

## ○ホームロンドクター(株)代表取締役淡河範明氏へのヒアリング概要

資料3

※当社はモーゲージバンカーの代理店業務や一般消費者へのコンサルティング業務を行っている

- ・ALMの観点から、民間金融機関単独では、20年超の長期固定金利商品の取り扱いが難しい。  
また、経営判断で商品が廃止されうるため、消費者への安定的な商品提供に懸念がある。
- ・現在の100%以上の融資はオーバーローンである。これは証券化に向かないばかりか、消費者の健全な資金計画作成と資産形成の妨げになっていて、金利変動リスクよりも大きな問題だ。  
また、融資審査は入り口のみで、将来の金利上昇や収入減少に対し脆弱である。破綻する前の対策で、延滞の発生を抑えられる可能性もあり、貸付後の管理体制強化が必要と考える。
- ・民間金融機関の変動金利(金利引き下げキャンペーン)は採算性を度外視しているように見える。  
これらは、各金融機関の健全な競争を阻害しているだけでなく、消費者が長期固定ローンとの比較において、判断を誤らせる原因になっている。
- ・フラット35S(当初10年間金利1%引き下げ)は民間金融機関との対比で非常に競争力がある。  
しかし、今後は中古住宅の取り扱い条件緩和、返済期間延長の標準化、約定返済に余裕を持たせる制度など新たな商品性の付与を行わない限り、金利優遇のみの付加価値では、持続的な制度となり得ないリスクを有している。
- ・今後、長期固定ローンの価値をきちんと理解させ普及をしていくには、住宅ローンに係る説明ルールをより具体化し、住宅ローンアドバイザーなど、各種資格制度の充実を図り、業界団体による自主ルールに頼らない消費者保護のスキームを公的に創ることが不可欠である。