



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 民間金融機関の「住宅ローン審査」 の重点はどこにあるのか？

住宅を取得予定している人にとっては、住宅資金の借入れの金利負担や返済条件がどのようになるのかということと共に、「どれくらいの借入れが可能なのか」又「貸してもらえるのか」ということが最大の関心事です。特に、現在住宅市場に参入している団塊ジュニアと呼ばれる若い年齢層をはじめとした資金の借り手にとっては、住宅金融公庫の直接融資が段階的になくなって資金調達先が民間の金融機関に移って行くことを考えると、民間金融機関のローン審査の姿勢がどのようになっているかが大いに気になるところです。

今般、国土交通省が民間金融機関に対して行った、「平成16年度の民間の住宅ローンについての実態調査結果」が発表されました。これは、住宅金融公庫が、独立行政法人に移行するにあたっての融資業務の検討とその他政策立案を行って行くための資料作成を目的として行われたものですが、この中で金融機関が住宅ローンの申請に関して「どのような方法でローン実行の可否についての審査を行っているか」という興味深い実態の内容が公表されています。今後皆様方が、増加が予想される顧客からの住宅ローンに関する相談を受ける場合の参考にその内容をご覧ください。

(1) 調査対象となった金融機関

今回の調査では、日本銀行が発表している「金融経済統計月報」中に、個人向け住宅資金（リフォームも含む）を提供していると記載されている全国の全ての金融機関等が対象となっています。都市銀行からノンバンクまでを網羅し、左記表のとおり1,366の金融機関等から回答が寄せられています。

(2) 調査期間と調査方法

調査期間：平成16年11月～12月 調査方法：調査票の郵送による回答

(3) 融資審査を行う際に考慮する項目（複数回答）

最近、住宅資金の借り手を対象に融資を実行するのではなく、住宅の物件そのものに対して融資を行ういわゆる「ノンリコースローン」も開発されて市場に導入されつつありますが、調査では、これまでのように借入れを行う「人」に対する信用力、返済力等のチェックに重点が置かれている姿が現れています。

次ページの表のとおり「完済時の年齢」「借り入時の年齢」「返済負担率」「勤続年数」「年収」「担保評価額」の順で考慮していると回答した金融機関の割合が高く、それぞれ90%以上の金融機関が重点事項としていま

目次

特集：1 民間金融機関の「住宅ローン審査」の重点はどこにあるのか？
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（9） 「省エネリフォームについて」

回答機関

都銀	3
地銀	53
第二地銀	41
信金	228
信組	102
労金	13
農協	903
生保	7
損保	5
ノンバンク	2
その他	9
合計	1366

す。又「カードローンなど他の債務の状況や返済履歴」にも注意を払っています。要は借入れ者がきちんと返済できるかどうかという返済能力について重点を置いているということです。その半面「雇用形態」や「業種」「雇用先規模」などはあまり重視していないようです。

(4) 重視している項目の基準例

各金融機関とも重視している項目について、それぞれの線引きの基準を設けているようですが、その内容例は下記の各項目の表のようになっています。

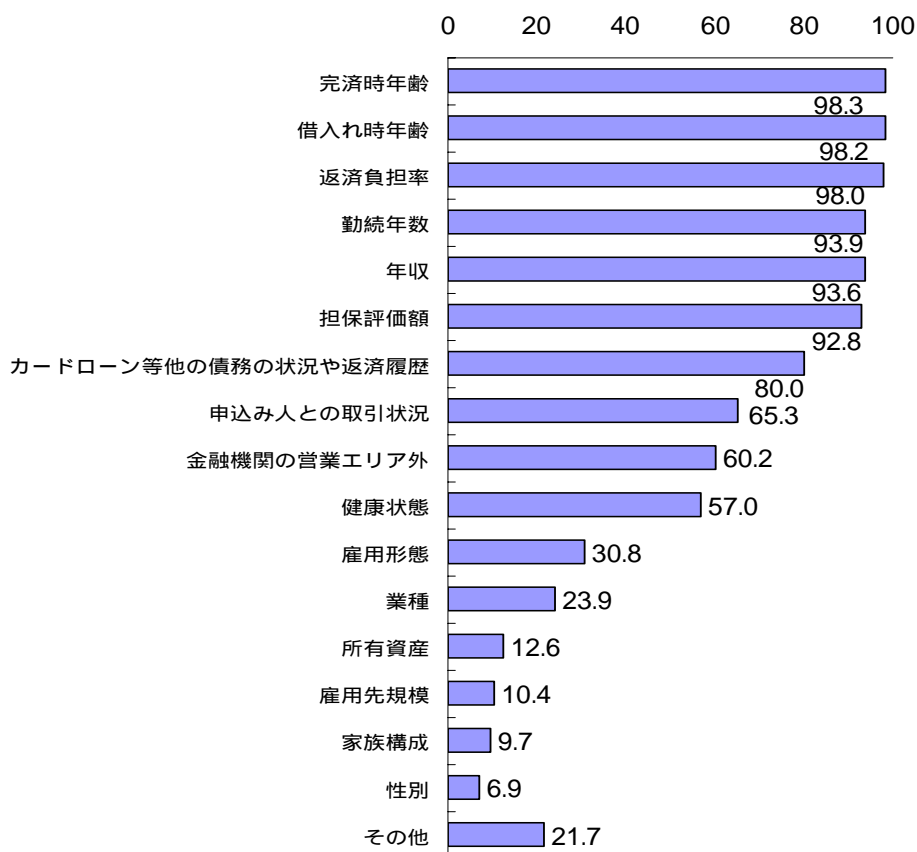
回答例をみると、例えば借入時の年齢は「70歳まで」が基準としてい

るところが多く、完済時の年齢も「80歳まで」が中心になっています。又返済の負担率は「40%まで」が基準とみられます。又、カードローンなど他の債務の状況や返済履歴に関する項目では、

- ・ 個人信用情報機関に事故の登録が無いこと
- ・ 他のローンで月越延滞がないこと
- ・ 他の債務の状況
- ・ 他の債務の返済履歴に延滞が無いこと

等の返済履歴を重視しており、当然のことながら支払い振りが悪いと借入れが難しいということがいえます。

融資審査を行う際に考慮する項目 (数字は回答した金融機関の割合)



返済負担率

50%以内	1	0.1%
45%以内	4	0.3%
40%以内	622	46.5%
35%以内	270	20.2%
30%以内	65	4.9%
25%以内	6	0.4%
20%以内	2	0.1%
その他	369	27.6%
回答数合計	1339	100

註: 返済負担率の最高値による集計
(年収により返済負担率が異なる)

借入時年齢

下限あり、上限なし	139	10.4%
80歳未満	2	0.1%
75歳未満	29	2.2%
70歳未満	699	52.1%
65歳未満	290	21.6%
60歳未満	61	4.5%
その他	122	9.1%
回答数合計	1342	100

完済時年齢

80歳以上	70	5.2%
80歳未満	958	71.3%
75歳未満	172	12.8%
70歳未満	14	1.0%
65歳未満	3	0.2%
60歳未満	3	0.2%
その他	123	9.2%
回答数合計	1343	100

担保評価額

担保評価額の200%以内	43	3.4%
担保評価額の150%以内	29	2.3%
担保評価額の100%以内	470	37.1%
担保評価額の80%以内	338	26.7%
その他	387	30.5%
回答数合計	1267	100

年収

100万円以上	151	11.8%
150万円以上	561	43.9%
200万円以上	302	23.6%
250万円以上	46	3.6%
その他	218	17.1%
回答数合計	1278	100

勤続年数

3年以上	894	69.7%
2年以上	174	13.6%
1年以上	59	4.6%
その他	156	12.2%
回答数合計	1283	100

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(9)「省エネリフォームについて」

住宅の新築と併せて今後増加が予測されているのが、既存住宅のリフォームです。

各地で地震が発生していることで、国土交通省も、既存の住宅の耐震改修を促進しています。

又、最近の住宅への侵入犯罪が増加していることや、消防法の改正による火災警報装置の設置など、様々な理由で住宅の設備の改善が必要になってきています。このように一般的には住宅のリフォームは、住宅の生活環境の安全性や快適性を求めて行われていますので、特に省エネルギーを実現するということを意識したリフォームについては、あまり実施されていなかったのが実情です。省エネルギーの必要性を知りながらも、省エネルギーを実現するには費用がかかるという考え方が強くあったためです。

しかしながら本年2月の「京都議定書の発効」を機に、省エネを目的としたリフォームの必要性がこれまでに以上に叫ばれ、既存住宅の省エネリフォームに関心が高まっています。今回、既存住宅の省エネルギー改修工事についてみてみます。

(1) 省エネリフォームの内容

省エネリフォームは、断熱効果や気密効果などの省エネルギー効果を高め、併せて快適性を向上させる目的で行われる断熱改修工事のことです。省エネルギーのための断熱改修工事では、多くの場合「住宅の次世代省エネルギー基準」を実現することを目指しています。

この省エネリフォームのやり方としては、大きく分けて次の3つの方法があります。

躯体を改修して、断熱効果を上げる方法

開口部の断熱効果を高める方法

設備機器を省エネルギー性能の高いものに置き換える方法

この3つの方法は次のようなことを行います。

躯体の断熱改修工事

躯体の断熱改修工事では、屋根、天井、壁、床の各部位の断熱化を行うことで、躯体の断熱性能を向上させて、熱のロスを少なくする方法をとります。

方法として、これらの部位の全てに対して行う工事、つまり建物全体の断熱工事を行う「**全体改修**」が最も省エネ効果が高く理想的ですが、改修費用面での問題もでてきます。従って、全ての壁、床と天井又は屋根といったように部位ごとに工事を行う「**特定部位の全体の改修**」あるいは部屋をひとつのまとまりとした「**部屋ごとの改修**」などの方法もあります。具体的には、断熱効果の下がった古い断熱材の取替え、断熱材を断熱性能の高いものへの取り替え、断熱材の種類を変える、内断熱又は外断熱の断熱方法を換えるなど、いろいろな方法がとられています。

開口部の断熱化工事

これは、躯体の断熱改修を行わないが、熱の出入りの多い窓やドアの開口部について断熱性能を高めることによって、省エネルギー効果を高める方法です。具体的には、既存のサッシを取り替える、サッシを追加する、ガラスを性能の良いものに取り替える、ブラインドなどの付属部材を追加するなどの方法が可能です。

設備機器類を省エネルギー性能の高いものに替える

これは、冷暖房機器を省エネルギー性能の高いものに取り替えや、太陽光発電や、太陽熱温水器などの自

然エネルギー利用の機器を新たに取り付けるなどで、エネルギー効率を高める方法です。これらの方法は、大きな工事を伴いませので、一番簡単な方法ですが、単に機器を取り替えるのではなく、上記の躯体の断熱改修や開口部の断熱化と併せて行うことが望ましいといえます。

(2) 省エネリフォームを促進するには

今後この省エネリフォームを促進する際にどのようなことが必要かを考えると、今般経済産業省が行った「既存住宅の省エネリフォームおよび防犯リフォームに関する調査」の結果内容が参考になります。この結果内容から、省エネリフォームの実態とこれを促進するために必要な事柄として次のような点が考えられます。

経済産業省の本調査の方法：

対象：goo リサーチ登録モニター

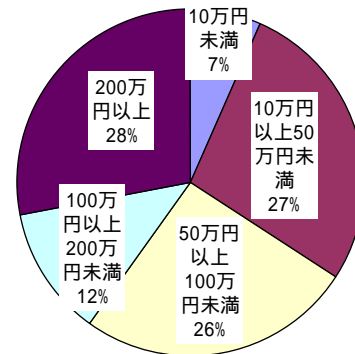
持家居住者でリフォーム実施者が対象

調査方法：インターネットアンケート

実施期間：プレ調査および本調査 平成 16 年 12 月

有効回答数：プレ調査 10,478 件 本調査 1,036 件

省エネリフォームの費用



省エネリフォームの費用

省エネリフォームの実施者の平均的な費用負担は右記の表のとおりです。

出典：経済産業省 「既存住宅の省エネリフォームおよび防犯リフォームに関する調査報告」

省エネリフォームのきっかけ

省エネリフォームには、エネルギー消費量の削減という命題があるわけですが、実際にリフォームを行った人に対する調査では、右記のような事柄が省エネリフォームを行った主なきっかけになっています。このことから「快適性の向上効果」と「冷暖房費用の削減効果」を具体的に強く打ち出せば、省エネリフォームの普及に繋がると考えられます。

省エネルギーのためのリフォーム実施のきっかけ

快適な居住環境への改善	66.8%
冷暖房費用(エネルギーコスト)の削減	52.3%
結露の防止	34.0%
騒音の防止	18.8%
リフォーム事業者の勧め	6.3%
友人・知人等の勧め	5.9%
その他	7.0%

出典：経済産業省 「既存住宅の省エネリフォームおよび防犯リフォームに関する調査報告」(複数回答)

そのためには、生活費に大きく関連する機器類の設置費用やランニングコストについての「費用対効果」の資料を完備しておくことが必要となります。

省エネリフォームについて消費者が知りたい事柄

又前述の調査結果では、省エネリフォームを行うにあたって、困った点として右記のように工事の内容や費用についての事柄が多くあげられております。このことから、「どのような工事を行うか」ということと、その「工事に関する費用」を、納得性のある資料をもとにわかりやすく説明するなど、消費者の不安と不便さを解消するための情報を的確に発信することが必要であり、工事の促進につながると考えられます。

省エネリフォーム実施の際に困ったこと

価格の基準や目安などが分からない	50.0%
資金のことが心配だった	23.4%
付帯工事の費用が高そうで心配だった	21.9%
実施希望の工事に関する情報が少ない	21.5%
特に困ったことは無かった	21.5%
リフォーム業者のことがよく分からなかった	17.6%
参考事例が少なかった	15.6%
その他	2.0%

出典：経済産業省 「既存住宅の省エネリフォームおよび防犯リフォームに関する調査報告」(複数回答)