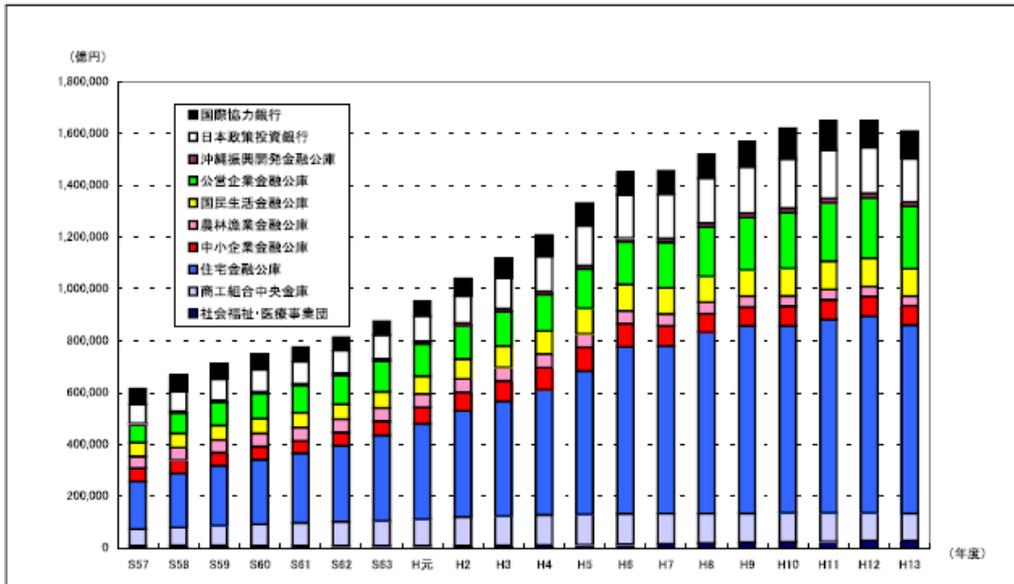


# 住宅金融の現状とその将来

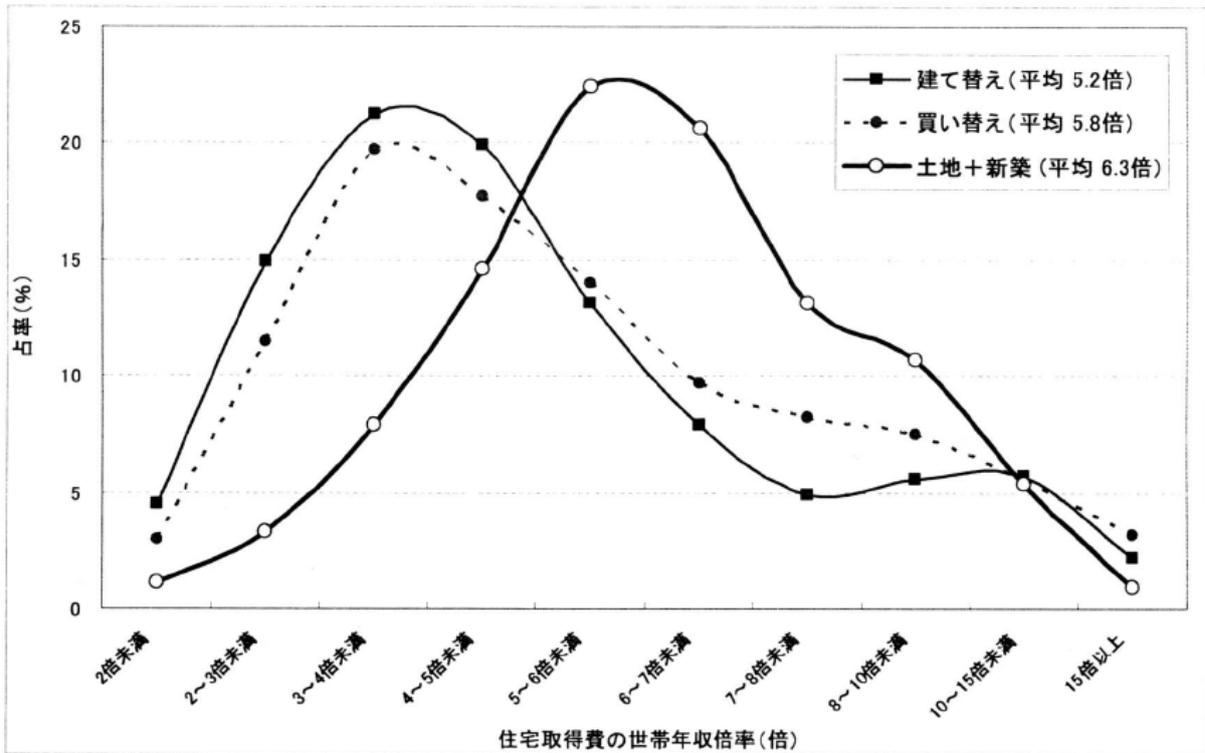
慶応義塾大学・経済学部・吉野直行

- (1) 衣・食・住
- (2) どこまで政府が政策として、住宅を考えるか？  
政策手段として、低利融資、税制の恩典、直接供給  
直接供給（公団住宅）（修繕費がかさむ、特定の人しか入れない）、持家促進、借家
- (3) 貸出債権の買い取り型、保証型、証券化  
貸出先住宅の所得階層、元債権の質、銀行が証券化商品を購入（リスクを分散するはずであった）
- (4) アメリカのサブ・プライム問題
- (5) 大半の民間金融機関融資は、変動金利
- (6) 日本の金融機関の本来業務（地域の金融機関（生産「融資」、
- (7) メガバンク、住宅金融（正規分布？）、企業向け融資（個別に異なる）
- (8) 金融の規制と自由度、金融イノベーションの促進

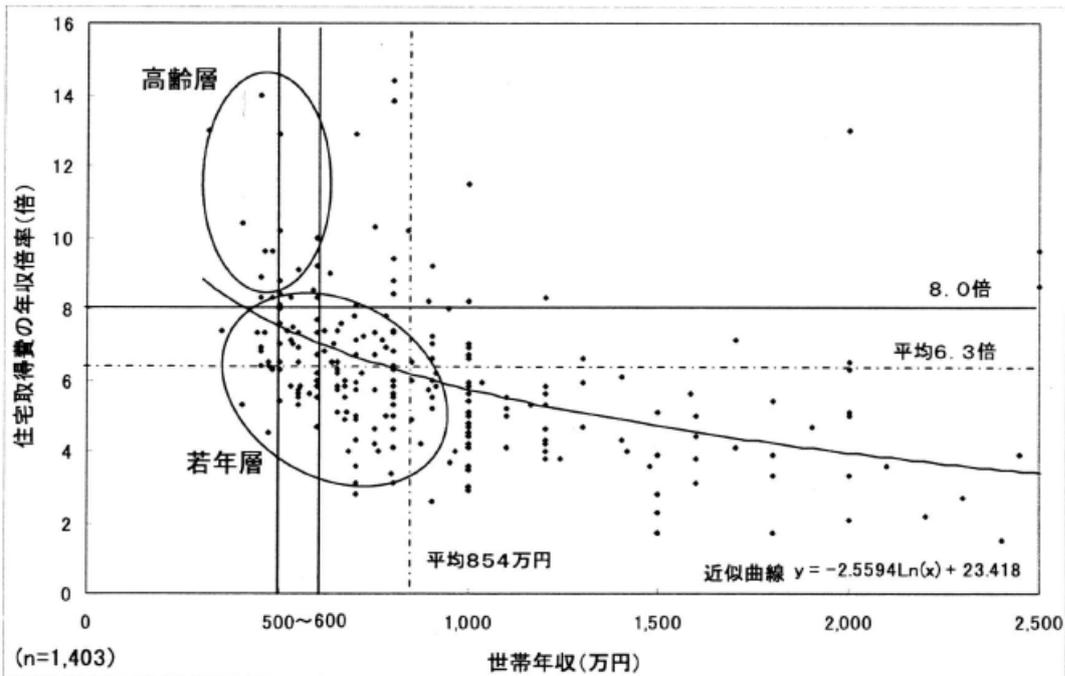
図 I-1-1 政府金融機関等の貸出残高の推移



図表9 住宅取得パターン別にみた「住宅取得費の世帯年収倍率」の分布

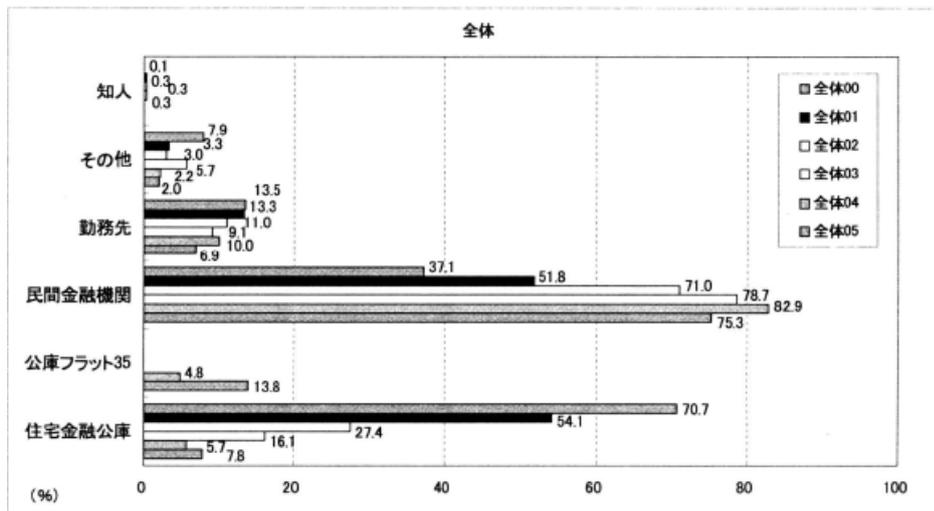


図表10 世帯年収別にみた「土地+新築」の世帯年収倍率の分布



建築費と土地代の構成割合（都市圏別：「土地代あり」のサンプルのみ）

都市圏	建築費	土地代	住宅取得費総額
全体 03 (n=1,379)	2,808 ( 57.4%)	2,325 ( 42.6%)	5,132 (100.0%)
全体 04 (n=1,292)	2,898 ( 55.0%)	2,371 ( 45.0%)	5,270 (100.0%)
全体 05 (n=1,623)	2,961 ( 56.8%)	2,253 ( 43.2%)	5,215 (100.0%)
東京圏 (n=473)	3,028 ( 50.3%)	2,989 ( 49.7%)	6,017 (100.0%)
名古屋圏 (n=286)	2,882 ( 61.7%)	1,790 ( 38.3%)	4,673 (100.0%)
大阪圏 (n=389)	3,113 ( 54.9%)	2,558 ( 45.1%)	5,670 (100.0%)
地方都市圏 (n=475)	2,819 ( 64.5%)	1,550 ( 35.5%)	4,369 (100.0%)



住宅ローンの借入先（都市圏別：2005年度）

