

住宅金融市場の改革について

平成 15 年 2 月

全国銀行協会

住宅金融市場の改革について(要旨)

わが国の住宅金融市場の現状

■ 住宅金融公庫の巨大なプレゼンス

～住宅金融公庫の融資シェアは、ピーク時45%、現在も35%超で推移

<肥大化の要因>

- 長期・固定・低利の金利条件
～財政投融资による調達や一般会計からの多額の補給金等を背景
- 極めて低水準の業務委託手数料
～民間金融機関ネットワークの負担に依存した融資拡大
- 融資限度額の度重なる引き上げ

住宅金融公庫のかかえる諸問題

■ 市場メカニズムの阻害

- 住宅金融公庫が事実上、住宅ローン市場のプライスリーダー
→ 公正な競争条件が確保されず、民業圧迫だけでなく、民間金融機関の商品開発のインセンティブまで抑制

■ 大きな国民負担

- 毎年、政府は巨額な補給金等を一般会計から支出
- 貸倒れや延滞率も増加

住宅金融市場改革の具体的な方向性

■ 住宅金融公庫の融資業務

- 独立行政法人設立までの4年間の融資業務縮小に関する「アクション・プラン」の策定、公表と特殊法人等改革推進本部参与会議等の監視のもと確実な実行
- 独立行政法人では、原則、融資業務は行わない
- 貸出金利・業務委託手数料を市場メカニズムに基づく設定ルールに

■ 住宅金融公庫の証券化支援事業

- 証券化を前提とした住宅ローンの普及のためには、融資業務の見直しが必要不可欠
～特に財政投融资による資金調達など「官業ゆえの特典」によらない貸出金利設定が必要
- 証券化支援事業も、あくまで市場の揺籃期に限定。市場の自律的发展以降は市場に委ねるべき

今後の住宅金融市場のあり方

- 住宅金融における政府等の公的部門の関与を極力小さくしていくことが重要
～民間金融機関の継続的な努力、証券化市場の発展、真に必要な分野への税制・財政措置等の組合せによる住宅金融市場の実現

目 次

．はじめに	 1
．わが国の住宅金融市場について	
1．住宅金融公庫の突出した融資シェア	 2
2．住宅金融公庫の融資肥大化の要因	 3
3．民間金融機関の取組みと最近の住宅ローンの状況	 5
．住宅金融市場改革の必要性	
1．住宅金融公庫がかかえる諸問題	 7
2．住宅金融分野における官民の役割分担	 7
．住宅金融市場改革の具体的な方向性	
1．住宅金融公庫の融資業務	 9
2．住宅金融公庫の証券化支援事業	11
．おわりに —今後の住宅金融市場のあり方—	16
資 料	17

．はじめに

「特殊法人等整理合理化計画」（2001 年 12 月）が閣議決定されて、1 年が経過した。このなかで、住宅金融公庫に関しては、組織面では、5 年以内に廃止のうえ独立行政法人を設立、事業面では、融資業務は段階的に縮小する一方、証券化支援業務を開始することとされた（資料 1）。

この間、住宅金融公庫では、民間金融機関の「長期・固定金利」住宅ローンに関する証券化支援事業を 2003 年度から実施すべく、具体化に向けた検討が行われてきた。その内容を踏まえ具体的な措置が平成 15 年度予算案に盛り込まれるとともに、法制面の整備を行うため、「住宅金融公庫法及び住宅融資保険法の一部を改正する法律」案¹が 2003 年 2 月 12 日に閣議決定され、国会に提出されたところである。

一方、縮減が予定されている融資業務については、予算面では、計画戸数・事業費ともに対前年度比マイナスとする措置が足元 2 年間盛り込まれている。ただ、「民間にできることは民間に委ねる」という行政改革の基本原則や住宅金融市場の現状に照らしてみれば、極めて不十分な内容といわざるを得ず、また、4 年後の住宅金融公庫廃止に向けた融資業務縮小の具体的な計画についても明らかにされていない。

経済財政諮問会議による「政策金融改革について」（2002 年 12 月）のなかで政策金融の活動領域を「公益性」と「金融リスクの評価等の困難性」が共に該当する分野に限定する方針が示されていることに鑑みれば、住宅金融分野のように、民間金融機関の融資活動が活発な分野において、公的機関が引続き高いプレゼンスを維持することは、大きな問題があるといわざるを得ない。

こうしたことから、全国銀行協会では、2002 年 9 月に「住宅金融制度等改革問題検討部会」を設置し、住宅金融公庫の融資業務や証券化支援事業の問題を中心に、わが国の住宅金融市場の改革について検討を進め、今後、改革の具体的な方向性についての提言をとりまとめたものである。

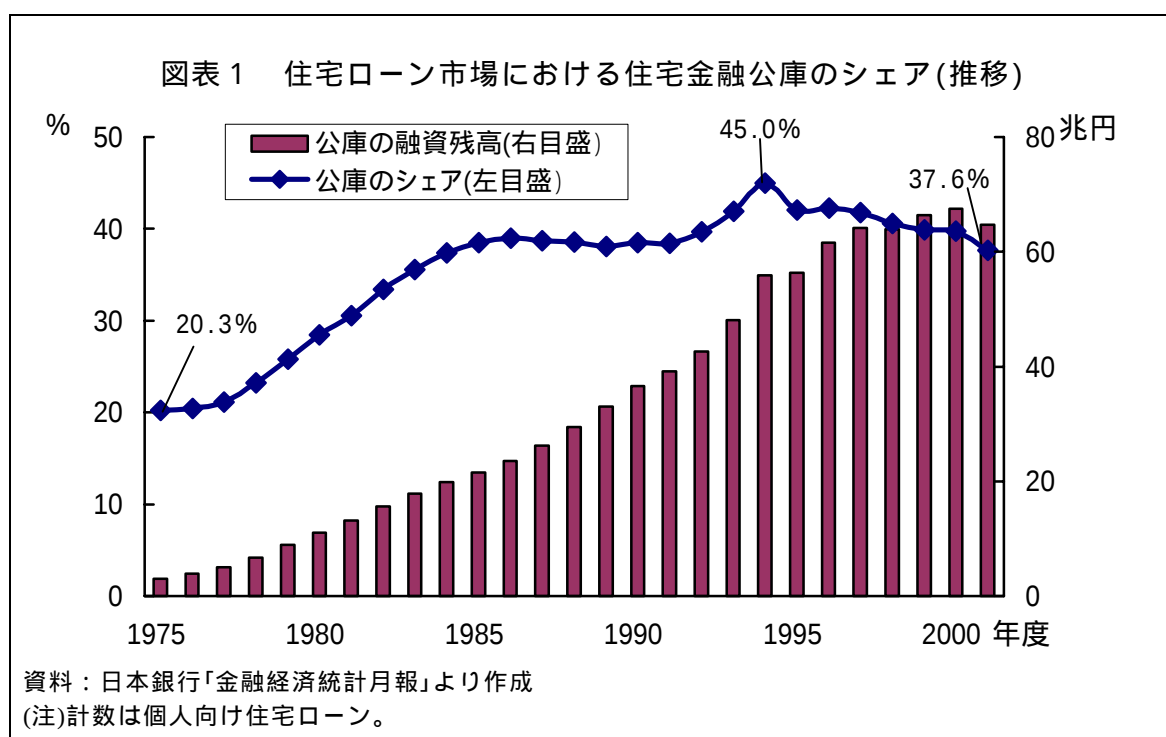
¹ この法律案では、このほか附則第 3 条において、2007 年 3 月 31 日までに、住宅金融公庫を廃止し、同公庫の権利および義務を承継する独立行政法人を設立すること、および当該独立行政法人には、住宅金融公庫が行う証券化支援事業の実施状況、一般の金融機関の住宅資金の貸付けの状況等を勘案し、必要な業務を行わせること等が定められている。

．わが国の住宅金融市場について

1．住宅金融公庫の突出した融資シェア

はじめに、わが国の住宅金融市場の状況を見てみたい。

わが国の住宅ローン市場における金融機関別のシェアをみると、公的機関である住宅金融公庫のプレゼンスが非常に高い。1975 年時点で 20.3%であった住宅金融公庫のシェアは、その後急速に上昇し、94 年のピーク時には 45%に達した。その後はやや下降したものの、今なお 35%を超える極めて高い水準で推移している（図表 1）。



こうした状況は、住宅金融公庫法に規定している「銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通する」(公庫法第 1 条第 1 項)という住宅金融公庫の目的から大きく逸脱し、民業を圧迫している状態といわざるを得ない。

また、これは、他の先進主要国に例がなく、特異なものといえよう。例えば、英国では、公的機関が直接、住宅ローンを住宅の購入者に貸し出すということも行われていない。また、米国やドイツ、フランスにおいても、公的機関の個人向け貸出への関与は、低所得者向けなど、極めて限定的な範囲に止められているのが実情である。

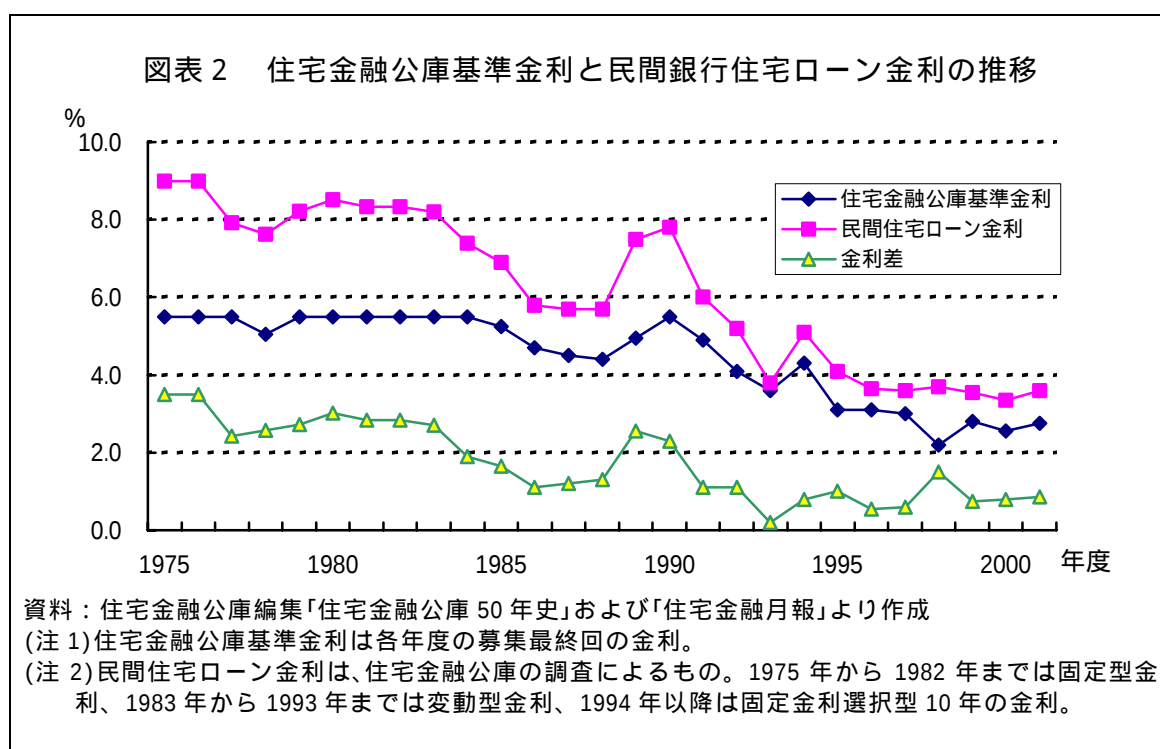
2. 住宅金融公庫の融資肥大化の要因

次に、住宅金融公庫の融資が肥大化した要因を検討してみたい。

(1) 長期・固定・低利の貸出条件

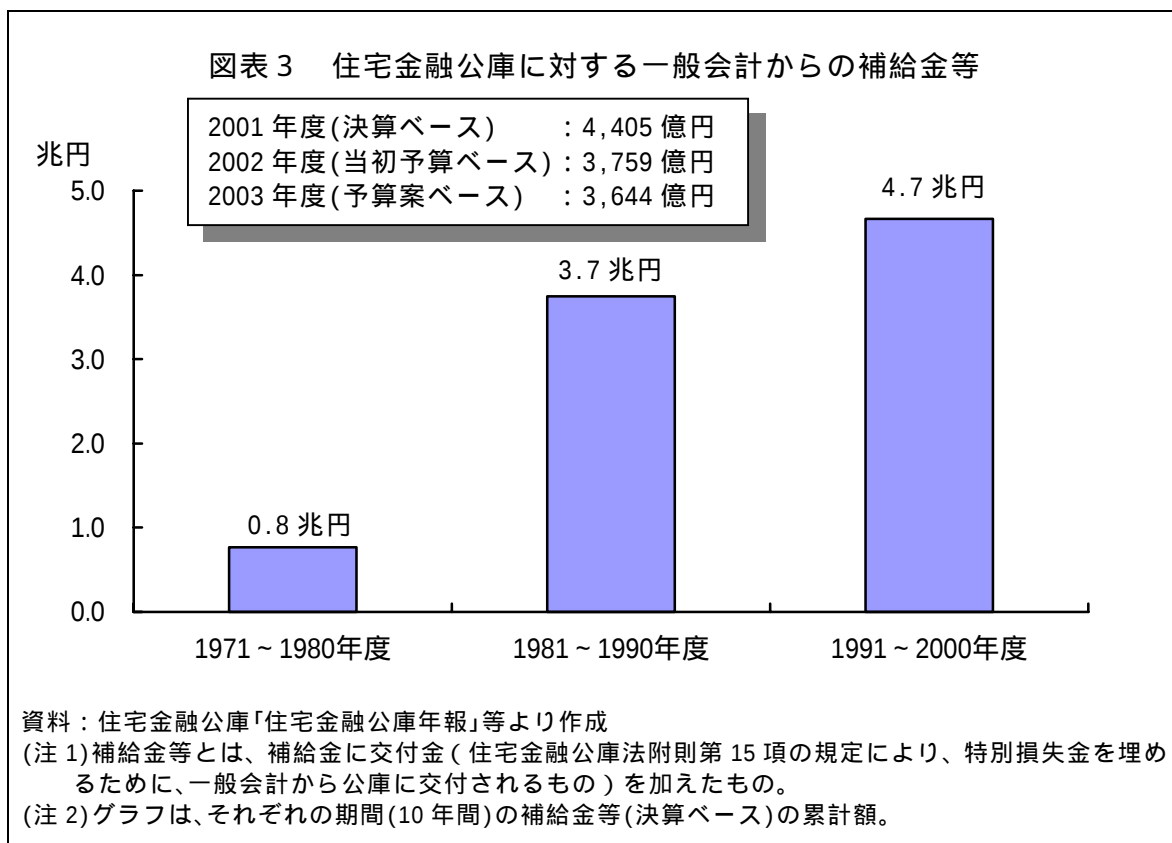
肥大化の第一の要因として考えられるのは、民間金融機関では実現し得ない「長期・固定・低利」といった貸出条件の提示である。

住宅金融公庫の貸出金利と民間金融機関の住宅ローンの貸出金利の推移を見ると、近年は、低金利局面を反映し、絶対的な差は縮まっているものの、住宅金融公庫のシェアが大きく上昇した 70 年代後半から 80 年代前半では、実に 3% 前後の金利差が存在した（図表 2）。



こうした住宅金融公庫の貸出条件は、財政投融资からの有利な資金調達に加えて、一般会計からの巨額の補給金²（図表 3）など、「官業ゆえの特典」ともいべきものによって、初めて可能となっているものである。これらの特典は、事実上、国の財政負担、すなわち国民の税金によって成り立っているが、昨今の厳しい財政状況も鑑みれば、こうした仕組みを将来にわたって維持し続けることは困難といえよう。

² 2001 年 12 月の「特殊法人等整理合理化計画」においては、「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」とされている。



(2) 低水準の業務委託手数料

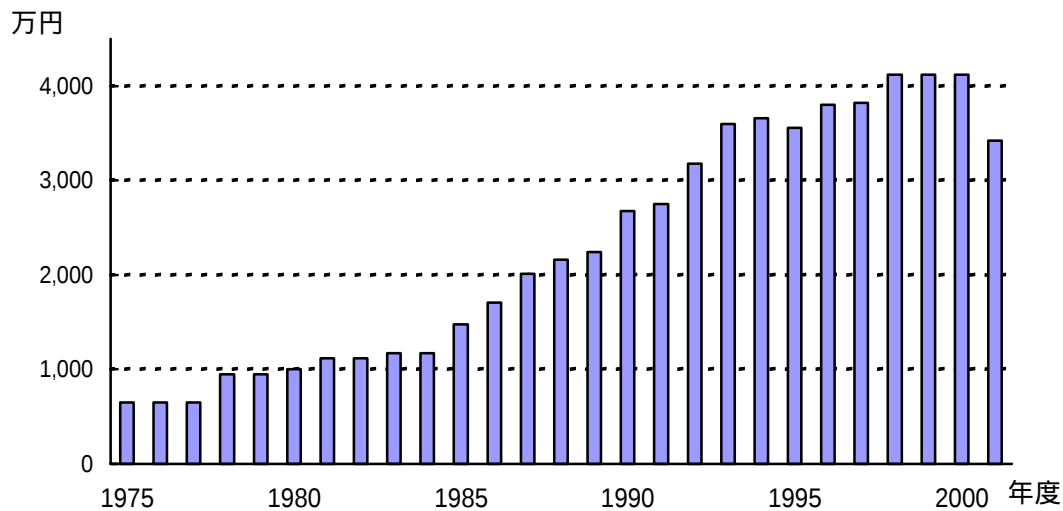
また、住宅金融公庫は、法令・予算制度を根拠に、業務委託手数料を極めて低額に抑えつつ、民間金融機関の店舗ネットワークを融資業務拡大のための代理店として活用している。このことは、経費面においても、まさに「民が官を補完する」ものと指摘できよう。

(3) 融資限度額の度重なる引上げ

こうした金利面や経費面での優位性に加えて、80 年代後半から、景気対策という側面も含め、住宅金融公庫の融資限度額が、特別加算制度の創設等を通じて継続的・段階的に引き上げられてきたことも、肥大化の一因である(図表 4)。

97 年には、住宅購入価額に対する融資限度割合(8 割)の撤廃が行われ、98 年には、優良分譲住宅の融資限度額と特別加算等の合計額が 4,120 万円と 4,000 万円を突破するなど、制度面から住宅金融公庫融資の肥大化を後押ししている。

図表 4 住宅金融公庫の個人向け融資限度額の推移



資料：住宅金融公庫編集「住宅金融公庫 50 年史」等より作成

(注)「個人向け融資限度額」とは、優良分譲住宅基本融資額＋大都市加算(東京圏)・ゆったりマイホーム加算(東京圏)・生活空間加算額のいずれか＋大型住宅加算。

3. 民間金融機関の取組みと最近の住宅ローンの状況

一方、近年では、民間金融機関において、住宅ローンへの積極的な取組みが行われている。また、2001 年の特殊法人等整理合理化計画において、住宅金融公庫の廃止を含む改革方針が示されて以降、こうした取組みは加速している。

(1) 住宅ローン商品の多様化

まず、近年、金利スワップ市場の発展等もあり、これまで民間金融機関の住宅ローンの主流であった変動金利型に加えて、固定金利型の取扱いが増加していることが指摘できる。また、20 年間以上固定金利の住宅ローンを提供する民間金融機関の数も増えるなど、昨今は幅広い顧客ニーズに対応できるようになってきている(資料 2)。

この結果、民間金融機関の住宅ローン残高に占める固定金利型の割合は、95 年度の 31.2% から、2000 年度には 44.5% にまで増えている(資料 3)。

また、保証会社不要型や休業補償保険付保型など、金利面以外でも住宅ローン商品の多様化が進んできている。

(2) 顧客利便性の一層の向上

上記の商品面での取組みに加え、住宅ローンセンターの設置や休日相談会の開催、インターネットによるローン・シミュレーション等各種情報提供の実施、

審査期間の短縮化など、顧客利便の一層の向上が図られている。

こうした種々の取組みにより、民間金融機関の住宅ローンのシェアは堅調に増加してきている。この結果、足元の2002年7-9月期では、新規の住宅ローン貸出に占める国内銀行のシェアは87.3%に上昇し、一方、住宅金融公庫のシェアは、1割程度にまで低下している（図表5）。ただし、これは、超低金利局面が続いているという環境のなか、住宅金融公庫の融資金利と民間金融機関の住宅ローン金利の格差が縮まっていることも一因である。

図表5 住宅金融公庫と国内銀行の新規住宅ローン融資実行額(比較)
(単位：億円、%)

	1999年度	2000年度	2001年度	2002年 (6月期)	2002年 (9月期)
住宅金融公庫	106,192	87,663	60,747	13,002	6,178
(2業態間 シェア)	45.8	41.0	29.2	28.7	12.7
国内銀行	125,503	126,330	147,447	32,327	42,577
(2業態間 シェア)	54.2	59.0	70.8	71.3	87.3

資料：住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」および日本銀行「金融経済統計月報」より作成
(注)2業態とは、住宅金融公庫と国内銀行。

．住宅金融市場改革の必要性

1．住宅金融公庫がかかえる諸問題

住宅金融公庫は、その設置目的である「民間金融機関では融資困難な住宅融資を提供すること」から逸脱し、肥大化した結果として、以下のような諸問題をかかえている。

(1) 市場メカニズムの阻害

住宅金融公庫は、「官業ゆえの特典」のもと、長期・固定・低利の住宅ローンを、民間金融機関ではなし得ない規模で提供することにより、そのシェアを拡大すると同時に、市場メカニズムの発揮を阻害してきた。

すなわち、住宅金融公庫が事実上、住宅ローン市場におけるプライスリーダーとなることにより、民間金融機関から貸出機会を奪ってきただけでなく、住宅ローン商品開発へのインセンティブを抑制し、民間金融機関の活力や創意工夫の発揮、市場競争の活発化を阻害してきた面も否めない。

(2) 国民負担

住宅金融公庫が低利の住宅ローンを提供するために、政府は、住宅金融公庫に対して、巨額の補給金等を一般会計から支出している（前掲図表 3）。

このことは、住宅金融公庫の住宅ローンは、まさに税金等による国民負担なしには成り立ち得ず、同時に、全国民の負担による一部国民への見えざる所得移転が行われていることを意味している。

加えて、昨今の経済環境等を背景に、住宅金融公庫融資の貸倒れや延滞も増加しており（資料 4）この点も注視する必要がある。

2．住宅金融分野における官民の役割分担

こうした住宅金融公庫がかかえる諸問題を解決していくためには、住宅金融分野における官民の役割分担の再考が不可欠である。具体的には、「民間でできることは民間に委ねる」との行政改革の基本原則に則り、住宅金融公庫のあり方を全面的に見直していくことが必要である。

この背景には、2001 年 4 月の財政投融资改革の趣旨³に則り、住宅金融公庫

³ 郵便貯金や年金積立金の全額が資金運用部に預託される仕組みから、特殊法人などの施策に真に必要な資金だけを金融市場から調達する仕組みに改め、市場原理の徹底と政策コスト分析による財政投融资にかかる事業の効率性と透

への財政融資資金投入の是非も含め、抜本的見直しが不可避であることも指摘できる。わが国の住宅政策⁴における住宅金融の位置付けについても、住宅金融公庫の直接融資を用いた「公的資金による住宅建設」から「民間資金を活用しつつ、真に豊かで住みやすい住宅をいかに供給していくか」への大胆な転換を図る必要性が高まっているといえよう。

なお、米国等の主要国の住宅金融市場を見ると、公的機関は、証券化市場の発展を支援する業務を行っているが、前述したように、融資業務、とりわけ個人向け貸出への関与は、低所得者向けなど、極めて限定的な範囲に止められている。

これらの点を踏まえると、住宅金融公庫の業務、なかでも融資業務については、直ちにゼロベースで見直していくことが必要である。

明性の向上が期待される、としている。

⁴ わが国の住宅政策は、1966年に策定された「住宅建設計画法」などに基づいているが、当時と現在とは、住宅金融を取り巻く環境が大きく変化しているにもかかわらず、法律上は、未だに公的資金による住宅建設が計画の基本となっており、2001年度からの「第八期住宅建設五箇年計画」(2001年3月13日閣議決定)においても、公的資金による住宅建設は全体で325万戸(年平均65万戸)、うち住宅金融公庫融資分218.5万戸(同43.7万戸)と高水準となっている。

．住宅金融市場改革の具体的な方向性

ここで、住宅金融公庫の改革、具体的には、融資業務および証券化支援事業のあり方について、民間金融機関の考え方を示すこととする。

1．住宅金融公庫の融資業務

(1) 融資規模の縮減～4年後には、直接融資から原則撤退を

まず、住宅金融公庫の融資業務については、「特殊法人等整理合理化計画」で定めた5年以内の廃止の時期を待たずに、住宅金融公庫法第1条に定める設置目的に従い、「民間金融機関が融資困難なもの」に限って融資を行うよう、直ちに、ゼロベースで見直すことが必要である。

近年の住宅金融公庫の事業計画および融資契約実績を見ると(図表6)、2001年度については、前年度並みの計画に対し、融資契約実績は計画の5割前後に止まっている。また2002年度についても、4～12月の速報値を見ると、主力の個人住宅が約6万戸と激減し、年度全体では、計画の2～3割程度に止まることが見込まれる。しかしながら、2003年度の計画は、住宅戸数37万戸、事業費(融資額) 約5兆7,500億円と、「特殊法人等整理合理化計画」を策定した2001年度の融資実績をも上回る高い水準となっている。

図表6 住宅金融公庫の事業計画および融資契約実績

		2000年度	2001年度	2002年度	2003年度
住宅戸数	計 画	55万戸	55万戸	50万戸	37万戸
	実 績 (率)	48.7万戸 (88.6%)	31万戸 (56.4%)	(参考 : 個人住宅) 4月～12月(速報) 約6万戸	
事業費 (融資額)	計 画	11兆1,643億円	10兆6,131億円	8兆1,442億円	5兆7,493億円
	実 績 (率)	9兆408億円 (81.0%)	5兆2,496億円 (49.5%)		

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。

民間金融機関による代替が進んでいる状況にもかかわらず、過去の実績を上回る予算要求を続ける姿勢は、今般の特殊法人改革の趣旨に反するものといえ

よう。また、今後、住宅金融公庫が開始する証券化支援事業の発展の妨げにもなりかねない。したがって、以下に掲げる２点の改革が必要である。

融資業務の段階的縮小に向けたアクション・プランの策定・公表と実行

住宅金融公庫は、単年度の事業計画を、足元の融資契約実績を踏まえて大幅に縮減するべきである。同時に、融資限度割合の引下げ⁵や特別加算の廃止を含む融資限度額の引下げ等を盛り込んだ、独立行政法人設立までの４年間の融資業務の段階的縮小に関するアクション・プランを、早急に策定・公表すべきである。併せて、独立した第三者機関（例えば、特殊法人等改革推進本部参与会議）の監視のもと、これを確実に実行していくことが不可欠である。

独立行政法人では、「原則、融資業務を行わない」こと

住宅金融公庫の「廃止」に伴い、証券化支援事業と既往債権の管理を主たる業務として設立される独立行政法人においては、特殊法人改革の趣旨等を踏まえ、「原則、融資業務を行わない」とすべきである。仮に、融資業務を行うとする場合には、民間金融機関では真に融資困難な例外ケース（例えば、大規模な災害後の住宅復旧に係る特別融資など）を、独立した第三者機関が客観的基準に基づいて限定し、それ以外の分野からは全面撤退すべきである。さらに、こうした例外的なケース等についても、民間金融機関による融資困難の事由が借入者の信用リスクである場合には、民業補完の観点から、直接融資ではなく、公的な信用保証の仕組みを活用することが望ましい。

また、住宅政策等の観点から、一定の政策誘導が求められるようなケース（例えば、省エネルギー化、バリアフリー化、一般的な災害対策など）については、「政策金融改革について」⁶に指摘されているように、直接融資ではなく、他の政策手段、具体的には、税制や利子補給等の活用を検討すべきである。

なお、「特殊法人等整理合理化計画」において、この独立行政法人の融資業務の取扱いを検討する際に考慮するとされている「民間金融機関による円滑な住宅融資業務の状況」については、その判断主体や判断基準が明らかにされていない。この点については、まさに特殊法人等改革のフォローアップに係る事項であり、判断の客観性を担保するためにも、特殊法人等改革推進本部参与会議等において、客観的なメルクマールに基づき、判断が行われる

⁵ 2002年度より、年収800万円超は限度割合50%、それ以外は80%に引き下げられたが、民業補完の観点から十分とはいえない。

⁶ 2002年12月経済財政諮問会議決定。

よう措置すべきである。

(2) 貸出金利・業務委託手数料～市場メカニズムに基づく設定に

また、住宅金融公庫の融資業務が残存する期間においても、貸出金利や業務委託手数料の設定ルールを、直ちに市場メカニズムに則って見直すことが必要である。

市場メカニズムに基づいた貸出金利の設定

今後、金融市場改革を進めるにあたっては、金融審議会の「中期ビジョン」(2002 年 9 月)にもあるように、市場機能の発揮が重要かつ喫緊の課題となっている。こうしたなか、民間金融機関は、近年、住宅金融分野において、創意工夫や活発な競争を通じ、顧客利便の向上に積極的に努めてきたところである。

この動きを更に加速し、一層の顧客利便性の向上を実現するには、自由かつ公正な競争の確保が不可欠となる。そのためにも、市場実勢から大きく乖離した貸出金利を可能とする財政投融资からの資金調達など「官業ゆえの特典」を前提とする仕組みを、直ちに市場メカニズムに則ったものに改める必要がある。また、こうした見直しを担保する観点から、金利設定の仕組み等についても、前提となる金利シナリオ等を含め、ディスクローズしていくことが強く求められる。

こうした取り組みは、後述するが、2003 年度後半から開始予定の住宅金融公庫の証券化支援事業を円滑に進めるためにも必要不可欠と考えられる。

業務委託手数料の見直し

代理店である民間金融機関に委託されている融資申込みの受付や元利金の回収業務等の業務委託に係る手数料についても、住宅金融公庫法(第 23 条)では、「業務に必要な経費」を基準に支払うとされているが、実際に支払われている手数料は、業務の対価としては極めて低額である。

このため、全国銀行協会では、毎年、その是正を要望しているが、官民の公正な競争条件を確保するためにも、早急に是正されるべきである。

2 . 住宅金融公庫の証券化支援事業

2003 年度後半から開始予定の証券化支援事業(資料 5)は、住宅金融公庫が融資業務を縮小し、民間金融機関の補完に徹するという住宅金融公庫改革の流れの一環として行われるものである。この仕組みが立ち上げられ、わが国の証券

化市場の標準化・活性化に資することになれば、民間金融機関が「長期・固定金利」の住宅ローンを安定的かつ継続的に提供するうえで有効な方策となろう。その意味で、証券化市場が自律的に発展するまでの揺籃期においては、こうした公的支援にも一定の役割がある。

しかしながら、現状、住宅金融公庫の融資業務との関係および証券化スキームそのものに以下のような大きな問題点があり、その対応が求められている。

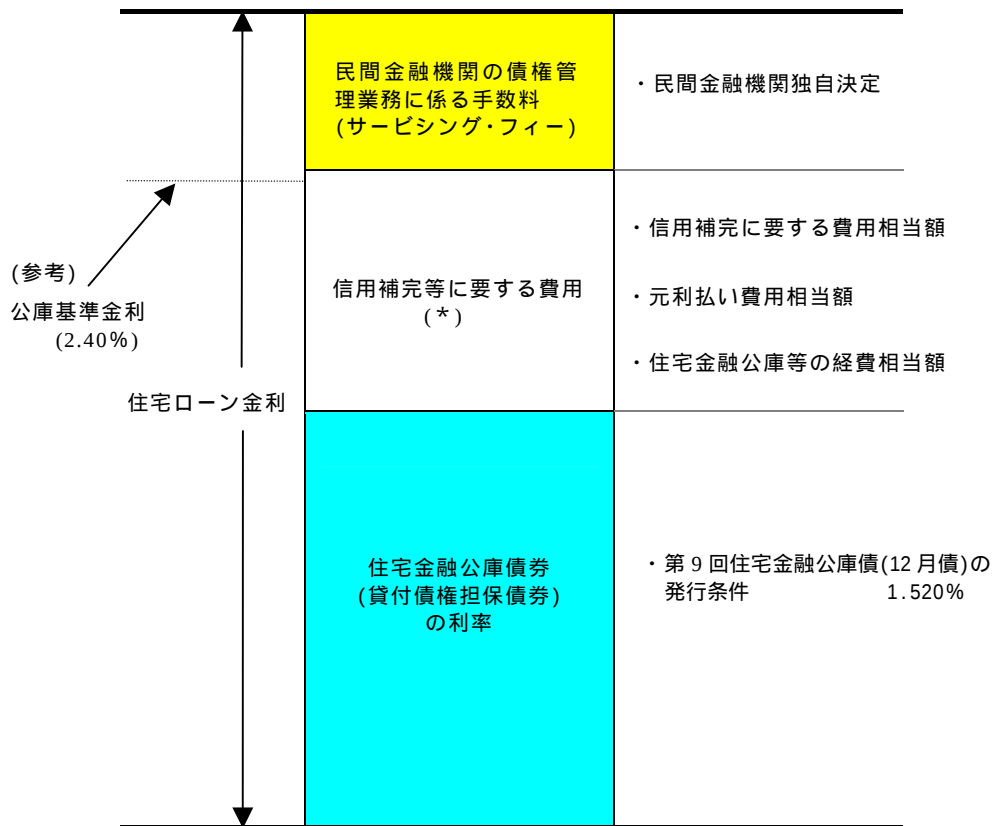
(1) 融資業務との関係

証券化支援事業における民間金融機関の住宅ローン買取の基準は、円滑な代替を進める観点から、住宅金融公庫の直接融資の基準とほぼ同一である。つまり、両者はいわば「双子」の関係にあり、顧客からみた商品性の違いは、基本的に金利水準以外はない。

ここで、直近の住宅金融公庫の M B S (資産担保債券) 発行時 (2002 年 12 月) の事例を当てはめてみる。すると、証券化を前提とした住宅ローン金利は、投資家に支払われる M B S の利息と証券化支援事業に関して住宅金融公庫の受け取る諸費用を加算した段階で、すでに直接融資の基準金利 (2.4 %) を上回る水準となってしまう (図表 7)。すなわち、証券化を前提とした住宅ローンは、金利比較の結果、顧客に選択されないこととなる。裏返せば、財政投融資による資金調達などの「官業ゆえの特典」を背景とした住宅金融公庫の直接融資の金利水準が、市場で形成される水準に比べていかに低水準かを物語っているともいえる。

このことは、証券化支援事業の成否は、住宅金融公庫の融資業務の見直しをどこまで実施するかにかかっていることを意味する。まさに「住宅金融公庫改革の鍵は、住宅金融公庫自身が握っている」といえよう。この点は、今後の特殊法人等整理合理化計画のフォローアップのなかでも十二分に検証される必要がある。

図表7 「証券化支援事業」に係る住宅ローンの金利の考え方(イメージ)
(2002年12月のケース)



* ...住宅金融公庫がその水準を決定のうえ徴求。

(2) 証券化スキームに関する課題

2002年夏以降、住宅金融公庫の予算要求内容に基づく基本的なスキーム(前掲資料5)を基礎に、同公庫と民間金融機関や市場関係者の間で、証券化支援事業実施のための実務的な検討が進められている。ただし、市場原理および経済合理性に則り、証券化市場が健全に発展していくためには、引続き、以下のような課題の検討が必要と考える。

リスク負担等

民間金融機関が住宅ローンの金利を決定し、MBSの発行条件が決定されるまでには、通常、2か月程度要するとされており、この間の金利変動リスク負担が第一の課題である。

この金利変動リスクについては、現在、一義的には民間金融機関が負担し、その負担が一定以上となる場合に住宅金融公庫も追加的に負担するというスキームが予定されている。今後は、債権譲渡からMBS発行までの期間を

短縮するなど、リスク負担等につき、継続的に検討・検証を行っていく必要がある。

また、住宅ローン債権を額面金額で譲渡する現在のスキームは、会計基準上のあるべき姿からみると問題点もあり、前述した金利変動リスクに関する民間金融機関によるヘッジを事実上不可能にするため、将来的には住宅ローン債権の譲渡価格を時価に切り替えるべきである。

これらの措置は、リスク管理面等でのメリットに加え、証券化商品の流通市場の発展にも資するものとする。

保証型スキーム

先行して事業が開始される「買取型」に続き、翌 2004 年度には「保証型」が開始される予定である。ただし、この「保証型」は、現在のところ、投資家への元利払保証に加えて、全ての住宅ローンの借入者に対して住宅金融公庫の「住宅融資保険」を付保することが前提とされ、その他の形態、例えば、「元利払保証片寄型」⁷などは選択できない。

「保証型」は、本来、最もスキーム参加者の創意工夫が期待できるものだけに、今後は、民間の創意工夫がより生かされるバリエーション豊かなスキームの早期実現が強く期待される。

証券化支援事業への参加基準

証券化支援事業および証券化市場が健全に発展していくためには、住宅ローン利用者の保護が図られるとともに、市場メカニズムが円滑に機能し、競争の公正性が確保されて、証券化市場における投資家の信頼を得ることが不可欠である。

この観点から、住宅ローンのオリジネーター等には、一定の資格要件や基準が必要と考える。例えば、既に住宅ローンを取り扱っている金融機関と同様に、商品説明・審査体制、アフターケアを含めた事務処理体制やリスク管理・コンプライアンス体制、および一定の財務基盤の保持などが求められるものとする。

MBS の流通市場の整備等

証券化市場の発展のためには、既往債権も含め、証券化商品が受け入れられるよう、セカンダリーマーケットの育成等にも注力することが重要である。この観点から、決済スキームの整備やマーケットメイク等の措置についても

⁷ 「元利払保証片寄型」とは、住宅ローンそのものに対する保証(現在予定されている「保証型」では、住宅融資保険を用いた保証)を行わず、MBS への元利払保証のみを行う形態。

さらに検討が必要である。また、より適正なプライシングや投資家層拡大のために、住宅金融公庫の既存の住宅ローン債権に関する詳細なデータ等の開示も必要である。

・ おわりに - 今後の住宅金融市場のあり方 -

住宅金融公庫改革は、小泉内閣で進められている特殊法人改革のなかでも、特に「先行７法人」に掲げられた、まさに改革の目玉である。最も多額の財政負担を強いてきた、この巨大な住宅金融公庫の改革の成否は、今後のわが国の行財政改革の行方を占う重要な試金石である。

この改革を成功に導くためには、住宅金融分野における政府等の公的部門の関与を極力小さくしていくことが重要である。今後は、民間金融機関の継続的な努力と証券化市場の発展、および真に必要な分野への税制・財政措置等による公的支援により、住宅金融公庫の廃止後も、新たな公的融資制度を設けることなく、円滑で利用者利便に資する住宅金融市場が実現されることが望ましい。その意味で、新設される独立行政法人は、その役割を公的部門として行うべき機能に絞り込んでいくことが何よりも重要である。

さらに将来を展望すると、近年、米国において、ファニーメイ（F N M A : 連邦抵当金庫）等の政府支援企業の肥大化が問題とされている。こうした点に留意し、証券化支援事業についてもあくまで「揺籃期」に限定することとし、市場の自律的発展が見られてからは、市場に委ねる不断の見直しが必要である。

政府におかれても、本提言を踏まえ、早急にわが国住宅金融市場の具体的な改革を進められることを強く期待したい。

以　上

資料１ 特殊法人等整理合理化計画（２００１年１２月１９日閣議決定）抜粋

各特殊法人等の事業及び組織形態について講ずべき措置

住宅金融公庫	<u>事業について講ずべき措置</u> 【住宅資金融通事業等（融資、保険）】 ○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。 ○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措置の際、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。 ○貸付資産等のリスク管理及び引当金の開示については、適切に実施する。 ○金利の決定については、政策的必要性等を踏まえ、決定責任主体を明確にする。 ○政策金融について評価手法を検討し、その結果を事業に反映させる仕組みを検討する。特に繰上償還を含めた政策コストを明示する。
	<u>組織形態について講ずべき措置</u> ● 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。

資料２ 民間銀行による固定金利住宅ローンの最長固定金利期間(サンプル調査)

	最長固定金利期間	(参考)最長貸出期間
A 行	３０年	３５年
B 行	２５年	２５年
C 行	３０年	３０年
D 行	１０年	３５年
E 行	２５年	２５年
F 行	２０年	３５年
G 行	１０年	３５年
H 行	１０年	３５年
J 行	１０年	３５年
K 行	３０年	３５年
L 行	１０年	４０年

資料：２００２年１２月全銀協調べ

(注)調査先は全銀協の住宅金融制度等改革問題検討部会委員銀行 11 行（都銀 6 行、地銀 3 行、信託 1 行、第二地銀協加盟銀行 1 行）。

資料3 民間金融機関の住宅ローン残高の金利タイプ別割合

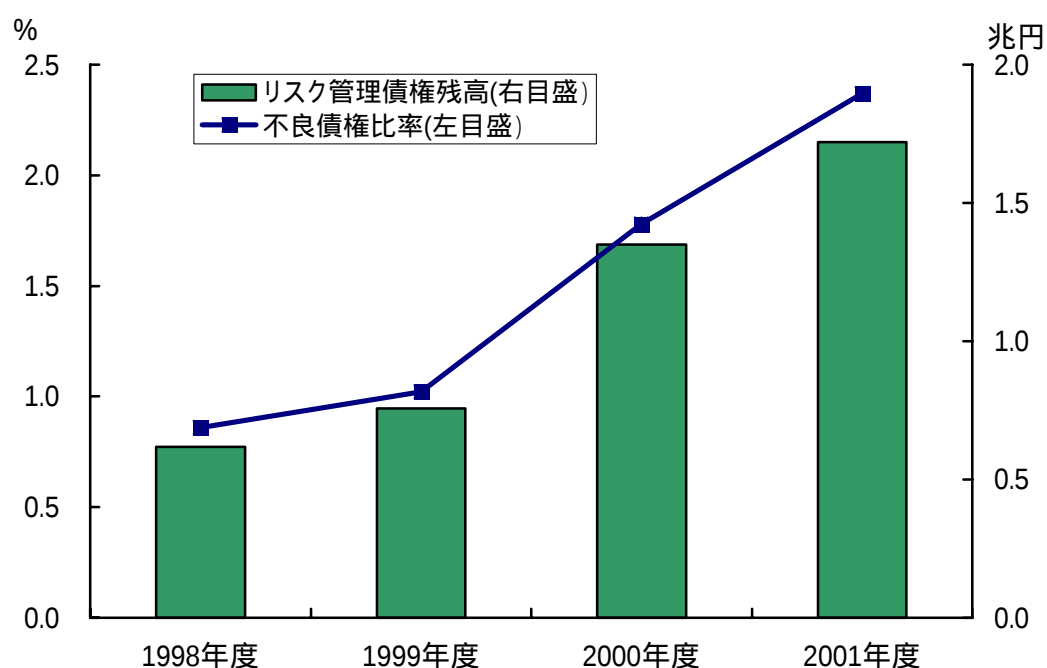
(%)

	1995年度	2000年度
変動金利型	68.8	53.5
固定金利10年型	13.1	10.4
固定金利5年型		16.3
固定金利3年型		8.8
固定金利型	18.1	9.0
その他	0.0	2.0
(固定金利型小計)	(31.2)	(44.5)

資料：住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」より作成（2001年度以降、データ不掲載）

(注)1995年度の固定金利選択型については、期間別の集計は行っていない。

資料4 住宅金融公庫のリスク管理債権の推移

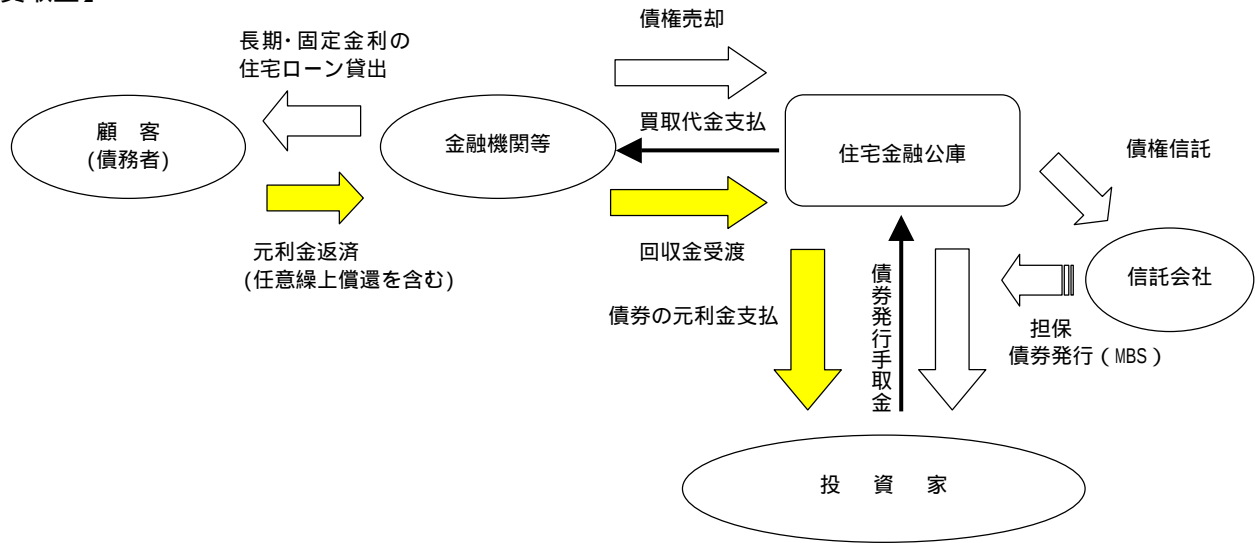


資料：住宅金融公庫「行政コスト計算書」等より作成

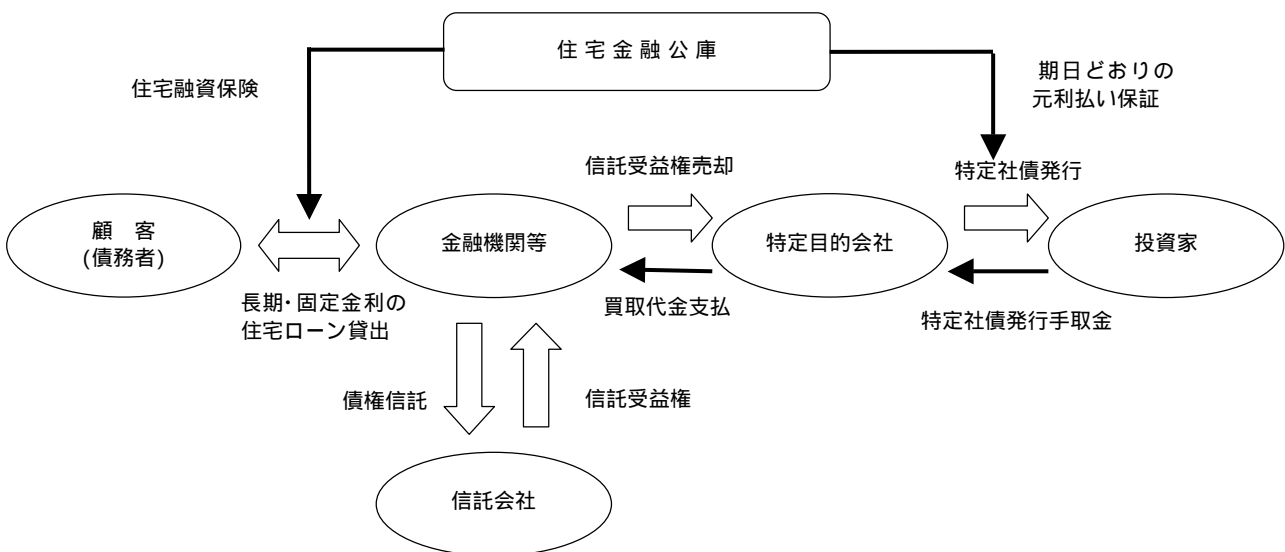
(注)不良債権比率とは、総貸付金残高に占めるリスク管理債権残高の比率。

資料5 住宅金融公庫「証券化支援事業」の基本的なスキーム

【買取型】



【保証型】



(注)上図は、「信託」及び「特定目的会社」を使用した場合の事例である。

資料：住宅金融公庫「平成15年度予算案の概要」より抜粋