

独立行政法人住宅金融支援機構 概要

平成25年10月10日

国土交通省住宅局

独立行政法人住宅金融支援機構の概要

概要

主な業務 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
所在地 東京都文京区後楽 1-4-10 **理事長** 宍戸 信哉

業務の概要

証券化支援業務

民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するもの
○買取型: 民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託した上で、それを担保としたMBS(資産担保証券)を発行するもの
○保証型: 民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅金融支援機構が住宅融資保険(保証型用)を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日どおりの元利払いを保証するもの

住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うもの

住宅資金貸付業務

災害復興住宅融資など政策的に重要でありながら民間では対応が困難な分野について、住宅金融支援機構が長期固定金利住宅ローンを供給するもの

既往債権管理業務

旧住宅金融公庫が過去に行った融資に係る債権について、管理を実施するもの

団体信用生命保険業務

機構が生命保険会社等との間で団体信用生命保険等契約を締結し、フラット35又は旧公庫融資利用者が死亡・高度障害状態等となった場合に生命保険会社から機構に支払われる生命保険金をもって利用者の残りの住宅ローンの弁済をするもの

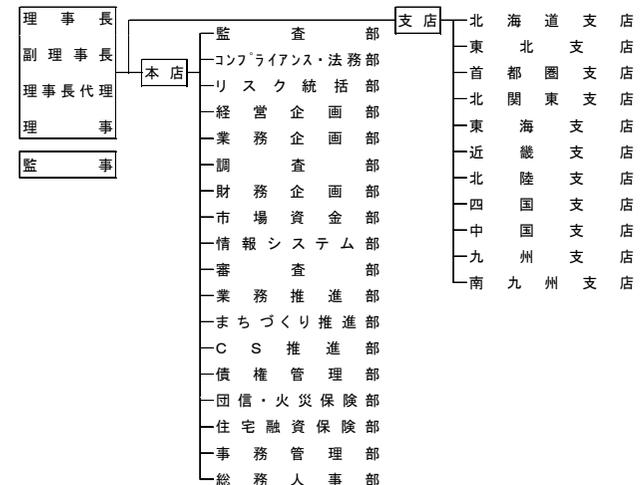
沿革

昭和25年6月 住宅金融公庫設立

平成19年4月 独立行政法人住宅金融支援機構設立

人員・組織 ※平成25年4月1日現在

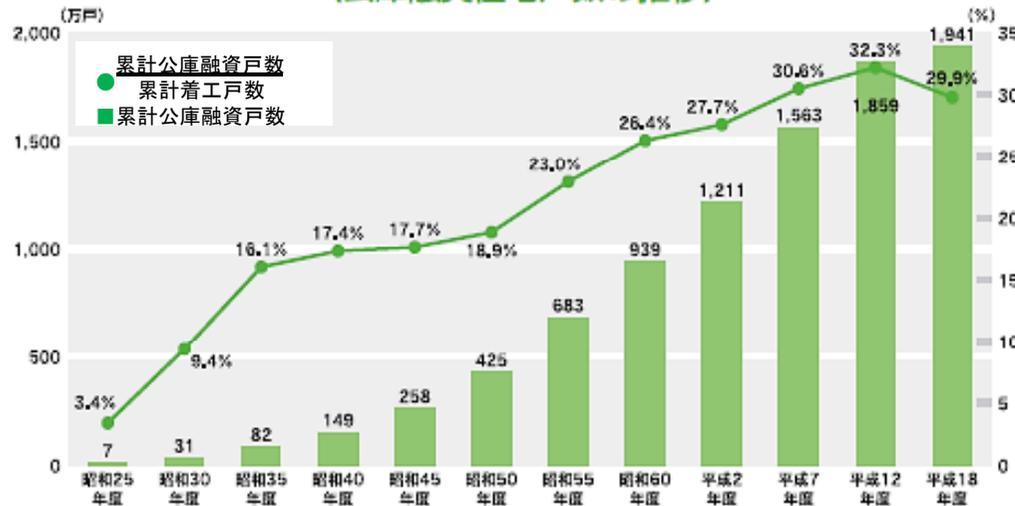
役員数 11名 職員数 910名



住宅金融公庫設立～廃止前

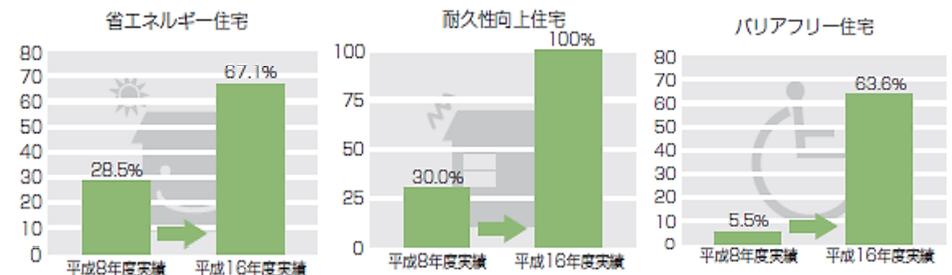
- 第二次世界大戦直後、日本では420万戸の住宅が不足。この問題を解決するため、1950年に国により住宅金融公庫が設立され、国の財政投融资資金を活用した低利の長期固定住宅ローンの供給が開始。
- 1950年の設立から公庫が廃止された2007年の57年間での累積融資戸数は1,941万戸であり、これは当該期間の全着工戸数6,410万戸の約3割に相当。戦後、民間金融機関から住宅ローンに資金が十分に行き渡らない中で、住宅金融公庫は、国の住宅政策の中心的な役割を果たしてきたと言える。
- また、住宅金融公庫は、設立以来、独自の技術基準などを設け、住宅の質の確保と向上に貢献。

〈公庫融資住宅戸数の推移〉



(出典) 旧住宅金融公庫調べ

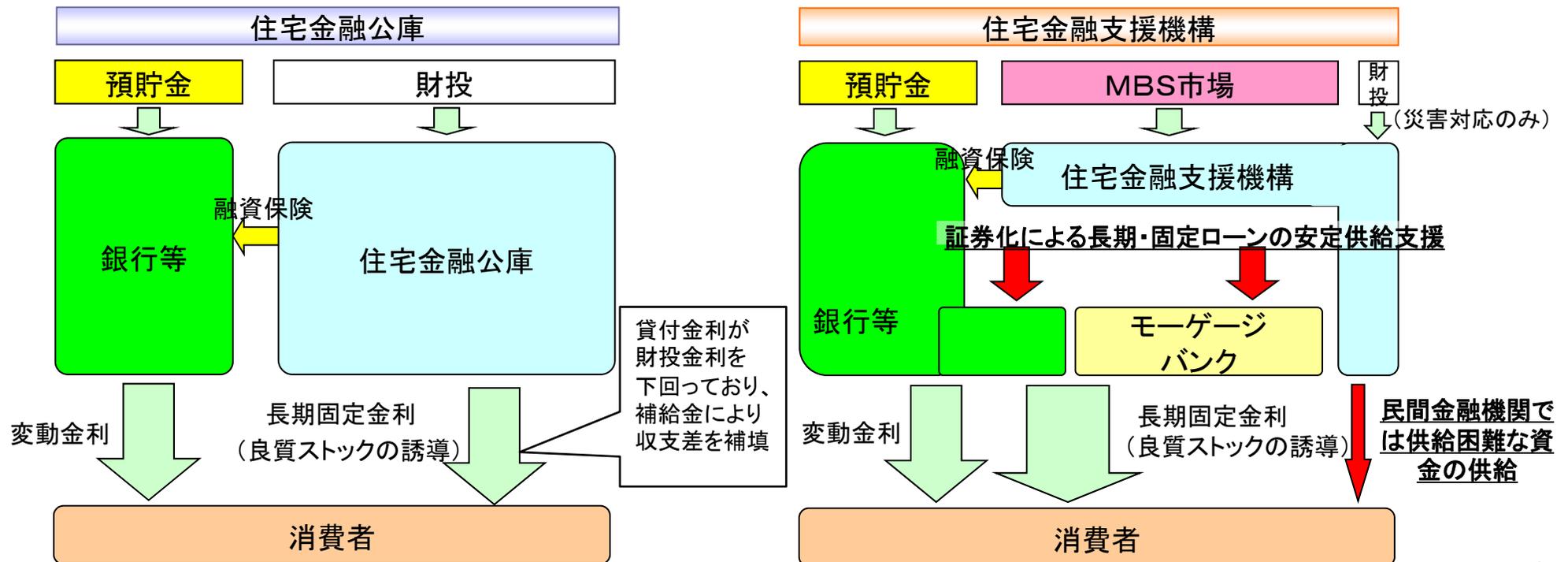
〈公庫融資住宅における普及状況〉



(出典) 公庫融資住宅規模規格等調査 (旧住宅金融公庫)

住宅金融公庫廃止、住宅金融支援機構設立

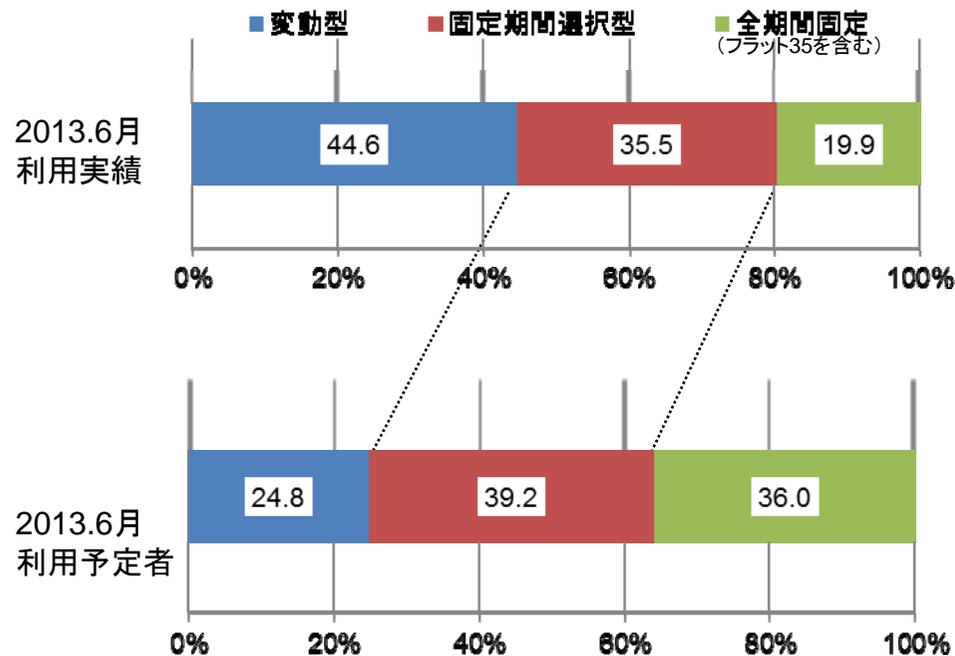
- バブル崩壊後、企業からの資金需要が低迷する中で、リテール分野を強化しようとした民間金融機関からの「民業圧迫」批判が高まった。
- そこで、民間では資金供給が困難な分野である長期固定金利タイプの住宅ローンを、民間の力を借りながら公的機関が供給し、加えて、良質住宅の供給という国の住宅政策をサポートするという政府系金融機関の役割を維持する仕組みが検討され、小泉政権下で「特殊法人等整理合理化計画(2001年12月)」において「融資業務については、平成14年度から段階的に縮小するとともに、利子補給を前提としないことを原則とする。」とされた。
- その結果、2007年に直接融資をメインとした住宅金融公庫は廃止され、国からの補給金を受けない民間協調型の証券化支援事業を事業の中核とする住宅金融支援機構が設立された。



住宅金融支援機構設立～現在

- 住宅ローンについては、国民の様々な居住ニーズに応えるため、多様な選択肢の中から自由に選択し、融資を受けられる環境を整備することが重要であり、変動金利型ローンと固定金利型ローンの両方が利用しやすい形で存在していることが望ましい。
- しかしながら、民間金融機関では長期・固定住宅ローンは資金供給が困難な分野であり、民間金融機関によるプロパーの住宅ローンは変動金利型によるものが大部分となっているのが現状である。
- 一方で、長期固定金利のローンに対するニーズは強く、これに対して、機構は証券化支援業務を通じて、民間金融機関による15年以上の長期・固定ローンの提供が相対的に低利で行えるように支援している。

〈住宅ローン利用者の実態調査〉

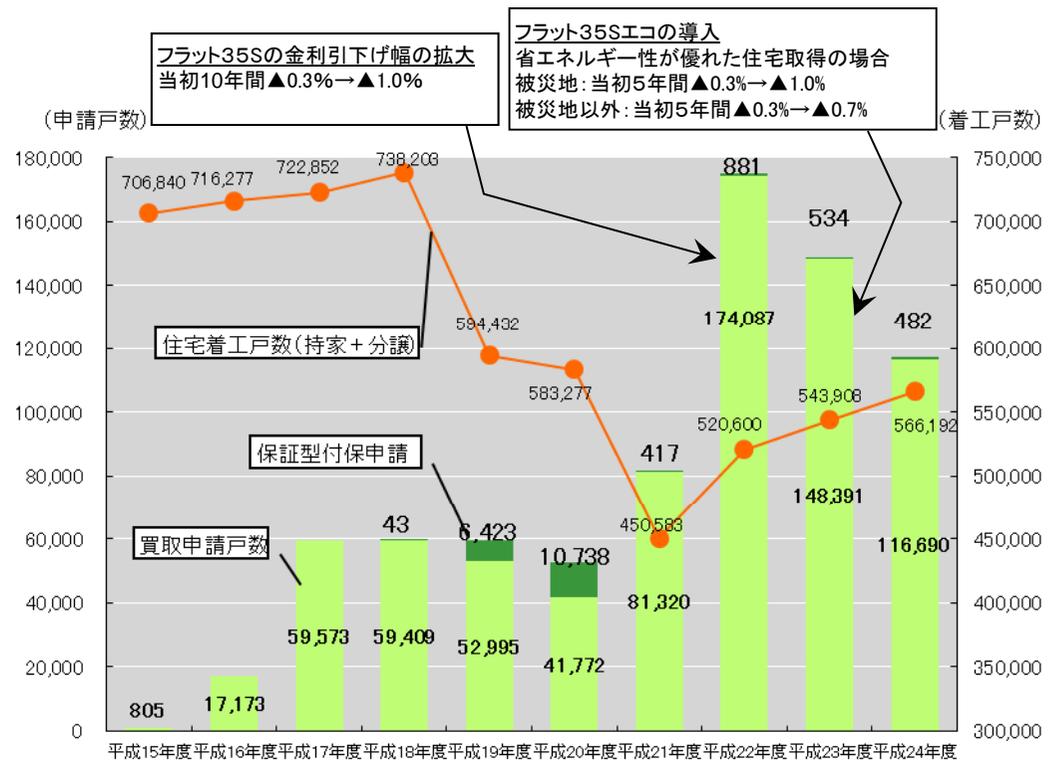


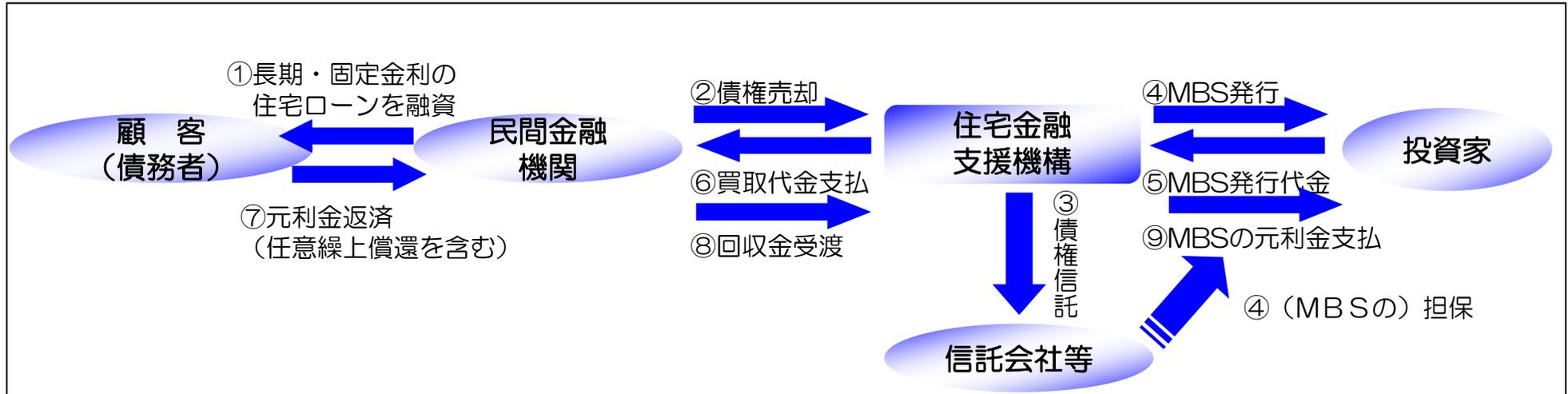
出典:住宅金融支援機構

・「2013年度 民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編】(第1回)」

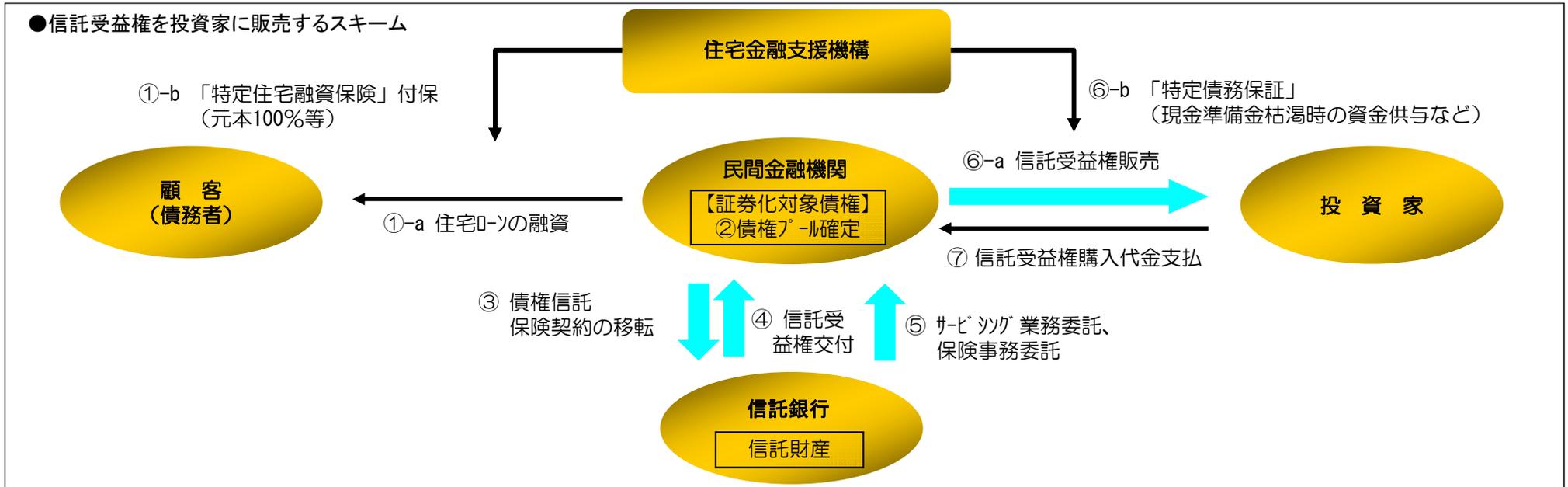
・「民間住宅ローン利用者の実態調査 金利タイプ別利用状況(2013年5月・6月期)」

〈「フラット35(買取型・保証型)」の申請戸数及び付保申請戸数の推移〉





- ①民間金融機関は、顧客（債務者）に対して証券化支援事業（買取型）の対象となる買取基準を満たす長期・固定金利の住宅ローンを実行する。
- ②民間金融機関は、住宅ローンを実行した後、当該住宅ローン債権を住宅金融支援機構に売却する。なお、住宅金融支援機構が民間金融機関から買い受けた住宅ローン債権に係る管理・回収業務については、当該民間金融機関に、手数料を支払い、委託する。
- ③住宅金融支援機構は、②により民間金融機関から買い受けた住宅ローン債権を、信託会社等に担保目的で信託する。
- ④住宅金融支援機構は、③により信託した住宅ローン債権を担保として、住宅金融支援機構債券※を発行する。
※この債券は住宅ローンを担保としたいわゆる資産担保証券（MBS：Mortgage Backed Securities）である。
- ⑤住宅金融支援機構は、MBSの発行代金を投資家より受け取る。
- ⑥住宅金融支援機構は、MBSの発行代金により、民間金融機関に対し、住宅ローン債権の買取代金を支払う。
- ⑦民間金融機関は、当該譲渡債権に係る管理・回収業務の受託者（サービサー）として顧客（債務者）から元利金の返済を受ける。
- ⑧民間金融機関は顧客（債務者）からの返済金を住宅金融支援機構へ引き渡す。
- ⑨住宅金融支援機構は、顧客（債務者）からの返済金を元に、発行したMBSについて、投資家に対し元利払いを行う。

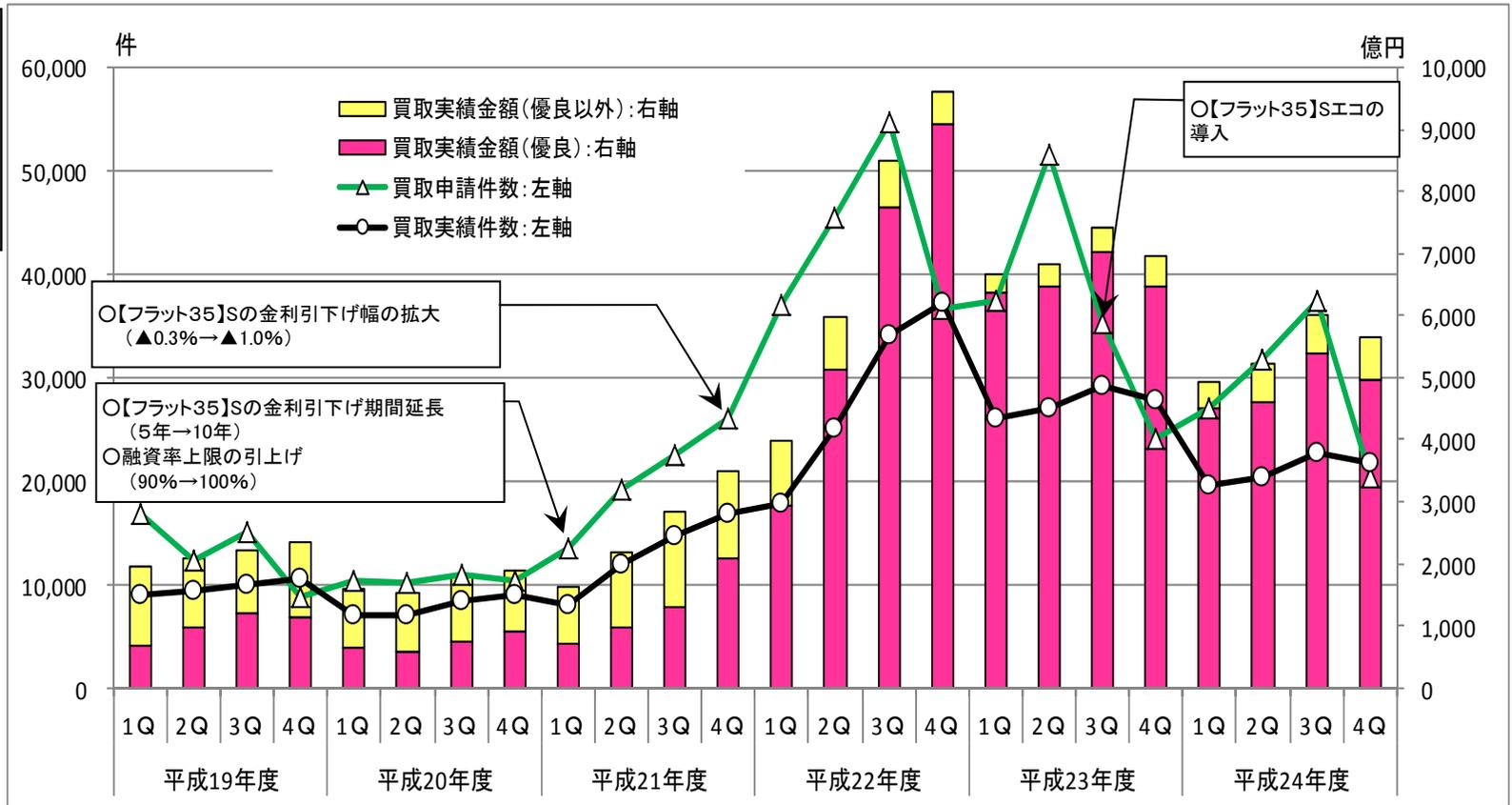


- ①-a 民間金融機関（モーゲージバンクを含む。以下同じ）は、特定住宅融資保険付保基準（以下、「付保基準」という。）を満たす住宅ローンの融資を行う。
- ①-b 住宅金融支援機構は、住宅ローンが付保基準を充足することを審査し、「特定住宅融資保険」を付保する。
- ② 民間金融機関は、証券化対象となる債権プールを組成する。
- ③ 民間金融機関は、債権プールを信託銀行に信託譲渡する。
この時、保険契約者・被保険者の地位が民間金融機関から信託銀行へ移転する。
- ④ 信託銀行は、民間金融機関に信託受益権を交付する。
- ⑤ 住宅ローンの債権者である信託銀行は、民間金融機関に債権の管理回収業務（「サービシング業務」）を委託する。
同時に、信託銀行は民間金融機関に「特定住宅融資保険」の事務を委託する。
- ⑥-a 民間金融機関は、信託受益権を投資家に販売する。
- ⑥-b 「特定債務保証」に基づき、住宅金融支援機構は投資家に対して信託受益権の元利払保証を行う。
- ⑦ 投資家は民間金融機関に信託受益権購入代金を支払う。

【フラット35】(買取型)の実績

【平成25年3月末現在】

- **買取金額**
(累計(平成15年度~))
: **12兆4,983億円**
- **買取残高**
: **9兆9,827億円**



買取型の実績

申請件数	52,995件	41,772件	81,320件	174,087件	148,391件	116,690件
買取件数	38,806件	31,616件	51,461件	114,271件	110,140件	84,345件
買取金額	8,629億円	6,848億円	10,127億円	28,082億円	27,868億円	21,843億円

※ 平成24年度は、平成25年3月末までの実績

【フラット35】(保証型)の実績

【申請実績】

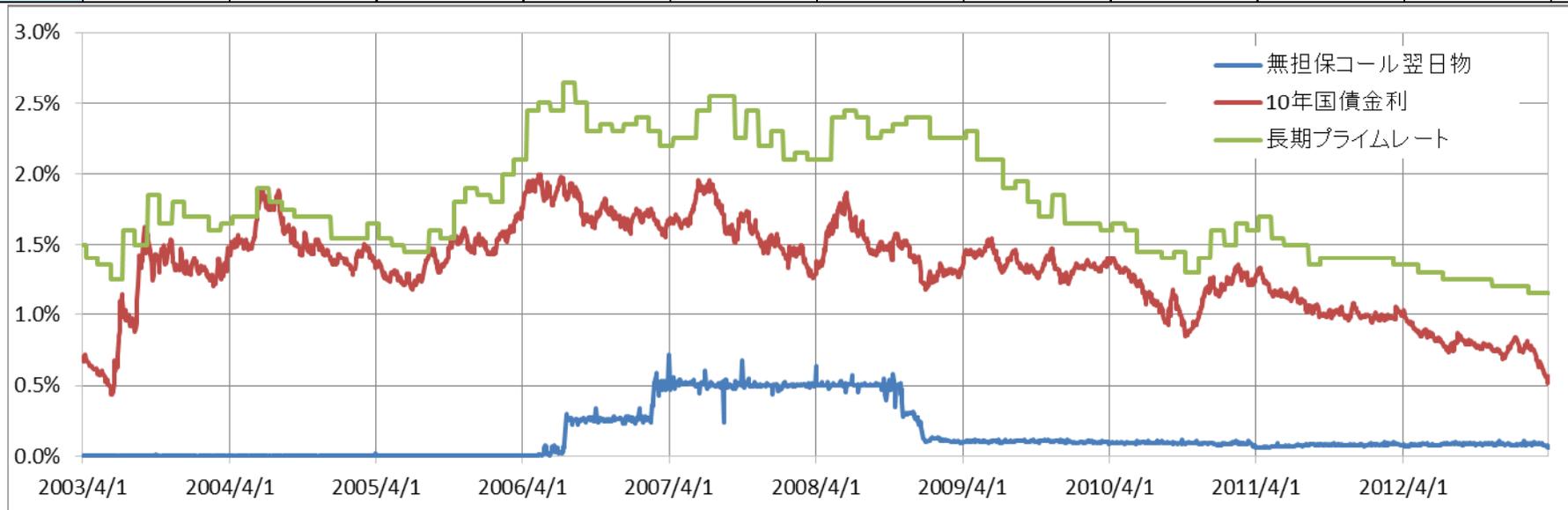
【単位: 件、億円】

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	累計
付保申請件数	—	0	0	43	6,423	10,738	417	881	534	482	19,518
付保申請金額	—	0	0	8	1,771	3,087	107	214	133	121	5,441

【付保実績】

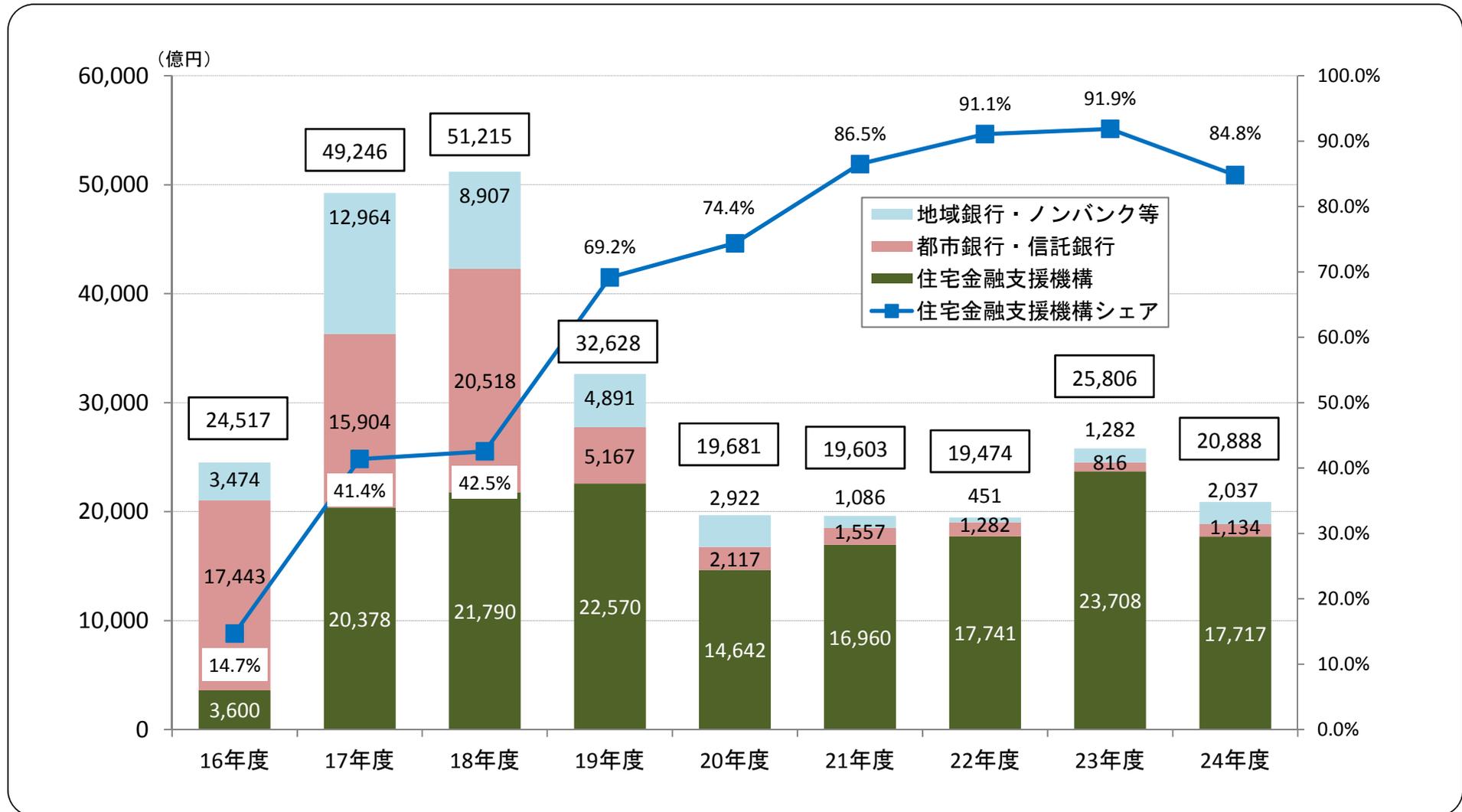
【単位: 件、億円】

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	累計
付保件数	—	0	0	27	3,407	6,945	619	527	510	222	12,257
付保金額	—	0	0	5	894	1,923	177	122	117	52	3,290



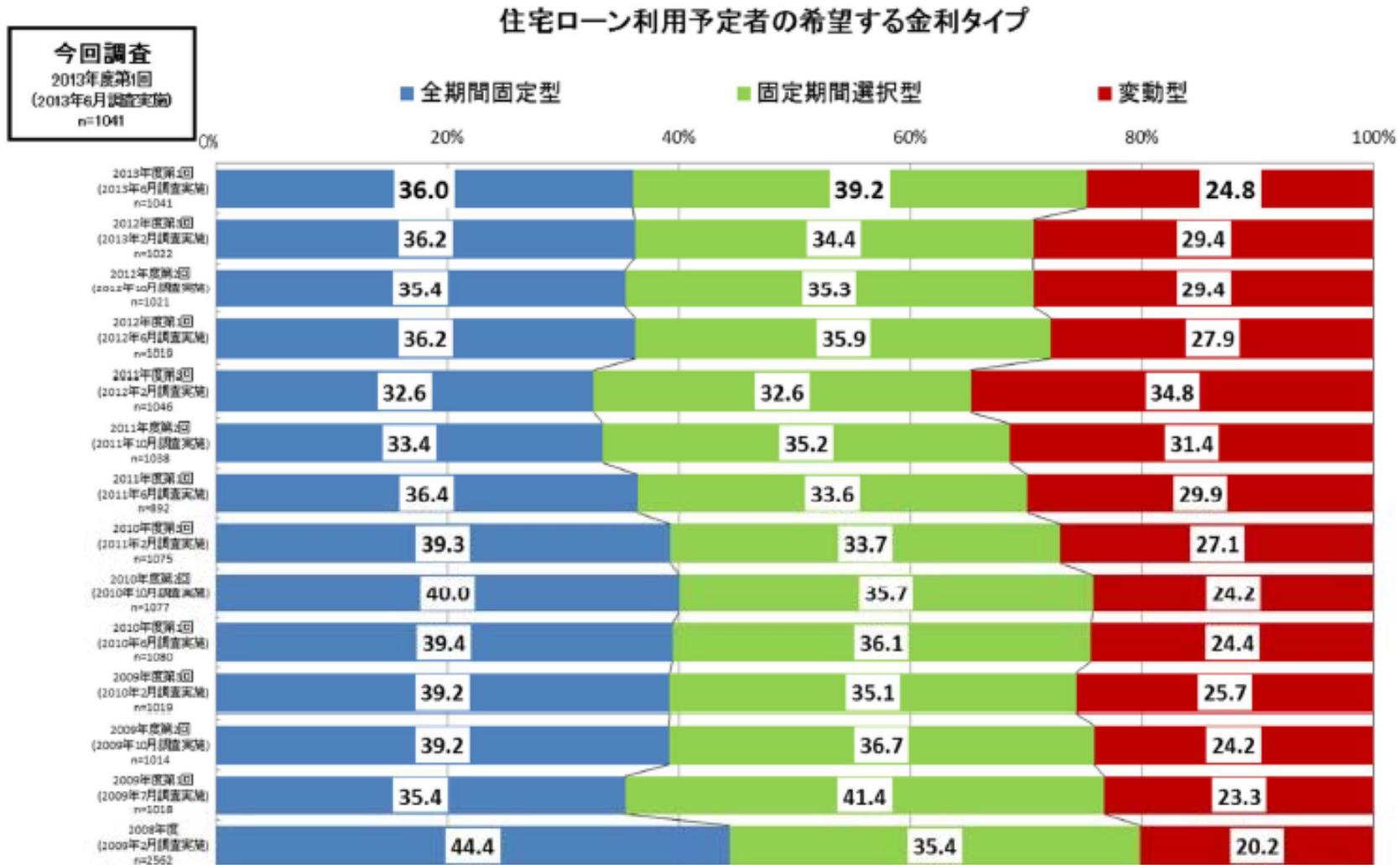
※ 10年国債金利は財務省HP、長期プライムレート及び無担保コール翌日物は日本銀行HPより

国内におけるMBSの発行状況



出典：日本証券業協会資料より住宅金融支援機構作成

住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ



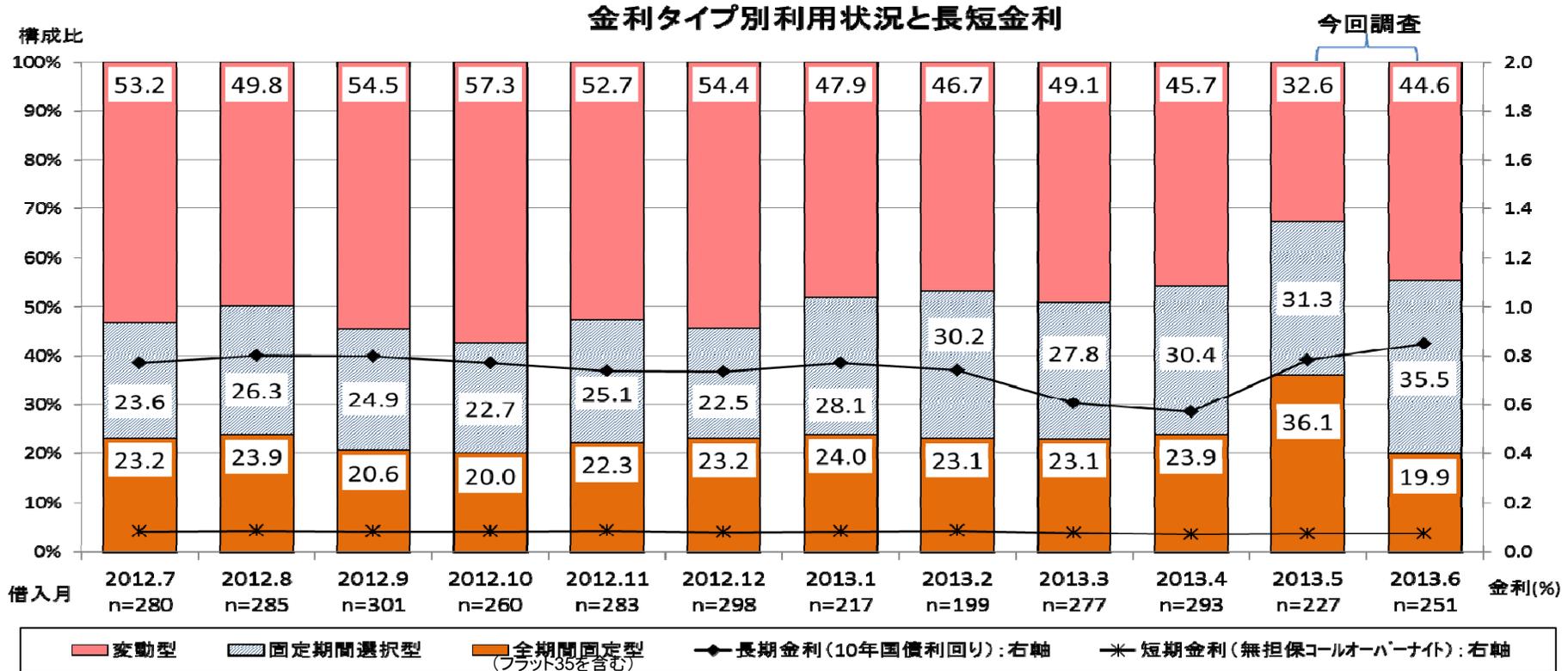
(調査対象)

- ・今後5年以内に具体的な住宅取得予定に伴い民間住宅ローンを利用予定の方。
- ・居住用の新規の民間住宅ローン(借換ローン、リフォームローン、土地のみの融資又はアパート若しくは投資用のローンを除く。)
- ・全国の20歳以上60歳未満の方(学生の方及び無職の方を除く。)

出典:「2013年度 民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編】(第1回)」住宅金融支援機構

住宅ローンの金利タイプ 借入月別構成比の推移

利用住宅ローンの金利タイプに関する事項について、(独)住宅金融支援機構による月次アンケート調査結果
 ○「変動型」、「固定期間選択型」の利用はあわせて約8割前後で推移
 ○「全期間固定型」は2割前後で推移

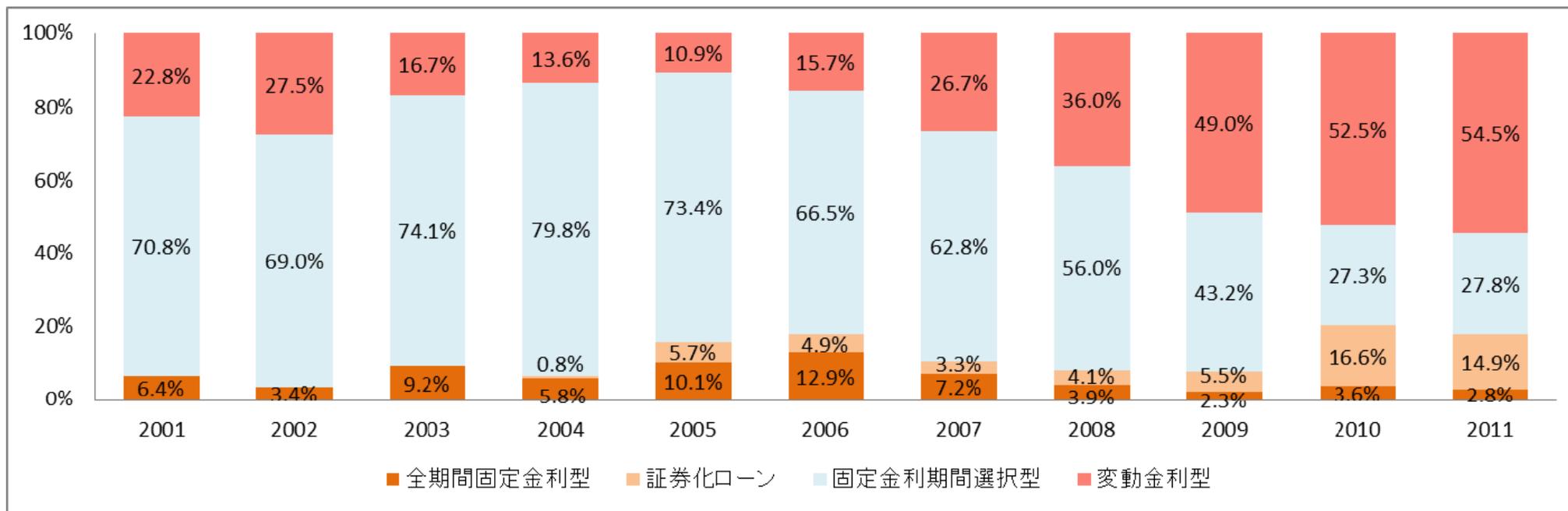


【構成比】 (単位: %)

	2012.7	2012.8	2012.9	2012.10	2012.11	2012.12	2013.1	2013.2	2013.3	2013.4	2013.5	2013.6	
変動型	53.2	49.8	54.5	57.3	52.7	54.4	47.9	46.7	49.1	45.7	32.6	44.6	
固定期間選択型	2年	1.1	0.7	0.0	1.2	1.4	0.3	1.8	0.0	0.4	0.4	1.6	
	3年	3.9	5.6	5.0	4.6	4.6	2.3	2.8	4.0	5.8	4.1	8.0	
	5年	5.0	5.6	6.3	2.7	6.7	4.0	6.5	6.5	7.9	6.1	8.4	4.4
	その他10年未満	1.1	1.1	1.7	1.2	0.7	1.3	0.5	1.5	2.9	1.4	2.2	2.4
	10年	10.4	11.2	10.6	10.0	10.6	12.1	11.5	14.6	8.3	15.0	13.7	16.3
	10年超	2.1	2.1	1.3	3.1	1.1	2.3	5.1	3.5	2.5	3.4	3.1	2.8
計	23.6	26.3	24.9	22.7	25.1	22.5	28.1	30.2	27.8	30.4	31.3	35.5	
全期間固定型 (フラット35を含む)	23.2	23.9	20.6	20.0	22.3	23.2	24.0	23.1	23.1	23.9	36.1	19.9	

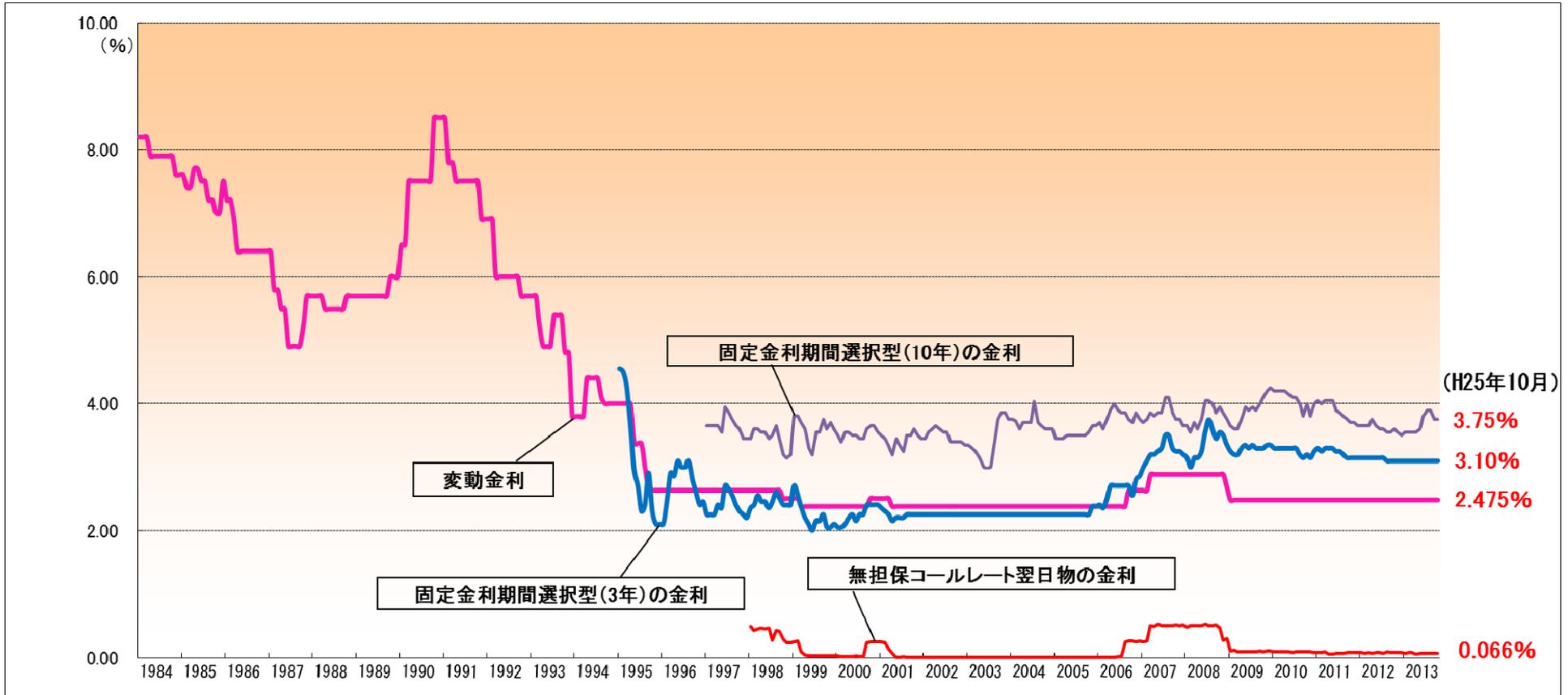
(注) 各金利タイプ別の利用割合の合計値は端数の関係で内訳の合計と一致しない場合がある。

住宅ローンの金利タイプ 年度別新規貸出構成比の推移 国土交通省



出典：「民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」国土交通省

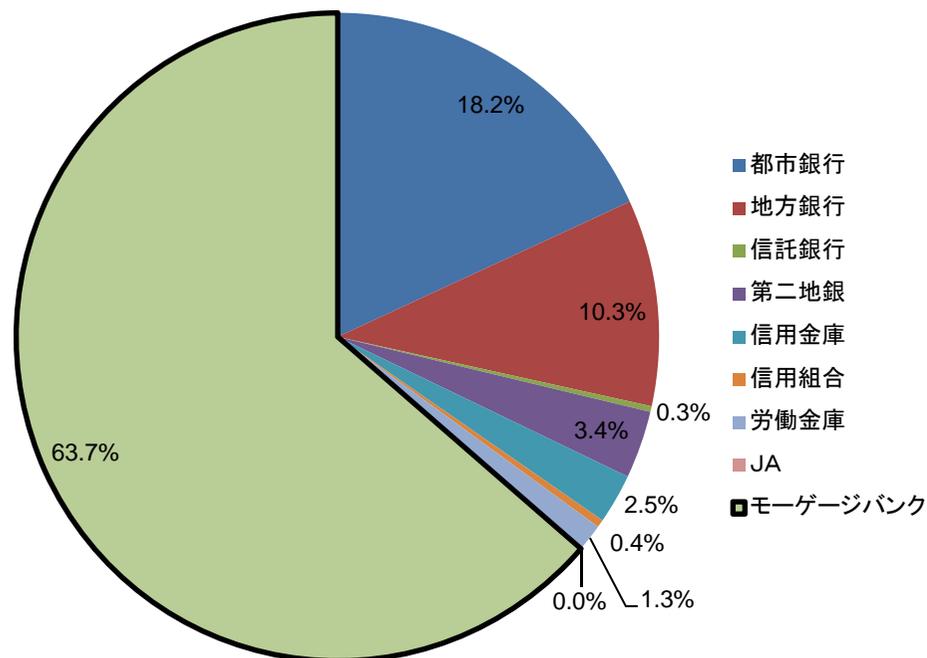
民間金融機関の住宅ローン金利、コールレートの推移



出典：日本銀行資料、住宅金融支援機構集計データより住宅金融支援機構作成

業態別 フラット35(買取型)買取・新規貸出比率

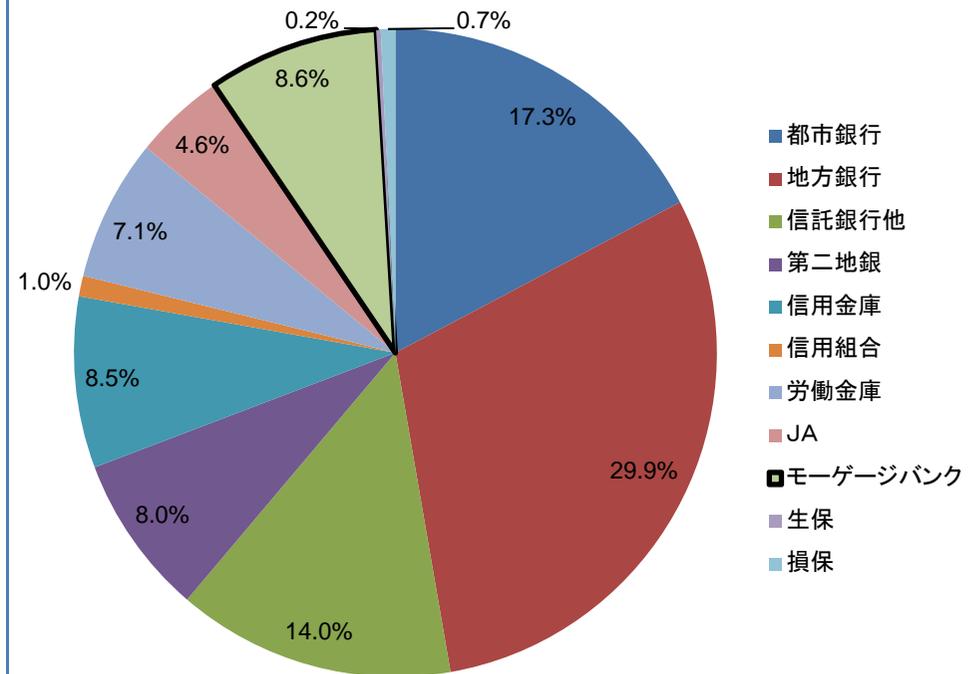
【業態別 フラット35(買取型)買取比率(平成23年度)】



合計金額: 27,868億円

出典: 住宅金融支援機構集計データより作成

【業態別 住宅ローン新規貸出額比率(平成23年度)】



合計金額: 163,168億円

出典: 国土交通省集計データより作成