

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701  
http://www.kitakei.jp

このたびの東日本大震災により被災された皆さまに心からお見舞い申し上げます。  
皆さまの安全と被災地の一日も早い復旧をお祈り申し上げます。

## テーマ: どうする、住宅取得支援策の終了後は？

優良住宅取得支援制度(フラット35S金利引き下げ)の受付期間終了が12月末から9月末に前倒しになった。住宅エコポイント制度に続いて、多くの住宅支援策が終了に近づいている。住宅ローン減税制度も2013年で終了する。消費税増税論議も本格化し、住宅需要の更なる冷え込みが懸念される。今から、住宅支援策後の受注対策を考えなければならない。

### 1. 注文住宅購入者の資金調達の現状

まず、現状の注文住宅購入者層の資金調達の現状について、国土交通省が毎年調査している「住宅市場動向2011年度」の結果から整理する。

注文住宅購入者の土地の購入資金を含めた住宅取得資金は、平均4,187万円。購入者の平均年齢は、44.5歳。年齢層は若年化の傾向にある。

購入資金の内、38.5%(1,606万円)を自己資金でまかない、61.5%(2,579万円)を借りで調達している。借入先は、民間住宅ローンや住宅支援機構のフラット35からの借入れが大半を占めている。(図1.)  
但し、この自己資金額は、借入れのない購入者(自己資金のみ)の分も含まれている。

ここ数年の年間返済額と、返済率(収入に占める返済金額の割合)は、借入れ金額の増大、年収の減少により、返済額、返済率ともに増加の傾向を示している。(図2.)

また、実際に、民間金融機関に住宅ローンの申し込みをしたが「融資不可」が6.5%、「借入れ金額の減額」を要請された購入者が15.5%あり、増加傾向にある。購入者にとっては厳しい現状がうかがわれる。

このような中で、昨年からはじめた優良住宅取得支援制度(フラット35S)の導入によって、フラット35の利用が急増している。2011年1~3月期では、9,625億円の新規貸し出し実績となり前年比倍増している。これに対して民間住宅ローンは3兆7,000億円で若干減らしている。(図3.)

図1. 注文住宅購入者の資金調達先

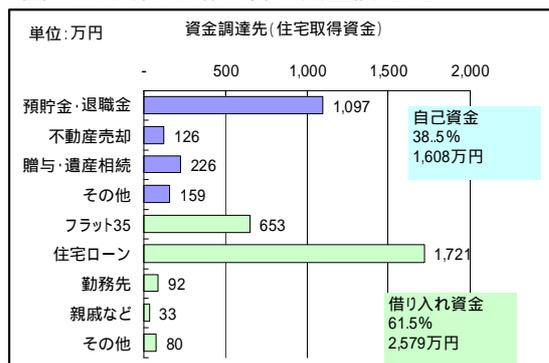


図2. 注文住宅購入者の年間返済額と返済率

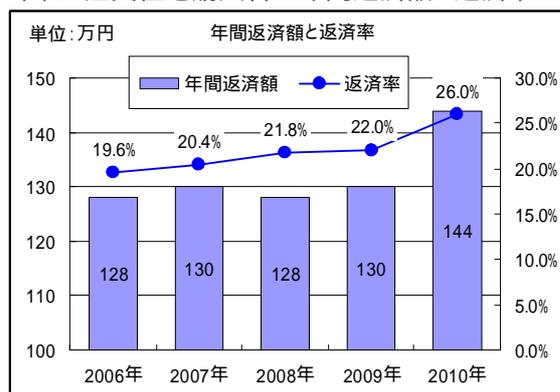
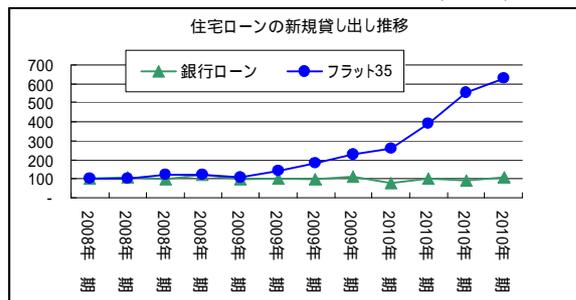


図3. フラット35の新規貸し出し推移(指数)



## 2. 持家需要を支えた住宅取得支援策

フラット 35S とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供している長期固定金利の住宅ローンで、耐震性、省エネルギー性などに優れた住宅の取得に際し、当初 10 年間金利を一定割合引き下げる制度である。「明日の安心と成長のための緊急経済対策」において、当初 10 年間の金利下げ幅が 2010 年 2 月 15 日以降 0.3% から 1.0% へ拡大された。この支援策は、当初の 2010 年末終了予定から 2011 年末まで期間が 1 年間延長されたが、予想以上の利用者があったとして、2011 年 9 月末で終了することになった。

フラット 35S のメリットは、ローン返済額が 35 年間もの長期にわたり固定されることにより、将来金利が上昇する不安が取り除かれ、将来設計が立てやすくなるなど、家計に安心を与えることができる点が多い。ニッセイ基礎研究所は、フラット 35S、住宅エコポイント制度、住宅ローン減税の主要な住宅取得支援策の効果を分析している。家計の負担額が住宅取得支援策を用いない場合と比べ、どれくらい減少するかについて、シミュレーションした。前提として、分譲マンションの価格 4070 万円、自己資金 1370 万円、残りの 2700 万円を借入金で賄うと仮定した。

結果、住宅ローン減税による所得税控除額の 10 年間累計が 235 万円、フラット 35S による金利支払額減少が 277 万円であった。エコポイントについては直接住宅取得負担を軽減する効果はないが、30 万円相当の商品と交換できることからその分負担額を軽減するとした場合、3 つの支援政策を合わせて 542 万円負担額が軽減される。

また、住宅取得支援策が持家取得能力指数に与える影響についてみると、足元、政策効果による住宅取得能力指数の押し上げ幅が、2009 年以降、拡大していることが確認できる。2005 年頃から住宅ローン減税の控除額縮小を背景として押し上げ幅は低下傾向となり、2008 年中は概ね 5 ポイント程度となっていたが、2009 年入り後上昇し 2010 年中は 10 ポイントを上回る状況が続いている。(図表 12)

住宅ローン減税の拡充、フラット 35S の金利下げ幅拡大を中心とした住宅取得支援策は家計の住宅取得マインドの向上に大きく貢献しており、持家系住宅着工を大きく押し上げている。

また、三菱総合研究所は、「フラット 35S」の 1% の金利優遇策が、新設住宅着工戸数を最大で年 13 万戸押し上げたという試算をまとめた。2010 年の住宅着工戸数は約 81 万戸と前年比で 2 年ぶりに増えており、金利優遇策が住宅投資を押し上げたとしている。

シンクタンクがタイミングよく住宅支援策の効果を公表する背景には、下記の記事があり、第三次補正により政策の継続を意図している。

「国交省 住宅ローン金利優遇継続を検討」

<フラット 35 下げ幅 1% は圧縮、住宅投資の下支え狙う> (2011 年 7 月 10 日付日本経済新聞)

『国土交通省は、住宅金融支援機構が手がける長期固定金利型住宅ローン「フラット 35」の金利優遇措置を来年度以降も継続する方針だ。現在 1% としている金利の優遇幅は縮小し、利用者の必要額に対して実際に借り入れられる比率を圧縮する。先行きに不透明感のある住宅投資を下支えする狙いがある。』『国交省は継続の際、金利の優遇幅を現在の 1% から 0.5% 前後に引き下げる。最小でも 0.3% の優遇幅は残す。住宅取得時の利用者の必要額に対し、実際の貸出額の比率を示す融資率も現在の 100% から 70~80% 程度に下げて、民間銀行の融資も増やす案が出ている。規模を縮小しつつ、金利優遇の延長期間は 1 年程度とする。』

(図表 12) 住宅取得支援政策が住宅取得能力指数に与える影響  
(2005年=100)



(資料)総務省「家計調査」、住宅金融支援機構、不動産経済研究所資料を基に作成。

(注1)住宅取得能力指数=資金調達可能額/首都圏・近畿圏のマンション平均価格  
資金調達可能額=借入可能額+貯蓄額(借入可能額は年間返済額を可処分所得の25%以内、返済期間を25年として算出。)

(注2)可処分所得及びマンション平均価格については、季節調整値。

### 3. 住宅取得支援策後の対応策

現在の住宅取得支援策の多くは、2011 年末、もしくは年度末に期限が来る(表4)。住宅ローン減税は 2013 年まで継続することになっているが、わが国の財政状況を考えると、今後出てくる支援策には、あまり期待できそうにない。住宅会社、工務店は、他力本願ではなく、自前の創意と工夫で新しい需要を創り出す取り組みが求められる。

#### 新しい需要層、ターゲットに焦点をあてた提案

全体では少なくなっているが、注文住宅購入層の 22%は、住宅ローンを利用しない現金客である。最近、シニア世代の中には、80 歳代、90 歳代までの時間を考えると、コンパクトで性能のよい住宅を求める傾向が強くなっている。老朽化した住宅から耐震性の優れた安心できる住宅、冬暖かい健康な住まい、趣味や余暇を活かし、自宅にアトリエや店舗を併設した住宅、賃貸住宅を併用し住民と交流できる住まい、さまざまな切り口で住まい方を提案することで、新しい顧客を開拓することが肝要だ。

#### 中古住宅とリフォームをパッケージした住宅ローン

みずほ銀行は、中古住宅の購入費用と購入後リフォームする費用をセットにした住宅ローンをはじめた。従来は、購入後のリフォーム費用は、住宅ローンより高い金利のリフォームローンを利用しなければならなかったが、パッケージにすることで、資金計画が立てやすい。そこで新しい需要層を取り込む工夫をしている。工務店や住宅会社にとっても金融機関との連携によって住み替えを促進し、新しい顧客の開拓に繋げることができる。

#### 若年層を対象にした資金計画セミナーの開催

住宅購入層の主流は 30 歳代を中心とした若年層である。住宅ローンの多様化が進む中で、購入層も資金計画が大きな課題になっている。変動金利か固定金利か、いくら借りるか、返済方法は、夫婦の合算は有利か、問題点はないか、さまざまな悩みを抱えている。

ファイナンシャルプランナーや金融機関と提携することによって、地域で資金計画セミナーを開催して新規の見込み客、将来の見込み客を集客する取り組みを検討してはどうだろう。人でも企業でも「情報」の発信力のないところにはお客様は集まらない。

新築需要の大きな伸びは期待できないが、省エネ、創エネなど高機能で高品質な住宅のニーズは高まる。自らの強みを活かしながら、新しい需要、顧客を開拓する企業が、今後の成長を支えることができる。

図4. 現在実施されている住宅取得支援策の期限

家づくり優遇制度の一覧

区分	形態	名称	期限	
新築	総合	税	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	平成23年12月31日
		税	相続時清算課税選択の特例	平成23年12月31日
		税	住宅ローン減税	平成25年12月31日
		税	登録免許税の軽減	平成25年12月31日
	省エネ	補助	住宅エコポイント(新築)	平成23年7月31日
		補助	住宅・建築物高効率エネルギーシステム導入促進事業	平成23年6月24日
		補助	住宅・建築物省CO2先導事業	年2回応募
	ローン	フラット35S	平成23年9月30日	
	長期優良住宅	補助	木のいえ整備促進事業	平成23年9月30日
		税	住宅ローン減税、認定長期優良住宅の特例	平成25年12月31日
税		認定長期優良住宅新築等特別税額控除	平成23年12月31日	
ローン		フラット35S(20年金利引下げタイプ)	平成23年9月30日	
リフォーム	総合	税	住宅ローン減税(リフォーム)	平成23年12月31日
		補助	長期優良住宅先導事業	平成23年6月30日
		補助	既存住宅流通・リフォーム推進事業	平成23年7月29日
	省エネ	補助	住宅エコポイント(リフォーム)	平成23年7月31日
		税	省エネ改修促進税制	平成25年12月31日
		税	省エネ改修所得税特別控除	平成24年12月31日
	耐震	補助	住宅・建築物高効率エネルギーシステム導入促進事業	平成23年6月24日
		補助	耐震診断・改修補助事業	期限なし
		税	耐震改修促進税制	平成25年12月31日
	バリアフリー	補助	介護保険住宅改修費支給	期限なし
		税	バリアフリー改修促進税制	平成25年12月31日
		税	バリアフリー改修所得税特別控除	平成24年12月31日
ローン		高齢者向け返済特例制度	期限なし	

■ 部分は、今年中に終了する予定の住宅支援策

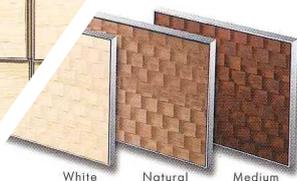
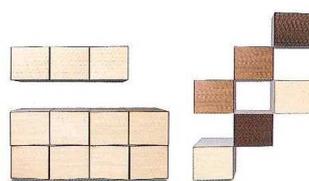
キタケイの提供するプライベートブランド  
 豊かな経験と創造力から生まれるアトリエ発のオリジナル商品 " スプロートアトリエ "  
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 " スプロートユニバーサルシリーズ " に新たに登場です

スプロートアトリエ  
**Sprout A telier**

豊かな経験と創造力から生まれる  
 アトリエ発のオリジナル製品



収納の新しい形～  
 ...の中で、「～って、こういう  
 ...の在り様を特定してしまいがち  
 ...個性を満たすよう空間をどのよう  
 ...に自由さを残すようにデザインする  
 ...の意味が派生します。さざなみブロック  
 ...はかなさか...、バリエーションは無数に  
 ...ます。イメージネーションを限界まで膨らま  
 ...せて下さい。きっと素晴らしいアイデアが、  
 ...ま上がってくるはずですよ。日常という大切な  
 ...時間に、楽しさを、そして美しい意味を見い出す、  
 ...それが私たちの希望です。



White Natural Medium

所有するモノの数に追従する玄関収納。



内部に可動棚が2枚  
 装備され、1つの  
 ボックスに標準的な  
 大人の足だと6足  
 収納可能です。必要  
 な収納量に合わせて  
 『さざなみブロック』  
 のコーディネートをお  
 楽しみ下さい。

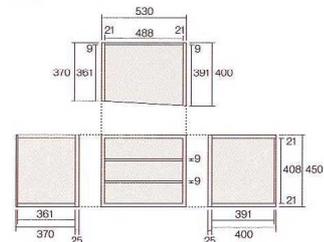
玄関収納  
**さざなみブロック**

工業大学卒業後、  
 2001年岩本賢伴/  
 ...常勤講師。主に、プロ  
 ...を中心に活動。2006年  
 2009年SUSアルミ共生  
 ...賞など受賞。

玄関収納  
 さざなみブロック

品 番: SB 530W/N/M  
 税込価格: ¥50,400/台  
 本体価格: ¥48,000/台  
 サ イ ズ: H450 x W530 x D400/370mm  
 材 質: BOX本体=シナプライウッド  
 扉枠=アルミフレーム  
 扉パネル=ラジメータバイン集成材  
 下足収納: 6足/台

Size



波のよ  
**上質 北恵株式会社**

大阪府大阪市中央区南本町3-6-14 Tel:06-6251-8361 Fax:06-6251-7671  
 我々 http://www.kitakei.co.jp http://www.sprout-univ.com

取扱店