

不動産流通市場活性化フォーラム 資料

不動産流通市場活性化に向けた金融機関の視点

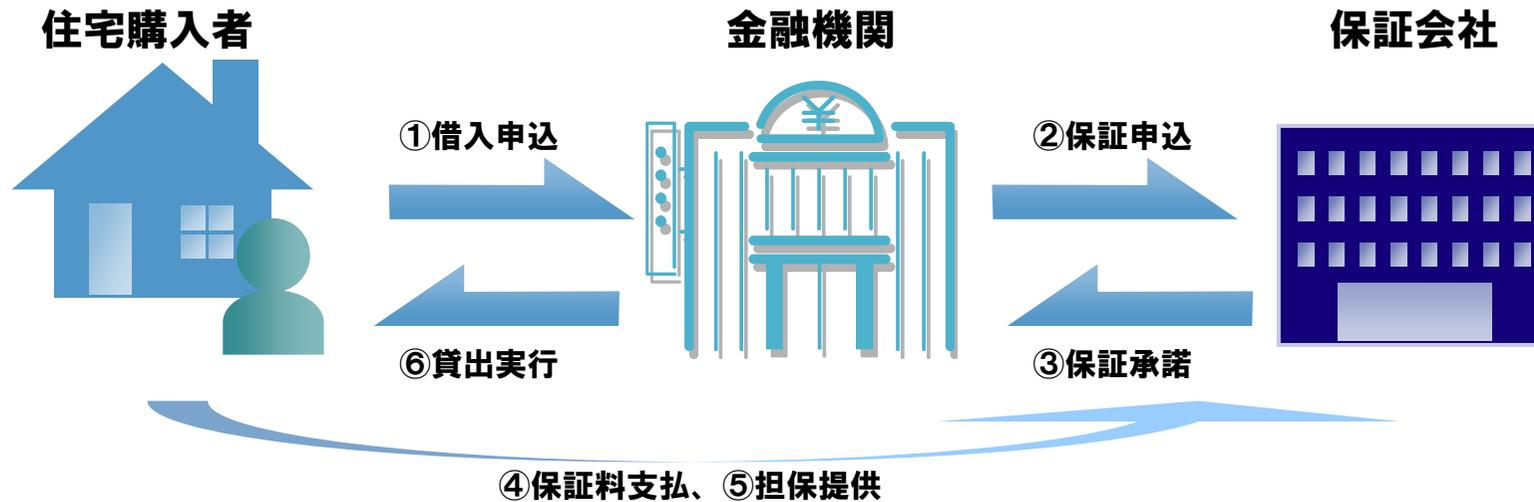
2012年5月22日

みずほコーポレート銀行
証券部

Strictly Confidential

Discussion Purpose Only

住宅ローンの一般的な仕組み



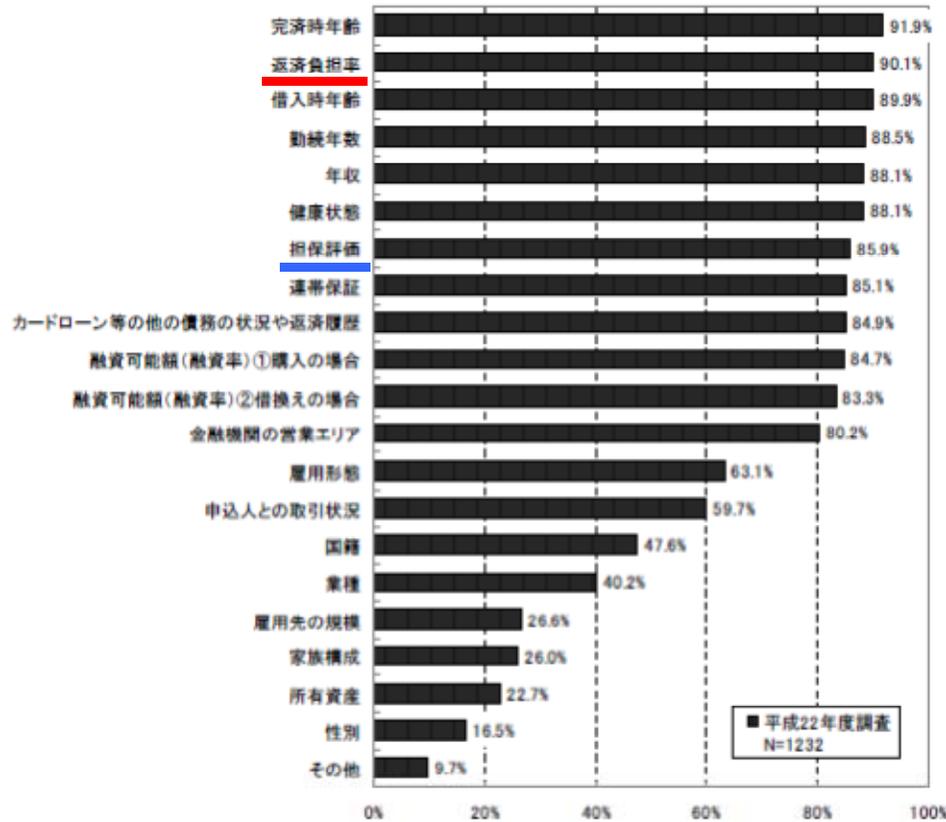
- 借入時のヒアリング事項**
- ①借入人について
 - ②資金用途
 - ③返済原資
 - ④担保

- 審査事項の主なもの**
- ①借入人の信用情報
 - ②返済能力の判定
 - ③担保不動産の評価
- ※その他、団体信用生命保険、火災保険の手続

- ▶ 住宅ローンの返済は借入人の収入から行われることを前提に、返済能力を中心に審査
- ▶ 返済不能時には、保証会社が担保を実行して回収することから、担保評価も合わせて実施
 - ◆ 将来の「市場での処分価格」を念頭にすることから、流通市場での実際の取引価格も参考に

(参考) 民間住宅ローンの実態に関する調査資料

図・表-10 融資を行う際に考慮する項目



(2) 審査項目

○回答機関数 (機関)

合計	都銀	地銀	第二地銀	信金	信組	労金	農協	生保	損保	ノンバンク	その他
1232	4	63	42	248	133	13	691	8	4	17	11

審査項目	回答数	構成比	具体的な内容(複数回答)
国籍	586	47.6%	日本国籍(524) 永住許可・特別永住者(519) 日本国籍の者の配偶者(78) その他(14)
性別	203	16.5%	
借入時年齢	1107	89.9%	75歳未満(3) 70歳未満(72) 65歳未満(273) 60歳未満(120) 55歳未満(3) その他(724)
返済時年齢	1132	91.9%	85歳未満(6) 80歳未満(932) 75歳未満(121) 70歳未満(20) なし(5) その他(179)
家族構成	320	26.0%	
年収	1065	88.1%	100万円以上(241) 150万円以上(455) 200万円以上(279) 250万円以上(18) その他(200)
所有資産	280	22.7%	
返済負担率	1110	90.1%	50%以内(0) 45%以内(2) 40%以内(22) 35%以内(33) 30%以内(27) 25%以内(6) その他(10) 年収に応じて異なる(923)
業種	495	40.2%	
雇用形態	778	63.1%	派遣社員は対象外(411) 契約社員は対象外(368) 自営業者は対象外(8) その他(305)
雇用先の規模	328	26.6%	
勤続年数	1090	88.5%	3年以上(411) 2年以上(162) 1年以上(504) その他(100)
融資可能額(融資率)①購入の場合	1043	84.7%	80%以内(279) 90%以内(27) 100%以内(573) 110%以内(37) 120%以内(14) 150%以内(6) その他(157)
融資可能額(融資率)②借換えの場合	1026	83.3%	100%以内(99) 150%以内(51) 200%以内(391) 300%以内(17) その他(474)
担保評価	1058	85.9%	融資判断に影響(751) 融資判断に影響せず(7) 融資判断の参考にする(316) その他(8)
申込人との取引状況	736	59.7%	
カードローン等の他の債務の状況や返済履歴	1048	84.9%	
金融機関の営業エリア	988	80.2%	エリア内に居住(933) エリア内に勤務(709)
健康状態	1065	88.1%	団体加入が必要(1030) 団体加入は不要(6) 団体加入は選択可能(80)
連帯保証	1048	85.1%	系列保証会社の保証が必要(717) 連帯保証不要(52) 外部保証会社の保証が必要(351) その他(161)
その他	120	9.7%	

国土交通省「平成22年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」より

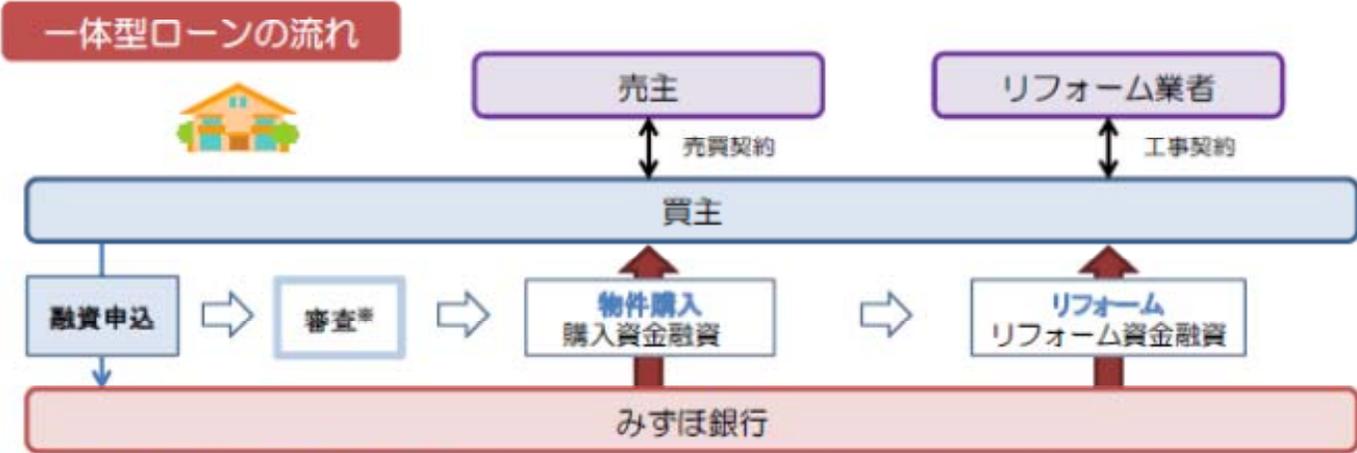
民間金融機関の取り組み事例

みずほ銀行の中古住宅売買とリフォームを一体とした住宅ローン

ポイント

- ▶中古住宅売買後リフォームを実施する場合、中古住宅購入費とリフォーム工事費について、一つの住宅ローンとして融資
- ▶従来、金利プランの利用（金利引下げ）ができない諸費用として扱っていたリフォーム費用を、住宅の購入費用として評価することで、全額金利プランの利用が可能

※事業者がリフォームを行ってから販売(リノベーション)する場合の工事費用に相当するものとして、売買後のリフォーム工事費を住宅の購入費用に組み入れ。



※ 見積書でリフォーム工事費を確認。

国土交通省 中古住宅リフォームトータルプラン検討会資料より

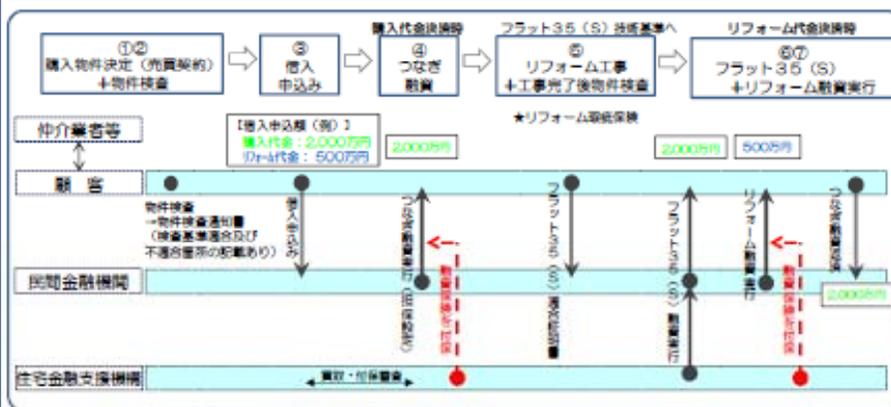
リフォームの品質確保を金融とリンクさせた事例

フラット35併せに係る住宅融資保険の付保対象の追加

魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、フラット35の融資基準を満たしていない中古住宅を購入する場合であっても、融資基準に適合させるリフォームを行うことにより、購入費に対してフラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。

* 民間金融機関のつなぎ融資及びリフォームローンに住宅融資保険を付保することにより実施（住宅金融支援機構の住宅融資保険のうち、フラット35併せ融資の保険の付保対象に、リフォーム費用に対する融資を追加する）

中古住宅をリフォーム後にフラット35で融資するスキーム



手続きの流れ (例)

- ① 顧客が購入を希望する物件を決定し、購入前に物件検査（不適合箇所の特定）を実施。（例：物件価格：2,300万円、うち2,000万円を借入希望）
 - ② フラット35の基準に適合させるリフォーム工事内容を決定（リフォーム費用：500万円）
 - ③ 借入申込み（フラット35：物件購入費（2,000万円）、民間金融機関のリフォーム融資：リフォーム費用（500万円））
 - ④ 上記③の借入れについて承認後、物件購入費（2,000万円）について金融機関がつなぎ融資^{※1}を実行し、物件購入代金の支払い
 - ⑤ リフォーム工事^{※2}の実施（工事完了後、フラット35（S）の適合証明書を取得）
 - ⑥ 金融機関がフラット35を実行し、上記④のつなぎ融資の返済に充当
 - ⑦ 金融機関がリフォーム融資^{※1}を実行し、リフォーム工事代金の支払い
- ※1 住宅金融支援機構が住宅融資保険を付保
※2 リフォーム瑕疵保険等に必須加入

(参考) 本制度の対象となるリフォームの例

○ 小屋裏換気孔がないケース(木造住宅)



○ 浴室の防水措置が図られていないケース(木造住宅)



S2

『国土交通省 平成24年度における主な支援措置（予算・税）』 国交省HPより

フォーラム提言に向けて

【提言骨子(案)より】

不動産流通市場活性化に向けた金融支援

- ①中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の普及
- ②リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討

▶ ①について

- ◆ 各金融機関がリフォームへの取り組みを推進していくなかで、商品の紹介や商品性の比較が可能な消費者への情報提供
- ◆ 民間金融機関を補完する形で、住宅金融支援機構による取り組みを促進することも一案
 - 4ページで紹介したような取り組みは、消費者の選択肢を広げることに繋がるのではないか
 - フラット35において、リフォームを組み合わせる場合の優遇措置(融資上限の優遇等)も検討に値するのではないか

▶ ②について

- ◆ 金融機関の視点では、リフォームが担保として評価される場面は、「リフォームすることで処分価格が上昇したとき」
- ◆ リフォームを通じた資産価値や流動性の向上は、担保の基本的機能である換金性や適時性を高めることから、これにつながるリフォームの促進・情報開示は意義があるもの

© 2012 株式会社みずほコーポレート銀行

本資料は当フォーラムにおける情報提供のみを目的として作成されたものであり、特定の取引の勧誘等を目的とするものではありません。本資料は、弊行が信頼に足り且つ正確であると判断した情報に基づき作成されておりますが、弊行はその正確性・确实性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、貴社ご自身の判断にてなされますよう、また必要な場合は、弁護士、会計士、税理士等に御相談のうえお取扱い下さいますようお願い申し上げます。