

利用者への研修等の条件整備を行うべきである。

② MBS市場の整備等

住宅金融市場を拡大するため、証券化を促進するMBS市場の育成等が重要である。このため、公庫MBSの発行規模の拡大を図っていくため、安定した投資家層を拡大していくとともに、公庫の既往債権の証券化を行い、証券化市場をできる限り早期に拡大することも検討すべきである。

③ ノンリコースローンの実現等

借入者の信用力ではなく住宅の担保価値に着目して融資を行うノンリコースローンについても、商業用不動産等に対する融資で一部普及しつつあるが、住宅ローンの分野においても、担保価値の評価方法の確立等を図りつつ、実現に向けた取組みを行うべきである。

また、住宅ストックの活用による居住水準の向上を図るため、リバースモーゲージ等のプロジェクトの推進に向けた取組みを行うべきである。

(3) 住宅ローンの内容・リスクに係る情報提供の充実

① 住宅ローンのリスク等の情報開示

金融機関はもとより、住宅事業者においても、住宅ローンの内容・リスク等についてあらかじめ利用者に対する十分な情報開示と消費者への告知が確保される必要がある。

この場合、金利リスクのある変動・短期固定のローンに関し、ローン利用者に対して最悪シナリオに基づいた返済額の試算、残高の推移の提示を義務付ける消費者保護制度の確立について緊急に検討すべきである。

② 住宅ローンアドバイザーの育成

米国・英国における住宅ローンブローカー規制にならって、住宅事業者等においても住宅ローンを適切にアドバイスできる者（住宅ローンアドバイザー）の育成も行うべきである。

(4) 民間による資金供給が困難な分野への対応

① 民間による資金供給が困難で政策上補完すべき分野

民間でできる融資は民間で行うことを基本とする。その上で、独立行政法人は、民間による資金供給が困難で政策上補完すべき分野として、少なくとも災害対応や密集市街地建替え、マンション建替え等の都市居住再生分野における資金供給が円滑に行われるようにすべきである。

②住宅資金が安定的に供給されるためのセーフティネット機能

職業・勤務先、団信加入の可否等の区別なく、一定の返済能力がある者に住宅資金が安定的に供給されるためのセーフティネット機能については、独立行政法人設置までに、融資選別を行わない証券化ローンの普及動向や民間住宅ローンの動向を十分注視しながら、最終的な判断を行っていくべきである。

(5) 公庫の既往債権の管理

公庫は、返済困難者に対して返済条件の変更などきめ細やかに対応しており、公庫の既往債権を引き継ぐ独立行政法人においても、引き続き既契約者（430万件）に対して適切な対応が必要である。

(6) その他

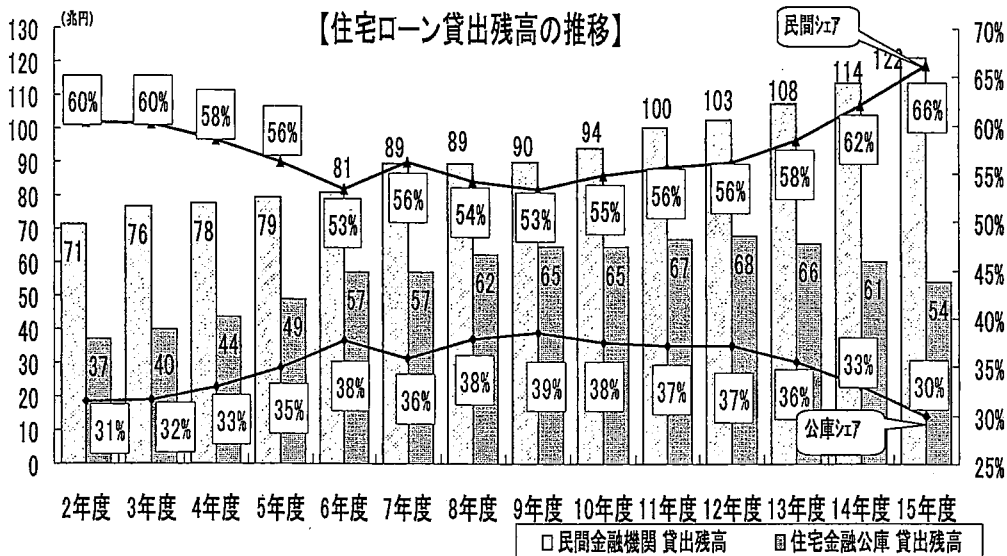
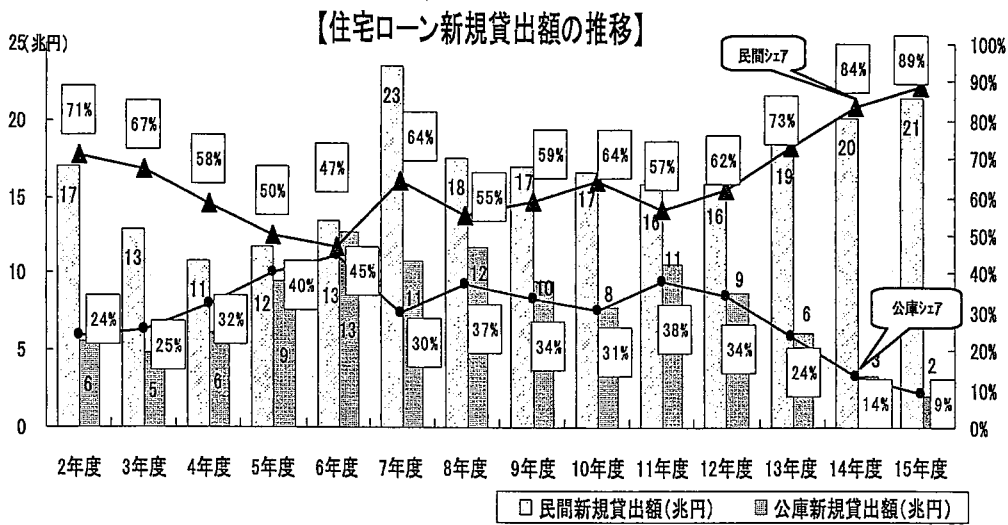
公庫においては、自然災害により二重の借入れをして住宅を再建せざるをえない者に対し、元金返済据置期間を設けた低利の災害復興住宅融資と既往債務者に対する一定期間の返済繰延べ等の措置を行っているところであるが、今後、被災者救済に係る幅広い観点から対応を検討していく必要がある。

特殊法人等整理合理化計画（平成13年12月閣議決定）

整理合理化計画における主要指摘事項	措置状況
<p>○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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・融資戸数の縮減 { <ul style="list-style-type: none"> 予算戸数 H13 50万戸 → H14 50万戸 → H15 37万戸 → H16 22万戸 → H17(要求)20万戸 } ・貸付金利の設定に当たっては、平成14年度より利子補給を前提としないことを原則とする金利体系とした。
<p>○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設置の際、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。</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>	<ul style="list-style-type: none"> ・先行的に証券化支援業務の導入等を行う住宅金融公庫法等の改正法が第156回国会で成立。 ・平成18年度中に住宅金融公庫を廃止し、証券化支援業務等を行う新たな独立行政法人を設置するため、平成17年通常国会への関係法案の提出に向け、検討中。

近年の公庫及び民間融資のシェア

近年の公庫融資業務の縮減、民間ローンの増加に伴い、公庫新規融資のシェアは、急激に減少している。



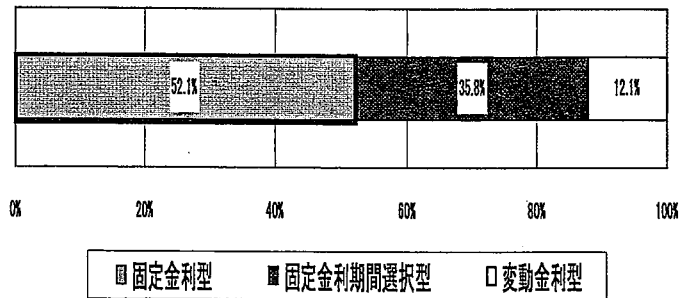
注) 公庫融資以外の公的融資が別途あるため、民間・公庫シェアの合計は100%とならない。

(資料) 金融経済統計月報 (日本銀行) 等

長期固定住宅ローンの供給の状況

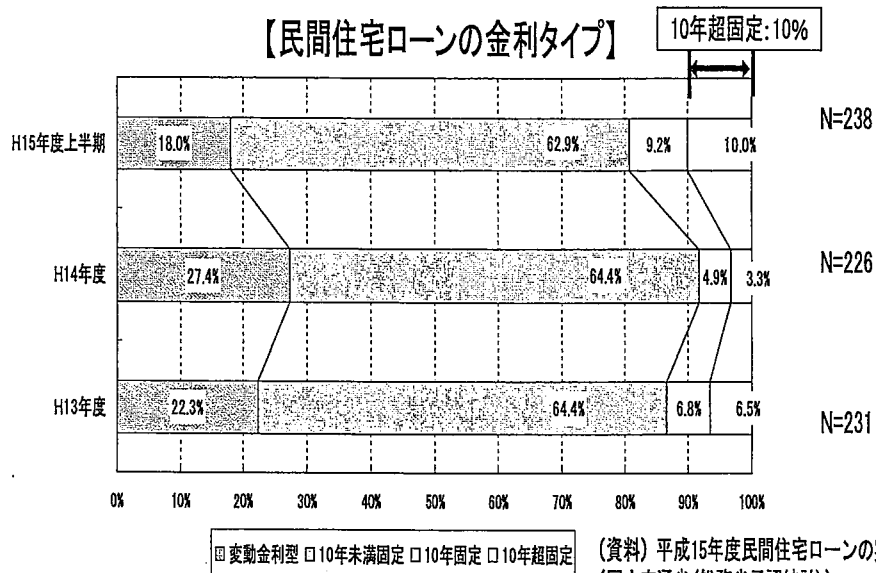
住宅取得予定者の半数以上が全期間固定金利の住宅ローンを希望している一方で、民間の長期固定ローン(10年超固定)の割合は約1割にとどまっている。動向を今後とも注視。

【住宅取得予定者の住宅ローンの金利タイプに関するニーズ】



(資料)住宅金融公庫調べ(平成15年)

【民間住宅ローンの金利タイプ】



短期固定金利ローンのリスク

1%ローン(3年固定)で3000万円借りると…(返済期間は35年)

⇒毎月の返済額:8万4685円

3年固定金利の本来の金利は「2.25%」
つまり、現在の低金利政策が続いていたとしてもキャンペーンが終了すると20%返済額がアップする(20%アップは破綻の予兆)

●キャンペーン明けの返済額シミュレーション

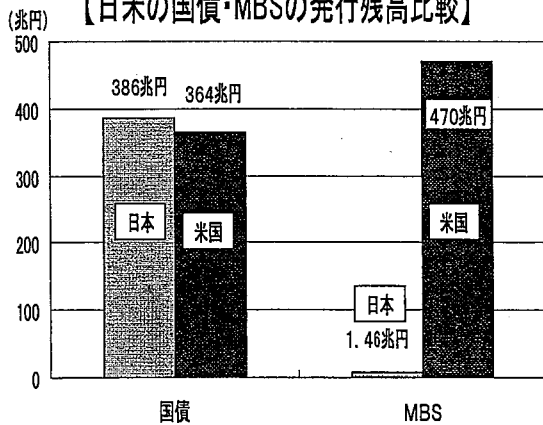
金利	新返済額	年間これだけ増える	アップ率
2.25%	10万1697円	約20万円up	20%
3%	11万2787円	約34万円up	33%
3.5%	12万533円	約43万円up	42%
4%	12万8551円	約52万円up	52%

アメリカの住宅金融市場

(1) 住宅ローンの状況

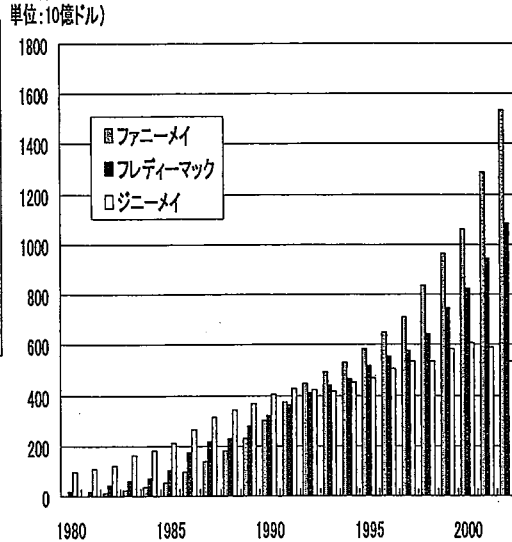
アメリカでは、住宅ローンの証券化が進展しており、長期・固定金利ローンが大半を占めている。

【日米の国債・MBSの発行残高比較】



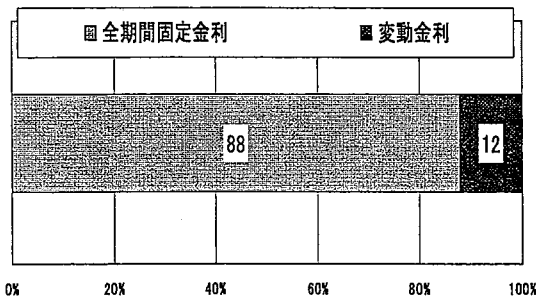
(注)データは日本のMBSのみ2004年8月末。他は2003年末。
 (資料)証券業報(日本証券業協会)、金融経済統計月報(日本銀行)、Federal Reserve Bulletin他

【アメリカのMBS発行残高(政府支援機関等別)】



(資料: Bond Market Association)

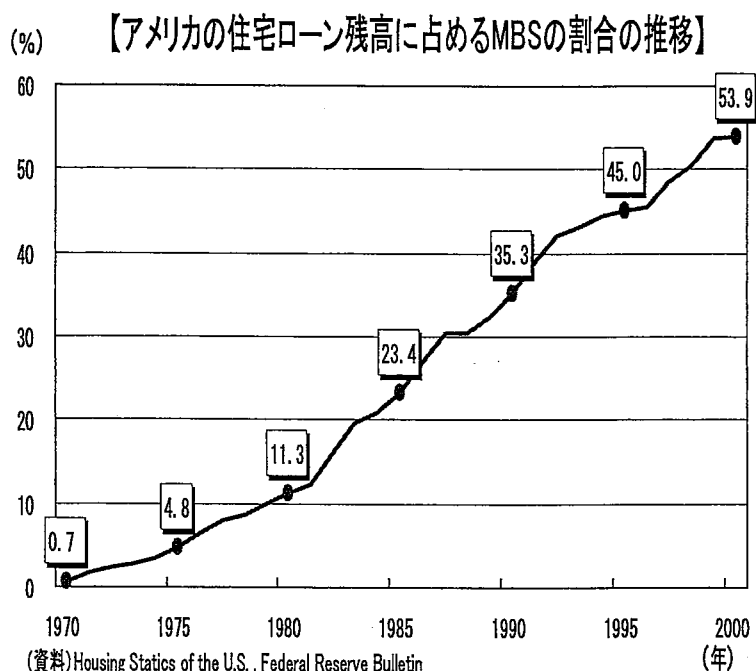
【アメリカにおける変動金利割合】



(資料) Fannie Mae: A Statistical Summary of Housing and Mortgage Finance Activities (2001年フロー)

アメリカの住宅金融市場

(2) 住宅ローンの証券化の状況



注) 1970年に最初の公的証券化プログラム(ジニーメイ)が導入された。

【アメリカのMBS残高の推移】

年	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
百億ドル	0.3	2.8	12.5	40.7	104.6	176.6	304.0
兆円	0.3	3.0	13.2	42.9	110.3	186.2	320.5

注) 1ドル=105.43円で換算(平成16年11月8日現在の為替レート)

アメリカの住宅金融市場

(3) 住宅ローンの貸付けの流れ

