

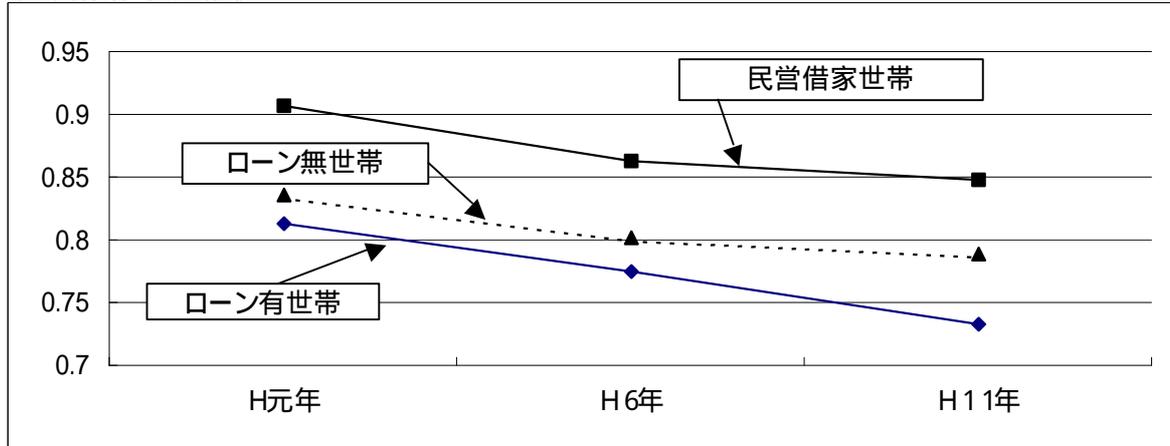
補足資料

住宅ローン返済世帯の消費性向について・・・・・・・・・・	1
(第2回懇談会資料(「前回懇談会における委員発言関連参考資料」)の補足)	
住宅金融公庫の融資額の体系・・・・・・・・・・	2
住宅金融公庫の金利体系と適用要件・・・・・・・・・・	3
住宅の質の向上に関して既に行われている施策・・・・・・・・	4
住宅金融公庫融資住宅の技術基準の概要・・・・・・・・・・	5
住宅金融公庫における物件審査の概要・・・・・・・・・・	6
公庫技術基準と住宅性能表示基準における対応項目・・・・	7

平成13年12月19日

住宅ローン返済世帯の消費性向について

平均消費性向の推移

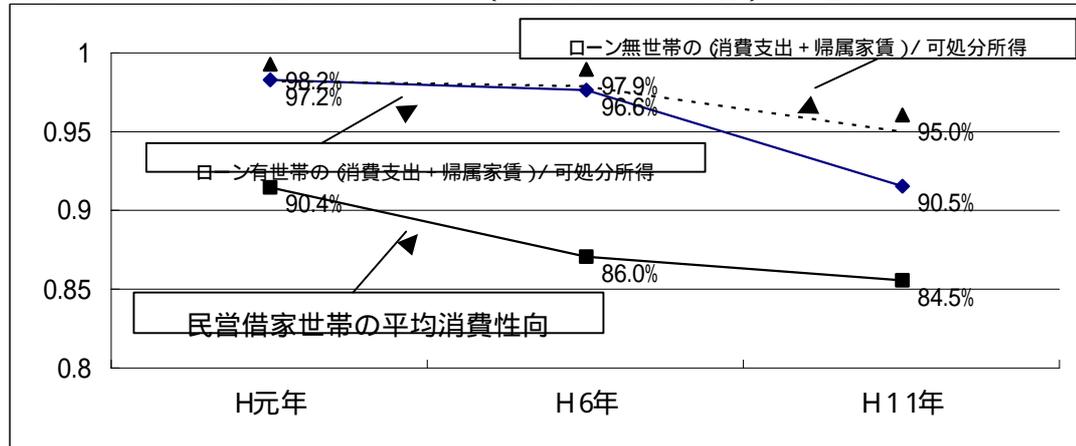


消費性向関連数値の推移

	ローン有			ローン無			民間借家		
	平均消費性向(%)	消費支出(円)	可処分所得(円)	平均消費性向(%)	消費支出(円)	可処分所得(円)	平均消費性向(%)	消費支出(円)	可処分所得(円)
H元	81.0	336,631	415,638	83.3	328,782	394,752	90.4	275,448	304,608
H6	77.2	374,750	485,617	79.9	358,154	448,153	86.0	266,356	309,698
H11	73.0	358,115	490,572	78.6	359,328	456,961	84.5	252,019	298,301
H6-H元	3.8	38,119	69,979	3.4	29,372	53,401	4.4	9,092	5,090
	-	(11.3%)	(16.8%)	-	(8.9%)	(13.5%)	-	(3.3%)	(1.7%)
H11-H6	4.2	16,635	4,955	1.3	1,174	8,808	1.5	14,337	11,397
	-	(4.4%)	(1.0%)	-	(0.3%)	(2.0%)	-	(5.4%)	(3.7%)

全国消費実態調査報告(総務省)
全国「勤労者世帯」

民間借家の平均消費性向と持家世帯の(消費支出+帰属家賃)/可処分所得



資料: 全国消費実態調査報告(総務省)
全国「勤労者世帯」

住宅金融公庫の融資額の体系

(マイホーム新築融資の場合 [例：床面積140㎡/敷地面積200㎡の木造住宅])

		条 件 等
基 本 融 資 額	住宅融資額	床面積・構造・地域区分に応じて算出 (例) 東京都三鷹市 1,390万円 富山市 1,290万円
	土地融資額	敷地面積・地域区分に応じて算出 (土地融資の利用には一定の要件を満たすことが必要) (例) 東京都三鷹市 680万円 富山市 390万円
	割増融資額	バリアフリー住宅工事や省エネルギー住宅工事など一定の質の向上を図る工事を実施する場合に融資額を増額 (例)バリアフリー住宅工事 150万円 省エネルギー住宅工事 100万円
生活空間加算		床面積・地域区分に応じて算出 (例)土地融資を利用しない場合(する場合) 東京都三鷹市 300万円(500万円) 富山市 150万円(250万円)
特別加算		(例)土地融資を利用しない場合(する場合) 450万円(800万円)

* 上記の他、住宅宅地債券制度利用者に係る債券加算等の融資額の増額がある。

住宅金融公庫の金利体系と適用要件

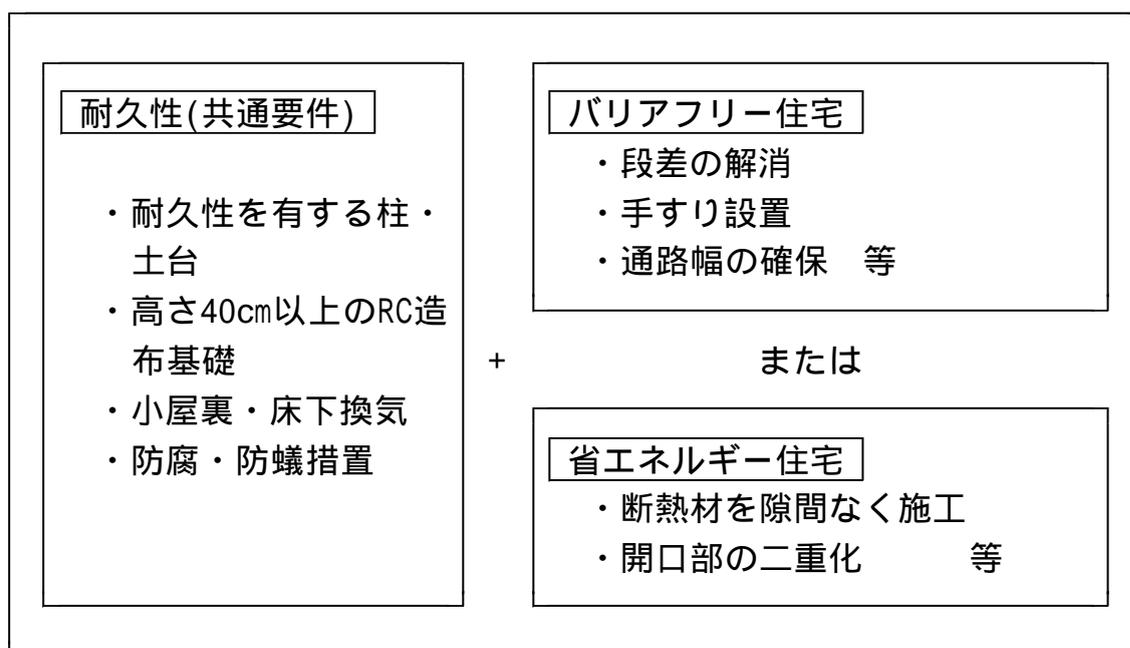
社会的資産としての良質ストック形成への政策誘導を行うため、
 耐久性の向上(共通要件)
 高齢化社会に向けた対応(バリアフリー住宅)
 地球環境への配慮(省エネルギー住宅)
 を行っているものについて、基準金利の適用や融資額の増額など融資を優遇。

(基本的な金利体系)

	住宅の規模		融資金利
基準金利	175㎡以下	一定の良質な住宅	2.60%(4.0%)
中間金利		上記以外	2.70%(4.0%)
大型金利	175㎡超		3.20%(4.0%)
特別加算金利	-		3.60%(4.0%)

* ()内は11年目以降の金利。平成13年12月現在の水準

(基準金利適用住宅の要件)



* 共通要件は、14年度から全ての新築住宅の融資について要件化

住宅金融公庫融資住宅の技術基準の概要

公庫融資の際の遵守基準(基礎基準・維持管理基準)

政策融資を通じて住宅の質の向上を図るための技術基準(政策融資技術基準)

(基礎基準・維持管理基準)

<p>安全性、居住性、耐久性(住宅金融公庫法第18条の2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の規模・規格(床面積/敷地面積、原則2以上の居住室の確保等) ・断熱構造(屋根・外壁・床下等における所定厚さの断熱材の使用) ・耐久性の確保(耐久性を有する土台・柱、高さ40cm以上のRC造布基礎、小屋裏・床下換気、防蟻・防蟻措置等) ・配管設備の点検(給排水管の点検口設置) 等 <p>維持管理(マンション)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理体制(適切な管理規約、長期修繕計画、修繕積立金の確保)

(政策融資技術基準)

基準金利の適用

バリアフリー住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・段差の解消 ・手すり設置 ・通路幅の確保 等
省エネルギー住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱材を隙間なく施工 ・開口部の二重化 等

融資額の増額

長寿社会対応住宅割増融資	
バリアフリー住宅工事	段差の解消、手すり設置、通路幅の確保 等
高齢者等対応設備設置工事	ホームエレベーター又は階段昇降機の設置等
環境共生住宅割増融資	
省エネルギー住宅工事	躯体・開口部の断熱工事等について省エネルギーに関する建設省告示等への適合
省エネルギー型設備設置工事	一定の省エネルギー性能を有する暖冷房設備、換気設備等の設置
長期耐用住宅割増融資	
高規格住宅工事	安全性、居住性、耐久性等についての高い水準に加え、環境負荷の低減(リサイクル材や木材の使用) 等
積雪地対応住宅工事	高床工事の実施又は融雪装置の設置等
地方公共団体施策住宅特別加算	
自然条件等対応型住宅	地域の気候、風土等の特性への対応又は地域特有の構法・技能等の活用(例:良質な木造住宅、湯水対策住宅、降灰対策住宅)
住環境整備型住宅	地域の気候風土、文化等に配慮した良好な住宅団地(市街地)の形成・再生・整備の促進

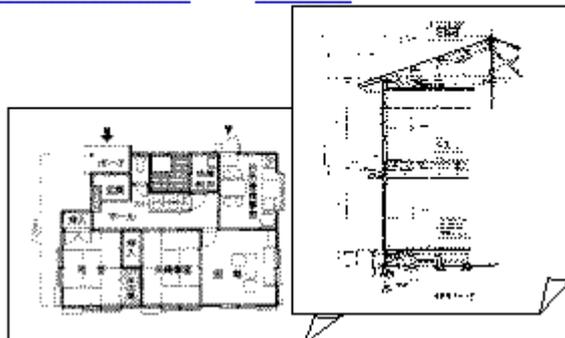
その他、個別の政策目的に応じて融資額の増額を行うものとして、住宅瑕疵保証、解体時の適正な廃棄物処理、高齢者同居加算等がある。

住宅金融公庫における物件審査の概要

融資のお申込み

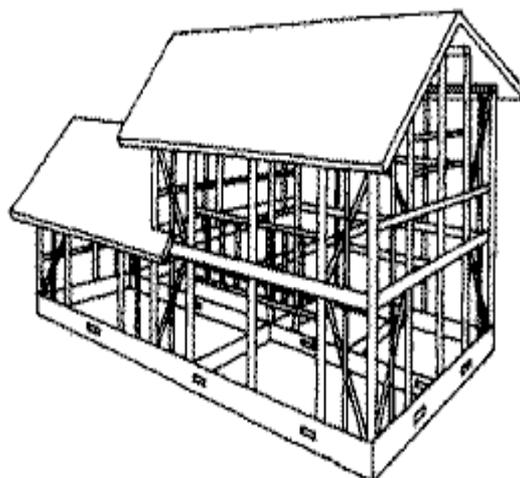
設計審査

申請された工事内容について設計図面（平面図、立面図、仕様書など）により、公庫が定めている「耐久性基準」、「バリアフリー基準」などの技術基準に適合していることを審査します。



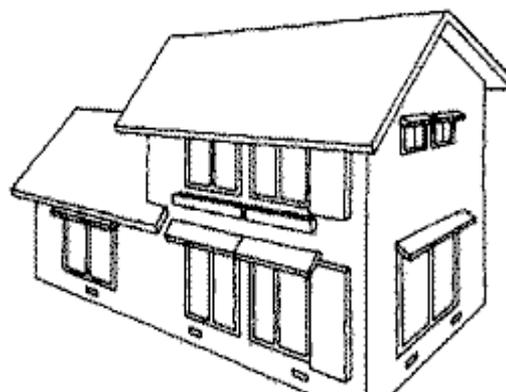
現場審査（中間時）

屋根工事が終了した時点で、申請された工事内容が公庫の技術基準に適合していることを直接、現場に赴き審査します。



現場審査（竣工時）

全ての工事が終了した時点で、申請された工事内容が公庫の技術基準に適合していることを直接、現場に赴き審査します。



公庫技術基準と住宅性能表示基準における対応項目

公庫技術基準		対応する住宅性能表示基準		
項目	関係する融資制度等	項目	等級	要求される基準
耐久性基準 (劣化の軽減性能に係る基準)	木造の住宅に係る基礎基準 (償還期間35年を適用する場合の基準) 基準金利適用住宅の共通基準 高性能耐火構造に係る基準	劣化軽減性能	等級 2 _A	住宅の限界状態に至るまでの期間が2世代(おおむね50~60年)以上となるため必要な対策
省エネルギー基準	断熱基準に係る基礎基準	温熱環境性能 (日射遮へい対策を除く)	等級 2 _A	旧省エネ基準(S55)程度の対策
	基準金利適用住宅「省エネルギータイプ」の基準 省エネルギー住宅工事(一般型)割増融資の基準		等級 3 _A	新省エネ基準(H4)程度の対策
	省エネルギー住宅工事(次世代型)割増融資の基準		等級 4 _A	次世代省エネ基準(H11)程度の対策
バリアフリー住宅基準	基準金利適用住宅「バリアフリータイプ」の基準 バリアフリー住宅工事割増融資の基準	高齢者等配慮性能	等級 3 _A	移動等安全性及び介助の容易性のための基本的対策

その他の公庫技術基準の概要

規模・規格	・原則30㎡~280㎡(マイホーム新築の場合:80㎡~280㎡) 基礎基準 ・原則2以上の居住室、炊事室、便所、浴室の設置 基礎基準
省エネ設備	・省エネルギー型設備(暖冷房・給湯・換気・太陽光発電)の設置 割増
高齢者等設備	・ホームエレベーター、高齢者用便所等、高齢者用浴室又は火災報知器等の設置 割増
廃棄物・リサイクル	・解体時の適正な廃棄物処理 割増 ・リサイクル材の活用 割増
地域自然特性	・積雪地対応(高床・克雪) 割増 ・住宅マスタープランで規定する自然条件対応型住宅(地域木造住宅・降灰対策・湧水対策等) 割増
住環境	・住宅マスタープランで規定する住環境整備住宅 割増 ・歴史的町並み保存 8割融資 ・植栽、緑化等 割増 ・原則100㎡以上の敷地面積 基礎基準
マンションの維持管理体制	・新築マンションに係る一定の維持管理体制(管理規約の内容・長期修繕計画の策定・修繕積立金の額)

その他の住宅性能表示基準の項目の表示事項

構造の安定に関すること	・耐震等級 ・耐風等級 ・耐積雪等級 ・地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 ・基礎の構造方法及び形式等
火災時の安全に関すること	・感知警報装置設置等級 ・避難安全対策 ・脱出対策 ・耐火等級
維持管理への配慮に関すること	・維持管理対策等級(専用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度)
空気環境に関すること	・ホルムアルデヒド対策 ・全般換気対策(住宅全体に必要な換気量が確保できる対策) ・局所換気設備(換気上重要な便所、浴室及び台所の換気のための設備) ・室内空気中の化学物質の濃度等
光・視環境に関すること	・単純開口率(居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合の大きさ) ・方位別開口比(居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率の大きさ)
音環境に関すること	・重量床衝撃音対策(居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音(重量のあるものの落下や足音の衝撃音)を遮断する対策) ・軽量床衝撃音対策(居室に係る上下階との界床の軽量床衝撃音(軽量のものの落下の衝撃音)を遮断する対策) ・透過損失等級(居室の界壁の構造・外壁開口部のサッシによる空気伝搬音の遮断の程度)