

住宅レジリエンス促進のための
新金融商品開発・普及促進ワーキンググループ

< 緊急提言 >

座長：大垣尚司

緊急提言骨子

2000年以前に建築された新耐震基準住宅の持ち家については、比較的軽微な補修により耐震性を高めると同時に寿命を延ばすことで優良な社会資本ストックの再利用にもつながると考えられる。その戸数、約1300万戸（平成25年住宅土地統計調査）の2割について、典型的な耐震化リフォーム（価額の目安を約200万円と想定）を実施するだけでも、投資金額は約5兆円となり、リフォーム事業者の多くが地方の中堅工務店であることを考えれば、そのGDP押し上げ効果や裾野効果はかなりのものと思料される。まさに、住宅レジリエンスの促進は「一億総活躍」によるインフラ投資の推進であり地方創生にも資する。

こうした住宅レジリエンスの促進へ向けて、金融的側面から実施すべきこととして、具体的には、リフォームローンの活性促進施策を進めていく。

- ①戸建における修繕積立金を促進する新たな制度の検討を進めていく。
- ②残価設定型ローンやマイホームリースなど、新たな金融商品の開発及び普及を進める。
- ③自然災害時返済一部免除特約付住宅ローンの普及策のあり方の検討会を早期に実施することを提言する。

本ワーキンググループは、このような努力や支援を「住宅レジリエンス」と位置づけ、その強化のために、民間に何ができるか、あるいは、政府の支援としてどのようなものがあるかを検討せんとするものである。

[参考]

住宅レジリエンスについて

金融にかかるレジリエンスについては、国土強靱化委員会において、巨大災害発生時における決済機構にかかるレジリエンス確保、金融機関の事業継続性の確保や被災金融機関に対する日本銀行や他の民間金融機関の支援体制の確保、被災企業や家計に対する金融機関の支援、特に一次的な資金逼迫に対する対応、といったマクロ・セミマクロの対応が検討されており、さまざまな成果があがっている。

一方、巨大災害によって最も甚大な被害を受けるのは、個々の家計である。就中、生活を支える衣食住の柱である住宅が被災した場合には、その再建に巨額の費用が必要となる一方、住宅ローンについては返済を継続せねばならず、再建のためには厳しい状況の中で追加的な資金調達が必要となる。東日本大震災では、津波により町そのものが消滅に近い状態となったり、原子力発電所の放射線洩れにより居住不能地域が発生したため、単なる住宅の再建ではなく、長期的な避難や、移住・移転を余儀なくされ、これに伴う費用負担もきわめて大きなものとなっている。

これに対して、政府も支援を強化してきているが、できることには限界がある。特に、二重債務問題について政府が十分な支援をすることは非常に難しい。このため、国民ひとりひとりが自助努力により被災に備えるための努力をいかに支援するかという視点が大変重要である。

ワーキンググループの経緯

1. 当ワーキンググループは、住宅分野における学識経験者、異なる業態に属する民間金融機関（銀行・モーゲージバンク・クレジット会社）、住宅金融支援機構、住宅事業や耐震改修関連の業界団体、大手・中堅の住宅事業者、地方自治体からの各委員と内閣官房・国土交通省・金融庁・経済産業省・財務省からのオブザーバーの参加を得、主として家計の意識向上と努力に委ねられる戸建住宅にかかるレジリエンス促進の上で障害となる「お金」の問題を中心に、全8回にわたり検討を実施した。なお、官庁オブザーバーの目的は情報収集にとどまり、本報告の内容はいかなる意味でも政府の立場や意見を反映するものではない。

2. 中間報告

途中、第2回までのとりまとめをもとに中間報告を行い、「戸建住宅については、平成12年の耐震基準強化以前の耐震住宅の耐震化にも一定の支援が必要である。また、耐震化を円滑に進めるには住宅を次世代に引き継いで再投資を促す仕組みが欠かせない。このためには補助だけでなく、既存住宅への再投資を支える金融機能を円滑化して国民の自助努力を支援することが必須である。しかし、リフォーム融資には割販法の制約があるため、当面住宅金融支援機構の民業補完機能を積極活用すると同時に、住宅循環を促す先導的な

金融手法の開発を支援するべきである。」との提言を行った。

3. 中間報告を受けた動きとさらなる対応

中間報告を受けて、住宅金融支援機構において以下の点において非常に迅速な対応をいただくことができた。

- (1) 耐震化リフォーム融資に関して利用基準の明確化が図られ、旧耐震だけでなく新耐震基準住宅についての耐震工事にも利用できるようにする等の改善が図られた。ただし、民間金融機関の取扱い手数料についてはフラット 35 の半額以下に抑制されたままであり、取扱事業者の積極的な対応が期待できない状況は依然として継続している。
 - 耐震化リフォームや死亡時一括返済型リフォーム融資を含む住宅機構の直接融資制度における取扱い事業者の手数料体系をフラット 35 のそれと共通とすべきである。
- (2) フラット 50 の取扱いについて従前に比べて積極的な対応がなされるようになり、民間事業者でもその利点を訴求して活用する者が出てきた。ただし、依然としてのその認知度は低い。また、フラット 50 は取得資金の 6 割が融資限度であるところ、残額を融資する場合に、民間金融機関の抵当権の順位を劣後させることとし、フラット 35・20 に事実上誘導する仕組みが改善しないため、国民の選択肢が狭まっている。
 - フラット 50 を借りない 4 割部分にかかる民間金融機関の抵当権を住宅金融支援機構のそれと同順位にする取扱いを導入すべきである。
- (3) 2016 年度予算において、省エネルギー対応にかかるリフォーム支援のための特別金利（標準買取金利から 0.6%削減）制度が盛り込まれた。これは耐震化を直接促進するものではないが、全体として中古住宅の耐震性向上を促すものとなる。
- (4) 2016 年度予算において、中小事業者を念頭において買取再販のための中古住宅取得資金を金融機関やモーゲージバンクが融資する際に、融資保険の利用を認める制度が盛り込まれた。
- (5) 融資を受けづらい 60 歳以上の者が住みかえを前提に公的マイホーム借上げ制度の家賃により返済をする家賃返済型リバースモーゲージの取組行が 4 行に増え、今後も増加の見込みとなった。
 - 早期に日本全国で対応可能な状況とするため、引き続き各地方の金融機関に働きかけると同時に、国民にも普及促進が必要。
- (6) 公的マイホーム借上げの利用にあたり、旧耐震住宅の所有者が高齢等の理由で自ら耐震化リフォームを実施できない場合に、10 年以上の長期借上げを前提に、借上げ主体が住宅金融支援機構等から融資を得て転貸人の立場でリフォームを実施し、返済を転貸家賃の一部でまかなった上、制度利用者には長期間定額の家賃の支払を保証する「おまかせ借上げ」制度が導入された。

- 制度周知が必須。

4. 中間報告以降の検討状況

中間報告以降、計5回のワーキンググループ会合を開催し、さまざまな側面から追加的な検討を実施した。

以下、ワーキンググループにおいて問題となった点やその解決の方向性を整理する。

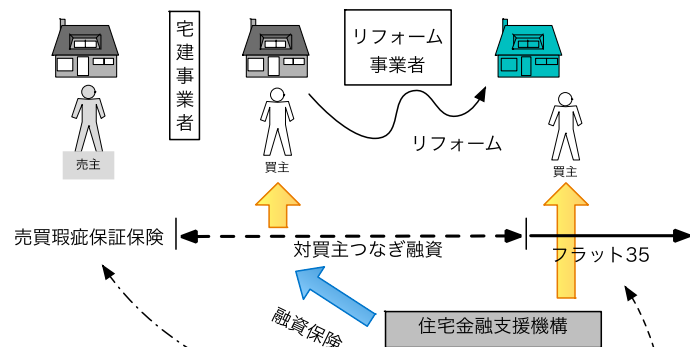
問題点の整理と対応の方向性

A) リフォームローンの活用促進へ向けて

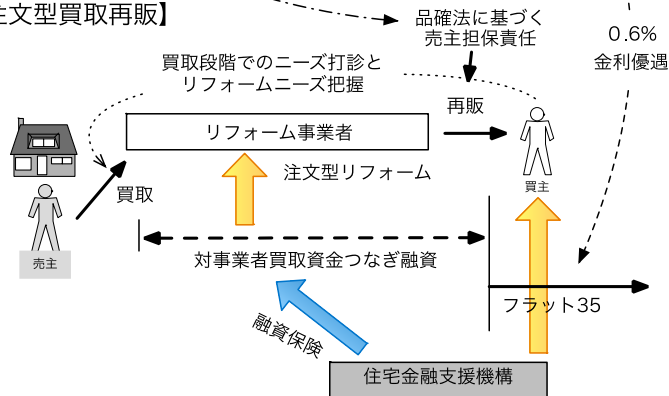
現状、事業者が紹介する提携リフォームローンに、消極的な金融機関が多いとの指摘が委員の方から多くなされ、これを解決する施策が必要であると考えます。

- 利用の進んでいない中古一体型フラット35の促進策として、無担保のものと抵当権付ものを区別し、割賦販売法の法令の解釈の明確化などの手法により、後者については金融機関が消極的にならないような対応を取っていくことが望まれる。
- 新たに導入される、リフォーム事業者の買取再販事業にかかる住宅金融支援機構融資保険の利用を、既存住宅の耐震性強化の手法として普及させるべきである。★

【再生住宅と中古一体型フラット35】



【注文型買取再販】



B) 戸建住宅にかかる修繕積立金

マンションと同様、戸建住宅も定期的な修繕が必須である。耐震基準が1986年、2000年と家の耐用年数の範囲内で大幅に改正されたことをみても、戸建住宅について適切に修繕がなされるよう金融面で支援することが求められている。特に、大きな補修が必要となる築後20年には、所有者も定年・退職期を迎え大きな資金負担を避ける傾向があるため、住宅ローンの返済とは別に少しずつ修繕資金を積み立てることを支援する仕組みが欠かせない。しかし、こうした積立商品を提供する金融機関は限られており、さらに、現在の運用水準を考えると、従来の積立商品では十分な魅力がない。

- 多くの委員から、税法上の手当が必須かつ有効との指摘があった。たとえば、教育資金贈与等で活用されている引出し制限型の預金や証券口座等と同様の口座に修繕資金を積み立てる場合に、401K等と同様、積立金を所得控除する制度を導入してはどうか。これによる税収減は修繕にかかる投資増や老朽化住宅への支援等で十二分にカバー可能と思料。少なくともこうした制度の導入について国土交通省と金融庁において検討を開始してはどうか。
- 米国の修繕積立勘定着き住宅ローン(HOA、Home Owners Accelerator)を参考に、住宅ローンを活用した修繕積立商品の開発を促す。また、住宅金融支援機構により「修繕積立君」制度の導入を検討する。

C) 新たな金融商品開発及び普及促進

若年層の将来不安が増す中、定年後10年以上返済が続く35年の住宅ローンを借りて住宅を新築することの合理性が問われる一方、シニア世代の持ち家比率が8割を超える現状に鑑みると、住宅レジリエンスの実現のためには、子育てを終えたシニア世代が保有する家族住宅を次の世代の手で改修して循環させるためのさまざまな仕組みを工夫する必要がある。また、一般住宅より高額な認定長期優良住宅の建築促進のためには、取得当初から世代循環を想定した残価設定型ローン等新たな金融の仕組みを提供しアフオーダビリティを高める工夫が必須である。しかし、こうした努力は緒に着いたばかり。

- 残価設定型ローンの前提となる、残価保証業務については、移住・住みかえ支援機構において準備が完了したことから、2016年4月から具体的な商品導入を民間金融機関と実施する。
- 住宅金融支援機構のダブルフラットを活用した残価保証型ローンの仕組みを普及させる。
- 上記を一層推し進めたマイホームリースの仕組み導入に向け検討を行う。

D) 自然災害時返済一部免除特約付住宅ローンの普及

メガバンクのひとつが、比較的安価な保証料で、住宅被災時に住宅ローンの返済を2年間免除したり、残高を半額に減額したりする特約のついた住宅ローンを商品化しているが、認知度はきわめて低い。こうしたなか、本委員会の情報をもとに、大手地方銀行でも同様の商品

導入を図る動きが出てきている。しかしながら、この仕組みは欧州再保険会社の日本子会社が保険を通じてリスクをカバーするものであり、引受け余力が十分でないため是々非々の対応に留まっている。一方、損害保険会社は地震保険加入促進に取り組み、建物に加えて家財にも地震保険を付与することでの備えを勧めたり、各社で地震保険の補償を上乗せする商品など、地震保険を補完する補償を独自に提供している。

- リスクファイナンスの実績がある日本政策投資銀行等の関与も得て、企業保険の世界では普及が進んでいるART（代替的リスク移転の仕組み）を活用する等の方法で、同種の住宅ローンが普及するような仕組みや支援のあり方を検討すべきである。

E) 啓蒙活動の必要性

このほか、住宅レジリエンスへの理解や期待が膨らめば、民間事業者や民間金融機関によりさまざまな取組が行われることが期待される。

- 今回の報告書を単なる民間団体の活動におけるとりまとめにとどめず、本のかたちにとどめて出版することにより一般の理解や事業者の取組の促進につなげてはどうか。

以下、資料を整理して添付。

【参考資料1. [WGメンバー一覧]（敬称略・各五十音順）】

<座長>

大垣尚司 立命館大学大学院法学研究科教授

<委員：有識者>

残間里江子 キャンディッド・コミュニケーションズ 代表取締役会長

園田真理子 明治大学 教授

村本孜 成城大学 教授

<委員：団体>

青木哲也 (一社) JBN (全国工務店協会)

小郷直史 (一社) 住宅生産団体連合会

斉藤道生 (一社) JTI (移住・住みかえ支援機構) 専務理事

中澤守正 木耐協（日本木造住宅耐震補強事業者共同組合）顧問

<委員：自治体>

群馬県（建土整備部住宅政策課長）

高槻市（都市創造部 住宅課）

<委員：金融機関>

麻生治雄 スルガ銀行株式会社 執行役員専務

池田重人 株式会社常陽銀行 地域協創部部長

尾崎琢磨 日本住宅ローン株式会社 業務役員

齋藤義行 株式会社オリエント総合研究所 企画開発部長

中島陽朗 株式会社イオン銀行 執行役員 法人営業統括部長兼商品統括部長

水野将司 独立行政法人住宅金融支援機構 まちづくり推進部まちづくり企画グループ推進役

<委員：住宅関連事業者>

伊藤賀一 ポラス株式会社 財務部部長

山中哲也 リクシル住宅研究所 常務取締役

川上富彦 パナソニック株式会社 エコソリューションズ社 住建築営業統括部
リファイン政策推進チームリーダー

木寺康 株式会社リクシル・グループ 渉外部長

坂本忠弘 地域共創ネットワーク株式会社 代表取締役

新保一広 株式会社近江建設 代表取締役社長

道官陽一郎 ミサワホーム株式会社 常務執行役員

永田博彦 パナホーム株式会社 執行役員

濱博文 大和ハウス工業株式会社 執行役員

村上ひろみ 株式会社北洲 代表取締役社長

山河和博 SE住宅ローンサービス代表取締役 株式会社エヌ・シー・エヌ 取締役

【参考資料2. ワーキンググループ会合実績】

【第1回会合：平成27年2月26日（木）】

議題：本WGの背景と目的について、委員・オブザーバーのご紹介

- ・座長挨拶と想定論点の整理
- ・プレゼンテーション及び質疑応答

当WG大垣座長

高槻市 平岡様

常陽銀行 池田様

【第2回会合：平成27年4月6日（月）】

議題：前回出席委員からの発言12名

- ・住団連 小郷直史氏（旭化成モーゲージ株式会社・代表取締役社長）
「長く資産価値を維持する住宅、キャッシュフローを生む住宅への金融商品開発」
- ・木耐協 中澤守正氏「耐震基準についての提言」
- ・群馬県住宅政策課塚越利江氏（石山委員代理）「群馬県の住宅耐震化の現状と課題」
- ・日本住宅ローン株式会社 榎本令氏「住宅+リフォームローン」
- ・オリエン特総合研究所 齋藤義行氏「販売支援体制について」
- ・イオン銀行 執行役員 中島陽朗氏「住宅ローンを取り巻く現状」
- ・独立行政法人住宅金融支援機構 水野将司氏「マンションの耐震化融資と戸建ての耐震化融資」
- ・地域共創ネットワーク株式会社 坂本忠弘氏「住宅レジリエンスと金融機関、地方創生、地域ビジネス」
- ・パナホーム株式会社 永田博彦氏「ハウスメーカーとしての新金融商品への期待」
- ・SE住宅ローンサービス代表取締役 兼NCN取締役 山川和博氏「住宅投資のライフデザイン」
- ・明治大学教授 園田眞理子氏「20%が耐震化未達成の理由について」

- ・成城大学教授 村本孜氏「レジリエンスを考える視点」

【第3回会合：平成27年4月27日（月）】

議題：座長プレゼンテーション

【第4回会合：平成27年8月3日（月）】

議題：

- ・「緊急提言書」と「アクションプラン2015」について
- ・JTIと北海道銀行との提携について

【第5回会合：平成27年9月17日（木）】

議題：「地震保険」について プレゼンテーション：一般社団法人日本損害保険協会様

【第6回会合：平成27年10月5日（月）】

プレゼンテーション：

- ・「住宅瑕疵担保履行制度に関して」成城大学 教授 村本 孜氏
- ・「耐震改修工事（耐震補強）に係る技術基準の拡充および東日本大震災への対応」
住宅金融支援機構 水野将司氏
- ・「二十債務問題と住宅ローン」座長：立命館大学 教授 大垣尚司氏

【第7回会合：平成27年11月27日（金）】

議題：住宅履歴の維持・定期診断と住宅金融

各委員より具体的な取組の実状、あるいは住宅履歴があることで有利な住宅金融が受けられる事例があるかどうか

【第8回会合：平成28年1月28日（木）】

議題：報告書に向けて提言内容と各委員からの承認