

住宅金融公庫の主な機能のアンバンドリングと代替手段

住宅金融公庫の主な機能	問題点等	事務等の担い手	代替手段	効果
「超長期・固定」 最長 35 年間・固定金利の貸出	財投借入（最長 23 年間・固定） 金利リスク・中途償還リスクが大きい 後年度国民負担の可能性	民間金融機関等 （代理貸）	証券化マーケットの整備 証券化マーケットを整備することにより、民間金融機関が安定的な「長期・固定」資金の供給を行う。	現在国民全体で負担している金利リスクや中途償還リスクを、多様なニーズを有する投資家に分散することができる。
「低利」 民間金融機関対比低い金利の貸出	財投借入（低利） 一般会計からの補給金など財政を圧迫	民間金融機関等 （代理貸）	利子補給、所得・税額控除等 政策的に低利が必要と判断されるならば、国が一般会計を通じて行う。 ・住宅ローンに対する利子補給 ・所得・税額控除 ・不動産取得税・固定資産税の減免など	国の一般会計を通じることによって、政策コスト（国民負担）を明らかにすることができるとともに、財政規律が働きやすくなる。 住宅金融公庫のローン借入者以外のより幅広い層に広く政策効果が及ぶ。
信用補完 形式基準による貸出	最終損失発生の場合 一般会計より補填 信用リスクが大きい 後年度国民負担の可能性	民間金融機関等 （代理審査）	保険・保証 政策的に信用補完が必要と判断されるならば、民間金融機関の住宅ローンに対して、国が保険・保証などの信用補完を行う。	国が資金調達を行わずに、政策を遂行することができるようになる。
質的誘導 貸出の条件 金利優遇等のインセンティブ付与	-	地方公共団体 （設計審査） （現場審査）	質的基準の設定 上記のような国の関与を行う際に、国が質的基準を設定することにより、一定の質的誘導を行う。 （質的基準は、住宅規模・耐久性・バリアフリー・省エネルギーなど。）	引き続き質的誘導の政策を継続することができる。