



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 生まれ変わる住宅金融公庫！

4月1日より「独立行政法人住宅金融支援機構」に！

(1) 生まれ変わる住宅金融公庫

昭和25年に設立された住宅金融公庫は、これまで住宅の所有を夢見た個人に対して、新築のマイホームを取得する資金を直接融資することを中心にして、賃貸住宅の建設資金の融資などの融資業務を行うことで、住宅の量的供給を後押ししてきました。近年民間金融機関が個人向けの住宅ローンに積極的に取り組むようになったことを背景にして、民間でできることは民間に任せるという社会的な流れの中で、住宅金融公庫は特殊法人改革の趣旨を踏まえて、直接融資業務を取りやめ、民間金融機関の支援・補完を目的とする証券化支援業務を平成15年10月から開始しました。

現状この証券化支援業務を公庫の主要業務と位置付けていますが、これを中心にして住宅金融市場の中で、民間金融機関の支援および補完を自立的な経営の元に推進する組織として特殊法人の組織変更が行われ、本年4月1日より、「独立行政法人住宅金融支援機構」として出発することになりました。

(2) 「独立行政法人住宅金融支援機構」の主な業務

すでに皆様ご承知のことですが、新たな組織の住宅金融支援機構は、平成17年7月6日に公布された独立行政法人住宅金融支援機構法にもとづき、主に右表のような業務を行います。内容的には、これまでの住宅金融公庫の主たる業務である民間の住宅ローン債権の証券化事業（「フラット35」）の運用が中心

目次

特集 1	生まれ変わる住宅金融公庫！ 4月1日より「独立行政法人住宅金融支援機構」に！
特集 2	『データにみる』住宅を取り巻く環境 第3回 住宅取得者の姿（3） 人口の減少と世帯数の変化

「独立行政法人 住宅金融支援機構」の役割

証券化支援業務

民間の金融機関行った住宅資金の貸付債権を譲受けて、それを証券化することで長期の住宅資金を提供する業務を主要な業務とします。

融資保険業務

民間住宅ローンについて、保険を提供することによって、中小金融機関をはじめとする民間住宅ローンの円滑な供給を促進します。

住情報の提供業務

消費者が最良のローンを選択したり、良質な住宅の建設等が可能となるように、住宅ローンや住宅関連の情報を提供します。

直接融資業務

住宅資金の直接融資は原則として廃止します。ただし、災害関連、都市居住再生等の一般の金融機関による融資が難しい分野に限って直接融資を行います。

既往債権の管理・回収業務

住宅金融公庫の権利及び義務を承継して、これまで住宅金融公庫が実行した住宅ローン債権の管理・回収業務を行います。

となり、直接融資は災害関連等の特殊なものに限られます。

(3)「独立行政法人住宅金融支援機構」の平成19年度の活動予定

「フラット35」の引き受け実績

これまでの住宅金融公庫の主たる業務は、証券化業務のうちの「フラット35」と呼ばれる固定型長期ローンの提供でしたが、この実績をみてみますと次のようになっています。

年々増加して平成18年の第2四半期に受付実績が10万戸の大台を超え、第3四半期では1累計が12万戸を超えました。

「独立行政法人住宅金融支援機構」の平成19年度の活動予定

住宅金融公庫から事業を引き継ぐ新たな組織は、上記のような事業を展開しますが、その主な事業である、証券化事業(フラット35)および住宅資金金融事業の活動については、平成19年度は下記表のように行う予定です。証券化事業はこれまでと同じように活発に民間金融機関の住宅ローン債権の買取りを

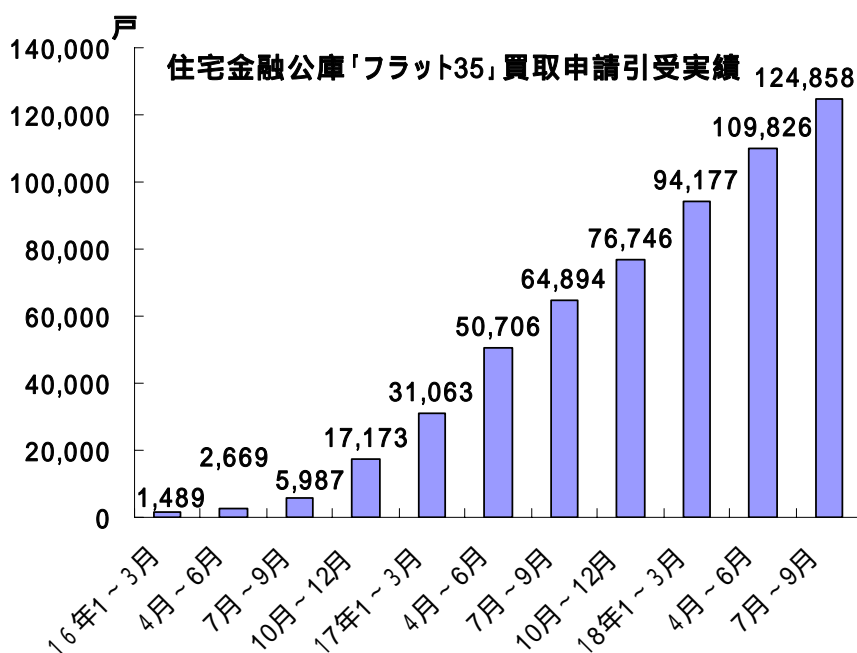
行いますが、住宅資金金融通事業は縮小していく予定です。特に証券化事業では、この事業の中で、これまで省エネルギー性、耐震性、バリアフリーに優れていた住宅の建築に資金面での優遇措置を行っていたものに加えて、耐久性に優れた住宅、免震住宅にも制度への摘要条件をひろげることとして、優良住宅取得の支援制度を充実させる計画です。

これらの活動計画は、平成19年度の国土交通省の住宅関係の予算に組みこまれています。

住宅金融公庫「フラット35」買取申請受付実績

単位: 戸

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	年度計
平成16年度	1,489	1,180	3,318	11,186	17,173
平成17年度	13,890	19,643	14,188	11,852	59,573
平成18年度	17,431	15,649	15,032		48,112



独立行政法人住宅金融支援機構の平成19年度活動予定(予算)

	平成19年度計画	平成18年度予算	対前年度増加率
証券化支援事業(買取型)	2.2兆円	2.2兆円	0
住宅資金金融通事業	0.3兆円	0.7兆円	▲56.5%
合計	2.5兆円	2.9兆円	▲14.2%

(4)「フラット35」への対応

昨今では日銀の「ゼロ金利政策の解除」を受けて、金利の上昇の可能性が高いといわれており、住宅ローン金利も上昇する可能性が高くなっています。このような状況下で、消費者の住宅ローンの選択の中で、長期固定金利への関心が高まっていることもあって、今後住宅金融支援機構が提供する「フラット35」の人気の高まってくるものと思われます。

今後は、住宅ローンアドバイザーを社内で養成することも視野にいれて、「フラット35」など住宅ローンに

ついでの研究を行い、お客様の要望に的確に対応できるようにしておくことが必要です。

特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

第3回 住宅取得者の姿(3) 人口の減少と世帯数の変化

前号まで、住宅取得の主役になっている、「団塊の世代」と「団塊ジュニアの世代」について、それぞれの世代の住宅に関する考え方をみてきました。今回は人口の減少と世帯数の変化に伴って、住宅市場の動きがどうなるのかを考えてみます。

(1) 世帯数の変化と住宅の数

住宅の数に關係する世帯数

人口ピラミッドには現在二つの大きな山があります。人口ピラミッドの型は別として人口全体としては、実質的には平成17年から人口の減少が始まっています。人口が減少すると、必要な住宅の数も減っていくこととなりますが、実際には必要な住宅の数に關係してくるのは、総人口ではなくて世帯数であるといえます。たとえば、二人暮らしの高齢者のいずれかが亡くなると、人口は減少しますが、世帯数は減少せず同じままです。生き残った人が住み続ける住宅は残るわけです。

世帯数の推移予想

世帯数の変化にはいろいろな要因がありますが、主に婚姻によって増加し、子供の独立、別居などによっても増加します。又一人暮らしの高齢者の死亡によって減少していきます。今後総人口が減少し、少子高齢化が急速に進みますが、この状況下で右記の表のように世帯数はしばらくの間増加し続け、2015年(平成27年)の5,048万世帯でピークを迎え、その後減少していくとの推計がなされています。年が経過するとともに、二つの山も人口ピラミッドの中で移動していきますが、これからは、急速に高齢者が増加し、一人暮らしの人が増加していくことが予測されています。又団塊ジュニア世代も壮年の年代にはっていきます。

人口および世帯数の変化によって、必要な住宅の数や内容が変化してゆくことが予想されています。

住宅の数は足りている

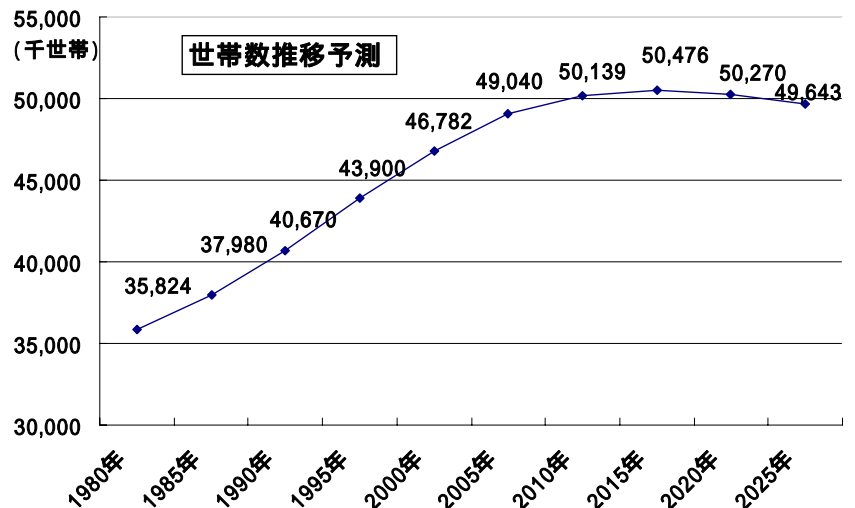
現在の世帯数と住宅の数との關係をみてみますと、下記表のとおり昭和43年から、住宅の総数が世帯数を上回っています。平成15年の土地・住宅統計調査では53,891千戸の住宅総数に対して総世帯数は47,255千世帯となり、住宅の数が6,636千戸も上回っているという結果になっています。そうしますと、数の上ではも

10月1日現在の人口の推移
(平成12年~18年)

年次	人口(千人)	増減(千人)
平成12年	126,926	—
平成13年	127,317	391
平成14年	127,487	170
平成15年	127,696	209
平成16年	127,790	94
平成17年	127,768	▲22
平成18年	127,750	▲18

出典：総務省統計局

「平成17年国勢調査」より弊社作成



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯の将来推計の概要」より弊社作成

はや新築住宅をどんどん建てることで、数の充足を求めるとする必要はありません。これ以上の新築住宅の増加はのぞむべきではないということになります。

しかしながら、新築住宅の需要は根強いものがあります。

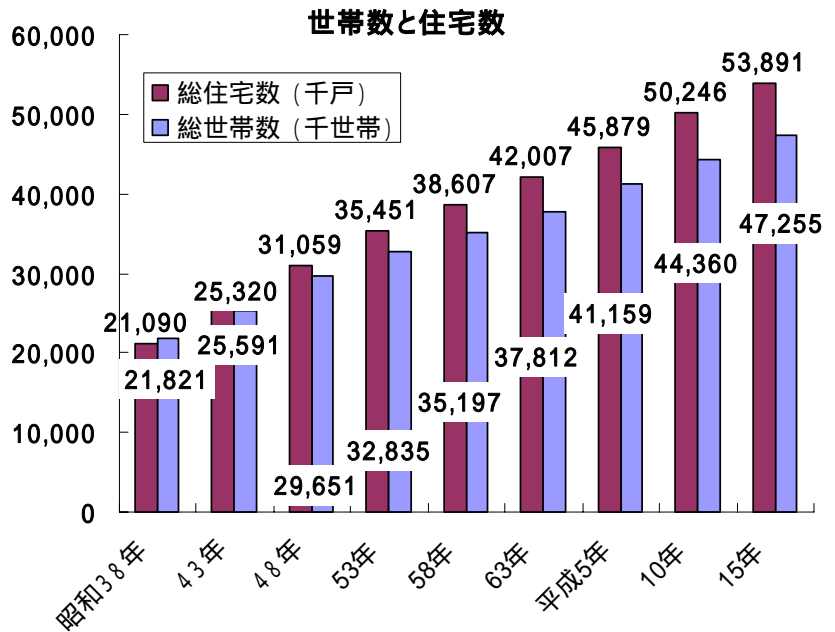
今後新築住宅が期待できると考えられる状況は次のようなものです。

A 新規購入需要 団塊ジュニア層の婚姻、家族構成の変化など、若年層中心に、生活環境が変化する際に強い持ち家志向によって、新たに住宅を取得するという全くの新規購入の需要

B 建て替え需要 高齢者や中高年層によって、老朽化が進んでいるこれまで住んでいた住宅を建て替えたり、生活の安全を求めてバリアフリーなど高齢者対応型の住宅に建て替える際に起こる需要

C 買い替え需要 定年の迎え又定年後の生活設計を考える中高年層（55歳～64歳）が、よりよい暮らしを求めて都市中心部に近いところに住み替えることや、逆に環境のよい郊外地域に移り住む、あるいはバリアフリーの高齢者対応住宅に移り住むという際に起こる需要

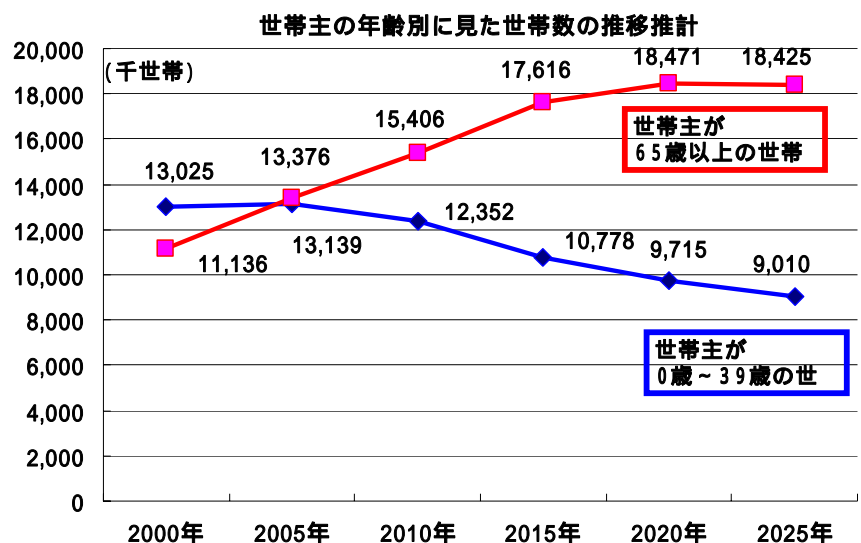
これらの需要が旺盛になってくると、住宅着工数も現状から大きく落ち込むことも無く推移していくことが考えられます。



出典：総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」より弊社作成

高齢者層の世帯の増加と若年層の世帯の減少

ところが、右の表のとおり今後は少子・高齢化社会が進展して、高齢者の人口と世帯が増加していきませんが、逆に少子化によって、若年層を中心とする世帯が減少していきます。高齢者層には退職金などで資金的な余裕がありますので、前述の建て替え需要や、住み替え需要は、継続すると予想されますが、一方で若年層の世帯の減少も大きくなりますので、前述の若年層を中心とした、新規の住宅購入需要が減少していくことも予想されます。



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」より弊社作成

したがって、如何にしてこれらの需要を確実に掘んでいくか、又需要に即応した対応ができるかが、今後の新築市場の中で勝ち残る方法と考えられます。