

住宅金融公庫の廃止と住宅ローン市場の活性化

A Study on Discontinuing Service by the Government Housing Loan Corporation and the Activation of the Japanese Housing Loan Market

齊藤 聡

Satoshi Saito

Abstract

Retail sections in Japanese banks have started practicing active housing loan strategies. In expectation of discontinuing business by the Government Housing Loan Corporation in April 2007, they have begun to produce attractive loan programs. They also have begun making the strategies easier for their customers to choose services. Their management systems are drastically improving now. In this paper, the writer has researched discontinuing business by the Government Housing Loan Corporation. New housing loan programs offered by the banks and new management structures on bank housing loan services have been researched. This is so that he could discuss the revolution in progress on bank housing loan services.

はじめに

銀行のリテール部門が積極的な住宅ローン戦略を展開している。住宅金融公庫の廃止を控え、民間金融機関が、魅力ある商品開発、利用しやすい営業戦略への転換、営業組織の改革等を実施してきている。住宅金融公庫の廃止、住宅ローン商品の内容把握、新種住宅ローン商品の調査、銀行の住宅ローン最新体制の調査等を通して、どのような改革が実行されつつあるのか探してみたい。

また、住宅ローン商品が多様化することは、利用者からすると選択の余地が拡大することである。多様化と複雑化は同時に起こる。商品選択をする上で必要となる知識をまとめながら、今後の住宅ローン展開を予想したい。そして、企業の融資が伸び悩む中で、安定的かつリスク率が低い住宅ローンに、銀行は着目している。収益を確保すべく活動する銀行の経営戦略を探りたい。民営化、法制度の変更時に新たなビジネスが発生する。民営化は特に、民間部門が活気づくのである。この現実を探り、経済の活性化の手段として利用したいものである。

1．住宅金融公庫の廃止

歴史

住宅金融公庫が創設されたのは、1950年6月である。戦後の住宅不足を補うために、公営住宅が盛んに建築されていた時期で、融資の対象は、住宅分譲業者であった。これは法人融資であり、住宅を実際に購入する個人への貸し付けは行われず、間接的なものであった。1970年になり、現在と同様の民間分譲住宅の個人融資が開始された。2002年までの累計融資残高は、1909万戸、180兆円に達している。（公庫 HP 発表の政策コスト分析表より）

銀行は、戦後の復興のため産業部門に資金を回すことが重要かつ優先事項であり、個人用の住宅資金まで手が回らなかった。日本経済全体の構図は、個人から資金を預金という形で低利で吸い上げ、企業に融資する形であった。すべての銀行で、預金金利は同一であり、競争は制限されていた。しかし、日本経済が成長し、多少なりともゆとりが生まれると、住宅は、個人の生活の基盤として最も重要なものであり、地域経済の基盤であるため、その形成を促すことが必要と考えられ始めた。住宅金融公庫法の第1条に、その目的として「国民大衆の住宅建設及び購入資金について、銀行その他一般金融機関が融通することが困難とするものを公庫自らが融通する」とある。この公庫の姿勢は、民間の住宅ローンよりかなり有利であったため、全世帯の9戸に1戸が公庫を利用したことになるほど、公庫利用が普及した。融資にあたっての基本姿勢は、以下の通りである。

地域格差をなくす。銀行は、都市部物件しか担保に取らない。

個人を職業等で差別しない。銀行は、自営業者に融資をしたがらない。

長期固定金利を適用し、返済計画を立てやすくする。銀行は変動金利である。

対象住戸に一定の品質基準を設け、住宅の品質を確保する。銀行は、物件の調査はしない。

抵当権設定は第一順位である。国が決めたことであり、銀行は逆らえない。

しかし、時代は変化し、企業の資金調達が多様化し間接金融だけに頼らなくなると、銀行は融資先を探して、安全で長期の融資先となる個人住宅ローンをターゲットにしはじめた。事務の手間は掛かるが、担保が確実に付くリスク率の低い住宅ローン融資は魅力的である。この時期から、住宅ローンを独占してきた住宅金融公庫が、民業を圧迫する存在となって来たのである。個人の住宅ローンの典型的パターンは、公庫の融資は担保設定が第一順位で行われ、公庫融資の不足分が銀行の住宅ローン（担保設定は第二順位）となっていた。現在でも、公庫の住宅ローンの融資残高は、全体の4割を占め、融資残高は61兆円にのぼる。この抵当権第一順位は、銀行からすると、公庫の優越的地位を利用した民業圧迫に他ならない。借りる個人からすると、金利は低く、長期固定で、優良物件の判断も同時にしてくれる非常に頼もしい商品であった。

民間への移行

2002年11月の衆院予算委員会で小泉首相が、住宅金融公庫を廃止することを表明した。特殊法人改革の一環として、民間部門が発達し、官としての役割を終えたと判断したのである。2001年12月の特殊法人等整理合理化計画では、5年以内の廃止が閣議決定され、2007年4月から独立行政法人「住宅金融支援機構」に転換することが予定されている。主な、廃止の理由は、次の通りである。

民業圧迫。民間の住宅ローンが発達し、後述するように新商品が開発され、公庫に劣らない条件での融資が可能となっている。公庫に頼らなくても国民は困らないのである。

公庫の抵当権設定第一順位という条件は、非常に有利で民間との競争を阻害する。延滞が始まり担保物件で融資金を回収する場合、抵当権第二順位の銀行は未回収となるリスクが高い。特に、地価が下落している現状では、その影響は顕著である。公庫は、優越的地位を利用して業務を行っていることになる。

政府が補助金を投入している。この補助金は、過去の融資金（固定金利である）とその調達先である財政投融资からの金利差を補填するものである。ここ数年は、毎年4,000億円もの金額となっている。補助金は、税金が原資であり、個人のマイホーム取得のために、間接的ではあるが、関係のない第三者の資金が援助されていることになる。これは、不公平なことである。

公庫利用者は、100万円以上であれば、いつでも繰上返済が可能である。一方、公庫は、財政資金を返済するためには、金利の逸失利益分相当額の保証金を財投に支払わなければならない。これは、金利変動リスクを公庫が負うことにほかならないのである。個人

は、金利が下がれば、民間の住宅ローンに乗り換える。その時、公庫には損失が発生するにもかかわらず、個人にも、財投にも、負担させることができない仕組みになっているのである。

赤字体質

赤字体質の第一の要因は、金利政策の失敗である。かつて高金利時代に住宅金融公庫を利用した個人が、金利の長期的な低下にともない、一般銀行に住宅ローンを借り換えの方が有利な状況となっている。銀行も、積極的に応じているため、公庫には繰上返済が増加している。公庫は、運用と調達のコストがミスマッチしており、金利低下時には構造的に赤字が発生する。公庫発表の収益予想では、平成23年まで赤字がこの部門で発生する予想となっている。

第二の要因は、延滞の増加である。長引く不況の影響で、公庫住宅ローンの延滞者が増加している。2003年度の公庫融資残高は、約61兆円であるが、その内約6900億円が6ヶ月以上延滞している。実に全体の1.1%を越えている。仮に、今の低金利が終わり、金利が上昇基調に転じれば、この延滞は更に増加することが予想される。第一順位の担保を押さえているとはいえ、地価が下落していることを勘案すると、少なからず実質的な損失が発生することは間違いない。

第三の要因は、ゆとり返済（当初5年間の返済を期間75年または50年の借入として返済額を計算した返済方法）の影響が始めていることである。この制度は、2000年度に廃止されているが、経済成長が鈍化し、国民の可処分所得が増加しない現在、将来の収入増加を当て込んで住宅を購入したゆとり返済利用者の返済が滞ることが予想されている。制度上の問題ではあるが、2004年度から段階的に実質的な増税（配偶者特別控除の縮小、特別減税20%→10%→廃止等）が行われていることと併せて考えると、状況は深刻である。

今後の展開

今後は、2003年10月に発売された「フラット35」のような民間の銀行の証券化支援より、間接的な活動する体制に変革することが予想される。「フラット35」は、公庫がバックアップしている民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン商品である。

この商品の概要は以下（図 - 1）の通りである。主な申込要件等は公庫が全国共通で定めているが、民間金融機関が提供するローン商品なので、融資金利や融資手数料、申込時の提出書類等は金融機関によって異なる。これは、住宅取得予定者の根強い長期固定金利住宅ローンを民間の金融機関が提供できるようにするための事業である。証券化して発売される

ため、従来のように公庫にリスクがすべて掛かるわけではなく、投資家に分散される。

今後の公庫の活動は、住宅金融公庫のホームページ等から推察すると以下の事項に集約される

民間金融機関による住宅ローン融資の支援に徹する。

良質な住宅の建築を提供するための情報を提供する。

民間金融機関の融資を補完する

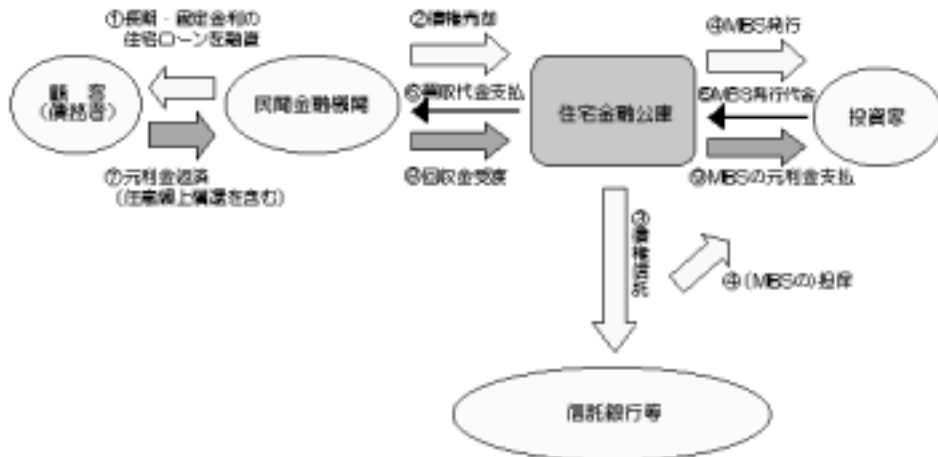
この考え方は、米国の連邦住宅抵当公庫（Fannie Mae（FNMA = Federal National Mortgage Association））に由来するものである。ファニーメイとは、GSE（政府援助法人）の一機関である。主の業務は、民間金融機関からローン債権を買取り、証券化市場で住宅ローン担保証券を発行することである。住宅ローンの流通市場を整備・育成し、米国市民が容易に住宅取得することを目的としている。1938年に米国の法律に基づいて設立された政府系金融機関である。1968年に民営化され、1970年に株式がニューヨーク証券取引所に上場している。近年、積極的な資金提供を通して住宅ローン市場におけるシェアを拡大させている。フレディマック（連邦住宅金融抵当金庫）とは、競合関係にあるが、役目は基本的には同じであるとされている。ファニーメイは、民間金融機関から直接住宅ローン債権を買取り、それをもとにして単純なパススルー証券（同種複数の債権をプールし証券化したもの）や、パススルー証券を裏付け証券として発行されるモーゲージ証券（不動産担保融資の債権を裏付けとして発行された証券のこと）の発行・保証を行っている。ジニーメイ（住宅都市開発庁の下で、全額政府出資で設立された企業）のように、米国連邦政府の公的保証は受けていないが、政府機関債として米国国債に次ぐ、信用力を保持している。

公庫の「フラット35」仕組みの概要は次の通り。

図 - 1: 証券化支援事業 (買取型) の仕組み:

http://www.wjyukougijp/support/annai_index.html より

証券化支援事業 (買取型) の仕組み



< 証券化支援事業 (買取型) の手続 >

金融機関は、顧客 (債務者) に対して証券化支援事業 (買取型) の対象となる買取基準を満たす長期・固定金利の住宅ローンを実行する。

金融機関は、住宅ローンを実行と同時に、当該住宅ローン債権を公庫に売却する。

なお、公庫が金融機関から買い受けた住宅ローン債権に係る管理・回収業務については、当該金融機関に、手数料を支払い、委託する。

公庫は、により金融機関から買い受けた住宅ローン債権を、信託銀行等に担保目的で信託する。

公庫は、により信託した住宅ローン債権を担保として、住宅金融公庫債券を発行する。この債券は住宅ローンを担保とした資産担保証券 (MBS: Mortgage Backed Security) である。

公庫は、MBSの発行代金を投資家より受け取る。

公庫は、MBSの発行代金により、金融機関に対し、住宅ローン債権の買取代金を支払う。

金融機関は、当該譲渡債権に係る管理・回収業務の受託者 (サービサー) として顧客 (債務者) から元金金の返済を受ける。

金融機関は顧客 (債務者) からの返済金を公庫へ引き渡す。

公庫は、顧客（債務者）からの返済金を元に、発行したMBSについて、投資家に対し元利払いを行う。

公庫自身は、住宅ローンの貸付業務や管理回収業務は行わずに、住宅ローンの2次市場に特化していることが特徴である。米国では、政府保証はないが、代わりに政府機関が監督権や人事権を持つため、民間企業といえども高い信用力がある。日本においても、公庫を「独立行政法人住宅金融支援機構」に変革させるにあたり、米国の仕組みに準じた組織になることが予想される。

2. 住宅ローンの最近の動向

最近の住宅ローン商品の開発は、熾烈を極めており、魅力ある商品が続々誕生している。そのいくつかを条件ごとに説明する。以下の代表的な商品の他に、勤続年数に派遣社員時代を含めてよい商品とか、焦げ付き率の特に低い20代の女性に絞った優遇商品や他の金融サービスとセットになった複合的な商品も存在する。

金利

従来は、まず、住宅金融公庫の融資限度額まで長期固定で借り、不足部分を民間の変動金利で借りるという図式が成り立っていた。しかし、最近は全く異なり、単純に変動金利と固定金利を選択できるだけでなく、借入時点から1年間、3年間、5年間、10年間等の期間を指定した固定金利を選択し、その期間満了時に変動と固定を再び選択できる形式が主流になりつつある。

住宅金融公庫の同様に30年以上の超長期固定をプロパーで実施する銀行も現れている。農協のJA住宅ローンは、当初10年間2.2%、10年後3.4%という2段階の金利商品で、公庫の住宅ローンと条件面で劣らず、類似の商品といえる。また、信用中央金庫でも当初10年2.55%、10年後3.6%という商品を販売している。公庫が、当初2.5%、10年後4.0%の条件と比較しても有利である。ただし、各種の優遇金利、保証料、団体生命保険料、担保設定費用（公庫は1/4）等を含めて詳細に比較したものではないが、ほとんど同条件の金融商品が出現していることは事実である。（2005年3月時点）

金利では、各銀行が優遇金利を様々な条件をつけて定めている。例えば、給与振込の指定、定期預金残高、グループ会社のカードの保有、期間限定、地域限定、持込不動産会社の指定等条件が合えば、0.5%程度的大幅な優遇金利を受けられるケースもある。

保証料

民間金融機関の住宅ローンは、グループ会社の保証会社を指定してその保証を利用させるケースが多い。これには、別途借入期間に応じた保証料が発生する。公庫の利用でも、保証人がいない場合は、公庫住宅融資保証協会の利用を指定されたのでこの部分は両社に大きな違いはない。例えば、期間30年で2,000万円を借り入れると、約40万円別途に保証料が掛かることになる。

しかし、最近は、この保証料を無しにした商品が、銀行から発売されている。借入時の大きなコストの削減となる。公庫のフラット35も保証料は不要である。ただし、保証料なしの審査は、保証料ありの審査よりも厳しい。また、公庫のフラット35は証券化の手法を取り入れた商品である。

保証料は、繰上返済すればその期間に応じて、保証会社から返金される。返済が延滞し、保証会社が本人に代わり弁済した場合は、その後返済期間等の条件を返済できるように変更して、保証会社に返済を続けることになる。それでも、返済できないときに、保証会社は、担保物件を処分し資金を回収する。当然ながら保証なしの場合は、銀行が直接担保設定し、延滞の場合は、銀行が管理する。

団体生命保険

団体信用生命保険は、債務者が死亡または重度の後遺障害になった場合に、保険金を住宅ローンに充当するものである。民間金融機関では、加入が住宅ローンの条件になっている。保険料は、金融機関負担のことが多い。実質的に、金利の中に含まれているのである。金融機関の中には、加入を任意とし、金利を下げて表示しているところもあるが、実際は、加入を勧めている。

公庫のフラット35は、任意加入である。しかし、そのほとんどが団体生命保険に加入し、別途4月に年払いで、保険料を支払っている。

不慮の事故を考えると、割安な保険料で生命保険に入れることは、残された家族のことを考えると良いことで、団体生命保険を省いて金利を安く見せることは行き過ぎと思われる。

自己資金と融資限度額

通常、融資対象物件の80%が担保価格であり、20%部分の頭金（自己資金）が必要となる。しかし、最近の住宅ローン商品の中には、100%融資をうたう商品も多い。同じ住宅ローン商

品ながら、優良不動産業者からの持込に限り、物件の100%融資をしてくれる金融機関もある。

金利は、100%を超える部分に対しては割高になるものの、110%、120%を家具購入資金とか、新居準備資金として上乗せしてくれる住宅ローン商品も存在する。

バブル時代に高い価格で不動産を購入した個人が、金利を低下させるためにする借換では、担保評価額の200%、300%まで融資限度額を設けている住宅ローン商品もある。

自己資金は、借り入れる個人属性において、金融機関はかなり柔軟に対応しているようである。

繰上返済

繰上返済は、住宅ローンの負担を軽くする非常に有効な手法であるが、銀行からすると、事務手続きが煩わしく、特に固定金利のものを返済されると調達とのミスマッチが起こる。そこで、通常は、繰上返済手数料をとる金融機関が一般的である。しかし、最近はこの繰上返済の利便性を向上させ、むしろ繰上返済の自由度が高い点を売り物にする金融機関が現れている。つまり、繰上返済手数料を無料にする。また、一定限度額以上の預金が普通預金に入金となった場合、その分の住宅ローン金利を無料にする。また、特約で一定金額以上の入金で自動的に繰上返済が実施される。様々な商品が開発されている。

逆に、急な出費が必要になった場合に、一定限度額まで、融資が受けられる特約のついた住宅ローンもある。

3. 新種の住宅ローン

代表的商品

インターネットでの受付

各行とも住宅ローンの受付・相談をインターネットで行っており、その概要は以下の通りである。ネット申込の場合、素早い対応、かつ、金利を優遇している銀行が多い。

利用にあつたでの、個人情報の取扱等についての説明。提携フォームに入力していくことで、案件の内容を銀行に伝達する。

住宅金融公庫の廃止と住宅ローン市場の活性化

- 氏名・住所の入力
- 勤務先の入力
- 資金計画の入力
- 申込内容の確認画面
- 送信（申込終了）

銀行の担当者から電話で連絡があり、必要書類等を送る。

- 必要書類とは以下の通り。
- 必要書類を各自で集めて郵送すると、審査が行われる。銀行に出向くことなく非常に簡便である。
- 以降は、審査→保証会社の保証→契約→抵当権の設定→融資の実行→返済の開始である。

表 - 1 インターネットにより住宅ローン申込に必要な書類一覧

種類	必要書類
銀行指定用紙	① 住宅ローン借入申込書（兼）保証委託申込書（兼）保証委託契約書 ② 団体信用生命保険申込書兼告知書
所得証明書	③ 住民税決定通知書（原本）及び源泉徴収書（原本） ④ 個人事業者は、納税証明書（その１，その２）３年分、確定申告書３年分 ⑤ 法人の代表者は、決算報告書３年分、住民税決定通知書３年分
担保関係書類	⑥ 売買契約書 ⑦ 重要事項説明書 ⑧ 公示請負契約書 ⑨ 物件説明書（パンフレットコピー） ⑩ 建築確認済証 ⑪ 登記簿謄本（土地・建物の原本） ⑫ 地積測量図・公図 ⑬ 住宅地図 ⑭ 建物の平面図
その他	⑮ 住民票 ⑯ 健康保険証コピー ⑰ 借り換えの場合は、旧借入の内容を証明するもの

* 代表的なパターン（各銀行の HP を参照に作成）

大手都市銀行の融資姿勢：商品性に大きな差はない

(ア) UFJ 銀行

金利優遇1%～1.5%、

適用金利のパターンを、変動、固定、上限特約付変動から相互に選択可能
借換の場合、担保評価額の300%まで融資可能

(イ) 東京三菱銀行、三井住友銀行

金利優遇

適用金利パターンの選択が可能 (UFJ と同様)

(ウ) みずほ銀行

金利優遇、適用金利の選択が可能 (UFJ と同様)

融資上限金額が、1 億円と UFJ・東京三菱の5,000万円の倍である。

特徴ある戦略的商品

新生銀行

- 1．保証料なし
- 2．融資手数料なし
- 3．繰上返済手数料なし
- 4．貸越サービス (急な資金需要にスピーディに応じる)
- 5．当初5年固定1%を適用

オリックス信託銀行

- 1．保証料なし
- 2．団体生命保険料なし
- 3．優遇金利

スター銀行

- 1．保証料なし
- 2．普通預金、外貨預金が増えると適用金利が下がる
- 3．当初1ヶ月金利ゼロ

グッド住宅ローン（ソフトバンクグループ）

- 1．住宅公庫債権買い取り型融資、35年間長期固定で2.29%
- 2．一般の住宅ローンも35年間固定金利（4.02%）

商品選択

これまで見てきたように住宅ローン商品は、非常に多様化している。基準金利は毎月変更されるし、固定特約付、変動、両者の選択特約付、保証料の有無、優遇金利の有無、繰上返済手数料の有無、それ以外の優遇措置等の商品選択の余地は、以前と比較にならないほど拡大している。家族構成、ライフプランに合わせて、自分にあった商品を選択できる良い時代になったのである。しかし、一方で、商品選択をするのは自分であり、自己責任である。目先の金利に心を動かされ、当初2年の固定特約付きで契約し、3年後に金利上昇局面が来れば、その返済額の増加に耐えられないかも知れない。選択肢が増えたということは、選択の責任も重くなったということである。慎重に、十分に考慮した上で、ライフスタイルに合った選択をすべきである。

自己資金が、少ないと選択できる住宅ローン商品は、非常に少なくなる。当然であるが、頭金の自己資金が少ないので返済も厳しい。自分の適正と将来の展望を考えた選択が必要である。

借換、繰上返済の自由度も増している。借換、繰上返済のメリットは、次の3項目である。

将来の金利変動リスクを回避できる。 毎月の返済額が減少する。 総返済額が減少する。借換は、高い金利を低利に借り換えることで、 は、当然であるが、新たに固定特約や変動・固定の金利選択特約を選択できるため、 も同時に現在の状況で判断し直すことができる。借換は、通常、残高が1,000万円以上あり、1%程度の金利差が発生したときにメリットが生じる。なぜなら、抵当権の付け替えやローンの手数料などで、新たな費用が発生するからである。繰上返済は、一般に残存返済期間が短縮されるので、その分金利変動リスクが軽減される。 は当然である。ただし、一度繰上返済してしまうと、期間が短縮され、その短縮された期間は借換をしても延ばすことはできないので注意を要する。子供の教育費がかさむ時期などは、繰上返済はせずに手元流動性として残しておくべきである。

4．金融機関の住宅ローン販売体制の変化（事例から実体を知る）

住宅ローン体制の変化

ある大手都市銀行の住宅ローン販売体制の実体を知ることで、住宅ローン販売体制の変化が急激に行われていることを調べたい。特徴的なことは、一般店舗での営業から住宅ローンセンター体制へ、大きく人員配置転換を完了し、住宅ローン販売の中心拠点は、従来の店舗から住宅ローンセンターに完全に移行していることである。その体制は、住宅金融公庫廃止を見込んで、店舗がない地域を含めた住宅ローン販売体制を確立している。また、不動産会社経由の案件持込ルートに注力することにより、翌日までに審査結果を伝えるスピード審査を実施している。これらの施策は、行員の削減とパート従業員の利用により、人件費を抑えて行われており、大きな成果を上げている。次に具体的な、住宅ローン販売体制の流れを見ていきたい。

住宅ローンの審査流れを理解する

従来型のパターン

「持ち込みパターン」：

（ア）個人から案件の持ち込み（直接）

購入する物権を決めた個人から直接店頭でローン申し込みを受ける。

行員が対応するため、コストが高い。また、提出書類の収集や書き方まで指導しなければならず効率が悪い。

（イ）不動産業者からの紹介案件（間接：提携ローン）

業者にインセンティブを与え、案件を継続的に持ち込んでもらう。

インセンティブは、ローン金利の優遇や融資比率のアップ、また、融資条件の緩和等である。不動産業者の従業員が、提出書類をチェックするため、銀行の手間が省くことができる。提出書類の収集方法は不動産会社が指導する。

「審査体制」

本部のローンセンター経由で、保証会社に書類がすべて送られ、専門の審査役に審査させる。

保証会社の各審査役により、審査結果に若干のバラツキがある。

書類の移動があるので、審査結果が出るまで1週間は掛かる。

営業店は、事務手順のみを担当する。審査は保証会社任せである。口座開設は営業店で行う。

最近の某銀行の審査ルール

「住宅ローンセンター中心の持込パターン」

ローンの営業はすべてローンセンターで行う。営業店にも、ローン担当者がいるが、ほとんどが女性1名程度で、金利変更、期日前返済等のメンテナンスを行う。

適用金利の選択、繰上返済等のメンテナンスは、無人のATMに誘導される。

業者からの持ち込みがほとんどである。全国7,000社の不動産業者と提携している。業者には4ランクあり、特別、A、B、Cに分かれる。代表的なパターンは以下のようになっている。

業者のランクは、過去の持ち込み案件の件数と内容により、半年ごとに改訂される。

ランク「特別」は、上場会社クラスで、30社程度で固定化されている。ランク「A」は、継続的に半年に20件以上の持ち込みがあり、比較的優良案件が多い。ランク「B」は、半年の持ち込みが10件程度である。

表 - 2：不動産業社のランクと優遇条件の一例

ラ ン ク	金利優遇	融資比率	年収の返済比率
特別	最大 0.5%	1 0 0 %	4 0 %
A	最大 0.5%	1 0 0 %	3 5 %
B	最大 0.3%	9 0 %	3 5 %
C	なし	8 0 %	3 0 %

* あくまでも一例（大手不動産業者からのヒアリングにより作成）

審査の90%は、住宅ローンセンターで、保証会社から委託を受けた形でパソコンにより簡潔に行われる。業者から、提携の書式に基づいた基礎的な申込人のデータをもらい、パートが入力する。その結果、主要チェック項目が規定の数値内であれば、即日、業者にOKの回答をする。後日、当初の簡易な提出書類に代えて正式な書類を提出することで、正式な保証会社のローン承認となる。

断ることになった案件でも、新たな条件付を付ければ、保証会社による再申請が可能である。例えば、収入合算者の追加、カードローンの解約等である。

残り、10%は、そもそも機械的なチェックシートになじまない案件で、主要項目がチェック項目に合致しないため、保証会社の審査役に回される。審査役に回される案件は、1週間程度審査に時間が掛かる。

住宅ローンのリスク率

過去のデータから計算されたリスク率は、住宅ローンが他の融資に比較し、極めてリスク率が低い融資として認識されている。過去10年間の焦げ付き案件の分析により数値化されている。

詳細なデータはヒアリングできなかったが、大まかな数字は以下の通り。

- 返済が滞る確率は、2%と大きいですが、実際に、担保売却でも回収できない確率は0.2%程度と低い。延滞が始まって、返済期限を延ばしたり、担保となっている購入物件を売却したりすることでほとんどが回収可能である。
- アパートローンは、この回収できない確率が0.8%程度と大きくなる。自分で住んでいないので、担保処分には応じるが、処分しても回収できない金額が焦げ付きになることが多いので、その分回収率が低い。
- 火災保険で回収する事例はほとんど無いが、生命保険での回収はある。

断られるパターン

断られる案件は、以下の事項に該当している。この中で、融資する案件を探すのであれば、融資しても返済が確実な理由が必要である。

「ローンを断る要因」

年収比率が、40%超である。35%～40%の案件については、半年ごとにローン承認金額の上

限が決まっている。「特別」にランクされる業者からの持ち込み案件に限って、限定的に承認される。ローンの返済が滞る融資案件の約80%がこのゾーンでの融資である。

自営業者で、申告している年収が極めて少ない。3百万円未満。

勤続年数が、1年未満である。

勤務先の業況が極めて悪い。帝国データバンクの評点が50点未満。

定職に就いていない。アルバイト、パートのみでは不可。配偶者の年収が不足し、パート収入を加算することは可能。

年齢が25歳未満である。65歳以上である。

完済時の年齢が75歳以上である。

借地物件である。築後25年以上を経過している物件（融資期間に影響する。最大で、融資期間＋築後年数＜50年）。

担保価値が出ない物件である。例えば、めくら地、接道に瑕疵のある物件、自殺・凶悪事件の現場等の訳あり物件、狭小物件等。

特定の指定悪徳業者からの持ち込み案件である。例えば、違法建築で処罰されたことのある業者。宅建業法違反で処罰されたことがある業者。

特定のトラブルの多い担当者からの持ち込み案件である。例えば、二重価格契約書等を使い詐欺行為を行ったことのある担当者。

特定地域に立地する案件である。同和地区、暴力団居住地区、風水害の多い地区については、担保価値が下がる。他にも、墓地や風俗店の隣等。

過去延滞の極めて多い、特定の職業に就いている者からの案件。例えば、収入の安定しない保険セールスレディ、離職率が極めて高い美容師、住所の安定しない土木作業員等。

本人が居住しない。他のローンで対応する。金利が高くなる。本人が居住しない案件は、物件の価値が下がると、融資資金の回収が困難になることが多いことが、過去のデータから判明している。

「外部環境」

公庫の融資同時に申し込みする者で、金利を当初抑えるステップアップローンを利用していると、低金利が終わる時期に返済が滞る傾向がある。

同居する家族の属性に、高校生・大学生がいる家庭は、返済の期限延長の申し出が多い。

転職が多い申込人は、延滞に陥る可能性が高い。

「優遇する案件」

五士師（医師、弁護士、会計士、税理士、弁理士）の案件。過去のデータから延滞率が極めて低い、最終的な焦げ付きはゼロに近い数字である。

優良のマンション集合住宅：担保価値が正確に算出積みで保全の不安が無い、管理体制がしっかりしており物件の劣化が少ない。

再販の容易な大手ブランドメーカーの建築物件（全体の20%程度）。例えば、積水ハウス、大和ハウス、旭化成の物件。

利益を出すための利率と焦げ付き率

「銀行のスタンス」

銀行の支店やローンセンターの調達コストは、本支店レート（1.0%程度）で算出される。この本支店レートは、毎月変動し、収益判断の基準となる。

変動金利は現在2.3%程度である。単純に計算すると1.3%の利益。実際は、公定歩合0.5%、預金の金利が平均で0.5%を割っており、本部の利益を合計すると2%近い粗利益が計上できる。（2005年3月時点）

焦げ付き率0.2%程度を勘案しても、住宅ローンはかなりの収益源となっている。

銀行のスタンスは、形式基準に入る住宅ローンは、件数を稼ぐ。案件の持ち込み件数の多い、提携企業には、返済比率・優遇金利・融資比率で優遇する。

銀行は大方針として、手間が掛かり、利益の少ない案件は、取り上げない。

「融資の取り上げ方針」

利益を出すためには、銀行が断る案件を取り上げるときは、リスク率以上の金利を上乗せする。

リスクを下げるには、統計上安全な案件のみを取り上げる必要がある。

最終手段は、担保処分であるが、事務的にコストが相当かかる。資金を回収できても、結果的に採算割れとなる。

多くの銀行は同じ状況である。同様なスタンスで、事務的に融資判断を行うのではなく、別な角度で、案件担当者の情報収集能力により、融資しても安全である案件を見つけなければならない。

住宅金融公庫の廃止と住宅ローン市場の活性化

詐欺に合わないよう注意する。業者との提携ローンでは、融資金を物件売却業者が代理受領する必要がある。ローン申込人の口座に入金すると、詐欺に合う可能性がある。この手の詐欺は、銀行で年に数件発生している。

チェックシートの活用

銀行が融資を断った案件は、以下の基礎的条件から外れている案件である。何に合致しないかチェックシートで確認する。

簡単なチェックシートであるが、営業面を考えると住宅ローンを借りることができない人を見抜く手段として有効である。見込みのない客に、営業をかけ無駄な労力を使うよりも、はじめに主な事項をヒアリングし、住宅ローンの可否を自ら判断して、対象を絞り込み、効率的な営業が実行できる。

表 - 3: 住宅ローン融資のチェックシートの一例

基礎的条件		必須条件 得点
1. 個人属性		
年齢が25歳以上65歳以下	○	
勤務先の評点50以上	○	
年収300万円以上	○	年収200万円以上は取り上げ可能
正社員である(自営業でない)		自営業者はより慎重に審査する
勤続3年以上である		勤続1年以上は取り上げ可能
年収比率が35%以下である	○	
最終返済期限が75歳以下	○	
自営業者の場合:		
過去3年間赤字でない		赤字の場合はその理由
その他に資産がある		担保の設定状況も見る
2. 物件		
所定の賃貸可能地域内である		地図で作成する
借地権でない	○	借地は不可
3. 案件の属性に問題がない		
持込業者	○	
持込担当者	○	
建築業者	○	
賃貸管理業者	○	
4. 保証人		
収入合算者は保証人にする	○	
同居配偶者を保証人にする		自己使用の場合
相続案件は子を保証人にする	○	高齢者で購入する場合
5. 外部チェック		
信用情報に問題がない	○	
犯罪歴がない	○	3系統ある(銀行・信販・消費者)
法的責任能力がある		
6. 書類のチェック		
納税証明書と収入の照合	○	
源泉徴収書と勤務先の照合・電話確認	○	
住民票・印鑑証明書と本人の照合	○	
携帯電話以外での連絡確認	○	

* 大手都市銀行住宅ローン担当者からのヒアリングにより作成

「融資のスタンス」

事例から

- 年齢が25歳以下の場合、物件を購入する理由。独身者は、環境が変わる可能性が高く不可である。
- 年齢が65歳以上の場合、最終返済期限とのかね合いで返済減資を特定する。他に資産があるならばその証明が必要である。
- 勤務先の業況が悪いときは、断る。特に評点が48点以下の場合は絶対に取り上げない。45点以下は、かつて何らかの事件（不渡り）等を起こしている。45点～48点は微妙な領域ではあるが、取り上げないことが望ましい。
- 自営業者で、確定申告において、過少申告しているのであれば、その説明を要求する。例えば、会社の決算書の中の経費で、どの部分が実際は個人消費なのか。
- 年収比率の計算の根拠となる、年収については、実体に合わせて再計算するが、それでも返済比率40%を越える案件は絶対に取り上げない。35%～40%の部分は、理由如何で柔軟に対応する。
- 勤続1年未満の場合は、給与明細書等で、会社に所属することを確認する。年収も、直近の給与明細書で再計算する。
- 資産を勘案する時は、その存在を第三者的な書類で確認する。
- 保証人に頼る融資は行わない。
- 保証意思の確認と担保提供の意思確認は、別途確認書を作成して厳格に行う。銀行で最もトラブルが多い部分である。
- コピーによる書類は、必ず融資実行までに、現物の提出を受ける。
- 悪徳業者、不良担当者からの案件は、無条件で断る。
- 融資金の代理受領契約は、必ず行い、融資金が本人口座に入り、持ち逃げされる危険性を回避する。本人口座に入金する場合は、銀行とあらかじめ打ち合わせておき、わずかの時間でも本人の自由にさせないように配慮する。

担当者に優良案件の持込を優先させるようにする手段を講じる。優良案件の持込の多い業者には、返済比率が40%に近い案件でも一定比率承認をおろす。

不良案件の多くは、紹介者が存在する。担当者に案件の持込ルートを特定させ、事件に巻き込まれないように予防している。

5. まとめ

民間に活力

国土交通省は、住宅金融公庫の改革や公営住宅政策の見直しなどの日程を示した住宅政策改革要綱を、社会資本整備審議会（国交相の諮問機関）に提示した。この要綱には、公庫が民間の長期固定金利型住宅ローンが安定供給されるよう、住宅ローン債権の証券化支援（新型住宅ローン）を中心業務とすることを改めて記している。そして、住宅金融公庫は2006年度末までに廃止され、独立行政法人に移行することはほぼ確実である。公庫の後継組織が、国民の住宅購入に直接融資する住宅ローンを続けるかどうか2006年度末までに結論を出すとしているが、一度動き出した改革路線は、元には戻せない。間違いなく直接融資はなくなり、米国型の支援システムが構築されるであろう。

公的住宅制度の抜本的見直しや市場整備など、住宅政策を2004年度から3年間で改革するなどといった内容が盛り込まれ、2006年度の通常国会に住宅金融公庫を廃止し、独立行政法人化する新法案と、公営住宅関係の補助金を自治体が使いやすい交付金にする公営住宅法改正案を提出される見込みである。

この動きに合わせて、金融機関が積極的に住宅金融公庫に代わるシステム、新規商品開発を進めている。2002年11月にこの方針が出されてから、2年半経過し、様々な商品が前述のように出回ってきた。どれも魅力ある商品である。公庫の商品よりも、有利な内容の商品さえ出現している。公庫の役目は終わったのである。今後、超長期の資金提供支援に行動を徹すればよい。組織を整理し、赤字体質から脱却すべきである。住宅金融公庫の運営は、補助金で補填されていたから、今後このようなことがなくなり、納税者として喜ばしいことである。

法律の改正による新規事業に道を開くことや民業圧迫している政府機関の廃止・組織改革は、民間に活力を生みだし、経済を活性化させる。これには、公共投資のように税金がいらず、効果的である。一部、この分野で利権を持っていた人々から反対されるが、政府の赤字（日本政府の長期債務は年間国家予算の10倍を超える980兆円に達している）が膨大な金額になっている現状を考えると、待ったなしでどんどん実行すべきである。

郵政民営化も、遅々として進まないが、住宅ローンだけを見ても、民間がこれだけ活性化しているのである。効果は絶大であると思われる。利権も持った人々が反対しているが、その正当の主張のほとんどが話し合いで解決できるはずである。早期に、このような民業圧迫政府機関をなくすことが必要である。

銀行の積極的な魅力ある商品の投入

銀行の新商品は、どれも以前のどの銀行も同じといった商品ではなく、魅力的である。優遇措置も細かく別れ、個人の特性に合ったものが選択可能になっている。非常に喜ばしいことである。新商品の投入だけでなく、住宅ローン戦略全体を銀行は再構築している。販売ルートは、店舗のみの単一ではなく、インターネットの利用、不動産業者経由で積極的に、顧客獲得競争を激化させている。また、従業員の厚生事業としてのローン提携を企業が契約している場合もある。競争が激しくなれば、それだけ商品内容が充実し、顧客のサービスが向上する。歓迎すべきことである。

どちらかと言うと受け身であった銀行の住宅ローンに対する姿勢が、ここ数年で全く異なってきている。住宅金融公庫の廃止による銀行のローン戦略に与える影響は大きい。

将来の政府の赤字を避け、税金の無駄使いをなくす

住宅金融公庫は、毎年政府から補助金を必要としている。その要因は以下の二点である。

住宅ローン融資という固定金利での運用と財政投融資からの変動金利での調達の金利のミスマッチと、繰上返済が可能な融資条件と、繰上返済ができない財投資金の借入条件のミスマッチである。その額は、毎年4,000億円以上となっており、今後平成23年までは増加する見込みである。その後、減少もしくは黒字に転換する予定ではあるが、金利情勢次第ではどうなるか分からない。政府からの補助金は、国民の税金であり、個人の住宅という私財購入するために、国民の税金が使われていることになる。これには合理的な説明はできない。一日も早く、改善すべきである。

2007年から予定されている住宅金融支援機構は、住宅ローンの証券化を行い、投資家に金利変動リスクとともに売却するため、住宅金融支援機構には、金利リスクは発生しない。投資家は、そのリスク分有利な利回りで運用できるはずであり、当初からリスクについて十分な説明のもと販売すれば、運用商品が一つ増えるだけのことである。米国のファニーメイ制度をまねての運用となるが、米国では既に組織体は政府の指導はあるものの、完全に民営化されており、株式はニューヨーク証券取引所に上場している。公庫からフラット35という形で2003年10月から既に、証券化を利用した住宅ローン商品は販売されており好評である。住宅ローンの利用者からすると、35年の固定金利という選択肢は残り、従来と何ら変わらない条件を享受できる。この商品は、35年固定ながら公庫に赤字が発生することはない。もう赤字分を税金で補填しなくて良いことになる。税金の無駄使いはなくして欲しいものである。より前向きな税金の使い方を考えて欲しい。

住宅ローンに絞って、住宅金融公庫廃止の影響を見てきたが。その内容は、予想を超え、進んでいた。魅力的な新商品ラッシュ、新しい販売体制、新しい販売ルート・組織作りが、ここ3年の間に開発されたのである。民間の力には、すばらしいものがある。これらをうまく利用し、経済を活性化させる道を探りたいものである。

以上

「参考資料」

1. ホームページ

国土交通省：<http://www.mlit.go.jp/>

(財)公庫住宅融資保証協会：<http://www.hlgc.or.jp/>

住宅金融公庫ディスクロージャー情報：http://www.jyukou.go.jp/index/zaimu_index.html

住宅金融公庫情報公開：http://www.jyukou.go.jp/index/johokokai_index.html

住まいの情報発信局：<http://www.sumai-info.jp/>

UFJ 銀行：<http://www.ufjbank.co.jp/kariru/jutaku/>

みずほ銀行：<http://www.mizuhobank.co.jp/loan/housing/>

東京三菱銀行：<http://www.btm.co.jp/kariru/jutaku/>

三井住友銀行：http://www.smbc.co.jp/kojin/jutaku_loan/

スター銀行：<http://www.tokyostarbank.co.jp/starone/products/>

[homeloan/about_edm.asp?edm_id=103&rk=01000bze0008f2&mc=overturetest31](http://www.homeloan/about_edm.asp?edm_id=103&rk=01000bze0008f2&mc=overturetest31)

新生銀行：http://www.shinseibank.com/powerflex/housing/q_smart.html

オリックス信託銀行：<http://trust.orix.co.jp/bnk/jloan/index.htm>

グッド住宅ローン：<http://www.goodloan.co.jp/>

野村証券 証券用語解説集：<http://www.nomura.co.jp/terms/index.html>

JA 住宅ローン：<http://www.ytg.janis.or.jp/info/kinyu/jyutaku.html>

信用中央金庫：<http://www.shinkin.co.jp/scb/info/news/news17.pdf>

2. 書籍、文献

住宅ローンはこうして借りなさい トクな借り方・損な借り方：深田晶恵 / 著、ダイヤモンド社、2003年12月発行

K I N Z A I ファイナンシャル・プラン No.242：ファイナンシャル・プランニング技能

住宅金融公庫の廃止と住宅ローン市場の活性化

士センター / 監修

トクをする住宅ローン資金計画と税：山本 公喜 監修、主婦と生活社、2004年6月発行
マイホーム購入の基本がわかる本 公庫改正対応版 今なら家賃程度の支払いで買える！

安心購入術：富田数志 / 著 山本公喜 / 監修、ぱる出版、2000年6月発行

よく分かる不動産業界：山下和之 / 著

平15 住宅金融公庫基本法令集：住宅金融公庫総務部法、大成出版社、2003年8月発行

3. 主な取材先

UFJ 銀行住宅ローンセンター

スター銀行

以上