

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 5 月 3 日現在

機関番号：14501

研究種目：挑戦的萌芽研究

研究期間：2012～2014

課題番号：24653075

研究課題名(和文)わが国の地域社会が直面する課題を解決するツールとしての不動産金融の萌芽的展開

研究課題名(英文)Exploration into real estate finance as a tool for solving the problems that our regional communities face

研究代表者

家森 信善(YAMORI, Nobuyoshi)

神戸大学・経済経営研究所・教授

研究者番号：80220515

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,900,000円

研究成果の概要(和文)：中古住宅の評価や融資に関する金融機関の姿勢、消費者の金融リテラシーの住宅ローン選択に対する影響、および、不動産仲介業者に対する金融機関の姿勢といった3点での研究を行った。具体的には、2つのアンケート調査を利用して分析した。その結果、金融機関の中古住宅に対する評価は依然として消極的であること、金融リテラシーの高低が住宅ローンの選択行動に大きな影響を与えていること、不動産仲介業者に対する金融機関の支援が不十分であることなどが明らかになった。

研究成果の概要(英文)：We have investigated (1) attitude of financial institutions for evaluation and financing of existing homes, (2) effect of financial literacy on consumers' choice of mortgage, and (3) attitude of financial institutions toward real estate brokers. For these purposes, we conducted two surveys. We found that the evaluation of existing homes by financial institutions is still reluctant, that the level of financial literacy has a significant impact on the choice behavior of mortgage, and that the support from financial institutions for real estate brokers is insufficient.

研究分野：金融論

キーワード：不動産金融 金融リテラシー 住宅ローン 金融機関 中小企業 不動産業 地域経済 中古住宅

1. 研究開始当初の背景

家森はこれまで金融システム政策の実証的研究を行ってきた(たとえば、Spiegel and Yamori, "The Evolution of Bank Resolution Policies in Japan: Evidence from Market Equity Values," *Journal of Financial Research* 27(1), 2004. や Spiegel and Yamori, "Market Price Accounting and Depositor Discipline in Japanese Regional Banks," *Journal of Banking and Finance* 31 2007. など)。

不動産金融に関しては、主として住宅金融の研究を行ってきた(たとえば、家森信善・近藤万峰「住宅金融支援機構の証券化支援事業が地域の住宅金融情勢に与えた影響」『会計検査研究』第36号2007年)。また、2007年から財務省・独立行政法人評価委員会で、座長代理として住宅金融支援機構の評価を担当し、2010年には、国土交通省・「長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会」委員を務めるなど、不動産金融の現状についての知識を蓄積してきた。さらに、2010年から2012年まで、(財)都市計画協会の「まちづくり会社支援のあり方に関する調査検討委員会」委員長を務め、まちづくりの実務についても知識の幅を広げた。

現実経済に目を向けると、バブル経済の崩壊以降、地域経済の疲弊が進んでおり、地域経済の再生の処方箋を描くために、経済学の様々な分野で研究が行われている。金融システム政策の面からは、リレーションシップバンキングの機能強化が政策的に推進されてきたが、現実には十分な効果が上がっていない。

そこで、これまでの研究の経験を活かして、消費者の不動産投資の姿勢の問題、金融機関の不動産に関連する融資姿勢の問題、などを解明する必要があると考えた。

2. 研究の目的

不動産に頼らない金融というバブル崩壊以降の金融システム政策の発想を根本から見直し、金融機関が不動産を積極的に活用することで、地域経済の再生に寄与できる方策の妥当性を検討し、そのための制度提案を行う。このような形で、新しい不動産金融論のあり方を提言することが本プロジェクトの最終的な目的である。

3. 研究の方法

最初の2年間で、どのような切り口からの

分析が効果的かを、先行文献や先行調査を活用して検討を行った。その結果、2つの観点でのアンケート調査を中心に展開することとした。

第一は、中古住宅に対する住宅ローンという切り口から、金融機関や消費者の態度を分析するための調査である。第二は、中小不動産業者と金融機関の関係性に関する調査である。これらの二つの調査結果を分析することで、政策的な提言を行うことにした。

4. 研究成果

(1) 住宅ローンを利用して中古住宅を購入した消費者向けのアンケート調査

2014年9月26日に楽天リサーチに登録している人を対象に実施し、612人からの回答を得た調査である。

スクリーニングの条件は次の通りである。

2011年以降に中古住宅(戸建て・マンションの両方を対象)を購入した者。住宅ローンを利用して購入した者。夫婦、または夫婦と子供がいる世帯の者。住宅購入時において最終決裁者。以上の4つの条件を満たす者を対象にした。

その分析結果は、家森信善・上山仁恵「中古住宅購入者の金融リテラシーと住宅ローンおよび住宅瑕疵担保保険等に関する選択行動 - 実態調査結果に基づく分析 -」(神戸大学経済経営研究所 REIB DP2014-J13 2014年12月)として公表している。本アンケート調査の主な結果は次の通りであった。

<金融知識について>

金融の知識に対する自己評価については、「平均より詳しい」と意識する人が約2割、「平均的」と意識する人が約4割、「平均より劣る」と意識する人が約3割である。

金融知識の自己評価については、年収と正の相関が見られる。また、男性の方が女性より自己評価が高いが、職業をコントロールすると、性別で統計的な差は見られなくなる。すなわち、男女の差は、社会進出(社会的責任の度合い)を反映しているものと考えられる。

実際の金融の理解度については、金利・インフレ・リスクの3つの観点から計測している。各概念の正答率は5~6割であり、全問正解した人は35%、全問不正解の人は(わからないを含む)15%である。なお、大阪大学 SLPS 調査の結果と比較すると、中古住宅購入者のみを対象としている本調査の回答者の方が、金融知識の全体的な水準は高い。

金融に関する知識については、主に性別や年収別で統計的な差が見られ、男性、及び、

年収が高い人の方が金融知識の水準が高い。性別に関する議論では、職業をコントロールした場合、金利の理解については、職業をコントロールしても男性の方が理解している傾向は高く、また、中小企業の正規従業員については、男性の方が女性より金融知識の水準は高いと言える。

金融知識の自己評価と実際の金融知識の理解度とはおおむね合致している。

金融知識の自己評価と実際の金融知識の理解度から、自信過剰（過大評価）な人と自信過小（過小評価）な人を定義したが、20代で自信過剰な人が多い傾向が見られる。

生活設計については、6割弱の人が考えており、3割近くの人が考えていない。金融広報中央委員会の結果と比較すると、3年以内に住宅購入者を対象としている本調査の回答者の方が、生活設計について考えている人が多い。

収入が高い人や金融知識の水準が高い人の方が、生活設計に対して考えている人が多い。

<購入した住宅の状況や瑕疵担保保険について>

戸建て購入者の方がマンション購入者よりリフォームを実施している。また、築年数とリフォームの支出金額には正の相関が見られる。

購入した物件の不具合については、6割はなかったと回答しているが、3割弱では不具合が発生しており、特に、小都市で不具合が発生している傾向が高い。

インスペクションの認知度については、約4割弱の人が知らず、インスペクションを知っていても利用しない人が3割いる。その理由としては、費用や時間の問題もあるが、検査をしなくても大丈夫という楽観的な考えも多い。

金融知識の高い人において、インスペクション制度を知っていたが利用しなかったと回答している人が多い。（ただし、金融知識が乏しい人は「わからない」を選択しているために、相対的に金融知識の高い人の「利用しなかった」の比率が高まっている結果となっている。）

生活設計についてかなり考えている人は、インスペクション実施済みの物件を購入しており、少し考えている人が、インスペクション制度を知っていたが利用しなかったと回答している人が多い。

住宅瑕疵担保保険制度の認知度は低く、4割弱の人が名称も聞いたことが無く、2割弱の人が名称は聞いたことがあるが、具体的な内容は知らないと回答している。

金融知識の高い人ほど、住宅瑕疵担保保

険制度の内容を知っている人が多い。

インスペクション制度を知っている人は、住宅瑕疵担保保険制度の内容を知っているが、インスペクション実施済みの物件を購入した人よりは、自身でインスペクションを利用した人、あるいは、インスペクション制度を知っているが利用しなかった人の方が、瑕疵担保保険の理解度は広い。

住宅瑕疵担保保険制度に加入している人は15%であり、加入していない人は4割近く、加入しているかどうかわからない人が約半分いる。

住宅瑕疵保険の加入状況はその認知度と関係があるが、瑕疵保険について内容を知っている人については、加入する場合と加入しない場合に分かれる。

インスペクション実施済みの物件を購入している人が瑕疵保険に加入しており、インスペクション制度の存在は知っているものの利用しない人が瑕疵保険に加入していない傾向がうかがえる。

300万円以上600万円未満のリフォームを実施した人が、瑕疵保険に加入していない傾向がある。

②1 生活設計に対してかなり考えている人が瑕疵保険に加入しており、少し考えている人が瑕疵保険に加入していない傾向が見られる。

②2 金融の知識が高い人が瑕疵保険に加入しない傾向が見られる。特に、リスク（分散投資）を理解している人が瑕疵保険に加入していない傾向があり、預貯金での資産運用に重点を置いている人よりは、証券投資を含めた資産運用について考えている人が、瑕疵保険に加入しないという選択をしている傾向が見られる。ただし、これも「わからない」を加えて評価すると、金融知識と瑕疵担保保険の加入にはそれほど明確な関係が見られない。

<住宅ローンについて>

②3 住宅ローンの返済負担については、年収が低い人ほど負担を意識している傾向があり、また、借入比率が高い、あるいは完済期間が長いほど、負担を意識する人が多くなる。さらに、金融知識の低い人や、生活設計について考えていない人ほど、住宅ローンの返済負担を意識する傾向が高い。

②4 住宅ローン借入先の金融機関の比較数は、金融知識に対する自己評価や実際の理解度と正の相関がある。

②5 借入先金融機関の決定基準としては、大都市では手数料やサービスを重視して決定している傾向が高い。なお、地銀や信金、JAバンク等からの借入れ決定の基準はそれぞれ異なり、地銀では住宅販売業者からの勧め、

信金や JA バンクでは担当者の親切の度合いが決定基準になっている傾向がうかがえる。

②⑥ 住宅ローン借入金融機関との関係については、地銀や信金、JA バンク等で変化が見られる。これらの金融機関から借入れした場合、給与振り込み口座を移したり、火災保険の加入やクレジットカードの加入等が行われている。

②⑦ 住宅ローン借入金融機関との関係については、金融機関を複数比較した人について、給与振り込みの口座変更等の変化が見られる。また、複数比較した人については、今後の関係についても、資産運用等の相談を意識している人が多い。

②⑧ 住宅ローン手続きについては、金融知識の自己評価や実際の理解度が高い人については、商品内容を理解し、納得している人が多い。

②⑨ 住宅ローンの融資申し込みを断られた金融機関がある人は、金融機関を複数比較している。住宅ローンの借入れに当たり、金融機関を複数比較している人については、より有利な条件のローン商品の選定の目的とは別に、融資を断られたために、複数比較せざる得ない状況も発生していることを考慮しなければならない。

③⑩ 住宅の購入や住宅ローンの借入の際、約 6 割の人が役に立つ知識は無かったと回答しており、3 割の人が社会人になってからの知識が役に立ったと回答している。

③⑪ 金融知識の水準が高い人ほど、社会人になってからの知識が役に立ったと回答しており、金融知識の水準が低い人ほど、役に立つ知識は無かったと回答している。

我々の公表した DP について、国土交通省住宅局の「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会」の報告書（2015 年 3 月）において参照されていることからわかるように、政策的にも意味のある結果が得られている。現在、このアンケート調査を利用して、学術雑誌への投稿論文を執筆している。

（2）我が国の住宅金融の高度化に向けた不動産・建設業企業の意識調査

2014 年 9 月に実施した、不動産・建設業に属する中小企業を対象にしたアンケート調査である。647 社に調査票を郵送し、211 社から回答が得られた。

この結果は、家森信善・高久賢也「我が国の住宅金融の高度化に向けた不動産・建設業企業の意識調査の結果について」（RIEB DP2015-J05 2015 年 4 月）として公表している。主な結果をまとめると次の通りである。

今後 5 年間の営業地域における住宅需要

に関して、拡大傾向と考えるのは 14.2%であるのに対して、縮小傾向と考える企業が 40.7%であり、全体として今後住宅需要が縮小するであろうと考えている企業が多い。

回答企業の技術力および経営力を向上させるための取り組みについて尋ねたところ、「公的機関、業界団体等の実施する研修会等への参加」と回答した企業がほぼ半分（49.3%）であり、技術力や経営力向上の取り組みが行われていることがわかる。しかし、「特に取り組んでいることはない」という企業も 27.0%あり、従業員 5 人以下の企業ではその比率が 45.5%にも達しており、経営力向上のための取り組みが行えていない企業が相当数に達することも明らかになった。また、「金融機関に助言・支援を要請」が 21.8%あり、金融機関の役割が重要なことも示されている。残念ながら、「大学・研究機関における修学・研修・共同研究等の実施」はわずか（5.2%）であり、不動産・建設業の中小企業では産学連携の取り組みが低調であることがうかがえる。

過去 5 年間の回答企業の借入金融機関数の増減について尋ねたところ、「横ばい」と回答した企業の比率が最も大きく、全体の約 5 割（51.7%）を占めている。「減っている」（26.1%）と回答した企業の方が、「増えている」（18.2%）と回答した企業の比率よりも若干大きくなっている。ただ、全体としてみると、過去 5 年間に、金融機関との関係性が大きな変化があったことはうかがえない。

回答企業に対するメインバンクからの（不動産・建設事業に関連のある）情報提供の頻度について尋ねたところ、最も回答比率が大きかったのは「時々ある」（41.2%）であり、次いで、「ゼロではないがほとんどない」（34.1%）、「ない」（18.0%）、「しばしばある」（4.7%）の順であった。「しばしばある」と「時々ある」の比率の合計は 45.9%であり、「ゼロではないがほとんどない」と「ない」の比率の合計は 52.1%であるので、メインバンクからの情報提供があると回答した企業と、メインバンクからの情報提供がないと回答した企業はほぼ同程度ということになる。しかも、メインバンクから提供される（不動産・建設事業に関連する）情報の有用性の変化について尋ねたところ、「変化がない」と回答した企業の比率が最も大きく（42.7%）、「以前よりも有用なものになった」はわずか 13.7%にとどまっている。「以前よりも有用でなくなった」はさすがに 3.3%ではあるが、「今も昔も情報の提供がない」（19.0%）との回答や「以前よりも数は減った」（10.9%）との回答も少なくない。地域金融機関は地域での不動産情報に接する機会が多いだけに、情報提供機能の強化が求められるであろう。

メインバンクから提供される経営全般（不動産に限らない）に対する情報や助言の変化について尋ねたところ、「変化がない」と回答した企業の比率が最も大きく（42.7%）次いで、「以前よりも有用なものになった」（18.5%）、「今も昔も情報の提供がない」（14.2%）、「以前よりも有用でなくなった」（4.3%）などとなっていた。金融機関によるコンサルティング機能の強化が要請されているが、中小企業のレベルではまだ実感できていない企業が多いようである。

回答企業が（土地を購入するために）メインバンクから新規融資を受ける場合のメインバンクによる土地担保価値の評価について尋ねたところ、（購入代金の）「50%以上75%未満」だと予想する企業が25.6%、「75%以上100%未満」と予想する企業が22.7%で、「100%」と予想する企業は6.2%にとどまった。「50%以上」と回答している企業の比率（「50%以上75%未満」、「75%以上100%未満」、「100%」と回答した企業の比率の合計）は約5割（54.5%）であり、多くの企業が、（融資を受ける際に）メインバンクが土地の担保価値をある程度評価すると予想している。しかし、メインバンクによる土地担保価値の評価の変化について尋ねたところ、「横ばい」が多いものの（34.1%）、「やや低下」（10.9%）や「低下」（5.7%）が、「やや上昇」（4.7%）や「上昇」（2.8%）を上回っており、土地の担保価値の評価が低下傾向にあることが読み取れる。

メインバンクによる（回答企業が保有する、あるいは、回答企業が仲介する）建物の価値評価について尋ねたところ、35.5%の企業が「自社の評価よりも低い」と回答しており、「自社の評価とほぼ同じである」（27.0%）よりもやや多かった。また、「金融機関の評価は画一的であり、実質的な価値を評価できていない」（22.3%）、「金融機関には建物の価値を専門的に評価できる職員は少ない」（17.5%）、「中古の建物には価値をほとんど認めていない」（11.4%）といった金融機関の能力や姿勢に対して批判的な意見も一定割合で存在している。

顧客の住宅資金の借入れに際して、顧客への金融機関の紹介について尋ねたところ、約5割（51.2%）の企業が「顧客から依頼があれば、特定の金融機関を紹介する」と回答している。「顧客から特別な依頼がなくても、特定の金融機関を紹介する」という企業もある（10.9%）が、「物件によって紹介する金融機関は異なる」という企業の方が多い（19.9%）。銀行側から見れば、自社のメイン先だとしてもその不動産業者が自行を紹介先としていつも選んでいてくれるわけではないのである。

中古住宅の売買市場を活性化するために、個人間取引だけではなく、いわゆる買取再販ビジネスの成長が鍵となると予想される。そこで、中古住宅の買取再販ビジネスにおける障害（および、それらを展開しない理由）について尋ねたところ、「関心がない」と回答した企業の比率が最も大きく（30.3%）次いで、「適当な中古物件が入手できない」（23.7%）、「買取再販を担える人材が不足している」（20.4%）、「本業との関連性が乏しい」（17.5%）、「在庫不動産を抱える資金力が乏しい」（12.8%）、「中古物件はトラブルが多い」（12.8%）、「在庫不動産の値下がりリスクが大きい」（12.3%）、「収益性に乏しい」（11.4%）の順であった。

中古住宅に対する融資姿勢や資産評価に関して金融機関ごとの差異について尋ねたところ、「わからない」と回答した企業が全体の約5割（54.0%）を占め、「積極的な金融機関が大半である」（10.9%）、「積極的な金融機関も少しはある」（23.7%）、「積極的な金融機関はほとんどない」（11.4%）という回答状況であった。多くの企業は、（現在そうしたビジネスをあまり行っていないので）中古住宅についての金融機関の融資姿勢について判断しにくい、判断できる企業に関してみると、中古住宅への融資姿勢には金融機関の間で相当にばらつきがあるようである。

日本の中古住宅の流通市場の発達の障害について尋ねたところ、「築年数の古い住宅に対して金融機関の融資姿勢が消極的」と回答した企業の比率が最も大きかった（39.8%）。中古住宅市場における金融機関の融資姿勢が大きな障害であるとの意識が強いことが明確になった。とくに、この意見は、規模の小さな企業ほど多かった。その他では、「日本人には新築信仰が根強い」（36.0%）、「既存住宅の状態の把握が難しい」（33.6%）、「間取り等が古くて、大幅なリフォームをしなければ売れる住宅に変えることは難しい」（32.2%）、「リフォームのコストが割高」（28.4%）、「税制上、中古住宅の購入やリフォームが不利になっている」（27.5%）、「持ち主が空き家になっても売却しない」（18.0%）、「売買の仲介システムが非効率」（9.0%）の順であった。

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の税率の軽減措置（平成26年度税制改正）に対する回答企業の評価について尋ねたところ、最も回答比率が大きかったのは「知らなかった」（46.9%）であり、次いで、「関心がない」（22.3%）であった。プロであり、直接の当事者でもある不動産・建設業者が十分に認知していないとなると、せっかくの税制上の優遇措置が活用されない可能性が高い。買取再販ビジネスへの新たな参入を

促すために、しっかりと業者に施策の内容を伝えていく必要がある。また、こうした新たな施策が不動産・建設業者に十分に伝達されるような仕組みを構築していくことが求められる。

新築住宅向けの瑕疵担保保険に対する評価について尋ねたところ、「住宅購入者への安心感が高まった」と回答した企業の比率が最も大きく(30.8%)、次いで、「とくに変化はなかった」(26.1%)、「保険料の負担が重い」(23.7%)、「全体として住宅の質が向上している」(14.2%)、「大手と中小企業の信用力格差を補完している」(10.9%)、「弱小業者の撤退の契機となった」(5.2%)などであった。「大手と中小企業の信用力格差を補完している」が必ずしも小企業で評価されていないのは意外な結果であった。法律的に義務化されているので普及上の問題は生じないが、小規模業者に積極的に理解してもらえるように制度の広報を進める努力が必要である。

中古住宅に関する瑕疵担保保険の利用が低調な理由について尋ねたところ、「保険制度が十分に認知されていない」と回答した企業の比率が最も大きかった(44.5%)。一般消費者に対する啓蒙活動の必要性がうかがえる結果であった。その他に、「保険料が割高である」(26.5%)、「売り手と買い手で、保険料などの費用をどう負担するかが曖昧である」(21.3%)、「手続きが煩雑である」(16.6%)、「検査(インスペクション)を伴うことに売り手側の抵抗感がある」(10.9%)、「保険期間や担保内容に不備がある」(10.0%)といった回答状況であった。

瑕疵担保保険の利用を法令によって義務化することについて尋ねたところ、「わからない」と回答した企業の比率が最も大きく(31.3%)、次いで、「保険の義務化に賛成であるが、保険料や保険内容などの改善が必要である」(25.6%)、「普及することは望ましいと思うが、義務化には反対である」(22.3%)、「現在の保険内容のままでも、保険の義務化に賛成である」(10.4%)、「必要性は乏しく、義務化には反対である」(10.4%)のような回答状況であった。「義務化賛成」、「義務化反対」、「わからない」がほぼ3分の1ずつを占めており、業界の中でも意見が割れている様子がうかがえる。

今後、調査項目の精査をしながら、より深い分析を行いたいと考えている。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計3件)

家森 信善・上山 仁恵 「金融リテラシーと住宅ローンの比較行動」 査読無 (神戸大学経済経営研究所 RIEB DP2015-J04 2015年4月 pp.37)

<http://www.rieb.kobe-u.ac.jp/academic/ra/dp/index-j.html>

家森 信善・高久 賢也 「我が国の住宅金融の高度化に向けた不動産・建設業企業の意識調査の結果について」 査読無 (神戸大学経済経営研究所 RIEB DP2015-J05 2015年4月 pp.63)

<http://www.rieb.kobe-u.ac.jp/academic/ra/dp/index-j.html>

家森 信善・上山 仁恵 「中古住宅購入者の金融リテラシーと住宅ローンおよび住宅瑕疵担保保険等に関する選択行動 - 実態調査結果に基づく分析 -」 査読無 (神戸大学経済経営研究所 REIB DP2014-J13 2014年12月 pp.171)

<http://www.rieb.kobe-u.ac.jp/academic/ra/dp/index-j.html>

〔学会発表〕(計0件)

〔図書〕(計0件)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

家森 信善 (YAMORI, Nobuyoshi)
神戸大学・経済経営研究所・教授
研究者番号：80220515