

## 今月のトピックス

### 住宅ローンをめぐる最近の動向について

#### 1. はじめに

住宅ローンをめぐる動向については、ここ数年、大きな動きがみられる。

住宅金融公庫においては、平成 13 年 12 月の「特殊法人等整理合理化計画」の閣議決定により、「民間にできることは民間に委ねる」という特殊法人改革の趣旨の下、直接融資を平成 14 年度から段階的に縮小させている。

一方、民間金融機関においては、民間企業への貸出が伸び悩むなかで、個人向け住宅ローンの販売による収益確保を図り、その取り扱いを積極的に増やしている。

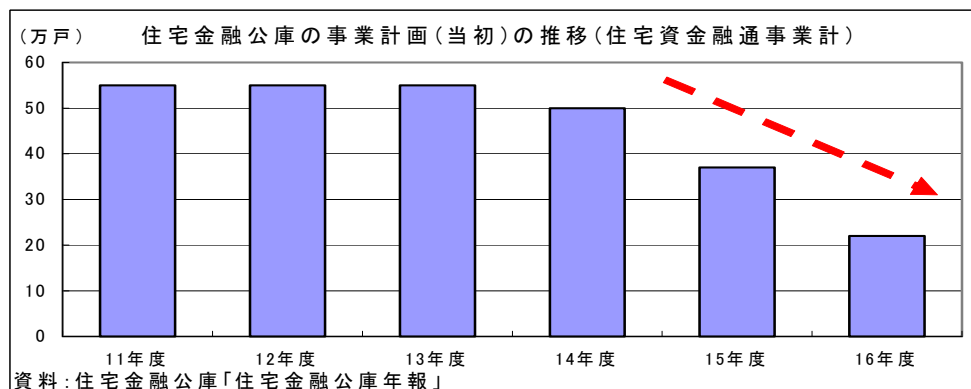
今月のトピックスでは、ここ数年で大きく変化した住宅ローンをめぐる動向について、消費者（住宅ローン利用予定者）のニーズを踏まえて概観してみた。

#### 2. 住宅金融公庫について

公庫については、平成 13 年 12 月に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」に基づき、

- ① 融資業務を段階的に縮小（平成 14 年度より実施）（図表 1）
- ② 長期固定金利の民間住宅ローンの供給を支援する「証券化支援業務」を導入（平成 15 年 10 月より実施）
- ③ 平成 18 年度末までに公庫を廃止し、新たに、公庫の権利・義務を継承し証券化支援業務等を行う独立行政法人を設置することとされている。

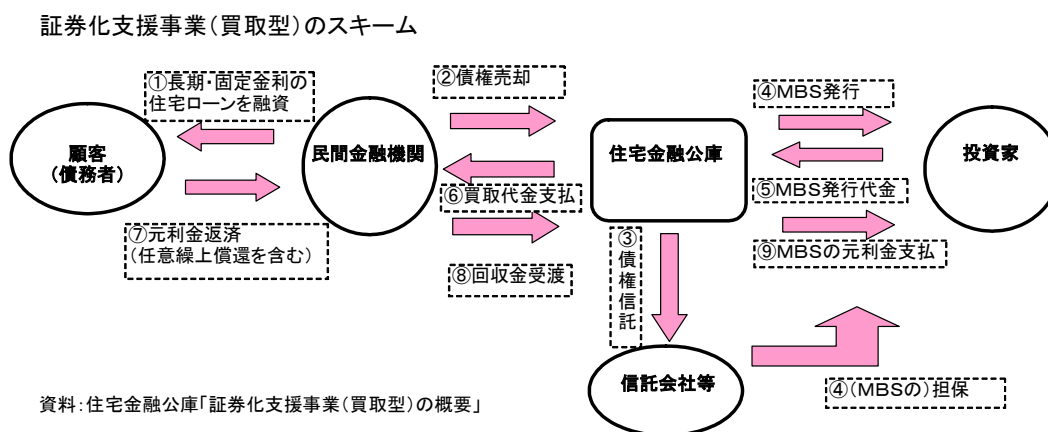
【図表 1】



### (1) 証券化支援事業（買取型）について

平成 15 年 10 月から導入した証券化支援事業（買取型）とは、公庫が民間金融機関から住宅ローン債権を買い取り、その債権を信託銀行等に信託し、それを担保に住宅金融公庫債券（MBS）を発行するものである。投資家から発行代金を受け取り、金融機関に住宅ローン債権の買取代金を支払うという構図となっており、これにより消費者に対して長期固定金利の住宅ローンが提供されることとなる（図表 2）。

【図表 2】



### (2) 新型住宅ローンの動向

平成 15 年 10 月の証券化支援事業（買取型）の創設以来、その買取申請件数の伸びは緩やかで、平成 15 年 10 月から平成 16 年 11 月までの住宅金融公庫の買取申請件数は、5,072 件となっている。その要因としては、

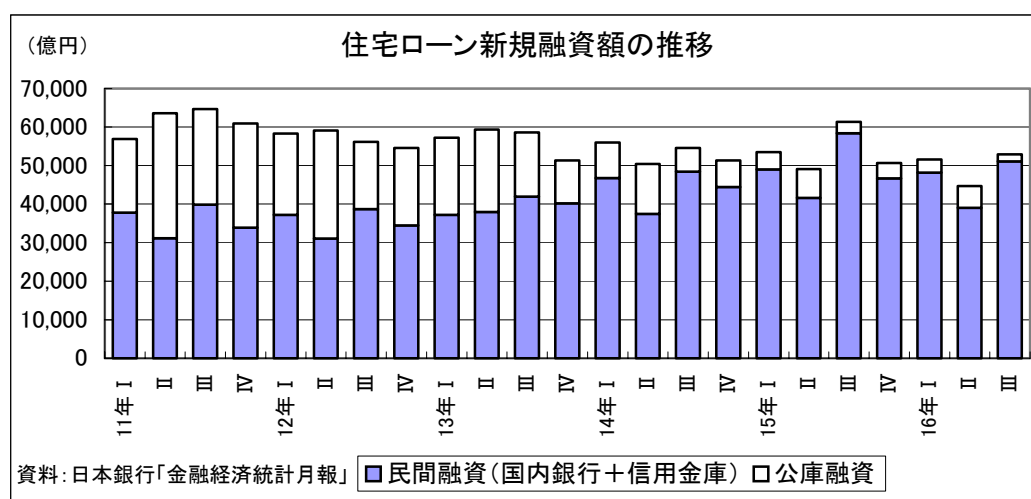
- ① 消費者に、証券化支援による民間の長期固定金利の住宅ローン（以下「新型住宅ローン」という。）が十分に認知されていないこと
- ② 発足から間もないこともあり、活用しやすい仕組みとするための手続き・条件等に改善の余地があること
- ③ 超低金利状態が継続し、消費者の金利変動リスクに対する意識が高まっていない面があること  
などが指摘されている。

しかしながら、一部の民間金融機関が金利を大幅に引き下げたこと等から、直近の平成16年11月の買取申請件数は、1,044件と大幅に伸びている。さらに12月からは、各民間金融機関の「新型住宅ローン」の取扱実績などに応じて、民間金融機関の金利設定の元になる金利（提示金利）を引き下げる優遇措置を開始しており、民間金融機関が設定する顧客向け金利の平均は先月より低下し、消費者にとって、より利用しやすい状況となっている。

### 3. 民間金融機関の動向について

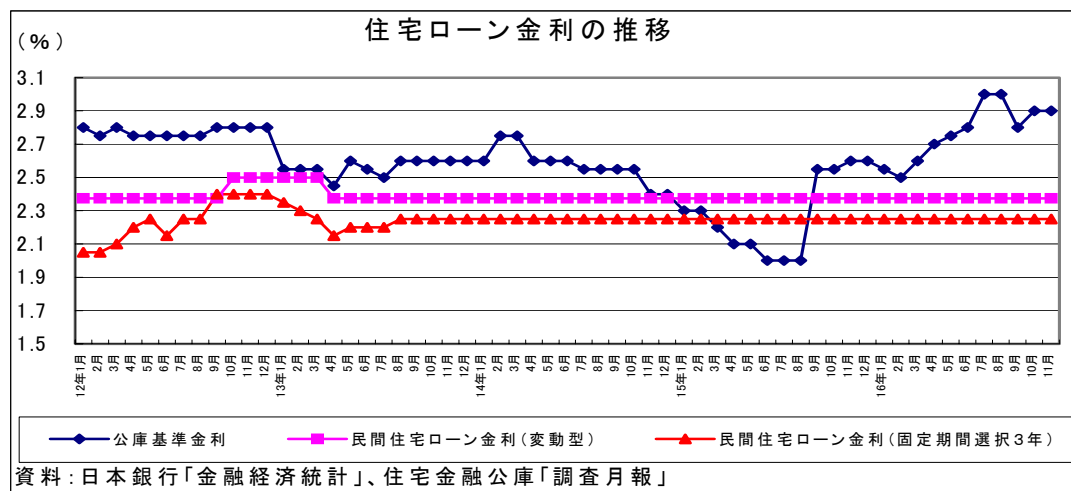
近年、民間金融機関においては、民間企業への貸出が伸び悩むなかで、個人向け住宅ローンの販売による収益確保を図り、その取り扱いを積極的に増やしている（図表3）。

【図表3】



金融緩和政策が維持される中、短期金利が低く設定される状況が継続しており、各民間金融機関は当面の返済負担の少ない短期固定型住宅ローンに対する需要を取り込み、また低金利の短期固定型住宅ローンへの借り換えについても積極的に進めてきた（図表4）。

【図表 4】



さらに、一定の条件を満たした優良顧客に対しては、住宅ローンの金利優遇を適用する金融機関が増加しており、顧客の獲得につながっているところである。

また、BIS規制の面から考えると、住宅ローン債権はリスクウェイトが低く、通常の民間向け債権に比べそのリスクウェイトは50%となっていることから、自己資本比率を高めるために有利であることも、民間金融機関が積極的に取り組む要因となっていると考えられる。

#### 4. 消費者（住宅ローン利用予定者）の動向

次に、消費者側の動向についてみてみることにする。

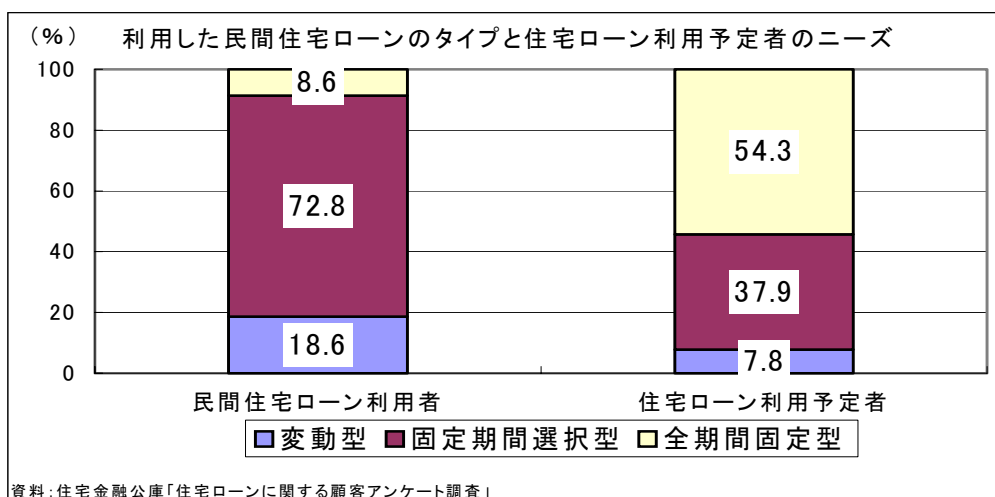
国土交通省「住宅市場動向調査（16年3月公表）」（注1）で住宅ローンを利用して新設住宅を取得した割合をみると、注文住宅で65.2%、分譲住宅で68.2%と7割近い取得者が住宅ローンを利用している（注2）。

（注1）「注文住宅」については、14年1月1日から14年12月31日までの間に自分自身の住宅を建築して入居済みの人を対象とし、「分譲住宅」は14年4月1日から15年3月31日までの間に新築の分譲住宅を購入し、入居済みの人を対象としている。

（注2）「注文住宅」では、23.9%が「住宅ローンはない」と回答、10.9%が無回答であった。また「分譲住宅」では、9.0%が「住宅ローンはない」と回答、22.9%が無回答であった。

また、住宅金融公庫が実施した「住宅ローンに関する顧客アンケート調査」（調査時期 H16.8.18～8.23）をみると、「住宅ローン利用者」（注3）のうち、最近利用が増えている民間住宅ローン利用者が選択したローンのタイプは、「固定期間選択型」が最も多く、72.8%の方が選択している。次に「変動型」が18.6%、「全期間固定型」は8.6%となっている（図表5）。

【図表5】



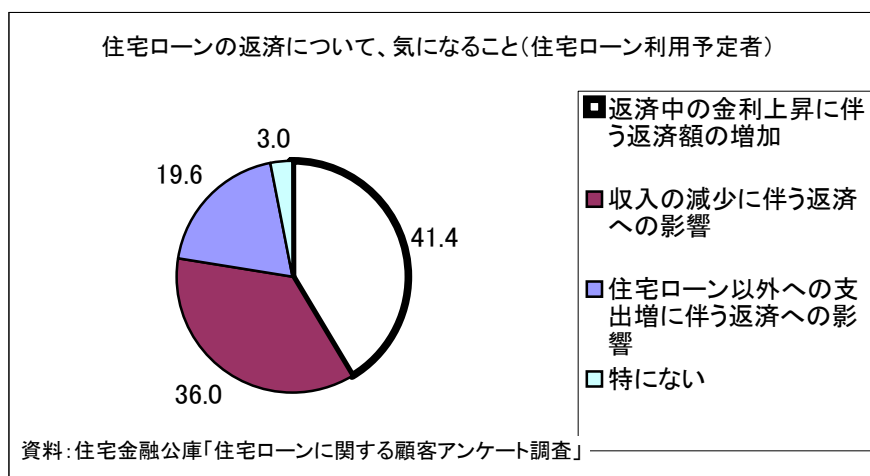
一方で「住宅ローン利用予定者」（注4）が選択したいとするタイプは、「全期間固定型」が最も多くなっており、54.3%の方が選択したいと考えている。次いで、「固定期間選択型」37.9%、「変動型」7.8%となっている。

また、「住宅ローン利用予定者」が考えている「住宅ローンの返済について、気になること」については「返済中の金利上昇に伴う返済額の増加」が41.4%と最も多くなっており、金利変動リスクに対しての不安が最も大きくなっている（図表6）。このことから、金利上昇不安が「全期間固定型」を選択したいとする大きな理由となっていることが分かる。

（注3）「住宅ローン利用者」とは、平成13年以降に住宅を取得した方のうち、民間住宅ローンや公庫融資を利用した方。

（注4）「住宅ローン利用予定者」とは、平成13年以降に住宅を取得した方以外で、5年以内に具体的に住宅を取得する予定のある方のうち、民間住宅ローンや公庫融資を利用予定の方。

【図表 6】



## 5. まとめ

先で述べたように、これから住宅を取得しようとする人は、「全期間固定型」を選択したいとするニーズが最も大きい。民間金融機関においても、近年の低金利を背景に「新型住宅ローン」以外の長期固定金利の住宅ローンを提供しているところもあるが、「変動型」や「固定期間選択型」の商品に比べると少ないのが現状である。このため「全期間固定型」を選択したいというニーズに一層応えていくことが望まれる。

長期固定金利の住宅ローンである「新型住宅ローン」については、中古住宅についても融資の対象となるなど、内容の拡充が行われ、消費者にとってより選択しやすい制度となった。また、「新型住宅ローン」を取り扱う民間金融機関も創設時の75機関から順次拡大し、現在では185機関（平成16年12月現在）が事業に参加している。

これらに伴い、消費者に認知される機会が増え、より安定した長期固定金利の住宅ローンの供給が実施されることにより、住宅ローンを選ぶ際の大きな選択肢となっていくことが期待される。