



# 住宅から始まる 新しい日本。

住宅金融支援機構 理事長 島田精一 氏



「住宅金融公庫」が、独立行政法人「住宅金融支援機構」に生まれ変わり2年が経過した。国民の住生活の向上に加え、経済対策としての住宅市場の活性化の役割も期待されている住宅金融支援機構の今後の目標を、島田精一理事長に聞いた。

## 【フラット35】がさらに魅力的に

世界的な金融危機が実態経済に波及する中で、日本は歴史的な低金利時代が続いています。しかし、金利は将来上がらないという保証はなく、いつ上がるかわかりません。

住宅はまさに「一生に一度の買い物」であり、大半の方は長期間のローンを組む必要があります。金利の変動を長期間にわたって予測することは難しく、この点で、長期固定金利の住宅ローンである

【フラット35】は、返済金額が固定するため、安心したライフプランを立てる上でお役に立てると思います。

また、今回、政府の経済危機対策により【フラット35】が一層ご利用しやすくなりました。融資率上限が9割から10割に引き上げられ、対象となる諸費用も拡大されたほか、住宅ローンの借換えにもご利用できるようになりました。また、①耐震性、②バリアフリー性、③省エネ性、④耐久性・可変性のいずれかに優れた住宅について10年間、0.3%低い金利を適用する【フラット35】Sがありますが、長期優良住宅の基準を満たすものなどについては、低い金利を適用する期間を20年に延長することになりました。

## 長持ちする良い家を

6月4日より、最長返済期間を50年と

する【フラット50】の受付を開始しました。100、200年住める優良住宅を普及させる環境を整えることが狙いです。

三井物産勤務時代、イタリアに長く在住しましたが、イタリアの人たちと親しく交流するにつれて、彼らの「人生を楽しむ」というライフスタイルに感銘を受けました。彼らは、祖父が家を建て、父が内装を整え、子や孫が家具や絵画を購入するというふうに3、4世代にわたって家を磨き上げていくことによって住宅の資産価値を上げていくわけです。ですから、一般の家庭でも比較的立派な家に住み、質の良い家具が揃い、趣味の良い絵が飾られています。一方、日本では、統計的に見ると、建築後約30年で取り壊し、建替えを迫られている。住宅を資産として磨き上げていく時間がないのです。長持ちする良い家に住むことで、豊かな

生活ができるだけでなく、住宅を重要な個人資産とすることができるのです。

## 量より質の発想がもたらす 豊かな住生活

日本は約4,800万世帯に対して、既存住宅は約5,400万戸と、量的には一応充足したといわれています。しかし、広さや質の面ではまだまだで、耐震性を見ても1,150万戸が不十分といわれています。また、環境問題についていえば、住宅を省エネ仕様にする事で、CO<sub>2</sub>の発生を抑制できますし、住宅の長寿命化により廃棄物を減らし、資源を有効に活用していくことにもなるわけです。

少子高齢化といわれていますが、都市部への人口流入は進んでいますし、核家族化の進展とともに、団塊ジュニア層の住宅取得の積極的な動きもあります。

さらに、耐震性の向上や省エネ、高齢化社会を迎えるのバリアフリーといった、潜在的なニーズは高く、住宅市場は今後も底堅い展開となっていくと考えています。また、住宅投資は関連産業への波及効果もきわめて高く、景気の下支えも期待できます。

国民のみなさまが質の高い住宅を取得し、豊かな生活をするお手伝いをさせていただく。その中で、日本経済に波及効果を及ぼす。このようにして新しい日本の価値創造をお手伝いしていきたいと願っています。

## ■【フラット35】の拡充内容

従前	拡充後
【融資率(買取型)】 9割	【融資率(買取型)】 10割
【借換融資(買取型)】 対象外	【借換融資(買取型)】 買取対象
【優良住宅取得支援事業の金利引下げ】 当初10年間0.3%引下げ	【優良住宅取得支援事業の金利引下げ】 長期優良住宅等の特に性能が優れた住宅 当初20年間0.3%引下げ
【対象となる主な諸費用】 水道負担金等に限定	【対象となる主な諸費用】 適合証明検査費用、請負(売買)契約書 貼付の印紙代も対象に含める