

(参考)

阪神・淡路大震災に対する住宅金融公庫融資等の拡充

(1)新規融資制度の拡充

①災害復興住宅貸付

ア. 貸付限度額の大幅な引上げ

特例加算の創設等により貸付限度額を大幅に引き上げる。

(単位：万円)

区 分		現 行	基本融資額 (* 1) 4 . 1 5 %	特 例 加 算 (* 2) 4 . 3 5 %	改 定 額
建設の場合	建設資金 (木造)	1,020	1,080	+ 450	1,530
	(耐火・準耐)	1,090	1,140	+ 450	1,590
	土地取得資金	670	770	+ 350	1,120
	整地資金	330	380	—	380
購入の場合	新築 (木造)	1,690	1,850	+ 800	2,650
	(耐火・準耐)	1,760	1,910	+ 800	2,710
	中古 (木造)	1,280	1,410	+ 800	2,210
	(耐火・準耐)	1,480	1,620	+ 800	2,420
補修の場合	補修資金 (木造)	550	580	+ 200	780
	(耐火・準耐)	600	630	+ 200	830
	移転資金	330	380	—	380
	整地資金	330	380	—	380

(* 1) 阪神・淡路大震災以外でも適用 (激甚災害地域 (注) で滅失した住宅に係る建設・購入の場合、据置期間中は 3 %)

(* 2) 阪神・淡路大震災のみ適用

イ. 据置期間の延長（法律事項）

3年→5年に延長（償還期間も5年まで延長）

ウ. 親孝行ローンの導入（法律事項）

激甚災害地域（注）において、被災した親（60歳以上）の住宅を子が再建する方途を開くため、親孝行ローンによる貸付を導入

（現行 4.9%→4.35%）

エ. 受付期間の延長（法律事項）

被災後2年以内受付→建築制限がある場合には制限解除後6ヵ月まで延長。

②マンション建替の促進のための融資の拡充

被災したマンション建替を促進するため、①及び(2)の制度を活用するとともに、公社・民間事業者の参画を促進するための以下の措置を行う。

ア. 建替を行うものについて公社による区分所有権先買いに対する融資の実施
〔金利 3.0%〕

イ. 建替事業に参画する公社・民間事業者の建設資金の貸付金利の引下げ

公社分譲住宅 4.35%→3.0%

優良分譲住宅 4.9%→4.35%

市街地再開発等（住宅） 4.85%→4.35%

③災害復興宅地融資制度の創設（法律事項）

宅地のみ被害を受けた場合の補修費用に対する低利融資制度を創設する。

貸付限度額 580万円（基本融資額380万円+特例加算200万円）

貸付金利 4.15%（特例加算分は4.35%）

(2) 既往債務者に対する救済措置

既往債務者について、以下のとおり、元利金の払込据置期間及び償還期間の延長と据置期間中の利率の引き下げを行う。

(現 行)

罹災割合	貸付条件の変更	元利金の払込みの据置 又は償還期間の延長	据置期間中の利率 の引下げ
30%未満		1 年	0.5%
30%以上60%未満		2 年	1.0%
60%以上		3 年	1.5%

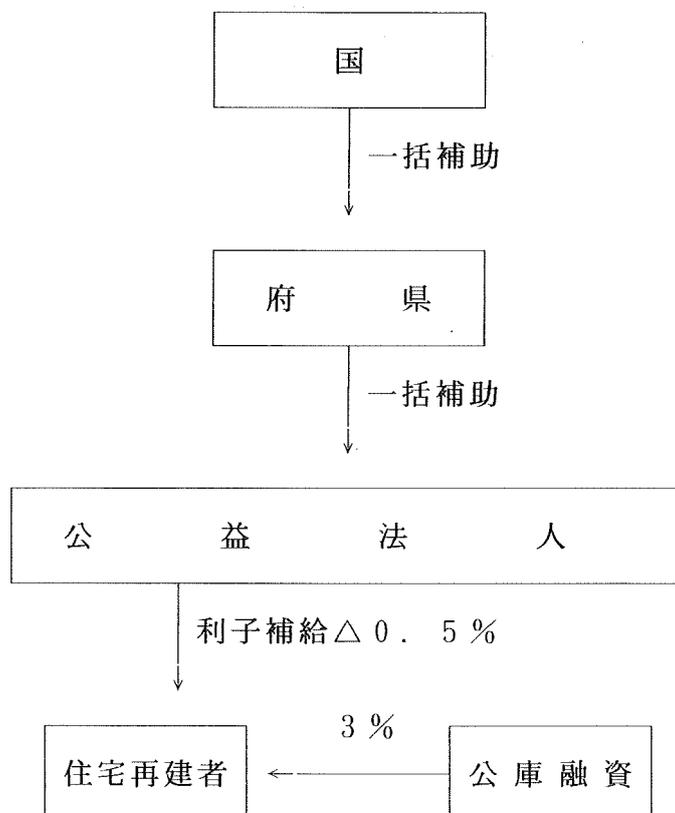
(改正後)

罹災割合	貸付条件の変更	元利金の払込みの据置 又は償還期間の延長	据置期間中の利率
30%未満		1 年	0.5%引下げた金利又は 4.0%の低い方
30%以上60%未満		3 年	1.0%引下げた金利又は 3.5%の低い方
60%以上		5 年	1.5%引下げた金利又は 3.0%の低い方

(3)被災住宅再建対策事業の創設

上記の、公庫融資制度の拡充に加え、府県との協力により、住宅を再建する者の初期負担軽減を図る。

激甚災害地域（注）で住宅が滅失し、これを再建する場合、公庫融資の据置期間中の3.0%を実質2.5%に引下げるための利子補給を行う。



公益法人としては、(財)兵庫県住宅建築総合センター、(財)大阪府住宅管理センターを予定している。

(注) 激甚災害地域： 神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、明石市、三木市、洲本市、津名郡津名町、淡路町、北淡町、一宮町、東浦町、五色町、三原郡西淡町、三原町、緑町、南淡町、豊中市、大阪市、池田市、吹田市、箕面市

(なお金利は4.15%→4.1%に、4.35%→4.3%に引き下げられます。)

資料 1 住宅金融公庫融資 受理戸数

年度回次	申込受付期間	受付日数	マイホーム新築	建売住宅	マンション	総合計	
60.	1	5/2~6/3	25	73,592	10,088	6,180	89,860
	2	8/15~9/10	23	60,992	8,894	5,522	75,408
	3	11/25~12/20	22	59,106	10,280	5,476	74,862
	4	1/9~3/12	49	65,096	7,807	4,507	77,410
計		119	258,786	37,069	21,685	317,540	
61.	1	4/24~5/30	28	90,417	10,978	6,875	108,270
	2	7/21~8/29	33	68,532	10,003	4,761	83,296
	3	10/20~11/28	31	64,077	11,601	5,294	80,972
	4	1/9~3/27	59	82,268	12,004	4,789	99,061
計		151	305,294	44,586	21,719	371,599	
62.	1	4/24~6/26	48	108,628	14,289	5,750	128,667
	2	7/20~11/25	99	193,663	25,031	11,175	229,869
	3	12/8~12/22	11	7,723	1,357	464	9,544
	4	1/25~3/4	32	44,317	6,113	1,954	52,384
計		190	354,331	46,790	19,343	420,464	
63.	1	4/25~6/17	40	94,243	14,828	4,848	113,919
	2	7/25~9/9	39	77,297	12,465	3,973	93,735
	3	10/17~12/9	43	56,887	12,721	2,642	72,250
	4	1/30~3/10	29	87,579	13,629	4,072	105,280
計		151	316,006	53,643	15,535	385,184	
1.	1	4/24~6/23	42	118,453	19,238	6,449	144,140
	2	8/28~9/22	19	52,618	11,986	3,358	67,962
	3	12/7~1/19	21	89,261	17,772	5,104	112,137
	4	3/19~3/29	8	76,773	11,890	3,275	91,938
計		90	337,105	60,886	18,186	416,177	
2.	1	4/23~6/1	27	45,533	9,032	2,408	56,973
	2	8/6~8/31	20	58,924	12,003	2,976	73,903
	3	11/13~12/7	18	45,113	10,657	1,888	57,658
	4	2/21~3/19	19	57,546	9,756	2,022	69,324
計		84	207,116	41,448	9,294	257,858	
3.	1	4/22~6/11	34	69,813	12,899	2,966	85,678
	2	8/19~10/11	37	76,624	16,809	3,894	97,327
	3	11/5~12/20	34	56,040	10,140	3,194	69,374
	4	1/27~3/13	34	81,727	11,956	5,017	98,700
計		139	284,204	51,804	15,071	351,079	
4.	1	4/22~6/19	40	110,341	(4/22~9/30受理分)	(4/22~9/30受理分)	/
	2	7/20~10/16	63	98,346	30,421	11,467	
	3	11/16~12/18	24	50,153	(10/1~3/19受理分)	(10/1~3/19受理分)	
	4	1/25~3/12	34	90,339	33,366	15,748	
計		161	349,179	63,787	27,215	440,181	
5.	1	4/22~8/6	72	250,720	(4/22~9/30受理分)	(4/22~9/30受理分)	/
	2	11/1~11/19	14	98,667	45,535	23,494	
	3	1/6~1/19	10	53,209	13,980	6,103	
	4	2/28~3/17	14	149,870	10,942	6,721	
計		110	552,466	90,092	53,930	696,488	
6.	1	5/9~6/14	27	97,647	22,337	16,683	136,667
	2	9/26~10/14	14	125,689	28,745	25,806	180,240
	3	12/6~12/16	9	52,824	11,065	11,107	75,696

(注) 申込受理戸数は、新聞発表の計数である。

資料 2 平成 7 年度住宅金融公庫事業計画

(事業計画)

(単位：戸，㎡，百万円，%)

区 分	平成 7 年度		平成 6 年度 (当初)		差引増△減		対前年度増加率	
	戸数・面積	金額	戸数・面積	金額	戸数・面積	金額	戸数・面積	金額
個人住宅	488,000	8,669,359	468,000	7,253,257	20,000	1,416,102	4.3	19.5
賃貸住宅	51,500	666,132	51,500	744,927	0	△ 78,795	0.0	△ 10.6
産業労働者住宅	500	6,560	500	6,328	0	232	0.0	3.7
再開発住宅等	10,000	234,131	10,000	221,515	0	12,616	0.0	5.7
復旧改良	50,000	224,800	70,000	318,740	△ 20,000	△ 93,940	△ 28.6	△ 29.5
住宅の計	600,000	9,800,982	600,000	8,544,767	0	1,256,215	0.0	14.7
関連公共施設等	-	5,000	-	5,000	-	0	-	0.0
取得 宅地造成	9,000,000	313,728	9,000,000	313,433	0	295	0.0	0.1
造成	12,000,000		12,000,000		0		0.0	
合計	600,000	10,119,710	600,000	8,863,200	0	1,256,510	0.0	14.2
財形住宅	30,000	300,000	30,000	300,000	0	0	0.0	0.0
総合計	630,000	10,419,710	630,000	9,163,200	0	1,256,510	0.0	13.7

(資金交付計画)

(単位：百万円，%)

区 分	平成 7 年度	平成 6 年度 (当初)	差引増△減	対前年度増加率
通常分	11,236,807	9,308,565	1,928,242	20.7
財形分	300,000	300,000	0	0.0

資料 3 融資限度額の新旧対照

(単位:万円)

融資種別	1戸当たり 床面積	区分	平成7年度	平成6年度
個人建設住宅 (一般貸付け)	125m ² 超 175m ² 以下 の場合	通常融資	1,260	1,260
		特別加算	600 (△100)	700
		計	1,860 (△100)	1,960
	※木造の場合	100m ² 超 125m ² 以下 の場合	通常融資	800
特別加算			450 (△250)	700
		計	1,250 (△250)	1,500
優良分譲住宅 (共同住宅)	75m ² 超 80m ² 以下 の場合	通常融資	1,800 (+100)	1,700
		特別加算	1,000 (△200)	1,200
		出たて7体系	200	200
		ゆとり7体系	700	700
		計	3,700 (△100)	3,800
	70m ² 超 75m ² 以下 の場合	通常融資	1,640 (+100)	1,540
		特別加算	800 (△400)	1,200
		出たて7体系	200	200
		計	2,640 (△300)	2,940

(注) 1 上記限度額は東京都の大部分、横浜市及び川崎市等の場合の例である。

2 ()内は、平成6年度の額と比べた額である。

資料4 マイホーム新築融資利用者の主要指標

調査項目	年 度	単 位	平成3年度		平成4年度		平成5年度		平成5年度(第4回)	
				伸び率		伸び率		伸び率		伸び率
社 属 会 性 的	年 齢	歳	41.3	—	41.4	—	41.7	—	42.0	—
	家 族 人 数	人	4.2	—	4.2	—	4.3	—	4.3	—
	世 帯 年 収	万円	632.6	7.6	654.4	3.4	692.5	5.8	709.6	2.5
住 宅 の 概 要	住 宅 面 積	m ²	136.1	0.3	138.7	1.9	143.6	3.5	148.2	3.2
	敷 地 面 積	m ²	329.8	-4.2	340.0	3.1	341.7	0.5	341.9	0.1
	建 替 率	%	38.6	—	42.5	—	44.8	—	45.2	—
	建 設 費	万円	2,225.7	6.2	2,370.8	6.5	2,571.5	8.5	2,672.3	3.9
資 金 内 訳	手 持 金	万円 (%)	757.4 (34.0)	8.3	745.9 (31.5)	-1.5	765.4 (29.8)	2.6	756.9 (28.3)	-1.1
	借 入 金	万円 (%)	1468.3 (66.0)	5.2	1624.9 (68.5)	10.7	1806.1 (70.2)	11.2	1915.4 (71.7)	6.1
返 関 済 係	1か月当たり 予定返済額	千円	100.0	9.2	99.9	-0.1	97.6	-2.3	97.0	-0.6
	返済負担率	%	20.0	—	19.3	—	17.8	—	17.4	—

資料5 マンション購入融資利用者の主要指標

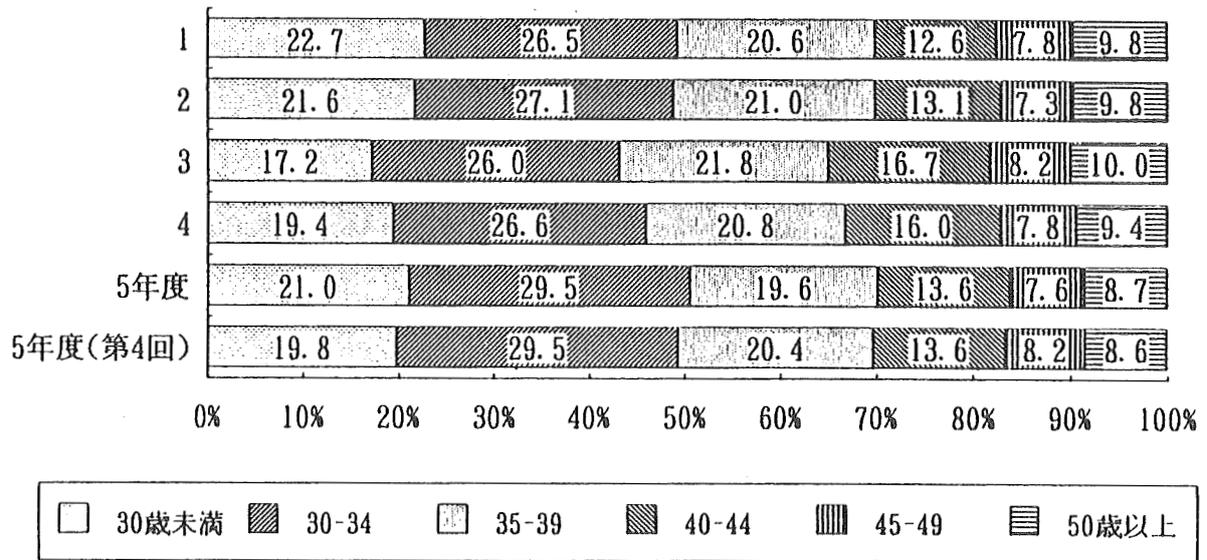
調査項目	年 度	単 位	平成3年度		平成4年度		平成5年度		平成5年度(第4回)	
				伸び率		伸び率		伸び率		伸び率
社 属 会 性 的	年 齢	歳	37.4	—	36.9	—	36.3	—	36.5	—
	家 族 人 数	人	2.9	—	2.9	—	2.7	—	2.7	—
	世 帯 年 収	万円	744.6	10.6	724.4	-2.7	711.2	-1.8	700.0	-1.6
住 宅 の 概 要	住 宅 面 積	m ²	67.0	1.1	66.1	-1.3	64.7	-2.1	64.7	0.0
	年 収 倍 率	倍	5.7	—	5.5	—	5.5	—	5.6	—
	購 入 価 額	万円	4,279.6	11.9	3,965.4	-7.3	3,917.5	-1.2	3,943.3	0.7
	手 持 金	万円 (%)	1,684.0 (39.3)	18.9	1,271.5 (32.1)	-24.5	1,074.3 (27.4)	-15.5	1,000.1 (25.4)	-6.9
資 金 内 訳	借 入 金	万円 (%)	2595.6 (60.7)	7.9	2693.9 (67.9)	3.8	2843.2 (72.6)	5.5	2943.2 (74.6)	3.5
	1か月当たり 予定返済額	千円	143.4	11.0	133.7	-6.8	119.4	-10.7	112.8	-5.5
返 関 済 係	返済負担率	%	24.3	—	23.2	—	21.2	—	20.4	—

資料6 建売住宅新築融資利用者の主要指標

調査項目	年 度	単 位	平成3年度		平成4年度		平成5年度		平成5年度(第4回)	
				伸び率		伸び率		伸び率		伸び率
社 属 会 性 的	年 齢	歳	38.7	—	38.6	—	38.5	—	38.4	—
	家 族 人 数	人	3.7	—	3.7	—	3.7	—	3.7	—
	世 帯 年 収	万円	617.7	4.9	641.6	3.9	652.3	1.7	653.4	0.2
住 宅 の 概 要	住 宅 面 積	m ²	105.3	0.4	103.3	-1.9	102.3	-1.0	102.9	0.6
	敷 地 面 積	m ²	179.7	-1.0	172.2	-4.2	167.0	-3.0	163.5	-2.1
	年 収 倍 率	倍	5.3	—	5.5	—	5.7	—	6.0	—
	購 入 価 額	万円	3,303.0	3.9	3,506.1	6.1	3,714.1	5.9	3,889.5	4.7
資 金 内 訳	手 持 金	万円 (%)	1,254.6 (38.0)	0.1	1,195.3 (34.1)	-4.7	1,168.9 (31.5)	-2.2	1,219.9 (31.4)	4.4
	借 入 金	万円 (%)	2,048.4 (62.0)	6.4	2,310.8 (65.9)	12.8	2,545.2 (68.5)	10.1	2,669.6 (68.6)	4.9
返 関 済 係	1か月当たり 予定返済額	千円	117.4	9.2	119.3	1.6	114.8	-3.8	110.7	-3.6
	返済負担率	%	23.6	—	23.1	—	21.8	—	21.0	—

- (注) 1. 「建替率」とは、敷地に既存建物があり、それを「取り壊す(建替え)」と回答した者の割合である。
2. () 内は、建設費または購入価額を100とした場合の構成比である。
3. 年収倍率は、平均購入価額/平均世帯年収で算出した。

資料 7 年齢の構成比推移 (マンション購入)



資料 8 年収分位の構成比推移 (マンション購入)

