

# 住宅金融公庫の廃止・民間市場化(案)

——既存債務者の完全保護をしつつ

# 目次

- 1、改革の基本方針
  - 2、第一ステップ→既存ローンの即時売却
  - 3、直ちに売却し民業圧迫を回避することが急務
  - 4、既存ローン売却はコストのかからない改革手法
  - 5、民間金融機関には住宅ローン債権買入れ余力が充分にある
  - 6、売却がしづらい場合は証券化も可能
  - 7、第二ステップ→新規ローンは民間で
  - 8、第三ステップ→住宅ローン市場の整備～保証業務と買取業務～
  - 9、閣議決定の変更を
  - 10、公庫の問題点
- \* 資料編

# 改革の基本方針

- ・ 公庫は廃止。公庫の事業は民間市場化する。
- ・ 改革は、既存ローンと新規ローンとを分けて施策を講じる必要がある。
- ・ 第一ステップ→既存ローン処理。直ちに民間金融機関に売却・証券化
- ・ 第二ステップ→新規ローン。公庫は新規ローンを停止し民間金融機関に開放
- ・ 第三ステップ→民間の住宅ローン市場を整備～保証業務と買取業務～
- ・ 保証業務・民間ローン債権買取業務へ特化することで民業圧迫回避
- ・ 民間活用により短期間で民営化を実現（公庫への民間チームの導入により早期民営化をサポート）
- ・ 景気対策の中心と位置付け（モーゲージ投資や住宅ローンを通じ、民間のビジネスチャンスが拡大）
- ・ 個人マネーフローの変化により株式市場の上昇にも貢献

# 第一ステップ→既存ローンの売却

- **民間金融機関に直接売却**

既存ローン(過去債)は、住宅金融公庫の代理店として実際の窓口業務を任されている民間金融機関に、そのまま売却する。住宅金融公庫から民間金融機関への既存ローンの売却は、ローン契約書(証書)の名義変更のみで完了する。それ以外には実務上、何ら変更事項は起こらない。\*平成12年より前の債券には面談と印鑑が必要。

- **民間へのローン売却でも債務者は一切不利益を被らない**

金利、ローン期間、支払条件など契約内容は従来通りが守られ変更は一切ないため、既存ローンの契約先が公庫から民間金融機関へ移っても、債務者に不利益が生じない。

# 直ちに売却し民業圧迫を回避することが急務

実際の窓口業務を行っている金融機関の担当者は、ローンを貸出している顧客と直接対応しているため顧客及び債権に関する十分な情報を持っており、個別のローンを買取る際に、優良債権か不良債権かの判別を行うことは可能である。

したがって、既存ローンの民間金融機関への売却においては、証券化は必ずしも必要とされない。

むしろ、証券化を行うと証券化のコスト及び証券会社から民間金融機関へローン債権を売却する際の売却手数料のコストが余分に発生することになる。証券化に伴うこれらのコストは約一%とみると、七十兆円の既存ローンの処理には約七千億円の負担が余計に発生する。こうした余剰負担については、政府が引き受けることになるので、結局は国民負担が七千億円余分にかかることになるため、なるべくコストをかけない直接売却が望ましい。

ただし、証券化市場の育成という観点からも、売却では不十分な部分を、証券化の手法を用いて処理することも考えられる。

# 既存ローン売却はコストのかからない改革手法

- **住宅金融公庫の既存ローンを直接売却すればお釣りがくる**

住宅金融公庫の既存ローンは現行の金利と比べ高金利での固定ローンであるため、民間金融機関にとっては、新規ローン貸出よりも有利な商品である。

利子補給金分(年六千億円程度)を除外して計算しても、現在価値が原価よりも高くなるため、売却側に利益が発生する。財務省による平成十三年度政策コスト分析によると、**1549億円の売却益**が生じる試算になっている。

つまり、住宅金融公庫の既存ローン売却においては、直接売却をする場合は国民負担はかからず逆に利益が生じるが、証券化を行うと証券化コストが生じるため国民負担が必要とされることになる。

- **直接売却を行えば、補給金六千億円も不要になる**

上記の政策コスト分析では、年六千億円投入される利子補給金分を除いても、売却益が生じることを示しているが、これは、既存ローンへの利子補給は売却が完了すれば不要となることを表している。

- **既存ローンの売却は早ければ早いほどよい**

上記のように既存ローンが売れる理由は、ローン発行時と現行の金利差である。逆に金利が上昇し発行時の金利を上回る場合は、既存ローン購入のメリットがなくなる。そのため、現在の低金利下で速やかに既存ローン売却を行うことが望ましい。