



# 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。

## 特集テーマ1 . 住宅金融公庫の廃止で何が起きるのか

ローカルでの着工減少は20～40%にも、しかし工夫次第では大きなチャンス

ビルダーズジャパンより

金融公庫がなくなることで住宅産業もやっと自由主義市場経済の中での企業経営が営まれることを受けて、業界の勢力関係がどうなるのか、また、地域的に大きな影響を受ける地域はどこなのかを検討する。

### 1. 住宅金融公庫の罪

#### (1) なぜ公庫は廃止すべきなのか

住宅金融公庫はなぜ廃止されるべきか。

住宅金融公庫が日本人の持家促進に役立ったのは1970年代までであり、持家比率が50%を超え、労働人口が減少に転じた90年代においては、持家政策自体が今の時代に沿わない政策だった。その中で、業界保護や景気回復という供給側の産業保護政策として公庫の貸し出しが急増してきたことは、まさに時代に逆行した姿であったといえる。

**年収の五倍までであれば平等に融資を行う住宅金融公庫の存在は、住宅供給企業にとっては誠にありがたい存在であり、公庫基準という大量生産工業化住宅には最もやりやすく、基準を満たすだけで、施主の資金計画を満たすことも出来た。これによってハウスメーカーにとっては特に有り難い存在であった。**従って量に比例して公庫の恩恵を受けることができることで、大手支配の市場構造を築けたとの見方もできる。

また、住宅供給企業も面倒な審査のある民間銀行融資よりも、審査の甘い公庫融資を使ったほうが販売しやすいことから、何の疑問もなく公庫融資を優先させ、足りない部分のみを民間金融機関で補完するといった営業手法をあたりまえとしてきた。そのことが本質的に良い住宅を作ることに對する努力よりも、ローンのつきやすい住宅を作ることだけに業界全体を誘導してしまったのである。

**住宅ローンの返済期間である30年間さえも耐久性のない住宅が大量生産された過去を振り返るとき、金融公庫のあまりに大きな罪が結果としてできてしまった。**

### 目次

特集1：住宅金融公庫の廃止で何が起きるのか

### 2. 具体的に何が起きるのか？

住宅金融公庫が五年以内に廃止されると具体的に住宅業界はどのような影響を受けるのだろうか。

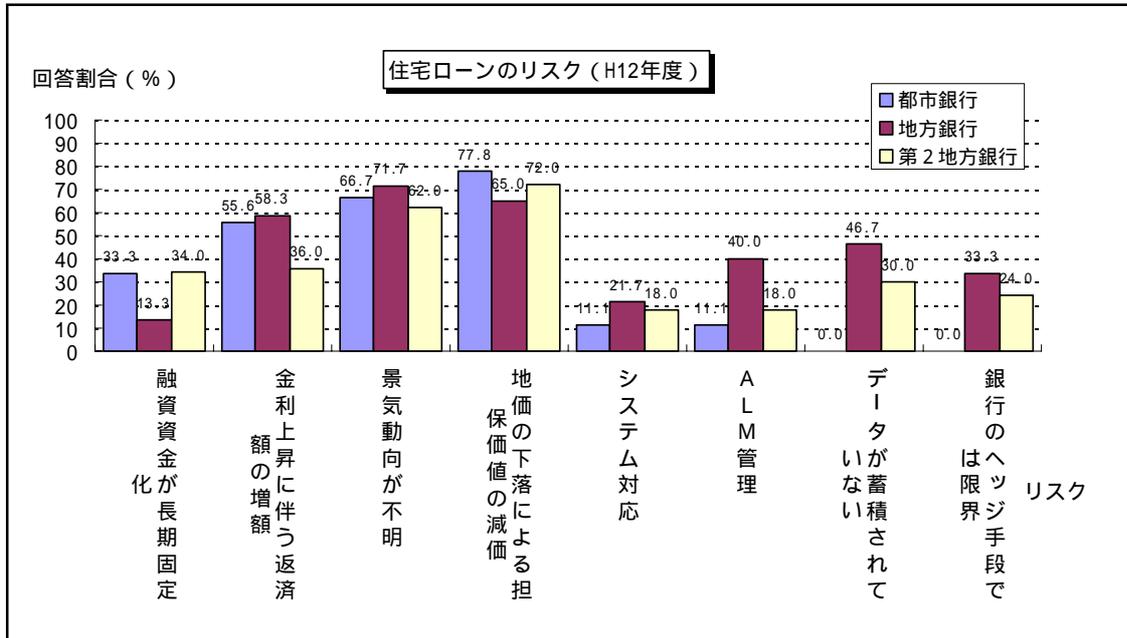
- (1) 当面は公庫比率の高い地方での住宅新築着工戸数減少は覚悟する必要がある。特に都市銀行の支店がない地方では地方金融機関の融資体制が整うまでの数年の落込みと混乱は覚悟する必要がある。
- (2) また、押しなべて公庫利用率の高い地方都市での分譲住宅や分譲マンションへの影響は大きく、公庫の若年層への無節操な融資が止まれば一時取得者層をターゲットとした地方のローコスト住宅業者やマンション業者への影響は甚大なものとなる。
- (3) 戸建持家についても、公庫利用率の高いローカル市場は大きな影響が予想される。特に北海道や沖縄、北陸、九州といった金融公庫に代わり得る金融機関が存在しないエリアにおいては相当な新築着工の減少が予想される。
- (4) そして民間金融機関の融資方針は「選別と絞込み」であり平等ではない。いち早く優良な顧客（施主）に絞り込んだ融資を行うことで収益性と安全性を両立させたい民間金融機関は、エリアや客層を絞り込んで融資が行われることを覚悟しなければならない。
- (5) 特に民間金融機関の場合、職業（自営業者や中小企業勤務者）地域（担保価値）で融資を断るケースが目立つ。その意味ではやはり中小企業勤務者が圧倒的に多く、しかも土地の担保価値の低い地方での影響が大きくなる。逆に大企業の職域営業の得意な住宅業者には有利となる。
- (6) 民間ローン融資の金融機関別割合を見ると、全体の45%を都市銀行が占めている。地銀、第二地銀合わせても36%しかなく、信金は6%程度しかない。このことから、都市銀行のある大都市は影響が小さいが、地銀及び信金しかない地方都市では公庫に代わる金融機関が存在しないことから、混乱が予想される
- (7) 公庫に代わる住宅政策として、所得税の減税政策や、民間ローンへの政府保証提供、民間金融機関への利子補給等が検討されている。
  1. 住宅取得減税が実行されれば高額所得者の住宅需要は盛り上がる、高級住宅市場は活性化されることになる。
  2. 政府によるローン保証が実行されるのは低所得者等への福祉政策としての保証であり、一般の住宅ユーザーにローン保証が付くとは考えられない。もし、一般ユーザーに保証をつければこれまでと何も変わらない。
  3. 民間銀行への利子補給についても同じで、一般ユーザーへの補給は考えられない。低所得者や限定された地域（民間金融機関の受け皿の無い地域）での補給となるものと思われる。この部分に過度の期待はナンセンスである。

とにかく、金融公庫が廃止されると、市場はあらゆる面で二極化が更に進行することになる。高級住宅とローコスト住宅、持家派と貸家派、融資可能地域と不可能地域・・・といったように、住宅ローンのリスク管理がシビアに行われることになるに従って、「平等から選別、絞込み」への方向が鮮明になってくる。

図表1の住宅ローンリスクに関する意識調査のように、民間金融機関の景気変動（返済能力）や地価下落リスクに対する警戒意識が高く、どうしても北海道や沖縄に代表されるような経済状況が悪い地方市場や、自営業者、中小企業サラリーマン等に対する融資は厳しくなるのは間違いない。

# キタケイレポート3

図表 1



図表 2 は、平成 10 年、11 年の住宅ローン貸し出し金融機関のシェアと貸出額である。注目点は、民間金融機関の中のシェアとしては圧倒的に都市銀行のウエートが大きい点である。地方銀行及び第二地銀を合わせても 36%にしかならない。つまり都市銀行の支店がある都市部においては都市銀行による公庫融資の肩代わりが素早く可能と思われるが、地銀、第二地銀、信金しかない地域については公庫の貸出減少に民間金融機関の対応が追いつかず、かなりのローンがつきにくいケースが予想される。

図表 2

## 住宅ローンの銀行タイプ別貸出額

(単位:千件、億円、%)

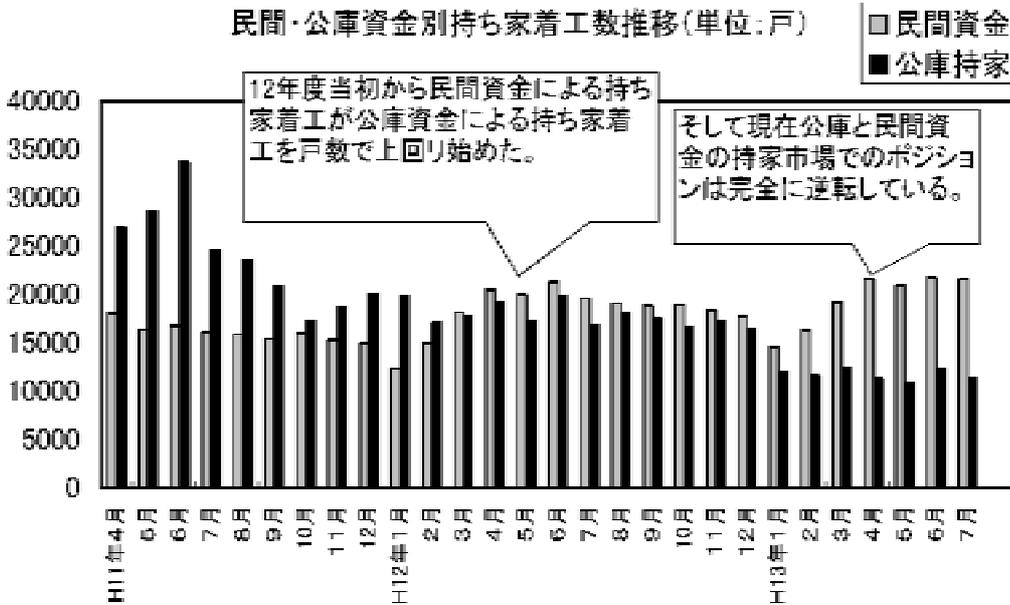
機関	年度	平成10年			平成11年			平成12年		
		件数	金額	構成比	件数	金額	構成比	件数	金額	構成比
合計			258,614	100.0		277,583	100.0		255,062	100.0
公的機関			93,282	36.1		119,459	43.0		88,514	34.6
	住宅金融公庫	435	79,277	30.7	529	106,192	38.3	436	87,663	34.4
	その他									
民間機関			165,332	63.9		158,124	57.0		156,548	61.4
	都市銀行	373	69,516	26.9		68,695	24.0		64,479	25.3
	地方銀行	275	36,186	14.0		38,583	13.2		39,306	15.4
	第二地銀	118	15,190	5.9		14,955	5.4		15,257	6.0
	信託銀行	24	3,743	1.4		5,347	1.9			
	長期信用銀行	4	354	0.0		437	0.2			
	信託勘定	10	1,182	0.5		1,473	0.5		1,540	0.6
	信用金庫	153	19,091	7.4		18,522	6.0		15,608	6.1
	信金連合会	0	122	0.0		102	0.0		61	0.0
	信用組合	23	2,722	1.1		2,370	0.9		2,335	0.9
	信用組合連合会	0	107	0.0		51	0.0		28	0.0
	労働金庫		11,406	4.4		9,919	3.6		8,855	3.5
	農協									
	生命保険会社		4,260	1.6		2,933	1.1		2,491	1.0
	損害保険会社	4	631	0.2		384	0.1		286	0.1
	その他		810	0.3		334	0.1		557	0.2

\* 住宅金融公庫年報平成13年度版

## キタケイレポート4

都市銀行の中には、地銀や第二地銀と提携して住宅ローンの地方での貸出に積極的に取り組んでいく姿勢を見せている銀行もあるものの、都銀と地銀はまったく別のコンピューターシステムで業務管理が行われている事もあり、とても公庫の穴を埋められる規模での融資は不可能である。

図表 3



ただし、図表3の最近三年間の民間・公庫の持家資金シェア戸数を見ると、平成13年から、公庫のシェアの急速な低下とそれに代わる民間資金の増加が顕著になってきている。この時点で実は公庫の貸し倒れが急増する中で、貸出額の縮小は既に既定の路線であったとも言える。

次に、金融公庫の地域別利用率と公庫廃止の影響度を大胆に推定した。注目したいのは以下の3点である。

公庫利用率が70%を超える効率のエリアは北海道、沖縄、石川、山口、福岡等であり、地方都市の公庫利用率がかなり高く公庫廃止の影響は地方で深刻である事がわかる。

さらに地域の中心的金融機関である地銀の体力がなく、今後貸し出し余力が小さいと思われる北海道、沖縄、栃木、三重、香川等も影響度が比較的大きくなると思われる。

公庫利用率が高く、頼りになる銀行がない北海道や沖縄は恐らく壊滅的な影響を受けかねず、政府によるローン保証や金利補填の対象エリアとなる可能性もあるのではなかろうか。

ビルダーズジャパンより