

平成 13 年 11 月 20 日 (火)

住宅金融のあり方懇談会 第 2 回 資料

赤井 士郎

I 消費者の不安（わが業界も消費者の立場）

- 公庫融資の存続を大多数の消費者が望んでいる。
 - ・（社）住団連は構成団体を通じて今年 8 月～9 月にかけて、住宅展示場来場者や商談中の顧客に対して「住宅金融公庫融資の廃止か存続かのアンケート」を実施し約 1 4 千件の回答を得たが、「存続に賛成」が 7 割を超える結果であった。
 - また、民間融資に委ねると、市場原理で選別されて借りられなくなるといった「不安」を回答した消費者が 5 割超もいた。
- 民間融資のみだと、選別化や不景気時の貸し渋りで住宅需要創造にマイナス効果をもたらす。
 - ・（社）不動産協会の住宅購入予定者に対するインターネット調査（回答約 4,500 件）によると 7 割超が購入計画に支障をきたし、4 割が計画を取止め又は延期する。
- 結果として年間建設戸数が約 3 0 万戸減少、関連産業を含めた住宅への投資が約 2 1 兆円減少することから不景気が助長され、住宅関連就業者をはじめとして雇用や所得への「不安」はおおきい。

II 建設工務店の不安

- 公庫融資がなくなると、公庫利用率が高い中小の建設工務店にとっては死活問題。
 - ・ビルダーネット&住宅産業新聞アンケート（住宅供給業者回答：6 2 6 社）だと、「顧客の公庫利用率 8 0 % 以上」の住宅供給業者が約 4 割ある。特に公庫融資がないと住宅取得に支障をきたす顧客層が多い「地方の業者」は、「倒産」や「廃業」等「不安」が切実となっている。
 - ・建設作業の就業者約 3 0 0 万人（ゼネコンを含む全建築就業者は 6 0 0 万人）のうち、大工約 9 0 万人、左官約 1 8 万人、とび工約 1 6 万人等（水道工、電気工、塗装工）いるが、多数の失業者が出ることになる。しかも、かれらの多くは雇用保険に入っていないため、問題は表面化されないだけに深刻。更に、これらの人たちは、おいそれと転職できないのである。

III 質の誘導

- 品確法ができて、住宅金融としての質の誘導等が尚残る。
 - ・民間融資では、「違反建築」や「欠陥住宅」が増える虞があり質の向上が図れない。
 - ・公庫の基準金利適用条件が、「耐久性」、「バリアフリー性」、「省エネ性」等の基本性能確保を促進してきた。
- 阪神・淡路大震災において、公庫住宅の「耐震性」が実証された。

IV 今後の課題

①住宅の数は充足したとの意見があるが、中身が問題。

- ・全住宅数は約5025万戸で、居住世帯のある住宅が4392万戸あるが、内訳は、持家2646万戸、借家1673万戸。
- ・仮に、築年数等から良質なストックは、持家で60%、借家は30%程度とみると建替必要な残り約2900万戸（持家：1750万戸、借家：1150万戸）を年間100万戸置き換えても30年かかる。これは市場原理に委ねられない。
- ・従って、置き換え促進の誘導策が必要で、それを「税」でやるか、「金融」でやるかの二者択一でなく、併せてやるのが現実的である。

②住宅の小泉政策のミスマッチ

- ・以上の不安要素から住宅の顕在需要が30%減少（年間30万戸以上）。
- ・小泉総理が云う（1）金融資産1400兆円の活用（30%減はGDPの1%減をもたらす）、（2）地価の安定を更に不安定なものにする。

③都市再生と云うが、住宅の要素のない再開発は空論である。

注＜1＞何故民間に対して不安かと問うと

- ①審査が厳しく、貸し渋りに対処できない。
- ②雇用が不安定で転職の可能性が高まる中での融資は可能か（給与の減少傾向の中で）。
- ③長期・固定・低利は、公庫のような国の機関だから安心できる。
- ④この先見えない時代だからこそ、国の支援を得た金融を当てにしていた。

注＜2＞「低所得者は持家を止めて賃貸にせよ」に対して

- ①高級なものは民間、公営共にそれなりに高い。
- ②民間の賃貸住宅は独身者向のもののみが多く、家族で住む賃貸は留守宅用に供せられるものだけで数が少なく選択の余地なし。
- ③こつこつと頭金を貯金しているのに、持家の夢をなくすような政策は情ない。労働意欲もなくなる。

注＜3＞当問題が固まるまで計画を凍結する

- ①動向がはっきりしないと返済計画が立てられず実行に移せない。
- ②金融を公から民に切換えると税の誘導はどうなるのか様子を見たい。

以上