

**SCB**SHINKIN  
CENTRAL  
BANK**金融調査情報**

16 - 11

**(2005.3.7)****信金中央金庫****SCB****総合研究所**〒104-0031 東京都中央区京橋 3-8-1  
TEL.03-3563-7541 FAX.03-3563-7551  
URL <http://www.scbri.jp>**住宅金融公庫証券化ローンの現状と住宅金融への影響**

- 存在感を増す公庫証券化ローン -

**視点**

住宅金融公庫が03年10月より開始した住宅ローンの証券化による民間金融機関との提携ローンは、未だ本格的な展開には至っていない。しかしながら、商品性の改善が急ピッチで進められたことを受けて、メガバンクの取扱いが積極化するなど、その状況は大きく変化しており、今後、わが国の住宅金融の主役となる可能性も考えられる。

本稿では、住宅金融公庫の証券化ローンの現状を概観したうえで、今後の住宅ローンマーケットの行方を展望することとしたい。

**要旨**

- 企業向けの資金需要が低迷するなか、民間金融機関の住宅ローンは住宅金融公庫からの借換えが進んだことなどを受けて、堅調な推移が続いている。
- 住宅金融公庫は政策金融の見直しにより廃止が決められており、新たに設立される独立行政法人が現在、公庫が先行して行っている証券化支援事業を引き継ぐこととしている。
- 公庫証券化ローンは販売当初は低迷した推移が続いていたが、商品性の改善が進んだことを受けて、ここにきて残高・件数ともに急増しており、メガバンクが相次いで本格参入したことで、その存在感は今後、大きく向上することが見込まれる。
- 民間金融機関にとっては、住宅ローンは事業性融資に比べ相対的に高い収益性が得られていたが、競争の激化等を背景に収益力の低下が進んでいる。今後、公庫証券化ローンの対象に借換案件が認められるなど条件緩和や新興勢力の台頭が進むと、その流れは一段と加速するとみられる。
- 公庫証券化ローンの取扱いスタンスは金融機関によって異なり、現状では、信用金庫の取扱いも比較的低調にとどまっているが、今後の住宅ローンマーケットの変化を視野に入れた対応が求められる。

**キーワード**

住宅金融公庫、住宅金融公庫証券化ローン、住宅ローンの証券化、フラット35

## 目次

### はじめに

- 1．信用金庫、国内銀行の貸出金の現況
  - 2．住宅金融公庫の証券化ローンの現状
    - (1) 住宅金融公庫の廃止
    - (2) 住宅金融公庫証券化ローンの現状
      - 住宅金融公庫証券化ローン商品の概要
      - 商品性の改善
      - 最近の取組み状況
      - メガバンクの本格的参入
  - 3．今後の金融機関の住宅ローンを取り巻く環境
    - (1) 収益性の低下
    - (2) 条件緩和の拡大
    - (3) 新興勢力の台頭
    - (4) フィービジネス化の進展
- おわりに～信用金庫における今後の対応

## はじめに

企業向け融資の低迷を背景に、わが国金融機関は過去数年間、個人向け融資に積極的に取り組み、そのなかでも住宅ローンの推進に特に注力している。

一方、わが国の住宅金融をリードしてきた住宅金融公庫は、01年12月の特殊法人等合理化計画に基づき06年度までの廃止に向けて直接融資の段階的縮小を進めるとともに、民間金融機関の住宅ローン債権を証券化することなどにより、民間住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を03年10月より開始するなど、その役割を大きく変化させている。

こうした制度改革により、住宅ローンの主役の座は住宅金融公庫から民間金融機関に移行してきており、また、金融機関以外からの新規参入も積極化する動きが見られるなど、住宅金融の枠組み自体が大きな変革期に突入していると言えよう。

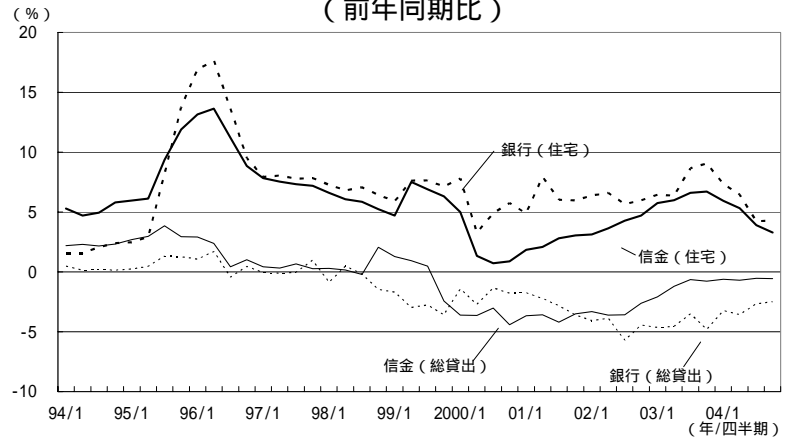
本稿では、住宅金融公庫の証券化ローンの現状を概観したうえで、今後の住宅ローンマーケットの行方を展望することとしたい。

## 1．信用金庫、国内銀行の貸出金の現況

民間金融機関の貸出金は、企業からの資金需要が弱いことに加え、不良債権処理の促進や金融検査マニュアルの導入に伴う融資スタンスの厳格化などを背景にここ数年、減少を続けている。

国内銀行の総貸出金残高は98年第3四半期以降、信用金庫は99年第4四半期以降、前年水準を下回って推移している(図表1)。国内銀行は02年第3四半期にボトムをつけた後、マイナス幅は縮小を示しているものの、依然として前年を2%以上上回る減少となっており、信用金庫は02年

(図表1) 総貸出金残高、住宅ローン残高の推移  
(前年同期比)



(資料) 日本銀行「経済統計月報」

中央から03年夏場にかけて減少率が期を追って縮小を示したものの、これ以降は前年比プラスまであと一步の水準で足踏み状態を余儀なくされている。

業態を問わず総貸出金残高の不振が続く中、個人向け貸出、とりわけ、住宅ローンは、国内銀行、信用金庫とも前年水準を上回る堅調な推移を示している。こうした動きは、低金利を背景に住宅金融公庫からの借換えが進み、さらに、これを契機に民間金融機関が顧客ニーズに応じた多様な商品設計に取り組んだことが主な要因となっていると考えられる。

## 2. 住宅金融公庫の証券化ローンの現状

前章でみたとおり、ここ数年、民間金融機関の住宅ローンは堅調な推移を辿っている。こうしたなか、住宅金融公庫は証券化支援事業として、03年10月から証券化ローンの取扱いを開始しており、対象物件の拡大や04年秋からの金利面の優遇制度が導入されるに伴い、最近になって需要の急増が見られ、今後の動向が注目されている。

本章では、証券化ローンの動向や民間金融機関の取組状況などについて概観する。

### (1) 住宅金融公庫の廃止

住宅金融公庫は1950年に創設され、以来、住宅金融の中心に位置付けられ、ピークとなる2000年度末には貸付残高約76兆円に達し、03年度末は60兆円まで減少しているものの、住宅ローン全体(190兆円)の3割強を占めるなど、その存在感は依然として大きい。

しかしながら、公庫は、政策金融の見直しが進められるなか、01年12月の特殊法人等整理合理化計画において、融資業務を段階的に縮小し、5年以内に廃止されることと併せて、わが国の住宅金融システムが市場重視型の新しいシステムに向けて転換を図るべく、新たに設立される独立行政法人が行う証券化支援業務を先行して行うことなどが決定されており、現在はその過程にある。

こうした流れの中で、本年2月8日、証券化支援業務等を行う新たな独立行政法人を

設立するための法律案（独立行政法人住宅金融支援機構法案）が閣議決定された。これによると、新しく設立される独立行政法人は、住宅ローンの証券化を活用した民間融資の支援業務を主要業務と位置付け、直接融資は原則として廃止し、被災住宅の建設や補修といった災害関係等に限定するなど民間の補完的融資に徹することなどが決まった。このため、住宅金融における公的金融機関の位置付けは大きく後退することとなる。

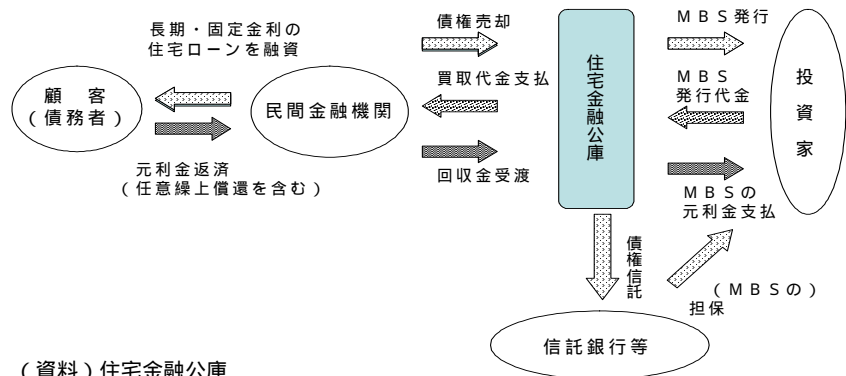
## （２）住宅金融公庫証券化ローンの現状

### 住宅金融公庫証券化ローン商品の概要

住宅金融公庫が行う証券化支援事業の目的は、民間金融機関単独では取扱いの難しい長期・固定金利の住宅ローンの提供を公的機関の信用力を活用し支援することであり、民間金融機関は当該スキームの活用により、住宅ローンの品揃えの強化や各種リスク（信用リスク、金利リスク等）のヘッジ等を行うことが可能となる。

住宅金融公庫の証券化支援事業には買取型と保証型<sup>1</sup>の２種類があり、先行してスタートした買取型が取扱いの中心となっている（以下、本稿では買取型について記載する。）。買取型は、民間金融機関が顧客に対して実行した長期・固定の住宅ローンを住宅金融公庫が買い取り、買い取った住宅ローン債権を担保とする資産担保証券（MBS）を発行して投資家に販売する仕組みとなっている（図表２）。なお、住宅ローン債権に係る管理・回収業務については、当該民間金融機関にサービ

（図表２）住宅金融公庫証券化支援事業（買取型）の仕組み



（資料）住宅金融公庫

（図表３）公庫証券化ローンの金利構成要素

↑ 住宅ローン金利 ↓	(C) 民間金融機関の受取額相当 (サービシングフィー)	・管理・回収に係る費用 金融機関の独自の判断で決定
	(B) 公庫が事業運営するための費用	・信用補完に要する費用相当額 ・経費(MBS発行費用等)相当額
	(A) 投資家に支払う利息	市場の需要により決定 (参考) 第28回住宅金融公庫債券 (発行日: 2005.2.7) 金利 1.72%

（備考）1．住宅金融公庫資料より作成

2．民間金融機関が(A) + (B)に(C)を上乗せすることで金利が決まる。

<sup>1</sup> 証券化ローンには買取型のほかに保証型（元利100%を対象とする住宅融資保険が付された民間金融機関の貸付債権を担保として民間金融機関が発行する債券について、公庫が期日通りの元利払い保証を行うことにより、長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するタイプ）があり、主な利用対象は自ら住宅ローン担保証券を発行する大手金融機関を想定している。保証型は04年10月に取扱いを始めているが、まだ利用実績はない（05年2月末現在）。

ングフィーを支払い、引き続き委託することとなる。

当住宅ローンの金利（図表3）は、民間金融機関ごとにサービシングフィーが異なることから、各機関ごとに異なり、全期間固定型がほとんどであるが、10年経過時点で金利が変更される段階金利型も一部金融機関で対応している。

なお、住宅金融公庫は昨年末、証券化支援事業（買取型）に係る住宅ローン商品の名称を「フラット35」と定め、05年1月から新名称を利用した販促活動を全国各地で活発化させている。

### 商品性の改善

住宅金融公庫証券化ローンの商品性の改善が、順次、進められている（図表4）。

住宅金融公庫では、証券化支援業務の更なる浸透を図るべく、制度の改善を今後継続的に進めていくほか、住宅

（図表4）公庫証券化ローンにかかる主な制度改善の動き

16.4.1~	敷地面積（100㎡以上）の条件撤廃 対象物件の拡大（連続建て住宅、重ね建て住宅）
16.10.1~	対象物件の拡大（中古住宅） 借入時の月収基準の緩和（5倍以上から4倍以上へ）
16.12.1~	取扱実績等に応じた住宅金融公庫の提示金利の引下げ（期間限定）
17.1.4~	中古住宅の築後年数要件（築後10年以内）撤廃
17.2.1~	対象物件の拡大（住宅供給公社等が買戻権者となっている買戻権付物件） 物件検査の特例措置（竣工後の検査申請が可能に）
（17年度予定）	
	・融資額の上限引上げ（5,000 8,000万円）
	・優良住宅取得支援制度の創設（省エネルギー性能の高い住宅等）

（備考）住宅金融公庫資料より作成

金融公庫の事業運営コスト（図表3の(B)の部分）の引下げにより、証券化ローン金利の水準を0.2%程度引き下げることが予定している。これにより、仮に現在実施している金利引下げキャンペーン<sup>2</sup>が終了し、金利が標準設定に戻ったとしても、その引上げ幅は元のレベルまでは行かず、例えば、優良住宅取得支援制度を活用（公庫提示金利を当初5年間、0.3%引下げる措置）した場合、金利引下げ幅は0.5%（当初5年間）と現行の引下げ幅よりも拡大することが見込まれる。

このように商品性の向上に加えて、金利面での魅力も増すことから、証券化ローンは今後、一段とその競争力を強めていくことが予想される。

加えて、06年度に予定される独立行政法人移行後は原則廃止される公庫の直接融資については、公庫証券化ローンの普及を促すべく、段階金利を廃してフラット金利とし、その金利が証券化ローン金利の標準的な水準を下回らないように設定するなどの制度変更を予定している。

<sup>2</sup> 公庫証券化ローンの融資金利を顧客にとってより利用しやすくするため、金融機関の買取実績又はサービシングフィー水準に応じ、住宅金融公庫側の提示金利（図表3の(A)+(B)）について期間限定の引下げを行うもの。本年5月までの債権買取りに適用される。

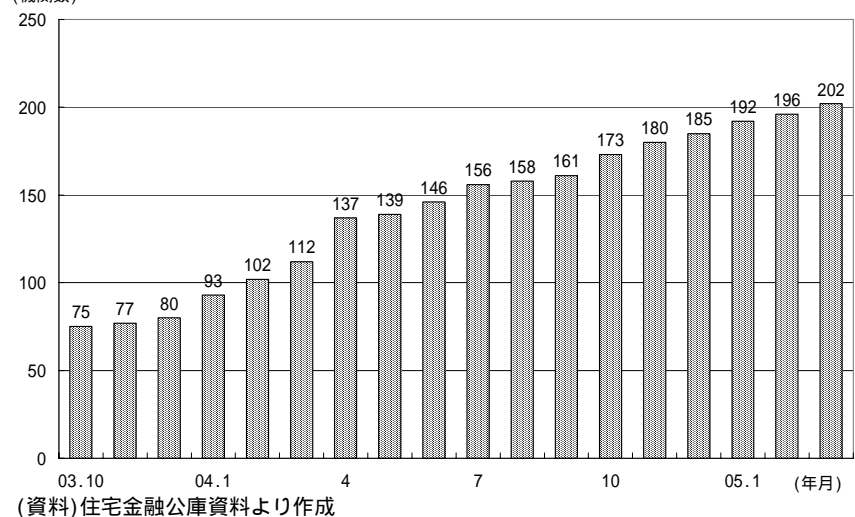
最近の取組み状況

公庫証券化ローンは03年10月から取扱いが開始されていたが、当初は住宅金融公庫の直接融資より総じて金利が高く設定されていたことや、民間金融機関が低利な短期・固定商品を競って投入したことなどから販売は低迷していた。しかし、その後の度重なる住宅金融公庫のてこ入れ策が奏効し、ここにきて件数、残高ともに急増を示している。特に昨年12月から期間限定で始めた金利引下げキャンペーンの効果が大きい。キャンペーン実施前の11月末時点では買取申請件数5,072件、金額1,176億円だったものが、キャンペーン実施後3か月間で8,688件、2,079億円と、件数・金額ベースともに過去1年間を7割強上回る実績を挙げている。この結果、1月時点で初めて公庫証券化ローンの買取申請件数は（公庫の）直接融資の申込件数を上回る状況となっている。

こうした状況を受けて、取扱金融機関も月を追うごとに増えてきており、本年3月1日現在では前月比で6機関増加の202機関（信金99、地銀54、第二地銀33、都銀6、信組4、その他6）に達している（図表5）。

2月末時点における個別金融機関の公庫証券化ローンの取扱い状況をみると（図表6）、上位3社の顔ぶれは変わらないものの、みずほ銀行がキャンペーン期間入り後、件数を急激に伸ばしており、2月は単月で1,048件と他を圧倒し、これまでの累計件数を3,713件としている。2位の日本住宅ローン、3位の協同住宅ローンはそれぞれの特色<sup>3</sup>を活かし堅調に実績を積み上げている。注目すべきは、インターネットを介した利便性を売り物としているグッド住宅ローンで、昨年12月に取扱いを開始した

（図表5）公庫証券化ローン取扱金融機関数の推移



（図表6）公庫証券化ローンの買取申請件数上位10行

順位	金融機関名	（03/10からの）累計件数			申請件数 （2月）
		04/12	05/1	2	
1	みずほ銀行	1,894	2,665	3,713	1,048
2	日本住宅ローン	2,164	2,583	3,182	599
3	協同住宅ローン	554	799	1,206	407
4	グッド住宅ローン	40	379	1,005	626
5	八千代銀行	113	301	607	306
6	池田銀行	353	377	431	54
7	三井住友銀行	未公表	27	263	236
8	広島銀行	152	184	242	58
9	三井住友海上	86	132	215	83
10	UFJ銀行	78	116	201	85

（備考）1．住宅金融公庫資料、ニッキンより作成  
2．順位は05年2月末時点における累計件数の多い順

<sup>3</sup> 日本住宅ローンはノンバンクの日立キャピタルと積水ハウス、大和ハウス工業などの大手ハウスメーカー4社が共同出資する住宅ローン専門会社で、提携ハウスメーカーの新築戸建てを購入した顧客が対象。協同住宅ローンは農協系の住宅ローン専門会社で、首都圏、近畿圏を主なエリアとし、提携ローンを中心に取り扱う。

ばかりであるが、群を抜く低金利を売り物に件数を急伸させている。

#### メガバンクの本格的参入

メガバンクの公庫証券化ローンへの対応にも変化がうかがわれる。先行したみずほ銀行が着々と実績をあげるなか、1月からは東京三菱銀行とUFJ銀行が本格的な参入を果たした。

ここで注目すべきは、これら3行はいずれも長期固定の商品を取扱い、自ら住宅ローンの証券化に取り組んでいる金融機関であることである。

これらの金融機関は、ALM上の問題をクリアしたうえで長期固定の顧客ニーズへの対応と収益の確保を図るために、金利スワップや証券化の手法を活用することで長期固定債権を保有するリスクを回避し、独自商品の販売を行ってきたものの、長期固定商品の安定的な供給は難しい面もあり、公庫証券化ローンの金利水準の低下を受けて、商品性での対抗が難しいと判断したものと思われる。

実際、メガバンク各行が提示している住宅ローン金利設定状況を見ると(図表7)、変動金利や短期・固定金利は各行のキャンペーン金利が公庫証券化ローンの適用金利を大幅に下回るが、10年固定ではその差はかなり縮まっている。一方、公庫証券化ローンの金利は通常金利ベースでみた固定金利選択型の5年ものを概ね下回る水準となっており、金利水準で見た競合が難しいことを裏付けている。

証券化ローンの取扱金融機関も月を追うごとに増えており、その取扱金利も競争環境の強まりを反映して低下傾向で推移している。今後、メガバンクやノンバンクの存在感の高まりが、その他の金融機関の対応をいやが上にも加速させていく可能性も十分に考えられる。

(図表7)メガバンクの住宅ローン金利設定状況

	変動	固定金利選択型			長期固定 (フラット35)
		3年	5年	10年	
みずほ	2.375 (1.675)	2.25 (1.55)	2.80 (2.10)	3.50 (2.80)	2.64
東京三菱	2.375	2.25 (0.95)	2.80	3.50 (2.00)	2.64
UFJ	2.375 (1.675)	2.15 (1.45)	2.80 (2.10)	3.30 (2.30)	2.75
三井住友	2.375 (1.675)	2.25 (1.15)	2.80 (2.10)	3.50 (2.80)	2.95

(備考) 1. 各行HPより作成(2005年2月)

2. ( )内は各行の代表的なキャンペーン金利、( )のないものは当該金利での設定なし。なお、東京三菱は当初期間のみの期間限定型、その他は当初期間経過後も同幅の優遇を継続する全期間型

3. 各行ごとに適用条件等は異なる。

### 3. 今後の金融機関の住宅ローンを取り巻く環境

以下では、これまでにみた公庫証券化ローンの現状を踏まえて、住宅ローンを取り巻く環境がこの後、どのように変化していくのかを展望することとしたい。

## (1) 収益性の低下

民間金融機関にとっての住宅ローンの魅力は、ローンの期間が長期にわたり、家計のメインバンクとして顧客の金融取引の集中化が図られることなどによる収益性の高さが挙げられる。

住宅ローン競争が激化し、低金利競争が過熱の一途を辿っているのも、民間金融機関が短期的な収益には目をつぶり、家計のメイン化による長期的な収益の確保を重視する戦略が背景にある。

しかしながら、この目論見は思惑通りには進みがたい情勢となっている。借換推進時に、顧客を誘引した短期固定型金利の優遇期間が終了した後、再び借り換える動きが一部に顕在化してきているためである。競争の激化がそうした状況を招来させており、現段階では、民間金融機関の新規実行額は回収額を上回り、プラスの伸びを続けているものの、返済圧力は着実に高まりを見せている。

このため、民間金融機関は、キャンペーン期間終了後も引き続き通常金利から一定金利を引き下げる商品を提供するなど、将来にわたった優遇措置の継続により顧客の繋ぎ止めに躍起となっているが、既存の顧客に対しても同様のケアをしていかないと他行からの借換えのターゲットとなりうるので留意が必要である。

また、現状では、浸透度は低いものの、低金利を売り物とするノンバンクの中には日本全国をエリアとしているところもあり、競争環境の比較的緩やかな地方部においても、今後の展開次第で、大きな影響を受ける可能性があるため、ノンバンク等の動向については注視することが必要であろう。

## (2) 条件緩和の拡大

昨年12月に国土交通省が公表した「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に関する中間とりまとめ」には、証券化支援業務等を行う新たな独立行政法人の果たすべき役割の中で、「既存の住宅ローンの借換えを証券化ローンの対象に追加すること」が今後の検討課題として挙げられている<sup>4</sup>。

住宅ローンの借換えがここまで進んだのは、住宅金融公庫が借換えを認めていなかったことに起因しており、それが市場金利の低下を背景とした民間住宅ローンへの大幅な借換えシフトとなって現れた。

各種アンケート調査を見ても顧客側の長期・固定・低利のニーズは大きいことから、証券化ローンでの借換えが新たに認められることとなった場合、その影響は甚大なものとなる。すでに、銀行および信用金庫の貸出金に占める住宅ローンのシェアは約25%に達しており、残高面・収益面での影響は見逃せず、今後の検討の行方を注視すべきであろう。

<sup>4</sup> 2004.12.10付ニッキンは、本件について、「住宅公庫法など法改正は必要としないため、独立行政法人移行前の05年中の実現が有力視されている」と報じている。

さらに、留意すべきは、郵政民営化の動向である。郵政公社による貸出業務への参入が注目されているが、事業性融資はノウハウの習得が容易ではないため、事実上、すぐの参入は難しいと思われるが、証券化ローンを中心とした住宅ローンへの参入は比較的馴染みやすいと思われる。日本全国にくまなく展開している郵便局のネットワークを活用することになった場合、長期固定ローンが全国に広く安定的に供給されることとなり、これは、政策的にも合致することとなる。

親しみやすさを売り物とする郵便局にとって、ネットワークを活かした量的効果を狙える住宅ローンマーケットはまさに適合するし、貸出業務が有する信用リスクや金利リスクなどの各種リスクも証券化ローンならばクリアされる。

証券化ローンを取り扱う地域金融機関の中には、サービシングフィーに管理コストが見合わない地区においては、消極的な取扱方針を打ち出しているケースも見られることから、郵便貯金がユニバーサルサービスを旗印に証券化ローンに取り組んだ場合、件数的にも相当数の取扱いが見込まれ、民間金融機関にとってはかなりの脅威となることが予想される。

### (3) 新興勢力の台頭

公庫の証券化ローンでは、前章で見たとおり、ノンバンク勢の台頭が目立っており、大手ハウスメーカーがノンバンクと組んだ日本住宅ローンがその好例である。今後も引き続き新規参入の動きが見込まれており、既に旭化成ホームズ(株)と全国宅地建物取引業協会連合会<sup>5</sup>(全宅連)の2社が参入を表明しており、旭化成ホームズ(株)は3月から取扱いを開始し、全宅連は今夏からの業務開始を予定している。

これらに共通して言えるのは売買・仲介と金融の一体化である。顧客にとっては信頼できる販売員を窓口として金融を含めた全ての話を進めることができ、効率的であるうえに、事務の効率化等による金利の引下げも図られるため、低金利ローンの提供も可能となる。また、証券化ローンを取扱うハウスメーカーや住宅仲介業者等の住宅供給業者にとっては、事務負担は増すものの、顧客に対する貸付けの主導権を握ることとなるうえ、セールスポイントに低金利のローンが加わることとなる。一方、既存金融機関にとっては新たなライバルの出現というだけでなく、これまでの住宅ローンの主力であった業者ルートの位置付けが今後、大きく変わることを意味しており、その影響は大きい。

さらに、ネット専門のグッド住宅ローンは、ローコストオペレーションの徹底により住宅ローンの価格破壊をもたらし、金利に敏感な顧客層のニーズを満たしている。

もっとも、住宅のような高額商品の購入にあたっては、信頼できる第三者に相談をしたいというニーズも根強くある。これまでは金融機関や業者がその役割を担ってきたが、ここにきて消費者が合理的にローン選択の判断を行う手助けをするモーゲージブローカ

<sup>5</sup> 47都道府県の宅建業協会を会員とし、これら会員に属する全国の中小不動産業者約11万社を構成員とする不動産業界最大の団体

一<sup>6</sup>がクローズアップされている。今後、モーゲージブローカーが一般化する事態が生じると、顧客にとって最も有利な住宅ローンとのマッチングが図られることとなるが、メガバンクのような複合的な商品設計や東京スター銀行の預金連動型住宅ローン（スターワン住宅ローン）など特徴的なものを除けばシンプルな金利勝負となることから、その影響はこれまで地域の壁に守られてきた地域金融機関に大きな影響を与えることが予想される。

#### （４）フィービジネス化の進展

これまでみた証券化ローンの取扱いの広がりや住宅ローンのフィービジネス化を促すものと言える。

そもそも、住宅金融公庫が行う証券化支援事業は開始当初より、従来から公庫融資を取り扱っていた金融機関に加えて、預金業務を行わないノンバンクも対象金融機関に加えることにより、競争環境を高め、顧客にとってより良い条件での商品提供を図る仕組みを織り込んでいた。この意味では、前章で見たとおり、当初の目的を果たしつつあるように見える。

もっとも、証券化ローンの取扱いは公庫側の見込みを大きく下回る水準（2月末時点の累計件数：13,760件、3,256億円で、04年度見込比はそれぞれ19.6%、23.2%）にとどまっている。この背景としては、企業向け融資が盛り上がりや欠くなか、民間金融機関においては、住宅ローンが貴重な収益源となっていることに加え、証券化後の運用難が挙げられ、少ないサービシングフィーを取るよりも、リスクを取って、リターンを得ている状況にあると言えよう。

しかしながら、これまで見てきたように、住宅金融を取り巻く環境は大きな変化を遂げており、比較的対応力の高いメガバンクがそのスタンスを変化させている現状を踏まえると、証券化ローンにシフトする流れは今後、本格化することが見込まれ、住宅ローンにおけるフィービジネス化の流れは抗し難いものとなると考える。

### おわりに～信用金庫における今後の対応

本稿では公庫証券化ローンの現状や今後の住宅ローンを取り巻く環境について論じてきたが、最後に信用金庫における住宅ローンへの対応を公庫証券化ローンと関連付けて考えてみたい。

現状、公庫証券化ローンを取り扱っている信用金庫は99金庫と、取扱金融機関全体の約5割を占めており、信用金庫業界における割合は3分の1程度の水準となっている。

公庫証券化ローンは従来の住宅金融公庫の商品と異なり、金利設定等において金融機

<sup>6</sup> 住宅ローンを借りたい顧客に対して、多くのローン商品の中から顧客ニーズに最も適した商品を顧客の立場に立ち、斡旋するサービス。アメリカでは住宅ローンの選択に当たっては、モーゲージブローカーに相談するのが一般的とされ、モーゲージブローカー経由で住宅ローンを契約する割合が全体の65%を占めると推計されている〔住宅供給事業者を通じた住宅ローンの供給方策に関する調査研究会最終報告（04年6月）〕。

関係に取扱いの自由度がある。このため、金融機関によってスタンスの違いが見られ、別添資料の「金利別業態別公庫証券化ローン取扱金融機関一覧」を見ても、信用金庫における金利設定は他業態と同様にばらつきが大きくなっている。

こうしたなか、地方を中心に金利を低く設定し、公庫証券化ローンに積極的な姿勢で取り組んでいる信用金庫も多い。これらの信用金庫は他業態とのし烈な低金利競争とは一線を画し、自金庫で対応可能なリスクを勘案したうえで、長期・固定・低利といった顧客ニーズに対して安定的に資金供給を図っていくスタンスを採っているものと思われる。金利競争の激化を受けて、住宅ローンで今後も従来のように高収益を維持していくことが難しくなっていくことが予想されるなか、ALM上の課題を解決するとともに、商品ラインナップの充実を図っていく意味でも、信用金庫が公庫証券化ローンをその商品特性を活かして、積極的に取り組んでいくことも一つの考え方であると思われる。

また、住宅ローンに関する情報が溢れているなかにあって、住宅ローンに関する相談機能の充実を求める声も高まりをみせている。こうした顧客からの要望を十分に満たしていくには、極めてきめ細かいサービスを提供することが必要であり、リテール業務においても効率性を重視せざるを得ない銀行では、対応しきれない面も出てくる。これに対し、顧客の要望をきめ細かくすくい上げ、満足させる対応力を備えている信用金庫にとっては、こうした強みを大いに発揮することがチャンスでもある。

信用金庫はこうした特性を活かし、今後の住宅ローンマーケットの変化を視野に入れたうえで、個人顧客に対する相談機能の充実や家計のALM管理が十分に行えるような体制整備を図っていくことが必要であろう。

以上  
(金澤 直樹)

<参考文献>

- ・住宅金融公庫「住宅金融公庫年報(平成16年版)」(2004年10月)
- ・住宅金融公庫「住宅金融公庫月報」
- ・住宅金融公庫HP
- ・住宅金融普及協会「住宅ローンの証券化」(2003年9月)
- ・住宅金融普及協会「住宅供給事業者を通じた住宅ローンの供給方策に関する調査研究会最終報告」(2004年6月)
- ・国土交通省「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みのあり方に関する中間とりまとめ」(2004年12月)
- ・井上 武「証券化時代の住宅ローン・ビジネス」((株)野村資本市場研究所・資本市場クォーターリー 2005Winter)

本レポートは、標記時点における情報提供を目的としています。したがって投資等についてはご自身の判断によってください。また、本レポート掲載資料は、当研究所が信頼できると考える各種データに基づき作成していますが、当研究所が正確性および完全性を保証するものではありません。

なお、記述されている予測または執筆者の見解は、予告なしに変更することがありますのでご注意ください。

(別添資料)金利別業態別公庫証券化ローン取扱金融機関一覧(平成17年3月1日現在)

金利別	取扱金融機関					
	都市銀行	地方銀行	第二地銀	信用金庫	信用組合	その他
3.66		秋田	仙台	渡島、大阪厚生		
3.65		七十七				
3.63				大阪東		
3.60				釧路		
3.59				大阪市		
3.56		岩手				
3.46				網走		
3.36				室蘭、苫小牧、伊達、大阪		
3.26		十八	関西アーバン			
3.25				空知		
3.19				日高		
3.16		北都、東北	北日本、西京	札幌、大地みらい、芝		
3.06			山形しあわせ、殖産			
3.01				北見		
2.99			神奈川			
2.96				西武		
2.88	三井住友					
2.81	UFJ、埼玉りそな	北海道、青森、みちのく、荘内、群馬、常陽、関東つくば、第四、北越、山梨中央、八十二、北陸、富山、北國、福井、静岡、スルガ、清水、大垣共立、十六、三重、百五、京都、近畿大阪、南都、紀陽、中国、阿波、百十四、伊予、福岡、筑邦、佐賀、親和、大分、宮崎	札幌、福島、大東、栃木、茨城、京葉、大光、岐阜、名古屋、中京、第三、びわこ、和歌山、島根、トマト、徳島、香川、愛媛、熊本ファミリー、宮崎太陽	旭川、士別、鶴岡、福島、瀧野川、長野、飯田、金沢、福井、浜松、三島、富士、遠州、岐阜、大垣、高山、関、西濃、豊橋、岡崎、桑名、京都中央、きのくに、兵庫、西兵庫、鳥取、米子、おかやま、玉島、防府、東山口、高松、愛媛、大川、唐津、熊本第一、熊本中央、天草、南郷、鹿児島相互	長野県、笠岡	
2.80			北洋	奈良中央、熊本		
2.79		肥後	もみじ			
2.78		四国				
2.76			愛知	呉		
2.74		武蔵野				
2.72		広島		広島		
2.71		鳥取				
2.70		千葉				
2.69	みずほ、東京三菱					
2.66		山陰合同				
2.65		池田				
2.61	りそな	横浜、滋賀、泉州、但馬	東日本、みなと	北門、北空知、留萌、盛岡、富山、のと共栄、鶴来、興能、敦賀、小浜、東濃、知多、豊田、碧海、西尾、東春、滋賀中央、京都、神戸、姫路、播州、尼崎、淡路、中兵庫、但陽、水島、下関、宇和島、川之江、福岡ひびき、佐賀、西九州、たちばな、延岡	第一勧業	三井住友海上火災保険、東京合同ファイナンス、東芝住宅ローンサービス
2.57				函館		
2.56				幡多		協同住宅ローン
2.55				遠賀、大分		
2.54					大分県	日本住宅ローン
2.46			八千代			
2.29						グッド住宅ローン

(備考) 1. 住宅金融公庫資料より信金中央金庫総合研究所作成  
 2. 融資手数料等が別途必要となる場合がある(概ね3~5万円程度。グッド住宅ローンは融資額の2.1%)。

【バックナンバーのご案内：金融調査情報】

号 数	題 名	発行年月
15 - 3	中小企業金融とリレーションシップバンキング - 欧米主要国の事例との比較 -	2003年7月
15 - 4	固定資産の減損会計 - 減損会計の概要と信用金庫における減損対応準備のポイント -	2003年9月
15 - 5	「平成不況」の間に業態別貸出構成はどう変化してきたか どのような業種向け貸出が相対的ながらも堅調だったか	2003年10月
15 - 6	2003年度仮決算 全国信用金庫主要勘定増減状況（速報） 預金は堅調に増加、貸出金の減少幅は縮小	2003年11月
15 - 7	「経済のサービス化」を踏まえた創業・新事業支援を - 「伸びる産業」であるサービス業を、ひとつの重点分野に -	2003年11月
15 - 8	新B I S規制の概要と中小企業金融への影響 - 内部格付手法の方が、中小企業向け貸出に有利となる見込み -	2004年1月
15 - 9	協同組織金融機関のコーポレート・ガバナンスに関する一考察	2004年3月
15 - 10	信用金庫のコーポレート・ガバナンスにかかる論点整理 - 総会（総代会）、理事会を中心とした経営監督制度を中心に -	2004年3月
16 - 1	個人情報保護法の全面施行と民間事業者の義務 - 信用金庫など金融機関も顧客情報管理の一層の強化を -	2004年4月
16 - 2	2003年度中の全国信用金庫主要勘定増減状況（速報） 預金は堅調に推移、貸出金は減少が続くなか減少幅は縮小	2004年5月
16 - 3	中小企業再建支援における財務手法の利用上の留意点 - それぞれのメリッ ト・デメリットを踏まえて最良の手法を利用すべき -	2004年6月
16 - 4	リレーションシップバンキング対応強化の「ガイド」としての中小企業白書 - 地域金融機関はその利用価値を再認識すべき -	2004年8月
16 - 5	預金者行動からみた金融機関の情報開示	2004年9月
16 - 6	知的財産権担保融資の概要	2004年9月
16 - 7	リレーションシップバンキングの機能強化と今後の信用金庫の経営課題 - 新しい経営環境に対応しながら継続する課題に取り組むべき -	2004年10月
16 - 8	2004年度上半期 全国信用金庫主要勘定増減状況 - 預金は要求払預金を中心に増加、貸出金は微減で推移 -	2004年11月
16 - 9	金融機関における個人情報保護法全面施行への対応 - 金融庁ガイドラインの内容と全面施行までの取組み事項 -	2004年12月
16 - 10	欧州協同組織金融機関の現状と考察 - 信用金庫が環境変化に対応するための参考として -	2005年3月

\*バックナンバーの請求は信金中央金庫営業店にお申しつけください。

ご意見をお聞かせください。

信金中央金庫 総合研究所 行

今回の「金融調査情報（16 - 11）」について

今後、「金融調査情報」で取り上げてもらいたいテーマ

信金中央金庫総合研究所に対するご要望

差し支えなければご記入ください。

貴金庫（社）名

ご芳名

年 月 日

ご担当部署・役職名

ご住所

ありがとうございました。信金中央金庫担当者にお渡しいただくか、総合研究所宛ご送付ください。

（〒104-0031 東京都中央区京橋3 - 8 - 1）

（E-mail：s1000790@FaceToFace.ne.jp）

（FAX：03-3563-7551）