

平成 15 年 6 月 24 日

全国銀行協会の「住宅金融公庫の平成 16 年度  
予算要求に関する要望」について

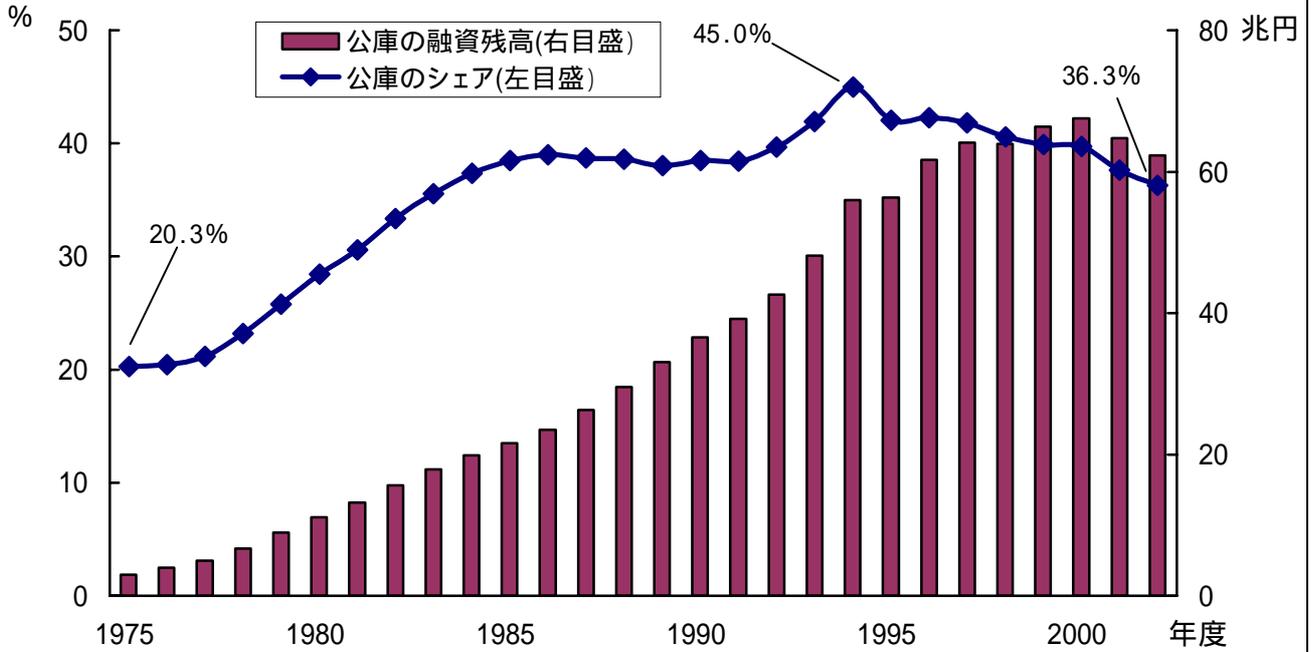
要望の内容

- 1 . 融資業務の縮小を一段と明確にすべく、平成 16 年度の事業計画は、平成 14 年度の融資実績等を踏まえて前年度比大幅に縮減するとともに、融資限度割合の一段の引下げや特別加算の廃止を含めた融資限度額の引下げを図ること。
- 2 . 貸出金利および業務委託手数料について、私どもがこれまで提言・要望してきたとおり、市場メカニズムに基づく設定に見直すこと。
- 3 . 証券化支援業務の推進にあたっては、民間の創意工夫がより活かされるよう、バリエーション豊かな保証型の支援業務を拡充するよう努めること。

以 上

住宅金融公庫は、わが国の住宅ローン市場の1 / 3超のシェアを占め、民業補完の域を逸脱しています。

資料1 住宅ローン市場における住宅金融公庫のシェア(推移)

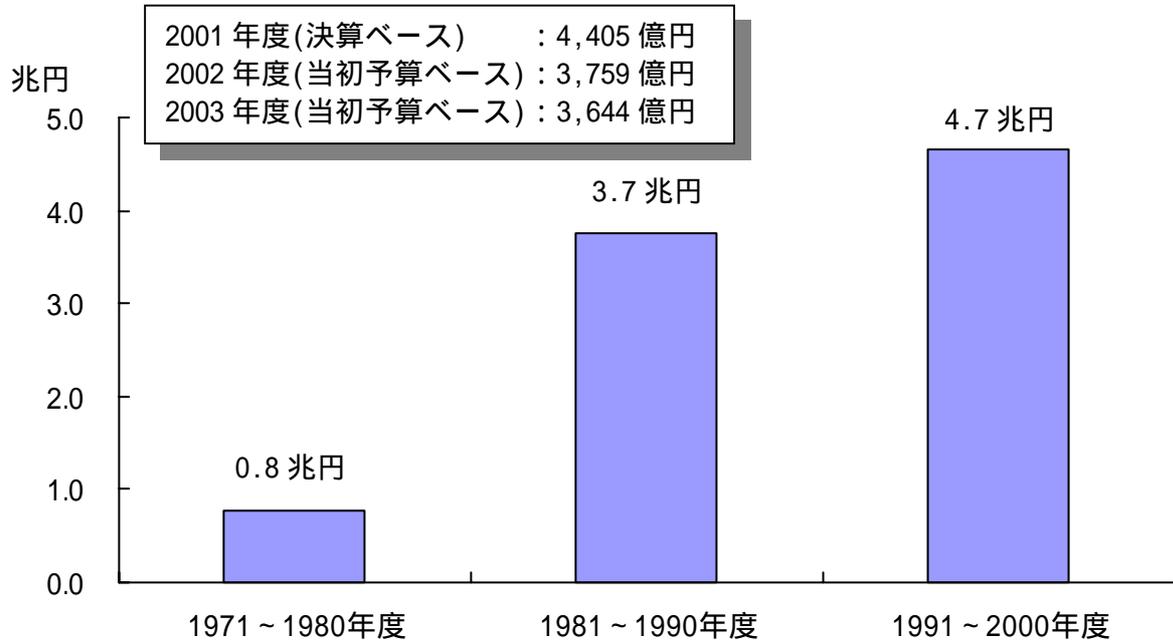


資料：日本銀行「金融経済統計月報」より作成

(注) 計数は個人向け住宅ローン。2002年度は2002年9月末の計数。

# 住宅金融公庫の融資は、政府からの補給金（国民負担）に支えられています。

資料2 住宅金融公庫に対する一般会計からの補給金等



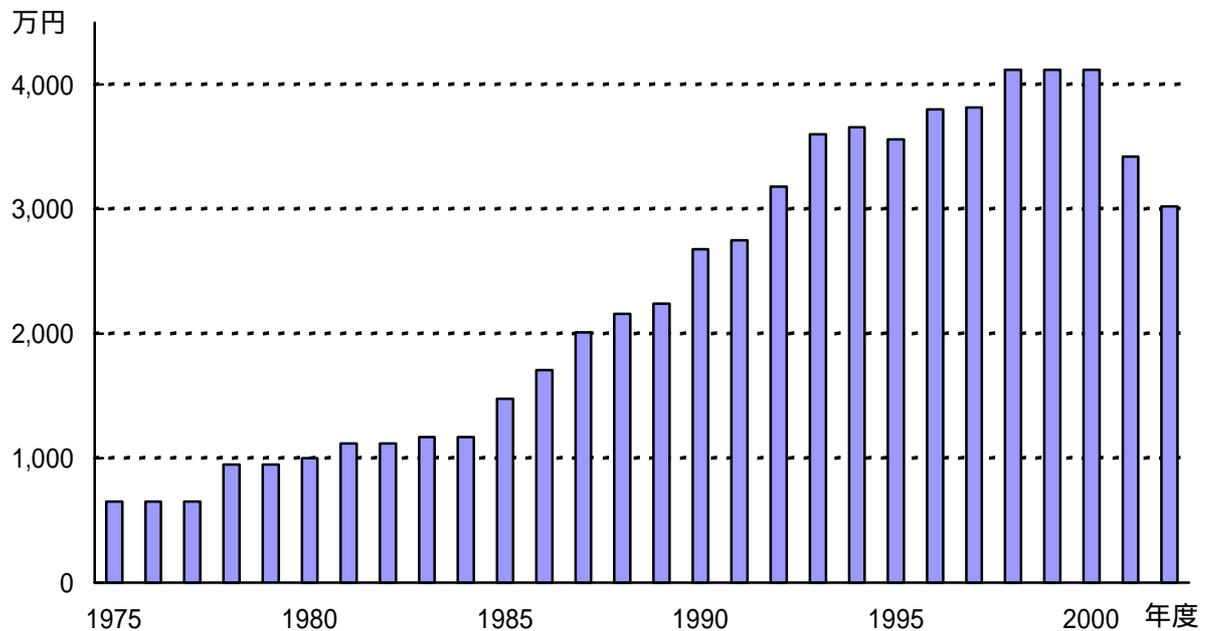
資料：住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」等より作成

(注1)補給金等とは、補給金に交付金(住宅金融公庫法附則第15項の規定により、特別損失金を埋めるために、一般会計から公庫に交付されるもの)を加えたもの。

(注2)グラフは、それぞれの期間(10年間)の補給金等(決算ベース)の累計額。

**住宅金融公庫の融資限度額は80年代後半から倍々増しており、融資限度額の見直し(引下げ)がさらに必要です。**

資料3 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「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 + 特別加算額(大型住宅加算)。

資料4 住宅金融公庫の個人向け融資限度額とマンション価格推移

	個人向け融資限度額	首都圏マンション平均価格	融資限度額比率
1980 年度	1,000 万円	2,542 万円	39.3%
1985 年度	1,480 万円	2,693 万円	55.0%
1990 年度	2,680 万円	6,214 万円	43.1%
1995 年度	3,560 万円	4,148 万円	85.8%
2000 年度	4,120 万円	4,027 万円	102.3%
2001 年度	3,420 万円	4,033 万円	84.8%
2002 年度	3,020 万円	4,023 万円	75.1%

資料：住宅金融公庫「住宅金融公庫 50 年史」、住宅金融月報等より作成

# 閣議決定により、住宅金融公庫の融資業務の縮小が求められています。

資料5 特殊法人等整理合理化計画（平成13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	<p><u>事業について講ずべき措置</u></p> <p>【住宅資金融通事業等（融資、保険）】 <b>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。</b> 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。</p>
	<p><u>組織形態について講ずべき措置</u></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>

## 民間金融機関は住宅ローンに積極的に取組み、融資を増加させています。

資料 6 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、%)

	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度 (上期)	平成 14 年度 (下期)
住宅金融公庫	106,192	87,663	60,747	19,180	11,345
(2 業態間 シェア)	45.8	41.0	29.2	20.4	12.2
国内銀行	125,503	126,330	147,447	74,904	81,922
(2 業態間 シェア)	54.2	59.0	70.8	79.6	87.8

資料：住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」、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。

## 住宅着工戸数と比べ、住宅金融公庫の個人向け融資の応募は急減しています。

資料 7 住宅着工戸数と住宅金融公庫の個人向け融資の募集結果

年 度	平成 13 年度	平成 14 年度	増 減
住宅着工戸数	1,173,170 戸	1,145,553 戸	27,617 戸 ( 2 . 4 %)
公庫の個人向け 融資の募集結果	182,610 戸	72,368 戸	110,242 戸 ( 6 0 . 4 %)

資料：住宅金融月報、住宅金融公庫ホームページより作成

## 住宅金融公庫の事業計画は、実績に比べて過大です。

資料 8 住宅金融公庫の事業計画および融資契約実績

		平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
住宅戸数	計画	5 5 万戸	5 5 万戸	5 0 万戸	3 7 万戸
	実績 (率)	4 8 . 7 万戸 (88.6%)	3 1 万戸 (56.4%)	N.A.	
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%)	N.A.	

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。

## 住宅金融公庫は、財投使い残しのトップ機関です。

資料 9 財投における使い残し機関ランキング (平成 13 年度運用残額)

(運用残額 1,000 億円以上)

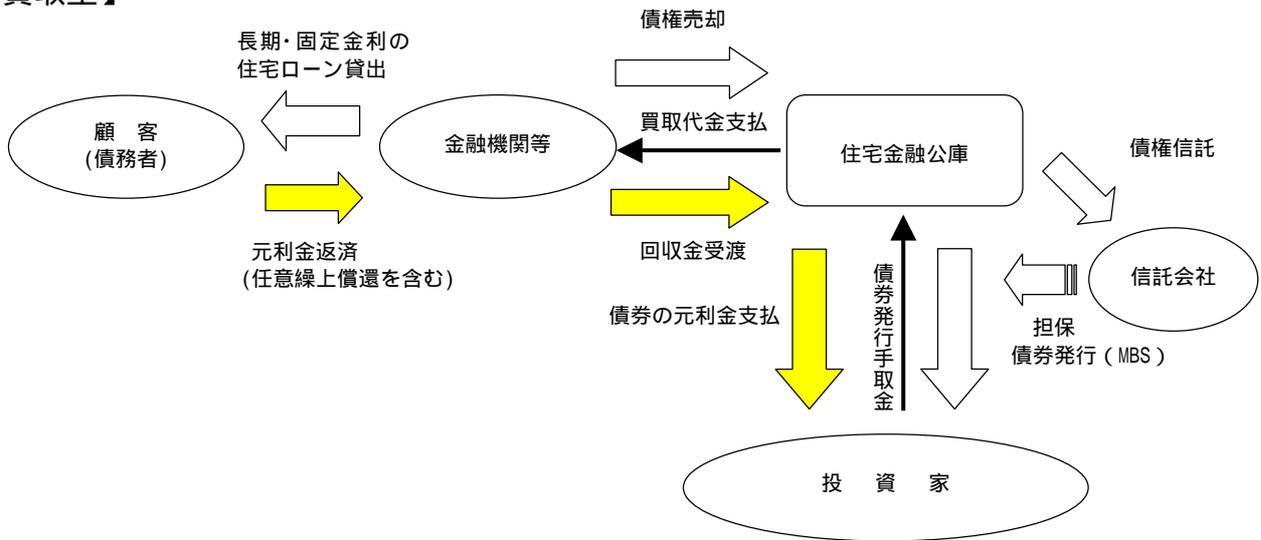
機 関 名	運用残額	全体に占めるシェア
<b>住宅金融公庫</b>	<b>5 兆 7,682 億円</b>	<b>7 4 . 6 %</b>
国民生活金融公庫	3,470 億円	4 . 5 %
国際協力銀行	3,411 億円	4 . 4 %
日本政策投資銀行	3,217 億円	4 . 2 %
中小企業金融公庫	2,491 億円	3 . 2 %
地方公共団体	1,949 億円	2 . 5 %
年金資金運用基金	1,285 億円	1 . 7 %
社会福祉・医療事業団	1,149 億円	1 . 5 %
その他	2,696 億円	3 . 5 %
計	7 兆 7,350 億円	1 0 0 . 0 %

資料：平成 13 年度財政投融资資金運用報告

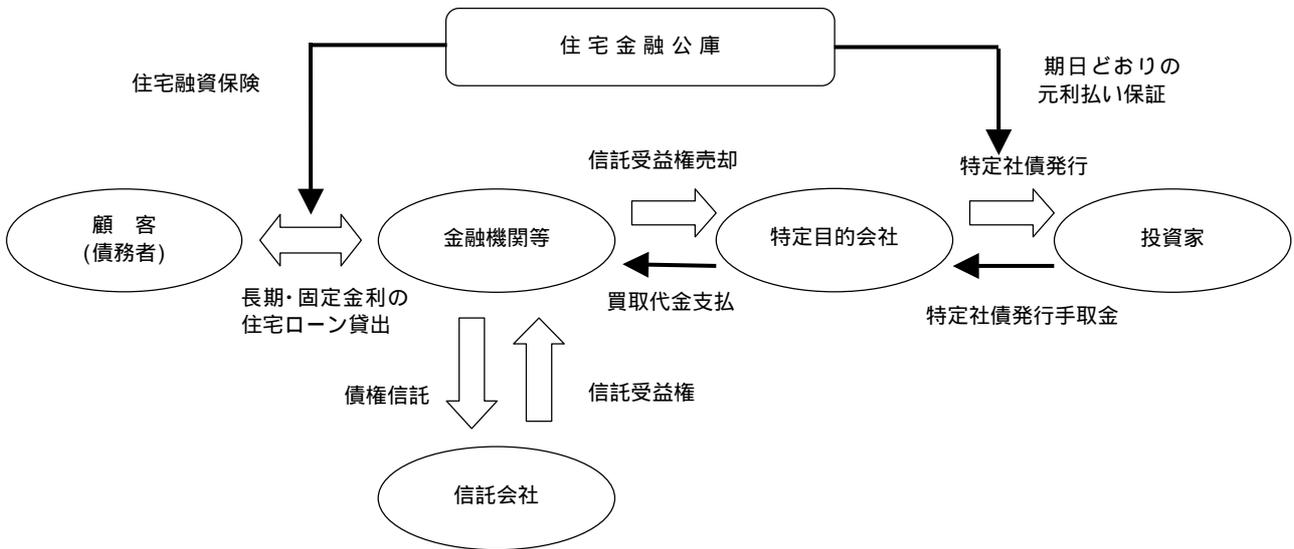
証券化支援業務の推進にあたっては、民間の創意工夫がより活かされるよう、バリエーション豊かな保証型の拡充が必要です。

資料 10 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」

(注) 現在予定されている「保証型」は、住宅融資保険の付保が必須、証券化のスキームにバリエーションが乏しい等、その普及に課題があるとの指摘があります。