

一 序章

1.はじめに

消費者は自己資金（預金等）と住宅ローンを利用してマンションあるいは一戸建ての住宅を取得あるいは建て替えている。このように自己の生活基盤を取得するために、住宅ローンを利用することはきわめて一般的に行われている。ローンは住宅金融公庫融資、年金住宅融資、財形持ち家融資、地方自治体融資などの公的住宅ローンと都市銀行・地方銀行が行っている民間金融機関による住宅ローンとに大別することができる。

公的住宅ローンの特色としては、金利が一般に低く設定され、固定金利であること（ただし、財形融資は変動制）があげられる。さらに、公庫融資と年金融資を組み合わせたり、公庫融資を併用することが地方自治体融資の融資条件となっている場合がある（東京都、埼玉県など）など公的融資同士を組み合わせることが自由にできることが挙げられる。

たとえば、平成四年度の住宅金融公庫企画調査部の調査によれば、以下のようである（住宅金融月報平成五年五月号三二頁以下をもとに分析した）。

住居の建て替えなどの個人住宅建設資金（一般貸付）においては、建て替え率が過去最高となり、手持金が七四五・九万円（対前年度比一・五パーセント減少）で一七年ぶりに前年度を下回り、建設費に占める手持金の割合も前年度より、二・五パーセント低下し、三一・五パーセントになったことが注目される（表－1参照）。反面、公庫からの借入金は一二六四・五万円（同一二・八パーセント増）に増加し、建設費に占める割合は五三・三パーセントと前年度より二・九パーセント上昇している（図－2参照）。特に、特別加算（一戸七百万円）は大幅に増加し、利用率も七三・八パーセントに上昇しているようである。利用世帯の平均年収も六五四・四万円で前年度に比較して三・四パーセントの増加にとどまり、高額所得者の割合が減り、中低所得者の割合が増加傾向にあるとされている（図－1参照）。

つぎにマンションの購入資金については、全国の平均購入価額が三、九六五・四万円（対前年度比七・三パーセント減）で、七年ぶりに前年度を下回っているようである。特に首都圏が四五二三・八万円で前年度に比べ一・一パーセントも下落している。特に東京六〇キロメートル圏（旧東京都庁を中心に一〇キロから六〇キロメートルの圏内）の距離帯ごとに平均購入価額をみると、全距離帯で購入価格が下落しており、五〇から六〇キロメートル圏と遠距離になるにつれて二三・八パーセントと大きく落ち込んでいることは注目される（図－5参照）。平均住宅面積も六六・一平米（対前年度比一・三パーセント減）と九年ぶりに減少し、特に首都圏の平均住宅面積は六一・九平米にとどまって

いる（図－４参照）。逆に近距離物件が増加した近畿圏では四三一〇、五万円と二、三パーセント上昇している。住宅ローンなどの金利が低くなっていること、五〇平米台の小規模物件が郊外において多数供給されていることなどから住宅の一次取得者が増加している。マンション購入資金調達の内訳をみると、既に指摘されているように高所得者層の減少とともに、手持金は一二七一、五万円（対前年度比二四、五パーセント減）と大幅に減少していることが注目される（表－２参照）。住居の建て替えの場合と同様に、高額所得者の割合が減り、中低所得者の割合が増加傾向にある（図－３参照）。反対に、公庫借入金は一六六二、二万円（対前年度比一四、五パーセント増）と大幅に増加し、購入価額に占める割合は実に四一、九パーセントまで上昇している。また、公庫以外の借入金は九六四、七万円で（対前年度比六、一パーセント減）、特に勤務先からの借入金が大幅に減少していることにも注目する必要がある（図－６参照）。金利が低いことが追い風となって公庫あるいは銀行からの借入額が増加し、反対に勤務先からの借り入れが他からの借り入れと比較してそれほど魅力的ではなくなっているのではないかと想像される。

最後に建売住宅購入資金について概観しておく。全国の平均購入価額は三五〇六、一万円にとどまっている（対前年度比三、七パーセント増）。これに対して首都圏では四六九三、四万円となお価額は上昇し、対前年度比三、七パーセント上昇している（図－９参照）。反対に住宅面積が全国平均が一〇三、三平米、首都圏が九四、一平米と初めていずれも前年度よりも減少している（図－８参照）。東京七〇キロメートル圏内（旧東京都庁を中心に一〇から七〇キロメートルまでの地域）における距離帯別の購入物件の割合の推移も昭和六二年度以後平成二年にかけては、都心部における不動産物件の急騰にともない、購入物件の遠隔地化傾向が続いていた。平成四年度においては特に四〇キロ圏内の割合が前年度四〇、二パーセントであったのが、五〇、二パーセントと六年ぶりに大幅に上昇している（図－１０参照）。建売住宅購入の場合にも高額所得者の割合が減り、中低所得者の割合が増加傾向にある（図－７参照）。公庫借入金も一四六三、三万円と前年度と比較して金額にして一九二万円（対前年度比一五、一パーセント増）増加している。購入価額に占める割合も四一、七パーセントと前年度よりも三、二ポイント増加している。反対に、手持資金は一一九五、三万円となり、前年度と比較すると金額で五九、三万円、対前年度比四、七パーセント減と五年ぶりに減少しており、購入価額に占める割合も三四、一パーセントと前年度より三、九ポイント減少している（表－３）。