

住宅政策と住宅金融のあり方の変遷

国土交通省 住宅局

住宅政策の枠組みの見直しの概要

近年における住宅政策の枠組みの見直し概要

平成7年6月

21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について(住宅宅地審議会答申)

- 住宅政策は、民間住宅・公共住宅をあわせた住宅市場全体を対象として捉え、その市場機能が十分に発揮されるようにすることを基本とすべき
- 住宅政策体系は、次の三分野から構成
 - ①住宅市場が円滑かつ適正に機能するような条件整備【基盤整備と制度的枠組みの整備】
 - ②住宅市場を活用した政策目的の達成【市場の誘導】
 - ③市場を補強・補完するための住宅の公的供給【市場の補完】

平成12年6月

21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について(住宅宅地審議会答申)

- 新たな住宅政策の基本的方向を、市場を通じて国民が共有しうる良質な住宅ストック(社会的な資産)を形成し、管理し円滑に循環させることができる新しい居住水準向上システムとすべき
- こうした方向性を実現する政策の方向として、
 - ①良質な住宅ストック・居住環境への再生
 - ②既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準向上システムの構築
 - ③少子・高齢化社会に対応した「安心居住システムの確立」
 - ④ストック重視、市場重視の住宅政策体系を支える計画体系の再編

平成17年9月

新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて(社会資本整備審議会答申)

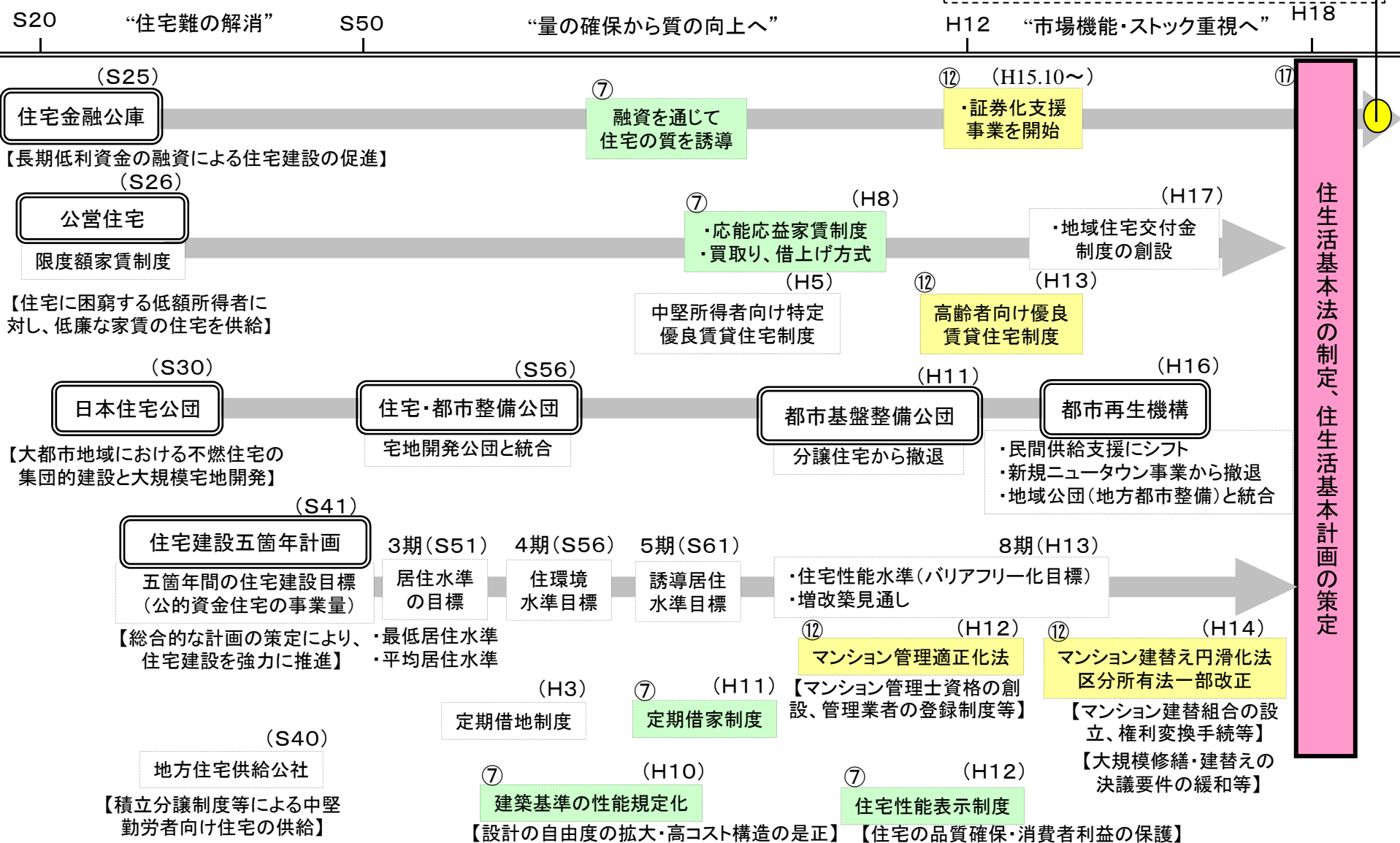
- 住宅政策改革の基本的視点を、市場の重視・ストック重視型施策の本格展開と捉え、具体的には、以下を推進することが重要であるとした。
 - ①市場重視型の新たな住宅金融システムへの移行
 - ②安心居住の実現のための住宅セーフティーネットの機能向上
 - ③新たな住宅政策の方向を示す制度的枠組みの検討

住宅政策の経緯

- 凡例
- ⑦ 平7 住宅地審議会答申関連事項
 - ⑫ 平12 住宅地審議会答申関連事項
 - ⑰ 平17 社会資本整備審議会答申関連事項

(H19.3) (H19.4)

- ・一般個人向け直接融資から撤退
- ・独立行政法人住宅金融支援機構設立



住生活基本法・住宅生活基本計画との関係

住生活基本法及び同法に基づく住生活基本計画について

- ▶ 住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- ▶ 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

○住生活安定向上施策の意義・国等の役割

- ▶ 社会の持続的発展及び反映を図る上で極めて重要な意義を有する。
- ▶ このための国等の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

○豊かな住生活を実現するための条件

- ▶ 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されること
- ▶ 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティーネットが構築されていること。

住生活基本法・住生活基本計画に係る機構の努力義務規定

住生活基本法(平成18年度6月8日法律第61号)
第18条

- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない

住生活基本計画(平成18年9月19日閣議決定)

第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

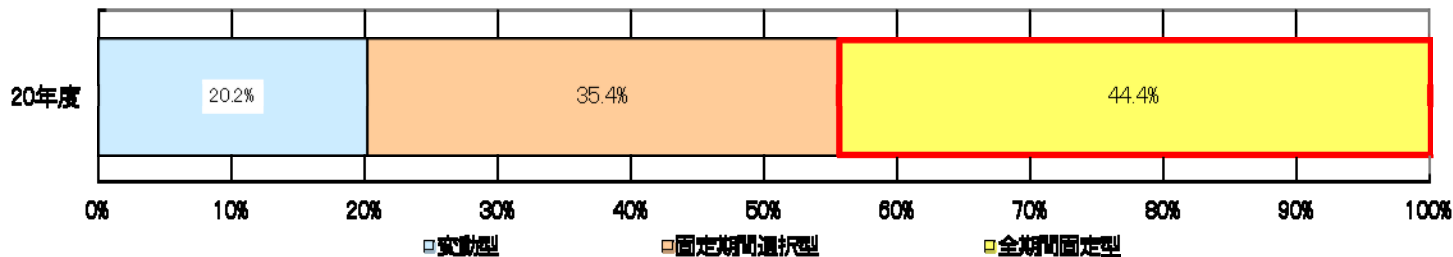
1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにしながら、国、地方公共団体のみならず、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構…(略)…など住生活に関わる全ての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。

長期固定型の住宅ローンについて

- 借入時点で将来の返済額が確定し、計画的な住宅取得を可能とする長期固定ローンに対する需要は高く、アンケート調査によれば、国民の約44%が全期間固定型ローンの活用を希望
- 一方、我が国の住宅ローンの新規貸出しに占める長期固定ローンの割合(10年超固定+全期間固定+証券化支援)は約10%(20年度)。

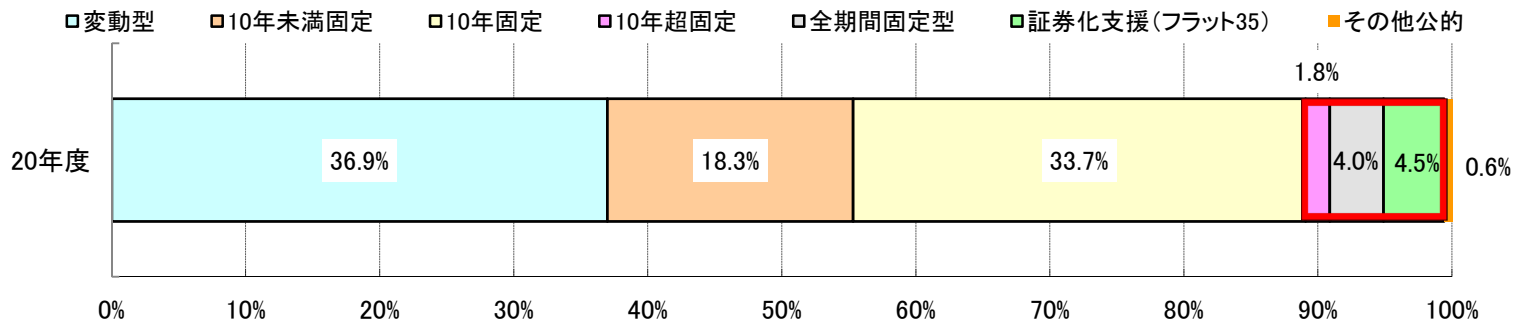
住宅ローン利用予定者の住宅ローンの金利タイプに関するニーズ



(資料)平成20年度:住宅金融支援機構「民間住宅ローン利用の実態調査」

注)住宅ローン利用予定者に対して、全期間固定型・固定期間選択型・変動型の3つの金利タイプについて、希望する金利タイプを選択してもらう形式でインターネットによるアンケート調査を実施したもの。

住宅ローンの金利タイプ(新規貸出額ベース)



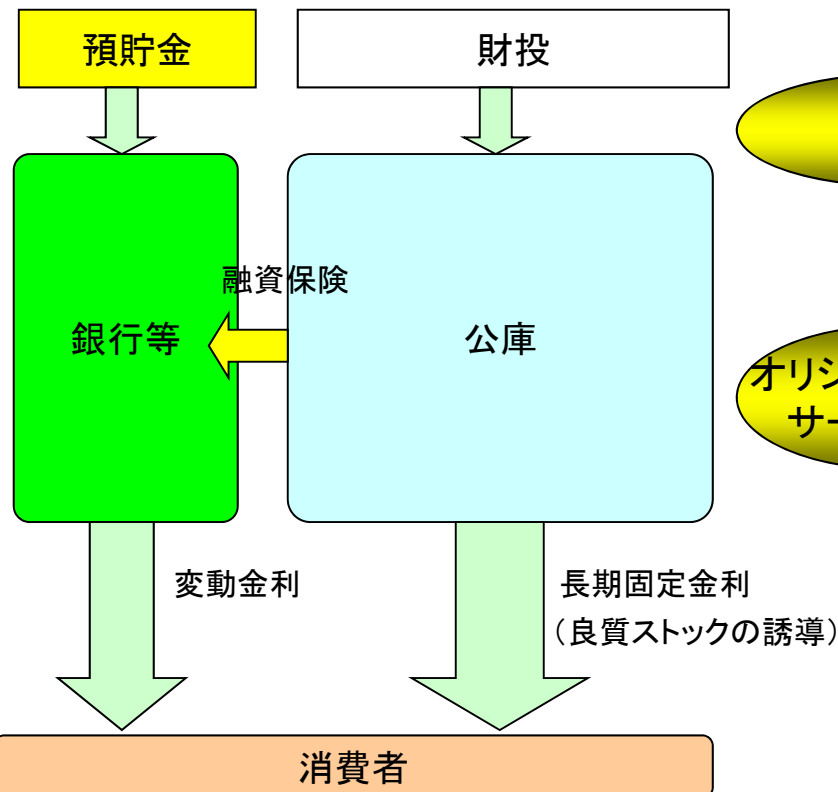
(資料)「民間住宅ローンの実態に関する調査」(国土交通省)及び「業態別住宅ローンの新規貸出・貸出残高の推移」(住宅金融支援機構)より

住宅金融システムの転換

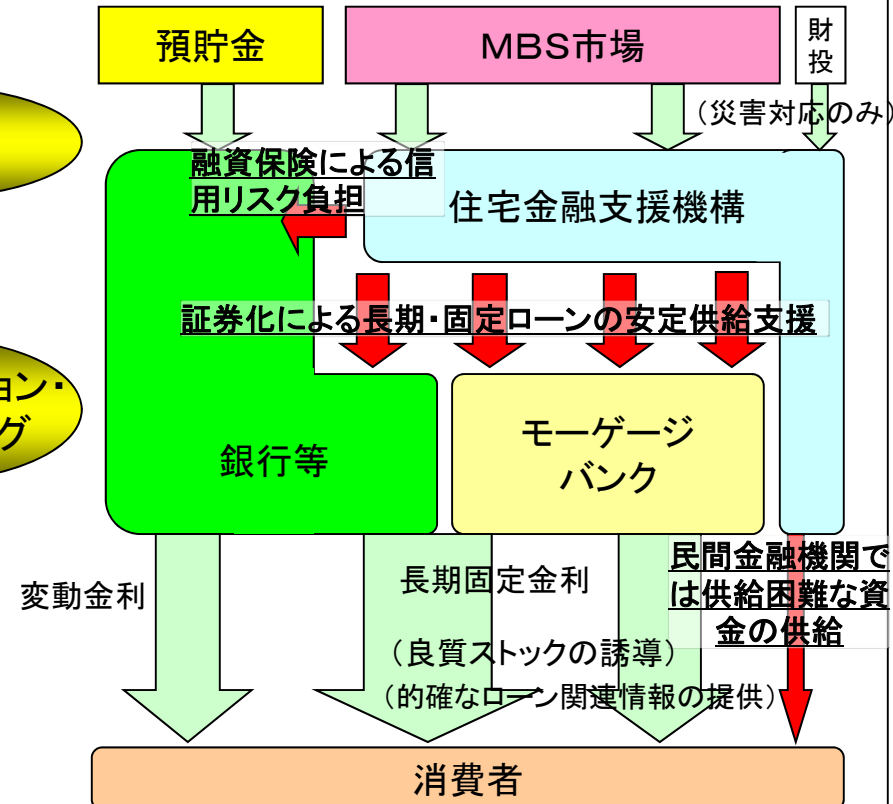
市場重視型の新たな住宅金融システムの整備

- ▶ 従来は、財政融資資金を活用した公庫の直接融資を通じ、長期固定金利の住宅ローンを供給。
- ▶ 現在は、証券化の仕組みを活用することにより、長期・固定ローンの貸付に伴うリスクを幅広く投資家に移転し、民間金融機関による長期・固定ローンの安定的な供給を支援している。
- ▶ 住宅金融支援機構は災害対応以外は全て市場より資金調達

従来の枠組み



現行の枠組み



調達・証券化

オリジネーション・サービシング