

住宅金融の現状と課題

(目次)

- 1 我が国の住宅金融の概況 1
 - (1)我が国の住宅金融の変遷
 - (2)住宅金融公庫の独立行政法人への移行

- 2 住宅金融市場の現状と課題 9
 - (1)長期固定住宅ローンの供給 証券化の状況
 - (2)住宅ローンへの多様な主体の参入
 - (3)我が国での住宅ローン情報の提供状況
 - (4)住宅融資保険制度の概要
 - (5)住宅の質の誘導
 - (6)民間では対応が困難な融資分野
 - (7)公庫の既往債権に係る課題

- 3 新しい住宅金融市場に向けた主な課題 42

平成 16年 10月 15日

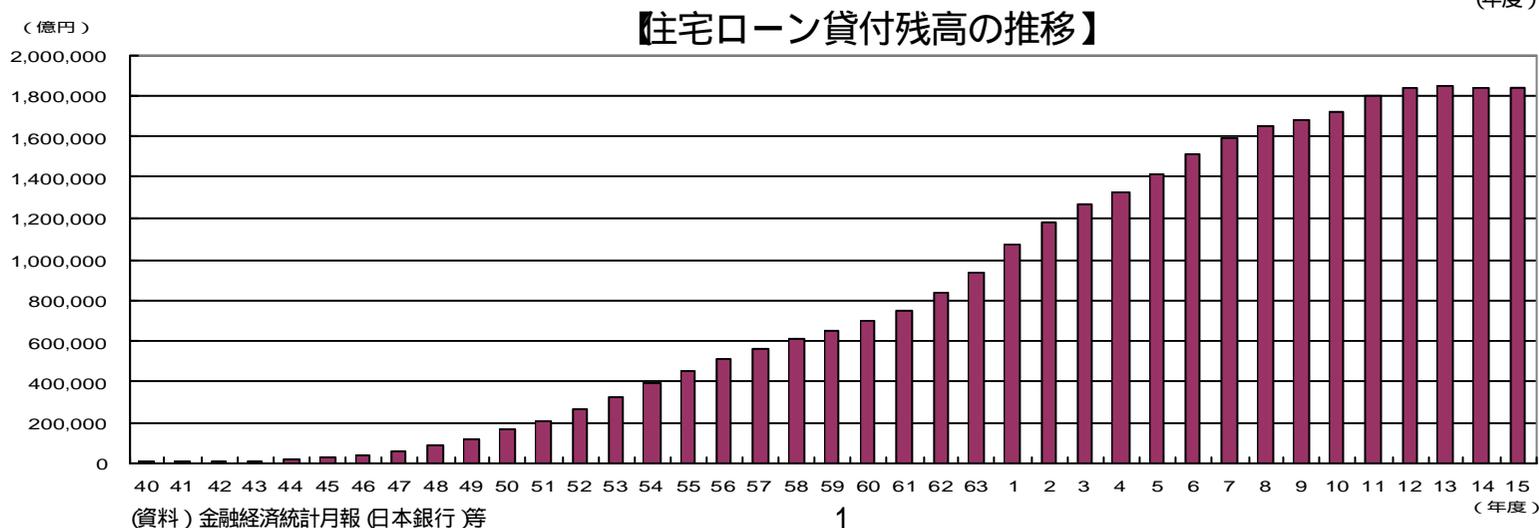
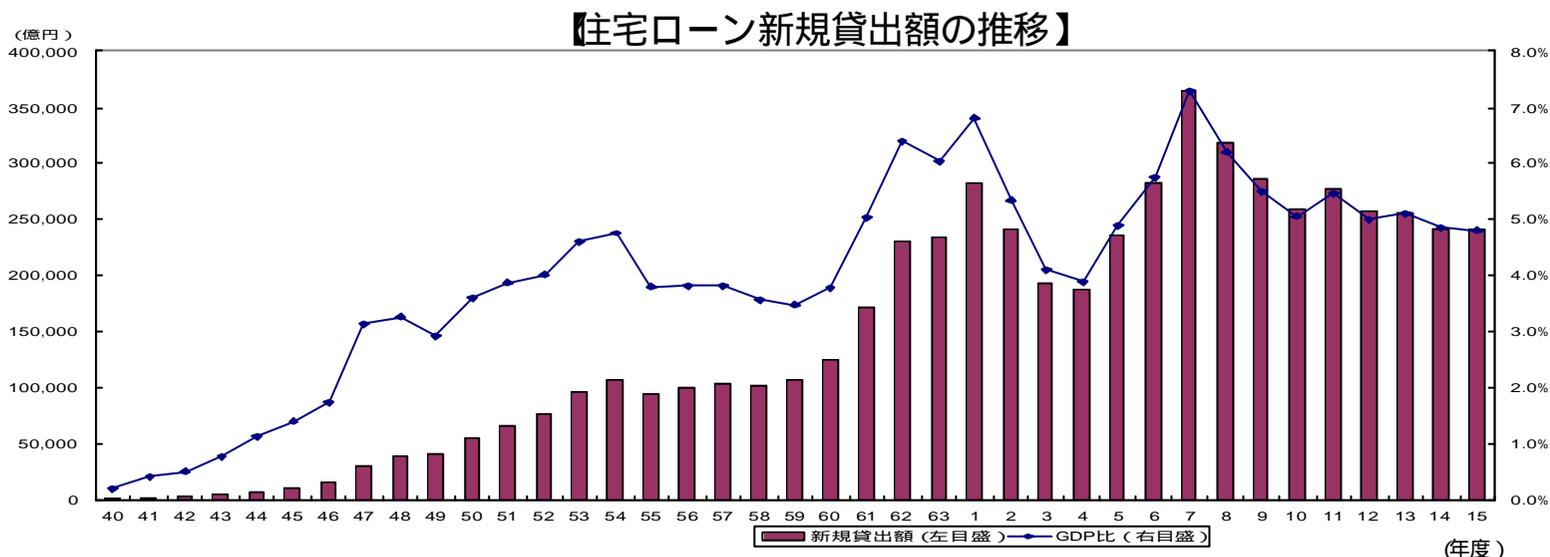
国土交通省 住宅局

1 我が国の住宅金融の概況

(1) 我が国の住宅金融の変遷

住宅金融市場の規模

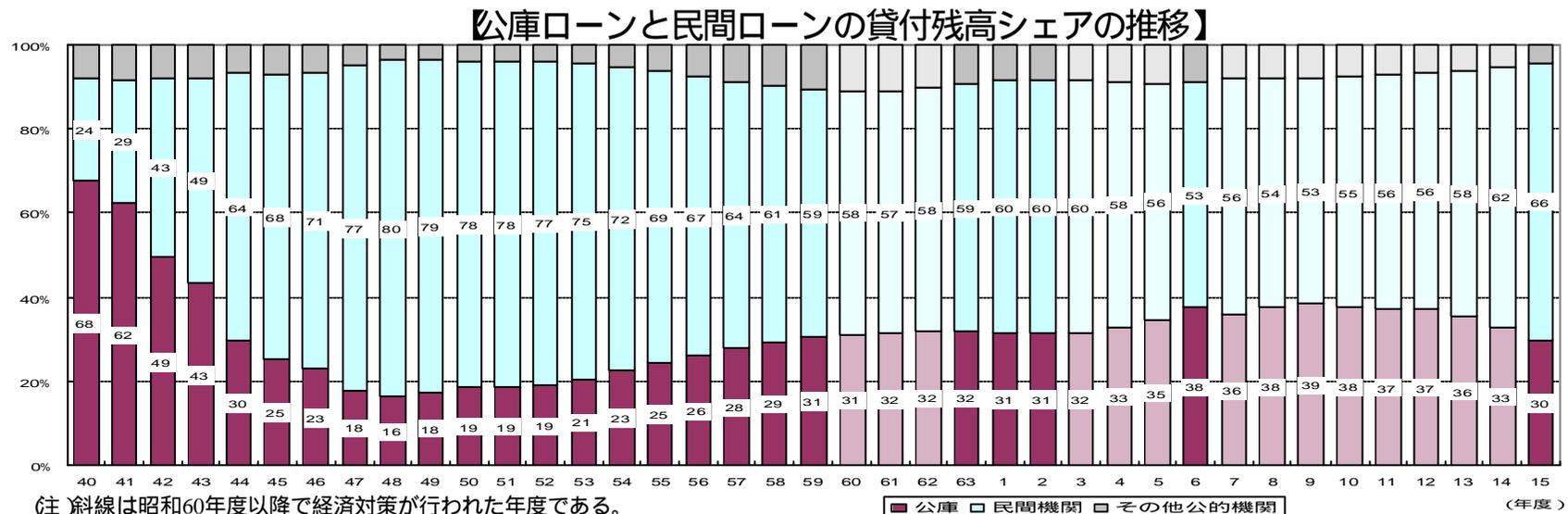
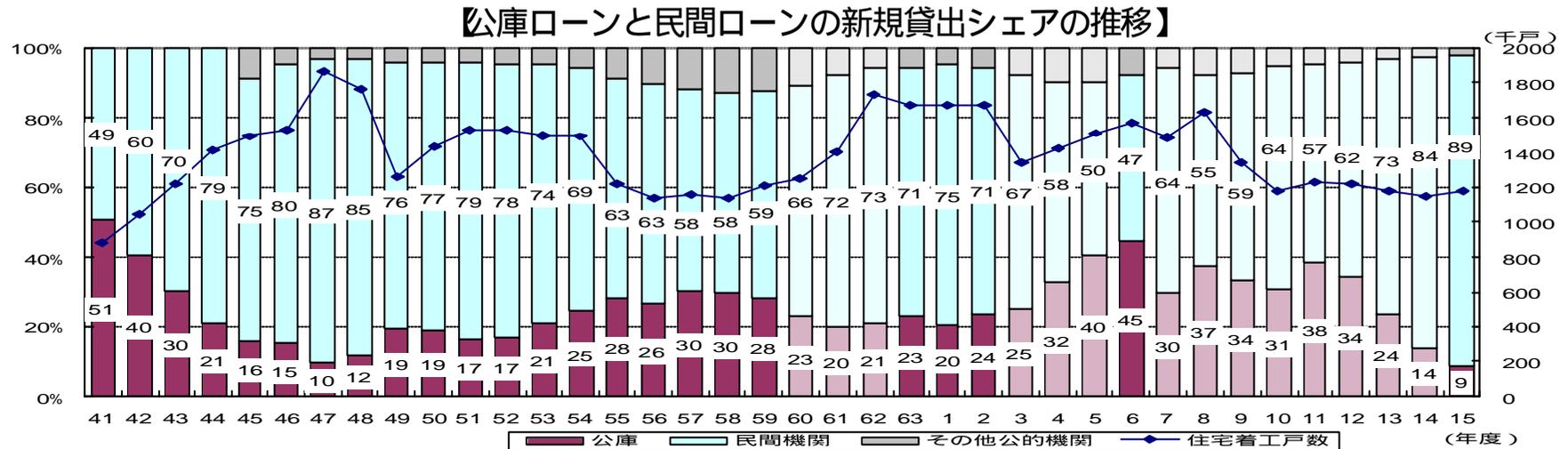
我が国の住宅金融市場は戦後復興とともに拡大し、近年はGDP比約5%にあたる24兆円程度の規模で推移している。



- 1 住宅ローンの供給主体の推移

我が国の民間金融機関は企業融資に重点を置いていたこともあり、昭和41年では公庫が市場の50%のシェアを占めていた。

これまで住宅着工の動向によって公庫と民間の住宅ローンのシェアが左右されてきた。



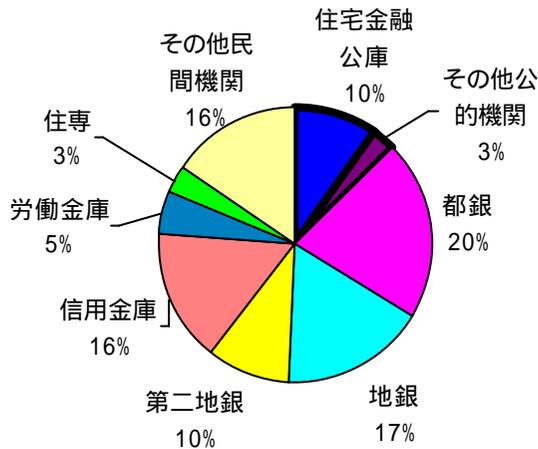
(注) 斜線は昭和60年度以降で経済対策が行われた年度である。
 (資料) 金融経済統計月報 (日本銀行 等)

- 2 民間住宅ローンの供給主体の業態

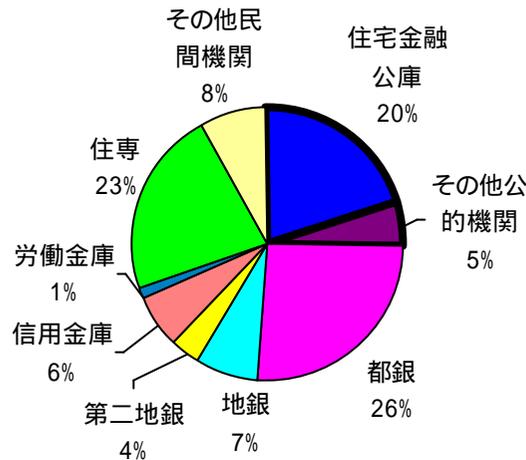
近年の民間の住宅ローンの供給は、預金金融機関である銀行等を中心に行われている。

新規貸出シェア

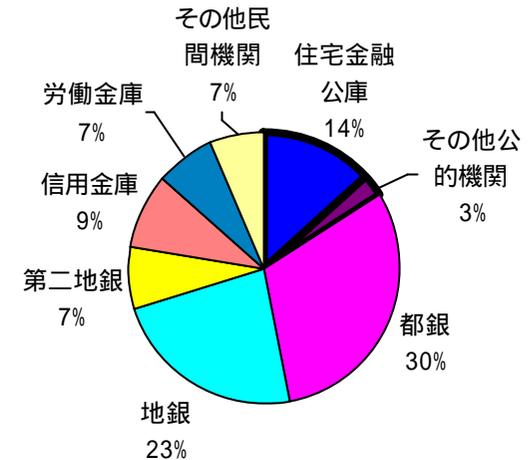
【S47】



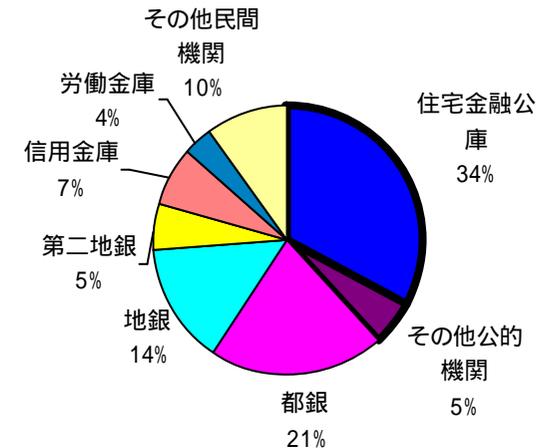
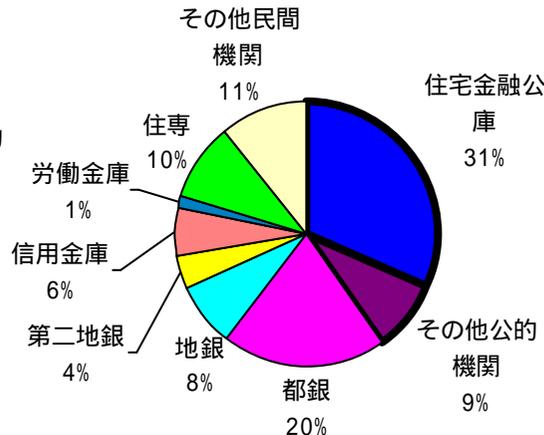
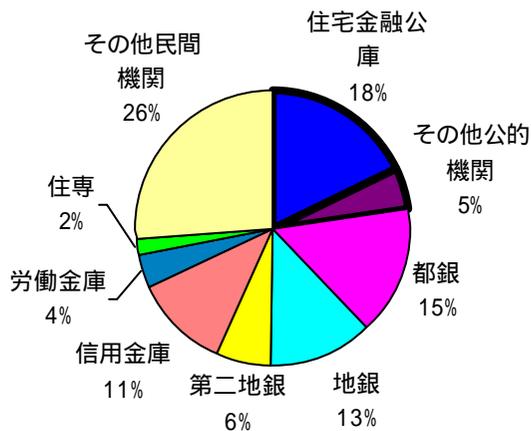
【H1】



【H14】



貸付残高シェア



(資料) 金融経済統計月報 (日本銀行) 等

注1. 比較的民間機関のシェアが高い年度から抽出した。

注2. その他公的機関とは、地方公共団体、都市基盤整備公団(住宅・都市整備公団)、年金資金運用基金(年金福祉事業団)、雇用・能力開発機構(雇用促進事業団)、沖縄振興開発金融公庫である。

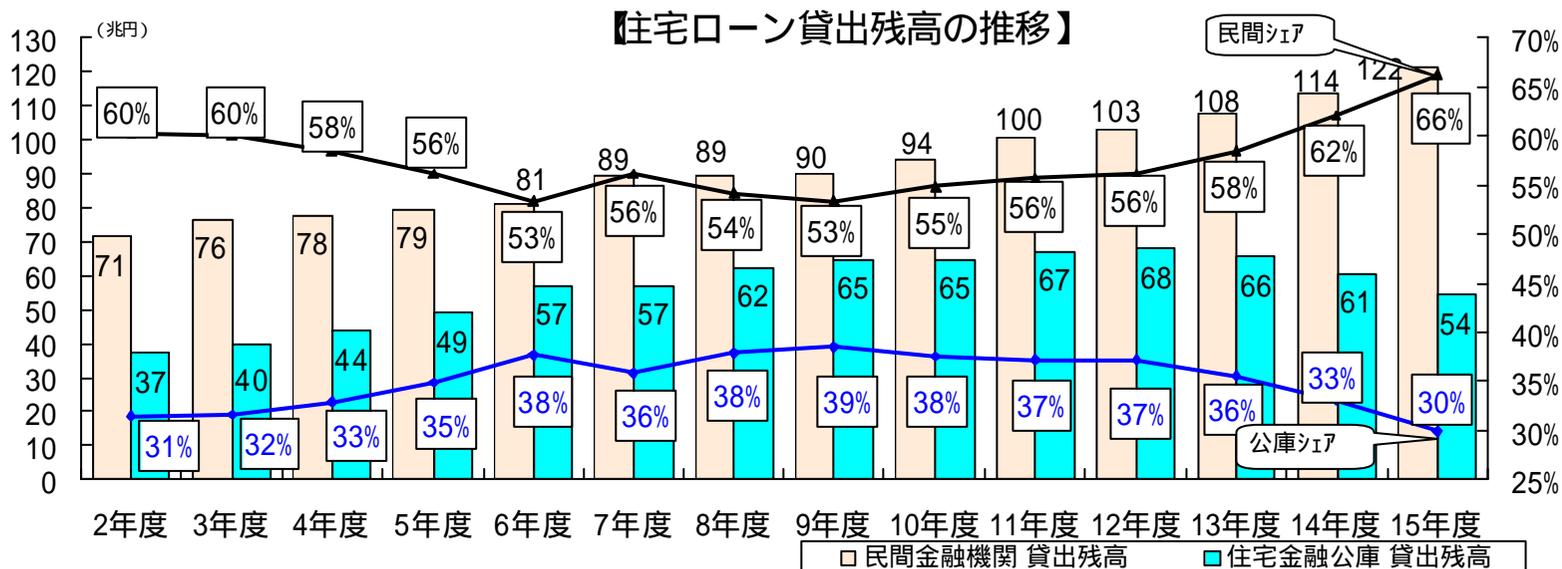
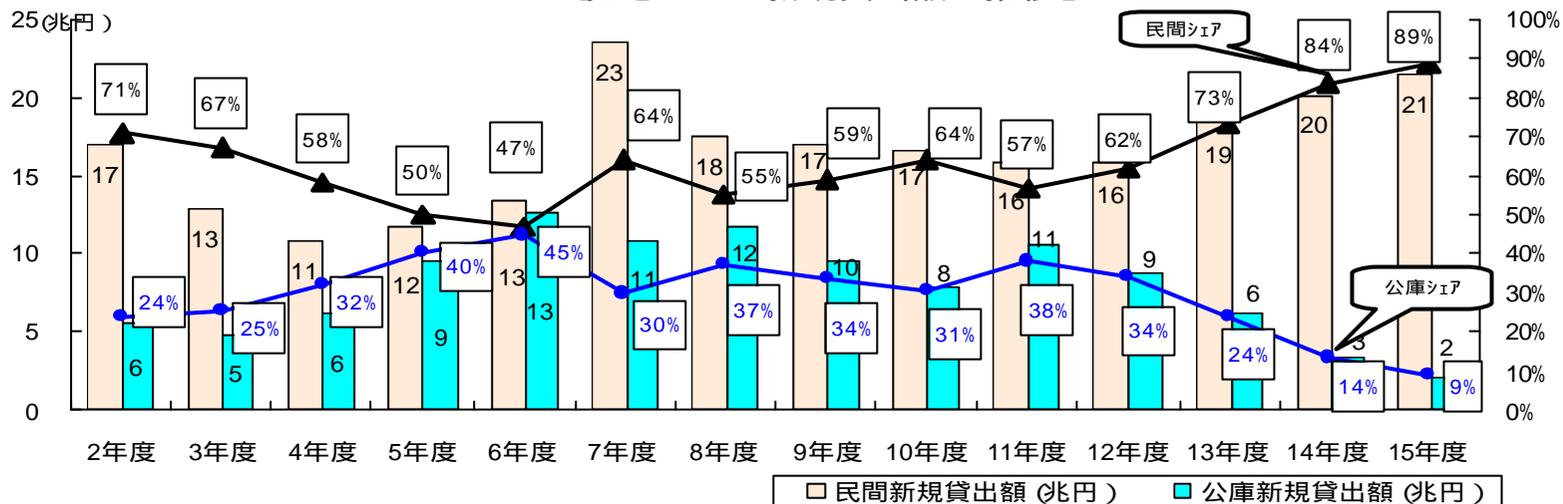
注3. その他民間機関とは、信託銀行、(長期信用銀行)、信金中央金庫、信用組合、生命保険会社、損害保険会社、農業協同組合、全国信用農業組合連合会、全国共済農業協同組合連合会、信販・リース会社等である。H14年には、住宅金融専門会社を含む。

注4. 新規貸出額は、都市基盤整備公団(住宅・都市整備公団)及び農業協同組合が不明のため、除かれている。

近年の公庫及び民間融資のシェア

近年の公庫融資業務の縮減、民間ローンの増加に伴い、公庫新規融資のシェアは、急激に減少している。

【住宅ローン新規貸出額の推移】

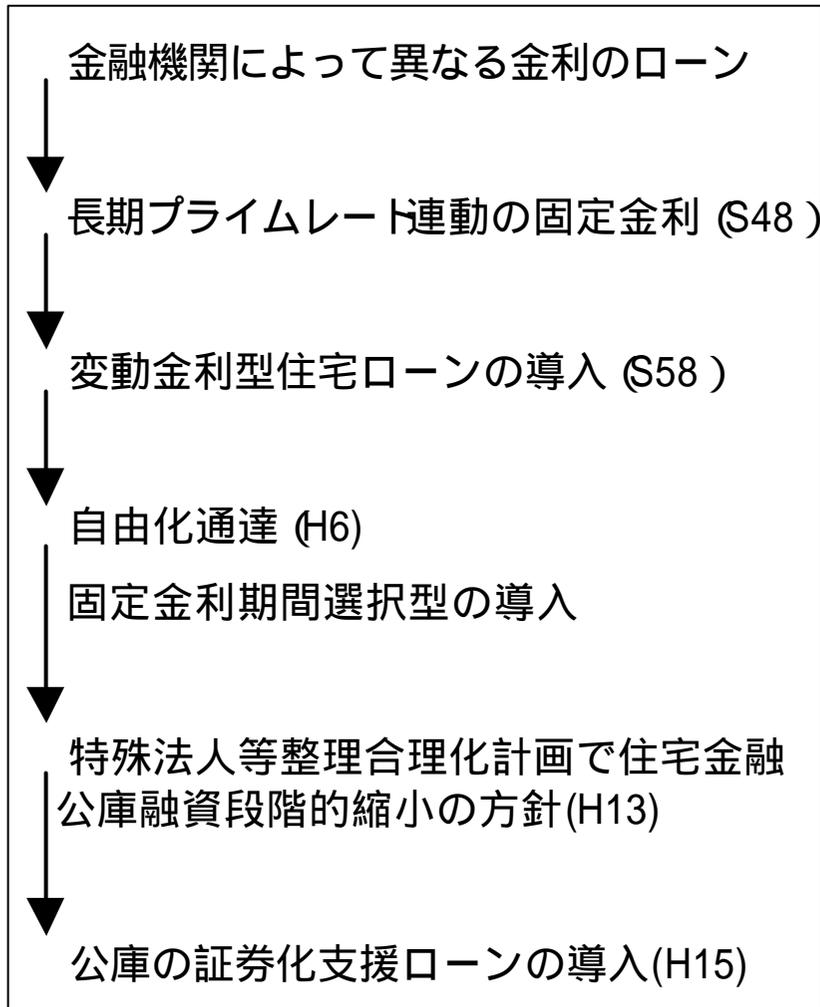


注) 公庫融資以外の公的融資が別途あるため、民間・公庫シェアの合計は100%とならない。
 (資料) 金融経済統計月報 (日本銀行) 等

民間住宅ローン増加の背景

民間金融機関の住宅ローンの取組みは、近年の金融環境の変化により本格化してきている。

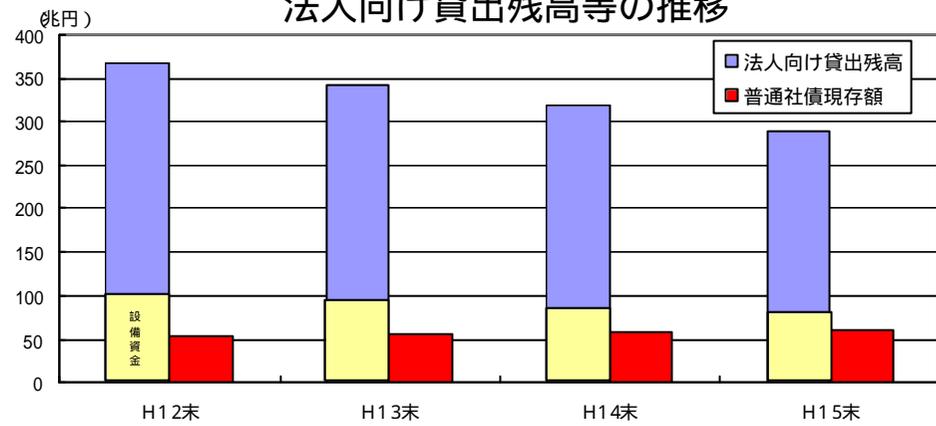
【民間住宅ローンのこれまでの経緯】



【近年の民間住宅ローン増加の背景】

金融機関における法人向け資金需要の低下

法人向け貸出残高等の推移



(資料)金融経済統計月報 (日本銀行)

BIS規制への対応

住宅ローンはBISのリスクウエイトが低くBIS規制上有利

(民間向け債権100%に対し住宅ローン債権50%)

新しいBIS基準(2006年末導入予定)では35%

(2)住宅金融公庫の独立行政法人への移行

特殊法人等整理合理化計画 (平成13年12月閣議決定)と措置状況

整理合理化計画における主要指摘事項	措置状況
<p>融資業務については、平成14年度から段階的に縮小するとともに、利子補給を前提としないことを原則とする。</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 融資戸数の縮減・ 貸付金利の設定に当たっては、平成14年度より利子補給を前提としないことを原則とする金利体系とした。
<p>融資業務については、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、下記の独立行政法人設置の際、最終決定する。なお、公庫の既往の債権については、当該独立行政法人に引き継ぐ。</p> <p>5年以内に廃止する。また、住宅金融公庫が先行して行うこととしている証券化支援業務については、これを行う新たな独立行政法人を設置する。</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 先行的に証券化支援業務の導入等を行う住宅金融公庫法等の改正法が第156回国会で成立。・ 平成18年度中に住宅金融公庫を廃止し、証券化支援業務等を行う新たな独立行政法人を設置するため、平成17年通常国会への関係法案の提出に向け、検討中。

特殊法人等整理合理化計画への対応

融資業務の縮小

(1)融資戸数の縮減

【住宅金融公庫の事業計画(予算)の推移】

	H13	H14	H15	H16	H17要求
公庫融資	55万戸	50万戸	37万戸	22万戸	20万戸
証券化支援事業	-	-	1万戸	8万戸	10万戸

【証券化支援事業の実績】(事業開始(H15.10)からH16.9までの実績)

	買取申請	買取
戸数	3,474戸	1,535戸
金額	803億円	351億円

(2)融資額の引き下げ

・融資限度額割合の見直し

【H13】8割 【H14】年収800万以下 8割、年収800万超 5割

・特別加算額の縮減

【H13】450万/戸 【H14】250万/戸 【H15】150万/戸

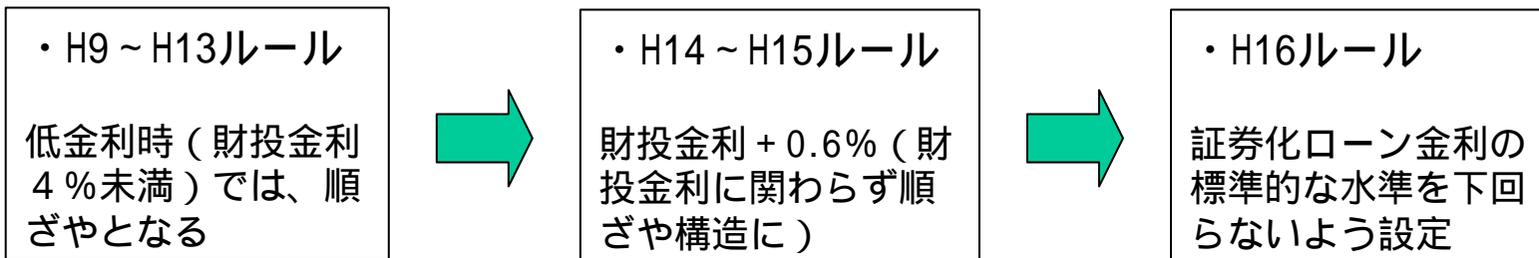
【H13】800万/戸 【H14】400万/戸 【H15】200万/戸(土地費融資を含む場合)

特殊法人等整理合理化計画への対応

金利体系の見直し



【金利体系の見直し】 (当初10年間)

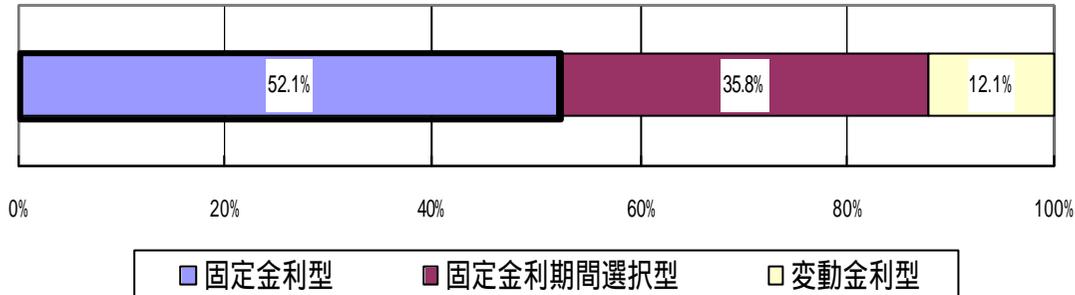


2.住宅金融市場の現状と課題

(1)長期固定住宅ローンの供給 証券化の状況 我が国の状況

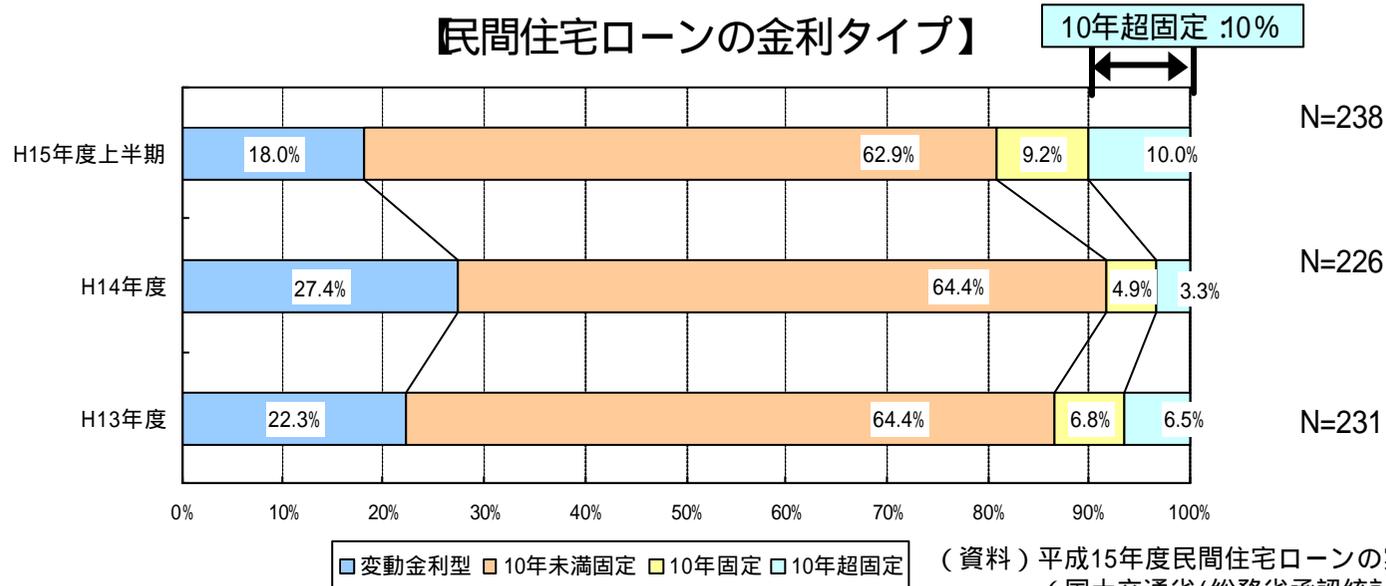
住宅取得予定者の半数以上が全期間固定金利の住宅ローンを希望している一方で、民間の長期固定ローン(10年超固定)の割合は約1割にとどまっている。動向を今後とも注視。

【住宅取得予定者の住宅ローンの金利タイプに関するニーズ】



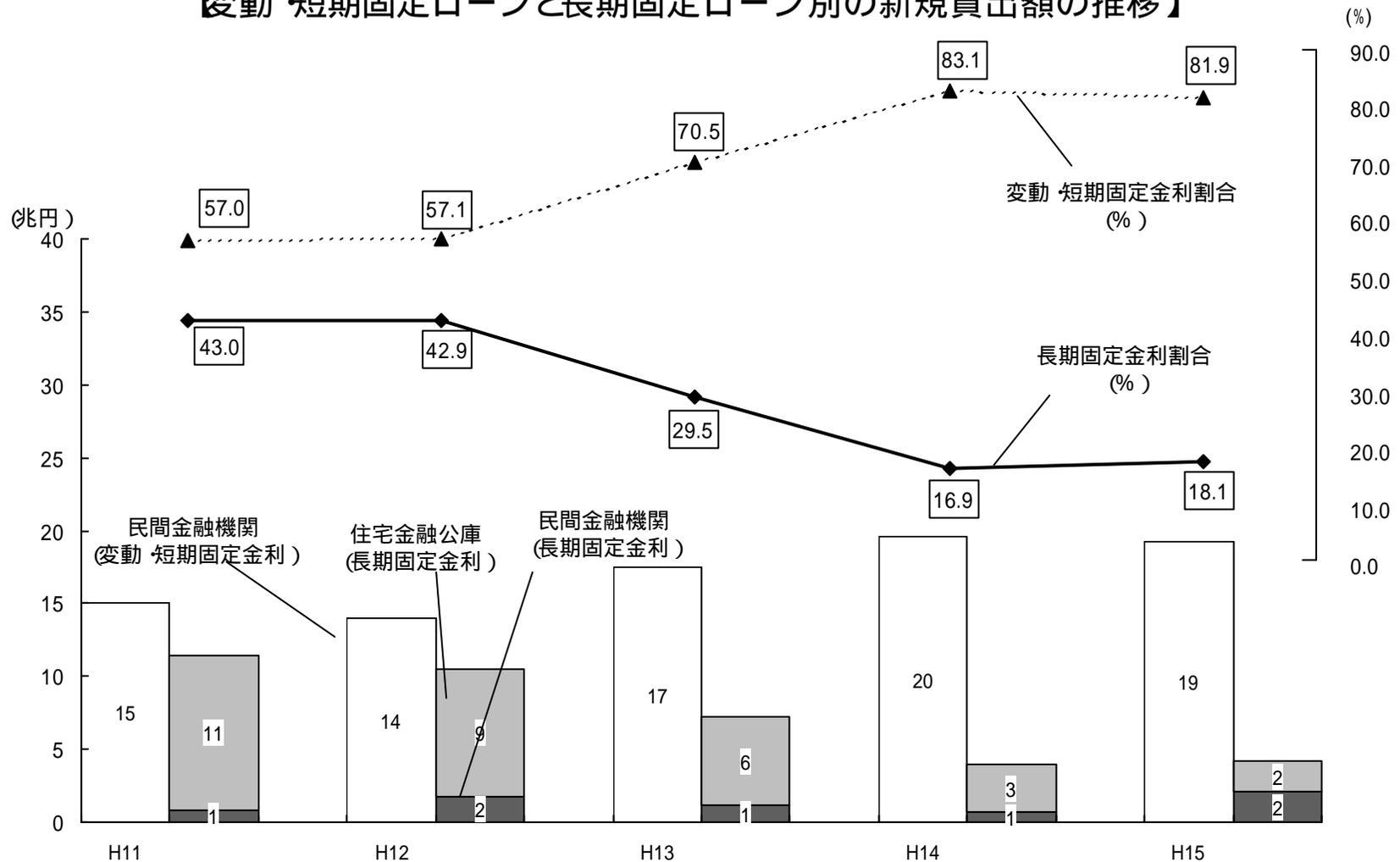
注)住宅取得予定者に対して、インターネット上で固定金利型・固定期間選択型・変動金利型の3タイプについて将来の金利変動の可能性を図示した上で、希望する金利タイプを選択してもらう形式で調査したもの(回答数 2,373)
(資料)住宅金融公庫調べ(平成15年)

【民間住宅ローンの金利タイプ】



公庫融資の減少にたいがい、変動・短期固定の民間ローンが増えており、長期固定の民間ローンの増にあまりつながっていない。

【変動・短期固定ローンと長期固定ローン別の新規貸出額の推移】



注) 長期固定金利は、全期間固定金利又は10年超の固定金利である。
 (資料) 金融経済統計月報(日本銀行)、平成15年度民間住宅ローンの実態に関する調査(国土交通省)その他から作成

変動金利 (短期固定金利を含む) ローンが本格導入されて以降、金利が上昇を続ける局面はないが、今後の金利情勢によっては、返済額が大きく増加することが予想される。

【変動金利 短期固定金利ローンの総返済額の変動】

借入額2,500万円、25年元利金等償還 (ボーナス併用なし)で3年固定金利ローン(2.25% :H16.8)を借りた場合

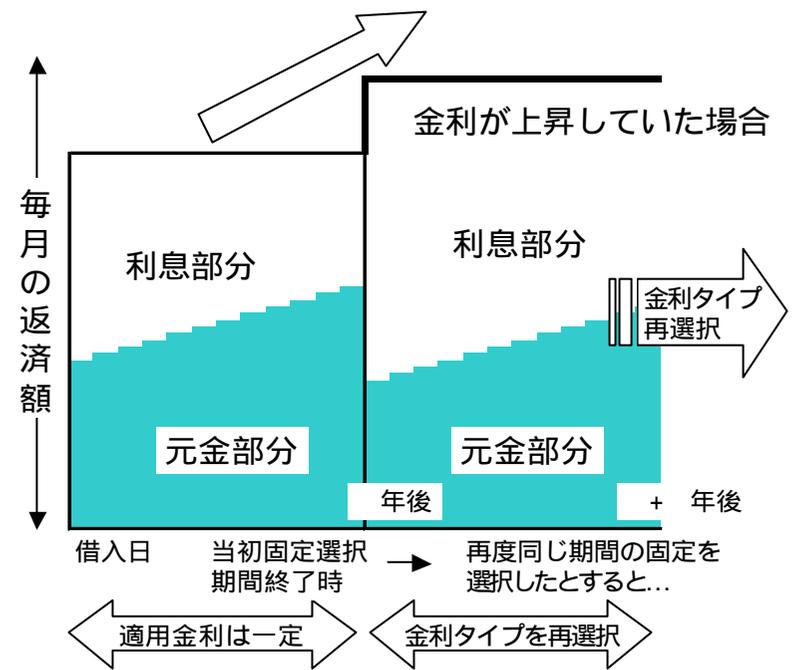
4年目以降も同金利の場合	<月返済額 (当初3年間)>	<総返済額>
	109,032円	3,271万円



3年後に1%上昇して3.25%に上がった場合	<月返済額 (4年目以降)>	<総返済額>
	120,400円 (+ 11,368円 10.4%up)	3,571万円 (+300万円 9.2%up)

3年後に5.00%に上がった場合	<月返済額 (4年目以降)>	<総返済額>
	141,859円 (+ 32,827円 30.1%up)	4,138万円 (+867万円 26.5%up)

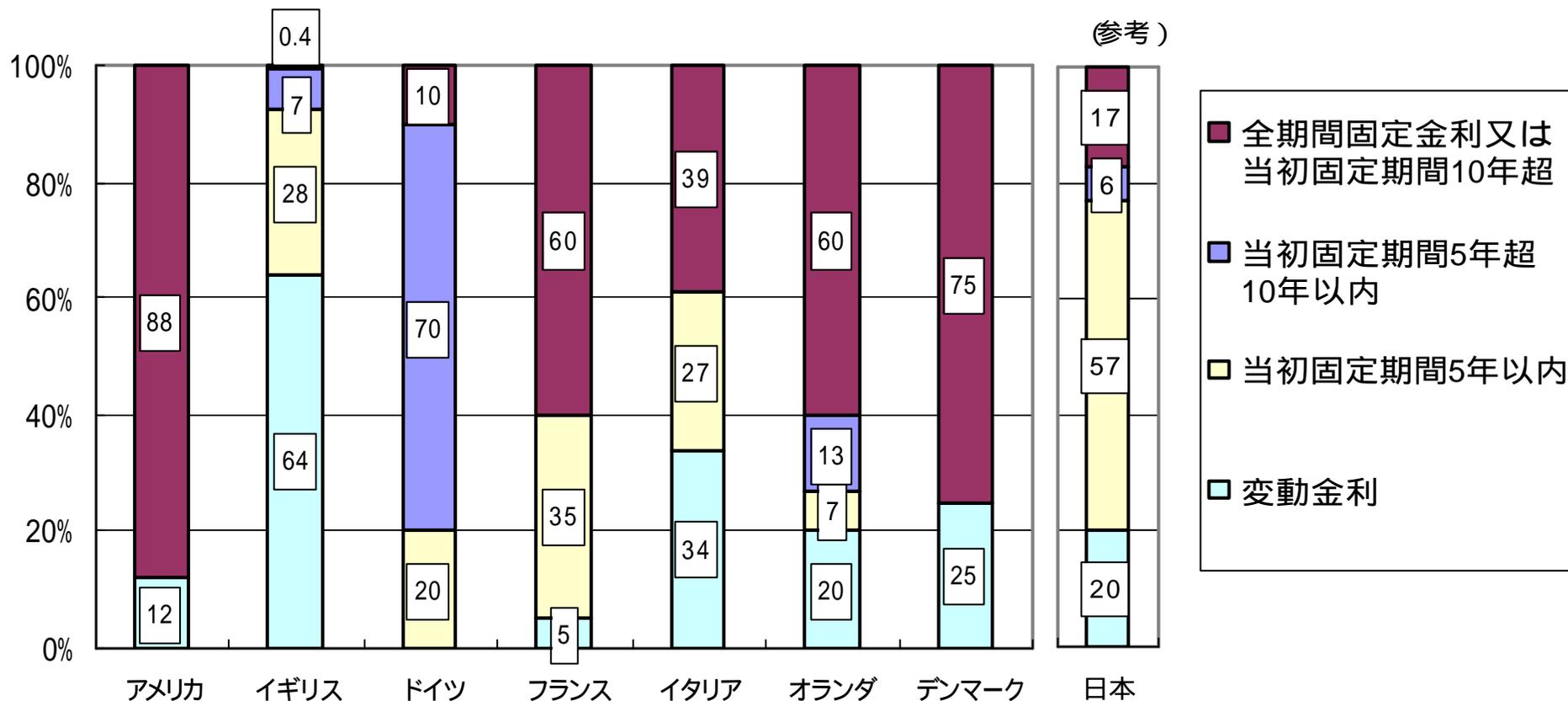
【固定金利期間選択型の毎月の返済額】



海外での状況

欧米では、長期固定金利ローンの割合の高い国が多い。

【諸外国の住宅ローンの金利タイプ別割合 (フローベース)】



(資料)住宅金融公庫調べ 推計 (日本 2002年度 (公庫シェア14%分を含む))

Fannie Mae : A Statistical Summary of Housing and Mortgage Finance Activities (アメリカ 2001年)

European Mortgage Federation and national sources (日本・アメリカ以外 1999年)

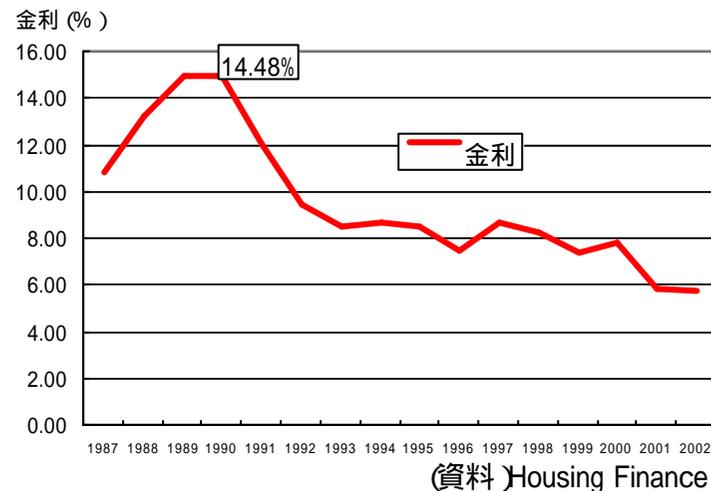
イギリスにおける変動金利ローンの延滞発生状況

変動金利が中心のイギリスでは、1990年前後に住宅ローン金利が上昇した結果、延滞・差押え件数が過去最高水準にまで上昇し、これにより住宅を手放した者が多く発生した。

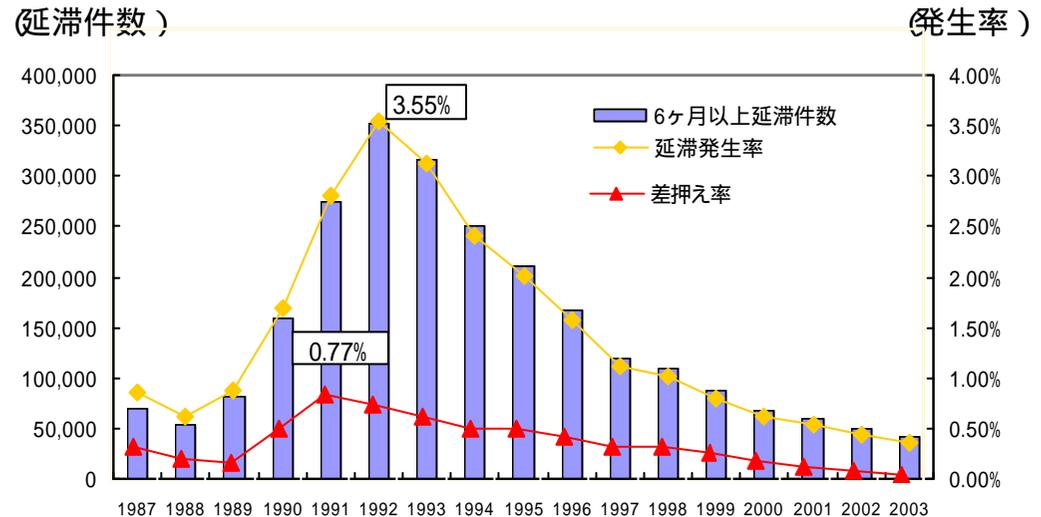
【イギリスにおける変動金利割合】

イギリスでは、変動金利ローン又は固定期間5年以内のローンが9割以上
 (資料)CACI (民間コンサルタント会社 2003年ストック)

【イギリスにおける金利変動】



【イギリスの住宅ローンにおける延滞・差押え発生状況】



(資料) Housing Finance, Council of Mortgage Lenders

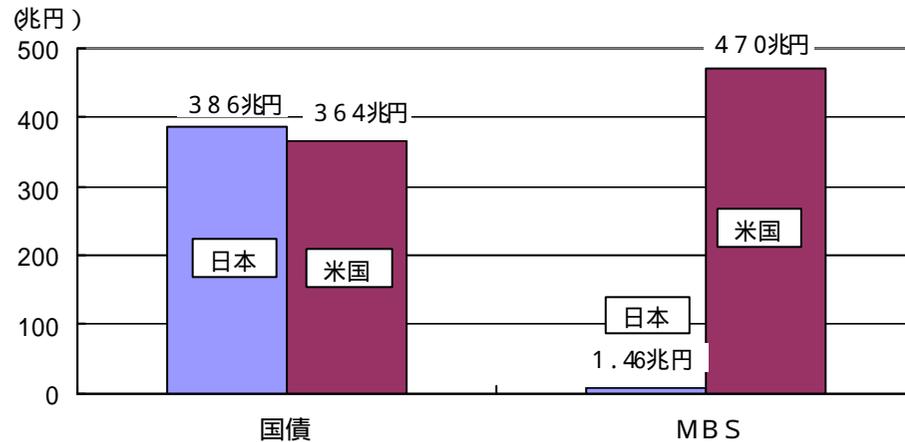
(参考)

住宅金融公庫の住宅ローンにおける6ヶ月以上延滞発生率
 1.13% (2003年度 (過去最高))

アメリカの住宅ローンの状況

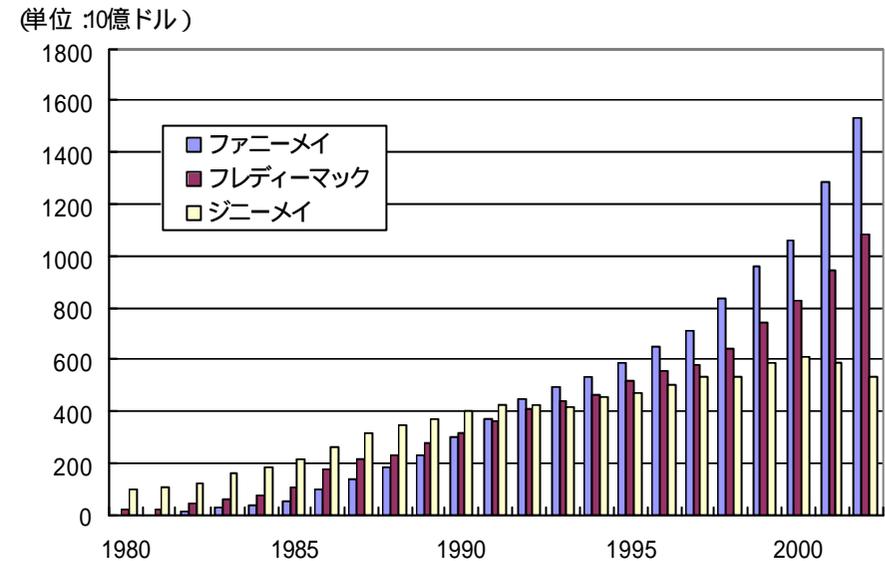
アメリカでは、住宅ローンの証券化が進展しており、長期・固定金利ローンが大半を占めている。

【日米の国債・MBSの発行残高比較】



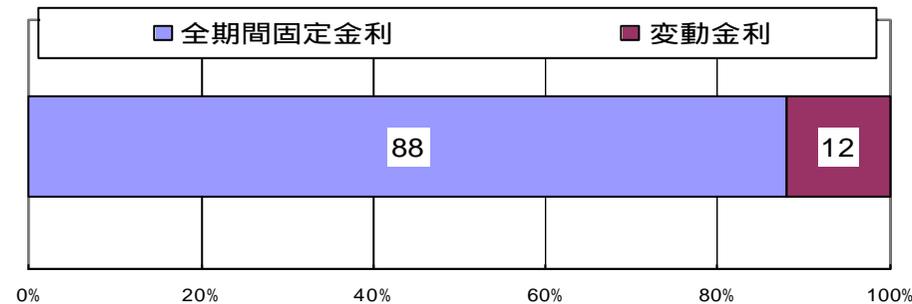
(注)データは日本のMBSのみ2004年8月末。他は2003年末。
 (資料)証券業報(日本証券業協会)、金融経済統計月報(日本銀行)、Federal Reserve Bulletin他

【アメリカのMBS発行残高(政府支援機関等別)】



(資料)Bond Market Association)

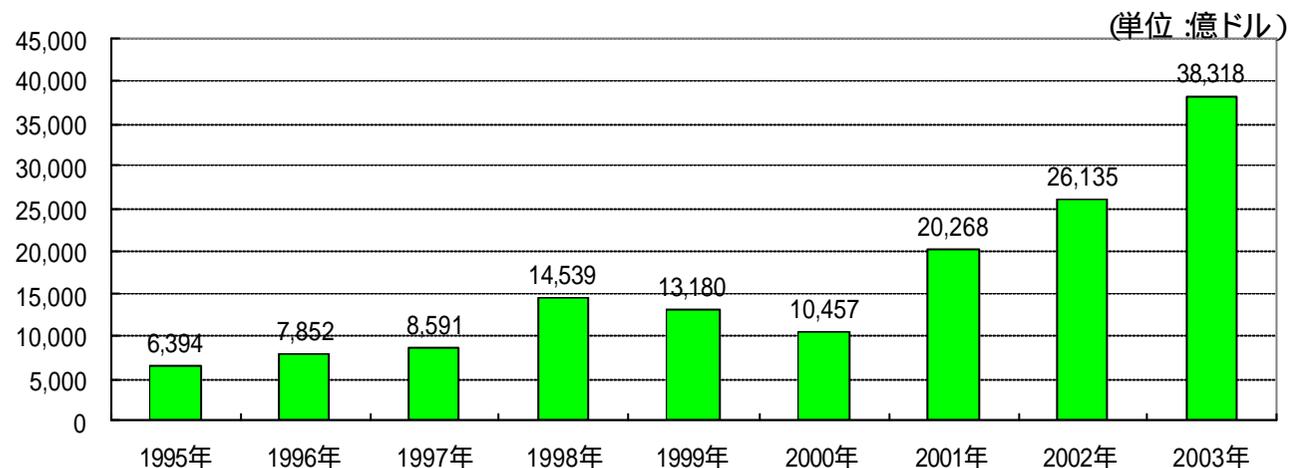
【アメリカにおける変動金利割合】



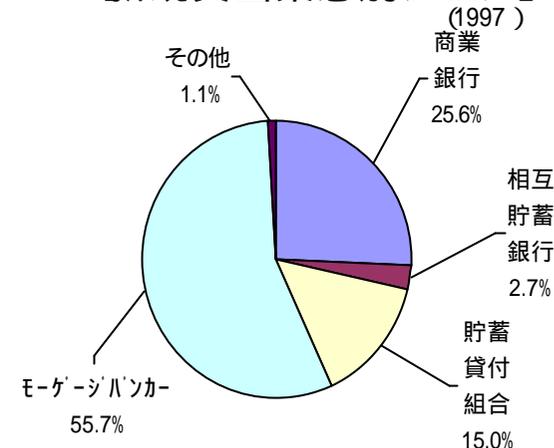
(資料)Fannie Mae : A Statistical Summary of Housing and Mortgage Finance Activities (2001年フロー)

アメリカの住宅ローン

【個人向け住宅ローン新規貸出額の推移】



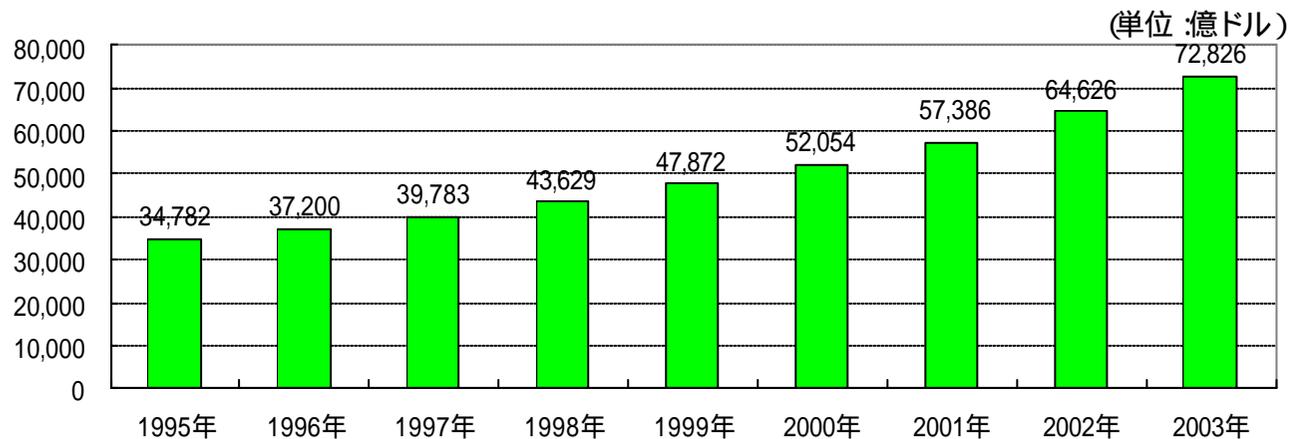
【新規貸出業態別シェア】



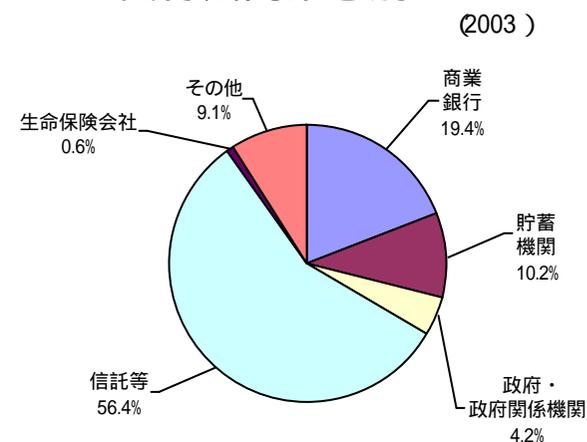
(参考)過去のシェア

	1970年	1990年
貯蓄貸付組合	41.6%	26.4%
モーゲージバンカー	25.0%	35.2%

【個人向け住宅ローン貸付残高の推移】

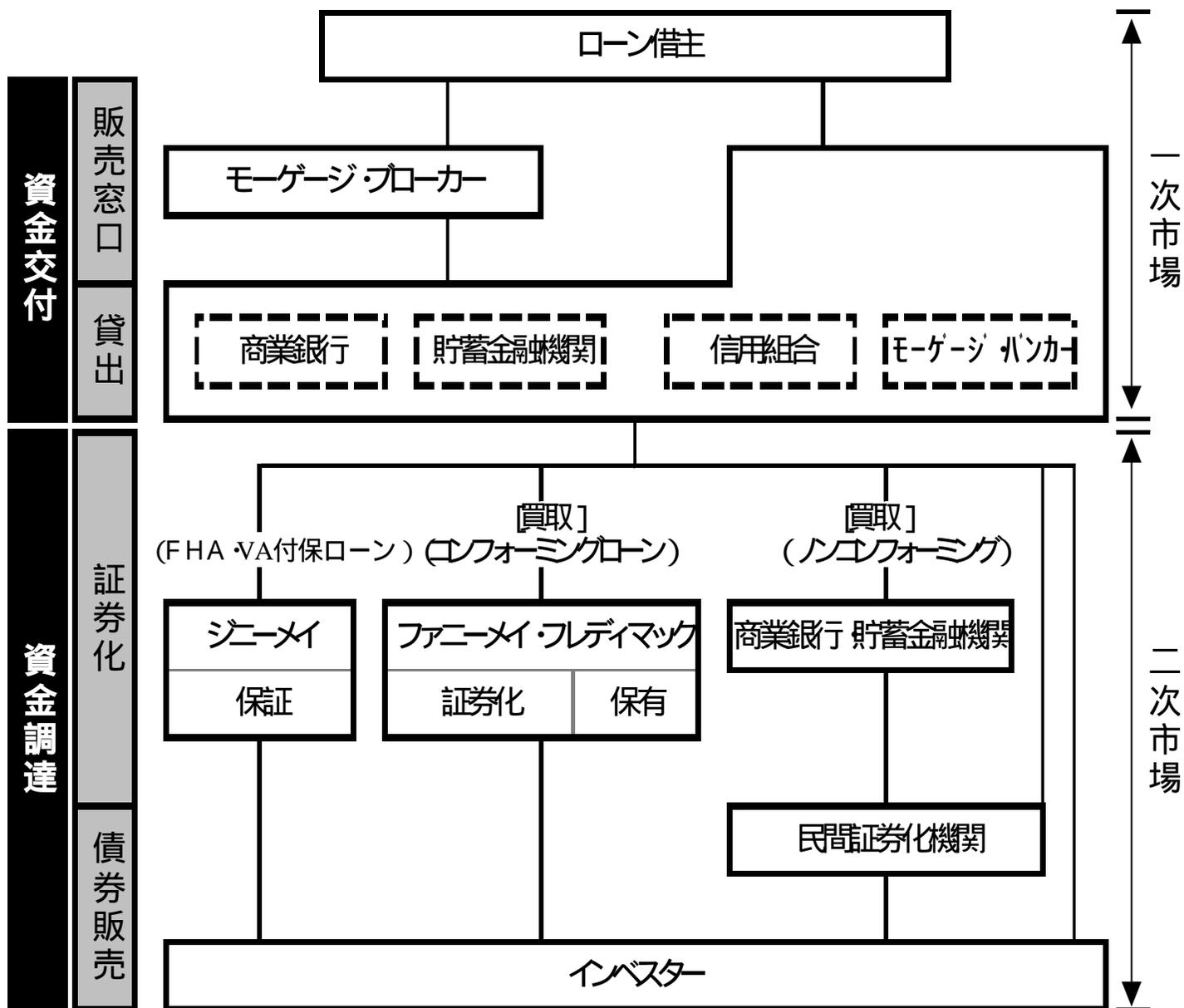


【貸付残高業態別シェア】



(資料) A Statistical Summary of Housing and Mortgage Finance Activities(Fannie Mae)

【アメリカの住宅ローン貸付けの流れ】



アメリカのモーゲージバンカーとモーゲージブローカー

モーゲージ・バンカー協会 (Mortgage Bankers Association :MBA)

設立・会員数 : 1914年、2,700社以上 (全会員によって戸建住宅融資市場の70%以上を占めている)

モーゲージバンカー・ブローカー、商業銀行、貯蓄銀行、信用組合、投資銀行、生保など。

活動内容 : 健全な住宅融資を通じ、特にマイノリティの持家比率を高め、商業施設やオフィスなどへの融資も含めて、豊かなコミュニティを実現。業界の健全性を高めると共に、住宅や金融政策に対し提言を行う。

モーゲージ・ブローカー協会 (National Association of Mortgage Brokers :NAMB)

設立・会員数 : 1973年、24,000社以上 (全米のブローカー業44,000社の55%)

活動内容 : 住宅ローン市場の競争を高め、消費者に対し、より有利な住宅ローン商品を提供する。連邦及び州政府の規制のもとに活動しており、会員は、自主的に厳しい倫理規定と最善貸付行為規定を遵守している。

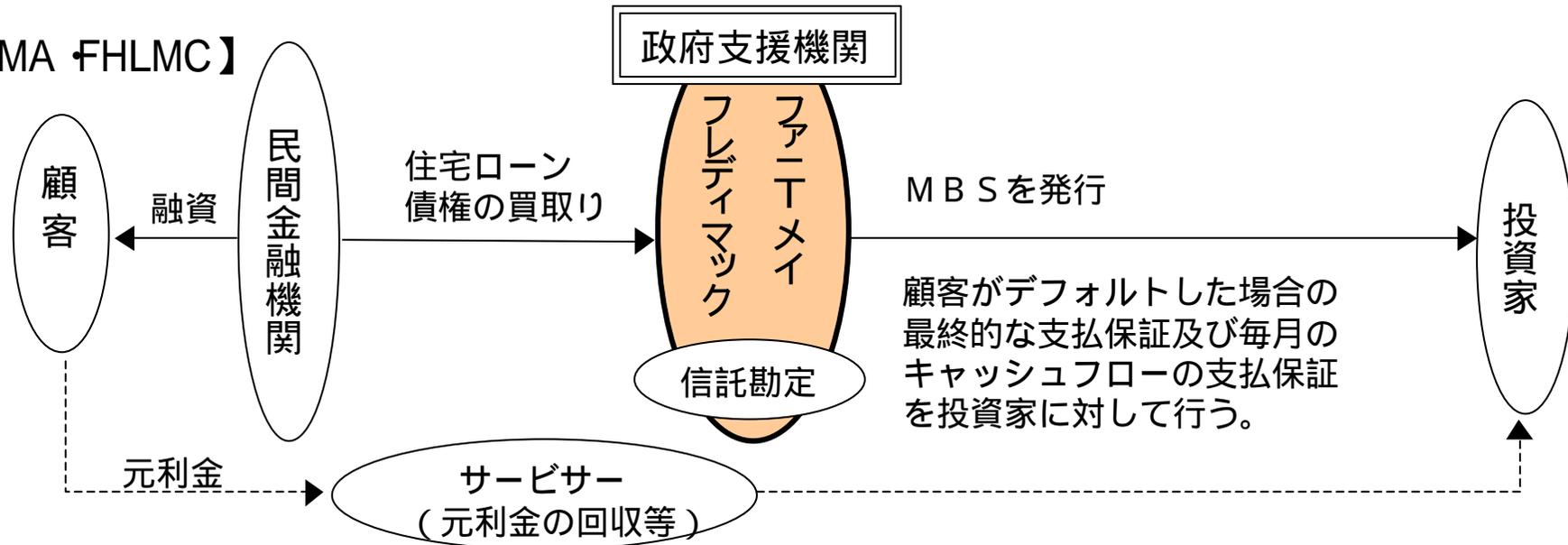
【モーゲージブローカーの概要】

	2000年	2002年
モーゲージブローカー数	30,000社	44,000社
モーゲージブローカー従業員数	273,000人	449,000人
1ブローカー当たりの従業員数	9.1人	10.2人
モーゲージブローカー販売額	6,350億ドル	1兆6,900億ドル
モーゲージブローカー販売額シェア	55%	65%

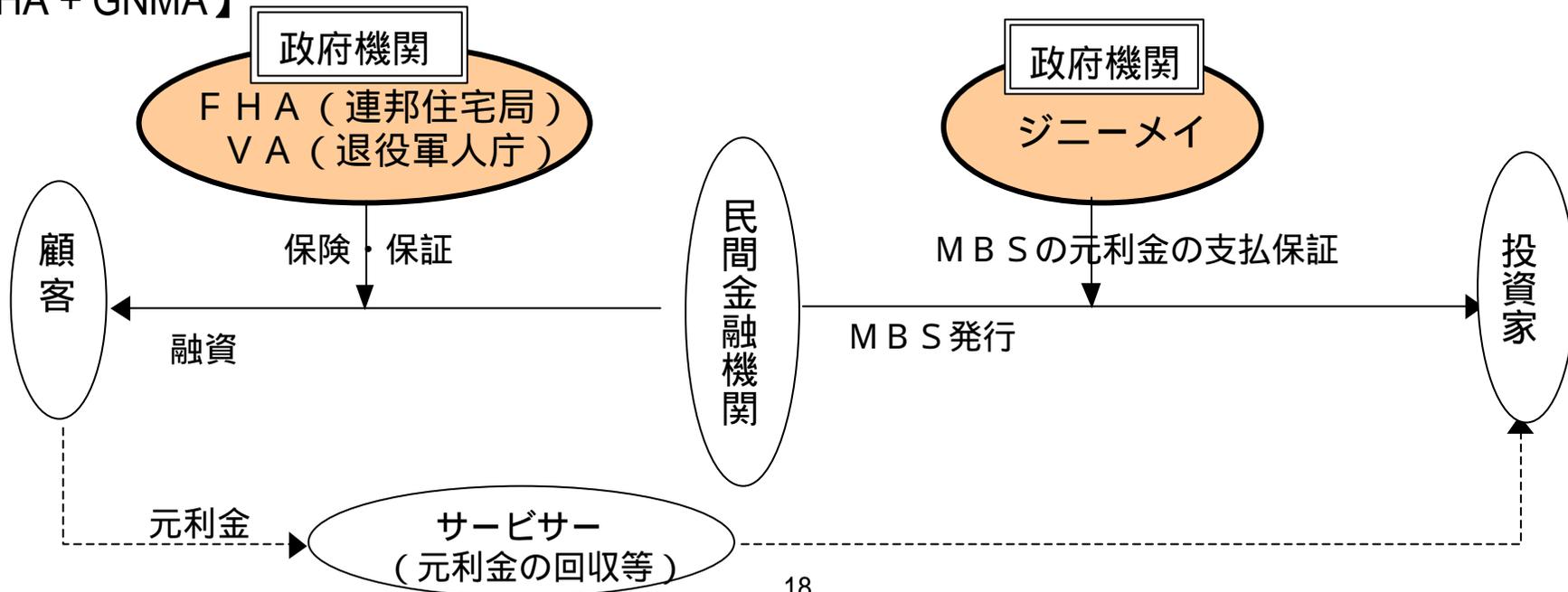
(資料)Wholesale Access

アメリカの証券化の仕組み

【FNMA・FHLMC】



【FHA + GNMA】



【アメリカの証券化支援機関の概要】

\	ジニーメイ (GNMA) (政府抵当金庫)	ファニーメイ (FNMA) (連邦抵当金庫)	フレディマック (FHLMC) (連邦住宅貸付抵当公社)
経緯	1968年 設立 (FNMAから分離) 1970年 証券化業務開始	1938年 設立 1968年 GNMAと分離 1970年 民営化 1981年 証券化業務開始	1970年 設立 1971年 証券化業務開始 1988年 民営化
組織形態	政府機関	株式会社 政府支援機関 (GSE)*2	
主な業務	公的保険付きローンを裏付けとした民間が発行するMBSに対する元利金支払保証	基本的に公的保険の付かないローンの買取又はMBSとの交換発行MBSの元利金支払保証	
対象ローン	FHA/VA*1付保ローン	主にFHA/VAローン以外 (コンベンショナル・ローン)	
融資限度額	FHA :160,176 ドル (地域によって異なる) (2004年) VA 200,300 ドル(2004年)	333,700 ドル (地域によって異なる) (2004年)	
職員数	2,460名程度 (FHA職員を含む)	4,500名程度	3,500名程度

*1 FHA (連邦住宅局) :1934年設立。政府機関の一部。

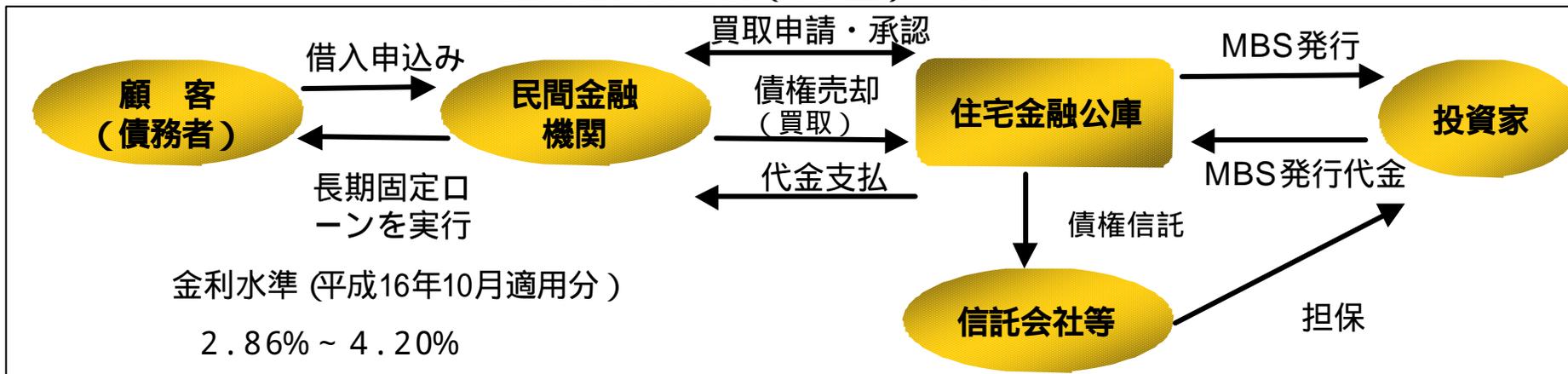
VA (退役軍人庁) :1944年設立。

*2 FHLMCの不正会計問題から、現在、GSEに対する監督強化の検討がなされている。

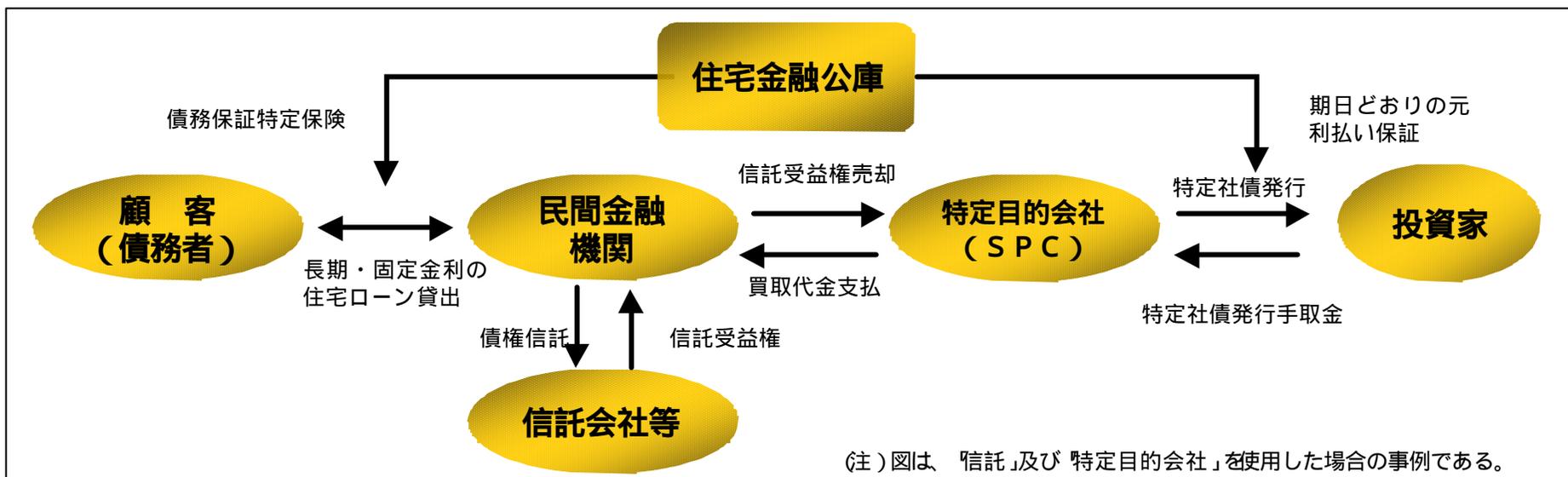
我が国の証券化支援の状況

平成15年10月より、住宅金融公庫において証券化支援事業（買取型）を開始し、民間の長期・固定住宅ローンの供給を支援する仕組みを構築。平成16年10月より保証型も開始。今後とも強力に拡大方策を実施する必要。

証券化支援事業（買取型）のスキーム】



証券化支援事業（保証型）のスキーム】



（注）図は、「信託」及び「特定目的会社」を使用した場合の事例である。

【証券化支援事業（買取型）の実績】

（事業開始（平成15年10月）から平成16年9月まで）

	買取申請	買取
戸数	3,474戸	1,535戸
金額	803億円	351億円

【証券化支援ローンが増加していない理由として考えられること】

・消費者に制度が十分に周知されていないこと。

・発足から間もないこともあり、活用し易い仕組みとするための手続き・条件等に改善の余地があること。

・金融機関が現下の資金運用先の状況やBS規制等の中で、住宅ローンへの資金運用を重視している傾向がみられる一方、モーゲージバンカー等住宅金融市場の担い手の多様化が進展していないこと。

・超低金利状態が継続し通常の金融メカニズムが機能していない中で、消費者の金利リスクに対する意識が高まっていない面があること。

(2)住宅ローンへの多様な主体の参入

これまで住宅金融は、住宅金融公庫及び銀行等、資金調達から貸付・回収・リスク管理等の業務を一括して実施してきた機関が中心であったが、証券化の進展による各業務の分化、ローンの多様化による消費者サービスニーズの発生により、多様な主体の参入が行われていくものと予想される。

【最近住宅ローンに参入した主体例】

役割	名称	業務	設立時期	設立経緯
貸付 回収 業務 モ ー ゲ ー ジ バ ン カ ー	日本住宅ローン(株)	住宅ローン貸付専門会社 公庫の買取型証券化ローンと変動金利プロパー ローンを組み合わせた10割融資商品等を販売	平成15年 5月	資本金20億円で設立 主要株主:日立キャピタル、積水ハウス、 大和ハウス工業、住友林業、 積水化学工業
	東京合同ファイナ ンス(株)	旧東京銀行及び親密取引先等により個人宛信 用業務を取り扱う目的で設立 平成16年7月より住宅金融公庫買取型の長期固 定住宅ローン取扱開始	昭和54年 1月	資本金1億円で設立(現在10億円に増資) 主要株主:東京三菱銀行、東銀リース、 東京クレジットサービス
仲 介 業 務 モ ー ゲ ー ジ バ ン カ ー	(株)ジェイホーム	外断熱住宅を全国にFC展開する住宅販売会社 平成16年2月より「グッド住宅ローン」を「イザット ローン」として取扱い(ブローカー業務)を開始	平成5年 1月	資本金5千万円で設立(現在1億3082万 円に増資) 主要株主:個人

【米英での住宅ローンに関連する産業構造の状況】

アメリカ

住宅金融を取り扱う主な金融機関には、商業銀行、モーゲージ・カンパニー、スリフトと呼ばれる貯蓄金融機関がある。こうした金融機関が住宅取得者にモーゲージ融資として実行する市場が第一次市場とよばれており、金融機関が住宅ローン債権をまとめて売却したり、モーゲージ担保証券として流通させる市場を第二次市場という。アメリカの第二次市場は主要先進国の中でも最も発達しており、住宅ローン市場における長期・固定金利の割合が88%に達している。(P16参照)

イギリス

住宅金融を取り扱う主な金融機関は、商業銀行と住宅金融組合である。しかし、最近では市場から低いコストで資金を調達する目的から、大手の住宅金融組合が商業銀行に転換している。住宅金融市場の特徴として、直接に融資や保証、保険により信用補完する公的金融機関が存在しないこと、住宅金融組合の融資は預金を原資としており長期融資をするために主に変動金利で提供していること住宅融資を証券化する第二次市場は必ずしも活発ではないことなどが挙げられる。

(3)我が国での住宅ローン情報の提供状況

利用者の住宅ローンの選択は分譲・建設業者からの推薦が大半であることから、消費者への幅広い選択可能な情報提供と分譲・建設業者における対応がキーとなっている。

【住宅ローンに係る情報提供状況】

住宅ローンを含む金融商品等について解説したハンドブックの配布(金融広報中央委員会)
(消費者・金融機関等に年間約7万部程度配布)

「銀行よろず相談所」を開設し、各種相談等へ対応(全国各地の54銀行協会)(相談等取扱件数約5.6万件(うち住宅ローン関係約5千件)(平成15年度))

高校生～一般者向けのパンフレット、ビデオの提供(全国銀行協会)

金融分野の相談を含む苦情・紛争解決に係るモデル規約の作成(金融トラブル連絡調整協議会)

住宅金融に関するQ&A(国土交通省ホームページ)

住宅ローンセンター(住情報センター)及び支店における相談セクションの設置及び各種相談への対応(民間金融機関・公庫)
(公庫の相談対応件数約46万件(平成15年度))

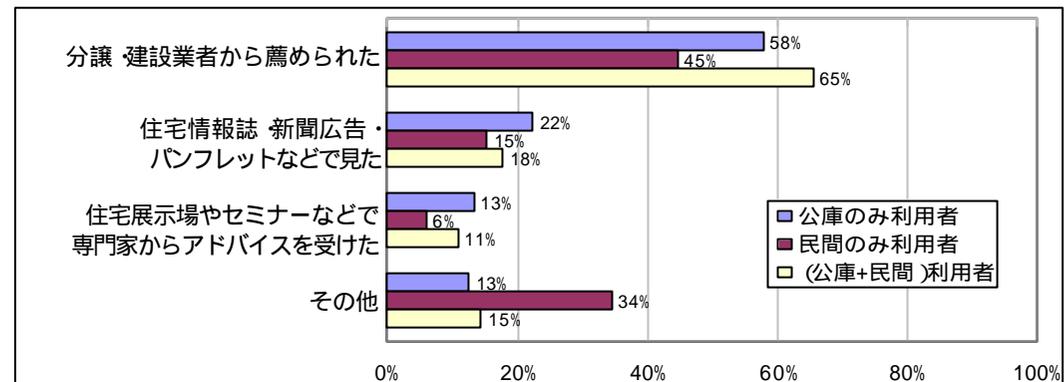
住宅販売担当者等に対する住宅ローン選択のポイントや公庫新型住宅ローン(証券化ローン)の紹介を行うパンフレットの配布(社)住宅生産団体連合会)

学校教育、家庭、企業における消費者教育の推進、問い合わせ対応のためのファイナルシャル・プランナーの紹介(NPO法人ファイナンシャル・プランナー協会)

(資料)住宅金融に関する消費者教育 情報提供に関する研究会報告書(H15.3)等

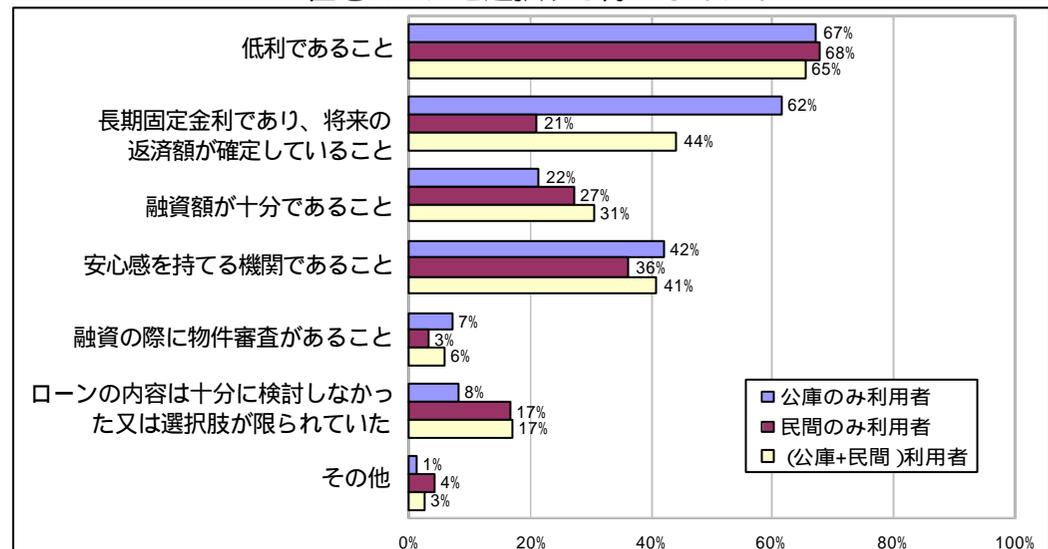
【利用者の金融商品の選択の状況】

住宅ローンを選択したきっかけ



注)その他の主な回答は、「提携・取引銀行からの紹介」、「知人・親等の勧め」などである。

住宅ローンを選択する際のポイント



注)母数は、公庫のみ1,073人、民間のみ1,859人、公庫+民間921人

(資料)住宅金融に関する消費者教育 情報提供に関する研究会報告書(H15.3)

我が国の変動ローンに関する情報開示の状況

変動金利ローンに関しては、将来の金利変動に関するリスクについて詳細な情報提供がされていない。

【関連法制の状況】

- ・ローン商品の広告を行うにあたって表示すべき事項は不当景品表示法等で定められているが、変動金利住宅ローンの金利リスクについて具体的な規定はない。

【不当景品類及び不当表示防止法】（事業者団体が公正競争規約を設定することとされている）

銀行業における表示に関する公正競争規約 第6条 (抜粋)

住宅ローン、カードローン等の貸出について8項目の必要表示事項を列挙。

(1)期間 (2)金額 (3)リスク (4)借入条件 (5)利息 (6)返済条件 (7)手数料 (8)その他施行規則に定める事項

銀行業における表示に関する規約施行規則第5条の概要 (貸出の金利を表示する場合の必要表示事項)

(3)金額又は期間の一部について利率が変動する可能性がある場合の表示は次のとおり。

ア. 放送媒体」における表示

固定金利指定型等金利に関する表示が商品名に含まれている場合は、当該表示をもって変動金利である旨の表示に代替できる。

イ. 「印刷媒体」における表示

例えば、固定金利指定型の場合には、少なくとも金額又は期間の一部について金利が変動する可能性がある旨を表示する。

ウ. 「説明書」における表示

具体例を挙げて金利が変動する可能性を表示する。

固定金利指定型の例：

「固定金利指定型(5年)について借入当初の金利が適用されるのは固定金利期間(5年)に限ります。5年経過時点で再度その時点での固定金利を選択することもできますが、この金利は借入当初の金利とは異なる可能性があります。」

【変動金利ローンのパンフレットにおける説明例】

A銀行の場合

変動金利方式

- ・ 実行後の利率の見直しは年2回、毎年、4月1日・10月1日の短期プライムレート連動長期貸出金利を基準として行います。
- ・ 利率に変動があった場合でも10月1日を5回経過するまではご返済金額の中で元金返済分と利息分の割合で調整します。そして、10月1日を5回経過することに再計算して新しくご返済金額を定めます。
- ・ 万一、利率が大幅に上昇した場合でも、新返済金額は前回返済金額の1.25倍を上限とし、それを超えることはありません。ご返済金額が減少する場合はそのまま減額いたします。
- ・ 「変動金利方式」から「上限金利設定方式」「固定金利選択方式」への切り換えは、約定返済日ごとに可能です。

固定金利選択方式

- ・ お選びいただいた固定金利適用期間中は固定金利となります。
- ・ 固定金利適用期間：2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年のいずれか
- ・ 固定金利適用期間中は返済金額の見直しはありません。
- ・ 固定金利適用期間終了時には変動金利方式、上限金利設定方式、固定金利選択方式のいずれかをお選びいただきます。その際、新融資利率、残存元本、残存期間に基づき、新返済金額を見直しさせていただきます。

B銀行の場合

変動金利

- ・ 適用利率：当行の「短期プライムレート連動長期基準金利(3年超)」を基準とする変動利率。
- ・ 返済額は5年ごとに見直し、次の5年間の返済額を定めます(利率に変動があった場合も、見直しするまでは返済額は変更しません。)ただし、利率が上昇し返済額が増額となった場合でも、それまでの返済額の125%を超えることはありません。
- ・ 借入期間中でもお申込みいただければ、「固定特約タイプ」「上限特約付変動タイプ」に変更することができます。

固定特約タイプ

- ・ 適用利率：特約期間中は固定金利。
- ・ 選択できる特約期間：2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、25年、30年からお選びいただきます。
- ・ 特約期間中は返済額は変わりません。
- ・ 特約期間終了時にどの金利タイプを選んで返済額はその時点で再計算いたします。

アメリカの変動金利ローンの情報開示

**変動金利ローン (固定金利期間選択ローンを含む)の申込時にリスクに関し
詳細な情報開示が法律で義務づけられている。**

【米国で法律上^{*1}義務付けされている変動金利ローンの情報開示の概要】

変動金利ローンについて説明した小冊子の配布

連邦準備制度理事会 (FRB) と貯蓄金融機関監督庁 (OTS) が作成した、変動金利ローンの仕組みを数値例を用いて分かりやすく説明するハンドブックを配布。

ローンプログラムに関する情報開示

選択可能なローンプログラムについて、金利決定方式、金利上限、支払額増加限度などの条件を開示。

15年間の金利変動実績データによる返済額計算例の提供^{*2}

過去の金利計算に使用した直近15年間の指標金利等に基づいて計算した場合、返済額がどのようになるかを提供。

最悪シナリオによる返済額計算例の提供^{*2}

融資期間中に想定される最高金利及び最高償還金額を開示。

*1 :1968年に制定された真実貸付法の施行にあたり、連邦準備制度理事会が策定した規則により、詳細な情報開示を義務付け。

*2 : とはいずれかの開示でもよい。

【配布が義務付けされているハンドブックの内容】

『Consumer Handbook on Adjustable Rate Mortgages』

変動金利とは何か。

変動金利ローンはどのような仕組みか。(基本的特徴)

- ・変動住宅ローン金利は、指標金利とマージンの和である。
- ・貸し手にどの指標が使用されるのか、どの位の頻度で変わるのか尋ねることが必要。
- ・貸し手とマージンについて必ず議論すること。

消費者が注意すべきこと。

- ・貸し手によっては、当初の変動金利住宅ローンの金利を割引することがあり、割引終了後には高い利率になることがある。
- ・支払額の急増 (融資額65,000ドル、期間30年、標準金利10%、当初1年間割引2%の場合の数値例)

	金利	毎月支払額
最初の年 (割引されて)	8%	476.95ドル
2年目	10%	568.82ドル

(指標金利が2%上昇した場合)

	金利	毎月支払額
最初の年 (割引されて)	8%	476.95ドル
2年目	12%	665.43ドル

どうすればリスクが減らすことができるか。

金利キャップ (利率が増加する幅に制限を設ける。)

数値例 指標金利が3%上昇した場合に2%のキャップの有無による毎月の支払額を比較したもののほか2つ

・支払額キャップ (毎月の支払額の増加額の上限を設ける。)

数値例 指標金利が2%ずつ上昇した場合の7.5%支払額キャップの有無による支払額を比較したものの

支払額キャップを含んでいる場合に、未払利息の元加について注意する必要がある。

数値例 7.5%支払額キャップ付きで、指標金利が2%上昇した場合の残高の変化

・繰上償還と固定金利への転換 (手数料が必要な場合がある。)

どこで情報を得れば良いか。

・広告、貸し手からの情報開示

専門用語集 (専門用語の易しい説明)

チェックリスト

・指標金利が毎年2%上がったら、3年後の償還額はどうなっているか等

【最悪シナリオによる返済額計算例の提供例】

配布が義務づけられているハンドブックと一緒に提供される変動金利プログラムの開示例

利率と支払額がどのように決まるか。

- ・利率は、指標金利とマージンの和である。
- ・支払額は、利率と残高と返済期間によって決まる。

利率はどのように変わるか。

- ・12ヶ月ごとに変わる。 等

月々の支払額がどのように変わるか。

- ・月々の支払は毎年の利率の変更に従って増加もしくは減少する。
- ・支払開始当初の12ヶ月は支払額は変わらない。
- ・それ以降、12ヶ月ごとに利率の変更に従って月々の支払額が変更する。
- ・例えば、融資額1万ドル、30年返済、利率7.5% (2003年3月の利率)のローンでは、このローンの利率の上昇上限*は6%なので、最高13.5%に上がる。月々の支払額は最初の69.92ドル/年から4年間で最高113.15ドル/年に上がりうる。
- ・月々の支払額は、少なくとも月々の支払が調整される25日前までに書面で通知される。この通知には、利率、支払総額、残高の情報が含まれている。

繰上償還ペナルティー

- ・変動金利ローンには繰上償還ペナルティーはない。

固定金利への転換オプション

- ・この変動金利ローンには固定金利への転換オプションはない。

変動金利ローンの特徴

(署名)

私たちは、これによって、この変動金利プログラムの開示と変動金利住宅ローンの「コンシューマーハンドブック」を下に記された日に確かに受け取りました。

* アメリカの変動金利ローンにはキャップ (上限金利)があるため、変動金利の上昇上限を最悪シナリオの例示としている。

住宅融資保険は、
系列保証会社を持たない中小金融機関の住宅ローン
民間保証会社が引き受けない信用力の低い自営業者等への住宅ローン
多くの民間保証会社では保証対象としていないつなぎ融資等のローン
の保険引受を主として行い、信用補完の役割を果たしている。
今後とも、民間融資の実態を踏まえ、制度の円滑な推進が必要。

【融資保険の利用状況】

系列保証会社を有しない金融機関	88.0%
系列保証会社を有する金融機関	12.0%

(平成15年度成立金額ベース)

【自営業者の利用割合】

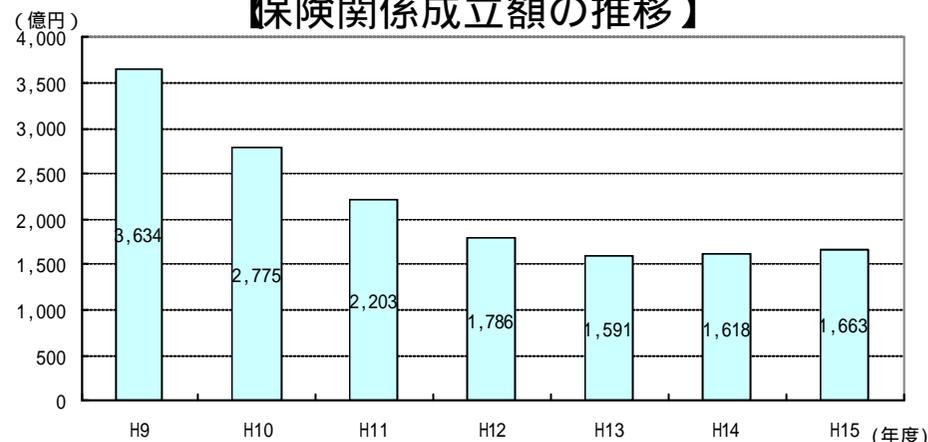
民間金融機関利用者に占める割合	14.1%
融資保険利用民間金融機関利用者に占める割合	32.5%

【民間保証会社が保証対象としていない割合】

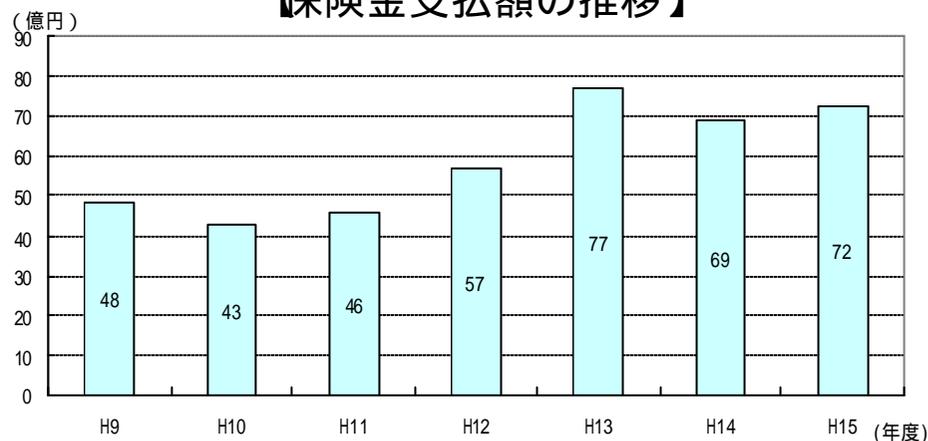
つなぎ資金	50.5%
-------	-------

(資料)住宅金融公庫調べ

【保険関係成立額の推移】



【保険金支払額の推移】

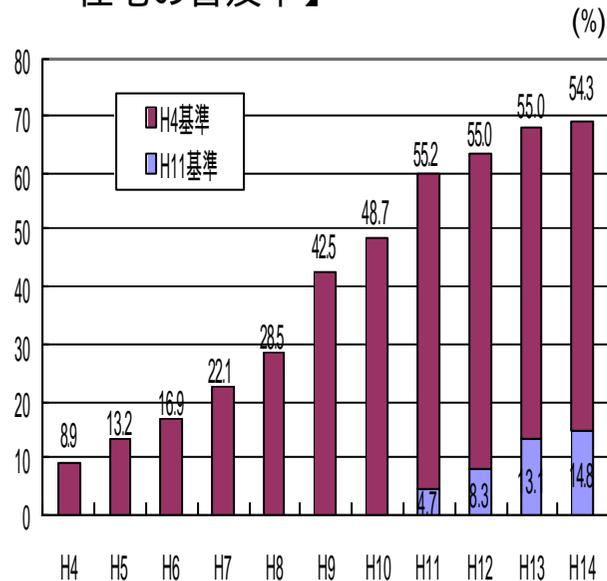


(5)住宅の質の誘導

公庫融資による住宅の質の誘導

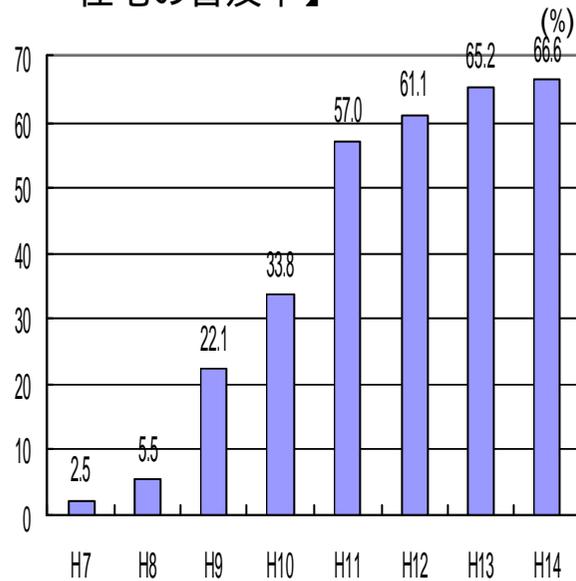
公庫は、直接融資において、金利の引下げ、融資額の割増等を通じて、省エネルギー・バリアフリー・耐震等住宅の質の向上に大きく貢献してきた。

【公庫融資による省エネルギー住宅の普及率】



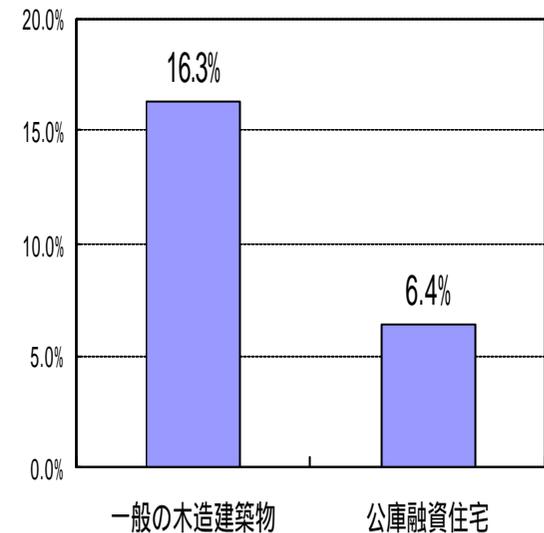
(資料) 公庫融資住宅規模規格等調査

【公庫融資によるバリアフリー住宅の普及率】



(資料) 公庫融資住宅規模規格等調査

【阪神・淡路大震災により大破以上の被害を受けた住宅の割合】



注1) 一般の木造建築物は、神戸市中央区の3,953棟の分析

注2) 公庫融資住宅は、神戸市、宝塚市、西宮市等のうち、震度7の地域の1,068棟の分析

住宅の質の誘導に係る重要な政策課題

今後、質誘導に大きな役割を果たしてきた公庫直接融資が減少していくが、住宅の質の向上による地球環境保護や介護・医療費低減の効果は大きいことから、住宅金融の枠組みを通じた質の誘導が今後とも必要である。

政府において持続可能な社会の構築を目指して、住宅において対応すべき目標が定められている。これらは、社会コストを低減するものであり、今後とも強力な誘導策が求められる。

平成20年度までに新築住宅の5割が次世代省エネ基準を達成

(「地球温暖化対策推進大綱」H14.3.19地球温暖化対策推進本部決定)

地球温暖化による環境変化を防止

・新築住宅の5割が次世代省エネルギー基準を満たすと、CO₂排出量を920万t年削減。

平成27年度までに全住宅ストックの2割をバリアフリー化

(「バリアフリー化推進要綱」H16.6.1バリアフリーに関する関係閣僚会議決定)

介護・医療費を低減

新築時にバリアフリー仕様(手すり設置・段差解消等コストアップ54万円の場合)にすることにより、介護費用の低減(夫婦の場合平均約280万円)につながる。(資料)建設政策研究センター調査(平成5年5月)

平成19年度までに全住宅ストックの約65%を耐震化(「社会資本重点整備計画」H15.10.10閣議決定)

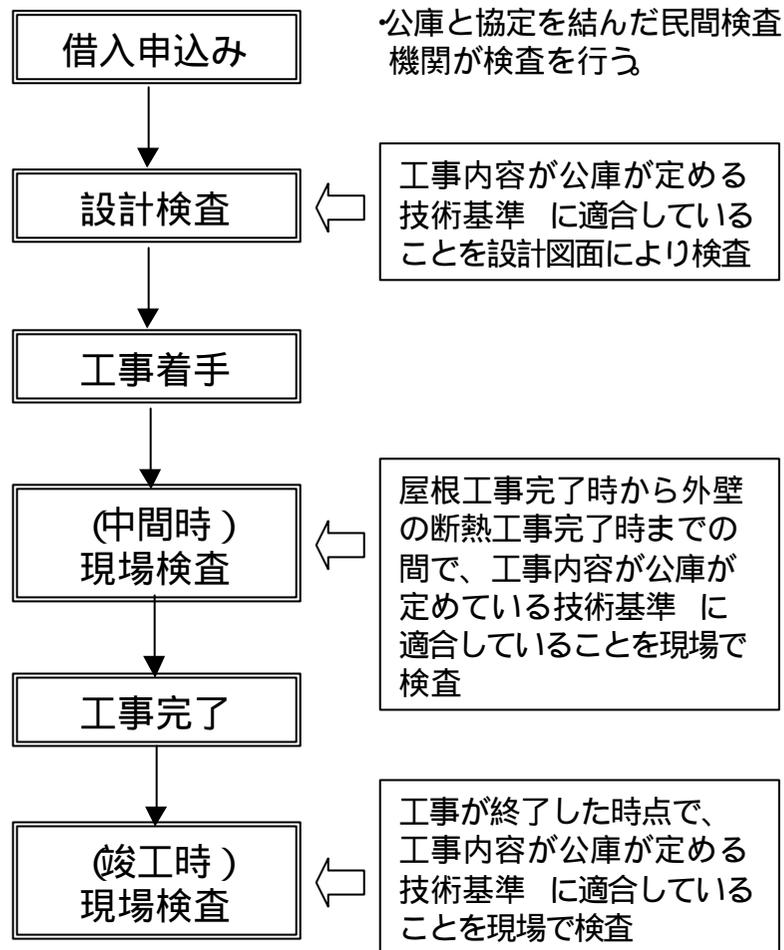
災害による人命・損害を防止し、災害復興コストを低減

・阪神淡路大震災時における住宅倒壊に起因する公的経費*は約1.3兆円(全壊1棟当たり約1,300万円の支出)

*瓦礫の処理、応急仮設住宅の建設、災害復興公営住宅の供給等に要する経費。(国土交通省算出)

証券化支援事業においては、検査機関による設計検査・現場検査を行うことを要件としており、その際、性能評価制度も併せて活用される場合も多い。

【技術審査の流れと検査内容】



注)技術審査の流れは戸建住宅の場合

公庫が定めている主な技術基準

	一戸建て住宅等(*)	共同住宅
住宅の規模(床面積)	70㎡～280㎡	30㎡～280㎡
住宅の規格	原則として2以上の居住室、炊事室、便所、浴室の設置	
断熱構造	S55省エネ告示レベルの断熱構造	
住宅の耐久性	耐火構造、準耐火構造又は耐久性基準に適合	
配管設備の点検	点検口等の設置	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと
区画	住宅相互間を1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画	
天井高	-	2.3m以上
床の遮音構造	-	界床をRC造15cm以上

* 一戸建て住宅等には、連続建て及び重ね建てを含む。

【性能評価制度の併用状況】

証券化支援ローンに係る適合証明申請住宅のうち性能評価制度を併用している住宅の割合 22.4%

(参考)住宅全体の性能評価制度の利用率は、11.7% (平成15年度着工ベース)

注)数字は、適合証明設計検査の申請住宅(H15.10～H16.8)に係るもの

住宅金融公庫調べ

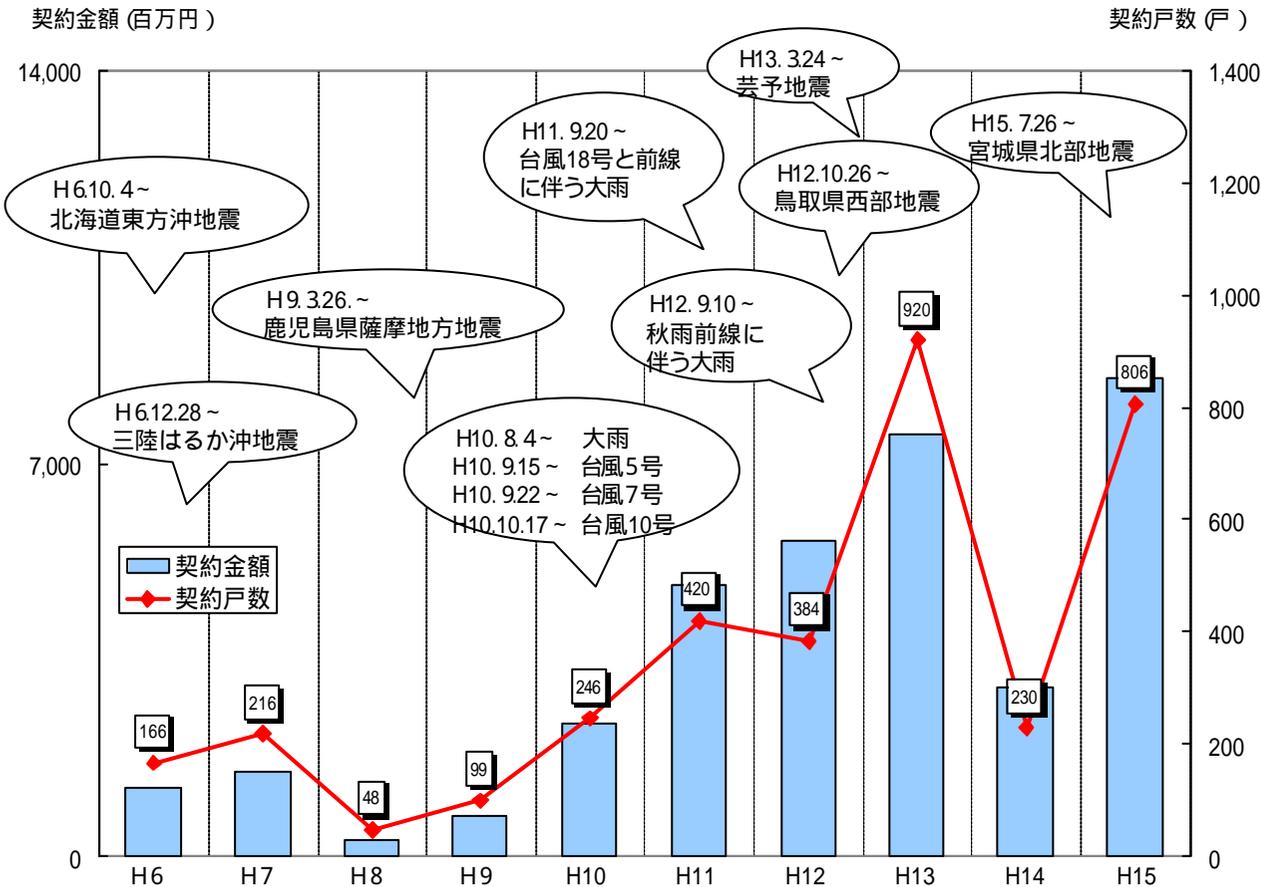
(6)民間では対応が困難な融資分野

個人向け融資

ア 災害復興

災害発生時には、被災者に対する低利資金の機動的な供給が求められる。

【公庫災害復興住宅の融資契約実績】



この他に、阪神・淡路大震災に係る災害復興住宅融資(約7万戸、約1.5兆円(H6~H15))がある。

【最近の災害への対応】

災害	対象地域
	()内は臨時受付窓口の設置箇所
H16.7.12~7.22 梅雨前線豪雨による災害	新潟県他6県 〔新潟県三条市〕 他5市町村
H16.8.17~8.20 台風第15号と前線に伴う大雨による災害	愛媛県他20道府県 (愛媛県新居浜市)
H16.8.28~8.31 台風第16号による災害	香川県他39道府県
H16.9.5~9.8 台風第18号による災害	広島県他33道府県 〔広島県呉市〕 〔熊本県熊本市〕
H16.9.28~9.30 台風第21号と秋雨前線に伴う大雨による災害	三重県他2県 (三重県伊勢市)

H16.7.12~7.22の梅雨前線豪雨による災害:38件
H16.8.17~8.20の台風15号等による災害:2件
の災害融資申込を受理(H16.9末現在)

イ 一般の個人融資

年収、勤続年数や年齢などを理由に民間住宅ローンを十分に受けられない方がいる。

【民間金融機関における融資の審査の状況】

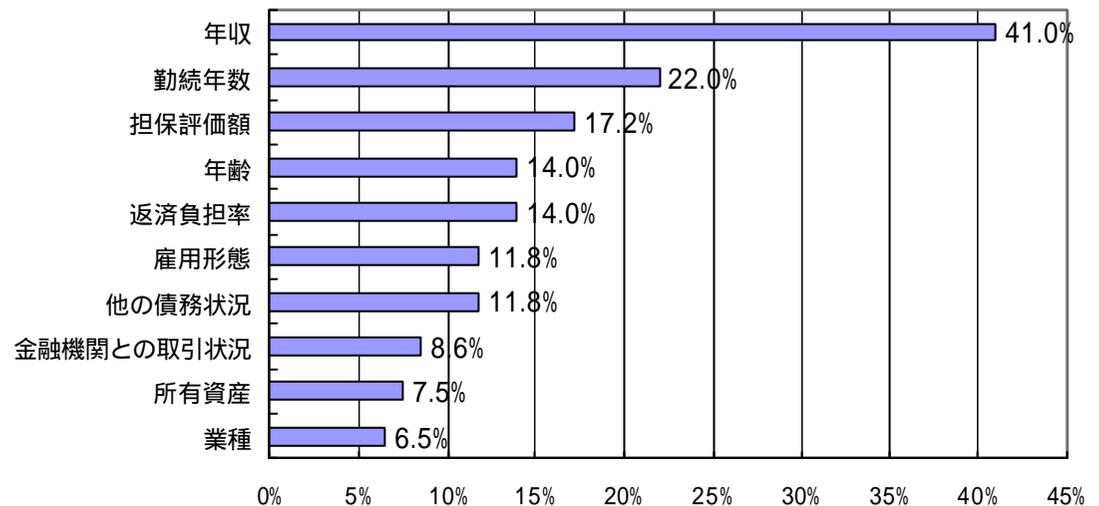
(住宅ローン申込者へのアンケート)

民間住宅ローン申込者のうち希望額の融資を受けられなかった者の割合

理由	割合
融資額減額でないと融資不可	12.6%
融資は一切不可	6.5%

(資料) 平成15年度住宅市場動向調査 (国土交通省)

希望額の融資を断られた理由として考えられるもの



(資料) 平成15年度住宅市場動向調査 (国土交通省)

⇒ 民間ローンでは一般的要件である団体信用生命保険に加入できない病弱者・高齢者、転職者や自営業者等の住宅改善意欲に対応できない傾向がみられる。

諸外国における中低所得者等に対する対応例

ア アメリカ

証券化ローンの中で次の措置を実施(P18参照)

FHA保険

民間金融機関の融資に対して債務不履行になった場合に、連邦政府が損失を補填することにより、信用力・資金力が乏しい者にも融資を可能とする。(実績 :891,874件(2000年)、1,451億ドル(2002年))

VA保証

一定の要件に該当する退役軍人等を対象として、民間金融機関の融資に対して債務不履行になった場合に、連邦政府が損失を保証。(実績 :186,671件(2000年)、419億ドル(2002年))

イ フランス

金利 0%融資

所得が一定以下の世帯の住宅の取得等に係る民間金融機関の融資について国が補助金を交付し金利を 0%とする。金利引下げ対象は、住宅価格の20%以下かつ総融資額の50%以下かつ世帯人数等に応じて定める上限額以下。
(実績 :101,801件(2001年)、融資額116億フラン(2000年))

社会的住宅取得融資

所得が一定以下の世帯を対象として、国と協定を結んだ金融機関の融資に対して国の保証をつけることにより、融資金利を引き下げる。(実績 :53,000件(2001年)、融資額276億フラン(1999年))

ウ ドイツ

第一促進住宅 (公共助成住宅)

一定の所得以下(4人世帯の場合約273万円以下)の世帯に対して無利子又は低利の住宅資金融資等を行う。

住宅手当

一定の所得以下(4人世帯の場合約335万円以下)の世帯に対して住居費の一部を給付する。
この他、低所得者等に対する財産形成貯蓄付加制度や住宅建設奨励金(貯蓄付加)制度がある。

都市再生への対応 (密集市街地における建替え)

密集市街地は全国で約25,000 ha存在。
建替えの同意や関係権利者の権利調整に時間を要し、事業進捗が不安定。
民間金融機関による融資を受けにくい自営業者、平均年収の低い者、65歳以上の高齢者の割合が高い。
事業化のためのアドバイスや長い償還期間へのニーズに公的金融機関が応えている。

【密集市街地において建替えを行う者の属性】

・職業分布

	会社員	公務員	農林業	自営業	その他
23区における融資申込者(注)	72.3	9.8	0.2	10.0	7.5
うち密集市街地の狭小宅地で建替えを行った者	71.0	3.2	0.0	19.4	6.5

(単位 :%)

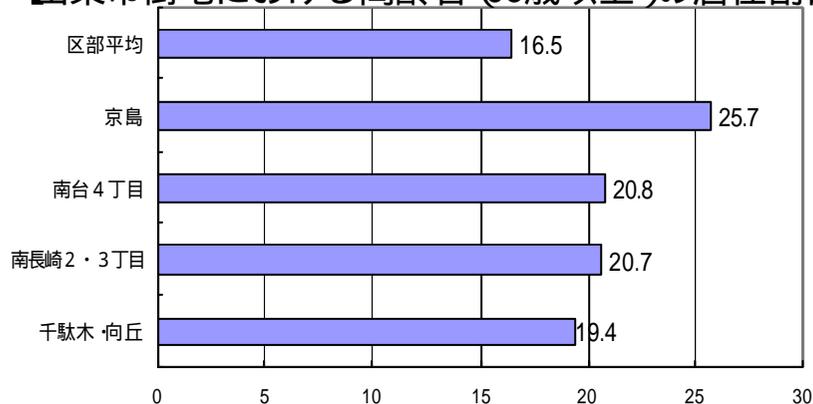
・年収

(単位 :万円)

	平均年収
23区における融資申込者(注)	744.1
うち密集市街地の狭小宅地で建替えを行った者	610.5

(注)平成12～15年度に公庫融資を申し込んだ者

【密集市街地における高齢者(65歳以上)の居住割合】



(注)表中の地区は、いずれも密集市街地整備促進事業の対象となる密集市街地である。

(資料)「国勢調査」(平成12年 事業地区現況調査)

【密集市街地共同・協調建替えにおける金融機関の選択理由】

・民間金融機関利用者

理由	割合
日常的に取引しているから	50%
融資額が他の機関よりも多い	33%
事業化のためのアドバイス	22%
金利が他の機関よりも低い	11%

・公的金融機関利用者

理由	割合
償還期間が他の機関よりも長い	67%
金利が他の機関よりも低い	67%
事業化のためのアドバイス	33%
融資額が他の機関よりも多い	33%

(注)選択理由の中から上位4つを記載。(複数回答可)

(資料)平成13年度から平成15年度に密集住宅市街地整備促進事業の事業地区内において、地方公共団体が定めた整備計画に基づき補助を受けて共同住宅等へ建替えを行った事業者へのアンケート(国土交通省調べ)

(マンション建替え 改善)

- ・マンション共用部分リフォームに対する融資をしている民間金融機関はわずかである。
- ・多くのマンションの管理組合は法人格を有しておらず、民間の融資が受けにくい。
- ・マンション建替の際、フロー収入の少ない高齢者世帯に対して高齢者特例*による融資を活用して円滑な事業実施が可能となった事例も見られる。

【民間のマンション共用部分リフォーム融資制度の有無】

全体(回答数)	制度有	制度有の割合
436	11	2.5%

- ・「融資実績がある」と回答したのは6機関
(全体の1.3%)
- ・今後の取組姿勢について「積極的に推進する」と回答したのは9機関(全体の2.1%)

平成14年住宅金融公庫調べ

【管理組合の法人化】

法人化されたマンション管理組合は全体の10%

平成15年 国土交通省調べ

【公庫のマンション共用リフォーム融資を利用した理由】

管理組合の法人格を必要としないから	23.3%
民間金融機関の融資条件に合わなかったから	12.3%

(資料)(財)マンション管理センターによる管理組合へのアンケート(平成15年度)

【マンション建替事例】

マンションの概要

- ・所在地 東京都大田区萩中
- ・築年数 36年

建替え計画の概要

	建替え前	建替え後
棟数 階数	8棟 地上5階	2棟 地上18階地下1階
戸数	368戸	533戸

建替えの経緯

- 平成6年 建替え準備委員会 発足
- 平成15年6月 改正区分所有法による建替え決議成立
- 平成15年11月 マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え組合設立認可
- 平成16年2月 権利変換計画認可
- 平成16年5月 住宅金融公庫の高齢者返済特例*による融資予約の開始
- 平成18年3月 マンション建替え事業完了(予定)

事業の特徴

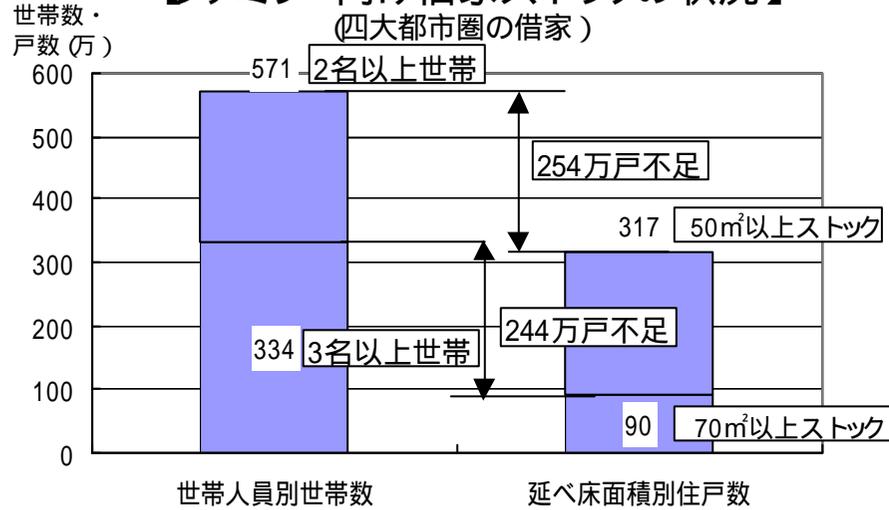
建替えに参加する高齢者13名(H16.9末時点)が、増床負担金の借入れに際して、住宅金融公庫の高齢者返済特例制度*を活用し、再入居後の返済負担を軽減

*高齢者に対して、生存時は利子のみを支払ってもらい、死亡時に借入元金を一括返済してもらうことにより、生存時の支払負担を軽減する制度。

(ファミリー向け等賃貸住宅)

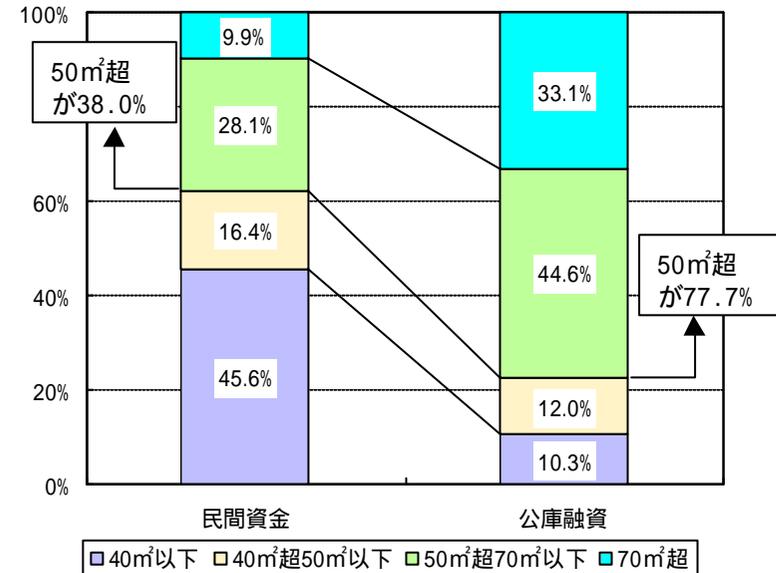
賃貸住宅市場では子育てに必要な優良なファミリー向及び高齢者向民間賃貸住宅が不足しており、長期固定ローンを供給することにより、質の向上と経営の安定化を図り着実なストック増を図っていくことが求められている。

【ファミリー向け借家ストックの状況】



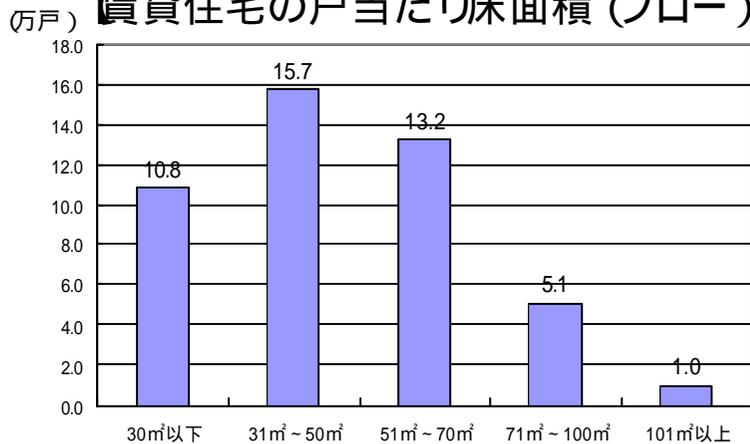
(資料)住宅・土地統計調査(平成10年)

【資金別賃貸住宅の戸当たり床面積】



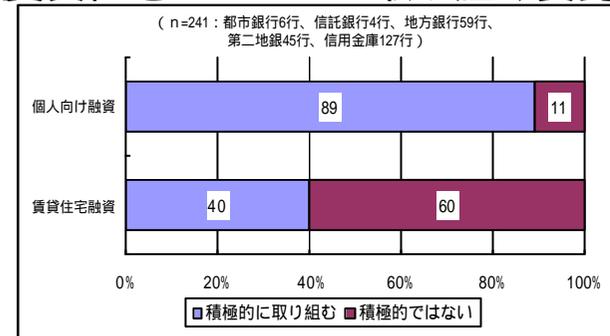
(資料)国土交通省 建築統計年報(平成15年度版)等

【賃貸住宅の戸当たり床面積(フロー)】



(資料)建築統計年報(平成15年)

【賃貸住宅ローンへの取り組み姿勢】

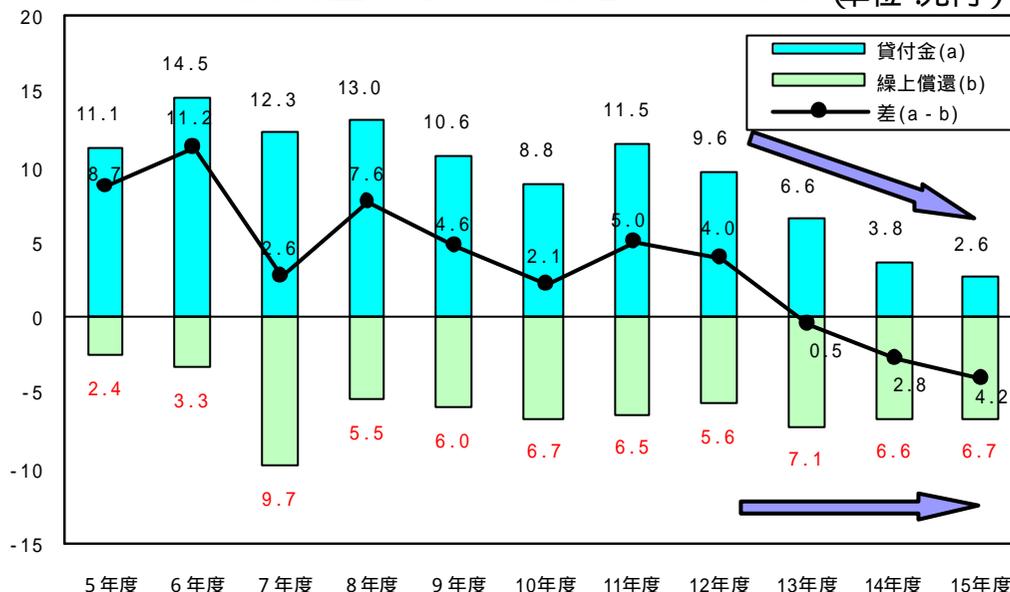


(資料)住宅金融公庫調べ(平成15年度)

(7) 公庫の既往債権に係る課題 調達資金の構成

最近の公庫の調達原資は、近年の繰上償還の増加による回収金の充当とMBS発行等による調達が中心になっており、財政融資資金借入が極めて少なくなっている。
(15年度は借入がゼロとなった。)

【貸付金及び繰上償還額の推移】(単位:兆円)



注)財形法に基づく財形住宅貸付を除く。

【公庫の調達原資】(単位:億円)

	繰上償還金の充当等	財政融資資金借入金	MBS(資産担保証券)	住宅債券等	計(貸付金)
H13	39,285 (59.6%)	22,450 (34.1%)	2,000 (3.0%)	2,145 (3.3%)	65,880 (100.0%)
H14	29,483 (78.3%)	1,000 (2.7%)	6,000 (15.9%)	1,156 (3.1%)	37,639 (100.0%)
H15	20,738 (81.2%)	0 (0.0%)	3,500 (13.7%)	1,311 (5.1%)	25,549 (100.0%)

注1)「繰上償還金の充当等」は利用者からの償還(繰上償還を含む)から財政融資資金等への償還を引いたものである。

注2)財形法に基づく財形住宅貸付を除く。

信用リスク

- ・ 現在、公庫延滞債権が増加しているが、これは、特に過去に経済対策として行われた公庫融資制度の対応の結果による影響が大きい。
- ・ 信用リスクに対しては、(財)公庫住宅融資保証協会が対応してきたが、新規融資の縮小もあり対応が困難化。
- ・ なお、平成15年10月から開始した証券化支援ローンは、貸付金利の中に信用リスク分を盛り込んでいる。

【公庫延滞債権の状況の推移】

(単位:億円)

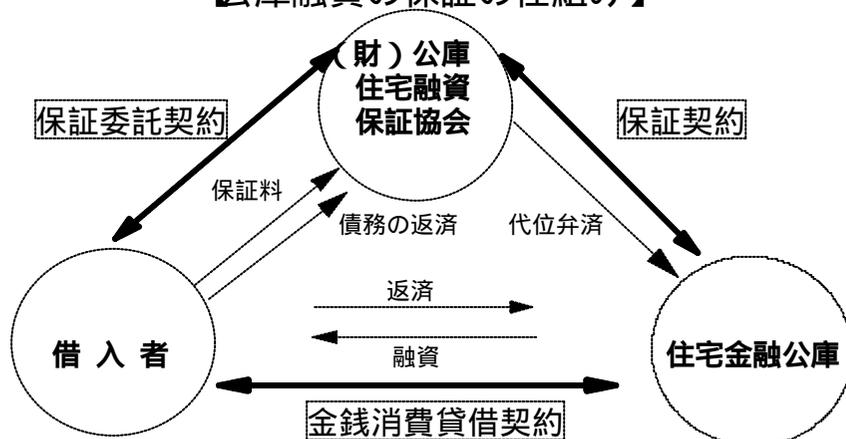
年度	公庫の延滞債権(6か月以上)		
	件数	延滞元金残高	貸付残高比
H8	15,800	2,155	0.31
H9	18,525	2,711	0.37
H10	22,905	3,372	0.47
H11	28,118	4,163	0.56
H12	33,306	5,002	0.66
H13	37,902	5,754	0.79
H14	42,333	6,545	0.97
H15	46,582	6,872	1.13

【経済対策等による融資が全額繰上償還請求債権に占める割合】

	貸付債権に占める割合	全額繰上償還請求債権に占める割合
スーパーゆとり償還 (平成5年4月～平成7年3月)	7.2%	23.5%
融資限度額8割を超える融資 (平成10年2月～平成14年3月)	56.5%	65.1%

注)金額ベース(H16.2末)、貸付債権に宅造融資などは含まない。

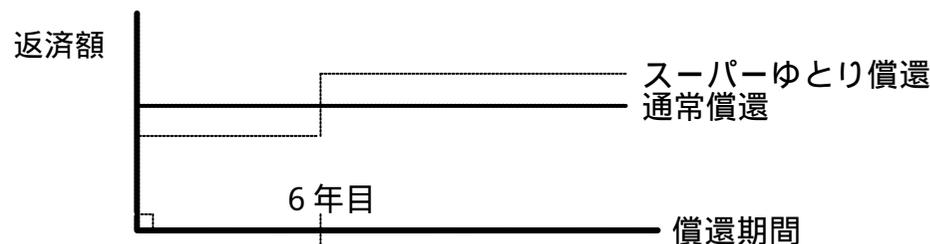
【公庫融資の保証の仕組み】



・スーパーゆとり償還制度の概要

利用者の初期負担の軽減を図るため、借入当初5年間の返済額を、本来の償還期間よりも長期で返済するものとして計算する制度。

当初5年間の返済額が少なくなる一方、6年目以降の返済額が多くなる。



3 新しい住宅金融市場に向けた主な課題

(民間住宅ローンが中心となる住宅金融市場の中での課題)

住宅金融市場を活性化するための課題

- ア .長期固定ローンをはじめとする住宅資金が安定的に供給される住宅ローン市場の整備
- イ .住宅金融市場の担い手の拡大等による多様でかつ効率的な資金供給体制の整備
- ウ .消費者が適切に商品を選択できる十分な情報提供、住宅金融における住宅生産者の役割

市場のみでは対応できない分野での課題

- ア .民間による資金供給が困難で政策上補完すべき分野
- イ .省エネルギー、バリアフリー等の社会要請に対応した住宅の質の確保・向上