

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会資料

- I 住宅金融公庫独自の技術基準と技術審査について……1
- II ハンリコーズローンについて………4
- 【参考】構造計算書偽装問題に対する住宅金融公庫の対応について ……6

平成18年2月27日



ひろがる夢にたしかな道を

住宅金融公庫



I-1 住宅金融公庫独自の 技術基準と技術審査について

① 良質な住宅ストック形成等の観点から、建築基準法とは別に住宅の断熱・耐久性などについての独自の技術基準を定めている。

② 上記の技術基準に適合する住宅であることを確認するため、設計と現場での技術審査を実施している。

③ 構造耐力上の安全性については、建築基準法に基づく手続きの中で審査が行われていることから、公庫の技術基準には含めていない。
なお、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している。

I-2 主な技術基準

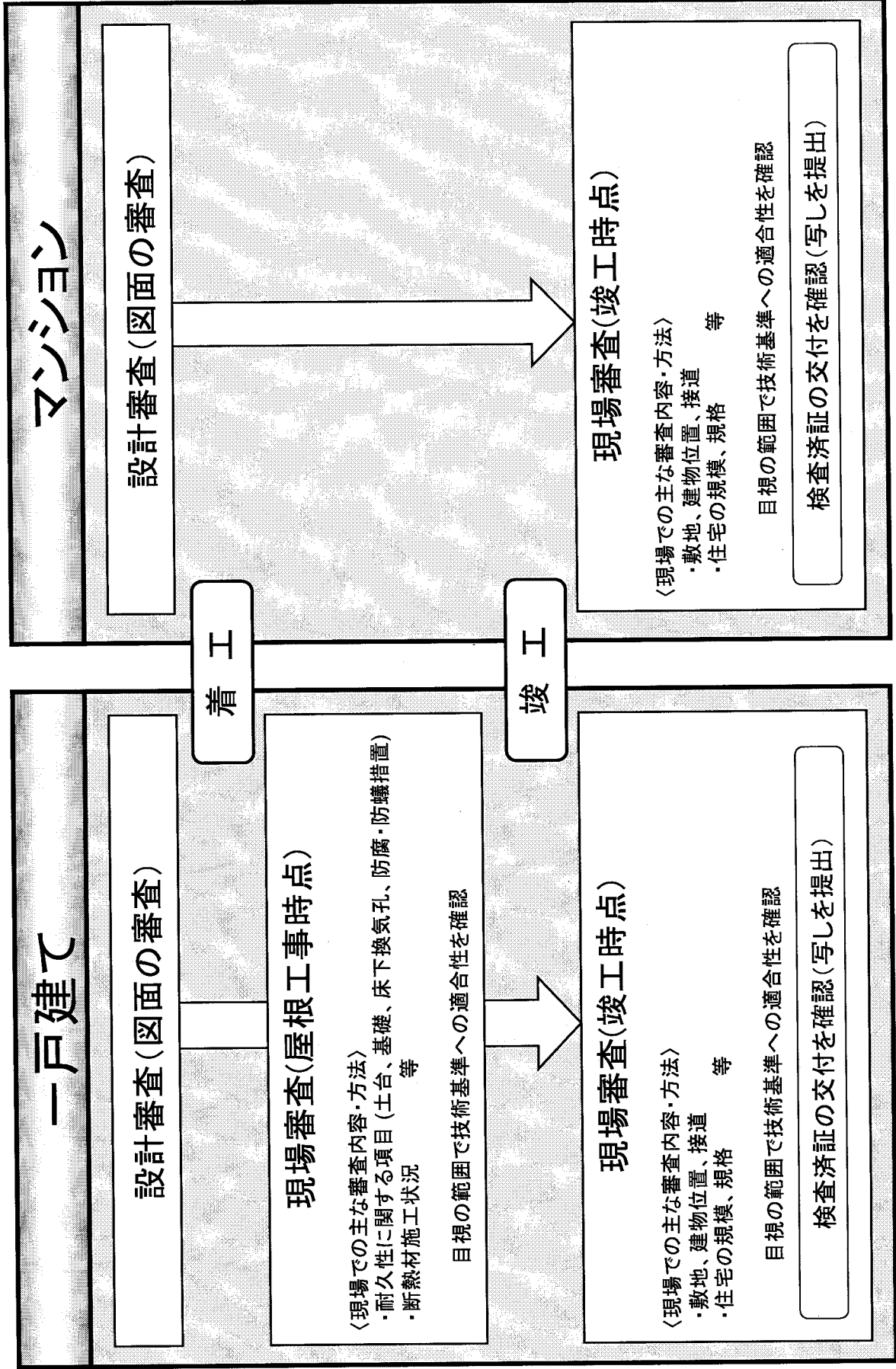


ひろがる夢にたしかな道を

住宅金融公庫

居住性に関する基準	<ul style="list-style-type: none">・住宅の断熱構造・界床の遮音構造・住宅の規模(マンション:30㎡以上)、規格(2以上の居室 他)
	<ul style="list-style-type: none">・耐火構造、準耐火構造・木造住宅は以下の耐久性措置を講じること。<ol style="list-style-type: none">①土台は、耐久性の高い樹種又は防腐・防蟻処理材を使用する②基礎は、地盤面からの高さ40cm以上の布基礎とする③小屋裏換気の確保及び床下換気、防腐・防蟻措置の強化
その他の基準	<ul style="list-style-type: none">・マンションの場合は、適正な維持管理・修繕がなされるために必要な長期修繕計画及び管理規約が作成されていること
	<ul style="list-style-type: none">・都市計画区域外においても敷地接道2m以上・住戸間の区画(界壁、界床)は耐火構造

I-3 技術審査のフロー(フラット35)



※技術審査実施機関は、民間検査機関(109機関)(平成18年2月23日現在)



Ⅱ ノリコーズローンについて①

ノリコーズローンとは

- ・ 融資を返済するための責任財産を融資物件に限定することを予め契約に盛り込んだ融資
- ・ 返済が不能となった場合、貸し手は担保物件の処分のみに回収を行う。物件処分後は、借り手の給与収入その他の資産に対しては、貸し手は、返済を遡求することができない。

1 日本における状況

- ・ 不動産開発時のSPC向けの融資やアパートローン等、収益不動産を対象とした融資において実施されている。

→ 借り手の信用力から切り離すためにSPC向けの融資とするなど、事業から生じる収益を返済原資として確実に確保するための措置が講じられている。

また、一般に融資金利も通常の融資よりも高めに設定される。

(事例)

- ・ 不動産開発事業のためのSPC向け融資： 六本木ヒルズ ほか
- ・ 責任財産限定型アパートローン : リーマンブラザーズ(大東建託施工・管理物件)ほか



Ⅱ ノンリコースローンについて②

2 諸外国における状況

(米国における状況)

- ・ ノンリコースローンは、商業用不動産向けにおいて実施。
- ・ 住宅ローンにおいては、給与収入等を背景とした家計から返済が行われることを前提として借り手自身が直接返済の義務を負うこととなり、予め融資の契約に返済の責任財産を担保物件に限定する旨を盛り込んだノンリコースのローンは見当たらない状況。
- ・ 州によっては、比較的簡便な手続で行う抵当権実行(物件処分)後の不足額について、法的な回収(差押え等)を行おうとする際に必要となる給付判決の訴が、州法によって禁止等されている。
- ・ 近年は融資物件の売却により債権すべてが回収されることが多く、また、不足が生じた場合もコストとの兼ね合いでさらなる回収を行わないことも多い。

(その他諸国における状況)

- ・ 英国、フランス、ドイツにおいても、住宅ローンの分野において、返済の責任財産の範囲を担保物件に限定する旨を予め約したノンリコースのローンは見当たらない。



【参考1】公庫融資利用者等に係る返済特例措置

構造計算偽装問題に関連し、都道府県知事・市町村長等から、居住している分譲マンションからの退去勧告等を受けられた方で、仮住居の確保のための費用負担等により返済が困難となった場合に対応するため、災害により返済が困難となった方と同様の返済方法の変更を行う。

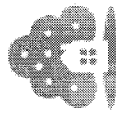
○ 返済方法変更の内容 [平成17年12月20日から実施]

- (1) 返済金の払込みの猶予（支払能力の低下割合に応じて、1年～3年）
- (2) 猶予期間中の金利の引下げ（支払能力の低下割合に応じて、0.5%～1.5%減）
- (3) 返済期間の延長（支払能力の低下割合に応じて、1年～3年）

返済方法の変更 支払能力 低下割合	返済期間の延長 返済期間の延長期間	払込み猶予期間中の 利率の引下げ幅
30%未満	1年	0.5%
30%以上60%未満	2年	1.0%
60%以上	3年	1.5%

(注) 支払能力低下割合とは、年収に占める融資住宅の除去又は復旧に要する自己資金等の割合をいう。

※フラット35利用者についても同様の措置を行う。



【参考2】 建替え後の住宅の取得に対する融資

構造計算書偽装問題に関連し、都道府県知事・市町村長等から、居住している分譲マンションからの退去勧告等を受けられた方が、建替え後の住宅を取得する際に柔軟な融資を実施。

今回の対応

[平成18年2月10日より申込受付開始]

【融資金利】

基準金利-0.2% (3.08%)

【融資率】

最大で100%

【収入審査】

月額収入について、同居していない親族(連帯債務者)の収入を合算可能

【融資手数料】

免除

通常の公庫融資

【融資金利】

基準金利 (3.28%)

【融資率】

最大で80%

【収入審査】

月額収入について、同居する直系親族(連帯債務者)の収入を合算可能

【融資手数料】

48,510円

注1 融資金利は平成18年2月27日現在。

注2 償還期間はいずれも最長35年である。