

# 我が国の住宅金融の現状について

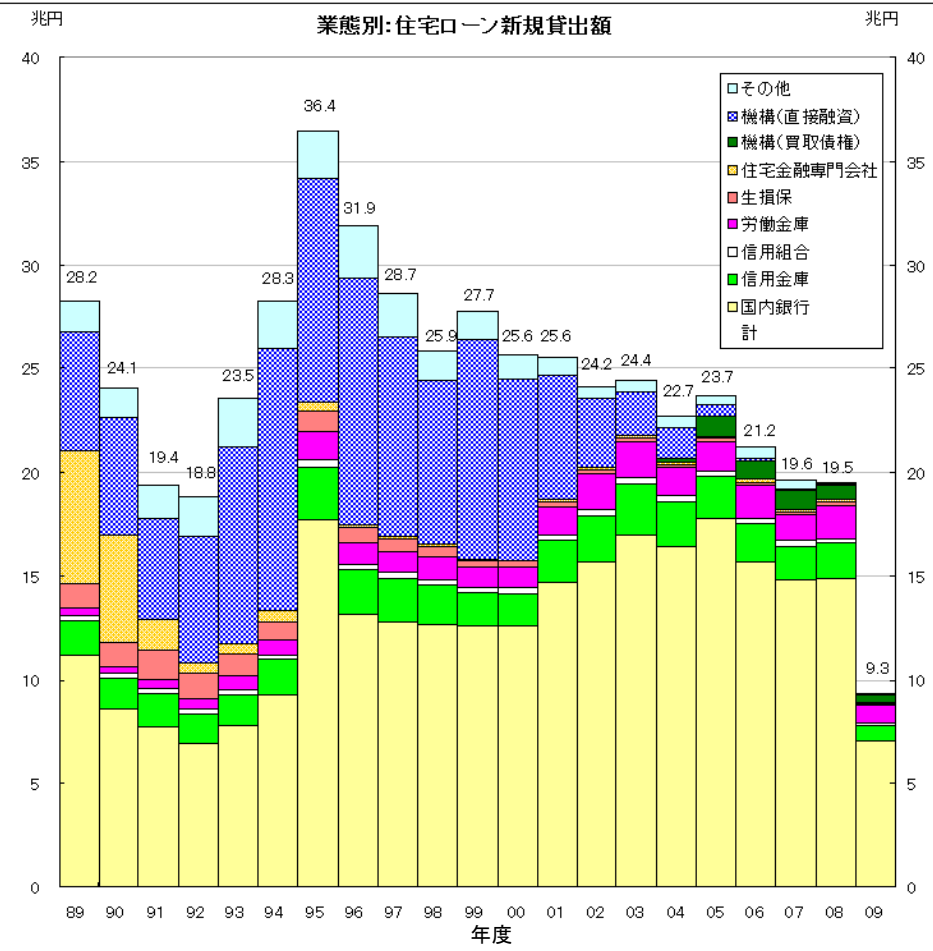
---

国土交通省 住宅局

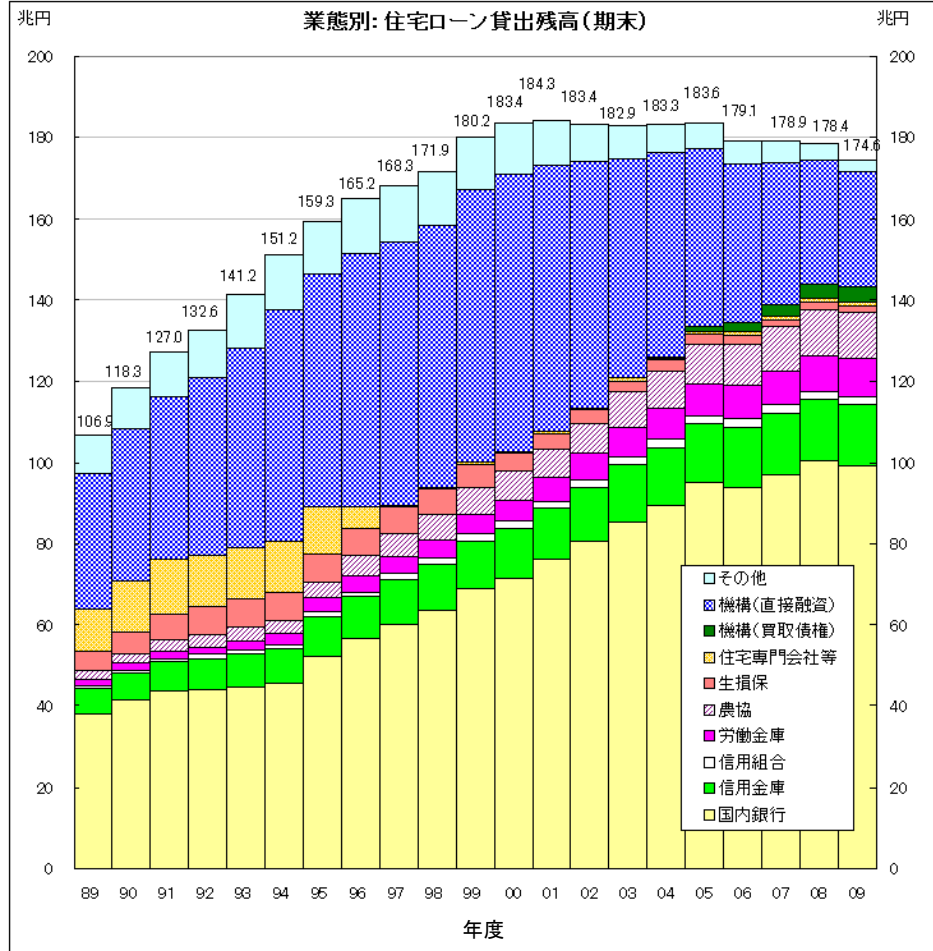
平成22年1月

# 住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高

- ・ 個人向け住宅ローンの新規貸出額は、ここ10年程は概ね20兆円から25兆円で推移してきたが、趨勢的には低下傾向。
- ・ 貸出残高は、180兆円程で推移してきたが、若干の減少傾向にある。



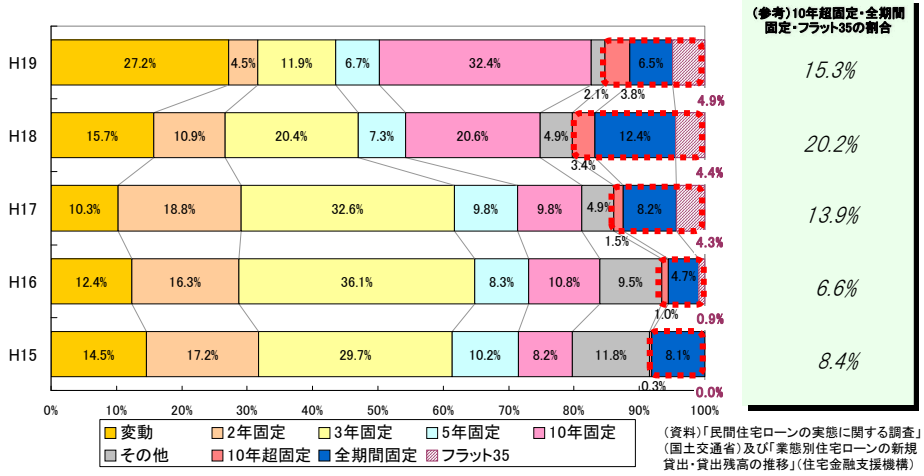
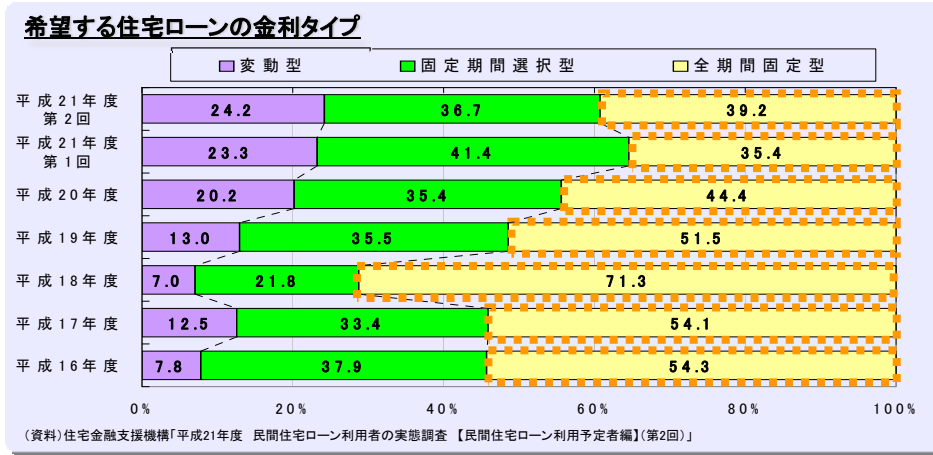
※09年度は第2四半期まで  
 ※資料: 日本銀行、住宅金融支援機構



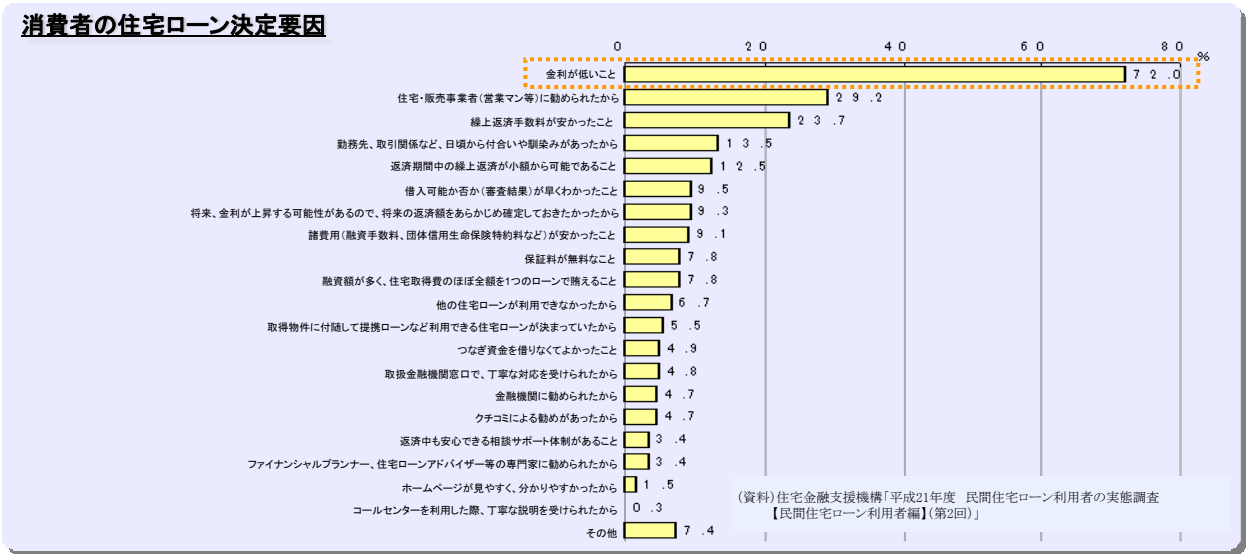
※09年度は第2四半期末  
 ※資料: 日本銀行、住宅金融支援機構

# 住宅ローン金利に係るニーズと供給状況等

- 具体的な住宅取得予定を伴う民間住宅ローンの利用予定者に対するアンケート結果によると、「あなたはどのタイプの住宅ローンを選びますか。あなたの考えに最も近いものをお選びください。」との問いに対し、「変動型」と回答した割合は24.2%、「固定期間選択型」と回答した割合は36.7%、「全期間固定型」と回答した割合は39.2%となっている(平成21年10月)。
- 10年超固定金利の住宅ローン、全期間固定金利の住宅ローン及びフラット35の供給実績は15.3%となっている(平成19年度)。



民間住宅ローンの利用者に対するアンケート結果によると、「借入された住宅ローンを選んだ理由について、お知らせください。(複数回答可)」との問いに対し、「金利が低いこと」と回答をした割合が7割程度であった(平成21年11月)。



# 我が国の民間住宅ローンの概要について

我が国の民間住宅ローンは、「変動金利型」・「固定金利期間選択型」・「全期間固定型」に大別され、各々の特徴は下記の通りである。

	変動金利型	固定金利期間選択型	全期間固定型
借入期間中	<p>【金利の見直し】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢金利は年2回見直しされる。</li> </ul> <p>【返済額の見直し】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢借入期間中、適用金利が変動しても、返済額は5年間一定(5年ルール)。</li> <li>➢5年間経過後の新返済額は、前5年の返済額の125%が上限となる(125%ルール)。</li> <li>➢適用金利が大幅に上昇した場合未収利息が発生する可能性がある。</li> </ul>	<p>【金利の見直し】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢固定金利期間中、金利は一定。</li> <li>➢固定期間終了時には、変動金利以外に、他の固定期間を設定することも可能。</li> </ul> <p>【返済額の見直し】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢固定金利期間中、返済額は一定。</li> <li>➢5年ルール、125%ルールは適用されない。</li> </ul>	<p>【金利の見直し】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢借入期間中、一定。</li> </ul> <p>【返済額の見直し】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢借入期間中、一定。</li> </ul>
平成19年度供給割合※	27.2%	60.5%	11.5% (フラット35 : 4.9%)

※このほか、「公的機関による融資:0.8%」がある。

<参考>返済シミュレーション

**【前提条件】**  
借入金額／20百万円  
借入期間／35年

<変動金利型>

	新規実行時	5年経過時点の金利			
適用利率	4%(100)	5%(125)	6%(150)	7%(175)	8%(200)
毎月返済額	89千円(100)	100千円(112)	111千円(125)	111千円(125)	111千円(125)

<固定金利期間選択型>

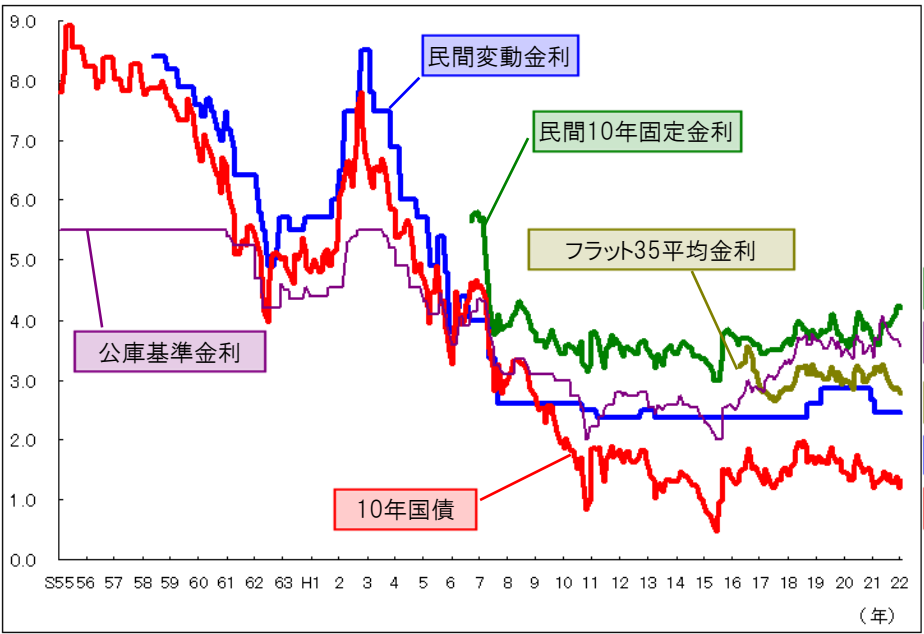
	新規実行時	5年経過時点の金利			
適用利率	4%(100)	5%(125)	6%(150)	7%(175)	8%(200)
毎月返済額	89千円(100)	100千円(112)	111千円(125)	123千円(138)	136千円(152)

※( )の数値は新規実行時の利率・返済額を100とした場合の指数

# 我が国及び諸外国の金利推移について

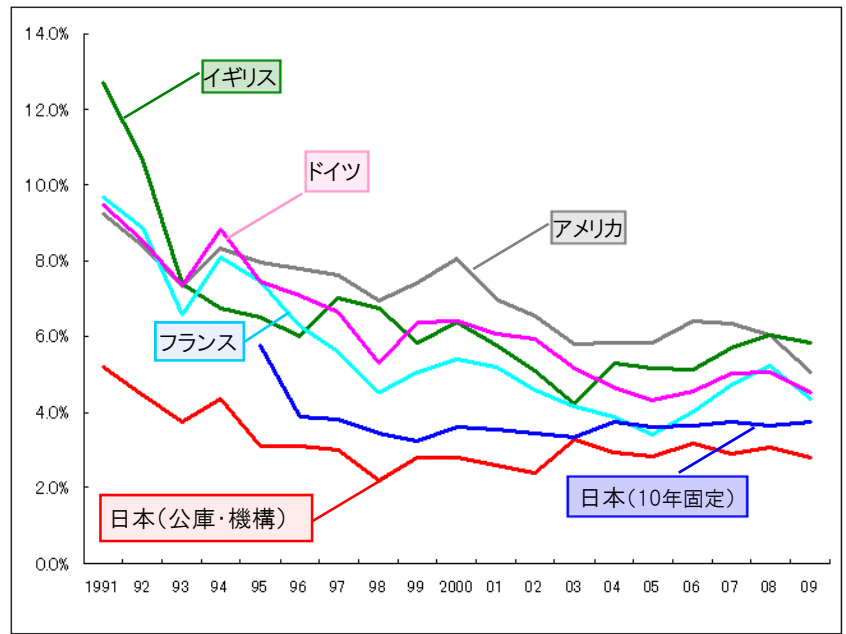
現在、我が国においては歴史的な低金利が続いている状況。

## 我が国の主要金利の推移について



※直近の金利は平成22年1月のもの  
 ※民間10年固定金利について、都市銀行5行(埼玉りそな銀行含む)における最優遇金利の中央値は2.60%(2010年1月1日現在)

## 諸外国との固定金利の推移に関する比較



(注)それぞれの金利は以下の金利推移を記載  
 アメリカ : 30年固定の金利【出典:FRB】  
 イギリス : (～2007) 固定の金利(※固定金利期間は不明(公表データなし))  
 【出典:CML】※2008年から公表停止  
 (2008～) 10年固定の金利【出典:Bank of England】  
 フランス : (～2002) 10年固定の金利  
 (2003～) 5年超10年固定の金利  
 【出典:Banque de France】  
 ※2008年は12月の数字、2009年は1～10月の単純平均  
 ドイツ : (～2002) 10年固定の金利  
 (2003～) 10年超固定の金利  
 【出典:Bundesbank】※2009年は1～11月の単純平均  
 日本(公庫・機構) : (～2004) 住宅金融公庫直接融資基準金利、(2005～)フラット35平均金利  
 【出典:住宅金融支援機構】  
 日本(10年固定) : 都市銀行5行(埼玉りそな銀行含む)の優遇前金利の中央値  
 ※最優遇金利の中央値は2.60%(2010年1月1日現在)

# 住宅ローン借入者における金利上昇リスクへの対応状況

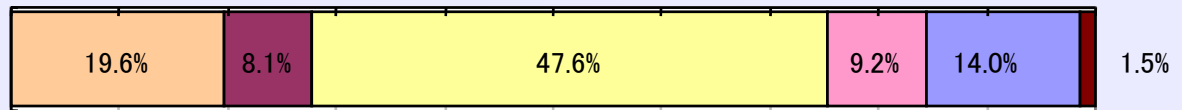
民間住宅ローンの利用者に対するアンケート結果によると、「将来、金利上昇に伴い返済額が増加した場合、どう対応されますか。」との問いに対し、「返済目処や資金余力があるので、返済継続」との回答結果が2割程度、「返済額圧縮、あるいは金利負担軽減のため、一部繰上返済する」との回答が5割強、「見当がつかない、わからない」との回答結果が1割強あった（平成21年11月）。

## 住宅ローン利用者の金利上昇に係るリスクへの対応状況について

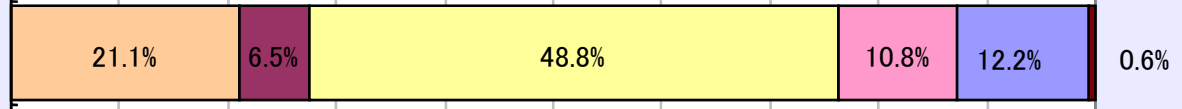
変動金利型

住宅ローン利用者

平成21年度第2回



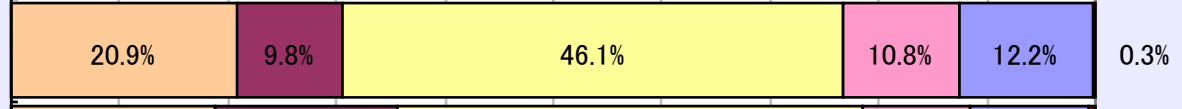
平成21年度第1回



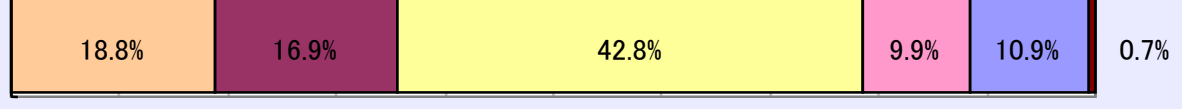
固定期間選択型

住宅ローン利用者

平成21年度第2回



平成21年度第1回



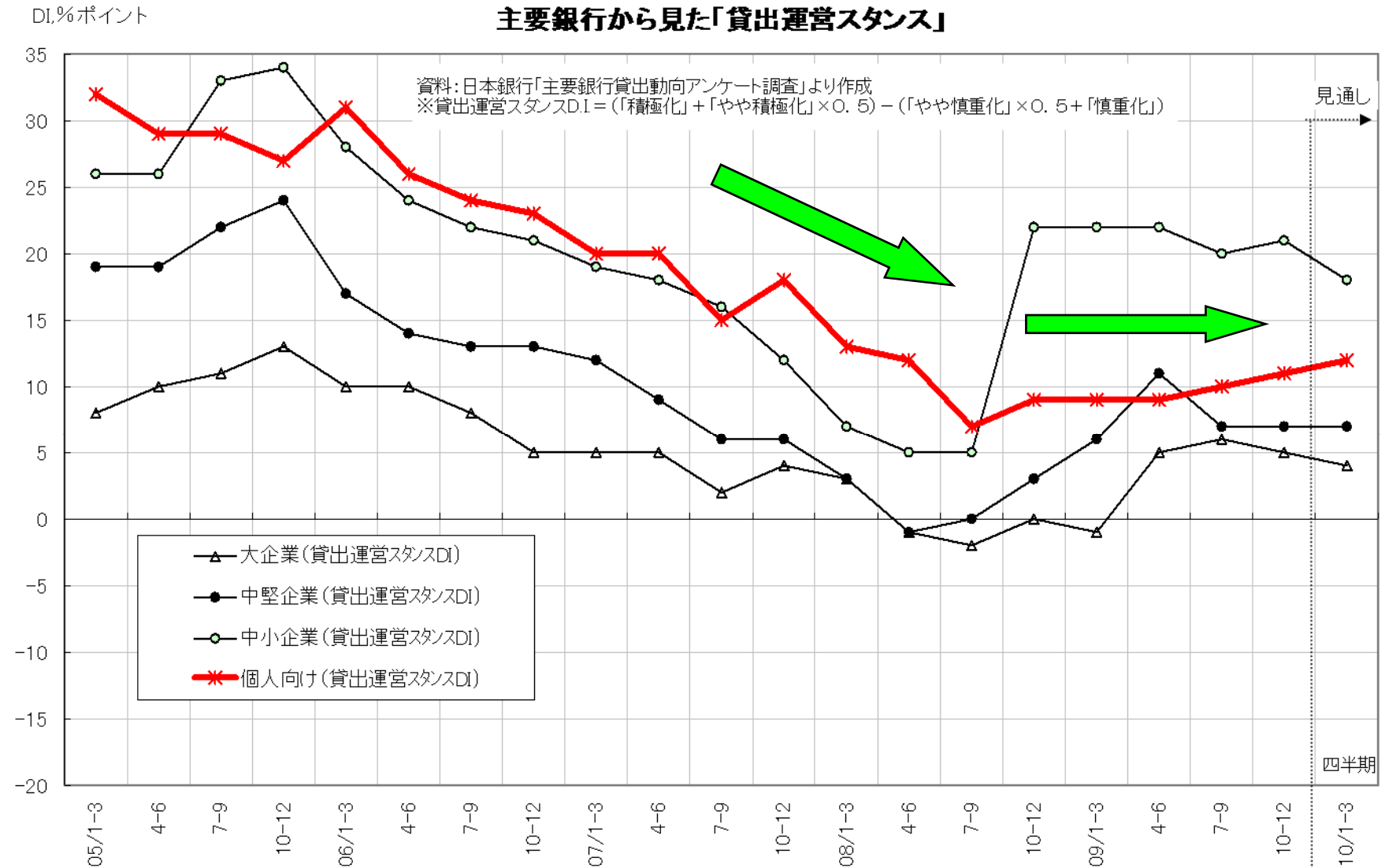
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

- 返済目処や資金余力があるので、返済継続
- 金利負担が大きくなれば、全額完済する
- 返済額圧縮、あるいは金利負担軽減のため、一部繰上返済する
- 借換する
- 見当がつかない、わからない
- その他

(資料)住宅金融支援機構「平成21年度 民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用者編】(第2回)」

# 住宅ローンの貸出姿勢（主要銀行による貸出動向等）

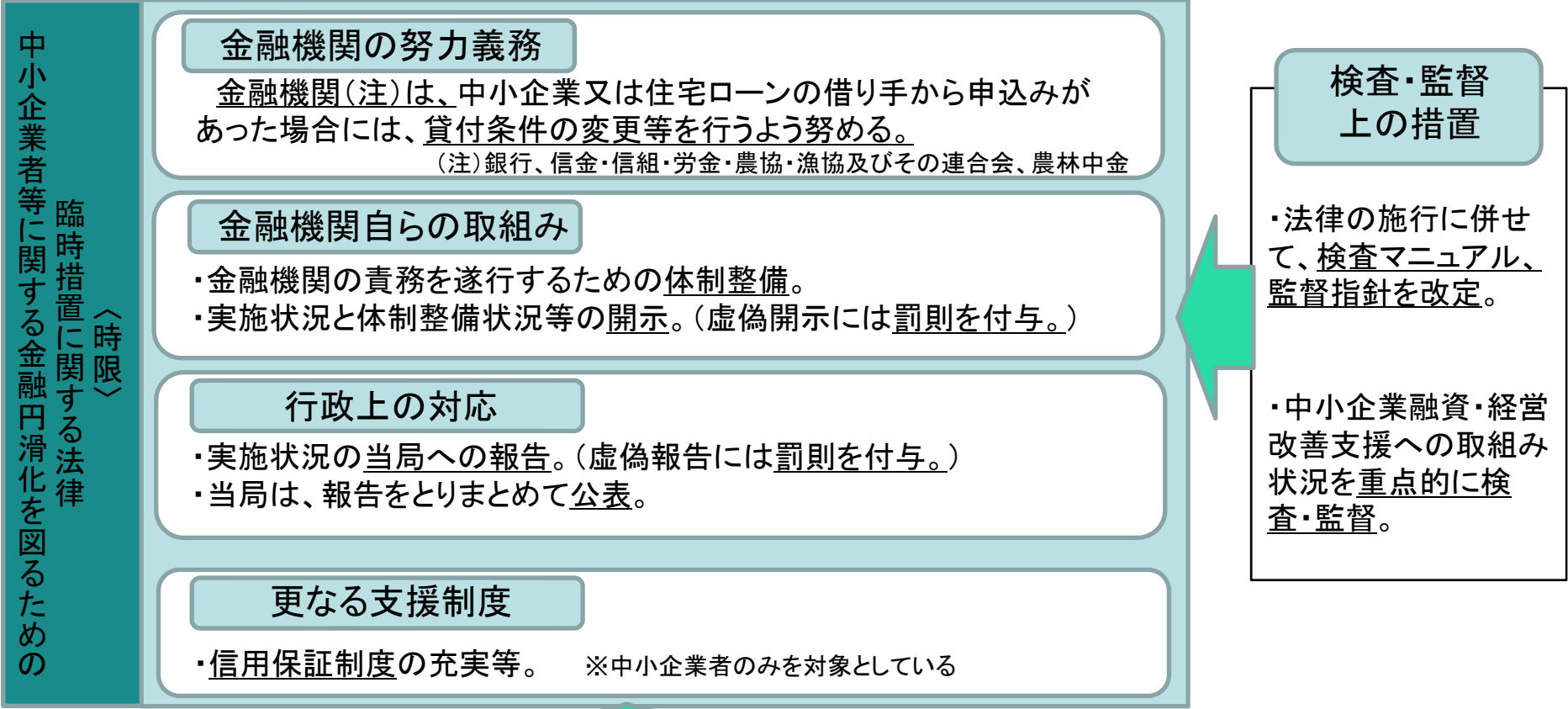
主要銀行に対するアンケート調査によれば、住宅ローンが大宗を占める個人向け融資の貸出姿勢は、慎重化の傾向が08年7～9月期まで続き、その後は横這い状態となっていたが、積極化姿勢がやや高まる傾向。



# 中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律について

住宅ローンの借り手等から申込みがあった場合に、金融機関は貸付条件の変更等を行うよう努める旨等を内容とする「中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律」が、先の臨時国会で成立し、12月4日から施行されている。

## 中小企業等に対する金融円滑化対策の総合的パッケージ



**その他の措置**

- ・政府関係金融機関等についても、貸付条件の変更等に柔軟に対応するよう努めることを要請。
- ・金融庁幹部が、中小企業庁等と連携し、全国各地の中小企業等と意見交換。
- ・金融機能強化法の活用の検討促進。



# 住宅金融支援機構の返済困難者対策の概要

住宅金融支援機構では、解雇等により返済が困難化した場合に、返済期間の延長や据え置き期間の設定など貸付条件の見直しにきめ細かく対応する“住宅ローン返済困難者対策”を実施。

## ■ 現行制度の概要

返済相談の結果を踏まえ、返済が著しく困難な方については、家計の事情等に応じ、返済負担を軽減し、返済が継続できるよう、平成10年10月の閣議決定に基づく返済条件変更の特例措置を行っています。

- a 最近の不況による倒産などの勤務先等の事情により返済が困難になり、
- b 以下のいずれかの基準を満たす方で、
  - 収入倍率（年収/住宅金融支援機構への年間総返済額）が4倍以下
  - 収入月額が世帯人員×64,000円以下
  - 住宅ローン（住宅金融支援機構に加え、民間等の住宅ローンを含む。）の年間総返済額の年収に対する割合（返済負担率）が、年収に応じて一定の率を超え、収入減少割合が20%以上
- c 返済方法の変更で、今後の返済を継続できる方については、

返済期間を最長15年延長することにより、毎回の返済負担を軽減します。  
さらに、失業中の方、又は収入減少割合が20%以上の方については、

最長3年間の元金据置期間の設定を行い、毎回の返済負担を大幅に軽減します。  
(旧公庫融資をご利用の方は、据置期間中の金利引き下げもできる場合があります。)

【フラット35と旧公庫融資の返済困難者対策の比較】  
○: 対策あり    ×: 対策なし

	フラット35	旧公庫融資
返済期間の延長(最長15年)	○	○
元金据置期間の設定(最長3年)	○	○
元金据置期間中の金利引下げ	×→○(※)	○

※H22予算(案)により拡充予定

(参考)返済困難者対策の適用件数の推移

年度	H10年度 (12月～)	H11 年度	H12 年度	H13 年度	H14 年度	H15 年度	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21年度 (12月末)	制度発足以降 累計
件数	2,472	8,941	7,626	14,393	25,570	36,432	27,426	18,411	14,556	10,479	8,426	9,480	184,212
前年度比	—	362%	85%	189%	178%	142%	75%	67%	79%	72%	80%	158%	—

## ■ H22予算(案)の主な拡充内容

### ○フラット35

元金据置期間中の金利引下げ(▲1%)を可能とする  
(現在、元金据置期間中の金利引下げ不可)

### ○旧公庫融資

返済開始後の経過期間を問わず、元金据置期間中の金利引下げ(▲1%)を可能とする  
(現在、段階金利で11年目以降の金利が5%以下の場合等は、元金据置期間中の金利引下げ不可)