

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

民間金融機関において、既存ローンの購入はどの程度が可能か。目安としては、民間金融機関の国債保有残高がある。

五年前の1996年では全国銀行の国債保有残高は28兆2296億円(96年末)であり、だいたい30兆円前後が通常の国債保有割合と考えられる。

これが現在では、運用難による資金余りから全国銀行による国債保有額が大幅に増え、今年七月時点では国債保有残高は約80兆円に達している。

通常の三倍近い50兆円分は、国債に代わる運用先として既存の住宅ローンを買入れに充てることは充分可能であるといえるだろう。

既存ローン70兆円の大半を保有する資力はあると考えてよい。

売却がしづらい場合は証券化も可能

- ・ 証券化市場の育成は重要な施策。
- ・ 国債に次ぐ流動性の高い市場の構築を前提に、70兆円の公庫融資を年間5－10兆円程度証券化し、日本の証券化市場のベンチマークを目指す(日本のABS市場全体でも2－3兆円の残高しかないのは、米国のような公的保証付き住宅ローン証券化商品が市場にないため)。
- ・ 生保、農林系、年金、銀行等、大手機関投資家は、運用難の状況であり、公庫MBSの購入意欲は極めて高いとの認識。市場吸収力の鍵は、流動性を高めるための定期発行、及び、相応の発行量の確保。
- ・ 証券化のためには、投資家が購入しやすいシンプルなスキームが前提。住宅ローン債権の特性である期限前償還モデルの開発のため公庫ローン債権のいっそうの情報開示が必須に。
- ・ 米国で20年かかったモデル構築も、システム技術の進歩により、日本では短期間で達成可能。

注記:

- 政策イベント→ 低所得者に対する段階金利の適用除外(住公法第21条第3項、防寒法第8条第4項
 - － 災害特例、新特例等による貸付条件の変更(住公法第22条)。第三者に売却した場合、債務者に上記特例の適用を継続させる措置が必要
- 既発住公RMBSのためのリザーブ→延滞債権等の発生による差し替えのためのリザーブ設定に配慮。当該リザーブを第三者に売却した場合、既発の住公RMBS保有者に配慮
- 一般担保(住公法第27条の3第6項)→既発債のうち一般担保で発行された債券の投資家の利益に配慮
 - － 一般担保の目的であるローンがすべて売却された場合、担保の目的物がなくなり、当該債券保有者に配慮
- 売却により調達したキャッシュ→ALM的には、財投借入の返済が望ましいが、制約が存在

第二ステップ→新規ローンは民間で

- ・ 住宅ローンは全面的に民間に移行。
- ・ デフォルト率の低い住宅ローン債権は金融機関にとり魅力の高い商品であり、既に三十年固定の住宅ローンの販売が始まっている。
- ・ 公庫職員の80%は支店等で、民間委託している貸出業務の取次に従事。
- ・ 公庫新規融資が民間に振り変わった場合、銀行全体の新規融資は8.4兆円、大手行は5.0兆円の増加となり、銀行の基礎体力の向上に直結。
- ・ 例外的に、民間金融機関の補完として、低所得者、身体障害者、高齢者などへの新規ローンは行う。この場合も、条件を明確に示し、民間市場を圧迫しないものとする。

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～

- ・ 民間で長期・固定の住宅ローン債権を発行しやすくするために、保証業務と買取業務が重要となる。
- ・ 保証業務
 - 米国のファニーメ型・ジニーメ型がモデルとして考えられる。民間金融機関が貸出す新規住宅ローンに対して保証をつける業務を行う。民間金融機関が貸倒れリスクを取らなくてすむため、新規ローンを発行しやすくなる。
- ・ 買取業務
 - 米国のファニーメ型がモデルとして考えられる。金利が上昇すると、民間金融機関の保有する長期・固定の住宅ローンが逆鞘となる可能性がある。この場合に、民間金融機関が放出する住宅ローンを買取るシステムが必要となり、この買取システムの存在により住宅ローンの流動性が高まることで、民間金融機関は長期・固定ローン発行のリスクを低減できる。

閣議決定で住宅建設五箇年計画の見直しへ

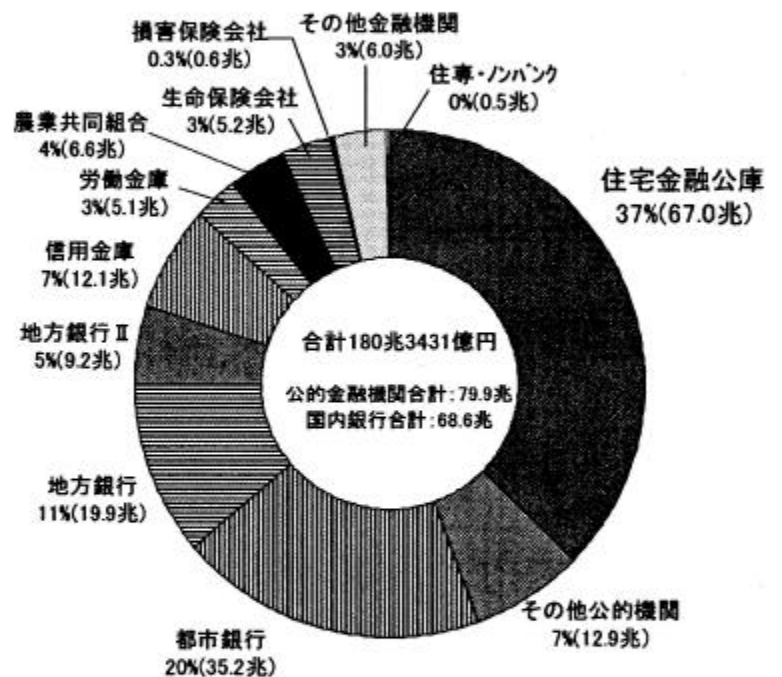
前政権末期の二〇〇一年三月十三日の閣議決定で、住宅建設計画(第四条第一項)において、向こう五年間(平成13年度~17年度)の公的資金による住宅建設の事業量が決められてしまっている。

これによると、住宅金融公庫の融資により建設する住宅は218万5000戸とされている。この閣議決定を内閣として変更することが、住宅金融公庫改革の大前提として求められる。

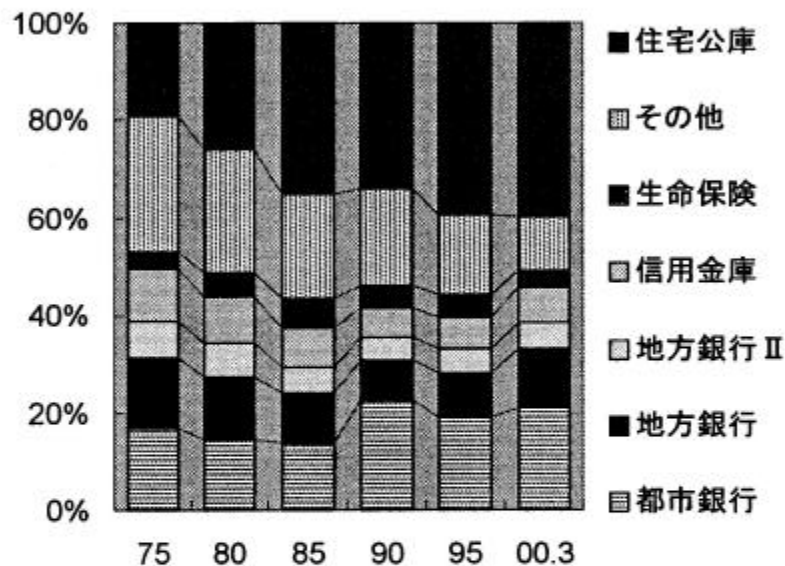
公庫の問題点

- ・ 著しい民業圧迫(住宅ローン市場の公庫シェア40%)
- ・ 国からの補助金などの額が多大(一般会計▲6210億)
- ・ 国費投入による公庫融資利用者・未利用者間の不公平感は大きい
- ・ 財政赤字化による補填は世代間での不公平
- ・ 組織効率化に対するインセンティブの欠如

日本の住宅金融



出所: 住宅金融公庫年報、2000年3月現在



出所: 日本銀行

- 住宅金融の公的セクターのシェアは45%
- 住宅金融公庫は単独で37%のシェア
 - 全国銀行の総保有残高に匹敵する規模

- 公庫融資は景気対策の柱として残高拡大
 - オイルショック、円高不況、バブル崩壊時
- 融資額の優遇制度の拡充も残高拡大の主因