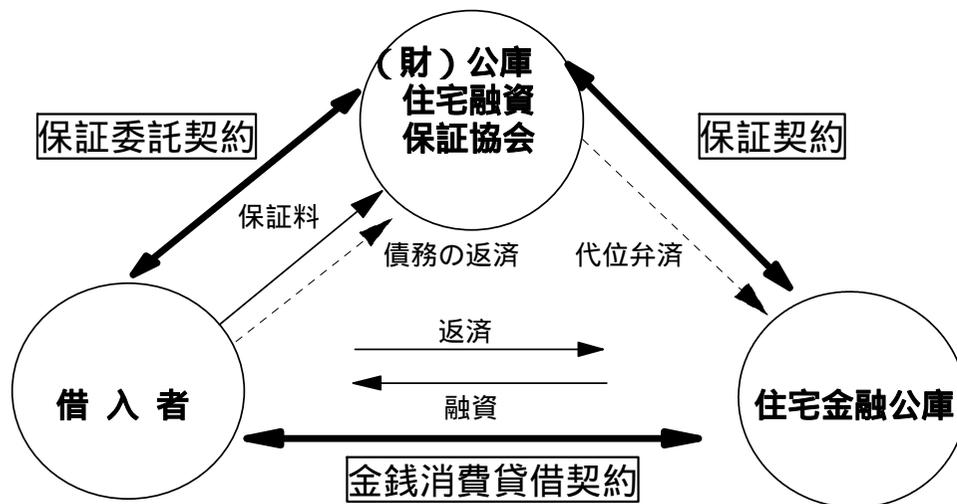
【補給金等の推移】



注:交付金とは、補給金所要額の一部を繰り延べ、特別損失として整理した上、これを補填するために、一般会計から公庫に交付するもの。

- ・公庫融資の保証を行っている(財)公庫住宅融資保証協会の収支が急速に悪化。
  - (原因) ・過去の経済対策、失業・収入減による事故率の上昇
  - ・地価の低迷による回収率の低下
  - ・新規融資の縮小による保証料収入の減
- ・これまで公庫段階で回収率の高い任意売却の推進、保証料の大幅引上げ等の努力を実施。

【公庫融資の保証の仕組み】



【公庫延滞債権・代位弁済の推移】

(単位:億円)

年度	公庫の延滞債権(6か月以上)			保証協会の代位弁済	
	件数	延滞元金残高	貸付残高比	件数	代位弁済額
H8	15,800	2,155	0.31	11,015	1,430
H9	18,525	2,711	0.37	11,209	1,553
H10	22,905	3,372	0.47	16,336	2,226
H11	28,118	4,163	0.56	17,804	2,475
H12	33,306	5,002	0.66	20,608	2,914
H13	37,902	5,754	0.79	20,728	2,920
H14	42,333	6,545	0.97	19,116	2,394
H15	46,582	6,872	1.13	19,762	2,394

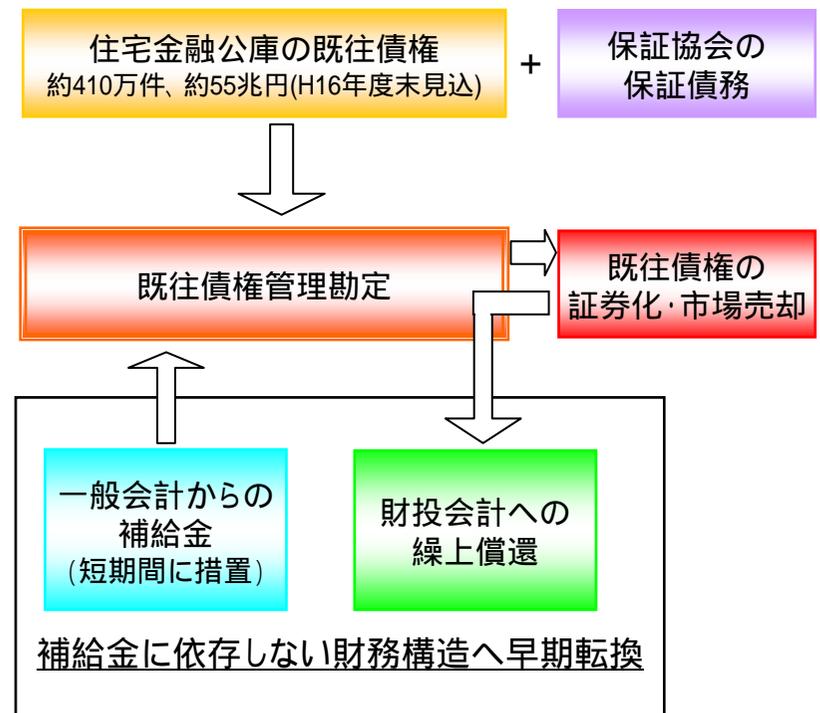
## 業務の改善・効率化計画の策定

- ・新独立行政法人の業務推進のため、新法人設立後のみならず設立前から先行して実施する業務の改善、業務運営の効率化(人員のスリム化、一般管理費削減等)、財務内容の改善(回収業務の強化等)等について計画を策定

## 既往債権の適切な管理

**既往債権に係る補給金等については、保証協会の損失処理も含め、透明性の高い形で先延ばしすることなく早期に処理**

- ・既往債権については、平成17年度より他の業務とは区分した特別勘定を設置して管理(補給金は既往債権管理勘定のみ措置)
- ・公庫の既往債権は、保証協会の保証債務を含む権利義務とともに、新法人が承継
- ・既往債権を証券化し、その資金を活用して、財投資金の繰上償還を実施し、独立行政法人第一期中期目標期間(~23年度)中に所要額を全て措置し補給金は廃止
- ・既往債権の証券化により、証券化市場の育成を促すことを通じ、民間金融機関による長期・固定ローンの供給を支援する証券化支援業務の立ち上げを促進
- ・なお、今後、直接融資向けの財投活用は、原則終了



金利動向等にもよるが、10兆円前後の財投資金の繰上償還を実施し(H17年度は1.6兆円程度実施)、補給金所要額を1兆円台の半ば程度に圧縮

## 業務運営の改善

### 証券化ローンの制度改善等

制度改善等を通じて、証券化ローンの普及を積極的に推進

- ・融資限度額の引き上げ、中古住宅に係る築年数要件緩和等の対象となる住宅の拡大
- ・金利変動リスクのヘッジ等による民間金融機関への提示金利の引き下げ
- ・「新型住宅ローン」に代わる新名称「フラット35」の導入、認知度向上に向けたマスメディアの活用
- ・住宅事業者による住宅ローンに関する情報の提供の促進

### リスクの管理

- ・貸倒れ等の状況を踏まえ、証券化ローンの金利等を機動的に見直し
- ・既往債権等のMBS化を推進し、任意繰上償還に係るリスクを投資家に移転

### 積極的な情報の公開

- ・業務運営に関する透明性を確保するため、情報公開を積極的に推進
- ・消費者等からの照会に的確に対応するため、ユーザーサービスの充実を推進

## 業務運営の効率化

### 組織運営の効率化

- ・支店の再編にあわせて証券化支援業務の推進活動を行うセンターを各地域に展開
- ・効率的な業務運営が行われるよう組織を整備。継続的に点検を行い、機動的に見直し

### 一般管理費の削減

- ・住宅金融公庫は、平成18年度末までに常勤職員数について4%以上、一般管理費について6%以上先行的に削減
- ・平成18年度までに職員の本俸を平均6%引き下げるとともに、平均定期昇給率を国家公務員の1/2程度に抑制する給与体系を導入
- ・新独立行政法人は、独立行政法人第一期中期目標期間中(平成19~23年度)に、常勤職員数については10%以上、一般管理費については15%以上の削減をめざす  
具体的な数値目標は、独立行政法人第一期中期目標において決定

### 総合的なコストの縮減

- ・民間機関における取り組みの状況も踏まえ業務推進のためのコストの縮減を徹底
- ・アウトソーシング化により業務の効率性向上を推進

## 財務内容の改善

### 既往債権に係る損失の処理

- ・他の業務と区分した特別勘定の設置
- ・既往債権の証券化により財投資金の繰上償還を行い、第一期中期目標期間(～平成23年度)中に補給金を廃止

### 調達経費の低減

- ・投資家に対する広報活動や融資債権に係る情報の積極的開示によりMBSの投資家層拡大
- ・引受手数料等の債券発行経費の削減を徹底

### 回収業務の強化

- ・延滞状況を適宜的確に見極めたうえ、最大限の回収を図るべく、競売よりも回収率の高い任意売却の手法の積極的活用等により回収に対する取り組みを強化

## 新独立行政法人の収支見通し

- ・新独立行政法人第一期中期目標期間(～平成23年度)内に単年度収支を黒字転換
- ・第二期中期目標期間(～平成28年度)内に繰越損失金を解消

\* 既往債権管理勘定を除く。