

第3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4月2日（金）10：00～12：00

場所：中央合同庁舎3号館11階特別会議室

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を紹介）

2. 議事

（1）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 全国地方銀行協会による意見発表

【意見発表の要点】

- ・住宅ローンには地方銀行も力を入れており、国内銀行における90年以降の住宅ローン実績（残高）増加額の約6割を地方銀行が占める。
- ・地銀各行では、パンフレット等を活用し、住宅ローン商品の内容をしっかりと説明し、ご理解いただいたうえで、商品提供をするよう心がけている。
- ・近年、地方銀行におけるフラット35の取扱いは減少傾向にあったが、商品性（金利水準等）の見直しにより、今後、増加することも想定される。
- ・地方銀行においても、独自の長期固定ローンを提供しているが、全ての銀行で対応できているわけではない。
- ・足下では、変動金利の商品も含めて期間の短い固定金利に人気がある。
- ・機構の長期固定ローンの供給支援に係る証券化事業には、一定の役割がある。
- ・機構の証券化商品は、国の信用力をもって低金利を実現している。
- ・民間金融機関の経済合理性を歪めない金利の設定が必要である。
- ・経済合理性を超える商品設定（経済対策に係る金利1%引き下げなど）を行う場合は、民業圧迫とならないように、取扱期間や適用範囲を絞ることが必要である。
- ・機構は、民間金融機関への業務委託に係る手数料を見直す必要がある。

【委員からの主な質問と応答】

- Q. 固定期間が10年を超える住宅ローンのリスクヘッジについて、個別行で対応することは難しいのか。
- A. 規模の大きな主要銀行では対応が可能であるかもしれないが、小規模な銀行では難しいと思われる。
- Q. 証券化の代わりに、スワップ取引等によるリスクヘッジはしていないのか。
- A. 期間が長期に渡るマーケットは薄く、スワップ取引によるリスクヘッジは難しいと思われる。

- Q. 長期固定ローンに係るリスクについては、金利リスク・期限前償還リスク・信用リスクなどが挙げられるが、この中でマネジメントが困難なリスクはどれか。
- A. 業績連動型のボーナスを採用する会社が増えている等の理由により、信用リスクのコントロールは難しいと思われる。
- Q. 機構は多数の法則を効かせることで、効率的なリスク管理をしているとのことだが、個別銀行では多数の法則を効かせることは難しいか。
- A. 難しいと思われる。リスクへの対応に関しては、系列の信用保証会社の保証を付けることで対応している例がある。
- Q. 機構が経済合理性に合わない金利設定を実現できるのは、国の信用によるものなのか、それとも他に要因があると考えているのか。
- A. 国の信用力によって、資金の調達コストに差がついてしまうことや事務委託手数料が低いことが要因と考えている。
- Q. 機構が証券化をやめた場合、地銀協全体で独自に証券化のスキームを作ることは可能か。
- A. 可能性はゼロではないが、地銀協だけで証券化を行うのは難しく、アレンジャーが必要であると思われる。
- Q. 民間金融機関が証券化商品を組成・提供しやすい環境づくりとはどのようなものか。
- A. 証券化商品を小口でも販売できるようなマーケットになること、機構の証券化商品が経済合理性のある金利設定であることが考えられる。
- Q. 提示金利に金融機関独自のサービシングフィーを上乗せするかたちで金利を設定していると聞いている。それにもかかわらず、赤字となってしまうのは、独自のサービシングフィー以外に何らかの成本がかかっているためか。
- A. 債権の管理回収業務等に係るコストがかさみ、上乗せしたサービシングフィーでは必要な費用が賄えないのが実態であると考えている。
- Q. 地方銀行が取扱う長期固定ローンについても、売却することを前提としているのか。
- A. 前提としている。

② (社)住宅生産団体連合会、(社)プレハブ建築協会及び(社)日本住宅建設産業協会による意見発表
【意見発表の要点】

- ・住宅ローン利用者の中心は、20歳代後半～30歳代前半の一次取得層であり、長期にわたる安定したライフプランに、長期固定金利の利用は欠かせない。また、計画的なライフプランを立てる上でも、長期固定金利のローンは欠かせない。
- ・近年、30歳代の平均年収は減少傾向にあり、長期返済の住宅ローンを組む際、目先の返済額に誘導されやすい状況にある。
- ・ハウスメーカーによる提携金融機関へのヒアリングによれば、変動金利型住宅ローンが急増しており、大手金融機関では、その割合は約8割に達している。将来の金利変動リスクが懸念される。

- ・変動金利型のシェアが伸びている一方で、ローン利用予定者の5割前後は長期固定ローンを希望している。変動金利選択の理由は、返済額が低いからにすぎないと考えられる。
- ・低コストの長期固定ローンを、継続的・安定的かつ大量に供給することができる仕組みが必要である。
- ・融資選別によって住宅取得機会を失うことがないローン（セーフティーネット）が必要である。

【委員からの主な質問と応答】

- Q. 資料中、30歳男性の平均年収の推移のグラフについて、2008年に大きく落ち込んでいるが、2008年以降、30歳男性の所得環境が激減したという印象はあるか。
- A. 給与に占める業績連動部分の割合が大きくなり、それが様々な企業に浸透したという印象がある。
- Q. 融資選別が現状存在しているのは、フラット35の力不足によるものか。
- A. 融資選別に関しては団体加盟事業者を対象としたアンケート結果があり、そちらのデータを提供することは可能である。

③（有）オイコスによる意見発表

【意見発表の要点】

- ・変動金利のシェアが多い理由として、金利が低いこと、不動産会社・金融機関が勧めることが挙げられる。
- ・変動金利のリスクとしては、金利上昇による負担増が挙げられる。また、リスクを回避する手段としては、繰上返済による返済額の引き下げ、固定金利との併用による負担上昇の抑制、固定金利の利用が考えられる。
- ・フラット35に係る問題点としては、金利が高いこと、不動産会社・金融機関が利用を勧めないこと、金融円滑化法によりリスクのある顧客がフラット35へ誘導されることが考えられる。問題を解決する方法としては、不動産会社及び消費者へのPR強化、手続きの簡素化、フラット35Sの更なる拡充、フラット35の金利多様化等が挙げられる。

【委員からの主な質問と応答】

- Q. 5年固定タイプの金利については将来のリスクが大きいと思われるが、なぜ導入を提案されたのか。
- A. 固定期間を短期にすることで、金利を低く抑えることができるためである。また、将来の金利上昇リスクについては、民間金融機関の120%ルールと同様のルールを設けることで対応が可能と考えている。
- Q. フラット35S等の認知度が足りないとのことだが、全国地方銀行協会としての実感はどうか。
- A. 認知度はあると思われる。
- Q. 先般の緊急経済対策にもとづく金利1%引下げについて、民間金融機関についても同様の措置を図るとされた場合、対応は可能か。
- A. 調達金利が低下すれば、対応は可能である。

④（社）全日本不動産協会愛知県本部に対するヒアリング概要について事務局より報告

（資料に基づき事務局より報告）

【委員からの主な質問と応答】

特になし。

(2) 委員間での議論

(各委員による見解発表及び質疑応答)

【見解の概要】

1. 政府は、長期固定ローンの供給の支援を行うべきか（またその理由は何か）。

- ・ 国民を金利上昇のリスクにさらさないためには、長期固定ローンは必要であり、その供給にあたっては、個別銀行での証券化が難しい場合、公的支援は必要となってくる。また、民間金融機関による住宅ローンの貸出スタンスは、経済状況の影響を受けるため、住宅ローンの安定的な供給が必要と考えるのであれば、支援は必要である。
- ・ 変動金利だけでは将来の市場金利が上昇したときに不安であるというのであれば、長期固定の住宅ローンを供給可能なインフラが必要であり、それを全国あまねく選別なく供給するためには政府による支援が必要であると考えられる。
- ・ 長期固定ローンへの一定の需要はあるものの、市場に不完全な部分があり、それを民間ベースだけでは供給し切れないという中では、許容しうるコストの範囲で支援すべきである。
- ・ 長期固定ローンの供給にあたっては、外部性、規模の経済が存在するため、民間だけでは十分な供給が図られていないのが実情である。経済学の観点から見ても、公的関与が必要である。
- ・ 条件付きで必要。市場の変化に備えるため、住宅ローンの一選択肢として長期固定金利ローンを用意しておくべきである。ただ、民間による供給が過小な場合、どの程度政府による関与が必要か、融資選別対策としてはどうかからも考えるべき。しかしながら、経済危機対策による金利の1%引き下げについては、民業の補完の域を超えており、疑義がある。
- ・ 政策的に住宅の質を向上させるため、また、リスク等を十分理解せずに行動している消費者を誘導するため、国の関与が必要であると考えられる。

2. 仮に供給支援を行う場合、どのような形で支援を行うことが望ましいか。

- ・ 全国あまねく選別なく安定的に相対低利の長期固定ローンを供給するためには、現状の仕組みがベストに近いと思われる。
- ・ 基本的には、マーケットをベースとした証券化の支援という現行路線が好ましい。
- ・ 資料6の(例)に関して、民間住宅ローンの証券化や民間金融機関による証券化への信用保証については必要であると考えられる。一方、民間金融機関に対する規制や公的機関による直接融資は逆戻りの施策であり疑義がある。

3. 閉会

(事務局より今後の検討会の進め方について確認後、閉会)

以上