

全国銀行協会提出資料

「市場重視型」の新たな住宅金融システムの構築に向けて

～新たに設置される独立行政法人が担う役割に関する考え方～

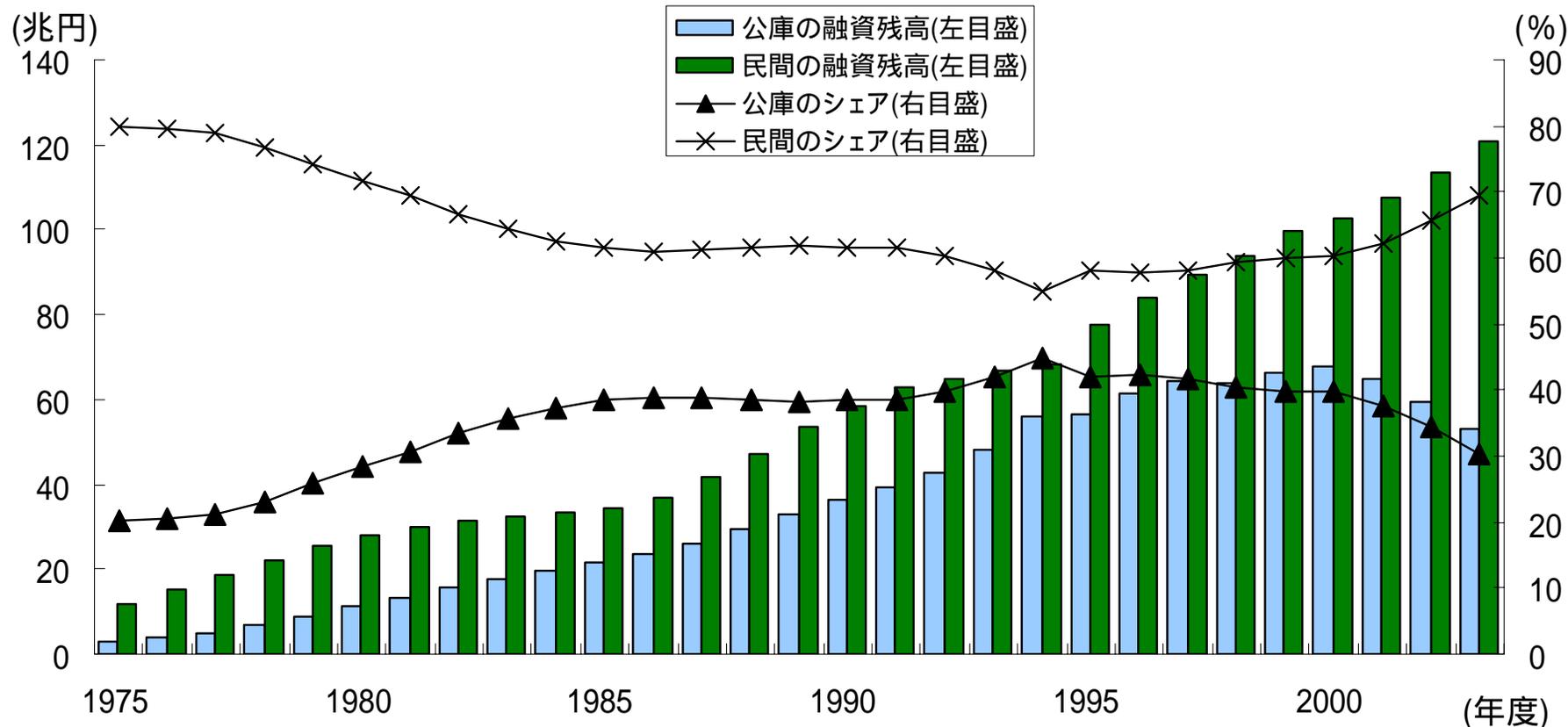
2004年11月12日

全国銀行協会

1. わが国住宅金融市場における住宅金融公庫の位置付け(1)

住宅金融公庫の住宅ローン残高は減少傾向にあるものの、依然として住宅ローン市場全体の約3分の1のシェアを占めており、きわめて巨大。

住宅ローン市場における民間および住宅金融公庫のシェア



(資料) 日本銀行「金融経済統計月報」等により作成。

(注) 民間金融機関の融資残高は、国内銀行(都銀、地銀、第二地銀、信託銀、長信銀)、信用金庫、信金中央金庫、信用組合、全国信用協同組合連合会、労働金庫、農業協同組合、J A 共済、生命保険会社、損害保険会社の合計。

1. わが国住宅金融市場における住宅金融公庫の位置付け(2)

公庫の単年度の事業計画は、縮小傾向にあるものの、実績対比では依然過大な状況。また、一般会計からの巨額な補給金等の投入等、財政負担が存在。

住宅金融公庫の事業計画および融資契約実績

年 度		2001	2002	2003	2004(予算)	2005(要求)
住宅戸数	計画	55万戸	50万戸	37万戸	22万戸	20万戸
	実績 (率)	31万戸 (56.4%)	19万戸 (38.0%)	17万戸 (45.9%)		
事業費 (融資額)	計画	10兆6,131億円	8兆1,422億円	5兆7,493億円	3兆5,000億円	3兆2,000億円
	実績 (率)	5兆2,496億円 (49.5%)	2兆8,666億円 (35.2%)	2兆4,667億円 (42.9%)		

(資料) 住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」等より作成。

(注) 計画は当初計画ベース。

住宅金融公庫に対する一般会計からの補給金等

(億円)

年 度	2001	2002	2003	2004(予算)	2005(要求)
補給金	4,405	3,759	3,486	3,592	3,651
交付金	-	-	158	452	981
合 計	4,405	3,759	3,644	4,044	4,632

(資料) 国土交通省住宅局「住宅局関係予算概算要求概要」等より作成。

2 . 民間金融機関の住宅ローン業務に対する取組み

近年、民間金融機関では、固定金利型を含めた住宅ローン商品の一層の多様化、アクセスの向上や各種情報提供の推進、審査期間の短縮化といった顧客利便の一層の向上、等に注力。住宅金融公庫の直接融資業務を着実に代替。

< 民間金融機関の住宅ローン残高の金利タイプ別割合 > < 三井住友銀行における顧客利便向上のための主な取組 >

(%)

	1995年度	2003年度上半期	
変動金利型	68.8	39.5	
固定金利型	31.2	固定金利型計	60.5
		固定金利期間選択型 2年	7.8
		〃 3年	25.1
		〃 5年	11.4
		〃 5年超10年未満	0.5
		〃 10年以上	11.5
		全期間 固定金利型	4.2

➤ ローンプラザの拡充、休日・平日時間外営業の実施

ローンプラザの設置状況の推移

	2002年3月末	2003年3月末	2004年3月末
拠点数	58	60	102

➤ 自動審査システム導入による審査期間の短縮化

導入前	導入後
受付から3営業日程度	受付の翌営業日

(注1) 住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」、国土交通省「平成15年度民間住宅ローンの実態に関する調査(民間金融機関向け)結果報告書」より作成。

(注2) 1995年度と2003年度上半期の対象金融機関は異なる。

3 . 新たに設置される独立行政法人に対する考え方

以上の点を踏まえれば、住宅金融公庫廃止後に設置される独立行政法人は、自ら直接融資業務を行わず、以下の業務を専ら行なう機関とすべき。

- ✓ 住宅金融公庫から引き継ぐ既往債権の管理
- ✓ 民間金融機関による長期・固定金利型の住宅ローンの安定的な供給をサポートする観点からの証券化支援事業

省エネルギー化、バリアフリー化、都市再生等の分野で、政策的観点からのサポートの必要性が生じた場合は、税制・財政措置等の活用で対応

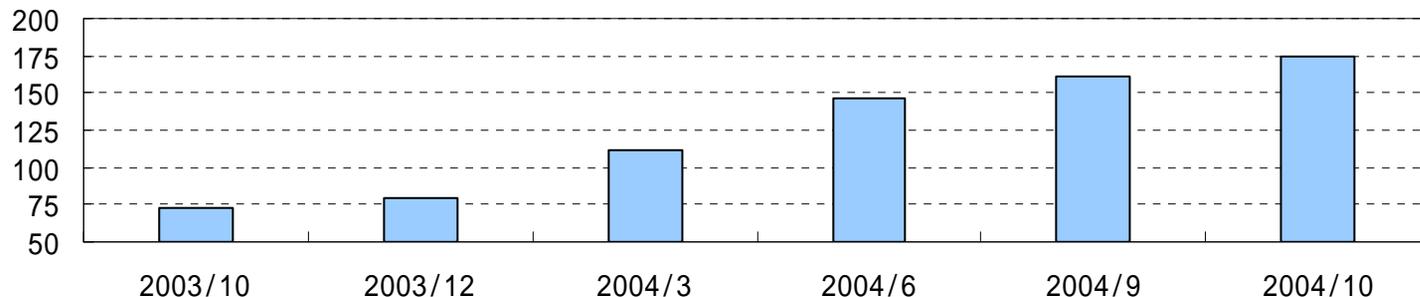
住宅金融公庫が上記の方向性に則して円滑に独立行政法人へ移行し、民間金融機関による融資業務の代替が進められるよう、早急に以下の施策に取り組むべき。

- ✓ 融資業務撤退に向けた縮小スケジュールの明確化とその着実な実行
 - 「一般の金融機関が融通することを困難とするもの」という観点からの融資対象の徹底的な見直し
 - 単年度事業計画の一段の縮小
 - 融資限度割合の引下げ
 - 特別加算の廃止等

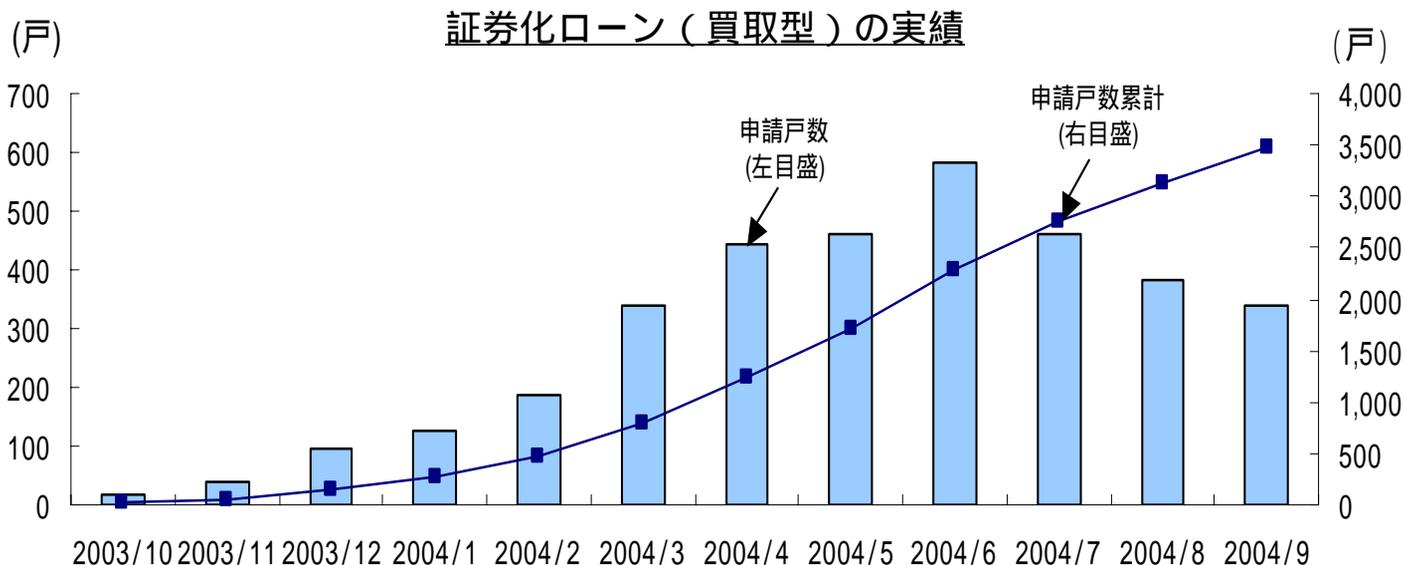
4．独立行政法人が担う証券化支援事業のあり方(1)

証券化支援事業（買取型）への参加金融機関は堅調に増加しているが、同事業を通じた住宅ローンの一段の普及に向けて更に諸条件の整備を図る必要がある。

証券化ローン（買取型）参加金融機関数の推移



（資料）住宅金融公庫「住宅金融月報」より作成。

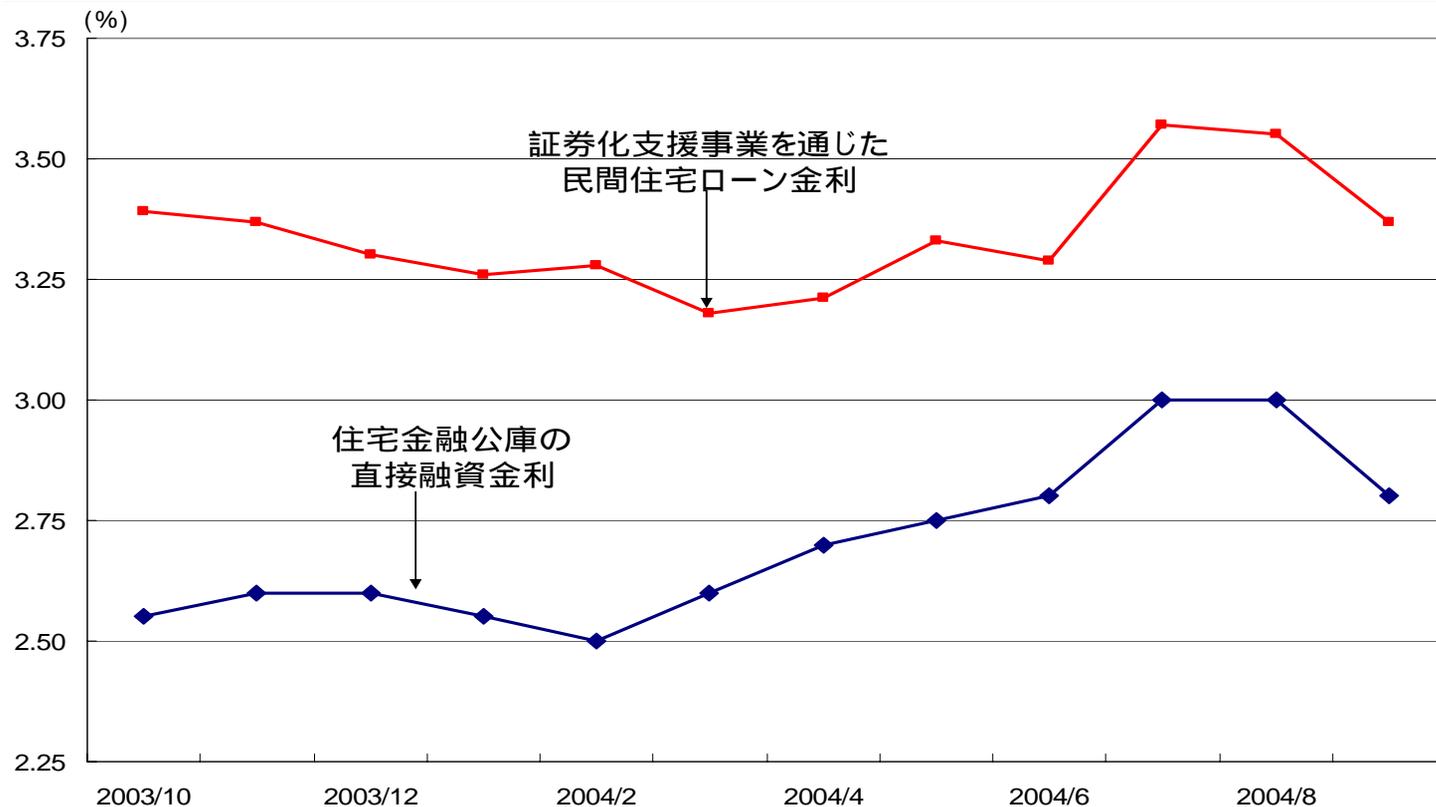


（資料）住宅金融公庫「住宅金融月報」より作成。

4 . 独立行政法人が担う証券化支援事業のあり方(2)

住宅金融公庫直接融資の当初10年間の金利が、証券化支援事業を通じた民間金融機関の住宅ローン金利を大きく下回る水準に設定されていることもネックとなっており、証券化支援事業の促進を阻害しないよう、直接融資金利の更なるルールの見直しが必要。

住宅金融公庫の直接融資金利と証券化支援事業を通じた住宅ローン金利の比較



(注) 上記の金利それぞれの説明は以下の通り。

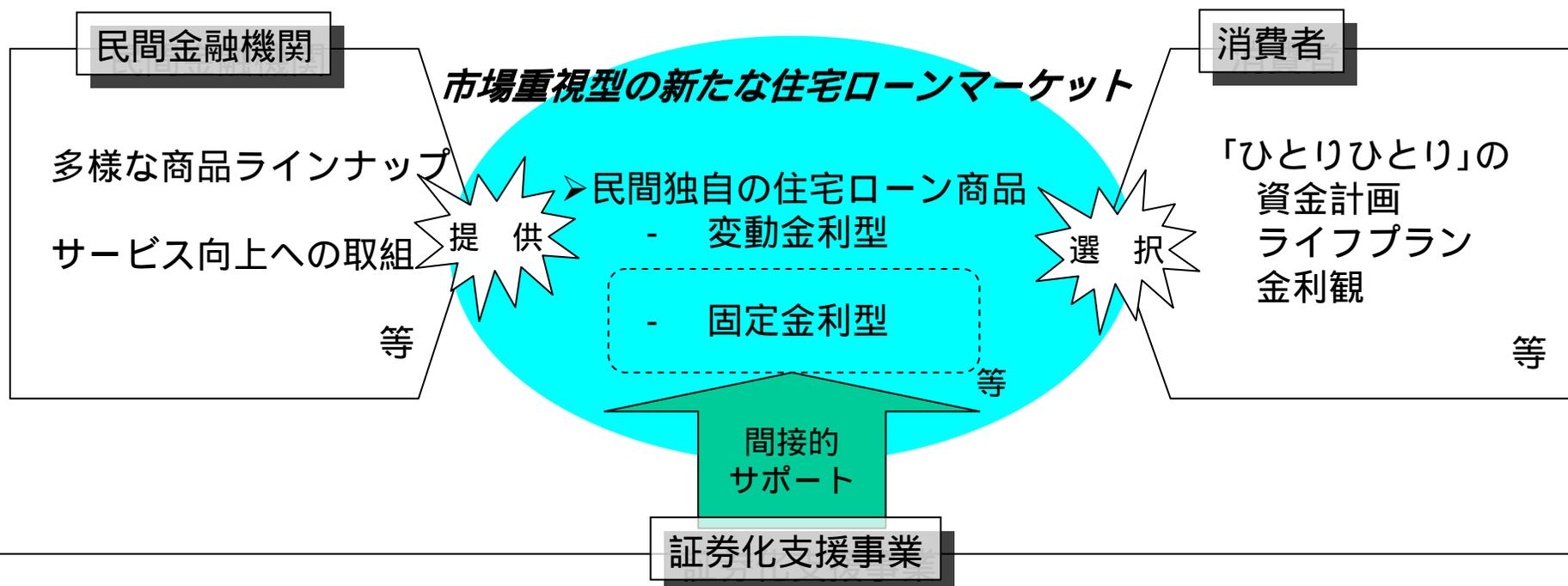
証券化支援事業を通じた民間住宅ローン金利・・・同事業（買取型）を通じた住宅ローンを取扱う民間金融機関の平均金利（全期間固定型のみ）

住宅金融公庫の直接融資金利

・・・住宅金融公庫基準金利（ステップアップ前の当初10年間の金利）

4 . 独立行政法人が担う証券化支援事業のあり方(3)

証券化支援事業は、住宅ローン証券化市場の標準化・活性化を通じて、民間金融機関による長期・固定金利型の住宅ローンの安定的な提供をサポートするうえで有効なインフラ整備であり、その普及のためには、利用者にとって魅力ある制度に改善していく必要がある。



民間金融機関による一段の活用を促すために、例えば以下のような制度改善が有効

- ✓証券化のタイミングが自由に選択可能
- ✓スキームのバリエーションの拡充（保証型において債務保証特定保険の付保を前提としない等）
- ✓ストラクチャリングコスト等の低減と適正なサービシングフィーの確保

等

4 . 独立行政法人が担う証券化支援事業のあり方(4)

尚、独立行政法人が行う証券化支援事業については、米国において、同様の事業を営む政府支援企業（GSE）の肥大化が深刻な問題となっている状況に鑑み、その役割を市場の「揺籃期」に限定（自律的発展がみられる段階では市場に委ねる不断の見直しを）すべき。

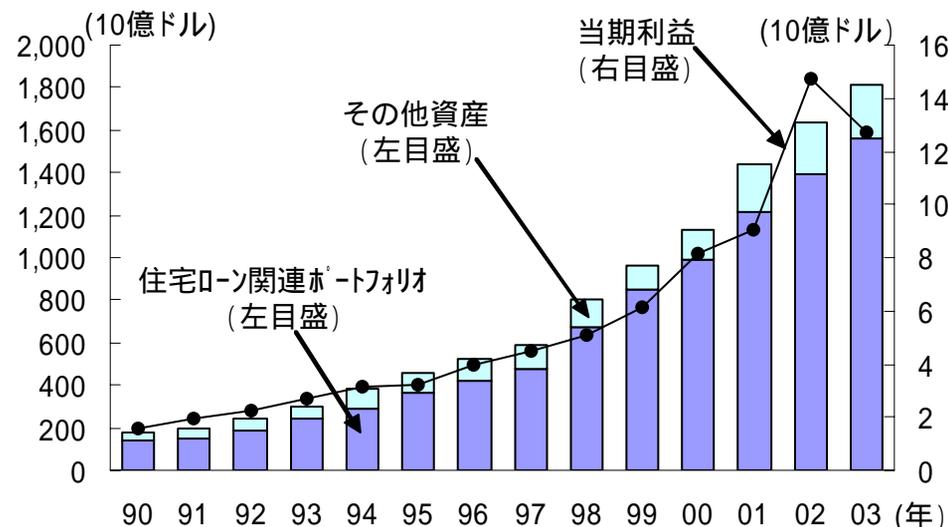
< 米政府支援企業（GSE）に関する見直し論議の概要 >

- ・米国の政府支援企業（GSE）は、その設立経緯（当初連邦法に基づき設立、その後政府保有株式放出により民営化）、有形無形の政府支援の存在等を理由に、金融市場から「暗黙の政府保証」を有すると認知されている。
- ・近年GSEは、こうした「暗黙の政府保証」を背景に市場から低利で調達した資金を活用して、住宅ローン関連ポートフォリオをバランスシート上に積極的に積み上げており、それに対して、FRB等が「将来における『見えない国民負担』が生じている」との批判を強める等、見直し論議が本格化している。

米国の代表的なGSE

機関名	Fannie Mae	Freddie Mac	FHLB
設立年	1938年	1970年	1932年
業務概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住用抵当貸付の購入 ・ モーゲージ担保証券(MBS)発行 	・ 同左	<ul style="list-style-type: none"> ・ 加盟金融機関向けに住宅ローン原資を低利で貸付

肥大化を続ける米国のGSE



(資料) OFHEO(米連邦住宅公社監督局)資料等
(注) Fannie MaeとFreddie Macの合算計数。