

## 住宅金融のあり方懇談会の議論に向けて

埼玉大学経済学部講師 原 早苗

### “長期・固定”した金利と“安定”の確保について

特殊法人改革の線上で住宅金融公庫の廃止の議論は、待ったなしである。一方、消費者などを対象にした各種アンケート調査では、「住宅金融公庫廃止」には反対、あるいは、慎重論が根強い。これには、これまで住宅金融公庫が果たしてきた“長期・固定・安定”した金利政策等に負うところが大きい。住まいの問題は生活設計のなかで大きな位置を占めている。ここが不安定では、生活設計も不安定にならざるをえない。「住宅金融公庫廃止」の声の強さを読み解くと、“長期・固定”した金利と“安定”をどう確保するかにかかっている。以下、次のような論点があると考ええる。

#### 1) 長期・固定、安定した金利をどう確保していくか。

これまでの民間住宅ローン金利の変動を見ると変動幅が大きく、新規貸出額もかなり幅がある。最近では変動金利は半数、短期固定型ローンも多くなり長期固定型の商品も登場してきているが、市場はどう構成されるのか。民間住宅ローン市場の競争条件整備がまず必要だろう。

また、上限を設定するという考えもあるが、その場合どこがどういう形で補填するのか、“長期・固定”金利リスクと償還時のリスクをどう軽減できるか。住宅ローンだけ市場の影響から離すことは不可能でどのように整理していったらいいのか。

#### 2) 民間に任せた場合の選別リスクをどう回避するか。

住宅金融公庫に感じる“安定”は、金利だけでなく、選別リスクの回避を意識しているからである。たとえば低所得者、高齢者、母子家庭のような不安定な案件については、これまでも民間住宅ローンはリスク回避の考え方から排除してきている。

こうした人たちの対応をどう考えていったらいいのか。

#### 3) セーフティネットの構築が必要である。

住宅ローンは長期に渡る契約になるが、そのなかではリストラ、病気などで余儀なく生活設計の見直しを迫られる場合もある。こうした場合、住宅ローン契約は継続したままで新たに公的な手当てを入れるなど保険的機能の検討が必要である。それも民間でとするのか、公的とするのかは検討の余地がある。

## 住宅の質の確保について

一方で、住宅金融公庫が果たしてこようとしていた機能として住宅の「質の確保」がある。これについては、以下のような論点がある。

### 1) 住宅品質確保促進法の活用(2000年4月施行)

これまで住宅金融公庫が果たしてきた広さ制限の見地からは物足らなさが残るが、質の確保にはある程度の役割を果たしていくと考えている。こうした制度と連動させての住宅ローンの工夫が考えられないか。

### 2) 中古住宅の品質確保と積極的活用。

中古住宅については、市場整備が急務である。住宅ローン設定が幅広く行なえること、そのためには質の確保、把握をするための市場整備が急務である。

## 住宅ローンの証券化について

住宅ローンの証券化については、以下の論点が考えられる。

### 1) 証券市場の整備(金融庁の論点でもある)

### 2) 証券化リスクを政府系機関が保証機能を担ってみていくことにするのかどうか。

## その他特に留意すべき点について

議論の進行を消費者に見えるものにして、タイムスケジュールを明らかにしていく。また、議論に消費者の意見を幅広く参画させるべきである。以下の点につき、ご配慮いただきたい。

### 1) 既存の住宅金融公庫ローンをかかえる人達へ、さらには、住宅ローンをここ数年で組もうと考えている人達への適切な情報提供と意見収集。

### 2) 公的住宅の直接支給、自治体施策との連動などの考慮。

### 3) 今回、住宅関連の税制の話は中心として取り上げられていないが、住宅取得控除、住宅ローン減税などは融資と同様に大きな役割を果たしている。いずれ、どこかの地点で検討が必要。

以上、実際には借家も含め国としての今後の住宅政策をどう展開していくかの議論も平行させないと着地点が見出しにくいと考えている。