

住宅金融公庫の改革

2006年までの廃止に向けて

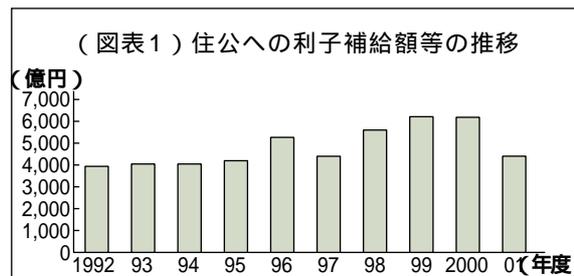
住宅金融公庫(以下、住公)は、2001年12月に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」で5年以内の廃止と、それまでの融資業務の段階的縮小が決まった。並行して、民間住宅ローンの証券化支援業務を開始し、廃止の際には、同業務を専門に行う独立行政法人を設置することになっている。

この証券化の第1弾は2003年度後半に予定され、現在、関係法の整備を始め、実施に向けた準備が急ピッチで進められている。

財政負担の軽減と金融システム効率化に効果

住公はこれまで、民間金融機関では対応が困難な住宅ローンを融資するという目的の下、政府から利子補給等を受けて低利・超長期固定の住宅ローンを提供してきた。景気浮揚策として積極的に活用されたこともあり、その規模はわが国住宅ローン残高の約4割を占めている。その結果、政府からの利子補給額等はこの10年の累計で約5兆円と、財政に大きな負担を強いており(図表1)また、本来の目的を超えた拡大が民業を圧迫したり、わが国金融市場の効率化を阻害しているとの懸念が高まった。

今回の改革では、住公が抱えるこうした問題を解決するため、住公の住宅金融市場への関与を最小限にすることを目指している。まず、直接融資が縮小し、証券化を通じた市場の資金仲介システムに代替されれば、政府からの補給金等や住公の抱える大きな金利リスク等の負担が全て国民に回ってしまう仕組みが是正される。また、これまではあまり一般的に売買されなかった住宅ローンが大量に市場で取引されることで市場メカニズムの円滑な機能、高度で強靱なリスク分担能力をもった金融システムへの再構築が促される。住宅金融



(資料) ディスクロージャー誌等

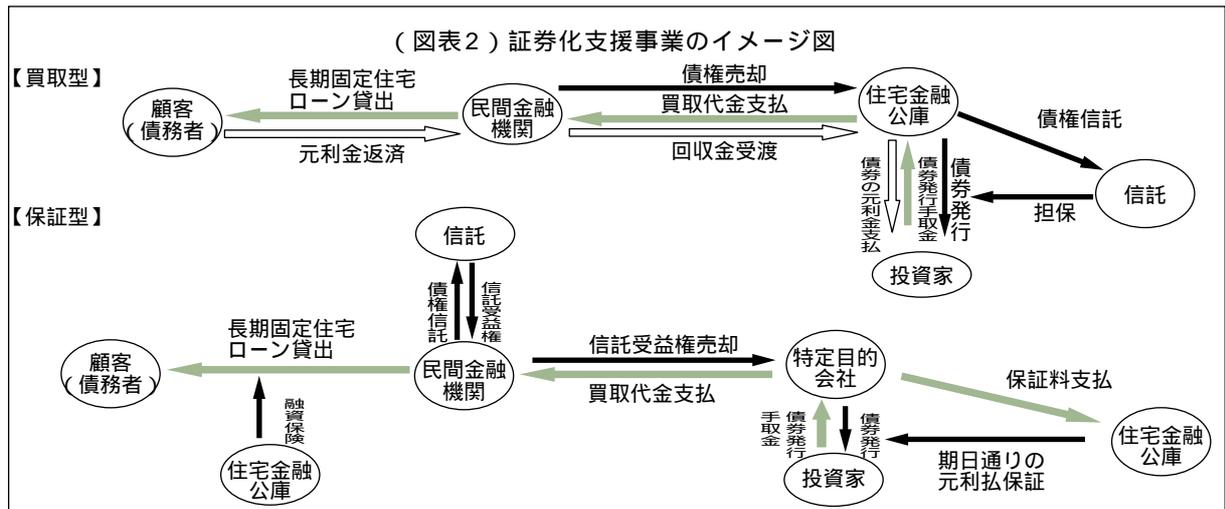
市場における自由で公正な競争が実現されれば、民間金融機関の創意工夫が発揮され、住宅ローンの利用者や投資家の利便性が高まることが期待される。

買取型と保証型の証券化支援事業を導入

融資業務の縮減については、2002年度からすでに住宅等取得費用に対する融資率の上限の見直し(費用の10割から、年収に応じて8割もしくは5割に引き下げ)や特別加算額の縮減(800万円から400万円に引き下げ等)が実施され、2003年度も特別加算額の一層の縮減(400万円から200万円に引き下げ等)が見込まれている。

証券化支援事業については、住公が一定の基準を満たした民間金融機関等の住宅ローンを買い取り、それを担保として住公債券(資産担保証券)を発行する「買取型」と民間金融機関等が独自に発行する住宅ローン担保証券に住公が支払保証を付ける「保証型」の2つが導入される(図表2)。「買取型」では、2003年度に2,000億円(1万戸)の買い取りが予定され、一方の「保証型」では、2004年度の導入に向けた準備が進められている。いずれのスキームにおいても、民間金融機関等が住宅ローンの受付、実行、回収、管理などを行う。

証券化型の住宅ローンの金利は、住宅ローン担保証券の金利に住公が受け取る保証料、事務費用、民間金融機関が受け取る手数料を足し上



(資料) 住宅金融公庫

げたものをベースとして定められる。したがって、従来直接融資で住公が統一的に設定していた金利水準は、証券化型住宅ローンでは競争原理や市場原理が導入され、各金融機関によって自由に設定されることとなる。

改革の加速化に向けて

このように、改革は着実に歩を進めているが、財政負担の軽減や簡素・効率的・透明な政府の実現といった改革の目的や、住宅ローン利用者や投資家の利便性向上、わが国金融システムの効率性向上、活性化を達成するためには、一層の努力が必要となる。

その第1は、住公の直接融資の一段の見直しである。直接融資が現状の有利な融資条件を維持したままでは、証券化型住宅ローンへの代替が遅々として進まないおそれがある。直接融資のあり方につき、被災者への特別融資など真に公的関与が必要と思われる分野に限定する、もしくは市場メカニズムに則った金利等の融資条件を適用するといった抜本的な見直しを検討するなど、今後、2006年までの住公の廃止をにらんだ議論が進められること

になろう。

第2は、証券化の定着に向けたインフラの整備である。証券化市場の効率性を確保するとともに安定的な拡大を図るためには、競争を促進させる一方、誰もが安心して参加できるよう、その競争の公正性の確保への配慮や、利用者保護や投資家保護のルール確立が不可欠となる。また、住宅ローン債権や住宅ローン担保証券の売買を活発化させるため、それらの価格が適切に設定されるような仕組み等の整備・拡充が必要となる。

先行する米国の事例を見てみると、証券化に関与する者の資格要件が明確に定められていたり、住宅ローン担保証券等の価格を設定するために必要な住宅ローンのデフォルトや延滞、期限前返済のデータが公開されているなど、高度なインフラが整備されている。今回の改革で住公の抱える問題点を解決し、市場の失敗を効率的に補完するシステムを実現させるためには、将来を見据えた市場の整備や業務運営ルールの見直しを進める必要があると言えよう。

(徳永 隆史 TEL.03-3201-0516)