

基本認識

特殊法人改革の議論は「廃止か民営化か」と組織論が先行しており、本来あるべき住宅政策の議論が欠落している。「長期・固定・低利」資金の大量・安定供給は、根強い住宅取得ニーズに応えるためにも、住宅政策として必要である。

1. 底堅い住宅ニーズの存在

(1) 住宅ストックの質の向上

- ストック有効活用推進と並行して優良な新築住宅供給が必要。

(2) 住宅需要の将来

- 2000年から2015年迄に約286万世帯の増加が予測される。
団塊Jrが30才代の住宅取得適齢期を迎え、新規取得需要は大きい。
- 30才代の持家率は低下しており、一次取得層の持家取得意欲は根強い。
30才代後半の持家率の変化：'83年=53.9%、'98年=41.1%(首都圏)

(3) 堅実な住宅需要の実態(事例)

- 長期低迷する経済環境下にあっても、マンション市場は'94年以降大量供給が続いている。(毎年17万戸以上の供給が継続/景気を下支え)
- 中堅勤労者が市場を支えているこの市場も、公庫が需要を顕在化させているためと考えられる。(公庫なくして資金計画は困難)

当社「セ・パルレ中央林間」の事例(中央林間駅徒歩4分、336戸) 30才代の平均属性...年収690万円、価格4,206万円、面積80.26㎡ 自己資金27%、借入金3,041万円、内公庫利用額2,332万円
--

2. 非常に高い“長期・固定・低利”の住宅ローンニーズ(別紙)

(1) 公庫の支持は想像以上に強く、最大の理由は「長期・固定・低利」

- 住宅購入予定者の80.2%が「公庫を利用したい」と回答。
その理由は「長期・固定・低利だから」が93.5%と圧倒的な支持。

(2) 公庫機能を廃止した場合、住宅取得に大きな影響

- 公庫機能の廃止により39%が「計画を取りやめまたは延期」と回答。

「長期・固定・低利」の住宅資金の大量・安定供給に対する国民の支持は根強いが、この消費者の声が政策の議論の場に届いていない。

3. 公庫を廃止・民営化するならば、確実な代替機能が必要

- 公庫融資を大幅縮小・廃止すれば、民間からそれに代わる商品が出てくるとの指摘もあるが、その保証は無い。
- 公庫代替商品がなければ、住宅需要が大幅に減退する恐れがある。
多くの国民が望む「長期・固定・低利」の大量かつ安定的な住宅融資という制度を廃止し、ただ市場に任せるのは、行政の責任放棄ではないか。
- 公庫の代替機能を用意した上で、段階的な移行を実施すべきである。

4. 公的機関の直接融資の意義

(1) セーフティネットの面から

- 民間金融機関における住宅ローンへの資金供給量の変動や融資選別は、「営利企業」としては当然の行動である。
- それ故、景気の変動にも影響されない、公的機関による「公平・無差別な融資の安定供給」が無ければ、中低所得者・自営業者等のマイホーム取得の夢はなくなってしまう。
- 公的機関による直接融資が必要不可欠であり、その実施にあたっては、公庫と民間金融機関との協調融資（現在検討中）や、公庫融資に一定の限度額を設けるなどにより、公庫と民間の協調関係を深めることが重要である。

(2) 市場のけん制機能として

- 「グッドローン」等の新商品も、消費者にとって安心かつ魅力的な「公庫融資」があって初めて対抗商品として開発されたもの。
- 住宅ローン市場を民間に開放することは必要であるが、国民の利益を考えた場合、公民の役割交代の移行期間においては、公庫融資との並存が望ましいのではないか。

以上のように、「長期・固定・低利」の住宅ローンを大量かつ安定的に供給していく機能は今後も必要である。「市場重視の住宅金融」の制度が整うまでは、移行期間として、公庫の補完機能は不可欠である。

以上