

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」(第2回)資料

平成22年2月22日
全国銀行協会・三井住友銀行

目 次

- 1. 住宅ローン市場について
 - ① 住宅ローンの新規貸出額および貸出残高
 - ② 住宅ローン金利に係るニーズ
 - ③ 住宅ローンの金利水準の推移

- 2. 住宅ローンの供給について
 - ① 基本的な考え方(事業者向け融資との違いなど)
 - ② 多様な住宅ローン商品・サービスの提供

- 3. 我が国のMBS市場の状況

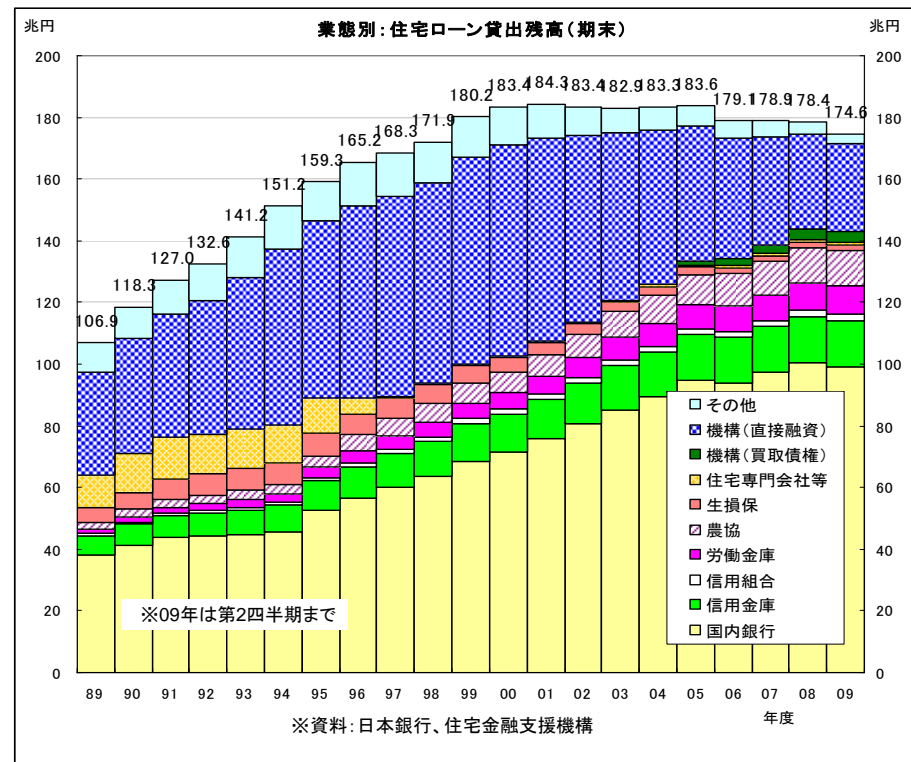
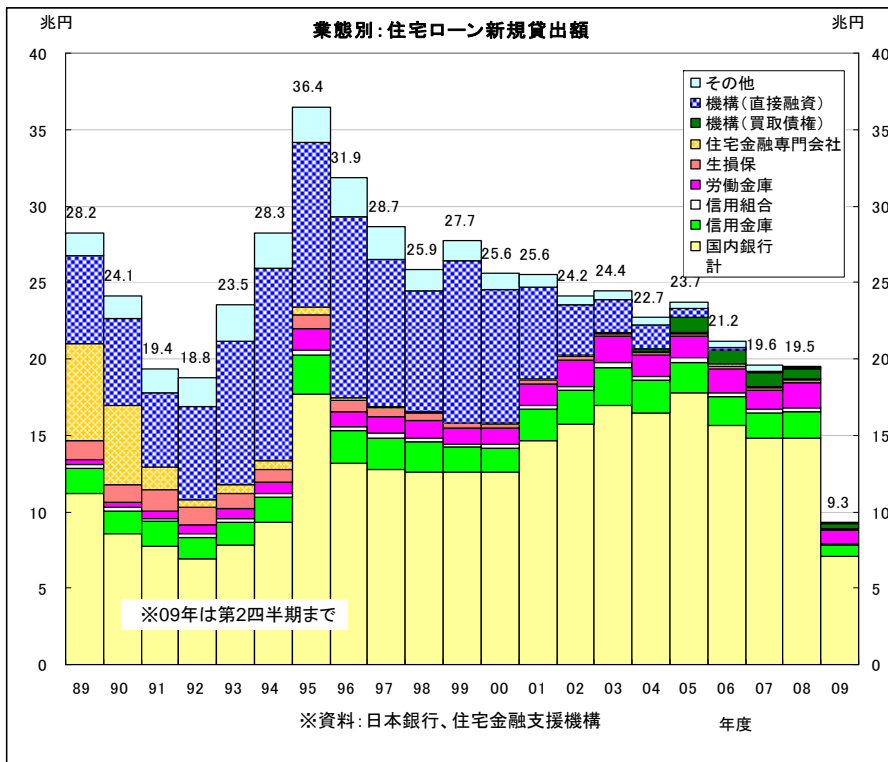
- 4. 長期固定ローンの役割、必要性について

- (参考)全銀協の金融円滑化に資する取組み(住宅ローン)について

1. 住宅ローン市場について

①住宅ローンの新規貸出額および期末貸出残高

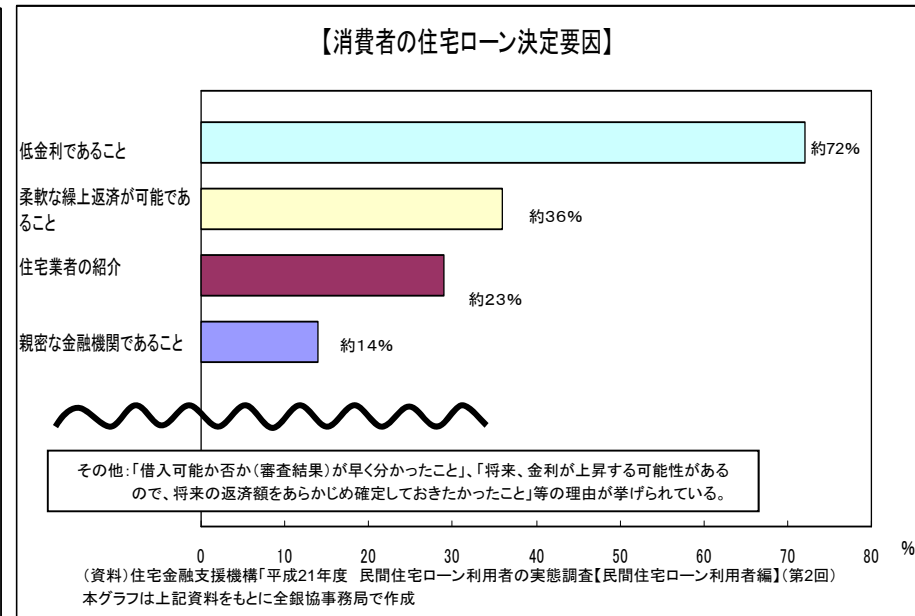
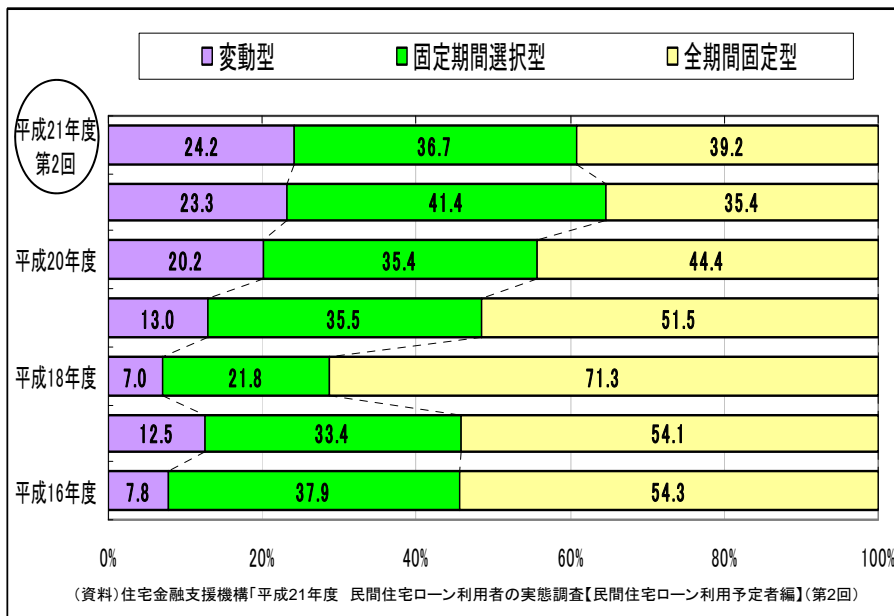
- 個人向け住宅ローンの新規貸出額は、ここ10年程は概ね20兆円から25兆円で推移してきたが、趨勢的には低下傾向。
- 期末貸出残高は、180兆円程度で推移していたが、若干の減少傾向にある。



1. 住宅ローン市場について

②住宅ローン金利に係るニーズ

- 民間住宅ローンの利用予定者が希望する住宅ローンの金利タイプは、変動型が約24%、固定期間選択型が約37%、全期間固定型が約39%。
- 借り入れた住宅ローンを選択した理由(複数回答可)の7割は「低金利であること」
- 一方、残る3割は「繰上返済手数料が安価。少額から繰上返済可能」、「住宅業者の紹介」、「親密な金融機関であること」等、様々な理由があり、お客様のニーズは多様化。

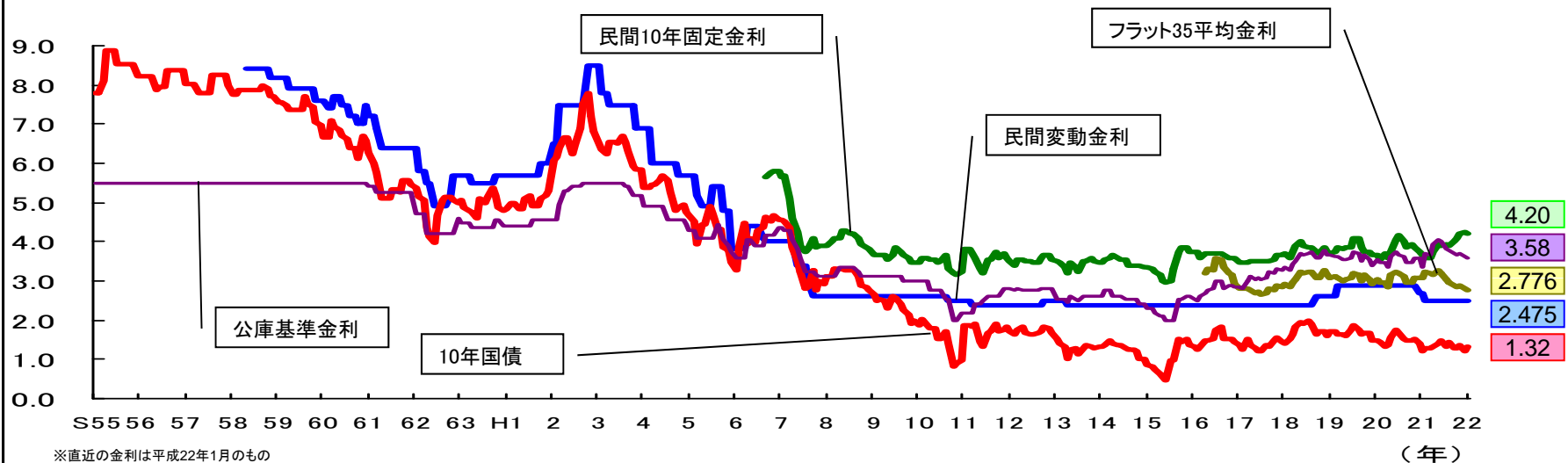


1. 住宅ローン市場について

③住宅ローンの金利水準の推移

- 現在、我が国においては歴史的な低金利が続いている。
- しかしながら、過去においては高水準の時期もあり。
 - ー お客様には金利変動リスクの説明が重要
 - ー 長期固定ローン商品も品揃えとして必要

【我が国の主要金利の推移について】



※直近の金利は平成22年1月1日のもの

※民間10年固定金利について、都市銀行5行(埼玉りそな銀行含む)における優遇金利の中央値は2.60%(2010年1月1日現在)

※データ:住宅金融支援機構

2. 住宅ローンの供給について

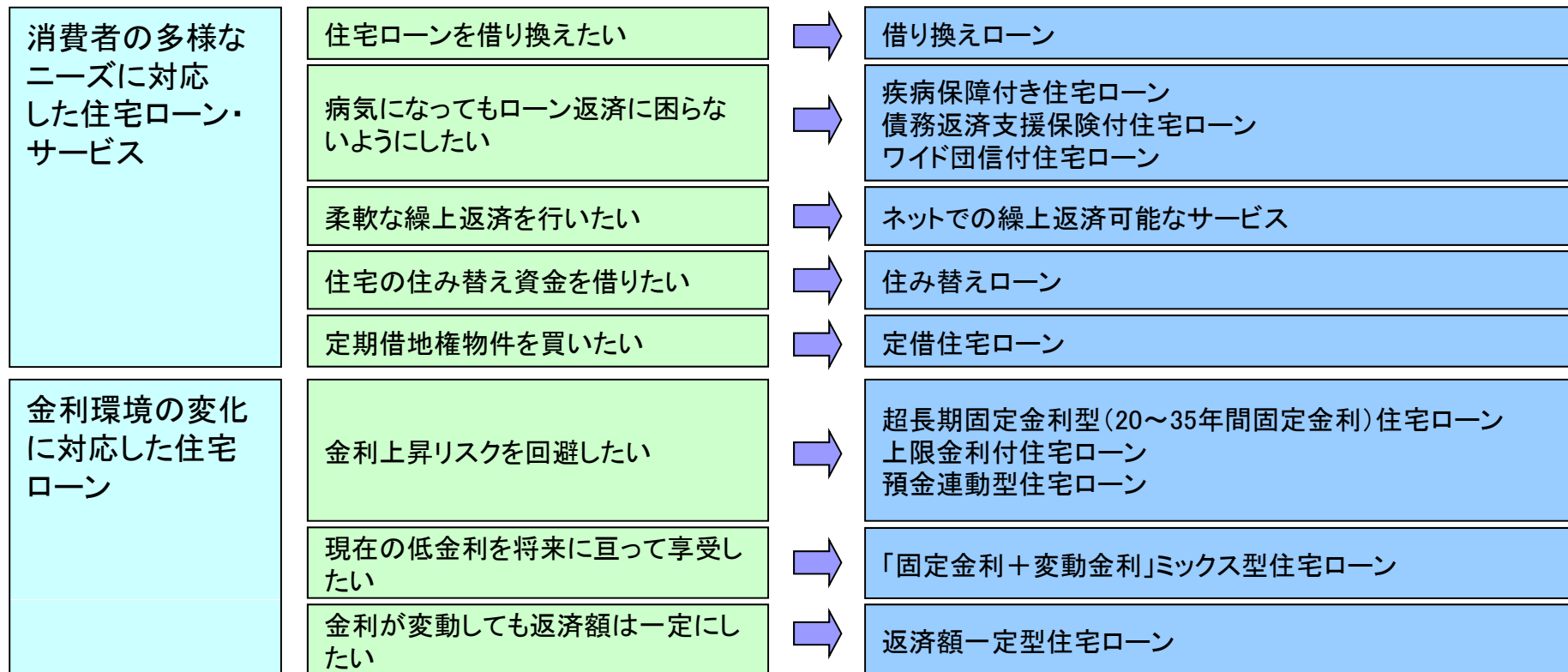
①基本的な考え方（事業者向け融資との違いなど）

- ・住宅ローンは、貸出が長期に亘る小口融資であり、同一条件での大量提供によりリスク分散が図られている。
- ・単なる「貸出」ではなく、お客様の住宅購入というライフイベントのお手伝いと認識。
- ・個人のお客様の金融知識・理解度は、日常的に銀行と取引がある事業者とは異なる。商品についてより一層丁寧なご説明が重要。

2. 住宅ローンの供給について

②多様な住宅ローン商品・サービスの提供

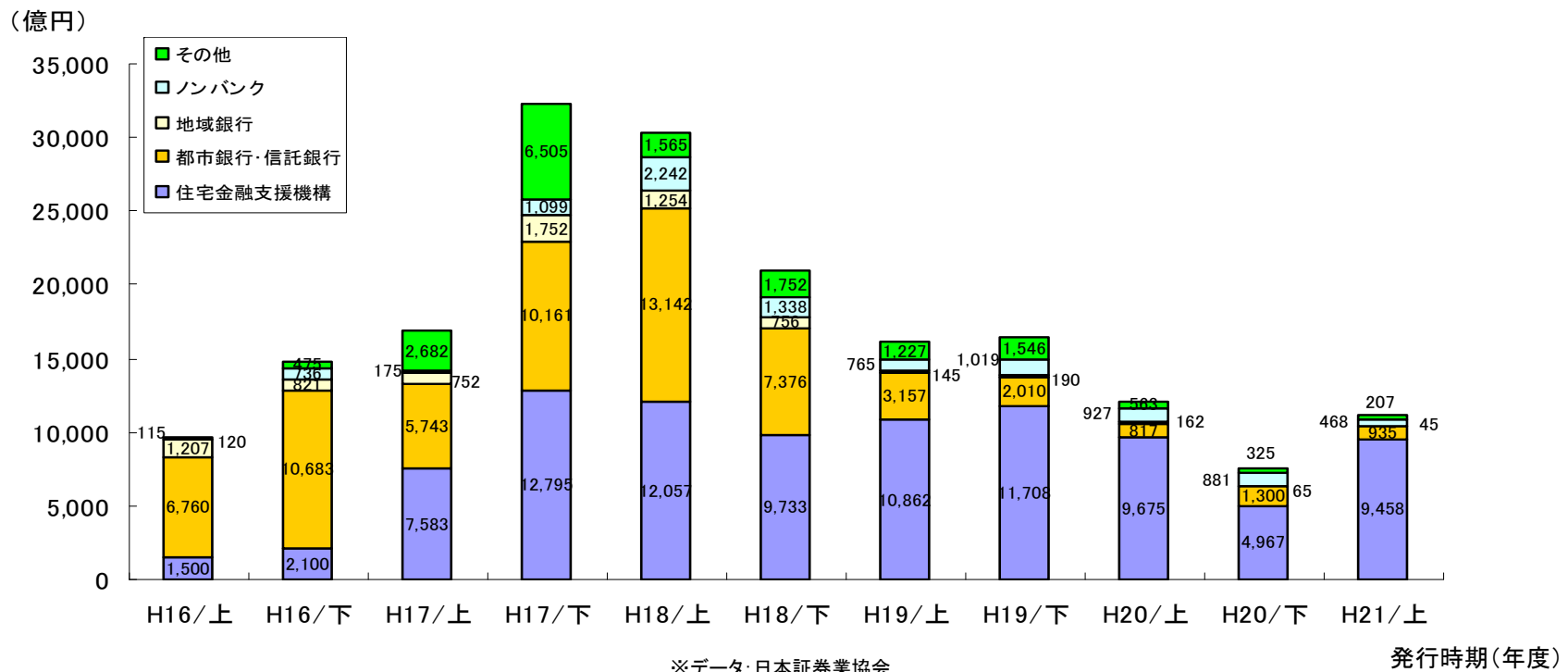
- 「低金利であること」に加え、住宅ローンの選択の際のニーズは多様化。
- 各行では様々な住宅ローン商品・サービスを提供。



3. 我が国のMBS市場の状況

- 平成18年以降、お客様が希望するタイプとして、固定期間型の割合が減少傾向(P3)。
- また、平成18年度上期以降、民間金融機関による証券化商品発行額は減少傾向。

【オリジネーター別証券化商品発行額】



4. 長期固定ローンの役割、必要性について

- 銀行が長期固定の住宅ローンを提供する場合、住宅金融支援機構が提供する証券化事業や、保証の付与による供給支援は、引き続き一定のニーズがあると考えられる。
- 今後とも住宅金融支援機構には、「民業の補完」の役割を期待。
- 機構の事業については、以下のような制度改善を求める声がある。
 - － 制度改定の検討経緯が不明確。国交省・機構との事前の意見交換等、民間金融機関の意向を制度改定に反映させる仕組みが必要。
 - － 制度改定が非常にタイトなスケジュールで実施されるケースが多い。
(銀行の営業店等の現場からは混乱の声も)
 - － 各種の業務受託手数料につき、水準の見直し(従来より要望)。
 - － 証券化支援業務について事務手続きの簡便化(徴求書類など)。

(参考) 全銀協の金融円滑化に資する取組み(住宅ローン)について

■ 全銀協として以下の取組みを実施・検討中

○店舗検索・相談会情報等提供サービスの提供

- ・相談を希望するお客さまに対する各行へのアクセシビリティの向上を図るべく、地図情報サービスを利用し、各会員銀行の店舗や相談会等の情報を全銀協HPに掲載。

○住宅ローンシミュレーション機能の拡充等

- ・全銀協HPの住宅ローンシミュレーションにおいて、固定金利のほか、期中に金利水準の変動がある場合のシミュレーション機能を追加。
- ・全銀協HPにおける住宅ローン関係の記事を拡充。

○住宅ローン等利用者に対するきめ細かな返済相談の推進

- ・銀行とりひき相談所(東京・大阪)におけるカウンセリングサービスの更なる情宣。
- ・ご返済困難となったお客さまに対するきめ細かなご相談。