トピックス

最近の住宅ローンの動向

ー民間金融機関の貸出と高齢社会に向けたローンの普及ー

第二経営経済研究部研究官　神谷　宏

はじめに

ここ数年、住宅取得に有利な環境が続いている。地価の下落、税制改正に加え、低利な住宅ローンの貸出が積極的に行われているからである。

住宅ローンについては、金融機関の貸出状況とローン商品の内容に大きな動きが見られる。一つは、公的金融機関だけではなく民間金融機関も住宅ローンの貸出を積極化してきたことである。特に民間金融機関の貸出増加と多様なローンの増加は顕著である。

もう一つは、高齢者が居住しやすい住宅の取得やリフォームを対象としたローンの貸出が最近急速に増えていることである。高齢化が進む中、高齢者が居住しやい住宅の普及は不可欠であり、ローンの貸出が進められているのである。

住宅ローンの貸出については、足元では家計負担の増加、不良債権の増加、将来的には、十数年後にピークを迎えた後減少に転じると推計されている世帯数の動向などを考慮する必要があるが、一方で、リフォーム、中古住宅など、拡大途上の分野もあるため、取り組み余地は大きいと考えられる。

本稿では、最近の個人向け住宅ローンの貸出動向、商品内容等を概観する。そして、高齢社会の到来に備えて、どのような住宅ローンが提供されているのか詳細に見てみることにする。最後に、住宅ローンの供給に影響する家計の状況と住宅需要の動向について検討する。

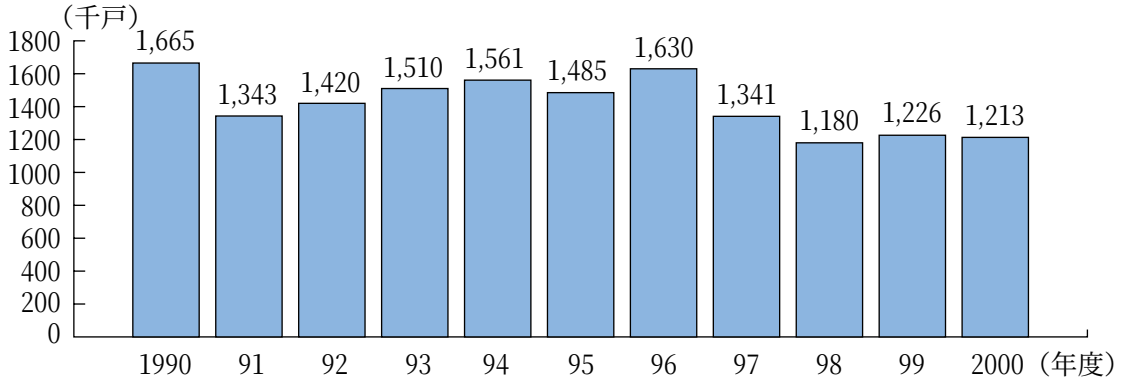
1　最近の住宅需要と住宅ローン

1.1　底支えられた住宅需要

住宅の着工戸数は1996年度に直近のピークを迎え、97年度、98年度と大幅に減少したが、以後低水準ながらもほぼ横ばいで推移してきた(図－１)。不動産価格の低下、税制、住宅ローン制度の改正などが住宅取得意欲を高め、着工戸数を底支えしたものと思われる。

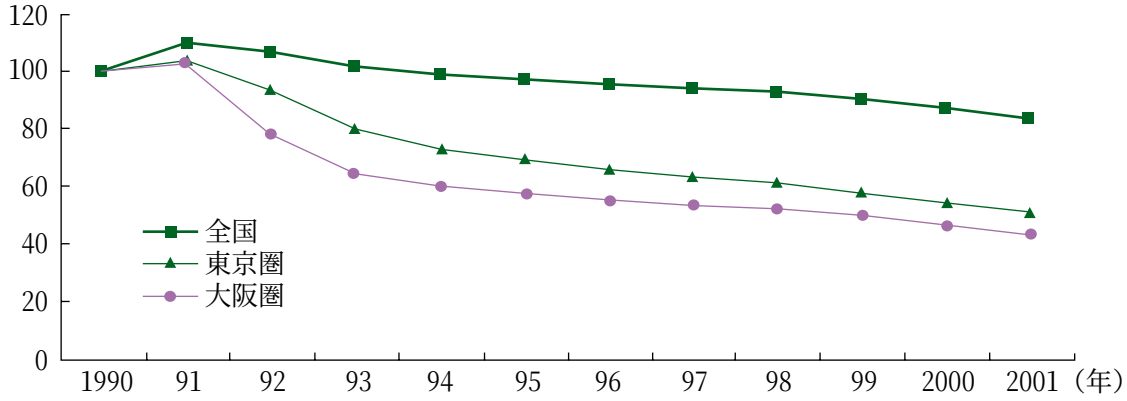
全国住宅地の地価は、㈶日本不動産研究所の「市街地価格指数」をみると、バブル期にピークを迎えて以降低下し続けている（図－２)。特に、東京、大阪などの大都市圏で大きく低下している。購入物件の平均価格を対年収比で見ると、首都圏の物件はピーク時の90年から98年までの間に、建売住宅は8.5倍から6.4倍、マンションで8.0倍から4.7倍と大幅に低下している（図－３)。不動産価格は以前に比べ手が届きやすい水準になってきているといえよう。

図－１　住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」

図－２　住宅地の市街地価格指数の推移



資料：㈶日本不動産研究所「市街地価格指数」
（注１）1990年３月末＝100として算出。
（注２）東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県に所在する計30都市（東京都区部は６区分）。
大阪圏：大阪府及び大阪府周辺に所在する計22都市。各都市で10地点程度を調査。

図－３　首都圏の住宅価格の年収倍率

資料：国土交通省『建設経済データ集』
（注１）年収倍率算出に用いた住宅価格は、㈱不動産経済研究所「全国マンション動向」による首都圏の新規発売民間分譲マンション及び建売住宅の平均値。年収は、総務省「貯蓄動向調査」による京浜大都市圏の勤労者世帯年収。
（注２）首都圏とは、マンションの場合、東京、神奈川、千葉、埼玉。建売住宅の場合、さらに茨城南部を含む。

住宅ローンにかかる減税措置も、2000年居住分から大幅に拡大され、現行の制度では、2003年末までに入居すると、ローン残高の１％が10年間に渡り所得税から控除され、最大500万円まで控除できるようになっている。住宅購入に伴う家計の負担はかなり和らげられていると考えられる。

1.2　拡大した公的住宅ローンの融資限度額

住宅金融公庫の融資枠の拡大も住宅取得に貢献した。97年度の第４回受付から、住宅取得費の全額借入も可能となり（それまでは取得費の80%が上限）、さらに、98年度第３回受付からは、基本融資と同じ金利で、所在地と床面積に応じて決まる金額を加算できる「生活空間倍増緊急加算制度」も創設されたのである。

民間分譲住宅購入者の資金の調達先を見ると、98年度から99年度にかけて、借入金、特に公的金融機関の構成比が高まっている（表－１）。借入金による資金調達を増やすことができたこと、そのなかでも公的住宅融資の融資限度額の拡大が、低金利とも相まって住宅取得促進に大きく貢献したといえよう。

表－１　一戸当たり建築資金・購入資金に占める調達先別資金構成比　（単位：％）

	（調査年度）	95	96	97	98	99
自己資金	預貯金等	21.4	22.0	23.6	24.1	24.5
	不動産売却	13.6	13.6	13.6	13.9	9.0
	贈与・遺産相続	2.1	2.1	1.6	2.0	2.1
	その他	1.2	1.4	0.7	1.4	0.9
	計	38.3	39.1	39.5	41.3	36.4
借入金	金融機関からの借入金	53.5	55.3	54.5	51.7	57.3
	公的金融機関	50.7	50.9	48.4	45.2	51.5
	民間金融機関	2.8	4.4	6.1	6.5	5.8
	親戚等	0.9	0.8	0.9	1.3	1.2
	勤務先	7.2	4.8	4.9	5.5	5.0
	その他	0.1	0.0	0.2	0.2	0.0
	計	61.7	60.9	60.5	58.7	63.6
合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

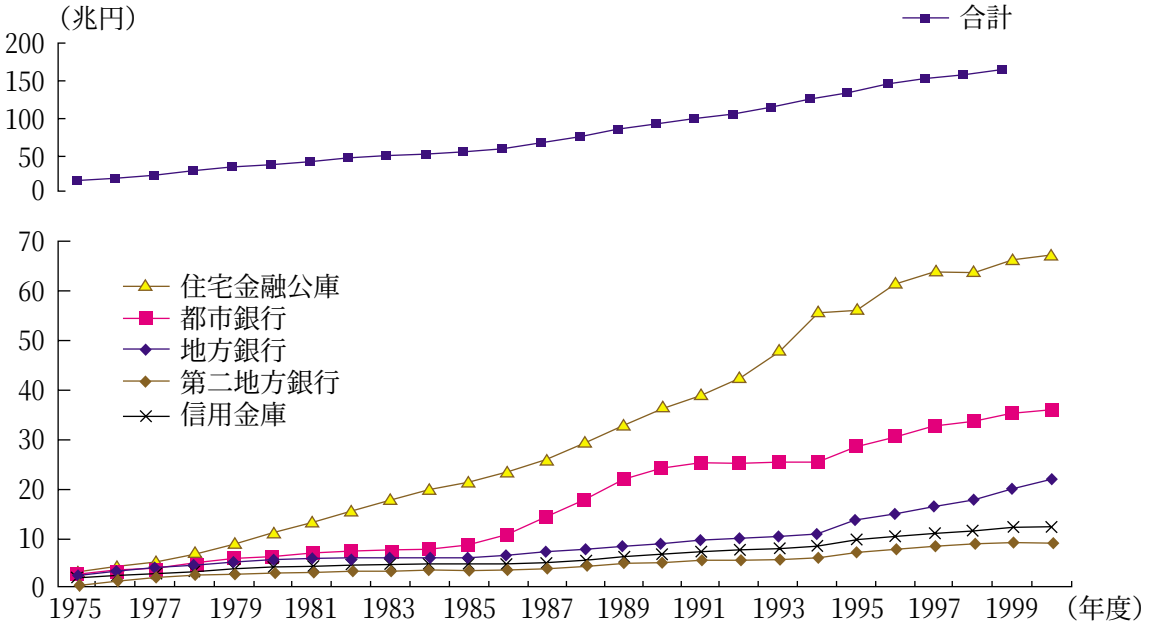
資料：国土交通省「民間住宅建設資金実態調査」

2　住宅ローンに注力する民間金融機関

2.1　増加する貸出

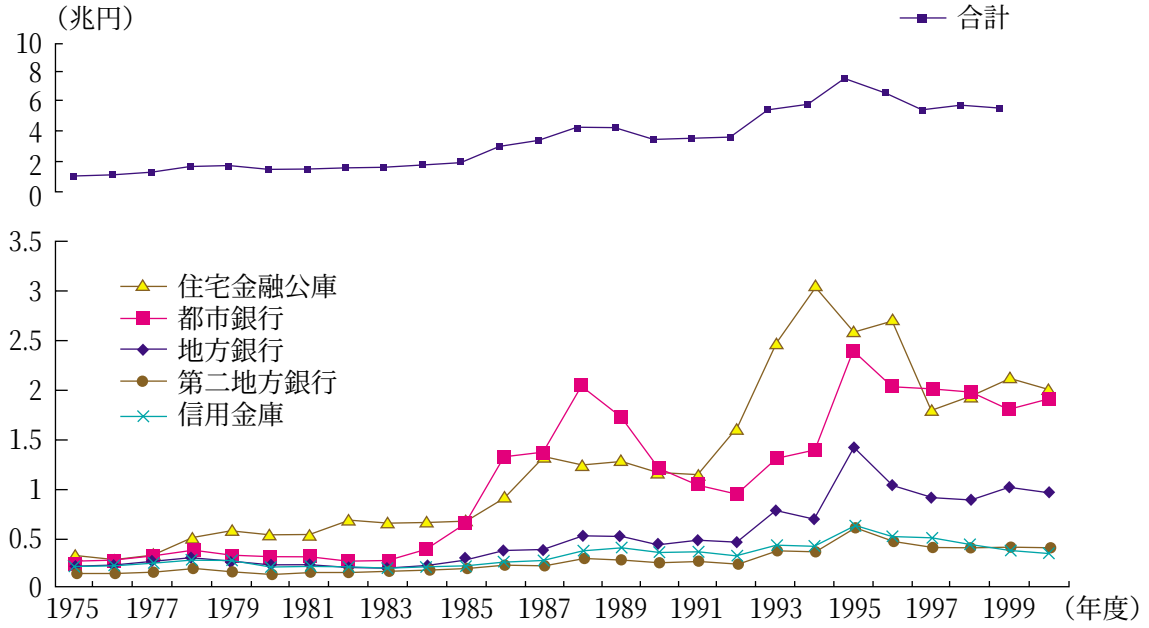
公的金融機関が住宅ローンの貸出を増やす一方、民間金融機関も住宅ローンの貸出を増やしている。住宅ローンの貸出残高を業態別に見ると、住宅金融公庫が最も多いが、都市銀行、地方銀行なども残高を伸ばしている（図－４）。新規貸出においては、都市銀行の貸出額が住宅金融公庫に近づき、地方銀行も10年前の倍以上の貸出を行っている（図－５）。

図－４　住宅ローンの貸出残高推移



資料：日本銀行「経済統計月報」
（注）合計は、住宅金融公庫と民間金融機関の合計、1999年度まで。

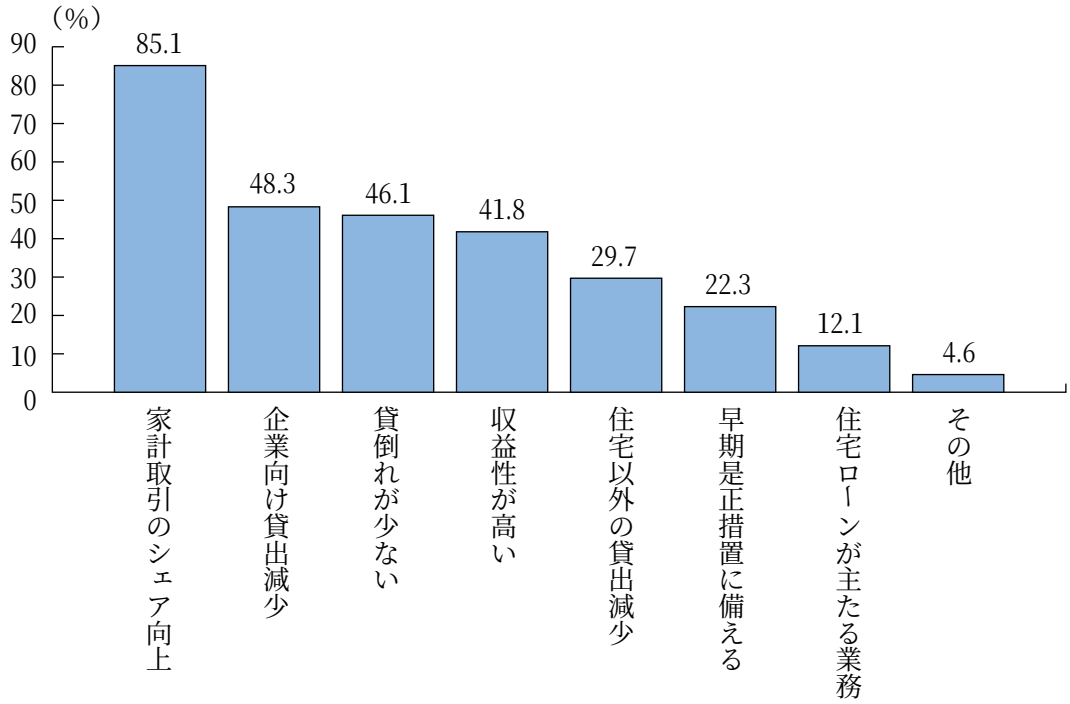
図－５　住宅ローンの新規貸出額推移



（注）図－４に同じ。

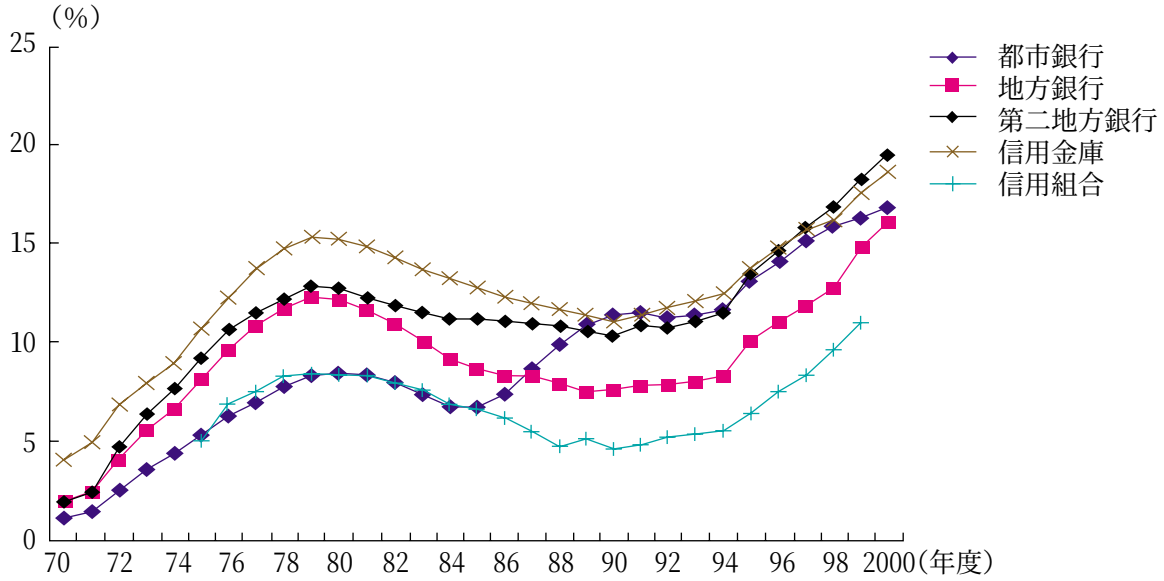
こうした動きの背景には、ほとんどの民間金融機関が住宅ローンの貸出を積極化していることがある。その理由としては、「家計取引のシェア向上」を挙げる機関が85％と最も多く、次いで「企業向け貸出減少」「貸倒れが少ない」「収益性が高い」などが挙げられており（図－６）、個人取引先の開拓、リスク、収益性などの点から、住宅ローンが重要な貸出資産として見なされていることが分かる。

図－６　住宅ローンを推進する理由



資料：住宅金融公庫「住宅金融公庫年報平成12年版」
（注）調査対象先は、国内銀行全行及び住宅金融公庫の代理店である信用金庫、信用組合、労働金庫、信農連、信漁連、生保会社、損保会社のうち一部。

図－７　貸出金に占める住宅ローンの割合（残高ベース）



資料：図－４に同じ
（注）信用組合は1999年度まで

結果として、民間金融機関の貸出残高に住宅ローンが占める割合は、90年度以降上昇し続けている（図－７）。今年度に入り住宅金融公庫においては特別加算額の縮小などを行っており、今後特殊法人改革等が進められるなかで住宅金融公庫の役割が変化していくならば、民間金融機関の貸出が占める割合はさらに増えていくものと考えられる。

⑵　多様なローンの提供

住宅ローンに対する民間金融機関の積極的な姿勢は、90年代に新しく登場したローン商品の内容をみても分かる。

都市銀行が90年代に新しく提供した個人向けローン商品は、90年から92年頃までは不動産担保カードローン、ゴルフ会員権ローン、絵画担保ローン、生命保険ローンなどが大半であり、住宅関係ではアパートローンやマンション等管理組合向けのリフォームローンのみであった。

しかし、いわゆるバブル経済が崩壊し、担保となる物件の資産価値が大幅に下落したことにより、上記のようなローンの提供は困難になった。

代わって相次いで提供されるようになったのが住宅ローンである（表－２）。ローンの内容は、住宅金融公庫資金の融資実行時までのつなぎ資金、不足資金、借換え資金など、住宅金融公庫融資に関連したものから、融資対象の限定、所得補償保険付、優良物件対象など多様な内容になり、最近では住宅金融公庫融資よりも総支払額が少ない、低い固定金利のローンも、住宅金融専門会社から提供されるようになっている。

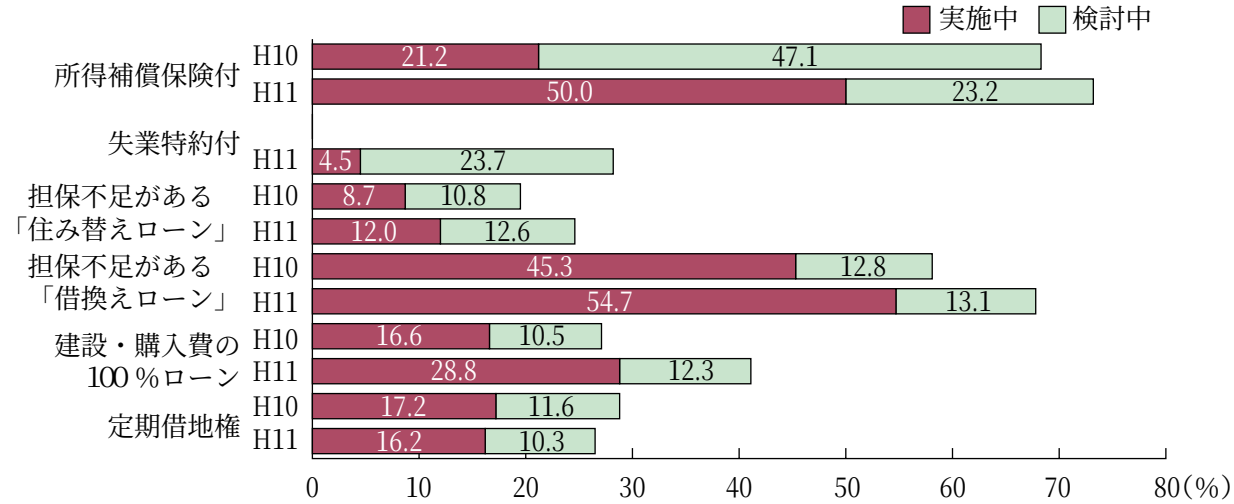
近年登場したローンの取り扱い状況を見ると、「担保不足がある借換えローン」「所得補償保険付」などは半分以上の金融機関が取り扱っており、「建設・購入費の100％ローン」の取り扱いも大きな伸びを示している（図－８）。以下では、90年代に新しく提供された民間金融機関のローン商品のいくつかを取り上げ、概要を見てみることとする。

表－２　住宅に関する個人向け新型ローンの取り扱い開始時期（都市銀行、1990年以降）

年度	ロ　ー　ン　の　種　類
93	つなぎローン、定期借地権ローン
94	固定金利・変動金利選択型ローン
95	夫婦共同購入ローン、女性・独身者専用ローン、無担保借換えローン
96	介護ローン、完全借換えローン、リフォームローン
97	返済支援保険付ローン、国有財産払い下げ物件購入ローン
98	住宅取得諸費用対応ローン
2000	住宅瑕疵担保対応ローン、環境共生住宅ローン
2001	総支払額が公庫融資を下回る固定金利ローン（住宅金融専門会社）

資料：ニッキン資料年報、グッドローン株式会社ホームページ

図－８　近年登場したローンの実施状況



資料：図－６に同じ
（注）失業特約付については平成10年度調査なし

○つなぎ資金ローン

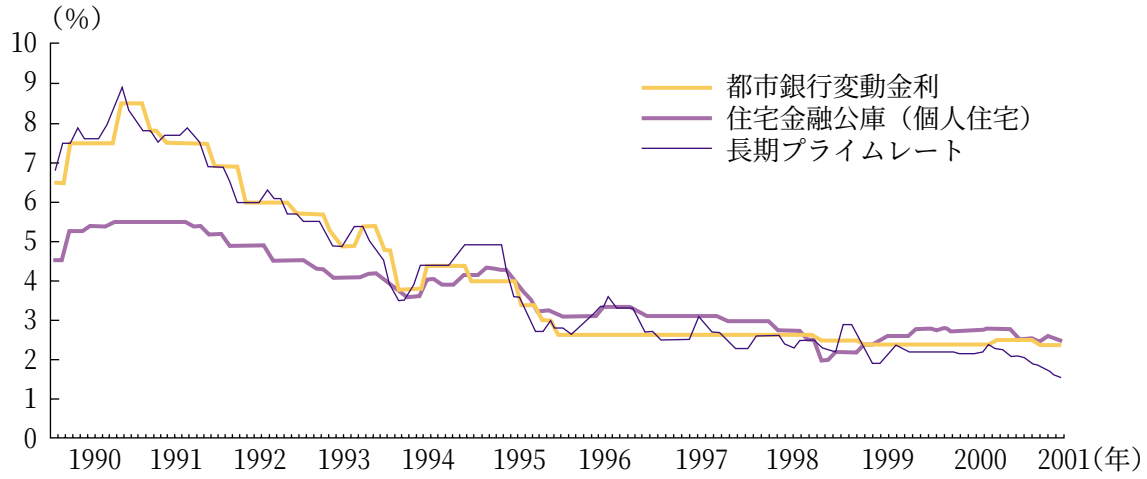
公庫融資等で住宅建築資金を調達する場合、資金の交付は建物がほぼ完成し現場審査を受けてからとなるため、住宅業者への支払いと時期がずれることがある。その分の立て替え資金を融資するものである。公庫融資が決定しているならば回収はほぼ確実であり、リスクが低い安全な融資である。

○借換えローン

金利が高いローンの借換えを対象としたローンである。この10年近くの間金利は低下してきているため、固定金利で借入をしている場合、手続きにかかる諸費用を勘案しても借換えたほうが有利となるケースが多い（図－９）。

当初の借換えローンの限度額は1000万円程度だったが、次第に限度額は上がり、地価が高い時期に購入し担保不足となる物件のローンでも、残債をまるごと借換えすることができるようになっている。こうした担保不足の借換えローンは金融機関の半分以上が取り扱っており、検討中も含めれば７割近くとなっている（前掲図－８）。

図－９　住宅ローンの貸出金利



資料：日本銀行「経済統計月報」

表－３　借換えローンの概要

融資限度額：	無担保型1,000万円（保証会社の保証が必要）
有担保型：	5,000～6,000万円 ※担保評価額の200～300％まで
融資期間：	無担保型　10年以内 有担保型　35年以内

○多様な金利体系を設定

94年度に金利が完全に自由化されたため、以後さまざまな金利設定をしたローンが提供されるようになった。現在では、固定金利型、３年、５年、10年など一定期間を固定金利とするタイプ、上限金利設定型、長プラ・短プラ連動型などが提供されている。

2001年に入り、住宅金融公庫よりも有利な固定金利の住宅ローンも提供されるようになった。住宅ローン債権の証券化を取り入れたスキームにより、2001年８月13日現在住宅金融公庫の基準金利がが2.5％、11年目以降４％のところ、30年固定金利で2.9％という金利を実現し、総返済額は公庫を下回る。同じ融資金額・返済期間で比較した場合、住宅金融公庫よりも民間金融機関の固定金利の方が高く、総支払額も多くなるのが普通である。新しい金融手法の導入によりさらに有利な条件のローンを提供できることを示したといえよう。

○返済に保険

債務者がローンの返済途中に死亡した場合、団体信用生命保険など残債を一括償還する保険制度があるが、債務者がけがや病気などにより返済が困難になった場合を考慮した制度は、しばらく前まではなかった。

97年頃から、銀行等が損害保険会社等と提携し、債務者がアクシデントに遭遇して収入が減少した場合、返済を代行する保険を付けられるようになった。取扱い機関は増え、今では半分程度となっている（前掲図－８）。最近では失業による所得減少にも対応する保険も提供されるようになっている。

表－４　返済支援保険の概要

（例）三和銀行	
保険金支払い期間：	最長５年
保険料：	ローン返済月額10万円の場合、月額2,000円
備　考：	天災事故も補償

○融資対象物件の質により優遇

・住宅瑕疵保証対応住宅に対する優遇

2000年に「住宅品質確保法」が施行され、住宅性能表示制度や、建築後10年間に基礎や柱、壁など主要な構造部分に狂いなどが出た場合、住宅業者に無償で修理することを義務付ける瑕疵担保責任が制度化された。それを受けて、住宅品質保証機関等に登録され、住宅生産者等から性能・品質保証書の発行を受けた住宅を取得する場合に、金利を0.2～0.3％優遇するローンが提供されている。

・環境共生住宅に対する優遇

材料、エネルギー、廃棄物等が環境に与える負荷を少なくするような配慮がなされ、周囲の自然環境と調和し快適な生活が送れる「環境共生住宅」として認定された住宅の取得に対して、金利を0.2～0.3％優遇した住宅ローンが提供されている。

同様の優遇措置をとるローンはすでに住宅金融公庫からも提供されているが、民間金融機関でも関係機関や住宅生産者と連携して低利融資を行うようになったものである

○その他

このほか、次のような優遇措置や住宅取得に関連したローンが提供されている。

・ポイントサービスによる優遇

貸出金利については、ほとんどの金融機関が、取引状況に応じたポイント数により金利や手数料の割引を行っている。

・保証料を無料に

住宅ローンを借りる場合、不動産担保のほかに、保証会社の保証が条件となるケースがほとんどである。しかし、一定の基準を満たしている顧客に対しては、保証料を無料にする金融機関も出てきている。

・住宅取得に関連する諸費用にも融資

住宅を購入する時には、購入代金のほか、所有権、抵当権に関する不動産登記料、不動産取得税、手数料や引越し費用等がかかる。こうした住宅取得に関係する費用を対象とするローンも出てきている。

3　高齢社会に対応するローンの普及

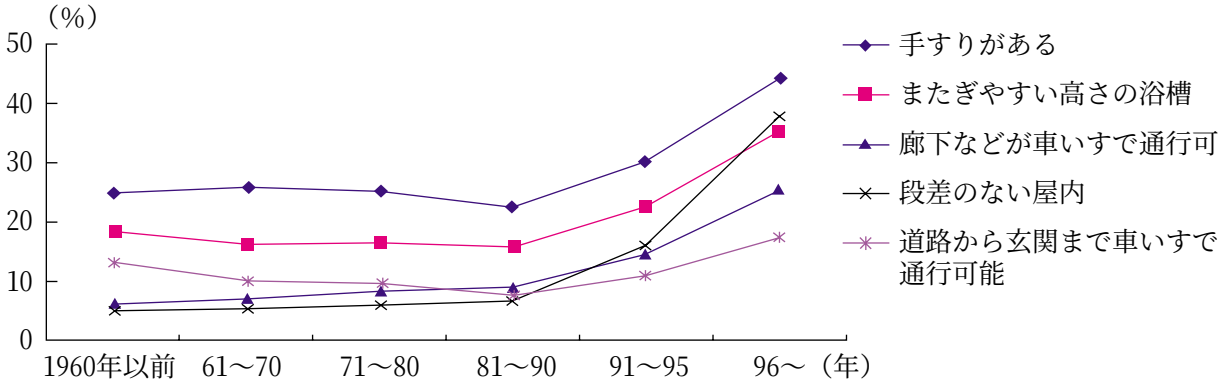
3.1　高齢化への対応が遅れている住宅

一方、住宅においては、高齢社会への対応を考慮することが不可欠となってきている。厚生労働省国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口」（平成９年１月）によれば、65歳以上の人口は今後増えつづけ、中位推計で2006年には全人口の２割を超え、2038年には３割を超すとされている。老後の生活で過ごす時間が最も長い住宅において、加齢による身体機能の低下などに対応できるように、移動のしやすさ・安全性、介助のしやすさなどに配慮した構造・設備は不可欠となる。

しかし、現在の住宅が高齢者にとって住みやすいかというとかなりギャップがある。手すりなどを備えた新築住宅は、90年代に入って増えてきているが、まだ半分程度であり、車いすによる移動を想定した廊下や玄関などがある住宅は少ない（図－10）。既存の住宅の多くは90年以前に建てられているため、高齢者に対応する設備はほとんどないと考えられる。

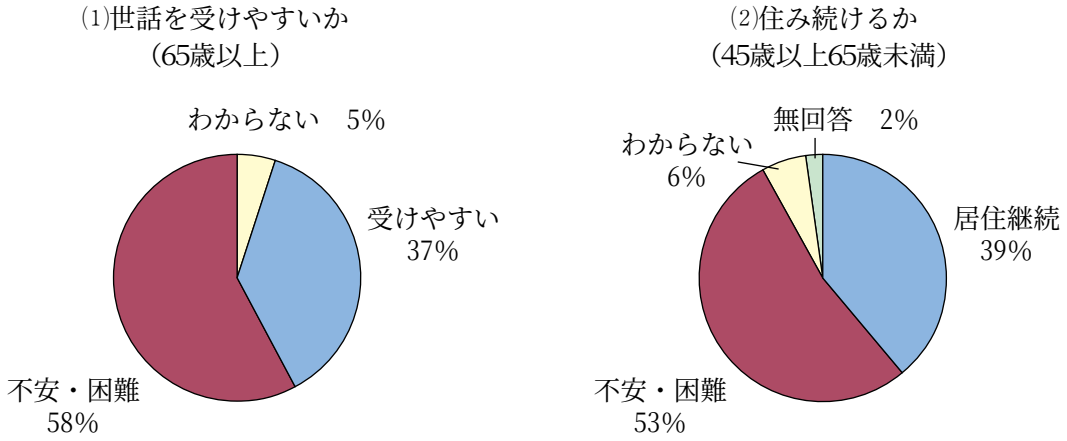
居住する住宅に対する意識をみると、65歳以上の高齢者とそれより若い45歳以上65歳未満の層双方とも、現在住んでいる住宅に住み続けたいとの意向は強いものの、世話の受けやすさや住み続けることに対して不安や困難という意識を持っている（図－11）。その理由として、廊下等の段差や狭さ、スペースの不足等住宅の構造や設備に関する問題が挙げられている（図－12）。

図－10　高齢者等のための設備がある住宅の割合（建築時期別）



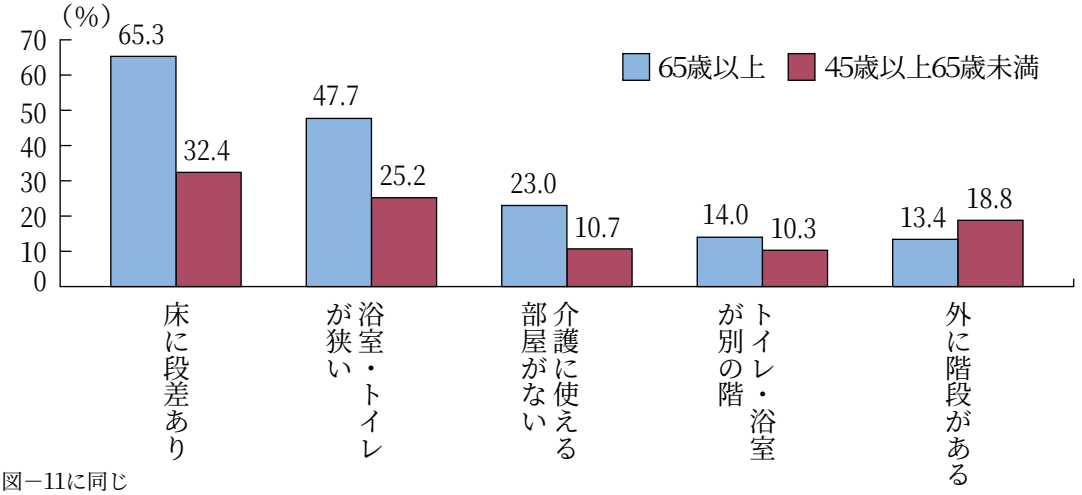
資料：総務庁「住宅・土地統計調査」98年

図ー11　車いすや寝たきりになった場合を想定したときの現在居住する住宅に対する意識



出所：全国社会福祉協議会「高齢者白書2000」

図ー12　不安・困難と思う理由



資料：図ー11に同じ

3.2　高齢社会へ対応するための住宅政策と公的融資制度の改正

こうした状況を踏まえ、住宅政策においては、94年の「生活福祉空間づくり大綱」、95年の住宅宅地審議会答申等により施策の整理や整備目標の設定が行われ、以降、高齢社会に対応していくための施策が体系的に展開されるようになった。

2001年度から始まった第八期住宅建設五箇年計画では、今後の住宅政策の方向の一つとして、高齢社会への対応（高齢者が安心して居住できる居住環境の整備、住宅のバリアフリー化）が定められている。そして、住宅のバリアフリー化目標として、2015年に「手すりの設置」「広い廊下」「段差の解消」を備えた住宅ストック２割（平成10年度では０.３％）、居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅２割という水準が定められている。

こうした施策を実現するために、住宅金融公庫の融資は、96年から金利体系等が見直された。以前は床面積の広さに応じた金利体系で、規模が小さいほど低金利だったのが、床面積と耐久性についての基準を満たし、さらにバリアフリーや省エネ等の基準を満たした優良な住宅の取得、増改築・修繕などのリフォーム工事に対して、公庫で

最も低い金利である基準金利が適用されるようになった。合わせて割増融資なども設定し、金利、貸出限度額等を優遇することにより、住宅における高齢化等への対応を促進させることになったのである。

融資制度の改正は、年金資金運用基金（旧年金福祉事業団）においても行われ、公庫同様、バリアフリー基準を満たした住宅の取得や改良工事に対して、融資条件が優遇されるようになった。

3.3　高齢者関連の住宅ローンの概要

高齢者対応住宅の普及は住宅政策の一つとして推進されていることもあり、そうした住宅の取得に対するローンの貸出も公的金融機関が先行している。

一方、民間金融機関も、バリアフリーリフォーム等を対象とした消費ローンを設定しており、一部では住宅ローン並みの有利な条件で融資を行う機関も出てきている。

高齢社会に対応できる住宅を普及させるためには、高齢者に対応できる構造、設備を有する物件を新築する方法と、既存住宅を改装する方法がある。ここではそれぞれに対応するローンについて紹介する。

⑴　新築物件を対象とした住宅ローン

移動のしやすさ・安全性、介助のしやすさを実現させるには、空間的ゆとりや専用の設備・構造が必要になるため、住宅を新築した方が効率的であることが多い。以下では、新築物件を対象としたローンを紹介する。

①住宅金融公庫：バリアフリータイプ融資

住宅金融公庫においては、新築物件の取得に対して、マイホーム新築、分譲、建売、マンション等物件の種類ごとに融資制度を設けているが、それぞれにおいて、取得する住宅が床面積、耐久性、バリアフリーに関する基準を満たしている場合、金利の優遇や融資の割増を行っている（表－６）。

この制度の利用は最近大幅に増加している(図－13)。融資制度の創設とともに、融資条件が有利になるバリアフリータイプの住宅供給が増えたことが背景にあると考えられる。

表－6　住宅金融公庫のバリアフリータイプ融資概要

対象となる融資制度

①マイホーム新築融資、②公庫融資付分譲住宅融資、③建売住宅購入融資、④マンション購入融資など（いずれも新築物件の購入）。

融資対象

・床　面　積：175㎡以下

・技 術 基 準：耐久性基準（長期間にわたって強度を維持できる、耐久性の高い構造の住宅であること）及びバリアフリー基準（段差の解消、手すりなどの設置がなされていることなど）を満たしていること。

融資条件

・金　　利：公庫基準金利

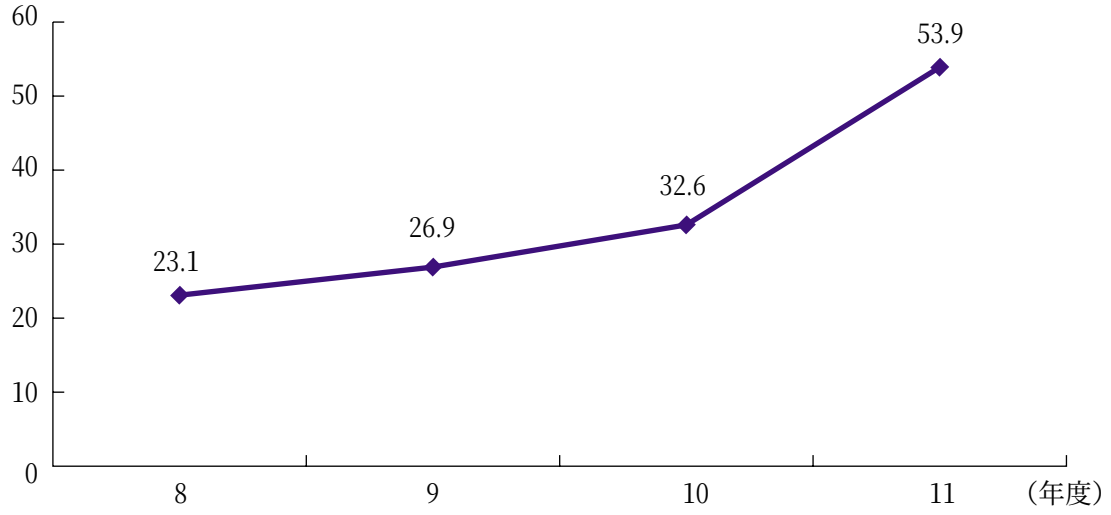
・融資限度額：1,710万円（住宅融資額。床面積により異なる）

・返 済 期 間：最長35年（木造25年）、申込人が80歳までに返済

・そ　の　他：割増融資（バリアフリー住宅工事150万円、高齢者等対応設備設置工事100万円）利用可。そのほか生活空間倍増緊急加算制度等も利用可。

（注）中古住宅の取得については、上記の条件のほかに、維持管理状況などに関する基準を満たすことが必要。

図－13　住宅金融公庫基準金利適用住宅に占めるバリアフリー住宅の割合



資料：住宅金融公庫「個人住宅規模規格等調査」（平成11年度）

（注１）同調査は、同公庫のマイホーム新築融資を利用し、平成11年度中に現場審査に合格した個人住宅全件数を対象に実施。そのうち約26万件について集計。

（注２）基準金利が適用されるのは、バリアフリータイプのほかに省エネルギータイプがある。なお、基準金利適用住宅は、調査対象の全物件のうち75%を占める。

②その他の公的融資

○年金資金運用基金：一般年金バリアフリー住宅融資、大型年金バリアフリー住宅融資

厚生年金、国民年金等の加入者は、年金の種類、加入年数に応じて年金資金運用基金の住宅融資を利用できる。そのなかで、表－７に示した条件を満たした住宅を取得する場合には、融資限度額などの融資条件が優遇される。

住宅金融公庫融資と比べると、年金への加入状況に応じて融資限度額が決まるという点が大きく異なる。また、床面積基準、融資限度額などは住宅金融公庫よりも上限が高く、規模の大きな物件でも利用できる点も特徴である。

表－７　年金資金運用基金の一般年金バリアフリー住宅融資、大型年金バリアフリー住宅融資概要

融資対象

・床　面　積：70㎡（共同建は50㎡）以上 280 ㎡以下（ 175 ㎡以上が「大型」）

・技 術 基 準：玄関、廊下、階段、便所、洗面脱衣所、浴室、主寝室等について、段差、幅、スペース、手すりの設置等の基準を満たした住宅。

融資条件

・融資限度額：一般貸付最大 3,300 万円、特別貸付最大 520 万円（注）

・返 済 期 間：最長35年（木造25年）

・年　　齢：融資時満65歳未満

・割 増 融 資：高齢者同居・心身障害者同居・子供同居等は最大 300 万円の割増融資

（注）融資限度額は、加入年金の種類と加入年数、住宅の居住面積によって異なる。また、１つの物件に対して複数の者が融資を受けることもできる。

③民間金融機関

バリアフリータイプの新築物件の取得等に対して融資条件を優遇するローンの取扱いはほとんどないが、後述のように高齢者対応リフォームを目的としたリフォームローン、リフォームや介護費用等幅広いニーズに対応できる消費ローンなどが提供されており、いずれも通常のリフォームローンや消費ローンよりも低い金利で提供されている。

⑵　リフォーム融資

高齢者のために改装等を行う場合、金利等の融資条件を優遇した住宅ローンが提供されている。以下で、ローンの内容を紹介する。

①住宅金融公庫：政策誘導型リフォーム工事融資

増改築、修繕工事をする場合、段差の解消や手すりの設置などのバリアフリー基準を満たすと、以下のような条件で融資を受けられる。

表－８　住宅金融公庫の政策誘導型リフォーム工事融資の概要

・金　　利：公庫基準金利

・融資限度額：増改築1,000万円、修繕500万円

・返 済 期 間：最長20年、申込人が80歳までに返済

・ 200 万円までの特別加算もある。

②その他の公的融資

○年金資金運用基金：年金バリアフリー住宅融資

前述した「年金バリアフリー住宅融資」の融資対象の一つとして、住宅改良が含まれている。返

済期間が最長20年と短くなる以外、融資条件は同制度とほぼ同じである。

○地方公共団体の高齢化関係の融資制度

住宅融資制度の一環として、高齢者同居・バリアフリー工事融資など、主に増改築、修繕を目的とした融資制度が設けられている。以下に東京都及び東京都区部の制度を例として概要を示す。

表－９　地方公共団体の高齢者関連の融資制度の概要（東京都及び東京都区部）

○高齢者同居・バリアフリー工事融資
実施団体：東京都、中央区、港区、文京区、墨田区、世田谷区、杉並区、荒川区、練馬区、葛飾区
融資限度額：20～860万円
返済期間：２～14年
利子補給：通常の融資よりも優遇されるケースがある
その他：バリアフリー工事については、住宅金融公庫のバリアフリー融資の併用を条件とするケースもある。
（例）東京都高齢心障・バリアフリー融資
融資限度額860万円（公庫併せて）
利子補給0.4％

地方公共団体の制度の利用は少ない。たとえば杉並区の「住宅修築資金融資事業」の平成11年度実績は、計画80件に対し、あっせん件数48件、融資決定件数35件で前年度と比べて横ばいである。また、世田谷区の「住宅修築資金融資斡旋事業」では、平成11年度の計画30件に対し実績５件である。制度の周知状況、制度の利用しやすさ、他の住宅ローンの利用などが影響しているものと考えられる。

③民間金融機関のローン

○リフォームローン

高齢者向けの基準を満たした仕様にリフォームする場合、適用金利を低くするもので、融資限度額はかなり大きい。ただし、現在取り扱っている機関は少なく、あまり普及していない状況である。

表－10　民間金融機関のリフォームローンの概要

（例）あさひ銀行
・使　　途：自宅の増改築・改修・修繕、家具・インテリア等の購入
・限度額：5,000万円
・返済期間：35年以内
・金　　利：バリアフリー対応のリフォーム工事の場合、0.2％優遇。ただし、満60歳以上あるいは身体障害者（１～４級）と同居する家族または本人であることが必要。
・担　　保：保証会社利用

○介護ローン

多くの民間金融機関で取り扱われているのが、「介護ローン」などと称されている、住宅の改装等にも利用できる消費ローンである。融資対象には介護用機器の設置や付帯工事だけではなく、介護サービスなども含まれており、介護に関する幅広いニーズに対応できるようになっている。金利は他の消費ローンよりも低く抑えられている。

リフォーム費用を調達する場合は、公的リフォームローンや民間金融機関のリフォームローンなどを利用したほうが金利面等で有利であるが、いろいろな目的に使えることがメリットであろう。

表－11　民間金融機関の介護ローン概要

・取扱機関	都銀、地銀、一部信金等
・使　　途	介護機器の購入、付帯工事、ショートステイサービスの利用
・限 度 額	300～500万円程度
・返済期間	5～10年以内
・金　　利	現行4～6％（取引ポイントに応じた優遇あり：1％以内）
・担　　保	保証会社利用

(3)　返済方法の特例

高齢化が進む中、今後住宅取得や修繕等を高齢者本人が行うケースが増えてくると考えられる。しかし、高齢者の場合、住宅を所有していても一般的に収入が少ないため、借入による資金調達は難しいと思われる。

住宅金融公庫では、高齢者でも資金を借りて住宅の改良・建替を行えるように、持ち家のバリアフリーリフォームや都市居住再生融資（注）によるマンション建替等を行う場合、死亡後の元金一括償還を行える制度を2001年10月からスタートさせる。この制度はいわゆるリバースモーゲージと同様の枠組みであり、月々の支払いは金利のみとなり返済負担を大幅に緩和することができる。

（注）都市居住再生融資とは、住宅市街地における土地の合理的かつ健全な利用に寄与する住宅及び生活関連施設（小店舗、デイサービスセンター等）の計画的な共同・協調建替え等を支援するための融資制度。

表－12　高齢者に対する償還期間等の特例

・償 還 期 間	融資対象者の死亡まで
・償 還 方 法	元金は融資対象者の死亡時に一括償還、利息は毎月払い。
・融資限度額	リフォームローン　500万円 都市居住再生融資　1,000万円

（注1）債務保証機関による保証が必要。
（注2）2001年10月から実施。

3.4　高齢者関連の住宅ローンの問題点

高齢者関連の住宅ローンはいまのところ公的機関によるものがほとんどであるが、現状では、融資制度の競合や公的助成制度との重複などの問題が見られる。

たとえば、2000年4月1日からスタートした介護保険の対象には、医療サービスや介護サービス等だけではなく、介護用器具の購入や住宅の改修も含まれている。給付額は、住宅改修給付20万円（本人負担1割）、福祉用具の購入10万円である（表－13）。手すりの設置などに使い道は限定されているが、ごく簡単な改修は行える。

自治体も福祉目的の各種助成事業を行っており、都道府県、政令指定都市のうち、43団体が30～150万円程度の助成を行っている（平成10年度厚生省調べ）。

利用条件を満たしていれば、介護保険給付や公的助成により小規模な工事をカバーする程度の資金手当てができる。その分、融資に頼る必要性は少なくなるため、特に公的融資制度との役割分担を明確にする必要があろう。

表－13　介護保険の対象となる福祉用具・住宅改修の種類

介護保険における福祉用具の種類

福祉用具貸与の種目

1　車いす
2　特殊寝台
3　じょくそう予防用具
4　体位変換器
5　てすり（工事を伴わないもの）
6　スロープ（工事を伴わないもの）
7　歩行器
8　歩行補助つえ
9　痴呆性老人徘徊感知器
10　移動用リフト（つり具部分は除く）

福祉用具購入の種目

1　腰掛け便座
2　特殊尿器
3　入浴用補助用具（いす、手すり、入浴台、すのこ）
4　簡易浴槽
5　移動用リフトのつり具部分

介護保険における住宅改修の種類

1　手すりの取り付け
2　床段差の解消
3　滑り防止及び異動の円滑化のための床材変更
4　引き戸等への扉の取り替え
5　洋式便所等への便器の取り替え
6　その他上記の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修

資料：全国社会福祉協議会「高齢者白書2000」

4　今後の住宅ローンと住宅需要

最近の住宅ローンについてみてきたが、最後に、住宅ローンが家計に与えている影響と、住宅ローンの貸出に影響を与える将来の住宅需要について見てみることとする。

4.1　拡大する住宅ローンの返済負担

住宅ローンの返済は家計にとり大きな負担である。最近の住宅ローンの貸出枠の拡大は、住宅取得機会を拡大した反面、住宅購入者の返済負担を拡大したと考えられる。

住宅・土地のための借入金がある勤労者世帯について見てみると、住宅・土地のための借入金返済額の年収比は上昇してきている（図－14）。この間、借入金の年収比が２倍近く上昇した一方で、返済期間は１年強延びた程度であるため、借入金の増加は返済負担の拡大に大きな影響を与えたといえよう。

また、地価の高い時期に住宅を購入した家計では、ローンの残高が不動産評価額を大幅に上回り、バランスシートが悪化しているケースが多いと考えられる。

こうした住宅ローン返済世帯の家計状況は、日常の生活だけでなく、将来の住宅の買い替えなどにも影響を与えると考えられる。また、景気の低迷、雇用不安など、先行きに対する家計の不安は大きく、住宅の新規購入も増加しにくいと考えられる。足元の住宅需要は伸び悩み、住宅ローンの貸出増加も期待しにくい。

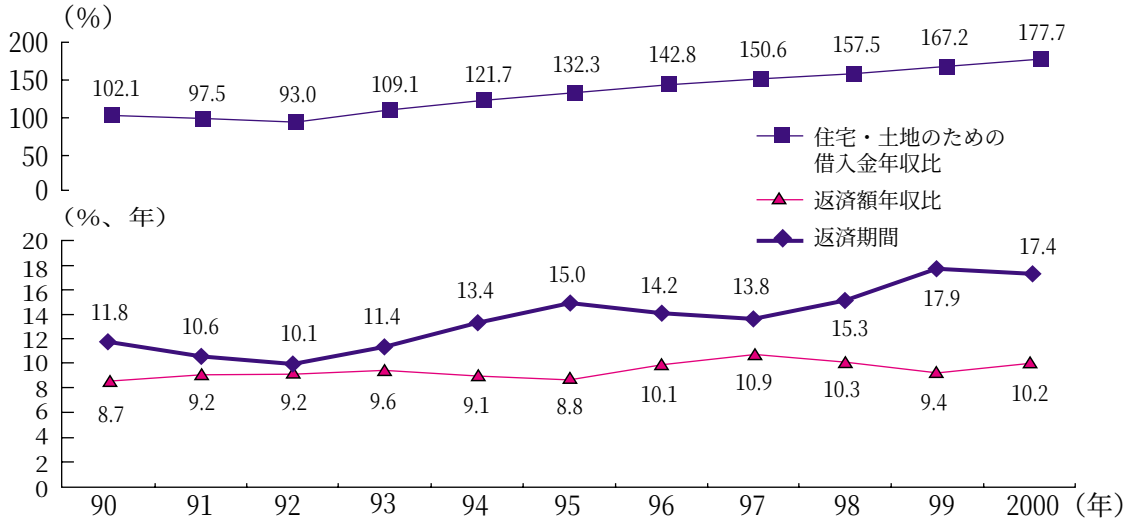
4.2　増加する延滞債権

住宅ローンは貸倒れが少ないといわれているが、家計の状況が厳しくなれば、住宅ローンの不良債権も増加すると考えられる。たとえば住宅金融公庫では、破綻先債権額、延滞債権額、３カ月以上

延滞債権額の合計は、98年度から99年度の間に1,235億円増加している（表－14）。

こうした状況は、審査の厳格化だけではなく、住宅ローンの借入コストの上昇などにも結びつく。例えば、住宅金融公庫では2000年11月に住宅ローンの保証料を1.5倍に値上げし、年金住宅融資では、保証会社が新規保証を取りやめたため、2000年度の第３回募集から取扱い機関の一部で新規貸出ができなくなったという。延滞債権の増加は、借入コストや資金供給にも影響を与えているのである。

図－14　住宅・土地のための借入金と返済額の年収比



資料：総務省「貯蓄動向調査」
（注）住宅のための借入金を保有する勤労者世帯について算出。
借入金年収比＝住宅・土地のための負債／年間収入
返済額年収比＝住宅・土地のための借入金の年間返済額／年間収入
返済期間＝住宅・土地のための負債／住宅・土地のための借入金年間返済額

表－14　住宅金融公庫のリスク管理債権

（億円）

（年度）	99	98	増加額
破綻先債権額	313	194	119
うち６カ月以上延滞	246	118	128
延滞債権額	3917	3254	663
３カ月以上延滞債権額	2940	2488	452
合計	7170（0.96）	5935（0.82）	1235（0.14）
貸出条件緩和債権額	400	240	160

資料：住宅金融公庫ホームページから作成
（注１）カッコ内は貸付残高全体に占める割合。
（注２）・破綻先債権額は、会社更生開始、破産、和議申請、整理・特別清算開始の申立てがあった債務者、取引停止処分を受けた債務者に対する貸付の元金残高額。
・延滞債権額は、弁済期限を６ヶ月以上経過して延滞となっている貸付の元金残高額で破綻先債権該当しないもの。
・３カ月以上延滞債権額は弁済期限を3カ月以上6カ月未満経過して延滞となっている貸付の元金残高額で、破綻先債権額に該当しないもの。
・貸出条件緩和債権額は、住宅金融公庫法の規定に基づき、政策的に貸出条件の変更を行った貸付の元金残高額。

4.3　将来の住宅需要は減少見込み

バブル崩壊後、ほとんどの地点で地価は下げ続けており、従来のように右肩上がりに上昇するという見通しは立てにくくなっている。日本人の不動産に対する所有意欲は依然高いが（図－15）、地価の動向や将来的な需給バランス等から見て、住宅の所有意欲は低下していくものと考えられる。

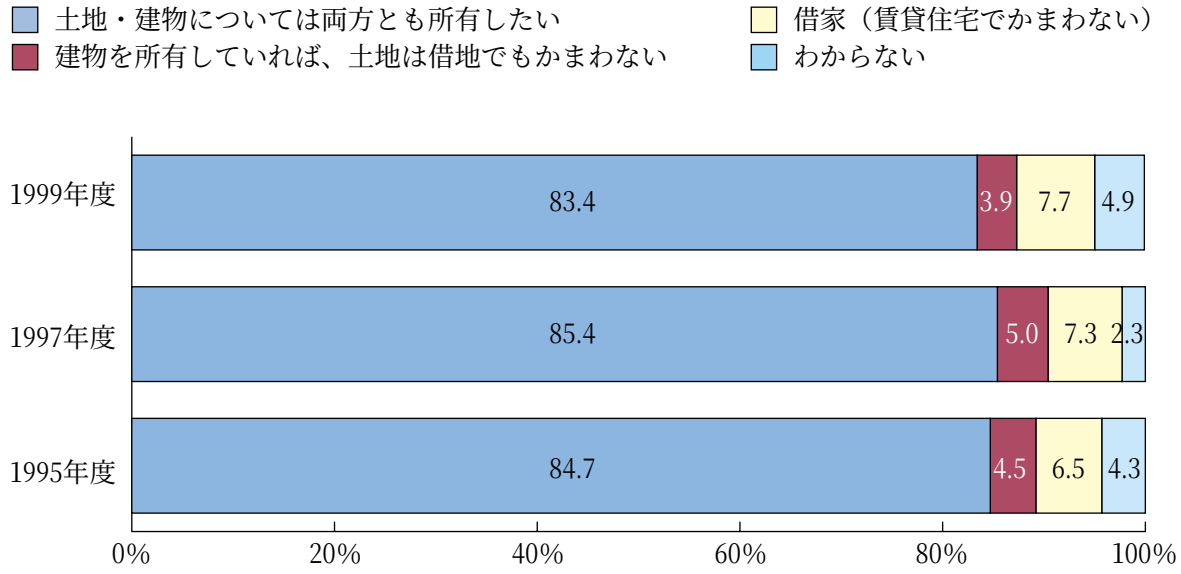
また、わが国は将来的に人口が減少することが予想されている。「日本の将来推計人口」（1997年９月１日）中位推計によれば、総人口は2007年、世帯数は2014年にピークを迎え、以降減少すると推計されている。また、少子化により住宅を相続する者が増え、新たに住宅を取得する必要がない層が増えることも予想される。将来の住宅需要は減少し、住宅取得のための借入需要も減少すると考えられる。

4.4　拡大余地が大きい市場はある

しかし、住宅市場の中には拡大余地が大きい分野も多い。たとえば中古住宅市場がある。1998年の新設着工戸数約72万戸に対し中古住宅の取得数は約12万戸とかなり隔たりがあり、米国と比べた場合、中古住宅の流通量は10倍程度の開きがあるといわれる。中古住宅流通のネックとなっている要因としては、新築住宅と比べて不利な税制、ローンの借入条件、中古住宅の評価システムの不備などさまざまな点が指摘されている。

こうした状況では、中古物件の売却は特に価格面で不利であり、新規購入や住み替えに当たり中古住宅を取得するメリットも乏しいことになる。そこで、中古住宅の品質評価体制の整備や中古住宅購入に対する公的融資の拡充などが政策として進められている。今後、中古住宅の新規取得者の増加などにより、住宅ローンの貸出増加にもつながるものと考えられる。

図－15　持家志向・借家志向



資料：国土庁「土地白書」平成12年版

おわりに

各金融機関で住宅ローンの貸出が進められ、顧客の争奪が激しくなっているが、景気動向、家計の状況から見て、しばらくの間、住宅ローンの大幅な貸出増加は期待できないと思われる。

しかし、住宅市場には、中古住宅市場のようにまだ発達していない分野が少なくない。また、高齢社会への対応など、政策的にも積極的に取り組まねばならない課題も多い。そうした状況は、住宅ビジネスが成立する余地が大きいということであり、金融機関の住宅ローンに対する取り組み余地も大きいということである。

住宅の取得やリフォームには多額の資金が必要であり、ローンに頼る部分が大きいため、多くの金融機関から多様なローンが提供されることは、家計にとり望ましいことである。資金を必要とするところに資金が行き渡るような住宅金融システムの形成が、今後とも金融機関に期待される。

参考文献

伊豆宏編著［1999］『変貌する住宅市場と住宅政策』東洋経済新報社

厚生省［1999］『平成12年厚生白書』ぎょうせい

国土交通省『平成12年建設白書』大蔵省印刷局

住宅金融公庫『住宅金融公庫年報』住宅金融普及協会

園田眞理子［1999］「高齢者に関する住宅施策」『変貌する住宅市場と住宅政策』東洋経済新報社 pp 261 - 276

竹内一雅［2000］「住宅需要の長期予測」ニッセイ基礎研 REPORT 2000. 9　ニッセイ基礎研究所

第一勧銀総合研究所編［1999］『住宅金融の新潮流』第一勧業銀行　調査リポート No 14

永田俊一、佐竹秀典、鈴木亘［2000］『介護保険制度と介護市場の分析』日本銀行調査統計局 Working Paper Series

三浦文夫［2000］『図説高齢者白書』全国社会福祉協議会

三菱総合研究所［1998］『検証日本の住宅産業』三菱総合研究所ホームページ http://xing.mri.co.jp/research/research/jutaku/

村本孜［1986］『現代日本の住宅金融システム』千倉書房