

第2回長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会 議事要旨

日時：平成22年2月22日（月）10：00～12：00

場所：中央合同庁舎7号館9階共用会議室-3

出席者：若杉座長、後藤委員、中山委員、松本委員、宮坂委員、家森委員

（議事概要）

1. 開会

（事務局より意見発表者等を紹介）

2. 議事

（1）前検討会の質問事項について

（事務局より前検討会の質問事項に関する調査結果を説明）

（2）市場関係者等からの意見発表について

（市場関係者等による意見発表及び質疑応答）

① 全国銀行協会・三井住友銀行による意見発表

【意見発表の要点】

- ・ 住宅ローンの金利水準は歴史的な低水準。しかし、過去には高水準の時期もあり、金利変動リスクの説明が重要。また、長期固定ローン商品は品揃えとして必要。
- ・ 住宅ローンは、住宅購入というお客様の人生の一大イベントのお手伝いと認識。また、個人の金融知識・理解度は事業者と異なり、より一層丁寧な説明が重要。
- ・ 今後とも住宅金融支援機構には「民業の補完」の役割を期待。先般の緊急経済対策にもとづく金利1%引下げは民間プロパー金利と比較しても競争優位となり得、影響を懸念する声もある。
- ・ 「事前の国交省・機構との意見交換等、民間の意向を制度改定に反映させる仕組みが必要」など、改善を求める声がある。

【委員からの主な質問と応答】

- Q. 平成18年度下期以降、民間金融機関による証券化商品発行額が減少しているが、住宅金融支援機構にシェアを奪われたのか。もしくは証券化商品自体のニーズが減少しているのか。
- A. そのどちらでもないと思われる。平成17年度の下期から平成18年度の上期当時に多かった借換のニーズの減少も証券化商品発行額減少の一因か。

Q. 民間金融機関における住宅ローンの審査基準は、経済状況の変化によって変わることはあるのか。

A. 基準そのものを頻繁に変えるようなことはない。直近は、景気の悪化によって収入が減少し、融資を受けられない人が増えたことをもって、基準が厳しくなったと捉えられているのかもしれない。

Q. 説明資料を見ると、住宅金融支援機構のフラット 35 と民間の変動金利では金利が似たような水準である。どちらの商品の方が競争力があるのか。

A. 説明資料にある民間の変動金利は店頭表示金利である。実際の貸出金利はこれより低い。

② 日本住宅ローンによる意見発表

【意見発表の要点】

- ・ モーゲージバンクによるフラット 35 の取扱いシェアは、買取申請件数で全体の 50% 超、融資金額では 65% 超に達している。
- ・ ローン利用者のニーズは様々であり、ローンの利用にあたって十分な選択肢を与えることが重要だと考えている。預金金融機関とは、利用者のニーズを相互に補完し合う関係としてフラット 35 を供給しているという認識である。
- ・ 他の金融機関に比べ、販管費・システム負担を抑えることで、サービシングフィーの低減を図り、低金利を実現している。

【委員からの主な質問と応答】

Q. ハウスメーカーがモーゲージバンクを持つことで、住宅販売促進にどのようなつながるのか。

A. 自前のモーゲージバンクで、長期固定ローンを望むユーザーに対し、全国に一律の基準で幅広く融資が可能なフラット 35 を供給することが可能となり、より一層の住宅販売の促進につながると考えている。

Q. より一層の住宅販売のため、フラット 35 だけではなく変動金利型の住宅ローンも提供する考えはないのか。

A. 例えば長期固定金利型と変動金利型の住宅ローンを組み合わせることで、顧客の選択のバリエーションが広がることでユーザーにとってプラスの効果をもたらすことになると考えている。

Q. フラット 35 の金利引下げ幅の拡大や融資率の上限の引上げは効果があるのか。

A. まだ始まったばかりだが、直近の実績はかなり伸びている。

Q. 全国で競争環境は異なると思うが、モーゲージバンクにおいては、全国均一の金利で住宅ローンを提供しているのか、それとも地域ごとに金利が異なるのか。

A. 地域によって金利が異なることはない。

Q. 住宅金融支援機構の融資基準に加え、モーゲージバンクで独自に融資基準を設けているか。

A. 基本的には、住宅金融支援機構の融資基準と同じ。但し、定性的な部分については、各モーゲージバンクで判断をおこなっているところもあるかもしれない。

Q. モーゲージバンクでは、返済困難者への対策は行っているのか。特に、店舗のない遠隔地の返済困難者への対策はどのように行っているか。

A. 住宅金融支援機構による対策に従い、前向きに対応している。対応は、専門部署が電話等により相談を受け付けしている。

③ 生活設計塾クルー取締役・深田晶恵氏による意見発表

【意見発表の要点】

- ・ 最近の住宅ローン利用者の動向として、毎月の返済額だけで判断する人が大半。結果として、当初の返済額が低く抑えられる変動金利を利用している。
- ・ また、変動金利は当初の返済負担が小さいため、より多額の借入をすることが可能。自己資金の少ない人ほど、変動金利を利用する傾向にある。
- ・ 変動金利型は「借りすぎ」を引き起こす要因となる。また、頭金が少ないと、借り入れ後しばらくの間バランスシートが逆ざやになる。
- ・ 現状の問題点として、変動金利型の利用者の多くが仕組みやリスクを理解せずに借りている。また、変動金利型での「借りすぎ」の問題や住宅ローンにおけるリスク説明のルールがない問題がある。リスク説明の共通ルールを設けることや、金利上昇リスクを具体的に示すことが重要。

【委員からの主な質問と応答】

Q. 住宅ローンの「借りすぎ」は変動金利型でのみ起こるのか。

A. 変動金利だと少ない頭金でも借入が可能のため、起こりやすいといえる。固定金利の場合は、毎月返済額が多額になるため、そもそも借りられないというのが現状。

Q. フラット 35 における金利引下げ幅の拡大や融資の際の頭金を不要とする施策は、消費者にとってどのような影響を与えるのか。

A. 頭金を不要とする施策は借りすぎにつながることもある。

Q. 超長期固定金利型（例えば 50 年の固定金利ローン）についてはどのように考えているか。

A. 一般の個人の生活の実態には合っていないと考えられる。50 年のローンだと、返済が利息にばかり充てられてしまうことになり、60 歳時点で多くの元本が残ることになるが、重要なのはローンを利用する際にこれらの事実をしっかりと認識すること。

(3) 次回の検討会の議事等について

(事務局より次回の検討会の議事及び発表者の募集方法について説明、委員の了解)

3. 閉会

(事務局より今後の検討会のスケジュール及び進め方について確認後、閉会)