

# 住宅資金



*豊かな住生活の実現に向けた公的住宅金融の新たな取組み*

平成19年11月19日

**沖縄振興開発金融公庫**

# 1 . 沖縄県の住宅事情

## (1) 住宅指標にみる沖縄

図表 1

		持家率	居住水準		共同建居住率
			1世帯当り床面積	1人当り床面積	
平成10年	<b>沖縄県</b>	<b>55.3%</b>	<b>74.9㎡</b>	<b>24.5㎡</b>	<b>46.2%</b>
	<b>全国平均</b>	60.3%	89.6㎡	31.9㎡	38.0%
平成15年	<b>沖縄県</b>	<b>52.3%</b>	<b>76.2㎡</b>	<b>26.6㎡</b>	<b>51.3%</b>
	<b>全国平均</b>	61.2%	92.5㎡	34.6㎡	40.1%
	<b>全国順位</b>	<b>45位</b>	<b>44位</b>	<b>47位</b>	<b>4位</b>

資料：平成10年・平成15年住宅土地統計調査報告（総務省統計局、5年毎に調査）

## (2) 住宅取得負担

住宅建設費に対する住宅取得負担（世帯年収倍率）は、本土に比べ**1.5倍**高い（一般型誘導居住水準（4人世帯、床面積123㎡）の住宅建設費で比較）

**建築資材の値上り、家計収入の低迷により、住宅取得負担は平成14年度に比べ悪化**

図表 2

年度	地域	建設費(注1)		世帯年収(注2)		世帯年収倍率	
			増減率		増減率	/	全国比
平成14年	<b>沖縄県</b>	<b>2,374 万円</b>		<b>462 万円</b>		<b>5.1</b>	<b>151%</b>
	<b>全国(沖縄県除く)</b>	2,202 万円		646 万円		3.4	100%
平成17年	<b>沖縄県</b>	<b>2,494 万円</b>	<b>5.1%</b>	<b>415 万円</b>	<b>10.2%</b>	<b>6.0</b>	<b>148%</b>
	<b>全国(沖縄県除く)</b>	2,548 万円	15.7%	627 万円	2.9%	4.1	100%

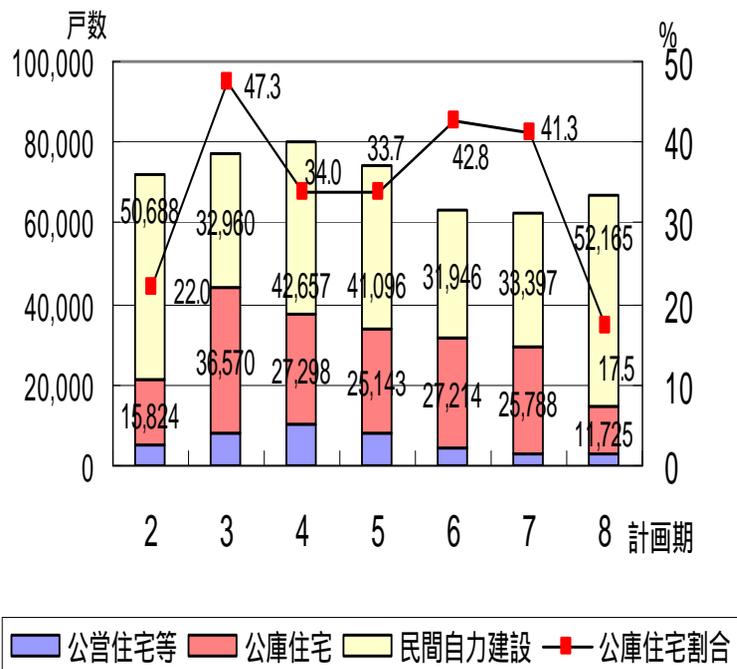
(注1)沖縄公庫「マイホーム新築資金利用調査」、住宅公庫「利用者調査報告」より作成

(注2)2人以上家計実収入(資料:総務省統計局「家計調査」、県統計課「沖縄県家計調査結果の概要」)

### (3) 住宅着工と公庫資金利用の動向

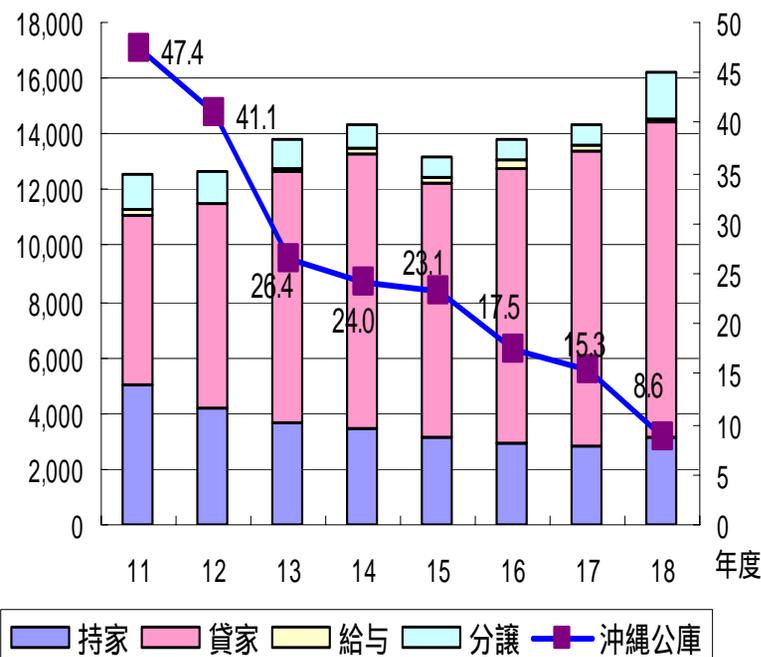
- ・公庫資金は、本土復帰後の持家取得の促進、住宅の耐久性、バリアフリー、省エネルギー住宅についての技術基準を設け、住宅の質向上と良質な住宅ストックの形成に貢献。
- ・近年の持家着工は減少傾向、貸家は増加傾向。
- ・公庫資金の利用率は低下傾向が続く。住宅ローンの担い手は官から民へ

図表3 住宅建設五カ年計画第2期～第8期の実績



資料：沖縄県住宅建設五カ年計画

図表4 住宅利用別着工戸数・公庫利用割合



資料：住宅着工統計

## 2 . 政策金融としての役割と取組み

### (1) 長期固定金利型住宅ローンの安定的な供給

長期固定金利型の金利の変動による返済額の変動を回避することで、数十年先までのライフ・プランを考えた返済計画の立案が可能。

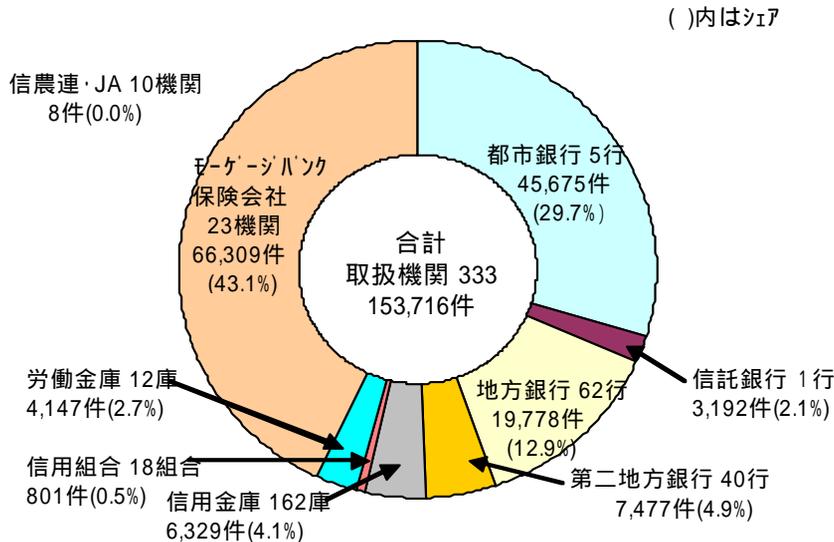
### (2) 証券化支援ローン（フラット35）への施策転換

政策金融改革に伴い、政策金融における住宅分野への資金供給は、独立行政法人住宅金融支援機構の証券化支援ローンとすることが国の基本施策。公庫は沖縄県内での普及の役割を担う。

図表5 証券化ローンの全国の実績  
(平成15年10月～平成19年6月)

証券化ローンの沖縄県内の取扱い実績  
(平成17年4月～平成19年6月)

168件、38.3億円



#### 【取扱機関(12機関)】

- ・みずほ銀行
- ・あいおい損害保険
- ・日本住宅ローン
- ・全宅住宅ローン
- ・住信・松下フィナンシャルサービス
- ・財形住宅金融
- ・優良住宅ローン
- ・日本モーゲージサービス
- ・シャープファイナンス
- ・住生活グループファイナンス
- ・楽天モーゲージ
- ・NTTファイナンス

資料:独立行政法人住宅金融支援機構のディスクロージャー誌

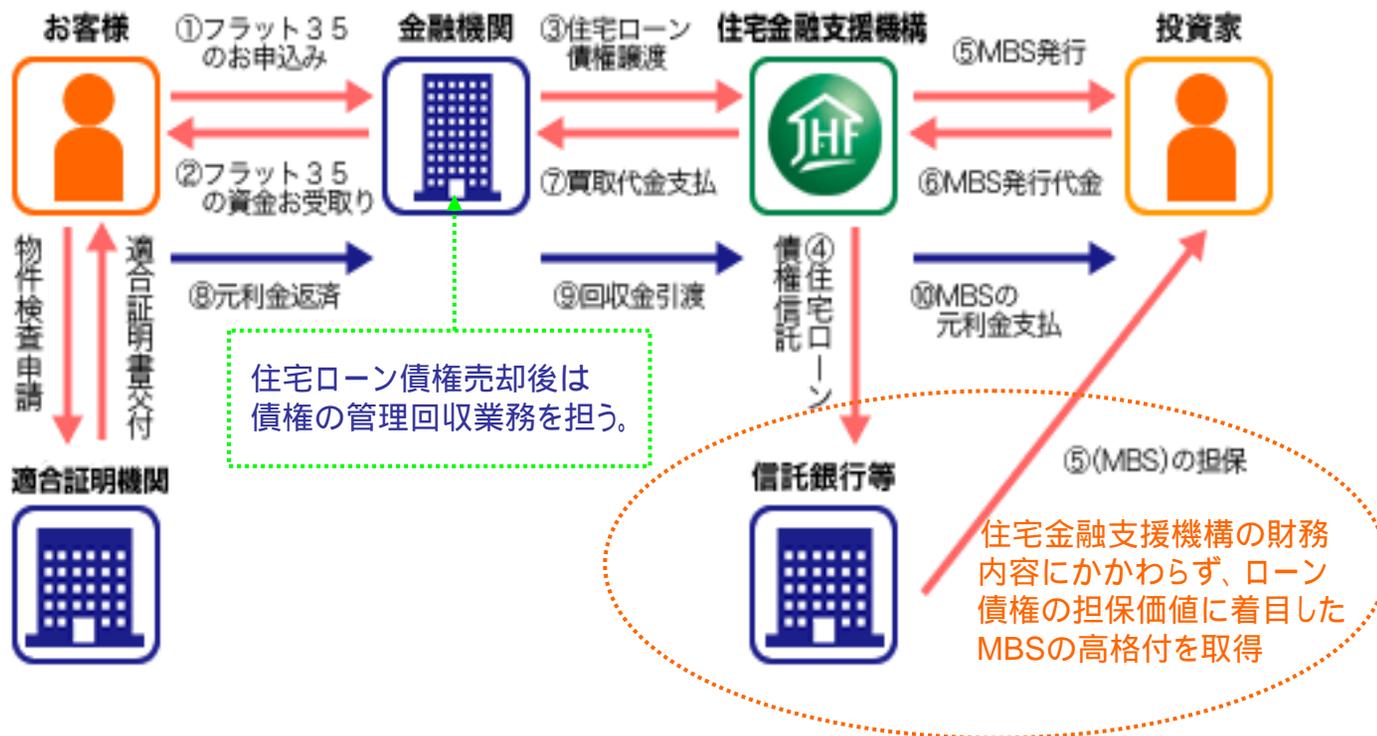
独立行政法人住宅金融支援機構からの資料提供による

## 特徴

民間金融機関と提携した住宅ローンで最長35年間の固定金利型住宅ローン  
35年間の固定金利を実現するため、耐久性の高い住宅に対するローン債権(第1順位の抵当権)を裏付けにしたMBS債券(AAA格付け)を発行し、低利でローン財源を調達

## フラット35の仕組み

図表6



資料:独立行政法人住宅金融支援機構のホームページをもとに作成

## 提携する民間金融機関のメリットと融資条件

### 民間金融機関のメリット

営業エリア限定による信用リスクの軽減  
住宅ローン商品のメニュー多様化  
貸付資産増を伴わず自己資本比率を改善  
フィー・ビジネスのチャンスを拡大

### 融資条件

民間金融機関が独自に融資金利率を決定  
融資実行時に融資金利率を決定  
70歳未満の方で年収制限なし  
融資額8,000万円以内で融資率9割を限度  
保証人不要  
返済期間35年以内(完済時年齢満80歳)  
一定の耐久性能を満たす住宅  
住宅の床面積の上限なし

## フラット35の普及のための公庫の取組み

- H15/10 住宅公庫がフラット35の取り扱いを開始(取扱金融機関 77)
- H16/11 証券化ローンの申込件数が累計で1000件を超える
- H17/3 取扱金融機関数が200機関を超える
- H17/4 みずほ銀行、日本住宅ローンなどが沖縄県内でもフラット35の取り扱いを開始
- H18/6 住宅公庫との間で証券化ローンに関する業務委託契約を締結
- H18/7 参入を検討する県内金融機関の要請で個別にフラット35の商品開発とシステム開発の勉強会をスタート
- H18/9 (財)沖縄県建設技術センターがフラット35の適合証明業務(証券化ローン対象住宅の工事審査)を開始
- H18/9 理事長が地銀3行及び信用金庫のトップに対して証券化ローンの参入に向けて取組みの強化を要請
- H19/2 住宅金融公庫総裁が来沖、同総裁と共に地銀3行のトップへフラット35をセールス
- H19/6 地元金融機関の参入にあたり、フラット35専用回線やIT機器の整備や金融機関側のシステム開発がネックであることから、住宅金融支援機構の担当職員を招き、証券化ローンの参入手続や商品開発、金融機関側のシステム開発に関して参入を検討する金融機関の担当者に助言
- H19/10 6月の支援機構職員の説明を踏まえて、フラット35のオンラインシステム開発・運用会社が、オンライン回線・端末機器の仕様と金融機関側のシステム開発に関する詳細情報を、参入の意向を示している金融機関に提供

### (3) 住宅金融のセーフティーネット

公庫の住宅ローン返済中に返済が困難となった方には、世帯の状況や総負債についてカウンセリングを行い、返済条件の変更等により、生活の再建と返済を支援。

【参考】平成13年度～平成18年度までの返済条件変更の実績 812件

大規模な災害\*のり災者に対して低利融資等貸付条件を緩和し、住宅の復旧や再建を支援。

\*災害救助法の発動等公庫法施行規則第2条に規定する大規模な災害をいう。

【参考】災害復興住宅資金の融資実績(平成18年度末累計) 848件、51億円

近年の貸付事例:平成13年台風13号による被災

### (4) 県民への住宅に関する情報提供

「公庫マイホーム資金利用者調査」により、利用者の属性等の調査結果を公表し、金融機関や住宅関連事業者にマーケティング情報を提供。

平成17年度から住宅のエンドユーザーに視点を置いた情報提供も実施。琉球新報の協力を得て「住まいの安全・安心・快適」をメインテーマにした全6回のセミナーを平成17年10月から実施、セミナーの内容はかふう紙上にも記事として掲載。マスコミと連携した情報提供に取り組む。

今年8月に(社)沖縄県建築士会の協力を得て「新たな沖縄型住宅の提案」(配布用3千部)を公表。海洋性亜熱帯気候の沖縄の気象条件を踏まえて、県内の住宅の9割を占める鉄筋コンクリート住宅に焦点を絞り、「遮熱」という視点から省エネルギー、資源循環型住宅づくりのポイントを提案。

9月に姉妹編として「鉄筋コンクリート住宅の維持管理マニュアル」(配布用3千部)を公表。平均30.5年で取り壊されている県内の住宅の延命化を図り、省資源型社会を目指した住宅の維持管理のポイントを解説。

2つの調査レポートの公表に合わせて、琉球新報の協力を得て、7月から全4回のセミナーを実施。セミナーの内容はかふう紙上にも記事として掲載し、広く県民に情報提供。

11月にマンション管理組合や区分所有者向け「分譲マンションの大規模修繕マニュアル」(配布用1千部)を公表予定。以上の3冊は、公庫のホームページにも掲載、ダウンロードも可能。

### 3 . 今後の重点課題

#### (1) 証券化支援ローンの普及

事業参入の意向を固めている金融機関に対しては住宅金融支援機構と連携し、必要なサポートを行い早期参入を図る。

先行する金融機関の状況を勘案し、事業未参入の金融機関に対して参入を促す。

地元住宅紙等のマスコミとの連携により県民へのフラット35の浸透を図る。

#### (2) セーフティ・ネットとしての災害復興住宅資金の活用

19年台風11号による久米島町内の被災住宅の復旧、補修

18年6月長雨による中城村の地すべり災害による被災住宅の復旧(村道の全面復旧を睨みつつ対応)

#### 【参考】災害復興住宅資金の融資制度

利用できる方	被災した住宅の所有者又は被災当時住宅に居住していた者(賃借人、同居者など)			
対象となる資金	被災した住宅の建替え資金、補修資金			
	移転先住宅の購入資金(新築、中古を問わない。)			
	移転先住宅の建設資金と土地の購入資金			
住宅の規模要件	床面積175㎡以下			
融資限度額 所要額に対して右の 金額を限度とする。	新築住宅(耐火構造)の建設・購入	中古住宅(耐火構造)の購入	住宅の補修	
	住宅 1,620万円	住宅 1,290万円		690万円
	土地 770万円	土地 770万円		
返済期間	35年以内	25年以内	20年以内	
元金据置期間	3年以内、据置期間分返済期間を延長可		1年以内	
融資金利	平成19年11月1日現在 2.2%(参考:新築住宅3.23%)			

### (3) 再開発、街づくりへの貢献

旧郵便貯金住宅事業団地\*の再開発に伴う賃借人の移転先賃貸住宅建設事業及び再開発事業  
(平成18年度融資)

民間企業に譲渡された老朽化住宅団地の再開発事業、1棟目の入居者の移転先住宅の建設資金  
\*米軍統治下で戦前の郵便貯金の払出が凍結されたことの戦後補償として日本政府が提供した資金を元に当時の住宅不足を改善するために建設した賃貸住宅団地(古島団地、松川団地、末吉団地)

都市居住再生資金による工場跡地の再開発事業(平成19年度融資)

首里金城都市景観形成地域内に立地し、赤瓦や琉球石灰岩を用いた分譲マンションの建設  
都市居住再生資金を活用し、本土復帰直後に分譲されたマンションの建替事業を支援  
都市居住再生資金や民間賃貸住宅資金を活用し、PFI手法による公営住宅の建替事業を支援  
大学院大学周辺地域の市街地整備と教職員・学生向け住宅の建設事業