

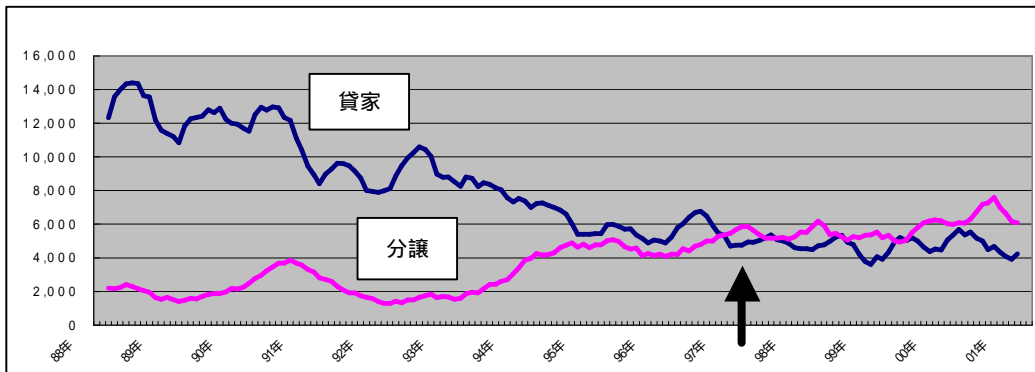
1. 議論の前提として、持ち家政策を転換して、賃貸住宅へシフトするという選択肢があるのか

住宅政策議論に必ず出てくる、「持ち家政策を推進するべきか否か」の議論の前に、日本の賃貸住宅の実情を理解する必要があります。

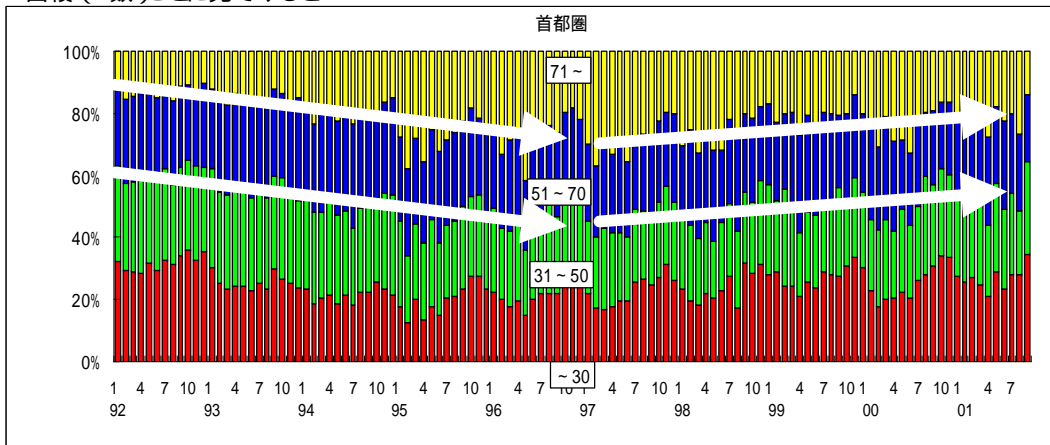
現在、一都三県の賃貸住宅 557.9 万戸の内 50 m²未満のものが 74%、今の住宅購入者の平均 75 m²を越えるものは 5%程度。また、一都三県の賃貸住宅平均面積と賃料は、44 m² 11 万円。
 ということは、例えば 65 歳以降年金生活に入った時、日本の非持ち家世帯(39.7%)が賃貸住宅に住むということは、首都圏では毎月 11 万払って 44 m²の家で住む人が平均となります。しかも分譲住宅に比べ賃貸住宅は住宅品質もはるかに劣っており、こういった賃貸住宅へシフトすることは日本の住宅政策として取り得ない選択肢であります。
 一方、巨額の税金を投入し賃料の安い賃貸住宅を国がインフラとして大量に整備するという考えも、現在の財政事情ではとりにくいオプションだと考えます。

持ち家政策を転換するには、現在消費者にとって選択肢がない

東京都 貸家と分譲住宅 着工戸数比較



面積 (m²数)ごとに見てみると...



2. 住宅購入者のリアリティ

今回の住宅金融のあり方の議論の中で、現在の住宅購入者の現実について、ご報告いたします。住宅政策ならびに住宅金融のあり方を議論する上で、現在の住宅購入者の実態を正しく把握しておく必要があります。何故ならば、ユーザーの視点に立った議論がなされてこそ、国民の理解と同意が得られるものだと考えるからです。

小社が2001年6月に行いました首都圏マンション購入者調査によりますと、現在の住宅購入者の特徴は、

住宅購入者の42.9%が35歳未満
第一子小学生未満と夫婦のみで58.2%
世帯収入700万未満が56.5%
購入価格3,915万
住宅ローン2,965万
頭金400万未満が27.4%

であることがわかります。

(昨年度、日本の分譲住宅供給戸数31万戸のうち20万戸がマンション、うち45%が首都圏)

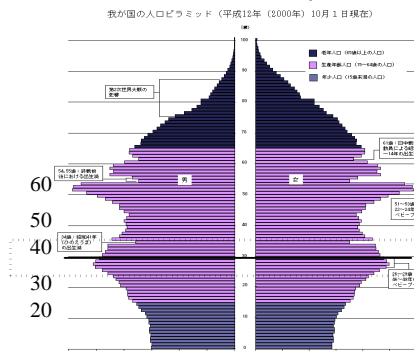
また、住宅購入動機については、全体では、

- 1位 社宅等を出るため住まいを変える
(近年、寮・社宅制度廃止企業の急増があります)
- 2位 賃貸より持ち家に住みたい
- 3位 結婚のため、新居を持ち家で

若年層は、上記に「子供の進学通学のため」と「子供が新たに生まれるため」が加わります。

- ・住宅購入者の中核は、35歳未満の若年層である。
- ・そしてその人達の購入理由は、子供や家族のためにより広い家を少々ムリしても買いたい。終身雇用の崩壊、将来の収入の不安、年金制度の不安要素が高いだけに、早く持ち家を確保しておきたい、との気持ちが読みとれます。

これからの日本を担う若年層が住宅購買の主力層となる。



20代後半の団塊ジュニアから30代前半の若年層が住宅購買適齢期に入ってきている。持ち家取得意欲の高いこの層が今後約10年にわたり住宅購入していくものと思われる。

3. 住宅購入者の中核である、35歳未満の若年層の求める住宅金融とは

1) 現在の住宅購入における頭金の実態

首都圏大手ディベロッパー5社の住宅購入者のうち、35歳未満は37%を占めており、その購入者の頭金の5社平均は、

10%未満	25.0% 前述の小社住宅購入者調査でも、頭金400万未満27.4%と同様の結果
20%未満	51.6%	
30%未満	72.0%	

となっており、住宅購入資金が準備できない段階で、前項の理由で住宅購入ニーズが発生していることがわかります。この35歳未満の購入者が住宅を購入するにあたり、現在の公庫が果たしている役割は、後の調査結果でも明らかなように極めて大きいと思われま

す。他方、このような頭金の少ない人々には金融機関として融資すべきではない、との見解もありますが、

35歳未満購入者の40%がWインカムであり、世帯年収は購入者平均と比して大差ないと思われま

す。(公庫・銀行のデフォルト者調査を実施すれば明らかになるのではないのでしょうか)

ただこれらの購入希望者は、大きな借入をおこすので当然長期固定型で将来に渡ってリスクを固定できる住宅金融を必要としている訳です。

現在上記若年層の公庫利用率は87.1%と極めて高く、50歳以上世代の利用率52.7%と好対照をなしています。

上記レポートは35歳未満に特にフォーカスしていますが、日本全体の住宅購入者の住宅金融調査においても頭金500万未満者は48%にのぼり、全世代の住宅購入者にとって長期固定型住宅金融が有効に機能しているものと思われま

...

2) 公庫に対する消費者の声

今回の住宅金融公庫存廃議論にあたり、小社が8月に実施したインターネット緊急調査においても

...

調査結果 77.7%が存続を希望している。

30~34歳の84.1%が存続希望。

逆に、40歳以上は68.8%と意見はばらついている。

調査結果

同調査での公庫存続希望理由

存続派 77.7%	1位	低金利・長期固定ローンが組めるから	85.0%
	2位	国がやっているという安心感があるから	56.1%
	3位	民間だと経済環境の変化で、高金利になる可能性があるから	49.9%
	4位	公庫利用住宅は良質という安心感	26.2%
	5位	民間銀行だと融資を受けられるか不安	25.9%
	6位	融資を受けられる人が少なくなって、不況が深刻化するから	25.7%
廃止賛成派 14.4%	1位	民間が競争した方がより良い商品が出てくる	73.0%
	2位	そもそも特殊法人は不必要だと思う	64.9%
	3位	民間銀行の方が現在有利だし使い易いから	28.4%

公庫存廃問題についての意見は、年代別・世帯年収別に分かれていて特徴があることがわかる。

調査結果

現在の公庫に対する魅力の分析

1位	低利融資	85.9%
2位	長期固定	81.3%
3位	安定的に貸付資金が供給されること	78.6%
4位	罹災者や返済困難者にきめ細かな対応 (僚還期間の延長、据置期間の設定)をしていること	71.9%
5位	職業や勤務先による融資選別を行っていないこと	68.6%

調査結果

公庫廃止となった場合の住宅購入意欲の変化について

公庫融資がなくなれば、住宅購入をあきらめると住宅購入意欲が薄らぐ人と答えた消費者は 33.4% にのびります。

- ・住宅購入意欲の消滅が一番多い世代は、30～34歳の若年層 12.9%
- ・一方、年収1000万超の購入意欲者のうち、あきらめ派・意欲減退派をあわせても22.0%しかいない。

同様の調査が10月電通リサーチによって実施されているが、住宅購入をあきらめると住宅購入計画をのぼすと答えた消費者は 39.0%、購入計画の予算を下げると答えた消費者の 31.5% を加えると、… 今回の公庫問題の影響の大きさは決して小さいものではないことがわかります。

- ・長期固定型のローンが必要
- ・個人審査において理由の不明朗な融資選別のない住宅金融を
- ・手持ち資金少ない人にも買える住宅金融を

上記のような住宅金融政策をとらないのであれば、
米国型の大型住宅ローン所得控除制度の導入が不可欠

4. 21世紀型 住宅金融公庫像とは

1) 新規融資について

若年層または年収 700 万未満の中堅勤労者に対する、長期固定型の融資機能を持つ。かつ、一定の基準を満たせば融資率 100% が必要。

年収 700 ~ 1000 万……80%

年収 1000 万超等の富裕層の住宅購入希望者に対する融資は不要ではないか。

2) 21世紀型公庫として新生するための新しい機能

機能	内容	ビジョン
情報機能	これまでの融資実績をデータベースにして、そんな人が破綻したのか、どんな人にはどんな貸し方をすべきか等を研究し、民間金融機関に開放。若年層 or 中低所得者への民間金融機関のサービスリーチを促進させる。	借り手にも貸し手にも優しい住宅金融制度
優良住宅インセンティブ機能	割増低利融資等の方法によって、バリアフリー住宅・省エネルギー住宅・大型住宅の促進等の現在の住宅の質的向上インセンティブ機能を強化。	広い良質住宅のあるストック型社会へ
ストック型社会への研究開発機能	住宅そのものの品質評価方法の研究（インターネットを活用して、物件の DB + 大規模修繕の DB 管理）……どのように管理すれば住居の長期保全が可能となるか。	同上
美しい街づくり支援機能	地方公共団体との連携 ……街づくり計画と連動した割増融資制度。	美しい国土、美しい街づくり

3) 自己資金調達力増強のために - 住宅ローン証券化の実行組織として機能する。

各データの出典元

……H10年住宅・土地統計調査より

……住宅情報賃貸版 2001年上半期 200,544物件の平均賃料・平均㎡より

……国土交通省 住宅着工統計より

……週刊住宅情報 首都圏新築分譲マンション契約者調査より

集計期間 2000年1月～2001年6月

集計数 1万4080名

……総務省調べ 我が国の人口ピラミッドより

……H12年住宅金融公庫調べによる 公庫融資利用者調査報告より

……H13.8月週刊住宅情報調べによる 住宅金融公庫の新規融資存廃に関する調査より

……H13.9月電通リサーチ調べによる 住宅金融公庫問題に関する調査より

住宅ローンにおける、民間金融機関と住宅金融公庫の相違について

《外形》

- 1 . 長期・固定金利がない（現在の社債発行状況より明らか）
- 2 . 適用金利が融資実行時まで確定しない
（契約時にローン返済額が確定しない）
（金利上昇時は安心して契約できない）
- 3 . 元金均等返済が選択できない
- 4 . 申込年齢が低い（65歳以下 公庫は70歳以下）
完済年齢が低い（75歳以下 公庫は80歳以下）

《審査関係》

- 5 . 審査基準が不明確
年齢等の条件をクリアしていても、勤務先企業のランク付けが行われており、
社名・規模等によって不承認のケースがある
公庫は勤務先の審査はしない
- 6 . 審査金利が高い
適用金利が2%であっても、審査金利は4%程度を使う
- 7 . 勤続年数の規定が厳しい
原則勤続3年以上が条件、1年未満は基本的に不承認
- 8 . 合算者の審査年収が厳しい
殆どの銀行は本人年収 or 年収少ないほうの1/2しかカウントしない
- 9 . 会社経営者は決算書の提出、会社審査もある。
- 10 . 自営業者の審査が厳しい

《その他》

- 11 . セカンドハウスのための融資を取扱う銀行が少ない
- 12 . 親子リレー償還ができる銀行が少ない
- 13 . 団信が強制加入
団信に加入できない人は借入ができない
- 14 . 保証協会、連帯保証人の選択精度がない（銀行は保証協会が必）
- 15 . 保証料、火災保険料が高い