

今、住宅ローンが変わる — 住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ —

八 木 寿 明

- ① 平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構が設立される。住宅金融公庫の承継法人である同機構は、民間住宅ローンの証券化支援業務を中心に、災害復興関連融資、まちづくり関連融資や住宅金融に関する知識の普及などの業務を行うが、通常の住宅融資の扱いについては、民間金融機関の住宅融資の実施状況などをみて判断することとなっている。
- ② 昭和25年に設立された住宅金融公庫は、戦後の旺盛な住宅需要を資金面から支えるため、資金運用部資金（財投資金）を原資として、1,940万戸の住宅に長期低利の資金を供給し、また、独自の住宅建設基準に基づく建設指導と工事審査を通じて、一定水準の住宅の質と適切な工事の施工を確保してきた。
- ③ 昭和50年代半ば以降、公庫融資は、内需拡大のための経済対策の主要な柱と位置づけられ、貸付戸数が大きく増加した。特にバブル経済崩壊後、累次の経済対策が実施された時期には、特別割増額の加算により貸付1件あたりの融資額が大幅に拡大するとともに、貸付戸数も増加した結果、住宅融資全体に占める公庫の割合が高まった。このため、公庫の新規融資額や融資残高の増大に対して、行財政改革や民業補完の観点から、その縮小の必要性が指摘された。
- ④ 一方、民間金融機関による住宅ローンは、戦後から高度経済成長期にかけては、産業資金の供給が優先されたこともあって低調であったが、昭和46年の金融緩和、56年の変動金利型ローンの導入などを契機として増加し、平成6年に金利に関する規制が廃止されると、多様な住宅ローンを提供するなどその融資姿勢は積極的なものになった。
- ⑤ 平成13年12月の特殊法人の整理合理化に関する閣議決定により、公庫については、5年以内に廃止し、証券化支援業務を行う独立行政法人を設置すること、平成14年度から融資業務を段階的に縮小すること、利子補給を前提としないこと、などの方針が決定された。公庫の新規融資は急速に縮小する一方、先行的に実施している証券化支援業務によるフラット35の買取申請戸数は着実に増加している。
- ⑥ 住宅金融支援機構設立時の融資業務範囲の判断に資するため、国土交通省及び公庫は、民間金融機関の住宅ローンに関する審査や融資の状況、利用者のローンの選択・決定状況や金利変動に伴うリスクの認識度などについて、調査を行っている。
- ⑦ 平成18年7月、日銀はゼロ金利政策を解除した。今後長期金利が上昇するとの見方が多い。住宅金融に関する的確な情報提供など、ローン利用者が自らに最もふさわしいタイプのローンを選択できる環境の整備が必要である。

今、住宅ローンが変わる

— 住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ —

八 木 寿 明

目 次

はじめに	3 財政投融资の改革
I 公庫の設立とその拡充期	4 公庫の改革
1 公庫の設立	5 公庫改革の実施状況
2 昭和30年代までの住宅金融	III 民間住宅ローンの実施状況
3 昭和40年代から昭和50年代前半	1 融資審査と融資の実施状況
II 昭和50年代後半からの拡大型	2 住宅ローンの選択・決定過程
1 行財政改革と景気対策との狭間で	3 住宅ローンの商品性の認識度
2 民間住宅ローンの動向	おわりに

はじめに

戦後住宅政策の三本柱の一つである住宅金融公庫（以下「公庫」という。）は、国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅を取得するのに必要な資金で、銀行その他の一般金融機関が融通することが困難なものを貸し出すこと、言い換えれば民間金融機関の融資を補完することを目的として、昭和25年に設立された。以来約1,940万戸の住宅に対して融資を行い、合わせて住宅の規模、構造、設備などの質的向上に貢献してきた。

国全体の資金量が不足していた戦後から高度経済成長期にかけては、国民の旺盛な住宅需要を十分に満たすことができず、長期低利の資金を供給する公庫には応募が殺到し、抽選その他の手段を講じることを余儀なくされた。昭和50年代半ば以降になると、郵便貯金、年金積立金などの財投原資にも余裕が生まれ、申込者全員に貸し付けることが可能となり、住宅取得者や住宅関連事業者にとって、公庫は当然のように

第一番目に利用する住宅金融機関として認識されるようになった。さらに財政制約が強まるなかで、内需を中心とした景気対策が求められるようになると、関連分野への需要誘発効果の高い住宅投資は対策の重要な柱とされ、その中心に公庫融資の拡大が位置づけられた。その結果、公庫の住宅融資全体に占めるシェアは高まり、残高も70兆円を超える状況となった。

他方、金融自由化の急速な進展により、企業の資金調達には、銀行借入れを中心とした間接金融から、資本市場を通じた株式、社債の発行による直接金融にシフトするなかで、平成6年に民間金融機関の住宅ローンに対して課せられていた規制が緩和、廃止されたことを受けて、民間金融機関も住宅ローンなどの個人金融に本格的に力点を置くようになった。

これに対して、公庫は、従来の財投借入と長期固定金利融資という規制金融時代の枠組みを維持していたため、金融自由化に伴う金利変動リスクなど新しい時代の金融に対する備えが必

ずしも十分にはできていなかった。

特殊法人等整理合理化計画（平成13年12月19日、閣議決定）、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）の制定などにより、公庫については平成19年3月に廃止のうえ、その承継法人としての住宅金融支援機構を同年4月に発足させ、民間住宅ローンの証券化、住宅金融に関する知識の普及などの業務を行うこととなっている。これに伴い、従来公庫が担ってきた住宅融資については、災害復興関連融資やまちづくり関連融資などに限定することとされており、一般の住宅取得者に対する融資の取り扱いについては、民間金融機関の住宅融資の状況をみて判断することとされている。

本稿は、公庫設立以来の住宅金融の経過を略述するとともに、公庫改革の方向性が決定された平成13年度以降の民間住宅ローンの状況をアンケート調査結果などから分析することにより、新たに設立される住宅金融支援機構の業務のあり方の検討とその判断に資することを目的としている。

I 公庫の設立とその拡充期

1 公庫の設立

終戦時のわが国の住宅事情は、空襲による焼失、延焼防止のための除却、海外からの引揚げによる需要増、それに戦時中の供給の減などにより、420万戸の絶対的な住宅不足の状況下にあった。このため、昭和20年9月閣議決定の「罹災都市応急簡易住宅建設要綱」による国庫補助の応急簡易住宅の建設をはじめ、住宅緊急措置令（昭和20年勅令第641号）による遊休建物

の住宅転用や余裕住宅の解放、臨時建築制限令（昭和21年勅令第228号）による不要不急の建築の禁止、罹災都市借地借家臨時処理法（昭和21年法律第13号）による旧借地・借家権の保護と土地家屋の権利調整、地代家賃統制令（昭和21年勅令第443号）による地代家賃の統制など緊急措置が実施された。極端な資材不足にもかかわらず、住宅建設は、政府の一連の応急対策と国民の旺盛は復興意欲に支えられて、昭和23年度までに民間自力建設による住宅を中心として約200万戸の建設が行われた。しかし、戦後のインフレの高進に伴う建設費の急激な高騰などから、建設戸数は昭和23年度の約65万戸から昭和24年度には約32万戸へと大幅に減少し、国の援助による住宅供給対策が必要とされるようになった⁽¹⁾。

このような状況の下、国民の住宅建設意欲を誘発するための長期・低利の資金対策が検討されたが、産業金融に重点が置かれていた民間金融機関にとって、長期・低利を条件とする住宅資金の供給は困難な状況であった。このため、政府は、GHQ（連合国軍最高司令官総司令部）の意向⁽²⁾も踏まえ、政策金融機関としての公庫を設立することとし、昭和25年の第7回国会において住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）が成立した。公庫は、一般会計出資金50億円及び米国対日援助見返資金86.4億円の計136.4億円の資本金をもって発足した。その後資金運用部資金（昭和26年度から）や簡易保険積立金（昭和30年度から）からの借入金、産業投資特別会計出資金（昭和32年度から）が追加されることとなる⁽³⁾。

(1) 住宅金融公庫『住宅金融公庫30年史』1980（以下『30年史』という。）、pp.3-18.

(2) GHQの意向は、政府機構として設立し、政府の意思で貸付決定は行うが、受け付け、貸付、回収などの事務は民間金融機関を活用する、というものであった（高野義樹『日本住宅金融史』住宅金融普及協会、1997、pp.107-108.）

(3) 住宅金融公庫『住宅金融公庫50年史』2000.6（以下『50年史』という。）、pp.1-5.；『30年史』pp.390-392. 参照。

2 昭和30年代までの住宅金融

設立当初の公庫は、個人住宅及び賃貸住宅の建設に必要な資金を融資することとしていた。しかし、その事業計画による融資枠は、初年度の昭和25年度こそ8万戸であったものの、その後は貸付資金の制約から4.0-5.2万戸と増減を繰り返した。新たに分譲住宅の購入資金の融資を開始した昭和30年度には事業計画上の融資枠が7.5万戸となり、それ以降年々増加して、昭和39年度には13万戸に達した⁽⁴⁾。しかし、この時期を通じて住宅建設・購入資金の需要は強く、申込者に対しては審査と抽選が行われた⁽⁵⁾。

ところで、公庫は、「国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設に必要な資金」(住宅金融公庫法第1条)を融資することにより、国民の居住水準の向上を図ることを目的としている。設立当時は、朝鮮動乱による建築資材の高騰、建築技術者や労働者の不足などから、建設される住宅も応急的で質も十分なものではなかった。このため、公庫は、独自の融資住宅建設基準を作成して、これに基づく建設指導と工事審査を地方公共団体に委託して行った。その目的は、① 融資住宅の質の確保と融資物件の債権保全、② 融資対象住宅の規模、建設費などの査定、③ 現場審査による異常の早期発見と不良債権化の防止、④ 出来高に応じた資金の交付などであった⁽⁶⁾。この結果、公庫融資住宅について一定水準の質の確保と工事の施工に関する中間及び完了時の現場検査が実施され、適切な施工の確保が図られたといわれている。

この時期の個人住宅の建設費に対する公庫の融資額は、貸付原資の制約、建築費の高騰などから実質40%程度であり、残余は貯蓄などの自己資金、勤務先や親族からの借り入れのほか、民間金融機関からの借り入れなどで手当てされていた。民間金融機関に関しては、労働金庫や農業協同組合が住宅融資を始めていたが、銀行などの一般金融機関の住宅ローンは、住宅販売企業の保証が付いた提携ローンが中心で、非提携ローンは個人の預金を前提としたものであり、預金獲得を目的とするものでもあった。また、住宅販売業者の中には、一定額の頭金または一定期間の貯蓄を前提とした割賦金融による住宅販売を行うものもあった⁽⁷⁾。

3 昭和40年代から昭和50年代前半

昭和40年代になると、高度経済成長に伴う三大都市圏への人口集中の影響も加わり、住宅に対する需要はさらに増大した。住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)の制定と住宅建設五箇年計画の策定などにより、住宅の大量建設の時代に入ることとなり、公庫についても逐年融資戸数の拡大⁽⁸⁾が図られたが、それを上回る資金需要には応えられず、依然として抽選制や受付順位制などの措置が必要であった⁽⁹⁾。なお、公庫は、出資金と資金運用部からの借入金(借入金利6.5%)を原資として個人に長期低利の資金(貸出金利5.5%)を貸し付けていた。しかし、昭和40年度の補正予算において、歳入不足を補うための特例国債が発行されることに伴い、公庫に対しては、従来の出資金に代えて、借入と貸

(4) 各年度の事業計画については、住宅金融公庫『住宅金融公庫50年史(資料編)』2000(以下『50年史(資料編)』という。), pp.25-26. 参照。

(5) 『30年史』pp.190-194; 高野 前掲書 pp.138, 176.

(6) 『30年史』pp.32-35.

(7) 高野 前掲書 pp.174-176, 181-182.

(8) 当初事業計画による融資戸数は、昭和40年度13.7万戸から昭和48年度には30.8万戸となるなど毎年大きく拡大された(『50年史(資料編)』pp.27-28. 参照)。

(9) 『30年史』p.83.

出との金利収支差などを補填するための利子補給金が支給されることとなった⁽¹⁰⁾。これにより当面の長期低利融資に必要な国費は縮減できることとなったが、この措置がその後の補給金必要額の硬直的な累増につながる事となる。

他方、昭和46年後半から昭和47年前半にかけての超金融緩和を背景として、民間住宅金融の大幅な改善、拡充が行われた。多様な業態の金融機関が住宅ローンの取り扱いを始めるとともに、融資条件についても、限度額の引き上げ(1,000万円から2,000万円へ)、償還期間の延長(15年から20年へ)、金利の引き下げ(9-10%から8.4-9%へ)などの改善⁽¹¹⁾が図られ、住宅ローン残高も急激に増加した⁽¹²⁾。

しかし、昭和47年後半には需要超過による卸売物価の急騰に対処するため、政府は総需要抑制策を実施し、金融についても強力な引き締め措置⁽¹³⁾がとられた。これにより拡大を示していた住宅ローンも急減し、地価の高騰ともあいまって住宅着工戸数は昭和49年度には対前年度比で大きく減少した⁽¹⁴⁾。

なお、公庫の昭和49年度の事業計画では、昭和48年度と同水準の融資戸数30.8万戸を維持していたが、申込者が多く、3万戸の融資戸数追加に加え、翌年度の事業計画枠による貸付契約により対応した。さらに昭和50年度は、緊縮予算のなかで、前年度当初計画比6.8%増の融資

戸数32.9万戸を確保したうえで、個人住宅貸付についてはこれを2回に分けて申し込みを受け付けることとした。しかし、第1回は受付初日に予定戸数を上回り、1日で受付を締め切る事態となり、抽選の復活と7.1万戸の融資戸数追加により対応した⁽¹⁵⁾。その後も公庫融資の申込者は増加し、これに応じて融資戸数の拡大が図られたが、特に昭和53年度には内需拡大策としての融資枠の追加が行われた結果、60.5万戸の融資を実施した。これ以降公庫は、年間融資戸数50-55万戸の水準を維持、継続していくこととなる⁽¹⁶⁾。

II 昭和50年代後半からの拡大期

1 行財政改革と景気対策との狭間で

政府は、昭和56年3月、財政再建と行政改革を推進するため、第2次臨時行政調査会を設置し、「増税なき財政再建」を旗印として、行財政改革に取り組むこととなった。

公庫は、資金運用部からの借入金と貸出金との金利収支差などを国庫からの利子補給金により補填することを基本としていたが⁽¹⁷⁾、融資戸数の大幅増加、建築費等の高騰に伴う1件あたりの融資限度額の引き上げ、金融引き締めによる財投金利の上昇(昭和55年5月には8.5%に上昇した。)などにより、利子補給金は増加の一途

(10) 出資金は、当初予算額40億円から15億円に補正減額され、利子補給金は、5億円補正増額された(『30年史』p.398. 参照)。

(11) 金利は、全国銀行昭和47年9月末現在。『30年史』pp.127-128。

(12) この時期の公庫の融資条件は、償還期間は木造18年、耐火構造35年であり、貸付金利こそ昭和47年度5.5%、昭和48年度5.2%であったものの、融資額は、木造住宅の建設の場合昭和47年度150万円、昭和48年度250万円、昭和49年度350万円であり、昭和48年度に創設されたマンションの購入の場合でも500万円であった(『50年史(資料編)』pp.207,211,222.)。

(13) 昭和48年には、公定歩合が年初の4.25%から5回引き上げられ、年末には9.0%となり、昭和50年4月まで維持された。

(14) この時期の住宅着工戸数は、昭和46年度153.2万戸、昭和47年度185.6万戸、昭和48年度176.3万戸、昭和49年度126.1万戸、昭和50年度142.8万戸であった。ただし、昭和48年度以降は沖縄県を含む。『50年史』p.341. 参照。

(15) 『30年史』pp.132-138。

(16) 『50年史(資料編)』pp.29, 75. 参照。

をたどった。このため、公庫は、基準金利の維持と無抽選体制の確保を図るため、利子補給金の増大を抑制する措置を講ずることとした。具体的には、基準金利の適用対象範囲から、昭和56年度には高額所得者に対する融資を、昭和57年度には貸付後11年目以降の金利及び一定規模以上の大型住宅に対する融資をそれぞれ除外し、さらに昭和60年度からは貸付手数料を徴収することとした。その後、行財政改革、特殊法人の整理合理化などの観点からは、公庫融資などの公的政策金融は、民業補完の観点から縮減すべきである、との指摘が繰り返し行なわれることとなる。

他方、昭和50年代には、住宅建設は経済波及効果が大きいことから、内需拡大による景気対策の有力な手段として公庫融資が活用されるようになり、特に昭和60年10月に経済対策閣僚会議において決定された内需拡大策では、融資戸数の追加に加えて、住宅建設の促進と併せて居住水準の向上を図るため、時限的措置として特別割増貸付制度が創設された。その後この貸付

1件あたりの融資額を増額する特別割増貸付制度は、住宅建設促進による景気対策の重要な手段と位置づけられ、適用期限の延長と割増額の引き上げや割増項目の追加が行われることとなる。

特にいわゆるバブル経済崩壊後は、以下に略述するように、景気対策としての割増額の引き上げ、融資条件の緩和など融資拡大措置が緊急に実施される一方で、民間融資との協調や民業補完の観点からの割増額の縮減などの措置が交錯して講じられる時期が約10年続くこととなる。この間、公庫の貸出残高は70兆円を超え、住宅ローン全体に占める公庫の割合も、表1に示すように短期間のうちに大きなものとなるのである。

平成4年6月30日に閣議決定された「生活大国五箇年計画」は、東京を始めとする大都市圏においても、勤労者世帯の平均年収の5倍程度を目安に、良質な住宅の取得が可能となることを目指していた。これを受けて公庫は、当初5年間の返済負担率を軽減するため、平成5年度

表1 住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移

	公庫融資件数	公庫新規貸出額	民間新規貸出額	公庫貸出残高	民間貸出残高
昭和41年度	13.6万件	1,394億円	804億円	5,604億円	1,454億円
昭和46年度	20.0万件	3,574億円	1兆1,469億円	1兆3875億円	2兆6,551億円
昭和51年度	33.2万件	1.4兆円	5.3兆円	5.2兆円	16.4兆円
昭和56年度	49.5万件	3.1兆円	6.3兆円	15.7兆円	33.8兆円
昭和61年度	46.9万件	3.9兆円	12.4兆円	26.9兆円	43.1兆円
平成3年度	43.6万件	5.7兆円	12.9兆円	44.3兆円	76.4兆円
平成6年度	72.9万件	14.7兆円	13.4兆円	64.5兆円	80.8兆円
平成7年度	61.3万件	12.4兆円	23.4兆円	64.7兆円	89.4兆円
平成8年度	68.2万件	13.1兆円	17.5兆円	70.1兆円	89.4兆円
平成9年度	53.6万件	10.6兆円	16.9兆円	72.4兆円	89.8兆円
平成10年度	43.5万件	8.8兆円	16.3兆円	72.1兆円	93.8兆円
平成11年度	52.9万件	11.6兆円	15.8兆円	74.5兆円	100.3兆円
平成12年度	43.7万件	9.8兆円	15.8兆円	75.9兆円	102.9兆円
平成13年度	31.3万件	6.8兆円	18.7兆円	72.6兆円	107.7兆円

(出典)『50年史(資料編)』pp.462-481, 住宅金融公庫資料「住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移」(平成元年度-17年度) 住宅金融公庫 HP <<http://www.jyukou.go.jp/chisiki/chosa/laon.html>> から作成

(17) 資金運用部の貸出金利は、昭和26年から6.5%で維持されてきたが、昭和47年9月に6.2%に引き下げられ、その後市中金利の変動に応じて変更されるようになった。公庫の基準金利も法定上限の5.5%以下で、資金運用部金利の変更に依って決定されることとなった。

からゆとり償還制度⁽¹⁸⁾を導入した。また、平成5年度には、3度の経済対策が決定され、基本融資額及び割増融資額が増額されるとともに、融資枠についても当初の55万戸に加えて22万戸の追加が行われ、合計77万戸の事業計画となった。さらに平成6年度は、当初の63万戸の融資枠に36万戸の追加が行われ、年間99万戸⁽¹⁹⁾の事業計画となった。このような公庫融資に対する申し込みの著しい増加の背景には、金利水準の低下により、公庫の基準金利が平成6年3月には年3.6%と最低を記録したことなどがあつた。

その後、平成7年2月24日の閣議決定「特殊法人の整理合理化について」において、公庫に関しては、①民間金融機関との協調、②特別割増額の縮減などの指摘がなされ、これを受けて、平成7年度及び平成9年度の当初予算にお

いて、2度にわたって特別割増額の引き下げが行われた。さらに、平成9年9月24日には、閣議決定「特殊法人等の整理合理化について」において、公庫については、①景気対策としての特別割増額の段階的縮減、②融資残高の増大抑制などが決定された。なお、この閣議決定においては、「金融システム等の改革のための法制の整備及び財政投融资制度の見直しの作業の進捗に応じ、既往貸付の証券化や公庫債の発行を検討し、融資残高の縮減を行う」こともあわせて決定された。

しかしながら、直後の平成9年11月18日には、経済対策閣僚会議において決定された「21世紀を切りひらく緊急経済対策」により、早急な景気対策の必要性から臨時措置として①特別割増額の引き上げ⁽²⁰⁾、②融資限度割合の撤廃⁽²¹⁾などの措置がとられた。

(18) 公庫は、融資額の審査にあたっては、当初の返済額の5倍以上の所得があることを条件としている。

ゆとり償還とは、将来の所得増加による返済能力の向上を前提として、融資可能額を増加させる仕組みであり、それ以前のステップ償還では本来の償還期間20-35年を50年とみなして当初返済額を算出していたが、平成5年度第2回受付から導入されたゆとり償還では、これを75年とみなすことにより、さらに融資可能額を増大させた。

しかし、終身雇用、年功賃金などの従来の雇用環境が急速に変化していたことから、このゆとり償還制度は、平成7年度から適用条件が順次縮減、厳格化され、利用率も低下して、平成12年度には廃止された。

なお、平成10年度にはゆとり償還の利用者が、返済開始後6年目を迎え、その返済額が大幅に増加することから、一定の条件の下で返済が困難となる者に対して、償還期間の延長措置等を講ずることとした（『50年史』pp.134-138. 参照）。

(19) 公庫の事業計画で決められる融資枠の戸数は、申し込みを受理し、貸付の決定を行うことができる戸数であり、表1に掲げる融資件数は、資金の交付が実施された件数である。したがって、貸付決定後の辞退者の発生のほか、年度後半の貸付決定に対する資金交付が翌年度になる場合があることなどにより、両者は一致しない。

(20) 経済対策閣僚会議が行われた平成9年11月18日の閣議において、「住宅金融公庫の特別割増融資については、『特殊法人等の整理合理化について』（平成9年9月24日閣議決定）において、段階的に縮小し、融資残高の増大を抑制することとされているが、早急な景気対策が必要な現下の情勢にかんがみ、臨時的措置として融資額の引き上げを行うこととする。」と決定された。

(21) 公庫融資については、住宅取得額の80-85%を融資限度額としてきたが、特別割増額については、時限的措置であることから、融資限度額の範囲外とした。しかし、その後の基本融資額や特別割増額の引き上げにより、場合によっては公庫融資だけで住宅を取得できるようなケースも生じた。このため、平成6年度からは、融資限度割合を住宅取得費の80%とする措置を講じた。

平成9年度第4回受付から行われた融資限度割合の臨時的撤廃は、一定額以上の所得のある者に限って、住宅取得費の100%を融資することを可能とする措置である。平成13年12月13日閣議決定の特殊法人の整理合理化計画において、公庫融資を段階的に縮小することが決定され、この臨時措置も平成14年度から廃止された（『50年史』p.119. 参照）。

さらに、平成10年には、不良債権処理に伴う貸し渋りや融資回収などの民間金融情勢を踏まえ、「緊急経済対策」(平成10年11月16日、閣議決定)に先がけて、平成10年10月23日に「住宅金融公庫等の融資に関し緊急に講ずべき対策について」が閣議決定された。これに基づき、公庫融資については、① 融資金利率を2.55%から2.00%に引き下げるとともに、将来の融資金利率の下限を2.0%とすること、② 基本融資額の金利による最大1,000万円の生活空間倍増緊急加算の臨時的実施、③ 住宅ローン破綻を防止するため、失業者などへの返済救済措置としての相談体制の整備、償還期間の最大10年の延長、などの措置が講じられた⁽²²⁾。

2 民間住宅ローンの動向

この時期までの民間住宅ローンは全期間固定金利型であったが、昭和56年から変動金利型住宅ローンが導入され、これにより短期の預金を原資として長期の住宅ローンを提供することに伴う金利変動リスクや流動性リスクの軽減が可能となった。その結果、民間金融機関による住宅ローンは変動型の提供が主流となり、その後のバブルの発生もあって個人向け住宅ローンは急激に増加した。

バブル経済崩壊後一時的に民間住宅ローンが停滞した時期もあったが、平成6年には住宅ローン金利に対する規制が廃止されたことに伴い、全期間固定金利型、変動金利型に加え、2年、3年、5年、10年など一定期間金利を固定し、

その期間経過後に改めてその時点で金利タイプを選択できる固定金利期間選択型など多様な商品を提供することが可能となり、民間金融機関も積極的に住宅ローン市場に参加することとなった。

当時のわが国の金融情勢は傾向的な金利低下局面にあり、財政投融資金利を基準として設定される公庫融資の金利も、民間金融機関が提供する多様な住宅ローンの金利も、史上最低の水準を更新する状況であった。このため、それ以前の相対的に高金利の時期に公庫から長期固定金利の住宅ローンを借りていた消費者にとっては、公庫融資の金利は、足元の民間住宅ローン金利に比べれば相対的に高金利⁽²³⁾と判断され、民間金融機関が提供し始めた低利のローンへの借り換えが猛烈な勢いで行われた。借り換えのピークとなった平成7年度には、繰上償還額が9.9兆円に達し、その後も高水準の繰上償還が続くこととなった⁽²⁴⁾。

経済の停滞と所得の伸びの鈍化の中で、金利負担に敏感になった住宅ローン利用者の当然の行動とはいえ、その結果は、公庫が、そして国庫が大きな負担を負うこととなった。公庫の融資制度は、個人の住宅ローンでは、ボーナスや退職金などの一時収入が生じた場合には当然繰上償還が行われ、これを受け入れるとの前提で構築されていたため、大幅な金利低下に伴う融資額全額の借り換えによって、集中的に発生する巨額の繰上償還に伴う金利リスクに対する十分な備えがなかったのである⁽²⁵⁾。

⁽²²⁾ 時限措置として導入された生活空間倍増緊急加算及び返済救済措置については、平成11年11月11日の経済新生対策などにより平成12年度末まで延長された。『50年史』pp.130-131. 参照。

⁽²³⁾ 特別割増額の貸出金利は、基準金利とは異なり財投金利と同程度であったため、特に高金利と感じられた。

⁽²⁴⁾ 都市銀行・地方銀行・第二地方銀行の住宅ローン新規融資額は、平成6年度8.7兆円、平成7年度16.8兆円、平成8年度12.5兆円であり、公庫への繰上返済額は、平成6年度3.4兆円、平成7年度9.9兆円、平成8年度5.6兆円であった(『50年史』pp.123-124.)。

公庫からは、資金運用部への繰上償還が認められていなかったため、結果的に高金利の過去の融資が低金利の新規融資に置き換わることとなり、公庫の金利収支は大きな損失を内包することとなった。

3 財政投融資の改革

政策金融機関を中心とした特殊法人の整理合理化に関する閣議決定が行われたのと同時期の平成9年11月27日、資金運用審議会懇談会は、「財政投融資の抜本的改革について（資金運用審議会懇談会とりまとめ）⁽²⁶⁾」を公表した。その概要は、以下の通りである。

- ① 財政投融資は、国内の貯蓄を社会資本整備等に効率的に活用する財政政策手段として、我が国の経済発展に貢献してきた⁽²⁷⁾。
- ② 経済全体の成熟化、市場機構の整備に伴い、民間部門の対応力が向上していることから、政府の役割の見直し、財政投融資の仕組みについての抜本の見直しが必要である。
- ③ 資金調達面では、資金の受動性からくる財政投融資の規模の肥大化等の問題点、金利設定面の問題点があり、資金運用面では、財政規律面の問題点、長期・固定金利に伴う問題点がある。制度・運営の全般にわたる財政投融資の抜本的改革が是非とも必要である。
- ④ 今後の財政投融資の対象分野・事業については、民業補完の徹底、償還確実性の精査、コストとベネフィットの十分な比較などによ

り、スリム化に取り組む必要がある。

- ⑤ 資金調達面について、必要額の能動的な調達、市場に完全連動した効率的な調達、金利リスクの適切な管理などの見直しが必要である⁽²⁸⁾。
- ⑥ 出口における財政規律を強化するためにも、入口の資金調達段階での財政規律が必要であり、郵便貯金及び年金積立金の預託義務を廃止し、財政投融資の資金調達の新たな仕組みとして、財投機関債（政府保証のない特殊法人債券）、政府保証債（政府保証のある特殊法人債券）、財投債（国の信用で市場原理に基づいて一括調達する債券）を導入する必要がある。
また、住宅金融公庫に関連しては、
 - ① 民業補完の観点から、住宅金融の対象・要件等の見直しを図ること
 - ② 現在の住宅金融は、累次の景気対策により過度に拡大しており、景気対策として設けられた時限措置を見直すこと⁽²⁹⁾
 - ③ 住宅金融には財政による利子補給が行われており、コスト分析により将来の国民負担を明確化すること
 - ④ 資金調達の多様化等の観点から住宅債権の証券化を検討すること

⁽²⁵⁾ 公庫は、住宅金融公庫法第21条の4第2項により、繰上償還を認めていた。事業者向けの政策金融機関では、繰上償還に対して一定の手数料を徴収することとしていたが、個人を対象とする公庫については、既往の貸付契約には適用できないこと、個人向けの貸付に導入することの当否などの問題点があり、導入されなかった。

なお、補給金抑制の観点から、新規貸付の基準金利については、平成9年1月から財投金利を上回るいわゆる順ザヤとして設定することとした。

⁽²⁶⁾ <<http://www.mof.go.jp/singikai/unyosin/1a1502.htm>>

⁽²⁷⁾ 宮脇淳『財政投融資と行政改革』PHP 研究所、2001、p.105. は、財投の歴史的な位置付けについて、「戦後の財政は、70年代までは基本的に税による運営が展開されてきた。しかし70年代後半以降、急速に借金依存を深め、その借金を旧財投が実質的に支えた。こうした機能を担ううえで、閉鎖的な金融市場、右肩上がりの原資拡大と右肩下がりの長期金利構造がきわめて重要な役割を果たしてきたのである。」としている。

⁽²⁸⁾ 金融調査研究会『公的金融・財政投融資改革の方向』（金融調査研究会報告書）1996、p.7. は、財投システムの問題点の一つである金利リスク管理体制の不備について、「資金運用部としては、繰上償還を認めないという前提の下での金利リスク管理を行っているだけであり、金利低下局面での繰上償還リスクへの対処は政府金融機関の側に委ねられている。他方、それらの機関が繰上償還のための十分な対策を講じてきたとはみられない。実際、繰上償還を認めている住宅金融公庫の場合、平成7年度中の繰上償還の著増によって金利リスクが顕在化し、財政資金による損失の穴埋めが必至とみられている。」と指摘している。

- ⑤ 住宅を対象とする財政投融资は、長期資金を市場レートで借り入れることが困難な場合に限定すること
- ⑥ 住宅に関する政策金融機能については、民間金融機関の住宅ローンに政府保証を付けて債権の証券化を促進すべきであることなどの指摘が行われた。

この「財政投融资の抜本的改革について」の考え方を踏まえて、中央省庁等改革基本法（平成10年法律第103号）により、郵便貯金及び年金積立金の資金運用部への預託廃止など、財政投融资制度の抜本的改革の方向が示され、逐次実施に移されることとなった。

4 公庫の改革

財政投融资の出口にあたる特殊法人については、平成12年12月1日に閣議決定された「行政改革大綱」により、平成13年度中に整理合理化計画を策定することとされ、平成13年6月に成立した特殊法人等改革基本法（平成13年法律第58号）第5条により、合理化計画には、① 事業について、廃止、整理縮小、合理化または他の実施主体への移管などの措置、② 組織形態について、廃止、民営化、独立法人への移行などの措置を定めることとされた。

平成13年12月19日に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」において、住宅金融公庫については、その住宅資金融通事業等（融資、保険）に関して、以下の通り決定された。

- ① 融資業務については、平成14年度から段階

的に縮小するとともに、利子補給を前提としないことを原則とする⁽³⁰⁾。

- ② 融資業務については、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、下記の独立行政法人設置の際、最終決定する。なお、公庫の既往の債権については、当該独立行政法人に引き継ぐ。
- ③ 貸付資産等のリスク管理及び引当金の開示については、適切に実施する。
- ④ 金利の決定については、政策的必要性等を踏まえ、決定責任主体を明確にする。
- ⑤ 政策金融について評価手法を検討し、その結果を事業に反映させる仕組みを検討する。特に繰上償還を含めた政策コストを明示する。また、組織形態については、

「5年以内に廃止する。また、住宅金融公庫が先行して行うこととしている証券化支援業務については、これを行う新たな独立行政法人を設置する。」と決定された。

5 公庫改革の実施状況

「特殊法人等整理合理化計画」（平成13年12月19日、閣議決定）などで決定された事項を実施するための法整備として、平成15年には、住宅金融公庫法及び住宅融資保険法（昭和30年法律第63号）を改正し、民間の金融機関による住宅ローンの貸付を支援するため、① 貸付債権を譲り受けて信託したうえで、これを担保に公庫が債券を発行する買取型の証券化支援業務、

(29) 同上 p.12. は、現行の公的金融・財政投融资システム（資産サイド）の問題点として、「公的金融・財政投融资の対象分野は、時代・環境とともに変遷していかなければならない。実際、財投計画の用途別分類の推移をみると、確かに対象分野は、この40年間に大きく変化していることが見て取れ、一般会計の予算配分の硬直性とは対照的ということができよう。しかし、そのシェアが15%前後から35%へと高まった住宅金融を例として考えると、このシェア上昇が国民経済的な観点からみて最適な選択であったのかどうかは疑問である（政治の失敗の可能性がある）」と指摘している。

(30) 並河信乃『よくわかる特殊法人改革』東洋経済新報社、2002、pp.90、98-99. は、政府が、個人の資産形成に年間4,000億円以上の税金（利子補給金）をつぎ込んでいることを問題とすべきであること、終身雇用制度が崩れてきた今日、国策として35年の長期ローンをサラリーマンに組ませる必要はなくなったこと、住宅政策は地域政策であり、公庫ではなく自治体による地域金融政策が必要であることなどを指摘している。

表2 住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移

	公庫融資件数	公庫新規貸出額	民間新規貸出額	公庫貸出残高	民間貸出残高
平成13年度	31.3万件	6.8兆円	18.7兆円	72.6兆円	107.7兆円
平成14年度	17.9万件	4.0兆円	20.2兆円	67.2兆円	113.8兆円
平成15年度	12.0万件	2.9兆円	21.8兆円	60.6兆円	121.7兆円
平成16年度	8.0万件	1.9兆円	20.8兆円	55.1兆円	126.6兆円
平成17年度	2.7万件	0.8兆円	21.7兆円	48.6兆円	124.3兆円

(出典) 前掲 住宅金融公庫資料「住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移(平成元年度-17年度)」から作成

② 民間金融機関がその貸付債権を担保に発行する債券の債務保証を公庫が行う保証型の証券化支援業務を先行的に実施できることとした。また、平成17年7月には、独立行政法人住宅金融支援機構法が制定され、住宅金融公庫の承継法人として設立される住宅金融支援機構が、上記の証券化支援業務のほか、住宅金融に関する情報の提供、災害復興建築物などの建設に必要な資金の融資を行うこととされた。

融資業務の段階的縮小に関しては、表2のように、平成14年度以降新規融資戸数、新規融資額及び融資残高は、いずれも急速に減少し、民間金融機関のそれが着実に増加している。

平成13年以降の住宅ローンをめぐる状況については、民間金融機関においては、企業の資金需要が見込めず、個人部門での戦略が重視され、住宅ローンセンターの開設、休日販促活動の展開、ゼロ金利時代実感キャンペーン、1%住宅

表3 フラット35の買取申請戸数の推移

期 間	買取申請戸数	戸数累計
平成15年度下半期	805戸	805戸
平成16年度	17,173戸	17,978戸
平成17年度	59,573戸	77,551戸
平成18年度上半期	33,080戸	110,631戸

(出典)「フラット35 買取申請件数(四半期別)」住宅金融公庫『住宅金融月報』No.657, 2006.10, p.48. などから作成

ローンなど貸出競争が激化した⁽³¹⁾。他方、低金利が継続する局面では、公庫融資などの超長期固定金利の公的ローンの需要は縮小する傾向にあった。

他方、公庫の証券化支援業務については、「フラット35」の愛称により民間金融機関等から貸し出された住宅ローン債権を対象として、平成15年10月から買取が開始された。当初の買取件数は少なかった⁽³²⁾ものの、表3に示すとおり、その後の買取基準の緩和などの制度改善⁽³³⁾

(31) 大類雄司『住宅ローン証券化のすべて』日本経済新聞社, 2006, pp.19-25, 177-179.

(32) 買取業務開始直後に刊行された井村進哉「日本の住宅金融の展望」『住宅』52巻12号, 2003.12, pp.9-10. は、次のように指摘している。アメリカの住宅ローンの証券化は、1960年代のインフレ・高金利環境のもとで、逆ザヤに陥ったS&L(貯蓄貸付組合)を救うために導入された。日本の現状は、金利低下、超低金利の局面であり、将来的に金利変動リスクが顕在化する可能性があって、証券化市場整備の必要性は認めても、当面は民間金融機関に積極的な証券化ニーズはない。日本の証券化は、デフレ・超低金利という環境で推進されており、それは公庫などの公的融資の削減と民間ローンの促進を目的としていることに特徴がある。

また、平成18年2月に発刊された大類 前掲書 p.96. は、「金利が明確に上昇局面に入らず、住宅ローンに内在する様々なリスクが顕在化していない局面では、自行ローンとしての住宅ローンの積み上げに力点を置いている金融機関がまだまだ多いのではないかと推察している。

(33) 平成16年4月以降、①戸建住宅の敷地面積基準100㎡以上を廃止、②返済額に対する月収基準を5倍から4倍に緩和、③中古住宅を対象化、④融資額上限を5,000万円から8,000万円に引き上げ、⑤優良住宅取得支援制度(省エネルギー、耐震、バリアフリーについて一定要件を満たす住宅に対するローンの金利を当初5年間0.3%引き下げる優遇制度)の開始などの制度変更が実施されている。

により急速に増加傾向を示している。

フラット35は、民間金融機関等と公庫が提携して実現した長期固定金利の住宅ローンで、民間金融機関等が実行したローン債権を公庫が直ちに買い取り、それを担保に債券を発行して長期資金を調達するものである⁽³⁴⁾。新築住宅の建設や購入に必要な資金を対象とする場合のフラット35の共通の融資条件の主要なものは、以下の通りであり、現行の公庫融資に比べて、借りやすくなっている⁽³⁵⁾。

- ① フラット35の毎月の返済額の4倍以上の月収があること
- ② フラット35とその他のすべての借入金の年間返済額の年収に占める割合が、次の基準を満たすこと

年収	300万円未満	300万円以上 400万円未満	400万円以上 700万円未満	700万円以上
基準	25%以下	30%以下	35%以下	40%以下

- ③ 融資限度額は、全国一律8,000万円、かつ、住宅の建設費または購入費の80%以内⁽³⁶⁾
- ④ 返済期間は、15-35年
- ⑤ 繰り上げ返済は可能であり、かつ、手数料は無料
- ⑥ 融資対象住宅は、戸建住宅70㎡以上、共同

住宅30㎡以上

- ⑦ 敷地面積不問
- ⑧ 検査機関による新築住宅についての設計審査、現場検査に合格すること

貸付金利については、民間金融機関等によって異なり、また、貸付手数料を金利に含めるか否かなど、その商品性には差異がある。なお、平成19年1月のフラット35の金利水準は、金利幅が2.750-3.550%であり、平均金利は3.060%である。また、公庫の個人向け一般融資の基準金利は、平成19年1月10日現在、3.570%である。

また、証券化支援業務のもう一方のタイプである保証型について、平成18年12月22日、公庫は、千葉興業銀行と提携して、同行の長期固定金利の住宅ローンの証券化を支援すると発表した。同行は、証券化支援事業を活用した住宅ローンの取り扱いを平成19年1月下旬から開始する予定である⁽³⁷⁾

保証型の証券化支援事業では、民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンについて、公庫が住宅融資保険（債務保証特定保険）を付保することにより、その住宅ローンを担保として発行された民間金融機関の債券に対して、公庫が投

³⁴⁾ 大類 前掲書 pp.196-197. は、フラット35の銀行にとってのメリットとして、次のような点を指摘している。

- ① 買取基準適格住宅ローンの要件は公庫が決めており、あらためて資本市場に適合するローンを開発する必要がないこと。
- ② 公庫から標準的な住宅ローン債権プールのデータが提供されるので、証券化に必要なインフラ構築やデータ蓄積をする必要がないこと。
- ③ 住宅ローン債権はすべて公庫に売却され、劣後負担なしで、収益はサービシング手数料によって確保されること。
- ④ 公庫による住宅ローン債権の標準化と信用補完により、相対的に有利な条件で証券の発行が可能であること。

³⁵⁾ 山本公喜『新型住宅ローン「フラット35」の仕組みと有利な組み方がズバリわかる』すばる舎、2006、pp.36-43. は、フラット35が、融資限度額、毎月の返済額に対する必要月収などの点において、現行の公庫融資よりも利用しやすいこと、今後確実に住宅ローンの主力となることなどを解説している。

³⁶⁾ 公庫は、平成18年12月21日、平成19年4月2日以降（金融機関によっては3月1日以降）に資金交付が行われる貸付について、融資額の上限を、住宅の建設費または購入費の「80%以内」から、「90%以内」に引き上げると発表した。なお、融資限度額の8,000万円は変わらない。公庫 HP <http://www.jyukou.go.jp/news/topics/topics_20061222.html>

³⁷⁾ 公庫 HP <http://www.jyukou.go.jp/news/topics/topics_20061222.html>

資家への期日どおりの元利払いを保証することとなる。

Ⅲ 民間住宅ローンの実施状況

平成13年12月19日の閣議決定「特殊法人等の整理合理化について」、平成15年の住宅金融公庫法の改正及び平成17年制定の住宅金融支援機構法には、住宅金融公庫を廃止して平成19年4月に住宅金融支援機構が発足するにあたって、民間住宅ローンが安定的に実施されているかどうかを勘案して、同機構の融資業務の内容を決定することとされている。このため、国土交通省⁽³⁸⁾及び公庫⁽³⁹⁾は、民間住宅ローンに関する調査を実施しているところであり、これらの調査から窺える状況は、概ね以下の通りである。

1 融資審査と融資の実施状況

国土交通省の調査に対する金融機関からの回答では、融資審査に当たって考慮する項目は、返済負担率、完済時年齢、借入時年齢、勤続年数、年収、担保評価額などが共通する必須項目であるが、3ヵ年の調査期間を通じて「カード

ローン等のほかの債務の状況や返済履歴」、「申込人との取引状況」を考慮する割合が増加傾向にある。

他方、住宅関連事業者からの回答によれば、顧客が希望した金融機関または希望した融資条件の融資を受けられなかった割合は経年的に減少して平成17年度は平均9.3%であり、また、受けられなかった理由としては、「カードローン等のほかの債務の状況や返済履歴」、「雇用形態(自営・契約社員等)」等が挙げられている。

2 住宅ローンの選択・決定過程

公庫の調査によれば、住宅取得予定者が希望し、住宅取得者が選んだ住宅ローンの金利タイプは表4の通りであり、予定者は全期間固定型の希望が断然多いが、現実に利用者が選んだ民間住宅ローンは、固定期間選択型が大半を占めている⁽⁴⁰⁾。ただし、将来の金利上昇が見通されるなか、予定者、利用者ともにフラット35を含む全期間固定型を希望し、選択する割合が増加基調にある。

その背景には、住宅取得段階では、住宅事業者からのローンの紹介を受ける場合が多いこと、

表4 住宅ローンの金利タイプ

(単位 %)

	変動型		固定期間選択型		全期間固定型	
	利用予定者	利用者	利用予定者	利用者	利用予定者	利用者
平成16年度	7.8	18.6	37.9	72.8	54.3	8.6
平成17年度	12.5	19.4	33.4	66.5	54.1	14.1
平成18年度	7.8	13.7	21.8	62.9	71.3	23.4

(注) 表中の利用者は、民間住宅ローンのみの利用者である。

⁽³⁸⁾ 国土交通省は、平成15年度、平成16年度、平成17年度の各年度、「民間金融機関向け」及び「住宅関連事業者向け」の「民間住宅ローンの実態に関する調査」を実施している。平成17年度調査では、民間金融機関向けは、各業態の金融機関1,638(回答率88.2%)を対象とし、また、住宅関連事業者向けは、住宅ローンまたは営業の担当者3,000人(回答率50.5%)を対象としている。

国土交通省 HP <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070630_.html>、
<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070630_2_.html>

⁽³⁹⁾ 公庫は、平成16年度、平成17年度、平成18年度の各年度にそれぞれ今後5年以内に住宅取得の予定のある者及び過去3年以内に住宅を取得した者を対象として、「住宅ローンに関する顧客アンケート調査」を実施している。平成18年度の回答者は、住宅取得予定者4,108人、住宅取得者4,913人(うち公庫融資利用者856人)である
住宅金融公庫 HP <http://www.jyukou.go.jp/chisiki/chosa/loan_anketo.html>

住宅事業者の多くは金融機関と提携していること、ローンを組む段階では当面の返済負担の大小に関心が向きがちであることなどが、以下の調査結果から推察される。

平成17年度の国土交通省調査によれば、住宅関連事業者の77.5%が、主として都市銀行、地方銀行などを提携先とする提携ローンを扱っており、その種類は、固定金利期間選択型(88.3%)、変動金利型(44.9%)が多く、全期間固定金利型は、前年度の24.7%に比べて増加したものの44.1%である。また、金融機関からの回答によれば、金利タイプ別融資の割合は、17年度上半期の新規融資においては、固定金利期間選択型(3年)が最も多く(35.7%)、次いで同型(2年)(21.5%)、全期間固定金利型(10.6%)となっており、近年変動金利型(10.2%)が減少傾向にある。ただし、同時期の貸付残高では、変動金利型が33.2%と依然として最も多く、全期間固定型は4.8%と少ない。

他方、平成18年度の公庫調査によれば、住宅ローン利用予定者は、住宅ローンに関する情報を主としてインターネット、金融機関、新聞や住宅雑誌などから得ているのに対して、住宅ローン利用者は、多くの情報を住宅・販売事業者から得るとともに、住宅ローン選びや借入先金融機関の決定に際しても住宅・販売事業者の勧めを重視する傾向にある。

しかしながら、住宅・販売事業者や金融機関から住宅ローンの勧誘を受けたときに、商品性の異なるローンの紹介を受けているかどうかについては、複数の商品の紹介を受けたものの割合は、住宅・販売事業者からは37.1%、金融機

関からは32.4%であり、客からの求めがあってはじめて「お勧め」以外の商品を紹介した割合は、住宅・販売事業者が14.7%、金融機関が15.0%である。したがって、「お勧め」以外の商品の紹介を受けていない割合が、いずれも約50%であった。

さらにローン選びで重視する項目の上位には、金利水準、金利優遇、諸費用(手数料、保証料、保険料など)、最終的な総返済額など住宅取得に伴う経済的負担に関わるものが選ばれている。その結果、初期の返済負担が比較的少ない2-5年の固定金利期間選択型の住宅ローンの利用が多くなっているものと推察される。

3 住宅ローンの商品性の認識度

平成18年度の公庫調査によれば、変動型または固定金利期間選択型の住宅ローン利用者の金利変動ルールやリスクなどの商品性に関する認識度は、表5のとおりであり、決して十分とはいえない状況である。

また、国土交通省は、平成13年度以降住宅市場動向調査⁽⁴¹⁾を実施しており、同調査によれば、住宅の建築費及び購入費の内訳は、表6の通りである。住宅金融公庫の融資を段階的に縮減することとされた平成14年度から経年的に民間金融機関のローンへの依存度が増加していることが窺える。

平成17年度の住宅市場動向調査によれば、平成16年度に注文住宅や分譲住宅を取得して入居した人(調査回答者は、注文住宅1,396人、分譲住宅835人)の約3分の2が住宅ローンを有しており、その年間返済額は約123万円、年収に対す

(40) 深田晶恵「消費者から見た住宅金融のあり方」『住宅金融月報』No.639, 2005.4, pp.9-15. は、民間金融機関の住宅ローンキャンペーンには当初の固定金利期間の金利を大幅に割引くものがあり、また、住宅業者はセールストークとして、当初の返済額が低いことを「家賃並み」と勧めたりするが、貸し手や斡旋する業者は、短期固定金利型や変動金利型の住宅ローンの金利変動リスクについて、契約前に具体的な説明を行うべきであると指摘している。

(41) 「平成17年度住宅市場動向調査結果(要旨)」国土交通省 HP
<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070619_.html>

表5 住宅ローンの商品性に関する認識度

(単位 %)

	よく知っている	少し知っている	あまり知らない	まったく知らない
変動型の金利設定ルール	20.6	40.9	30.9	7.6
金利変動に伴う未収利息やそのリスク	21.2	38.0	31.5	9.3
固定期間選択型の金利設定ルール	41.7	34.7	19.1	4.5
固定期間終了後の金利見直しに伴うリスク	23.3	36.0	32.5	8.3

(注) 変動・固定期間選択型の民間住宅ローン利用者2,584人を対象とした調査結果であり、調査資料には、下記の4項目の説明が添付されている。

- 1 変動型の金利設定ルール
一般に変動金利型住宅ローンの適用金利は、市場金利に連動し、半年毎に見直される。しかし、返済額は、5年毎に見直される。このため、5年毎の返済額見直しでは、金利が上昇した場合、返済額が従前の返済額の1.25倍を上限にアップ(上限を超えた部分については、5年後の見直し時に反映)することとなる。なお、金利上限が設定された商品もある。
- 2 金利変動に伴う未収リスクやそのリスク
一般に変動金利型住宅ローンでは、適用金利が上昇すると月々の返済額(元金+利息)に占める利息割合が増え、元金の減りが遅くなる。この時、金利の上昇幅が大きいと利息部分が返済額を超え、未払い利息が発生する。なお、発生した未払い利息は、その後の返済に繰り延べられる場合がある。
- 3 固定期間選択型の金利設定ルール
一般に固定金利期間選択型の住宅ローンの適用金利は、期間を決めて金利を固定する。当初の固定期間終了時に、その時の金利で、変動金利あるいは固定期間を再設定することになる。
- 4 固定期間終了後の金利見直しに伴うリスク
一般に固定金利期間選択型の住宅ローンでは、当初の固定期間終了時に金利が見直され、返済額が増加する場合がある。しかし、増加した返済額については、変動金利型のように上限(従前の返済額の1.25倍)がない場合がある。このため、金利見直し時に、大幅な金利上昇があると予想を超えた返済額の増加があり得る。

表6 住宅資金の内訳

(単位 %)

注文住宅(建築費)	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
自己資金合計	47.3	47.7	49.4	47.0	48.3
借入金合計	52.7	52.3	50.6	53.0	51.7
住宅金融公庫	31.4	25.8	14.5	8.2	6.5
公庫提携ローン	—	—	—	—	9.8
民間金融機関	11.3	15.2	25.0	33.5	27.9
その他	10.0	11.3	11.1	11.3	7.5
分譲住宅	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
自己資金合計	31.1	34.1	33.0	31.8	33.4
借入金合計	68.9	65.9	67.0	68.2	66.6
住宅金融公庫	39.5	31.9	23.2	16.1	11.2
公庫提携ローン	—	—	—	—	13.6
民間金融機関	16.0	23.4	29.5	39.3	33.4
その他	13.4	10.6	14.3	12.8	8.4

(出典) 「平成17年度住宅市場動向調査結果(要旨)」

国土交通省 HP <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070619_.html>

- (注) 1 注文住宅(建築費)とは、土地代を含まない建築費のみを指す。
2 平成16年度調査においては、「民間金融機関」の内訳に「公庫提携ローン」が含まれている。

る返済負担率は20%弱に達していることから、住宅取得者のローンへの依存度は高く、返済額の家計への影響も大きい。

今後とも住宅ローンの商品性が多様化し、金利その他金融市場の変動の影響を受けることが想定されることから、住宅ローン利用者に対する必要な情報の的確な提供体制の整備とあわせ

て、利用者の立場に立って相談に応ずるフィナンシャルプランナーや住宅ローンアドバイザーの育成が必要である。なお、新たに設立される住宅金融支援機構の主要な業務には、民間金融機関の資金融通支援(証券化支援業務)とあわせて、資金調達等の住宅情報の提供が位置づけられている。

おわりに

住宅金融公庫は、戦後の国民の住生活の向上に対するニーズに応じて、これに必要な長期低利資金を提供してきた。しかし、平成13年12月19日の特殊法人の整理合理化に関する閣議決定により、融資業務の段階的縮小、平成19年3月の公庫廃止、民間住宅ローンの証券化支援業務を行う独立行政法人の設立などが決定され、近年、これらに向けて公庫の直接融資は劇的に縮小した。他方、国土交通省や公庫の調査からは、民間金融機関が、変動型、固定金利期間選択型、フラット35を含む全期間固定金利型など多様なローンを提供し、その融資が着実に増加していることが窺い取れる。

しかし、住宅ローンの利用者には、住宅関連事業者から斡旋、紹介されたローンを選択したり、ローン固有の金利変動リスクなどの商品性に対する認識が必ずしも十分とはいえない状況が見受けられる。住宅は一生の買い物といわれるように、これに伴う住宅ローンの返済は、家

計に大きな負担をもたらすものである。利用者がローンを組むにあたって、リスクを含む商品性を熟知したうえで、自らに最もふさわしいタイプのローンを選択できる環境を整えていくことは、これを提供する民間金融機関のみならず、住宅関連事業者、そして公共の役割である。住宅金融に関する的確な情報の提供は、平成19年4月に設立される住宅金融支援機構の業務にも位置づけられているところである。

長らく低金利が持続していたが、平成18年7月には日銀によるゼロ金利政策も解除され、今後長期金利は上昇するとの見方が多い。そして、既に足元では長期固定金利型の住宅ローン選好や既契約ローンの繰上げ返済などの動きがみられるといわれている。住宅ローンを取り巻く環境が大きく変わる中で、初めての金利上昇局面を迎えることとなるが、引き続き民間住宅ローンの提供状況を注視するとともに、関係者から具体的な金利上昇リスクなどローン利用者が必要とするきめ細かな情報提供がなされることを期待したい。

(やぎ としあき 国土交通調査室)