住宅金融公庫と民間金融機関による提携住宅ローン（フラット35）をめぐる動き

1　住宅金融公庫改革と証券化支援事業

住宅金融公庫（以下「住宅公庫」という）は，2003年10月から民間金融機関の住宅ローンを買い取って証券化し，投資家に売却する証券化支援事業を開始した。同事業の買取対象は返済期間が20～35年で，全期間金利が固定されている長期固定金利型住宅ローンである。

長期固定金利型住宅ローンは，金利変動リスクが大きいことから，多くの民間金融機関では商品化が難しく，住宅公庫が財政支援をバックにその大半を貸し出してきた。しかし，住宅公庫は特殊法人改革により，07年度以降原則的には直接融資は行わず，民間金融機関の住宅金融を支援する機関として衣替えされることが決まっている。そこで，民間金融機関でも広く長期固定金利型住宅ローンを取り扱えるよう，金利変動等のリスクを投資家に移転する仕組みとして同事業が開始された。

2　「住公提携ローン」（フラット35）の動向

住宅公庫の買取・証券化を前提とした長期固定金利型住宅ローン・フラット35（以下「住公提携ローン」という）は，03年10月から全国72の民間金融機関で販売が始まった。その後，取扱金融機関は増加したものの，超低金利政策が続くなか，３～５年間の金利が１％程度といった短期固定の固定変動選択型住宅ローンの販売が好調だったことから，「住公提携ローン」の販売には消極的な金融機関が多かった。そのため，民間金融機関から住宅公庫への同ローンの買取申請件数は，販売開始から１年が経過しても約4,000件（累計）と伸び悩んだ。

しかし，04年夏以降，金利の先高観が広まったことから，民間金融機関では「10年固定」等固定期間がやや長いものに注力し始めた。そこで，住宅公庫では低迷する「住公提携ローン」をてこ入れしようと，民間金融機関からローン債権を買い取って資金提供する際の金利(注1)を04年12月以降，これまでの取組実績等に応じて0.05％から最大で0.4％引き下げる方針を示した。

そうしたなか，みずほ銀行ではこの引下げに先行し，10月に同行の「住公提携ローン」金利を住宅公庫の直接融資金利（平均３％台）を下回る2.87％に引き下げた。大手銀行であるみずほ銀行が同ローンを本格的に取り扱い始めた影響は大きく，11月の買取申請件数（全体）は，販売開始から初

第１図　「住公提携ローン」の買取申請の推移

資料　住宅金融公庫

めて月別で1,000件を超えた（第１図）。

また，05年１月には地域金融機関のほか，これまで同ローンの取扱いに消極的だった東京三菱銀行等の大手銀行でも同ローンの金利を２％台にまで引き下げるなど，「住公提携ローン」の取組姿勢を強化する動きが広がっている。

（注１） 民間金融機関にとって実質的な調達コストになるもので，「提示金利」と呼ばれる。

３　ノンバンクによる新規参入の動き

「住公提携ローン」の取扱金融機関は，05年１月には全国で190に達した。ただし，実際の買取申請件数をみると，急増した04年11月から05年１月の買取申請件数（合計）5,363件のうち７割以上は上位４機関が占めている（第２図）。

つまり，04年11月ごろから民間金融機関の「住公提携ローン」への取組姿勢は積極化しているものの，提示金利が差別化されたことから金融機関ごとの金利差が広がっている。そのため，実際の販売は提示金利が低い一部の金融機関によって担われている。

第2図　「住公提携ローン」買取申請件数の割合

資料　第1図に同じ
（注）　04年11月～05年1月の累計件数5,363件を100割合。

また，最も買取申請件数の多いみずほ銀行を除く上位３機関がノンバンクであることは注目されよう。このうち，日本住宅ローンは証券化支援事業を契機に，大手住宅メーカー２社（注２）（積水ハウス（株），大和ハウス（株））と日立キャピタル（株）によって設立された住宅ローン専門のノンバンクで，当初より「住公提携ローン」を積極的に販売してきた。また，協同住宅ローンは農協系統の住宅専門会社である。

さらに，グッド住宅ローンは，これまでも独自に長期固定金利型住宅ローンを販売してきたソフトバンク系の住宅ローン専門のノンバンクで，04年12月から「住公提携ローン」の取扱いを開始した。このほか，旭化成ホームズの子会社である旭化成モーゲージや全国11万社の不動産業者が加盟する全国宅地建物取引業協会連合会による全宅住宅ローンでも，今後「住公提携ローン」の取扱いを始める予定である。

（注２） 2014年４月以降，住友林業（株）と積水化学（株）が加わる。

おわりに

「住公提携ローン」は，04年11月ごろから販売が増加しているものの，毎年20兆円以上の新規貸出がある民間金融機関の住宅ローン市場全体からみると，その額は小さい。しかし，「住公提携ローン」を契機にノンバンクが住宅ローンに参入してきたことは，激しさを増す銀行等の住宅ローン競争に一層拍車をかけるだろう。今後，銀行や信金等が「住公提携ローン」に対してどのようなスタンスをとるのか，またノンバンクは住宅ローン分野においてどのような役割を果たすのかが注目される。

（研究員　栗栖祐子・くりすゆうこ**）**