

【講演録 19】

「最近の住宅金融公庫融資の動向と融資利用者の分析」

住宅金融公庫住宅総合調査室長

高 野 義 樹

1. 阪神・淡路大震災被災者に対する融資について

本日は、住宅金融公庫融資の最近の動きと住宅金融公庫融資の特徴について、お話をさせていただきます。

まず最初に、今回の大震災の被災者の方々に対する融資制度についてです。

住宅金融公庫（以後は、公庫）には、大災害にに対する融資制度として、災害復興住宅資金融資があります。その制度の内容と、通常の融資と災害復興資金融資との相違点についてご説明します。

まず、災害復興資金融資の申込みの受付期間は、災害が発生した日から2年間が受付期間になっています。今回の災害については、2次災害の期間も含めた1月25日を災害発生の日として、1月25日から2年間という形で申込み受付期間を設定しています。

融資条件では、融資対象者については、住宅に5割以上の被害を受けた方。さらに、地方公共団体発行の災害復興住宅に関する認定書（激甚災害地域内は罹災証明書）を提出できることが条件になります。

また、通常融資では毎月の返済額の5倍以上の月収がある事が必要ですが、災害復興の場合は4倍以上と条件が緩和されています。

更に、今回の様な激甚災害地域内においては、上記の対象者に対する（住宅に5割以上の被害を受けた等）当初の3年間は、金利は3%、なおかつ、返済も元金据置きが可能です。その場合の月収の算定は3%の利息部分だけについて、4倍の月収があれば良いという形になっています。（据置き期間経過後の金利は4.15%です）

但し、住宅を建設する場合の対象面積は、13㎡以上、125㎡以下という事で、通常の融資よりはやや面積が少なくなっています。しかし、既存の住宅が125㎡より大きな家屋だった場合には、その広さまでの住宅も建設購入できる、という特例も設けています。

通常の個人建設だと、敷地面積が100㎡以上なければならないという制限があ

りますが、災害の場合はそういう制限がありません。新築住宅を購入する場合の床面積についても、50㎡（マンションの場合、40㎡）から125㎡までという面積の制限があります。また、新築の購入資金の場合は、建設と違い、戸建ての場合であれば敷地面積が100㎡以上という条件が付いております。

また、通常の融資ですと、当初10年間は低金利の段階金利制を適用するのですが、災害復興住宅の場合には、そういう段階金利制の適用を致しません。したがって、4.15%の固定金利を全返済期間を通して適用することになります。さらに、通常、個人の所得が1,200万円を超える方については、基準金利を超える金利が適用されるのですが災害の場合は所得金額による金利引き上げを行いません。更に「借入申込み後の手続」についても、通常、行われている設計審査という、公庫の融資住宅建設基準と合致しているかどうかのチェックの過程を削除することで、手続きの簡素化を図っています。

また、公庫融資を借りて返済中の方については被災して会社の経営が困難になり給料がダウンした、あるいは失業等で、返済の猶予を希望されるケースが増加しています。この様な場合、元利金返済の据置期間を設ける、返済期間を延長する等の返済方法の変更措置で対応しています。

現在、この被災地域で公庫の融資物件が、データでは約21万戸ありますが、その内、今回の震災で被害を受けたと方々がどの程度あったのか現在調査中です。

公庫では、震災後、現地に住宅相談所を設置して住宅相談に当たっていますが、高齢の方のご相談が非常に多いと聞いています。中には「年金生活に入っており、収入が少ないが返済をどうしたらいいか」、「災害復興住宅融資について、融資額が少ないのは何とかならないだろうか」等の切実なご相談が寄せられています。

このようなご要望に対して、昨今の新聞紙上でも取り上げられている通り、災害に対する特別立法も国会で審議されており、その中で、今日ご説明しました融資条件を更に改善する措置についても検討されています。さらに、親孝行型ローンを導入する、マンション建て替えの場合に、県とか地方住宅供給公社が区分所有権を買い取る事などが検討の対象になっています。（本文末参照）

以上が、今回の阪神・淡路大震災の被災者の方に対する融資の体制と状況です。

2. 最近の公庫融資の申し込み状況と融資計画

次に、最近の公庫融資の申し込み状況と、融資計画について触れたいと思います。まず、公庫融資の申し込み状況ですが、平成3年度の合計では35万1,000戸であり、それが平成4年度は44万戸に増え、平成5年度は69万6,000戸、という数字で平成5年度までは、申込みが非常に急増しました。平成6年度についても、現時点で、39万2,000戸と、前年と比較すると若干ダウンしていますが依然高い水準で推移しています。今申し上げたのは、マイホーム新築、建売り、マンションと、三種別合計の数字ですが、実際はそれ以外に、優良分譲住宅、中古住宅、あるいは、賃貸住宅、住宅改良資金等の種別があり、それらを全て合計すると、

平成3年度は約70万戸、平成4年度は約90万戸、平成5年度は130万戸の受付があった訳です。今年度はまだ年度が完了してないのでわかりませんが、80万から90万戸の受付になると予想しています。

上記のように、この1、2年、公庫融資の受付が急増していますが、この原因は、バブル崩壊後、地価及び、建築費が下落し、住宅取得が容易となり、住宅建設そのものの需要が非常に膨張した事がまず挙げられます。平成5年から6年にかけての着工戸数は、148万戸から157万戸と10万戸増加していますし、持ち家が、53万戸から57万戸、分譲住宅は26万戸から37万戸と、平成6年は急増しているのです。つまり住宅取得環境が好転しているという基本的な背景があったということです。

2番目に、住宅事情が、非常に実需中心であることから、従来からの公庫融資の需要層である中堅所得階層の方々の融資部分が急増したということです。さらに、譲渡価格の上限以内の物件が、ここ1、2年で供給されたことが、結果的に公庫融資の申込みを急激に膨張させたと見ています。

3番目の理由として、これがいちばん大きな要因ですが、金利が非常に低下したことです。平成6年の1、3月では、公庫融資の基準金利は3.6%と、史上最低の金利でした。こういう金利低下のメリットにより申し込み者が急増した結果だと言えます。

4番目には平成5年度は景気対策が3回行われて、公庫融資の条件の改善も進められ、融資枠も増加し、経済対策そのもので、およそ22万戸という融資戸数の増加が行われたことが融資需要の引上げにつながってきたと見ています。

最後に、民間金融機関が、多量の不良債権を抱えている状況から、融資審査等が非常に慎重になっている事が民間を敬遠して公庫融資のほうにシフトするという原因になったと思われれます。

しかし、平成4年から5年にかけて、90万から130万戸と申込みが急増したことが、結果的に、昨年9月に一部、融資を実施する時期を繰り延べる。あるいは、融資総額を建設費の8割までに制限するという措置をとらざるを得なかったという結果になったのです。

今年度は、当初の63万戸という計画に対しまして36万戸の融資の追加をして、需要計画枠は99万戸という計画で進めています。この追加措置で、円滑にお客様の申し出に対処出来ると考えています。

3. 平成7年度予算案と検討課題

次に平成7年度の公庫の融資計画案についてお話しします。事業計画については、6年度当初と同戸数の63万戸ですが金額は13.7%増の10兆4,200億円となっています。制度面の変更をみると、1つめは、融資限度額の減額についてです。具体的な数字を挙げますと、個人建設（一般貸付）の金額は、1戸当たり床面積が125㎡から175㎡までの物件については、通常融資が1,260万円、特別

加算が700万円、合計1,960万円というのが融資限度額でしたが、来年度については特別加算を100万円減らして、合計1,860万円にする。更に面積が小さい、100㎡から125㎡までについても、特別加算を250万円減額し、融資限度額が1,250万円になります。

この個人建設住宅の125㎡以下の住宅融資を基準金利口、125㎡超175㎡の床面積の住宅への融資を中間金利口と称しています。今年ですと125㎡から165㎡までが中間金利口だったのですが、来年度についてはこの165㎡という上限を175㎡と10㎡引き上げました。ちなみに175㎡超280㎡までの物件への融資を政令金利口と称して、少し高目の金利を適用する予定になっています。

次に優良分譲住宅に対する融資額ですが、まず共同住宅については、一戸当りの面積75㎡超、80㎡以下の物件について、通常融資額と特別加算と、初めてマイホーム、ゆったりマイホームと4種類の限度額を設定しています。この「初めてマイホーム」というのは、これまで賃貸住宅に居住していて、最初に家を取得される方が対象になるもので、200万円の追加融資が受けられます。また、「ゆったりマイホーム」というのは、一戸当りの面積75㎡超の少し大き目のマンションを買われる方が対象で、融資額を700万円としています。この制度は、良質な住宅を建築、誘導するという目的を持って設定されており、この他に通常融資額は100万円の増額ですが、特別加算は200万円の減額となりますので併せて3,700万円が、一戸当りの面積75㎡超、80㎡以下の物件の融資限度額になります。つまり今年度対比では100万円の減額になります。

更に、共同住宅で、70㎡超75㎡以下の物件の融資限度額は、通常融資額が100万円増額されていますが、特別加算が400万円減額されて、差引300万円のマイナスで、融資限度額は2,640万円になります。ここで挙げた数字は、代表的な数値ということで東京都、横浜および川崎の諸地域に適用されるものを例にとってみましたが、地域によって内容は異なります。

ここで特別加算額について説明しますと、この特別加算額は、昭和60年の景気対策の際に臨時に2年間の時限措置ということで経済対策上導入された措置です。つまり通常の融資額に加えてこの額が上乘せされるという形で導入され、それ以降、2年毎に改定されて現在に至ったのですが、これが、融資額を非常に増加させた要因になっていたのです。

しかし7年度の改正では、経済対策上、やや景気が一段落している状況と、公庫融資限度額の増加が、公庫融資を取り扱っている民間の金融機関のプロパー・ローンを圧迫するという批判もあり、上記のように、公庫融資限度額もある程度引き下げる必要があるということで今回の引下げを実施したわけです。

しかし、その他の融資制度に関しては、高齢者あるいは障害者対応の住宅割増については、300万円を450万円に引き上げる、また、定期借地権の取得についても、必要な保証金の資金に対して、その土地に対する融資可能な額の20%を融

資する制度を新設しています。

次に、平成8年度以降の展望についてですが、平成7年度の改正を、上記のようなわずかな改正にとどめたのは、建設省の第7期の住宅建設5カ年計画がスタートする平成8年度に基本的な制度の見直しをする予定だからです。この7期5計においては、公庫融資だけではなく、公営住宅、公団住宅についても、全部総合的に住宅政策そのものについてのあり方の見直しが建設省住宅宅地審議会で行われ、当然、公庫融資もその中の一環として、どういう役割を果たしていくべきかという検討が行われています。

昨年の9月の住宅宅地審議会の中間報告では、新しい住宅政策体系の考え方として第一に住宅市場を円滑に働かせるための公共の役割の拡大 — 基盤整備と制度的枠組みの構築 — 、第二に住宅市場を活用した政策目的の達成、第三に住宅市場を補強・補完するための住宅の公的供給という三点があげられています。そういう住宅マーケット全体を包含するような住宅政策体系をつくる方向に進めたいという内容でした。

また、住宅建設を中心とした施策を、住宅ストックの改良、保全、活用等の部分も包括的に検討する方向に変更しました。つまり予期される高齢化社会に対応した質の高い住宅ストックの形成とか、物理的にも、機能的にも、長期的な使用に耐え得るような良質なストックの形成を進める住宅政策と、福祉行政、土地政策、都市計画等の分野と関連した総合的な政策を展開するという内容が、今後の住宅政策としてこの答申に盛り込まれているのです。

しかしその中で、大きな検討ポイントとなったのは、公営住宅の問題です。現在の公営住宅は、数量的に非常に不足していると言われていますが、その公営住宅に入居している方は、入居の条件の収入を超えている方が多いこと、家賃が非常にアンバランスである等、公営住宅の維持管理が非常に困難になってきています。

今後は、公平にサービスが受けられるように施策対象の的確化を図ることや公共団体が直接公営住宅を建設するだけでなく、買い上げ、借り上げの供給手法を利用するという考え方も生まれています。

また、住宅都市整備公団についても、良好な街づくりとか、パイオニアの機能的な役割を強化する。あるいは、大都市地域における中堅勤労者向けの住宅を、公団の特性を生かして重点的に取り組むといったことで、施策の見直しの方向が示唆されています。

このような住宅政策が進められるなかで、公庫としては、複雑化した融資制度を、融資を利用するサイドに立って、使い易い制度にしたいと考えています。

さらに、現在の金利の改定は、財投金利に連動するため頻繁に変動しますが、これが融資利用するサイドから分かり辛い、更に、公庫自体の事務的な面からも繁雑になるというデメリットがありますので、民間の住宅ローンのように、原則6カ月に1回変更するというルールを参考にしつつ、金利の改定ルールを検討していく予

定です。

次に、事業量、融資額の問題です。近年、経済対策により事業量が増加していますが、今後は経済の状況に応じて、弾力的に事業量、融資額を変化させる制度が必要と思われます。特に、融資額などについては、平成7年度では一部減額という措置になったわけですが、このようなケースは、以前の公庫では例がなく、このように弾力的な姿勢で、現在の制度を見直していく必要があると思います。

また、公庫融資にとってのリスク管理、及び対処方も課題になっています。2、3年前、景気対策で急増した公庫融資の債権の延滞が増加するケースがでてきているのです。今後は、そういった状況を踏まえて、延滞リスクを厳密に管理していく必要があると思われます。以上が公庫融資制度の申し込みと融資計画の状況です。

4. 公庫融資利用者の分析

さて次に、現在の公庫融資利用者の状況ですが、平成5年度の2月から3月の申し込み分のマイホーム新築融資利用者について見てみると、年齢が約42歳、家族数が4.3人で、年収が709万円というのが平均像になっています。住宅面積では、148㎡と、平成3年度の同時期と比較すると約10㎡ほど大きくなっており、敷地面積も同様に330㎡から340㎡と約10㎡ほど増加しています。これは、建替率が上昇してきていることが要因と思われます。また、上記の数字は、全国平均ですが、首都圏に限ればこの数字はさらに高くなります。また、住宅の建設費は2,670万円と、これも各年毎に徐々に上昇しており、面積の増加に比例しています。更に、資金の内訳は、28.3%が自己資金で、71%が借入金で調達されており、この割合も、時系列でみると自己資金が減少し、借入金の依存度が増加しているという状況です。

また、月収に占める返済額の割合を示す「返済負担率」については、平成5年度では17.4%と、金利の低下に連動する形で返済負担率も低下してきています。

一方、マンション購入者の平均像は、年齢36歳、2.7人の世帯で年収700万円、購入価格は3,943万円と、平成3年と比較すると約300万円ほど低下しています。資金の内訳は、約4分の1が手持資金、残り4分の3を借りるのが一般的ということです。マンション購入の場合、地域別に見ると、首都圏がおよそ60%と、首都圏のデータの影響が強くてしています。

購入物件の立地条件もだいたい都心型に変化してきています。東京の70km圏で輪切りにして考えると、その20km以内の物件の割合が、平成4年では21%だったのが、平成6年では45%と、約半分に近い物件が20km以内に立地しており、近距離化が顕著に出てきています。

最後に、首都圏の約6,000人の公庫融資利用者について実施したアンケートの結果をご紹介します。(平成5年度の公庫融資利用者を対象に、1年後に実施したものです) まず、「なぜ貸し家ではなくて持ち家を買ったのですか」という問いについて、一戸建てを購入した方は、1番目には「家族の拠り所として持つべ

き」という意見が最も多く、ついで「家賃負担がなくて老後も安心」という動機が大きくなっております。

一方、マンション購入者を見ると、1番目の理由が「家賃よりもローン返済が安い」ついで「老後も安心」さらに、3番目には「資産形成に有利」となっています。つまり、マンション購入者については金融資産で所有するよりも、マンションという実物資産で持つ、そして最終的には戸建てを購入するという意向があるようです。

次に、「制約条件の中で我慢した項目は何ですか」という問いには、一番に「住宅、敷地の広さ」が上がってきました。平均すると、約10㎡切り詰めざるを得なかった、というのがいちばん多かった意見です。続いて「通勤の便」「立地」「日常生活の便利さ」「周辺環境」という順番になっています。

最後に、若年層に対して親から受けた資金援助についての質問には、全体の35%が資金援助を受けているという予想を上回る意外な数字が出てきました。更に、30歳未満では、約6割、30歳代でも約5割が援助を受けているということで相当親に対する依存度が高いという結果が出ています。

以上、現在の公庫融資に関して、やや粗っぽくはなりましたが、いろいろな側面からの現況と問題点、あるいは、実態についてご紹介申し上げました。ご静聴有り難うございました。

◆ 第19回講演会 1995年2月9日 於：氷川会館