

超長期固定の住宅ローンを融資する場合の融資機関のファンディングについて

(参考1)

リスクの内容		現在の主なファンディング		調達手法やリスクヘッジなどに工夫したファンディング			備考	
		財政融資資金の借入を原資とする住宅公庫融資	預金等短期の資金を原資とする民間金融機関融資 (ヘッジングなどを行わない単純なケースを想定)	預金等短期の原資+金利スワップ等のヘッジング	社債発行による長期の原資調達	証券化		
						民間のみによる仕組み		ジニーメイ型、ファニーメイ型
債務者の信用リスク	ローン債務者の失業等により元本や利子の支払いが不能となるリスク	多くの場合、債務保証機関が負担。 債務保証機関は、借入者の支払う保証料と担保物件の処分による回収金により負担。	一般的に、債務保証機関が負担。 債務保証機関は、借入者の支払う保証料と担保物件の処分による回収金により負担。	同左	同左	リスクを証券の価格に織り込んで投資家に転嫁。 通常は、超過担保、現金準備などの仕組み上の措置、及び民間保証機関の利用、担保物件の処分による回収金によりリスクをカバー。	信用補完を行う公的機関が負担。 公的機関は、借入者の支払う保険料、融資機関の支払う保証料等及び担保物件の処分による回収金により負担。	・中古住宅が適正な価格で取引されることで担保物件の処分による回収が向上し、リスク低減に貢献。
金利リスク	貸付原資と貸付との間で期間や金利の種類等が異なるために、市場金利の変動によって逆ざやが生じてしまうリスク	財政融資資金による長期固定の調達でクリア	民間金融機関の負担	金利スワップによるヘッジでクリア	社債発行による長期調達でクリア	リスクを証券の価格に織り込んで投資家に転嫁	同左	
ALMリスク	期限前償還リスク 借換や住替えによる一括返済など満期前における途中償還に伴い、期待していたキャッシュフローが得られないリスク、返済資金を有利に運用できないリスク	公庫負担となり、最終的には財政負担 〔公庫に対する繰上償還額 最大 H7年 9.9兆円 H12年 5.6兆円〕	民間金融機関の負担であるが、短期調達のためリスクは小さい	民間融資機関の負担 期限前解約の場合、中途解約コストを要す	同左 コーラブル債(提示した期限より前に発行者が償還することができる権利がついた社債)の活用により投資家への転嫁が可能	リスクを証券の価格に織り込んで投資家に転嫁	同左	
流動性リスク	長期にわたり資金が固定されるため、貸出原資を調達し続けることが困難になるリスク	財政融資資金の借入れでクリア	民間金融機関の負担	民間融資機関の負担	同左	証券化により流動性を高め、証券の売却により資金を流動化することでクリア	公的機関の信用補完により、左記に比し、一層の流動性を確保することでクリア	
備考				・金利スワップは相対取引。契約当事者の合意があればどのような取引も可能であるが、気配値が公表されている取引は10年物まで。	・最長20年の銀行社債が発行されているが、償還期間10年以上の発行額は4,350億円(12年度) ・銀行の格付けいかんにより調達コストが変動	・証券市場の整備、投資家の育成等が課題	・公的機関の信用補完により左記の場合に比し、低コストでの調達が可能 ・同左 公的機関による信用補完は銘柄の統一的效果等を有し、発行規模の拡大、流通性の向上等により証券市場の拡大等に効果	

(注)「ALM(Asset/liabilitymanagement)リスク」

すべての資産、負債にかかわる総合的な収益が市場金利などの変動により減少する可能性や、デリバティブ取引などに伴う損失の可能性などを総合してALMリスクという。

< 低利の住宅ローンの政策コストと考え方 >

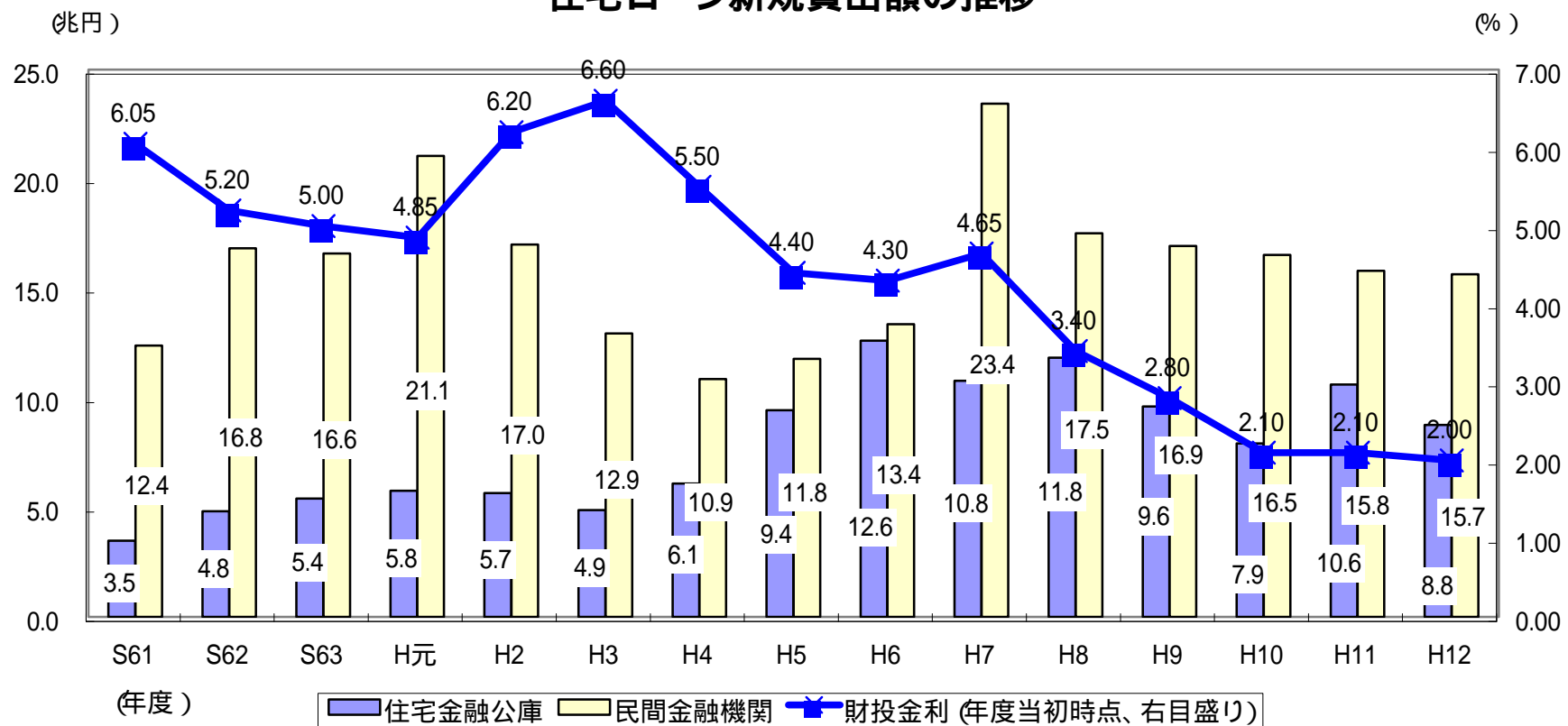
(参考 2)

制度の現状	利用者側からみた必要性と政策効果	現行システムの政策コスト	証券化を前提とした場合の低利実現の考え方	欧米における仕組み
<p>中堅勤労者を中心に住宅取得を支援するため、基準金利による貸出を実施。上記基準金利には、法定の上限金利を設定</p> <p>〔 1～10年目 5.5% 〕 〔 11年目以降 7.5% 〕</p>	<p>市場金利の動向によって家計への負担が大きく変動することのない基準金利でのローンが可能。</p> <p><u>基準金利 4% (財投金利 4%) の場合</u> 【与件】購入価格 3528万円 年収 748万円 (平均年齢 37.8歳) 自己資金 746万円 借入額 2782万円 (ケース1)公庫融資(4%)を利用 1～10年目 負担率 19.9% 11年目以降 負担率 20.3% (ケース2)10年固定ローン(5%)を利用 1～10年目 負担率 22.5% 11年目以降に金利が1%上昇した場合 負担率 24.8% 総返済額の差 年収 1.4年分</p> <p><u>基準金利 5.5% (財投 6.5%) の場合</u> 【与件】購入価格 3528万円 年収 748万円 (平均年齢 37.8歳) 自己資金 746万円 借入額 2782万円 (ケース1)公庫融資(5.5%)を利用 1～10年目 負担率 24.5% 11年目以降 負担率 26.9% (ケース2)10年固定ローン(7.5%)を利用 1～10年目 負担率 30.1% 11年目以降に金利が1%上昇した場合 負担率 32.8% 総返済額の差 年収 2年分</p>	<p>財政融資資金等を活用した長期低利の安定した資金調達 〔 平成13年度 財政融資資金 約 8兆円 〕</p> <p><u>補給金等</u> 平成13年度 4405億円 市場の金利が大きく変動するなかにあっても、一定の範囲内の金利水準(上限5.5%の基準金利)で資金を供給し、中堅勤労者を中心に住宅取得を支援するため、調達金利と貸付金利の金利差に対し、一般会計から補給金等を投入しているが、最近では過去の高金利時の繰上償還が増加し、これを現下の低金利で再運用することが、補給金の額に影響している。 既貸付け約 550万件、76兆円(12年度末)に対するものである。</p>	<p>政府信用を背景とした証券発行による相対的に低利な資金の調達</p> <p>住宅金融市場への直接的助成 (1)ローン債権の買取価格による調整調整を行うことによる市場金融への影響等について検討が必要。 (2) 利子補給 利子補給に伴う財政負担の増大について検討が必要。 多くの民間金融機関に利子補給を行うことに伴う事務コストの拡大について検討が必要</p> <p>消費者の家計への間接的な助成 (1)住宅手当 (2)住宅税制 イ 税額控除 金利動向に関わらず、実質的に金利を一定割合低下させる効果がある。 ロ 利子所得控除 高金利時の低減効果が大きい一方、納税額が少ない者に対する減税効果が小さくなる。</p>	<p>< アメリカ > 証券化による市場からの直接資金調達による相対的低利の実現 住宅ローン利子所得控除 住宅ローンの利子を毎年の所得額から控除。 減税額 約 6兆円(2000年度)</p> <p>< フランス > 0%融資制度 : 中低所得者の住宅取得に対し、金利 0%で融資(ただし、住宅価格の 20%が上限。国は利息相当部分を金融機関に対し補助) 助成額 約 1400億円(1998年度) 住宅貯蓄融資(PEL): 中堅勤労者向け長期低利融資(上限 60万フラン) 原資は、住宅取得予定者の積立貯蓄。 助成額 約 170億円(1998年度) 協定融資(PC): 中堅勤労者向け融資(貸出金利の上限あり) 助成額 約 80億円(1998年度) 対人住宅手当(APL): 住居費を所得の一定割合に抑えるため、協定融資等を受けた住宅に居住する世帯を対象に一定額の住宅手当を支給 助成額 約 8500億円(1998年度)(借家を含む)</p> <p>< ドイツ > 社会住宅融資 : 低所得者の持ち家取得に対し、頭金相当額(2割)を低利で融資 助成額 約 580億円(2001年度) 建築貯蓄金庫による融資 : 中堅勤労者の住宅取得資金を融資(住宅購入額の2割まで) 原資は、住宅取得予定者の積立貯蓄。(積立貯蓄に対して、国から助成) 助成額 約 550億円(2001年度) 持家取得に対する補助金給付 : 住宅新築、購入、増改築に対し、国と地方が8年間補助金(5%、2.5%)を支給。 助成額 約 2億円(2001年度) 住宅費負担額に対する補助(住宅手当): 住居費を所得の一定割合に抑えるため、世帯規模、所得等から計算した住宅手当を支給 助成額 約 2100億円(2001年度)(借家を含む)</p>

住宅関係税制の国際比較 (特家取得促進・所得税関係)

国名	日本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス
住宅取得促進制度の名称	住宅ローン控除制度	住宅ローン利子所得控除	住宅ローン利子税額控除(2000年廃止)	住宅取得給付金制度	0%融資制度
控除方式等概要	税額控除方式 住宅ローンの年末残高に控除率を乗じた額を15年間毎年税額控除 1~6年目 1.00% 7~11年目 0.75% 12~15年目 0.5% 対象債務限度額 5000万円	所得控除方式 以下の債務の利子額を毎年所得額から控除。 住宅の取得、建設、改修のための債務 対象債務限度額は100万ドル(約1億700万円)。 住宅担保債務(用途は自由) 対象債務限度額は10万ドル(約1070万円)。 (実額控除方式と概算控除方式のうち、実額控除方式を選択した場合に控除可。)	税額控除方式 住宅ローンの利子の10%を毎年税額控除 住宅ローンの返済につき、借入者は利子の10%を控除した額のみを金融機関に返済し、利子の10%分を国税庁が金融機関にまとめて還付する。 対象債務限度額は3万ポンド(約480万円)。	補助金方式 住宅新築、購入、増改築を行った場合、国が8年間毎年～を合計した補助金を支給 基本補助額(毎年) 新築:取得価格の5% (5000DM:25万円上限) 中古:取得価格の2.5% (2500DM:12.5万円上限) 増改築:費用の2.5% (2500DM:12.5万円上限) 児童補助金(毎年) 児童1人につき1500DM(約7.5万円) 環境補助額 ソーラー機器等の設置に対し加算	融資制度 中低所得者の住宅取得に対し、金利0%で融資 融資限度額:世帯人員と地域に応じ7万F~18万F(105~270万円)以下で住宅価格の20% 返済期間:7年(最も高い所得層)~21年(最も低い所得層)
対象住宅	1戸	2戸まで(居住用)	1戸	1戸	1戸
控除等期間	15年間	無期限	無期限	8年間	7~21年
減税等規模	約5600億円(2000年度)	588億ドル(6兆2900億円)(2000年度)	16億ポンド(2560億円)(1999/2000年度)	42.1億マルク(2100億円)(1998年度)	
経緯	1986年 住宅取得促進税制創設 1999年 住宅ローン控除制度創設	従前:住宅に限らず全ての債務の利子は所得控除可能 1986年レーガン税制改革により住宅以外の利子所得控除は廃止、住宅については対象を2戸目までに限定した上で存続	1967年 利子税額控除制度創設 2000年 住宅ローン利子税額控除制度廃止 (参考)1997年労働党政権	1987年:住宅取得価額の5%(16500DM:82.5万円上限)を8年間所得控除 1996年 所得控除方式を給付金方式に変更 (参考)1998年社会民主連立政権	従前:住宅ローンの支払利子の25%を5年間税額控除 1995年 0%融資制度創設 1997年 住宅ローン利子税額控除制度を廃止し、住宅取得施策としては0%融資に一本化。 (参考)1997年社会党政権

住宅ローン新規貸出額の推移



(資料)住宅金融公庫:住宅金融公庫調べ。
民間金融機関:金融経済統計月報(日本銀行)

<合理的基準に基づく融資審査>

(参考4)

制度の現状	利用者側からみた必要性と政策効果	現行システムの政策コスト	考えられる代替手段の政策効果と政策コスト	欧米における仕組み
<p>融資条件 (公庫)</p> <p>ローンの申込みが可能な者の要件(次の1から4までのすべてにあてはまる方)</p> <ol style="list-style-type: none"> 自己居住用持家住宅の建設 購入 70歳未満 (申込日現在) 毎月の返済額の5倍以上の月収 (ローン負担率 2割以内) 公庫以外にも借入れがある場合は、総返済負担率(注1)による審査も実施。 日本人または永住許可などを受けている外国人 <p>(注1) 総返済負担率による審査 $\text{総返済負担率(\%)} = \frac{\text{今回の住宅取得の借入金の年間返済額} + \text{今回の住宅取得以外の借入金の年間返済額}}{\text{申込本人の収入} + \text{収入合算者の年収}} \times 100$ 総返済負担率が次の基準を超える場合は、公庫が資金計画、返済能力、担保などの状況を個別に確認。 年収300万円未満25%以下 年収300万円以上400万円未満30%以下 年収400万円以上700万円未満35%以下 年収700万円以上40%以下</p> <p>(参考) 公庫融資の延滞債権率 0.66%(H12) (6ヶ月以上の延滞債権の貸出債権全体に対する比率)</p>	<p>H13日本総合研究所調査 * 民間金融機関から融資を断られる際の理由 担保評価額 (4.2%) 年収 (3.2%) 勤続年数 (1.8%) 個人所有資産 (1.2%) 年齢 (0.9%) 雇用形態 (契約社員・自営・アルバイト・パート等) (0.6%) 業種 (0.4%) 勤務先 (0.3%)</p> <p>竹原委員提出資料 (11月20日) * 民間金融機関における公庫の審査との相違(リクルート調査) ・合算者の審査年収が厳しい (殆どの銀行は本人収入or年収の少ない方の1/2しかカウントしない) ・勤続年数の規定が厳しい (原則勤続3年以上が条件、1年未満は基本的に不承認) ・勤務先企業の審査がある (年齢等の条件をクリアしていても、勤務先企業のランク付けが行われており、社名・規模等によって不承認のケースがある。) ・申込年齢が低い (民間は65歳以下、公庫は70歳以下) ・完済年齢が低い (民間は75歳以下、公庫は80歳以下) ・会社経営者は会社審査も実施 ・自営業者の審査が厳しい ・審査金利が高い (適用金利が2%であっても、審査金利は4%程度を使う)</p> <p>上杉委員御説明 (11月20日) 審査は、一般的には収入と返済の比率や購入物件の評価などを総合的に勘案して実施。 収入の絶対水準に関する基準は設けていないケースも多いようで、設けていても概ね100~200万円に設定。</p>	<p>公庫住宅融資保証協会による保証</p> <p>・保証料 (注2)によりコストを回収しており、国費の投入はなし ・大量のローンを扱うことによるリスクの分散化</p> <p>(注2) 保証料は一括払い、保証委託契約締結時の計算方法は以下のとおり。 $\text{保険料(円)} = \frac{\text{基本融資額(円)} + \text{特別加算額(円)} \times 1.2}{\text{係数}} \times \text{別々に定める係数}$ (係数) + 10,500 中間資金受取額(円) × 0.015%</p> <p>保証期間に応じた係数。ちなみに保証期間が35年の場合の係数は約1.4%</p> <p>(参考) 民間金融機関の系列保証会社への支援 (週刊ダイヤモンド調査) 銀行名 支援額 (累計) みずほグループ 5660億円 三井住友銀行 3339 三菱東京グループ 6050 UFJグループ 3000 大和・あさひグループ 150</p> <p>注: 支援額は一部推定を含む90年以降の累計。債権放棄、資金贈与、増資などを含む。</p>	<p>1 融資選別を禁止する法規制 米国の様に合理的基準に基づかない融資選別を禁止し、これに違反する行為の規制などの規制措置を講ずる。 < 論点 > ・法規制をかけることの実効性、コストに見合った効果が得られるかどうかについて検討が必要</p> <p>2 公的機関による信用補完 公的機関が住宅ローンの元利金の返済保証を行う < 論点 > ・大数の法則によるリスクの分散化が可能 ・保険の場合は審査機能の充実、融資機関のモラルハザードの防止、一定規模以上の集団が必要</p> <p>FHA保険付き住宅ローンの貸倒率 1.6%(96)</p> <p>3 公的 direct 融資 融資選別の対象となる者に対して直接融資を行う</p>	<p>< アメリカ > 信用機会均等法 (Equal Credit Opportunity Act) : 人種、肌の色、宗教、性別、婚姻状態、年齢、雇用形態等による与信差別の禁止</p> <p>FHA保険 : 民間金融機関融資に対して、債務不履行になった場合に連邦政府が損失を補填するように保証する融資保険</p> <p>FNMAの支払保証 : 担保価値に対する融資比率が8割を超えない場合、民間による保証を求めず</p> <p>FHLBによる直接融資 (MPFプログラム) (ム) 加盟金融機関を通じ固定金利で直接融資、97年発足、99年貸付実績18億ドル</p> <p>州政府等による直接融資 : 各州の住宅金融機関等を通じ様々な融資プログラムを実施 (代表例) 中低所得者向け一次取得者支援プログラム (First-Time Home Program) 頭金援助プログラム (Down Payment Assistance Program)</p>

信用機会均等法 (Equal Credit Opportunity Act)について

人種、肌の色、宗教、出身国、性別、婚姻状態、年齢、公的扶助の受給、雇用形態を理由とした与信の差別を禁止

差別禁止の規定

(1)年齢

- ・未成年を理由に拒否することは容認
- 信用力の判断要素として年齢を考慮することは容認
- 高齢者を優遇することは差別にあたらぬ

(2)公的扶助

- ・社会保障や児童扶助などの公的扶助の受給による差別の禁止

(3)性別

- ・子供を産む計画や、産児制限の有無を聞くことも禁止

(4)婚姻状態

- ・婚姻の有無、離婚・再婚・別居などについて、申込書に記入させることも禁止

(5)雇用形態

- ・非常勤雇用による収入は、審査の際に他の収入と同様に取り扱うこと

収入の審査

公的扶助や、年金、離婚手当・養育費等も他の収入と同様に取り扱う
(減額して算入することや除外することは禁止)

与信拒絶の場合の措置

申込受理後30日以内に承認・不承認の通知

拒絶する場合は書面で通知を行い、「拒絶の理由を通知」または「理由の説明を求める方法を通知」

拒絶の理由は明確であることが必要(審査基準に合致しないため」という理由は不可)

不当な差別を受けた場合、与信者に対し直接損害賠償を求めることができるほか、集団訴訟の提起も可能

F H A 保険について

1 概要

民間金融機関の行う住宅融資に対して、借入者が債務不履行となった場合に政府(連邦住宅局(F H A))が損失を補填する融資保険であり、信用力・資金力に乏しく一般金融機関が融資することが難しい者にも住宅融資を受ける機会を与える制度。

F H A 保険の中で最も一般的なセクション 203(b)の仕組みは以下のとおり。

融資上限(2000年): \$ 132,000 ~ \$ 239,250

L T V 上限 : 97.75%

最長融資期間 : 30年

物件要件 : 基準あり

保険料 : 融資期間やL T Vの率に応じた保険料を払う。

現時点では、融資期間15年超の場合、融資実行時に融資額の1.5%(当初保険料)を支払い、その後、年初残高の年率0.5%(期中保険料)を毎月支払う。ただし、期中保険料については、5年以上の償還を行い、L T Vが78%以下になった場合、キャンセルとなる。

2 収支状況

F H A 保険は、政府出資の基金及び保険料収入によって賄われている。中低取得者向けの持家促進策として保険しており、90~92年度までは10~70億ドルの赤字を計上。保険料体系を変更(当初保険料の新たに設定)し、実質的な保険料の引上げを行った結果、93年度16億ドル、94年度11億ドルの黒字に転じ、その後、経済情勢の好転や収支の改善から保険料が引き下げられた。(当初保険料 財政悪化時3.8% 現在1.5%)

M P F (Mortgage Partnership Finance = 住宅ローン協調融資) プログラム

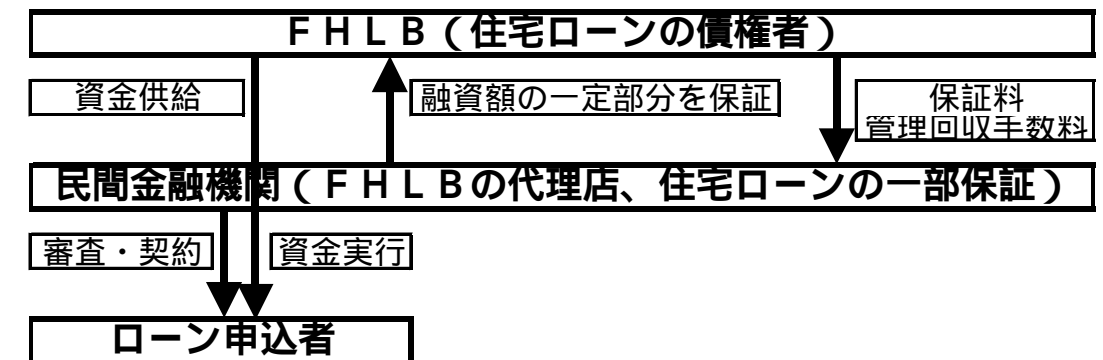
F H L B (連邦住宅貸付銀行)は、97年より加盟金融機関(貯蓄金融機関及び商業銀行)を通じて、固定金利で直接融資を行うM P F プログラムを開始。

ファニーメイ、フレディーマックの証券化プログラムに対抗するもので、F H L B が金利リスク、(繰上償還による)オプションリスクを引き受け、代わりに加盟金融機関が信用リスクの一部を保持。

貸付実績は99年末現在18億ドルであり、米国の住宅ローン市場における占有率はまだ極めて小さいものの、急成長。

F H L B : 1932年創設。政府支援企業(G S E)の位置付け(政府による役員の任命、政府緊急融資枠の設定)。全米を12に分けて設立されている。

(参考) M P F プログラムの概略



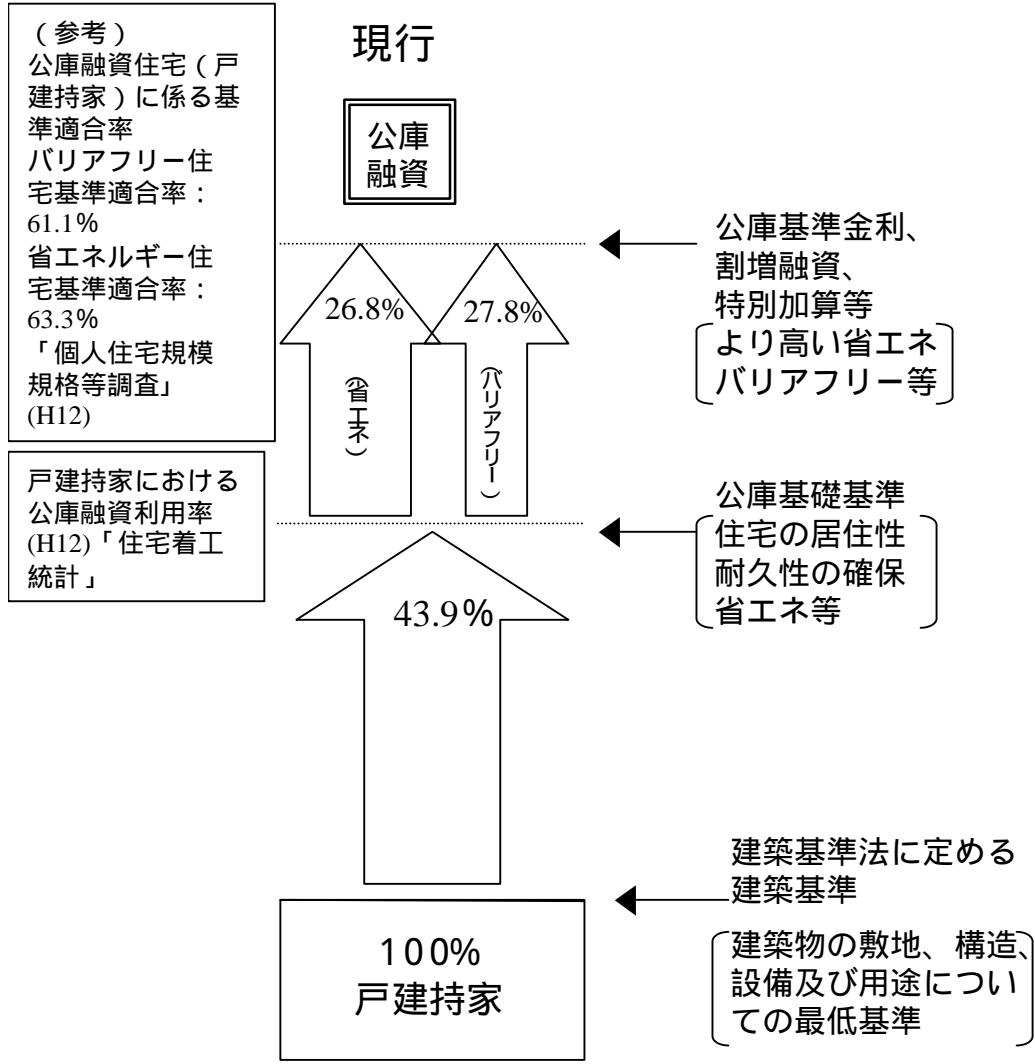
< 質の確保 誘導 (新築住宅) >

制度の現状		利用者側からみた必要性と政策効果	現行システムの政策コスト	考えられる代替手段の政策効果と政策コスト	欧米における仕組み
制度の概要	基準の概要	上段 利用者側、下段 政策効果			
<p>基礎基準等 全公庫融資住宅に要求 耐久性(木造の住宅の基礎の構造等) 安全性、居住性(原則2以上の居住室、一定の省エネルギー性等) 敷地規模 原則100㎡以上 適切な維持管理体制(マンション) 等</p> <p>基準金利 2.6% (H13.9.1現在)) 耐久性基準 + バリアフリー 耐久性基準 + 省エネルギー</p> <p>割増融資等 政策的に必要性が高いものについて融資額を増額(割増融資) ・バリアフリー住宅 ・高齢者等対応設備設置工事 ・省エネルギー住宅 ・省エネルギー型設備設置工事 ・積雪地対応住宅 ・高規格住宅 ・除却工事(適正な解体処理)(特別加算) ・地方公共団体施策住宅(良質な木造住宅等) ・高齢者等同居住宅 ・住宅瑕疵保証(その他(実質8割融資)) ・歴史文化継承住宅</p>	<p>基準の概要 例： < 耐久性 耐用性 > 長期にわたって住宅ストックとして活用できる耐久性 耐用性の高い住宅。 基礎基準(木造の住宅)・基準金利 耐久性を有する柱・土台 高さ40cm以上のRC造布基礎 小屋裏・床下換気 防蟻 防蟻措置 給排水管の点検口設置 等</p> <p>割増融資 ・床面積120㎡以上 天井の高さ240cm以上 設備配管は取り替え及び保守管理が容易なもの 等</p> <p>< バリアフリー > 基準金利 段差の解消 通路幅、浴室の広さの確保 手すりの設置 等を誘導 割増融資 基準金利の条件と同じ また、ホームエレベーター等の高齢者対応設備の設置を誘導</p> <p>< 省エネルギー > 基礎基準 ・S55の省エネルギー基準 基準金利 ・H4の省エネルギー基準 割増融資 ・H4及びH11の省エネルギー基準。またパッシブソーラーシステムの設置工事にも適用</p>	<p>< 耐久性 耐用性 > 一定の住宅の質が確保され、資産価値を保全。また持家の売却の際にも、良質な住宅としての信用が得やすい。 住宅の質の向上。長期にわたって住宅ストックとして活用できる耐久性の高い住宅を供給。 また、融資を行う住宅金融公庫にとっても、融資対象の担保の質を確保し、資産処分の際のリスクを軽減する効果をもつ。</p> <p>< バリアフリー > ・高齢期の居住を確保するとともに、高齢者のみならず、家族全員にとって暮らしやすい住宅を供給。 ・住宅の質の向上。特に、高齢社会に対応し、バリアフリー化された住宅ストックの形成に寄与。 2015年におけるバリアフリー化された住宅ストック:全ストックの約4割を目標。(8期住宅五計)</p> <p>< 省エネルギー > 住宅の断熱性を向上させ、省エネルギーを促進。また、光熱費を節約。 ・地球環境問題に対応し、住宅の断熱性を向上させることを通じて、民生部門におけるエネルギー消費の高い住宅のエネルギー消費を抑制し、CO2削減に寄与。 省エネルギー対策の推進による住宅・建築物の省エネ性能の向上 2010年までに原油換算860万kl 新設着工に占める次世代省エネ基準の達成割合 2008年度以降5割相当(総合資源エネルギー調査会省エネルギー部会報告)</p>	<p>財政融資資金等を活用した長期低利の安定した資金調達 平成13年度 財政融資資金 約8兆円</p> <p>補給金等 平成13年度 4405億円 ・市場の金利が大きく変動するなかであっても、一定の範囲内の金利水準(上限5.5%の基準金利)で資金を供給し、中堅勤労者を中心に住宅取得を支援するため、調達金利と貸付金利の金利差に対し、一般会計から補給金等を投入しているが、最近では過去の高金利時の繰上償還が増加し、これを現下の低金利で再運用することが、補給金の額に影響している。</p>	<p>公庫融資が担ってきた質的確保 誘導機能 質を確保 誘導しようとする住宅の機能ごとに当該機能の特性(政策効果の外部性の有無、資産評価 担保価値の維持に及ぼす効果等)に基づいて質的確保 誘導の必要性 緊急性を勘案し、下記各施策ツールの活用を検討。</p> <p>1) 法制度による直接規制 ・建築規制の一部に取り込むことにより、確実な効果が期待される。 ・全国同一の基準による規制になじまないものも数多く含まれ、きめ細かい基準化が困難。 ・規制基準の決め方によっては、財産権の行使に対する過度の制限を伴う恐れ。(自ずと限界があり十分な水準設定にならない可能性もあり。)</p> <p>2) 融資債権の証券化に際し、公的機関による保証又は買取基準化 ・市場を広くカバーするため、質を確保 誘導する効果が高いが、一方で、高すぎる基準を設定すると利用者が限定される恐れがある。 ・買取、保証基準では、現行の直接融資で行われている各段階のきめ細かい質的誘導が可能かどうか。 ・審査方法についても検討が必要。</p> <p>3) 税制による質的確保 誘導 ・税の公平性の観点や執行体制などからみて、きめ細かい政策誘導を行うことは困難。 ・融資の活用が期待しにくい既存住宅のリフォームも対象とし得る。</p> <p>4) 補助 利子補給による質的確保 誘導 ・個人住宅の質的向上に直接助成を行っている例が少ない。 ・利子補給については再掲</p>	<p>アメリカ 融資保険における要件として住宅の質を誘導。特に、FHA保険の対象となる住宅については、物件最低基準(Minimum Property Standard)を満たすことが義務付けられ、融資対象住宅に関して、耐久性及び省エネルギー等に関する質を確保。</p> <p>イギリス 省エネ、バリアフリーについても規制が存在し、建築規制の不具合等については保証制度で対応。補助制度により、低収入世帯の省エネ対策を促進。</p> <p>ドイツ バリアフリー、省エネ等についても、州建築基準令等において規定が存在。また、温暖化対策を推進する観点から、復興信用金庫によるCO2削減プログラムを実施。</p> <p>フランス 住宅に対する瑕疵担保責任の明示、住宅性能表示制度等の活用により、質の向上を誘導。</p>

< 物件審査 >

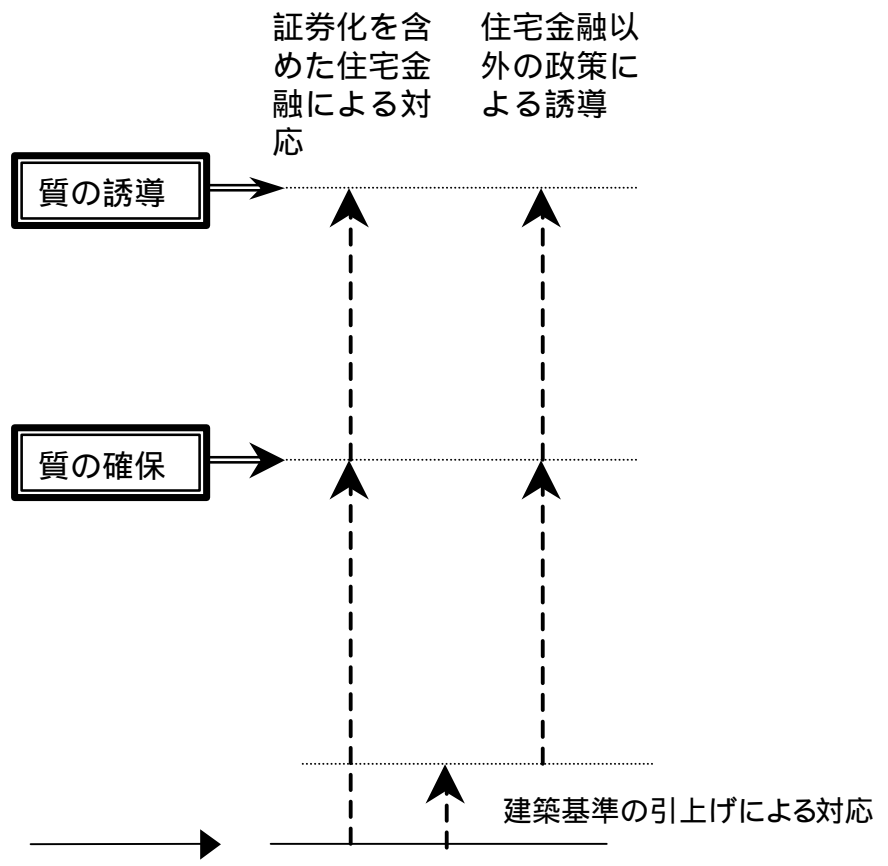
制度の現状		利用者側からみた必要性と政策効果	現行システムのコスト	考えられる代替手段の政策効果と政策コスト
制度の概要	基準の概要	上段 利用者側、下段 政策効果		
<p>物件審査</p>	<p>住宅の建設における各段階において、設計審査、現場審査(中間時、竣工時)を行う。 維持管理体制(マンション)については、公庫支店で審査を行う。</p>	<p>一定の住宅の質の確保。また、売却の際の建物に対する信頼性が高く、資産処分や住替えがより容易。 住宅の質の向上を担保。 また、融資を行う住宅金融公庫にとっても、融資対象の担保の質を確保し、資産処分の際のリスクを軽減する効果をもつ。</p>	<p>融資1件につき、図面審査、現場におけるチェック(2回) 住宅金融公庫から地方公共団体等への委託料:10,900円/戸 (参考) < 建築基準法に関連するコスト > 東京都の例 ・建築確認申請 :14,000円 ・完了検査 :16,000円 < 住宅性能評価に関連するコスト > 10 - 15万円/件</p>	<p>他の機関への委託型(従来型)(指定確認検査機関、指定住宅性能評価機関、特定行政庁) 他の制度インフラの活用型(住宅性能表示制度等)</p>

質の確保 誘導に関する論点



現行の公庫融資は、広い市場カバー率にあって住宅の質の確保に極めて重要な役割を果たしている

証券化を前提とした場合の考え方 (素案)



(参考資料)MPSと住宅金融公庫における基礎基準の比較(新築戸建住宅の場合)

住宅金融公庫における基礎基準

項目	基準の概要
敷地の接道に係る基準	敷地は、一般の道に原則2m以上接道
敷地の規模に係る基準	敷地面積は、原則100㎡以上
住宅の規模に係る基準	床面積は、原則30㎡～280㎡(マイホーム新築の場合、80㎡～280㎡)、併用住宅の住宅部分の床面積は1/2以上
住宅の規格等に係る基準	原則2以上の居住室、炊事室、便所、浴室の設置
構造・戸建型式等に係る基準	木造の住宅は一戸建て又は連続建てに限定
断熱構造に係る基準	SS5省エネ告示レベルの断熱構造
住宅の耐久性確保に係る基準	耐久性を有する土台・柱、高さ40cm以上のRC造布基礎、小屋裏・床下換気、防蟻・防蟻措置等
配管設備の点検に係る基準	点検口等の設置

MPS(物件最低基準・FHA保険の対象となる住宅が満たすべき基準)

項目	基準の概要
敷地状況の基準	敷地は原則として独立した1区画であること 敷地には健康、生命、物件価値向上等に係る危険性がないこと 敷地は、公道又は私道に接道していること
区画設計の基準	区画内には、良好な居住環境を創出するための設備・施設が設置されていること 区画内の道路は既存道路に接続し、必要なアクセスを提供できること
浸水対策の基準	最下階床高さがNFP(全国浸水保険プログラム)基準に適合する等浸水対策が講じられていること
エネルギー効率性の基準	CABO(全米建築主事協議会)のモデルエネルギー基準に適合すること
上水道システムの基準	地方保健所、EPA(環境保護機関)やCFR(連邦政府規制基準)の水質基準に適合すること 水道管は、原則として無鉛管であること 4時間以上の間、5gpmの水を搬送できる能力があること 地方保健所又はFPA(環境保護機関)マニュアルに従って清掃・消毒をすること (その他、井戸、ポンプ、圧力タンクに係る基準あり)
身障者アクセスビリティの基準	MPSの4910.1及びCFR(連邦政府規制基準)に基づき、プロジェクト毎に助言
火災安全性	州や郡のビルディングコードを代替適用することが可能
証明	
構造耐力	
基礎	
材料	
建築構成要素	
ガラス	
設備	
配管	
電気	NFPA(全国防災協会)の1世帯向け及び2世帯向け住宅に係る電気基準に適合すること

(参考資料)建築基準法の建築基準、公庫融資住宅に関する基準及び性能表示基準とを比較した場合における住宅の質の誘導レベルの違い
<耐久性・省エネ・バリアフリーの例>

項目	建築基準法	公庫基準	性能表示基準
耐久性(劣化の軽減)	構造部材等について防蟻、摩損防止、防蟻措置等について規定するとともに、木造住宅については床下換気措置について規定。 品確法等級1と同レベル	木造住宅に係る基礎基準及び基準金利適用住宅の共通基準(布基礎の構造、床下・小屋裏換気、防蟻・防蟻措置、すみ柱の寸法等について規定)。 品確法等級2と同レベル	<劣化軽減対策> 等級3:住宅の限界状態に至るまでの期間が3世代(約75～90年以上)となるため必要な対策 等級2:住宅の限界状態に至るまでの期間が2世代(約50～60年以上)となるため必要な対策 等級1:建築基準法相当の対策
省エネルギー	-	割増融資(省エネルギー住宅工事(次世代型))適用 (躯体の断熱工事、開口部断熱工事、気密工事、換気設備の設置を行う)。 品確法等級4と同レベル 基準金利「省エネルギータイプ」適用及び割増融資(省エネルギー住宅工事(一般型))適用 (躯体の断熱工事、開口部断熱工事、気密工事(地域のみ)を行う)。 品確法等級3と同レベル 基礎基準(躯体の断熱工事を行う)。 品確法等級2と同レベル	<省エネルギー対策> 等級4:エネルギーの大きな削減のための対策(次世代省エネ基準程度の対策) 等級3:エネルギーの一定程度の削減のための対策(新省エネ基準程度の対策) 等級2:エネルギーの小さな削減のための対策(旧省エネ基準程度の対策) 等級1:その他
バリアフリー(日常移動時の安全・高齢者等への配慮)	階段の蹴上げ、踏面の寸法や手すりの設置、傾斜路の勾配等について規定。 品確法等級1と同レベル	基準金利「バリアフリータイプ」適用及び割増融資(バリアフリー住宅工事)適用 (段差の解消、通行幅の確保、手すりの設置、昇降しやすい階段形状等)。 品確法等級3と同レベル	<高齢者等への配慮> 等級5:移動の安全性及び介助の容易性に特に配慮した対策 等級4:移動の安全性及び介助の容易性に配慮した対策 等級3:移動の安全性及び介助の容易性のための基本的な対策 等級2:移動の安全性のための基本的な対策 等級1:建築基準法相当の対策

(参考 6)

災害復興・まちづくりに対する住宅金融公庫の融資について

【災害復興】

融資種別	融資の目的	融資額	融資金利(注1)	償還期間	備考(融資実績)
災害復興住宅等	・り災家屋の復旧、地すべり等に備えた家屋の移転・建設、がけくずれ等に備えた防災工事	住宅 1,160万円 土地 770万円	1.70%	35年	・ 阪神・淡路大震災に係る受理実績 9.1 万戸 (平成6～12年度、個人建設等(注2))

【まちづくり】

融資種別	融資の目的	融資率	融資金利(注1)	償還期間	備考(融資実績)
(例) 都市居住再生	・ 住宅市街地における居住環境の改善を促進するための住宅及び生活関連施設等の建設	住宅 80% 非住宅 80% 土地 80%	住宅 2.60% 非住宅 2.60% (11年目以降4.00%)	35年	・ 平成12年度の受理実績 1.6 万戸

(注1) 融資金利は、平成13年12月19日現在。

(注2) 新築建設、新築購入、中古購入及び補修を含む。