

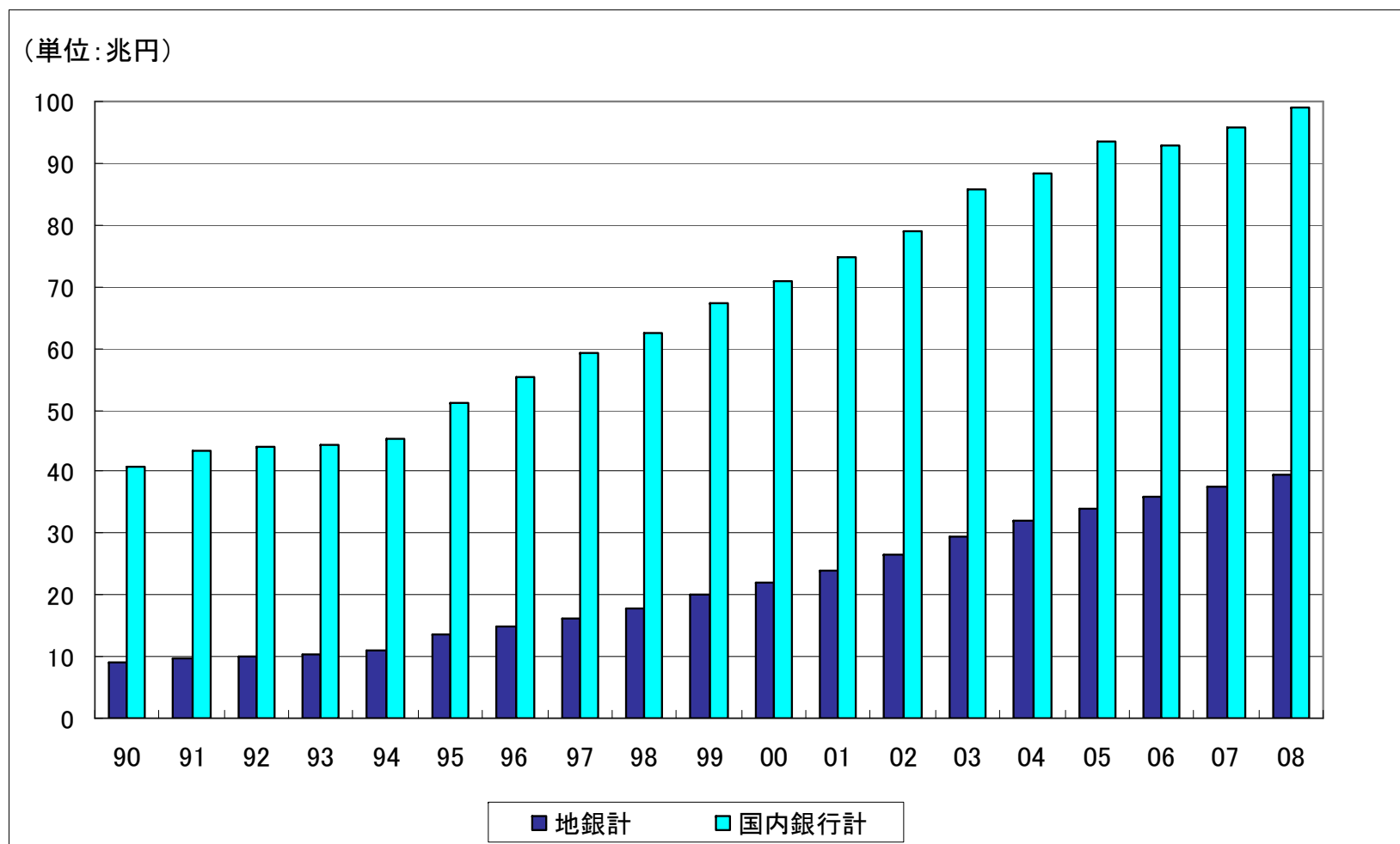


Bank of Yokohama

# 長期固定ローンの役割等について

2010年4月2日(金)  
社団法人全国地方銀行協会  
会長行 株式会社横浜銀行

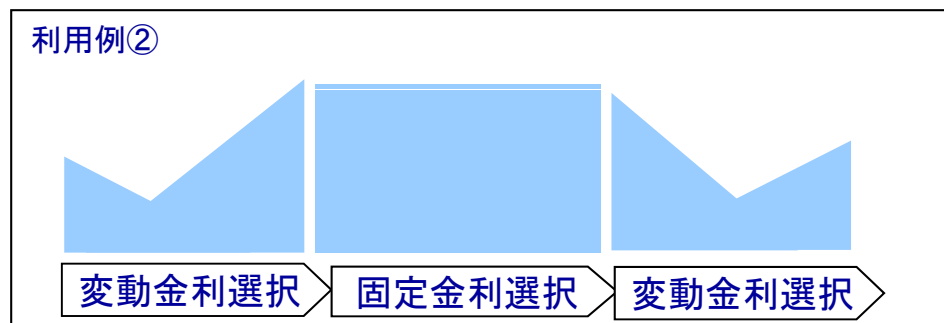
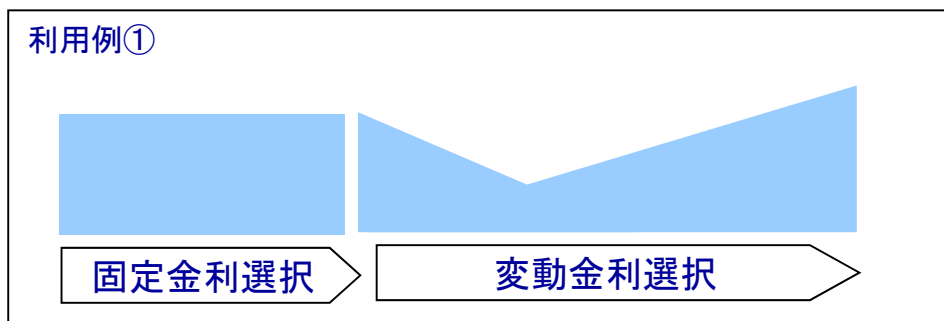
# 国内銀行における住宅ローンの実績(残高)



(出所) 国内銀行の計数は日本銀行統計(年末残高)、地銀計は当協会調べ(年度末残高)。

# 地銀における住宅ローンの取扱い(独自商品の内容)

- 住宅ローン利用者の様々なニーズに応えるため、幅広い商品をラインナップ。
- 変動金利⇒固定金利、固定金利⇒変動金利、長期固定金利などの各商品を住宅ローン利用者のライフプランに応じて提供。
- 借入当初の利払い負担を抑えたい、完済までお得な金利で利用したいなど、住宅ローン利用者の希望をきめ細かく把握することで、より最適な商品の提供に努めている。
- 地銀各行では、それぞれの商品のメリット、デメリット、注意事項など、住宅ローン商品の内容をしっかりと説明し、ご理解いただいたうえで、商品提供を行っている。



変動金利⇔固定金利の変更に柔軟に対応

固定金利の適用期間(3年、5年、10年など)について柔軟に対応

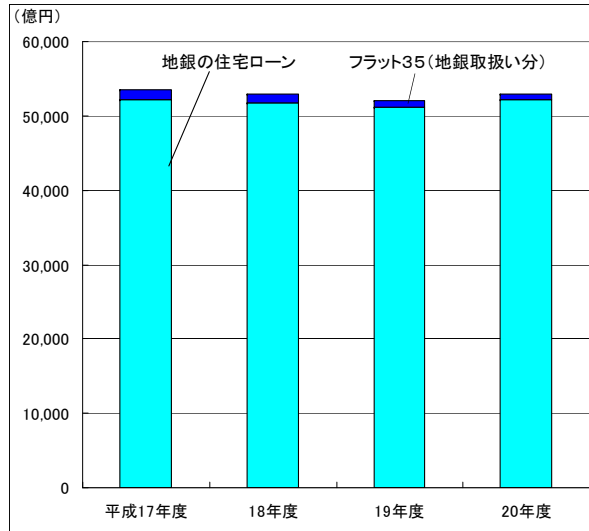
変動金利を選択しても、当初一定期間の返済額が変わらないなど、様々なプランを提示

住宅ローン以外の取引も含め、総合的にお客様との取引を展開

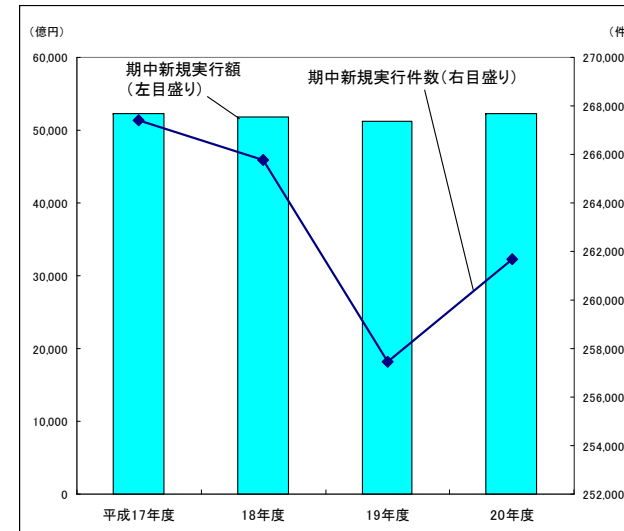
# 地銀における住宅ローンの取扱い(期中実行分)

## 地銀における住宅ローンの取扱い

### (地銀独自の住宅ローン+フラット35)



## 地銀独自の住宅ローンの取扱い

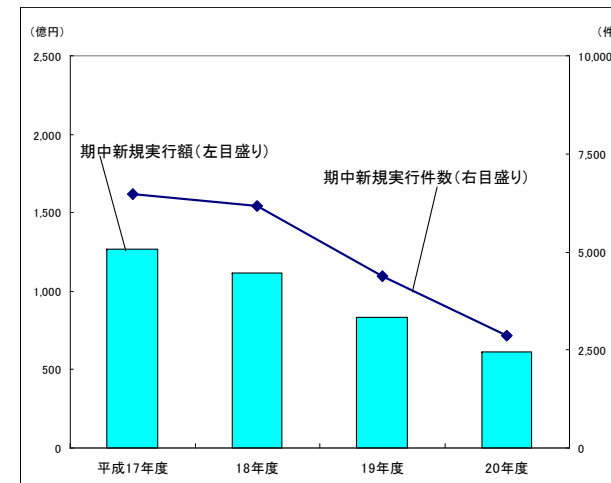


○地銀独自の住宅ローンの取扱い金額はほぼ横這い。

○地銀各行では、お客様ニーズに応えるべく、様々な住宅ローン商品の開発に努めている。

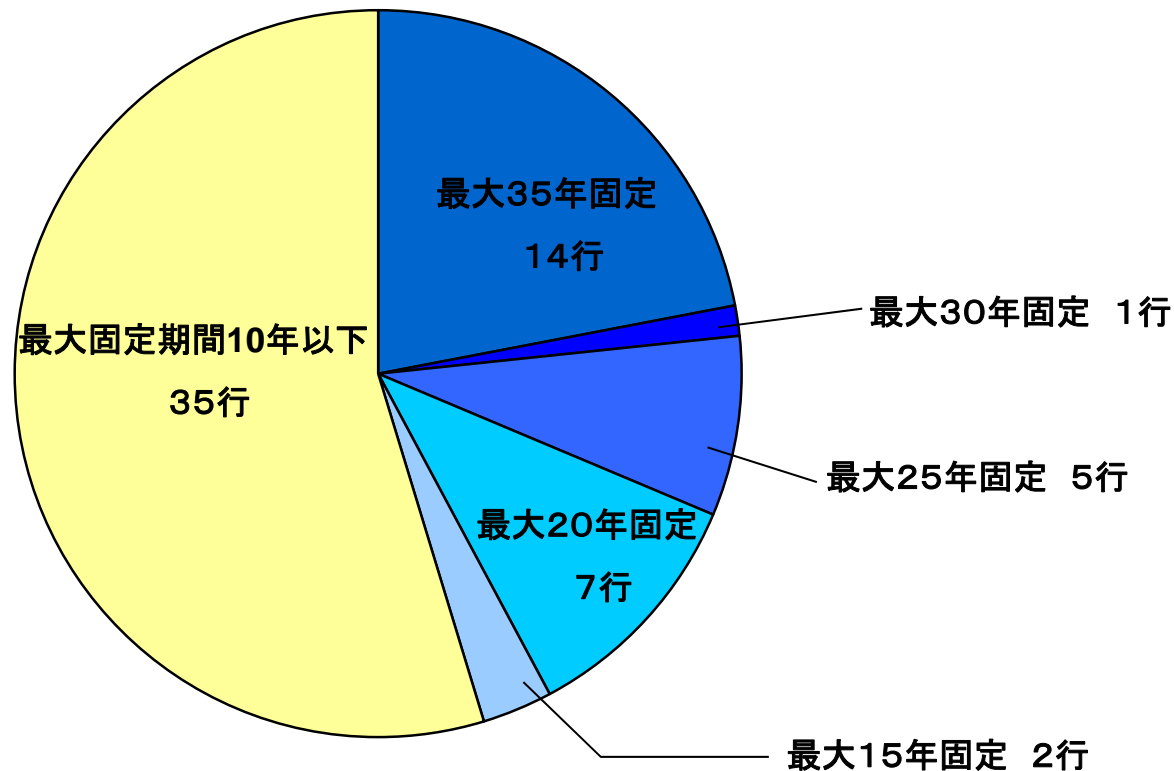
○これまで、地銀におけるフラット35の取扱いは減少傾向にあったが、商品性(金利水準等)の見直しにより、今後、フラット35が増加することも想定される。

## 地銀におけるフラット35の取扱い



# 地銀における長期固定住宅ローンの提供

現在の取扱い状況



- 地銀においても、独自の長期固定住宅ローンを提供。
- 一方、最大固定期間10年以下の地銀もあり、公的機関による一定の補完余地もある。

# 証券化スキーム

## 民間金融機関による証券化スキーム



金融機関

住宅ローン債権信託(譲渡)

住宅ローン(独自商品)



お客様



信託銀行  
(SPC)

MBS発行



投資家

- ①裏付債権のリスク
- ②スキームの安定性

## 住宅金融支援機構による証券化支援スキーム



金融機関

住宅ローン債権譲渡

住宅ローン  
(商品性指定)



お客様



住宅金融支援機構  
債権信託



信託銀行

MBS発行



投資家

- ①裏付債権のリスク
- ②スキームの安定性
- ③機構に対する国の関与

## 長期固定ローンの役割について

住宅ローンに対するお客様のニーズは、それぞれのライフプラン等により様々であり、幅広い選択肢が必要。

⇒長期固定ローンは、その選択肢の一つ。

⇒民間金融機関における独自の長期固定ローンの取り扱いは、民間金融機関によって区々。

⇒長期固定ローンの供給支援に係る証券化事業には、一定の役割がある。

## 長期固定ローンに係る公的機関のあり方①

公的機関として提供する証券化商品については、民間独自の証券化への取組みに配慮した対応が必要。

- ⇒証券化市場の更なる発展には、一定の市場規模・流通性の確保が必要。
- ⇒民間金融機関が証券化商品を組成・提供しやすい環境づくりが不可欠。
- ⇒現在の公的機関(住宅金融支援機構)の証券化商品は、機構(≒国)の信用力を背景とした低金利での調達が可能。
- ⇒民間金融機関の経済合理性を歪めない金利設定の必要性。



## 長期固定ローンに係る公的機関のあり方②

公的機関として提供する長期固定ローンについては、その商品性に配慮した対応が必要。

⇒民間金融機関に比べ、優位性ある商品例。

○拡大された金利の引下げ幅(フラット35S)

○最長50年の長期固定ローン(フラット50)

⇒経済合理性を超える商品設定を行う場合は、民業圧迫とならぬように、取扱期間や適用範囲を絞ることが必要。

民間金融機関への業務委託に対する応分のコスト負担が必要。

⇒民間金融機関における管理回収業務、繰上返済・条件変更業務等に見合った手数料水準見直しの必要性。

## 独立行政法人住宅金融支援機構法

### <第4条：機構の目的>

- 一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行う
- 国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供その他の援助の業務を行う
- 一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行う
- 住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする

Afresh あなたに、あたらしく。



Bank of Yokohama