

新たな住宅金融システムのあり方の検討に向けた論点整理

経緯・背景

- わが国の住宅金融システムにおいては、昭和 25 年に設立された住宅金融公庫の融資制度が果たしてきた役割は大きく、中堅所得者層等における住宅取得の促進や良質な住宅ストックの形成が着実に図られてきたところである。こうした中、近年では民間金融機関が住宅ローンの貸付けを積極化するとともに、財政支出削減、特殊法人改革等の要請から、従来の財政融資資金等を前提にした住宅金融システムから市場機能を活用した新たな住宅金融システムへの転換を図ることが喫緊の課題となっている。
- かかる観点から、公庫については、平成 13 年 12 月に閣議決定された特殊法人等整理合理化計画に基づき、平成 14 年度より融資業務の段階的縮小を行うとともに、平成 15 年 10 月からは長期・固定金利の民間住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を導入し、さらに、公庫は平成 18 年度中に廃止され、新たに独立行政法人を設置することとされている。
- 新たな住宅金融システムへの移行過程にある現時点においては、金利変動リスクを抱える変動・短期固定型の商品が民間住宅ローンの主力となっており、また、公庫の証券化支援による長期固定の民間住宅ローンの普及定着は十分とは言えないといった状況にもあるが、住宅ローン専門の金融機関（モーゲージバンカー）の出現や MBS 市場の着実な拡大など、住宅金融市場の改革を契機とする新たな動きの萌芽が着実に見られ始めている。
- こうした背景の下、民間住宅ローンが中心となる今後の住宅金融市場において、住宅ローン市場の活性化を促進しつつ長期固定の住宅資金等の安定供給をどのように実現していくのか、また、市場機能を通じては十分に対応されにくい諸課題に対して、いかに取り組むべきかについて検討することが求められている。

施策展開に当たっての方向

論点・課題	現状・基本的考え方	対応案
住宅金融市場を活性化するための課題		
ア 民間金融機関が長期固定の住宅ローン等を安定的に供給するための市場環境の整備	・ 公庫融資が縮減する中、民間金融機関は近年住宅ローン融資に積極化。ただし、変動・短期固定ローンが中心。 ・ 民間金融機関において、ALM（資産負債管理）上の制約から、単独では、長期・固定ローンを継続的・安定的に大量に供給することは困難。 ・ 一方、公庫の証券化支援業務については、周知が不十分、制度改善の余地、現下の超低金利状況等から、計画に対し、実績が伸びていない。	・ 特殊法人改革の趣旨に従い、民間金融機関による住宅資金の供給を支援・補完するための独立行政法人を設置。 ・ 公庫融資に代わる長期固定の民間住宅ローンの安定供給を実現するため、独立行政法人の主業務となる証券化支援業務の普及策を強力に推進。このため、消費者や住宅事業者へのPR、制度の拡充等の推進。 ・ 民間金融機関の適切なリスク管理に資する住宅融資保険制度を着実に実施。 ・ 証券化ローンに係る信用リスクの取り方、ノンリコース化等多様な展開の検討。

イ 住宅金融市場における新規参入の促進等を通じた多様でかつ効率的な住宅資金供給体制の整備	・ 多様な消費者ニーズに応じて利便性の高い住宅ローンの供給が促進されるよう、競争性が確保された多様な主体による住宅金融市場の整備が必要。 ・ 住宅ローンの証券化市場の進展とともに、住宅ローンに関する貸付・回収・信用補完等の機能分解（アンバンドリング）が促され、効率的な資金供給体制が確保されることが必要。	・ 住宅金融システムのアンバンドリングによる公的機関を含む金融機関の役割の見直し。 ・ 効率的で多様性ある住宅金融市場を形成する観点から、中小住宅事業者が住宅ローン専門のモーゲージバンカー、住宅ローンをあっせんするモーゲージブローカーとして参入する場合に必要な情報等を提供することにより住宅金融関連産業を育成。
ウ 住宅ローンが多様化・複雑化する中での消費者への情報提供のあり方	・ 消費者が住宅ローンに係るリスク等を踏まえて適切な選択を行えるよう、住宅ローンに関する情報提供の充実が必要。 ・ 住宅ローンの融資主体である金融機関はもとより、消費者の住宅ローン選択に影響を与える住宅関連事業者による情報提供の充実とともに、公的機関による情報提供の推進も必要。	・ 金融機関による住宅ローンのリスク等に関する適切な情報開示の実施が必要。 ・ 独立行政法人における住宅ローン及び住宅関連情報に関する普及啓発、情報提供等が必要。 ・ 消費者等に対して住宅ローンに関するアドバイスを的確に行える住宅関連事業者等の育成。
エ 住替え等の消費者ニーズに対応した中古住宅の流通等に資する住宅資金供給体制の整備	・ 住替えニーズの対応や住宅ストックの有効活用の観点から、中古住宅流通市場の整備が必要。	・ 住宅ストックの質の向上、住宅性能評価の普及、履歴情報の管理及び提供を通じた中古住宅流通市場の整備を通じ、ノンリコース型の住宅金融システムの確立が必要。 ・ 証券化ローンにおける中古住宅の対象の拡大。

市場のみでは対応できない分野での課題		
ア 民間金融機関では資金供給が困難で政策上補完すべき分野	・ 災害その他民間では供給困難な分野がある。 ・ 民間ローンは転職者や自営業者、病弱者等に対応できない傾向がみられる。 ・ スtock活用による居住水準向上を図るためのリバースモーゲージの推進が必要。	・ 民間金融機関に任せても支障のない分野は独立行政法人は実施しない。 ・ 災害対応その他民間金融機関では資金供給が不十分で、政策上補完すべき分野に対する資金供給については配慮すべき。 ・ 証券化ローンや民間金融機関の業務の状況等を今後とも注視。 ・ リバースモーゲージ等新しいプロジェクトへの取組みも検討。
イ 住宅の省エネルギー化の促進等の住宅の質の確保・誘導	・ 公庫融資の段階縮小に伴い、金利引下げ、融資額割増等を通じた住宅の質の確保・誘導手段としての融資機能が低下。 ・ 民間住宅ローンと協調することにより、融資機能を活用した住宅の質の確保・誘導策の実効性を上げることが必要。	・ 独立行政法人においては、地球環境・高齢化等社会要請に対応して、民間ローンにより、省エネルギー、バリアフリー、耐震化の政策課題への誘導を図る仕組みを構築。 ・ 金融システムにおける住宅性能評価制度の活用。 ・ 住宅の履歴情報の管理及び提供に向けた検討。

その他		
公庫の既往債権の管理と独立 行政法人の経営	・ 既往債権（平成１６年度末で、約４１０万件、約５５兆円）の適切な管理。 ・ 保証協会の保証業務の対応が困難化。	・ 既往債権について、新規事業と区分して勘定を管理。 ・ 既往債権のＭＢＳ化の検討。 ・ 独立行政法人の業務は、自立的経営で運営。 ・ 原則として、財投に依存しない財務システムの構築。 ・ 保証システムの見直しの検討。