

# ○第2回検討会における発表概要

資料5

市場関係者等からの意見発表	委員からの質問と応答
<p>(全国銀行協会・三井住友銀行による意見発表)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○金利変動リスクの説明が重要である。また、長期固定ローン商品は品揃えとして必要である。</li> <li>○住宅金融支援機構には「民業の補完」の役割を期待。先般の緊急経済対策にもとづく金利1%引下げは民間プロパー金利と比較しても競争優位となり得、影響を懸念する声がある。</li> <li>○「事前の国交省・機構との意見交換等、民間の意向を制度改定に反映させる仕組みが必要」など、改善を求める声がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民間金融機関における住宅ローンの審査基準は、経済状況の変化によって変わるのか。 →基準そのものを頻繁に変えるようなことはない。</li> </ul>
<p>(日本住宅ローンによる意見発表)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ローン利用者のニーズは様々であり、十分な選択肢を与えることが重要である。</li> <li>○預金金融機関とは、利用者のニーズを補完し合う関係であると認識している。</li> <li>○他の金融機関に比べ、販管費・システム負担を抑えることで、サービシングフィーの低減を図り、低金利を実現している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ハウスメーカーがモーゲージバンクを持つことで、どのように住宅販売が促進されるのか。 →長期固定ローンを望むユーザーに対し、自前のモーゲージバンクでフラット35を供給することで、より一層の住宅販売の促進が図られる。</li> <li>○モーゲージバンクが提供する住宅ローンの金利は地域ごとで異なるのか。また、独自に融資基準を設けているか。 →地域によって金利が異なることはない。また、融資基準については、住宅金融支援機構の融資基準と基本的には同じである。</li> <li>○モーゲージバンクでは、返済困難者への対策はどのように行っているか。 →専門部署が電話等により相談を受け付けている。</li> </ul>
<p>(生活設計塾クルー取締役・深田晶恵氏による意見発表)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○最近の住宅ローン利用者の動向として、毎月の返済額だけで住宅ローンの選択をする人が大半。その結果、当初の返済額が低く抑えられる変動金利を利用している。</li> <li>○変動金利は当初の返済負担が小さいため、より多額の借入をすることが可能となり、結果「借りすぎ」を引き起こすことになる。</li> <li>○変動金利型の利用者の多くが仕組みやリスクを理解していないのが現状。リスク説明の共通ルールを設けることや、金利上昇リスクを具体的に示すことが重要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅ローンの「借りすぎ」は変動金利型でのみ起こるのか。 →変動金利だと少ない頭金でも借入が可能のため、起こりやすいといえる。</li> <li>○フラット35における融資の際の頭金を不要とする施策等は、消費者にどのような影響を与えるのか。 →住宅ローンの借りすぎにつながる可能性がある。</li> <li>○超長期固定金利型(例えば50年の固定金利ローン)についてはどのように考えているか。 →一般の個人の生活の実態には合っていないと考えられる。</li> </ul>