



# キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

## 特集 1 多様化する住宅ローン金利！

### 「フラット35」利用者の姿と住宅金融！

3月9日に日本銀行が「量的緩和」の解除を決め、これまでの政策を変更しました。当面は「ゼロ金利政策」を継続することになっていますが、その解除の時期を予測しながら、金利が上昇する可能性が高まりました。今後住宅ローン金利も上昇することが予想されますが、その中で長期固定金利に対するニーズが高まると思われ、中でも「フラット35」に注目が集まると思われます。

本紙1月号で「フラット35」への早期対応を本年の目標として掲げましたが、今回は住宅金融公庫が纏めた報告書を中心に、この「フラット35」の利用状況について考えてみます。

#### (1) 長期固定金利型住宅ローンへの需要の高まり

まだ日本銀行の「ゼロ金利政策」の解除の時期がはっきりしていませんので、住宅ローン金利が急上昇するということはありませんが、解除を睨んで、金利は上昇する可能性が高まっています。住宅建設を計画している消費者や、住宅供給者にとってはこの金利の変動にうまく対処することが大切です。これまで消費者の多くは、金融機関の変動型のキャンペーン金利を利用していましたが、金利の上昇を念頭に置くと、支払い金利が増加するリスクを回避するために、今後は長期の固定型金利を選ぶ人が増えてくることが考えられます。長期の固定型の住宅ローン金利ということになれば、「フラット35」が出てきます。現在でも「フラット35」の人気の高いことを考えると、今後この「フラット35」への需要が高まってくると予測されます。

#### (2) 「フラット35」は大都市圏の30代を中心とした若い層の利用が多い

「フラット35」は民間の金融機関が提供する住宅ローンですが、住宅金融公庫がその債権を買い上げていますので、長期でしかも低金利のローン

#### 目次

特集1：多様化する住宅ローン金利！  
 「フラット35」利用者の姿と住宅金融！  
 特集2：省エネルギー対策を進めよう！  
 住宅の省エネルギーを考える(20)  
 「京都議定書について(2)電気の消費量とCO2排出量」

調査の対象者：平成16年度に金融機関から買取の申請のあった債権で、平成17年3月31日までに買取承認を行った方  
 (平成17年4月20日時点でのデータに基づく)

フラット35の調査件数及び対比させている直接融資の調査件数  
 フラット35の融資区分別件数

	建物新築 資金(註)	土地付建物 新築資金	新築住宅 購入資金 (戸建等)	新築住宅 購入資金 (共同建)	中古住宅 購入資金	中古住宅 購入資金	合計
件数	3,700	4,001	2,916	6,500	388	459	17,964

(註)このうち土地取得資金について「フラット35」の借入れのない方 :: 3,434件

直接融資の融資区分別件数

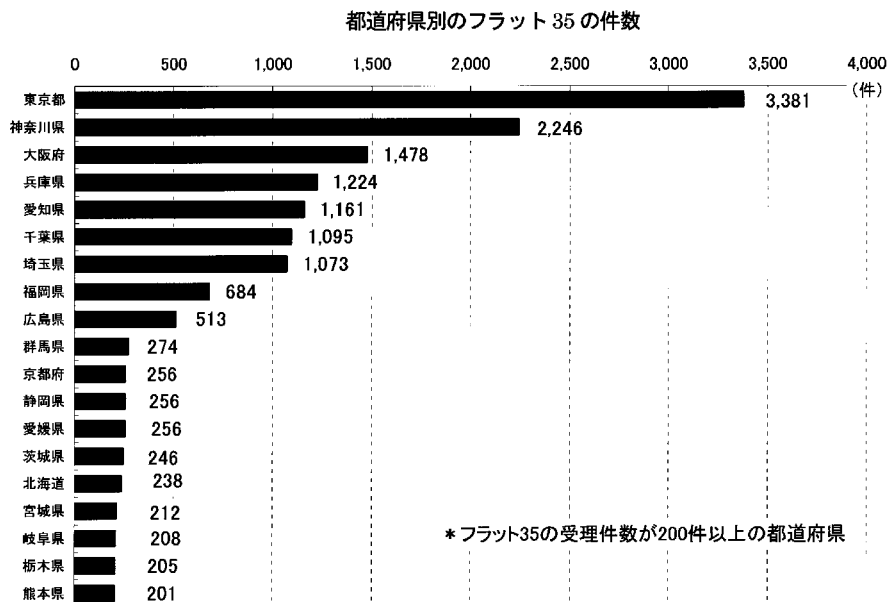
	マイホーム 新築融資 (註)	マイホーム 新築融資 (特別融資)	建売住宅 購入融資	マンション 購入融資	リユース 住宅購入 融資(戸建)	リユース 住宅購入 融資(共同)	合計
件数	6,002	1,552	2,093	3,878	391	531	14,447

(註)このうち土地取得資金について「マイホーム新築融資」の借入れのない方 :: 4,393件

が提供されているわけです。平成 16 年度にこの住宅ローンを利用した消費者に対して住宅金融公庫が行ったアンケート調査では、利用者の様々な姿が浮かび上がってきています。

### 「フラット 35」は大都市圏での利用が多い

利用者を都道府県別にみると、東京都が飛びぬけて多く、神奈川県、大阪府と続いています。関東地域では東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、又関西地域では大阪府、兵庫県、



\* フラット35の受理件数が200件以上の都道府県

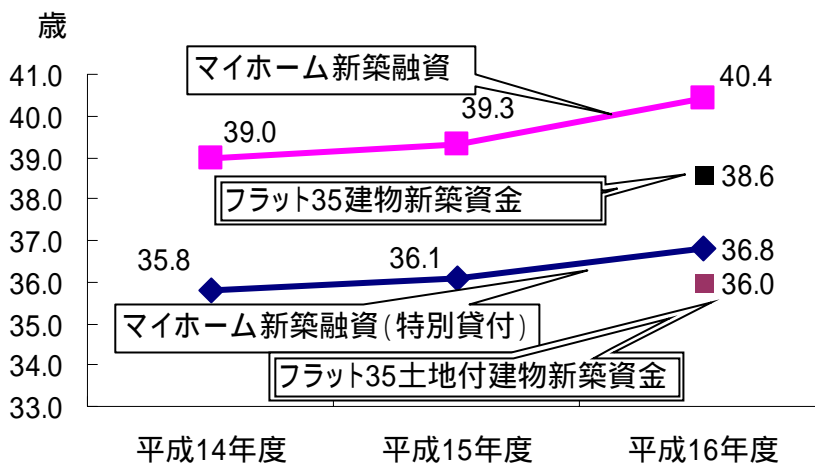
出典：住宅金融公庫「フラット 35 の利用者に関する調査」資料より

中部地域では愛知県、九州地域では福岡県、といった人口が集中している大都市圏で多く利用されています。これらの地域は昨年実施された国税調査でも人口増加県となっており、人口増加による住宅需要が多いことや、若い世代での住宅取得が多いこと、住宅供給業者が多くマンションなどの共同住宅が多く供給されていること、さらにはこの「フラット 35」を取扱う金融機関が多いことなどが、利用者の多い理由と考えられます。

### 住宅ローン利用者の平均年齢が低い

この「フラット 35」を利用した人の平均年齢を、公庫の直接融資(マイホーム新築融資、マイホーム新築融資(特別貸付))の利用者のそれと比較してみると、「フラット 35」のほうが、若い年齢層で多く利用されています。やはり大都市圏の第一次取得者層を形成している、いわゆる団塊ジュニアを中心とした層の人達に利用されているものと思われます。

### 住宅ローン利用者の平均年齢 (建物新築資金、土地付建物新築資金)

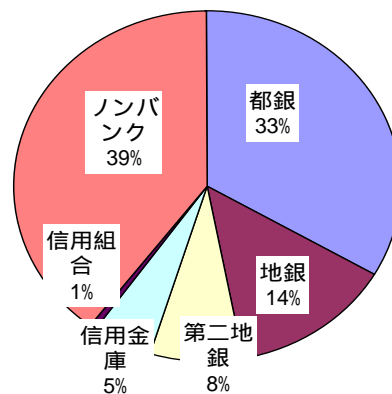


出典：住宅金融公庫「フラット35利用者に関する調査」資料より弊社作成

### ノンバンクでの利用が 40% を占めている

昨年の本紙 12 月号で「フラット 35」の増加について特集した記事で述べたように、この住宅ローンを取扱う専門の金融会社が続々と設立されていますが、「フラット 35」がスタートしてから利用者が増加した中で、専門会社のいわゆるノンバンクの取り扱いが多かったようです。住宅そのものの取り扱い、住宅機器類の取り扱いなどと共に必要な住宅資金についての支援をしたものと思われます。

金融機関業態別フラット35利用件数



出典：住宅金融公庫「フラット35の利用者に関する調査」資料より弊社作成

### (3) 多様化する住宅ローン！ 「フラット 35」への対応の必要性

住宅ローンは多様化していますので、お施主様にとっては、一番有利で利用可能なものを選択することが難しくなってきました。そこで住宅供給者の皆様が、お施主様の立場に立ってベストの住宅ローン選びに協力してあげなければなりません。そうすると住宅に関する金融関係の知識を持った人が多く必要になってきますので、営業マンの研修や、住宅ローンアドバイザーなどの金融に関する専門家の育成、あるいは外部専門機関との連携等を図っていく必要があります。

特に今後長期固定金利型のこの「フラット 35」に対する需要がこれまで以上に高まってくるので、早急に活用できるように対応を図っておくことが必要です。

## 特集 2

# 省エネルギー対策を進めよう！

## 住宅の省エネルギーを考える (20)

### 「京都議定書について (2) 電気の消費量と CO2 排出量」

前回、京都議定書でわが国が約束した地球温暖化ガス排出量の削減のためには、排出量の約 90% を占める CO2 の排出量を削減する必要があることをみてきました。そのためには、家庭部門では住宅の省エネルギー及び設備機器の効率化と、日常生活での省エネルギー志向が大切ですが、今回この省エネルギーの対象となっている電気について、消費量の削減と CO2 の削減との関係について考えてみます。

### (1) 民生部門 (家庭部門) での省エネルギーによる CO2 の削減

#### 家庭部門の CO2 の排出量は全体の 13%

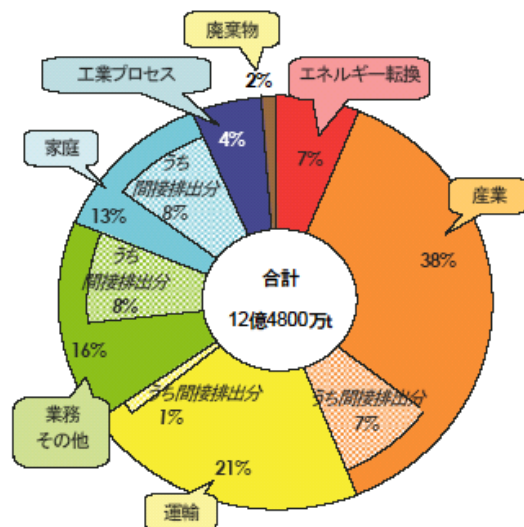
CO2 の排出を部門ごとに見てみますと、右表のとおり家庭部門では全体の 12 億 4800 万トンの約 13% にあたる約 1 億 6200 万トンを出しています。

家庭部門では、様々な省エネルギーの対策が施されていますが、年々エネルギーの消費量が増加している状態です。これまで見てきましたように、増加する家庭部門でのエネルギー消費を減らすための主な省エネ対策は、住宅そのものの省エネルギーと設備機器などによる省エネルギーということです。

#### CO2 排出量の削減量が分かる方法は？

家庭部門での CO2 の排出量の削減について話をする場合、「CO2 の排出量が何kg減った」といっても、誰も感覚的に分かりません。そこで、エネルギーの消費量の減少、特に電気の消費量に換算して説明するとわかりやすいわけです。一番身近で分かり易い

我が国の部門別二酸化炭素 (CO2) 排出量 (2002 年度)



註：各部門内の「間接排出分」とは、電気事業者の発電に伴う排出量等をさしています

出典：環境省「京都議定書達成計画」資料より

方法として、「年間の使用電気料金がいくら減ったか」ということで説明する方法があります。

## (2) 電気の使用量とCO2の排出量

### 住宅の省エネルギーを電気の消費量で捉える

これまで見てきましたように、住宅の省エネルギーは、高性能の断熱処理を行い、気密と換気を組み合わせて、躯体そのものの断熱性能を上げることで、夏期及び冬期の暖冷房負荷を軽減することを目指しています。冷暖房負荷を軽減することは消費エネルギーを軽減することですがその軽減量は、熱源になる電気やガスの消費量について、主力の熱源である電気の消費量を軽減することで表すのがわかり易く一般的です。

### 電気の消費によるCO2の排出量の計算

電気を消費することで排出されるCO2の量の計算は、「CO2の排出係数」というものを使用して計算します。この係数は、様々な商品や原料を消費する場合に、どのくらいのCO2が排出されるかということ、単位あたりの数量に対するCO2の排出量として係数で表すもので、電気の場合には1kWhあたりのCO2排出量であらわします。電気を消費する場合のCO2排出量の計算は次のように、電気の消費量にCO2排出係数を掛け合わせて計算されます。

$$\text{電気の使用に伴うCO}_2\text{排出量} = \text{電気使用量 (kWh)} \times \text{CO}_2\text{非出係数 (kg} \cdot \text{CO}_2 / \text{kWh)}$$

[ CO<sub>2</sub>排出係数の定義 ]

$$\text{CO}_2\text{排出係数} = \text{火力発電所で排出されたCO}_2\text{の量} \div \text{電力会社が供給した電気の量}$$

注： 原子力や水力は、発電するときにCO<sub>2</sub>を排出しません。

### 電気のCO2排出係数

この電気のCO<sub>2</sub>排出係数は、平成14年12月26日に施行されました「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令の一部を改正する政令」の中で、次のように計算方法が定められています。

$$\frac{\text{全国の一般電気事業者が供給した電気を発電するために火力発電所で排出されたCO}_2\text{の量(kg-CO}_2\text{)}}{\text{全国の電力会社が供給した電気の量(kWh)}} = 0.38$$

### 電力会社もCO2削減のための電源の構成を考えている

上記のように、電気のCO<sub>2</sub>排出係数の算出基礎には、石炭や石油などを消費してCO<sub>2</sub>を排出する火力発電所の電力供給量が要素となっています。そこで、CO<sub>2</sub>を排出しないで電気を作り出す原子力発電や、水力、風力、太陽光などの自然エネルギーを利用した発電を多くすることによって、電力を作り出す上でのCO<sub>2</sub>排出量を減らせると同時に、電気のCO<sub>2</sub>排出係数を小さくすることができます。このことから、各電力会社は、どのような発電方法で電力を確保するか電源についての構成比をベストにもっていかうと研究し、実行しています。

