

国土交通省 住宅局

長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会

- ・長期固定ローンの役割及び必要性
 - ・長期固定ローンの供給支援の必要性
-

平成22年4月2日(金)

社団法人 住宅生産団体連合会

日本の住宅事情の現状と課題

団塊ジュニア世代の持家取得意向と実態のギャップ

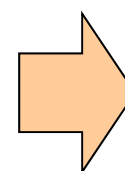
- 団塊ジュニア層を中心に国民の住宅取得意欲は根強いが、年収の減少による住宅の購買力の低下、年功序列型の賃金制度の崩壊、地価の下落などの経済変化などもあり、世帯持家率が全体の60.9%^{*}と比べても非常に低い。
- 30歳前後の子育て世代の居住状況は77.3%^{*}が借家に居住し、住宅の延べ面積の平均が45.93m²^{*}と狭く、居住環境の改善が望まれる。

※は、総務省平成20年「住宅・土地統計調査」(確報)。

団塊ジュニア世代の持家取得意欲は旺盛

	現在持家	どうしても持家を買いたい	できれば持家を買いたい	合計
25～29歳	12.5%	12.9%	38.3%	63.6%
30～34歳	28.6%	10.3%	30.5%	69.3%

資料『家族観、住まいに関する世代別価値観調査』
(2006年リクルート住宅総研)



持家率
11.7%
30.1%

資料『平成20年住宅・土地調査集計結果』

その他の政策的課題

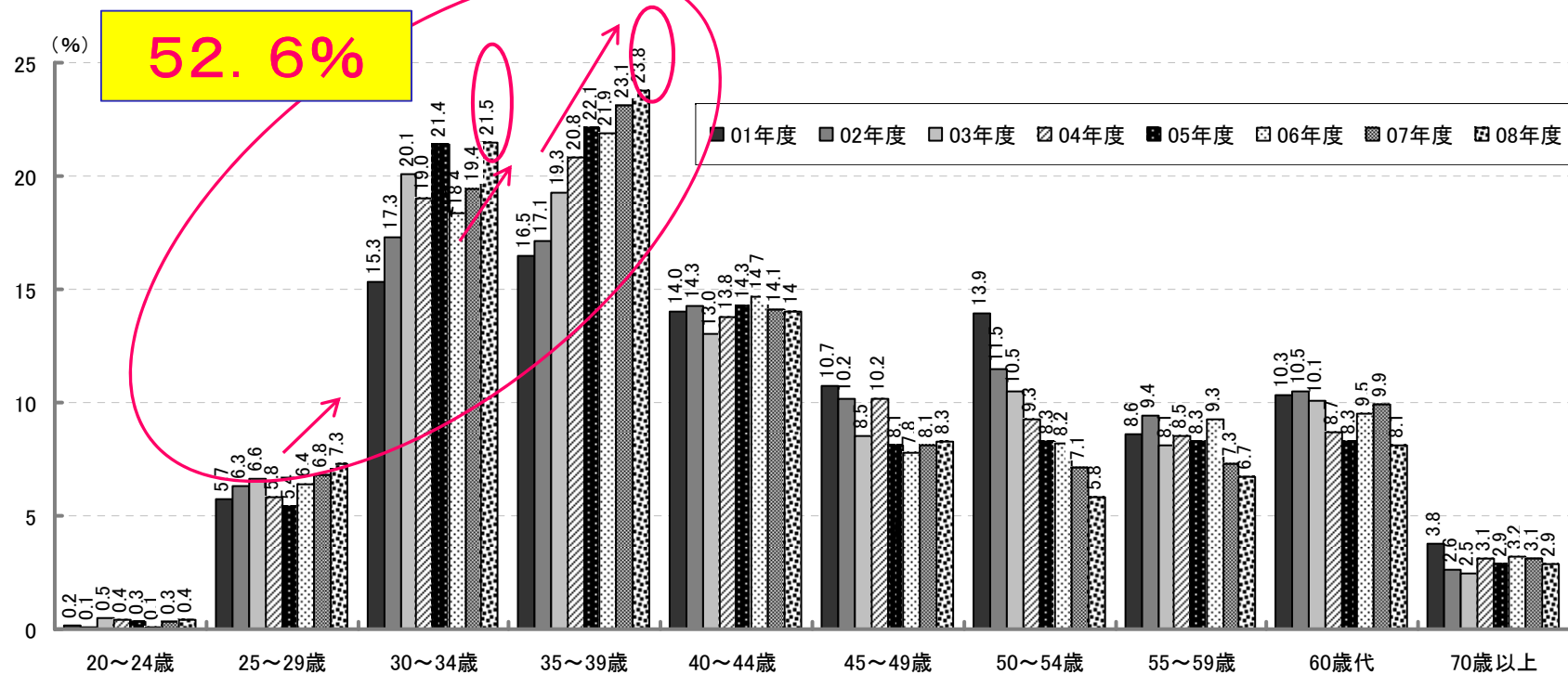
- 耐震不足と推計される住宅が約1150万戸^{*1}あり、耐震建替の推進。
- 高齢者等のための設備がある住宅は住宅全体の48.7%^{*2}と約半数であり、バリアフリー化の推進。
- 住宅の省エネ化の推進。

*1は、総務省平成15年「住宅・土地統計調査」、*2は、総務省平成20年「住宅・土地統計調査」(確報)。

◆戸建住宅取得者の中心は20代後半～30代

住宅生産団体連合会『2008年度戸建注文住宅の顧客実態調査』によると、戸建住宅を取得した人の世帯主年齢分布では、**30代が30～34歳(21.5%)、35～39歳(23.8%)**で計**45.3%**となっており、25～29歳までの**7.3%**と合わせて全体の**52.6%**と半数以上を占め、占率は年々上昇している。

● 戸建注文住宅の世帯主年齢分布(全体)

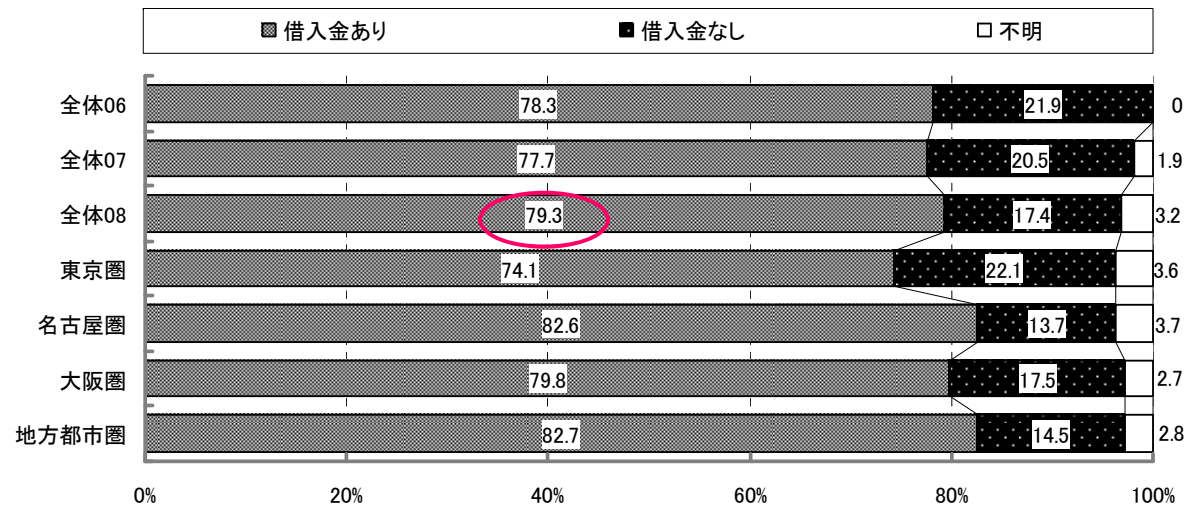


資料：2008年度戸建注文住宅の顧客実態調査
(住宅生産団体連合会 2009年8月発表)

◆ 住宅金融の現状と役割

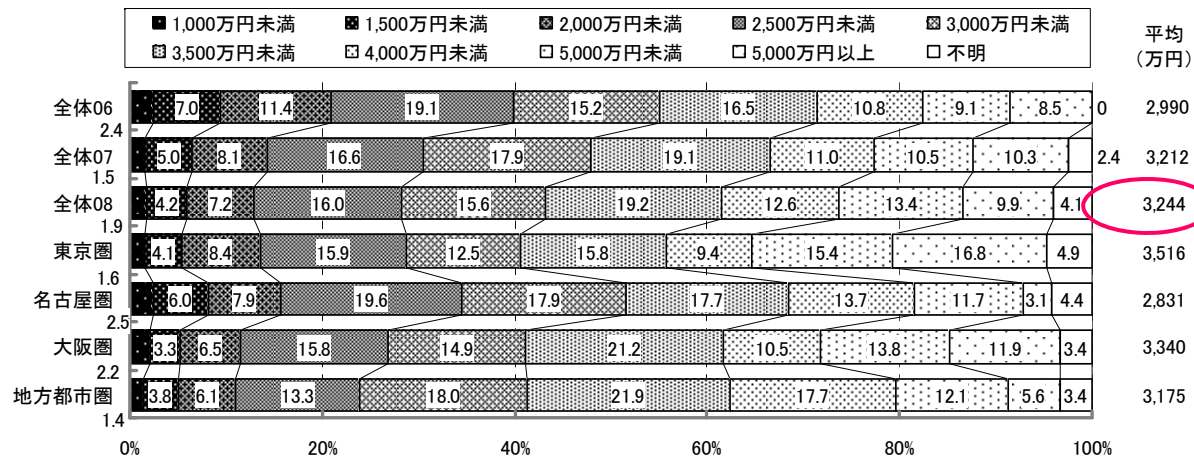
住宅金融は、国民の生活基盤である住宅取得に際し、支柱としての重要な役割を果たしている。

● 都市圏別、借入金有無の割合



借入金ありの割合は、
全体のおよそ8割

● 都市圏別、借入金額区分別割合



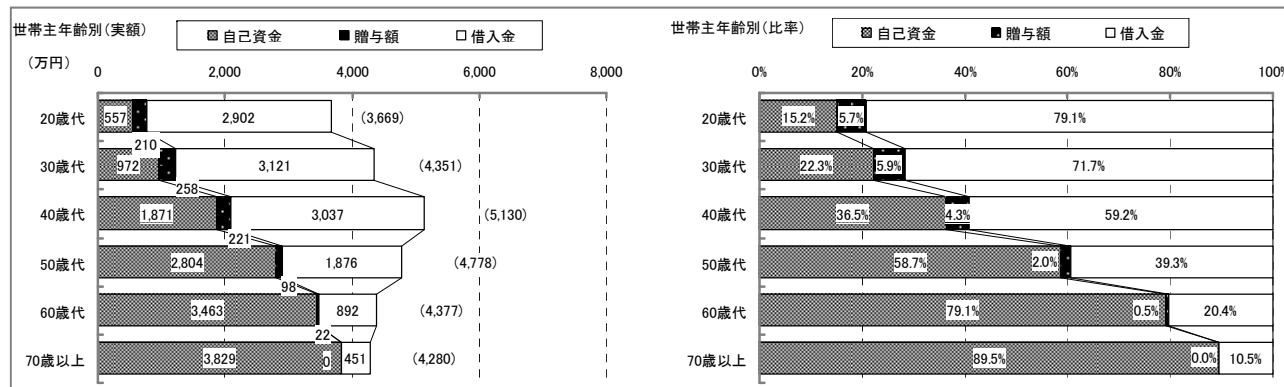
借入金額の全体平均は、
3,244万円

資料: 2008年度戸建注文住宅の顧客実態調査
(住宅生産団体連合会)

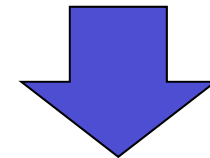
◆ 借入金比率の高い30代は、長期固定ローンがベスト

住宅ローン利用者の中心は、20代後半～30代前半の一次取得層であり、長期にわたる安定したライフプランに、長期固定金利の利用は欠かせない。特に、一次取得層の多い地方の都市圏では、借入金の比率が高く、長期にわたり計画的に返済できる長期固定の安全・安心なローンが必要。

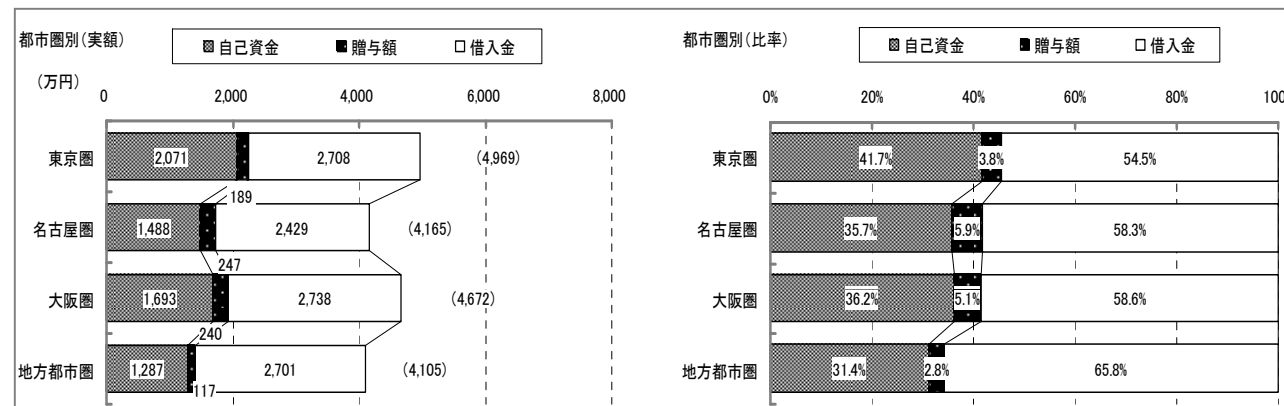
● (世帯主年齢別) 住宅取得資金の構成(自己資金、贈与額、借入金)と合計金額



20代～30代は、
借入金比率が
70%～80%平均。



● (都市圏別) 住宅取得資金の構成(自己資金、贈与額、借入金)と合計金額



返済期間が、
必然的に長くなる。

資料: 2008年度戸建注文住宅の顧客実態調査
(住宅生産団体連合会)

◆ 30代給与所得者の平均年収は減少傾向

住宅一次取得者の中心である30歳代の給与所得者の平均年収は近年減少傾向

● 20歳代後半～50歳代の平均年収比較

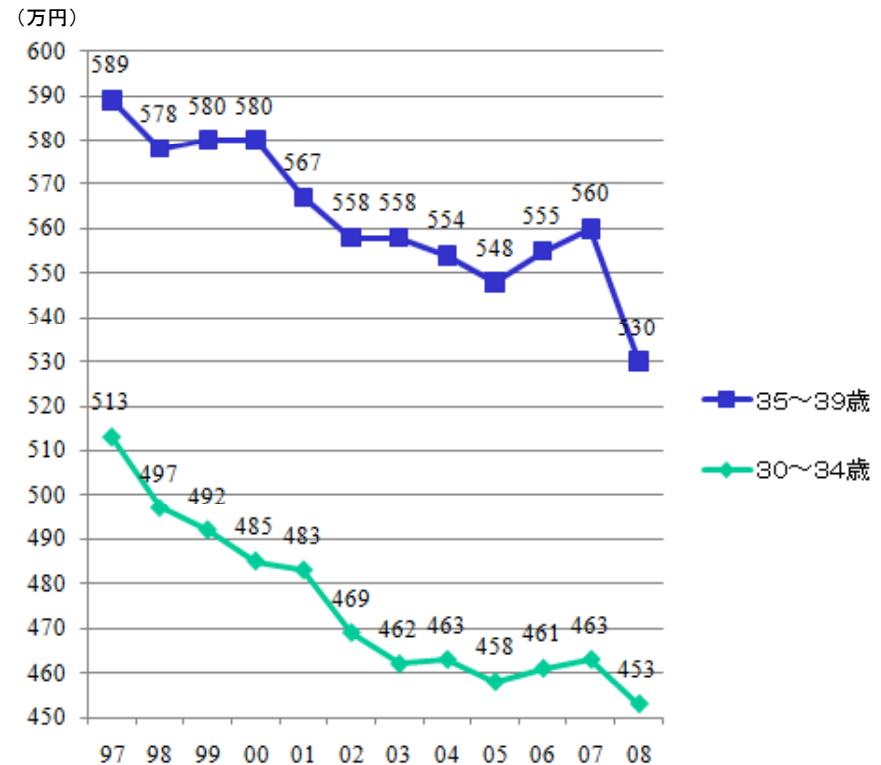
年齢	性別	平均年収(万円)		減少額(万円) ※1	減少率(%) ※2
		1997年	2008年		
25～29歳	男	413.0	377.8	35.2	8.5
	女	311.1	294.4	16.7	5.4
30～34歳	男	513.2	453.3	59.9	11.7
	女	306.8	300.7	6.1	2.0
35～39歳	男	589.1	529.6	59.5	10.1
	女	291.2	289.9	1.3	0.4
40～44歳	男	644.7	617.2	27.5	4.3
	女	286.0	287.6	+16	+0.6
45～49歳	男	694.5	663.4	31.1	4.5
	女	275.3	289.7	+14.4	+5.2
50～54歳	男	736.6	669.8	66.8	9.1
	女	283.1	276.1	7.0	2.5
55～59歳	男	702.1	630.4	71.7	10.2
	女	273.4	256.3	17.1	6.3

※1 減少額 (2008年の年収) - (1997年の平均年収)

※2 減少率 { (2008年の平均年収) - (1997年の平均年収) } / (1997年の平均年収)

資料) 国税庁 『民間給与実態統計調査』

● 30歳代男性の平均年収の推移



資料) 国税庁 『民間給与実態統計調査』

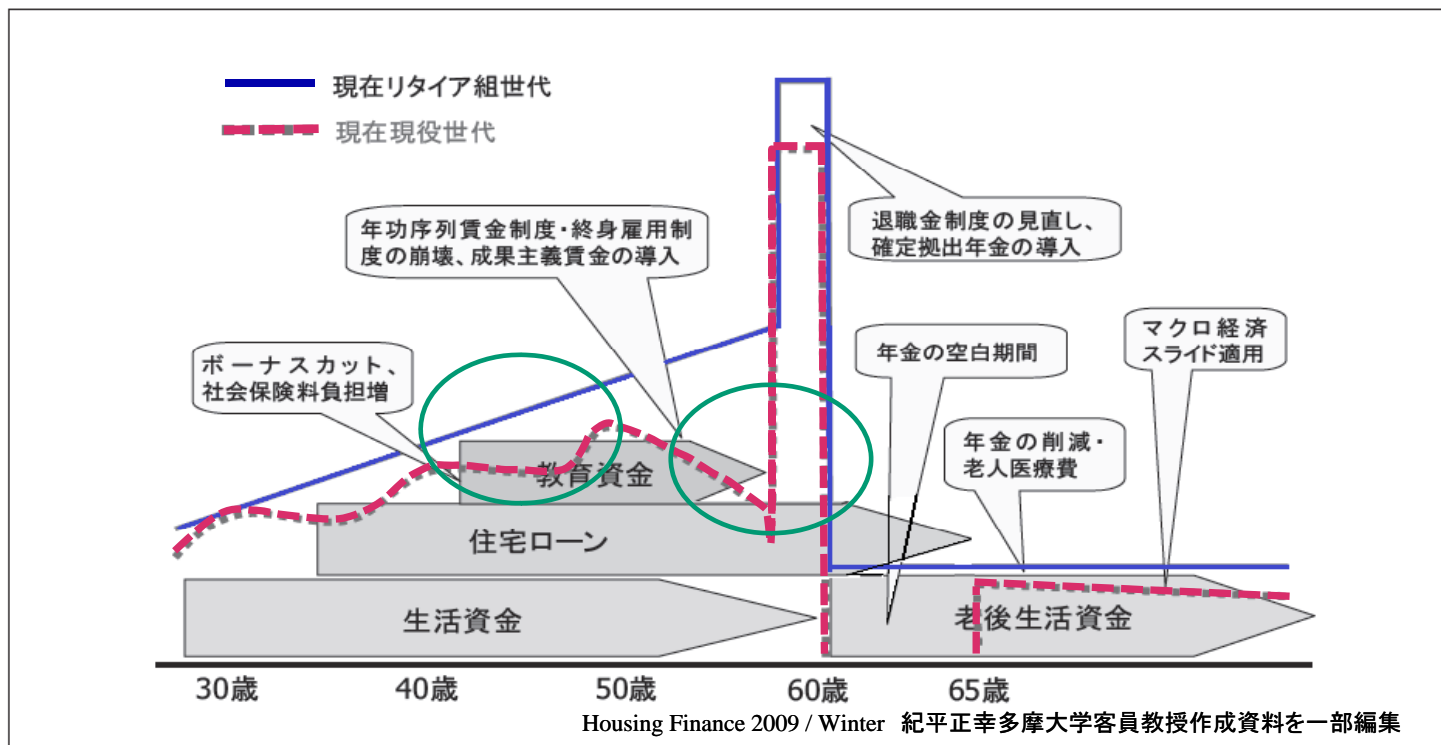
30歳代サラリーマンは、金利変動リスクに対して必ずしも十分な余力が家計に無いにも関わらず、目先の返済額に誘導されやすい状況になっている。

◆ 金利上昇リスクはライフイベントに大きく影響する

30代を中心とする住宅ローン利用者は、生涯収入の伸びが鈍化することで長期返済の住宅ローンを組まざるを得ない。

金利上昇リスクは、単に住宅ローン返済額の増大のみならず、
(1) 子供の教育費 **(2) 老後生活資金** 等のライフイベントに
大きく影響し、家計収支悪化から、家計破綻を招くリスクが高まる。

サラリーマンの生涯収入の変化



計画的なライフプランを立てる上で、長期固定金利のローンは欠かせない。

◆ 直近の住宅ローン利用者の金利タイプ別利用割合

ハウスメーカーのローン窓口担当から、提携金融機関の本店窓口にて照会した結果、以下の回答・コメントが得られた。 ヒアリング実施日： 2010年3月4～8日

■ メガバンクA

- ・変動金利 70% (80%に近づきつつあり、一部地域は90%以上に)
 - ・当初 10年固定 10% (最近減少傾向)
 - ・全期間固定 10% (返済期間10年、15年程度の人が当初一定期間優遇の固定金利特約を使って全期間固定する。返済期間の長い人はいない。)
 - ・その他 10%
- * 金利ミックスを利用する人はあまりいない。

■ メガバンクB

- ・変動金利 70%～80%
 - ・当初10年固定 10%
 - ・その他 10%から20%
- * フラット35 S1%金利引き下げは、マンションを中心に増加傾向にある。

■ 信託銀行CおよびD

- ・変動金利 90%以上
 - ・長期固定 10%弱 (20年以上の当初固定金利)
- * 短期固定はほとんどいない。10年固定も数%。変動金利は採算厳しいが、集客のためには必要。

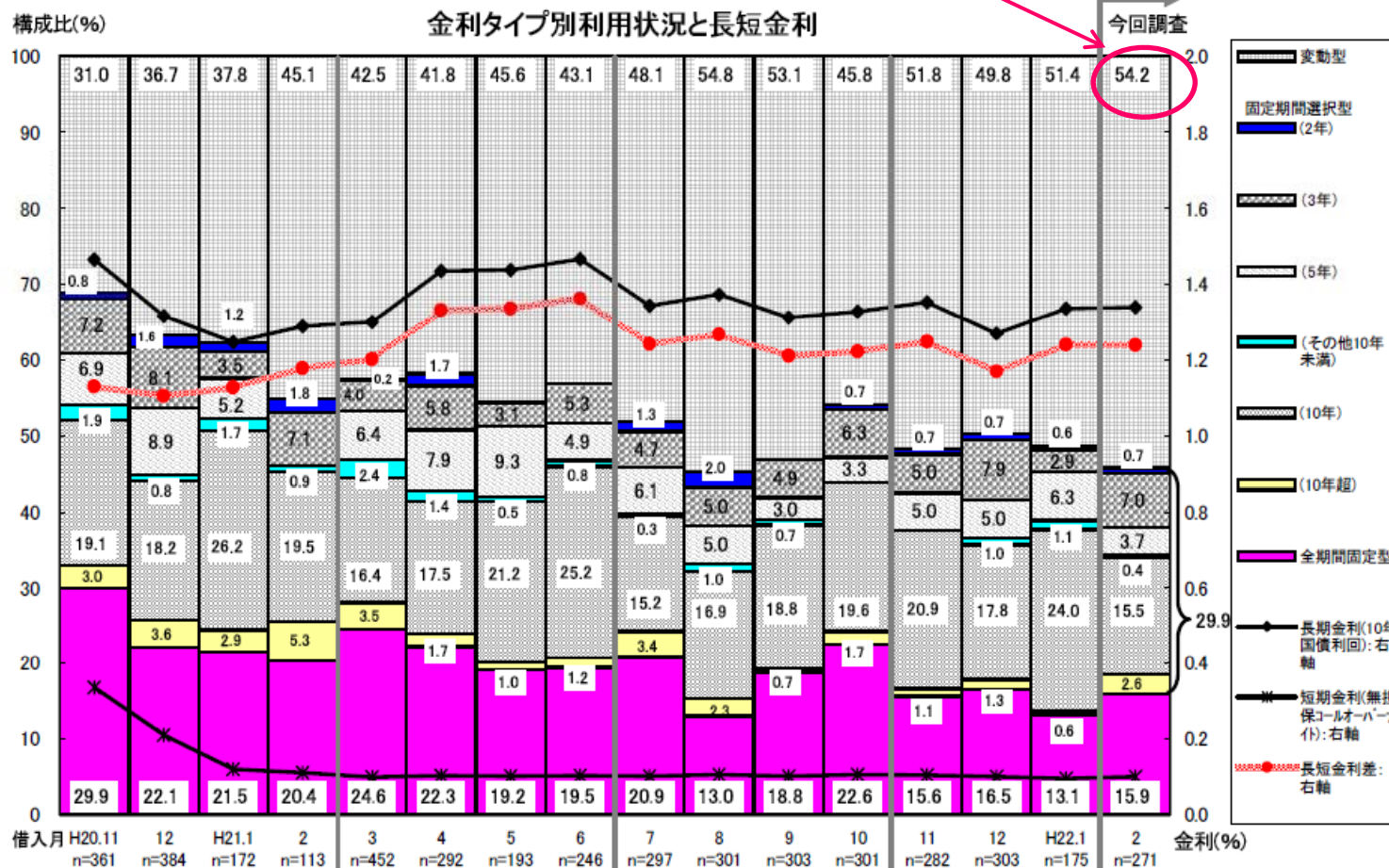
各種公表資料の先行指標である提携金融機関への『直接ヒアリング』では、
変動金利型住宅ローンが急増している!!
大手金融機関では、80%に達しており、将来の金利変動リスクが懸念される!

◆ 住宅金融支援機構直近データでも変動金利が増加

住宅ローンの金利タイプ（借入月別構成比の推移）



- 「変動型」の平成22年2月の利用割合は、54.2%に増加。
- 「固定期間選択型」は、29.9%に減少。うち固定期間(10年)の利用割合は、15.5%に減少。
- 「全期間固定型」は、15.9%に増加。



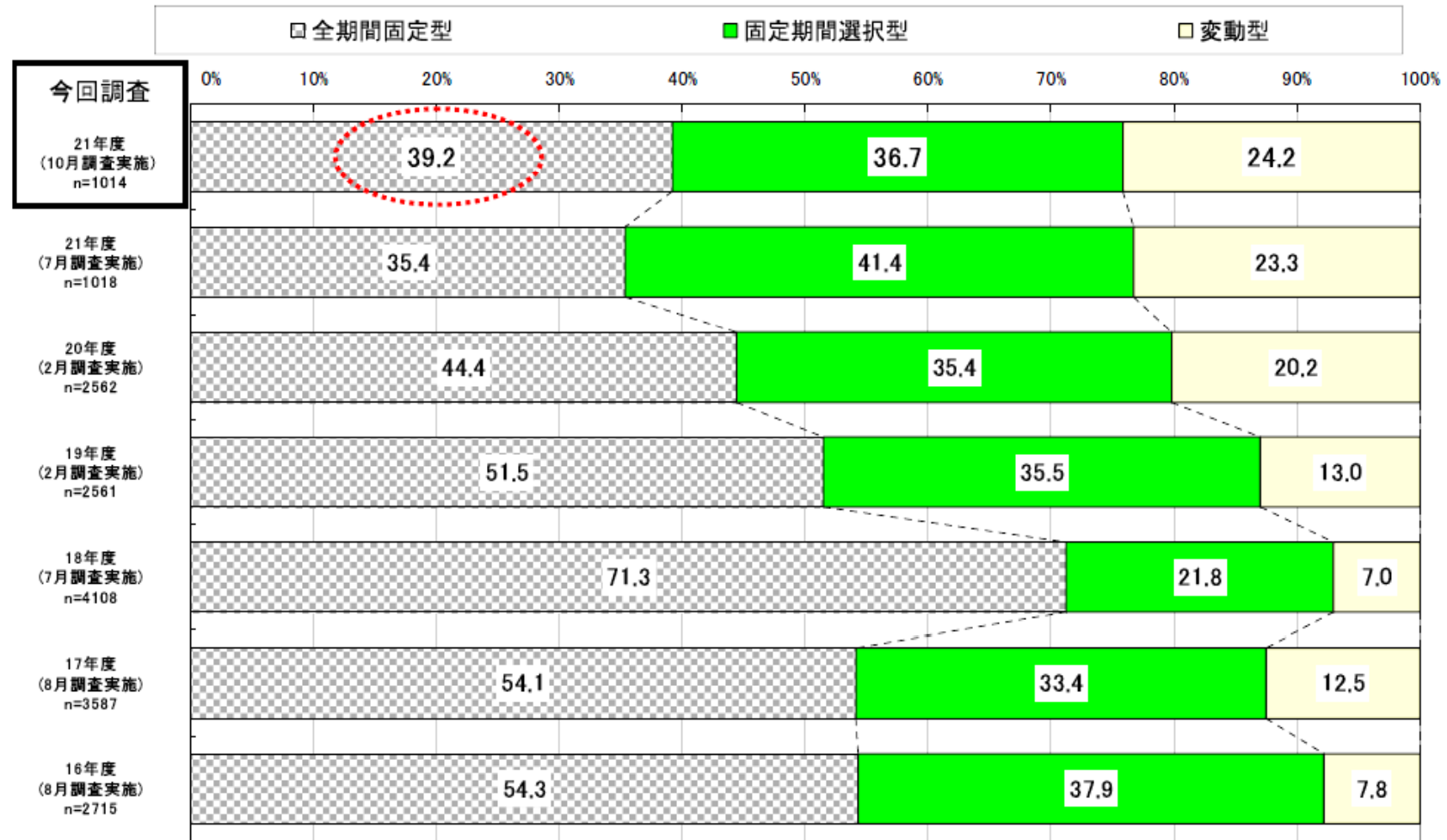
『民間住宅ローン利用者の実態調査』より、
『金利タイプ別利用状況』
平成22年3月11日
住宅金融支援機構発表
*平成22年2月に民間住宅ローンを借入された方に対するインターネットによるアンケート調査

支援機構によるインターネット調査でも、変動金利は54%と上昇傾向に！

◆ 住宅ローン利用予定者の約半数は固定金利を希望

住宅ローン利用予定者の40～50%は、長期固定ローンを希望されている。
しかし、実態は54%（大手金融機関では8割）の方が変動金利を利用。（P7～8参照）

希望する住宅ローンの金利タイプ＜住宅ローン利用予定者＞



資料)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予定者編】(第2回)
(平成21年12月2日 住宅金融支援機構)からの抜粋
* 今後5年以内に住宅を取得し、住宅ローンを利用予定の方に対するアンケート調査

◆ お客様が変動金利ローンを選択というのは誤り！

変動金利選択の理由は、返済額が低いからにすぎない。
実際には、将来にわたって安全・安心なローンを期待されている。

⇒銀行窓口等での、金利変動リスクに関する説明は必ずしも十分ではない。

数多くのローン申込み関係書類と合わせて、説明が実施されているため、形式的かつ楽観的な見通しが示されることがある。最終的な判断はお客様ですという対応。

(金融商品取引法の対象外のため、説明内容が担当者や金融機関で異なる傾向がある。)

- ローン利用者の金銭消費貸借契約に同行した営業担当者が銀行窓口でよく耳にする言葉

日銀の緩和政策もあり、短期プライムレートはこの数年低い水準で安定しています。
景気の先行きから、金利がすぐに上昇するとも言えないのでは。
最終的には、あくまでもお客様のご判断ですが…。

- 営業担当者も返済額が高くなる長期固定金利は、金利差、毎月返済額があまりに乖離すると勧めることが困難になる。低コストでの長期固定ローン供給の仕組みが必要。

長期固定金利と変動金利の借入時金利差が1.3%以上または毎月返済額で1万円以上の差がつくと、リスクがあっても変動金利を選択されやすくなる。

* 2500万円借入れ、35年返済での当初返済額の比較

変動金利	1.075%	月々 71,448円	
【フラット35】s全期間固定当初10年	2.608%	月々 90,827円	変動金利との差額 19,379円 / 月
(1%金利引き下げ後) 当初10年	1.908%	月々 81,640円	同上 10,192円 / 月

* 平成21年12月『明日の安心と成長のための緊急経済対策』

* 比較のため【フラット35】sの金利は、団信特約料分を含めて表示している。

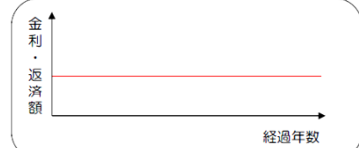
緊急経済対策で、長期固定金利が
選ばれるレベルになった。

◆ 営業現場での学習と、顧客への説明

住宅ローンの金利タイプと特徴

◆ 長期固定金利

イメージ図



例: 長期固定金利型

メリット

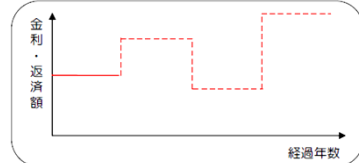
- 借入時に返済終了までの返済額が確定
- 借入れ後に市場が上昇しても将来にわたり借入れ時の金利による返済額が継続

デメリット

- 将来金利が低下した場合も借入れ時の返済額が継続

◆ 短期固定(変動)金利

イメージ図



例: 固定金利期間選択型、変動金利型

メリット

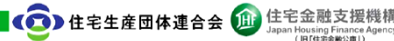
- 長期固定金利型に比べ、低利の商品が多い
- 将来、金利が低下した場合は返済額が減少

デメリット

- 借入時には、特約期間終了後の毎月の返済額が確定しない
- 将来、金利が上昇した場合は返済額が増大

『なるべく短期で返したい』『近く受け取る返済額を一括返済したい』といった返済計画をご希望のお客様 → 短期固定(変動)金利型
『長期の借入れ希望』『出産、進学等、将来いろいろなイベント(出費)に備え、ローン返済額を確定させたい』といったお客様 → 長期固定金利型
長短ミックス型の商品を利用し、短期固定(変動)金利型の低金利メリットを受けつつ、金利変動リスクを軽減する方法もあります(この場合、諸費用が割高になることがあります。)

⇒ お客様ご自身に適した住宅ローンを選択することが大切です。



● 住団連では、金利タイプ別の各ローンの特徴やリスク、過去の金利推移等について、解説ツールを作成し、住宅メーカー各社にて使用している。

● 営業担当は『住宅ローンアドバイザー』の資格取得等により基本的な知識、関連法令等を学習している。

金利変動リスク ~金利変動に伴う返済額の変化~

固定金利期間選択型や変動金利型の住宅ローンは、金利環境によって返済額が大きく変化します。

例: 固定金利期間選択型(10年)を利用した場合
【前提条件】
・ 固定金利期間選択型(10年)、元利均等返済(ボーナス払いなし)、借入期間35年で2,500万円を借入れ。
・ 固定金利期間選択型(10年)は年4.05%(店頭表示金利)で、当初10年間は店頭表示金利から1.85%引き下げた金利を適用。当初期間終了後は店頭表示金利から0.4%引き下げた借入金利を適用。

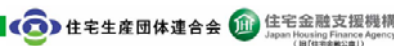
[毎月の返済額]

金利環境	当初10年間	11年目以降		
		店頭表示金利上昇 (1.5%上昇)	店頭表示金利変化なし (上昇・下降なし)	店頭表示金利下降 (1.5%下降)
金利	2.20% (引下げ幅1.85%)	5.15% (当初4.05%+1.5%-0.4%)	3.65% (当初4.05%-0.4%)	2.15% (当初4.05%-1.5%-0.4%)
返済額	85,404円	116,857円	100,184円	84,919円
当初10年間との差		+31,453円	+14,780円	▲485円

返済額がアップ

返済額がダウン

(注) 上表は仮定の金利であり、住宅金融支援機構が将来の金利を予測するものではありません。



住宅ローンで気をつけておきたい3つのポイント

1 返済開始後の生活費

住宅取得は一生に一度の大きな買い物といわれています。取得に当たって住宅ローンを組む場合は、返済開始後の生活に支障のないよう注意する必要があります。源泉徴収票(給与所得の方)や確定申告書などを参考に手取り額を算出し、毎月の生活に支障のない金額で住宅ローンを組むよう心がけてください。

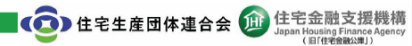
2 住宅ローンを組むときに必要な保険の加入

住宅ローンを利用する場合、返済開始後の万一の事態に備えるため、保険への加入を検討する必要があります。中でも団体信用生命保険と火災保険は、ローン利用時の必須要件になっているのがほとんどです。この他にも、地震保険や家財保険などの保険がありますので、お客様のライフスタイルに合わせてご検討されることをお勧めします。

3 金利変動に対する認識

固定金利期間選択型や変動金利の住宅ローンでは、特約期間終了後(変動金利の場合は一般的には5年ごと)に返済額の見直しが行われます。その際、世の中の金利が上がると、一般に住宅ローンの金利も上がり、返済額が増大し、場合によっては家計に大きく影響することがあります。逆に、世の中の金利が下がると、通常は住宅ローンの金利も下がって返済額は減少します。

住宅ローンの利用は、こうした金利変動に対するリスクをよく理解した上で、お客様ご自身のライフサイクルに照らし合わせて選ぶことが大切です。



◆ 長期固定ローン供給支援の必要性(安定供給と低コスト化)

● 長期固定ローンの継続的・安定的大量供給の確保

* 民間金融機関による長期固定ローンの安定供給には限界

都銀、生保の一部、ネット銀行、信託銀行等を中心に限られた金融機関で長期固定ローンの取り扱いが現在存在する。

これらの金融機関でも、『ALM(Asset Liability Management: 資産負債管理)上の制約等から、長期固定ローンばかり貸し出すとリスクが高まるため、安定的かつ大量の長期固定ローン供給を行うことは困難と考えられる。

* 金融環境によって、品揃えから消えることも

民間金融機関の店頭に、常時長期固定金利ローンの品揃えがあるわけではなく、金融環境に関わらず、安定した提供を希望する消費者ニーズに応じきれない。

● 長期固定ローンを低コストで供給するための仕組みの整備

* 証券化市場の整備

民間金融機関が長期固定金利を安定かつ低コストで供給するためには、証券化市場の発達が欠かせない。

* 大数の法則を活用した低コスト化の追求

証券化支援事業に特化する以上、RMBS発行コストの低減をさらに目指して欲しい。

* 民間の専門家を交えた組織による低コスト化の追求

機構MBSを財投機関債のスプレッド等と比較して差がついてしまっている。

◆ 住宅金融の政策誘導機能は住宅の質の向上に寄与

住宅金融支援機構の【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）では、建物が一定の性能基準を満たす場合、金利引下げの対象となっており政策誘導機能を有する。

現在は、一定の性能を有する性能基準を満たした場合に、通常0.3%の金利引下げのところ、平成21年12月に策定された『明日の安心と成長のための緊急経済対策』により、当初10年間1%金利引下げを実施中。

【フラット35】S

- ◆省エネルギー性（省エネ対策等級4）
- ◆耐震性（耐震等級構造躯体の倒壊等防止）2、または3または免震建築物
- ◆バリアフリー性（高齢者等配慮対策等級3、4または5）
- ◆耐久性・可変性（劣化対策等級3、かつ維持管理対策等級2または3）

【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）

長期優良住宅をはじめ、上記4基準をさらに上回る場合に、当初10年間金利1%引下げに加えて、11年目以降20年目まで、0.3%金利引下げ

政策誘導機能を通じて、優良な住宅を市場に供給
（ストックとしての住宅資産価値の向上）

◆ 住宅取得機会の公平性確保と多様な商品の提供

● 融資選別で住宅取得機会損失がないローン(セーフティネット)の確保

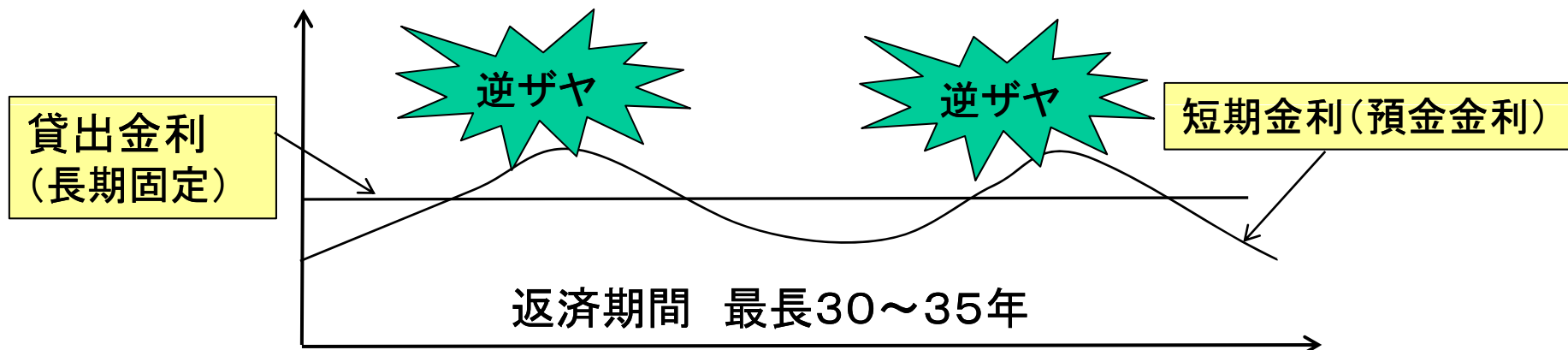
* 民間では供給困難な住宅ローンの整備

- ・職業 (自営業、派遣社員、勤務先企業評点の低い先他)
- ・転職暦 (転職1~3年未満)
- ・病歴 (病歴ありで団体信用生命保険加入困難者)
- ・土地属性(借地、保留地等)

* 審査基準が、個別的でなく予め明確化されているローンが必要

● 民間金融機関では安定供給が困難な長期固定金利の安定供給

- * 民間では長期固定金利(期間20年以上の固定金利)は、証券化を除き、スワップ等の手法でも、10~20年固定金利程度までのリスクヘッジが限度。



◆ 住宅金融のあるべき方向性(まとめ)

■ 住宅金融の基本的な考え方は、

住宅のアフォーダビリティ(取得容易性)の向上と考えられます。
住宅取得を望む消費者は、家計において『計画的かつ健全な資金計画』に基づいて住宅を取得することを希望されています。



- * 長期固定ローンは、安全・安心なローンとして将来のライフプランに沿った計画的でリスクの少ない資金計画が可能です。
- * そのため、金利動向で多少上下するとはいえ、ローン利用予定者の5割前後の人が長期固定ローンの利用を希望しています。
- * しかし、実際にはローン利用者の5割を超える方が、金利変動のリスクを負い、将来不安を抱えながらも、当初返済額が大幅に少ないために変動金利ローンを利用されている実態があります。

低コストの長期固定ローンを、継続的・安定的かつ大量に供給できる仕組みが必要と考えます。