

2011 年度 中央大学特定課題研究費 ー研究報告書ー

所属	経済学部	身分	教授
氏名	井村 進哉		
NAME	SHINYA IMURA		

1. 研究課題

(和文) 住宅ローンの破産リスクとローンプランニングの役割に関する日中比較研究

(英文) Compariosn on Housing Loan Credit Risk and the Roles of Loan Planning Activities in Japan and China

2. 研究期間

1 年半

3. 研究の概要（背景・目的・研究計画・内容および成果 和文 600 字程度、英文 200 字程度）

(和文) アメリカのサブプライムローンの過度の供給、信用リスクを抑制できなかったモーゲージブローカーなどのローンプランニングを教訓としつつ、まず米国議会資料調査を実施したうえで、日本と中国における取組をヒアリング等を通じて調査し、比較研究の視点から制度導入戦略の方向性を探ることを目的として研究を推進した。

日本のローンプランニングは、レンダーからは全銀協等の申し合わせによる金利変動リスクの説明を強化する取組や Web サイトでのローンシミュレーションソフト等の普及・推進の動きがみられる一方、いわゆるブローカーアプローチとしては、FP や各種アドバイザーなどが HP 等で中立公正を標榜しつつ、適合的なローン選択の推進をコンサルティングサービスとして推進する動きが確認できたが、貸金業法の媒介(斡旋)に当たる業務を無登録営業で行っている実態が明らかとなった。

中国では、2000 年代の初期から住宅ローン破産リスクが現れる中で、政府・地方政府の住宅ローン返済比率を 50%以下とすべしというガイドラインが提起され、不動産バブルとそれに伴う投機活動を抑制しようとする呼び掛けがなされてきたが、住宅ローンプランニングが米・英のような担い手の育成に結びついていないことが明らかとなった。

以上のヒアリング中心の調査は、かつて発表した住宅金融市場の産業組織的特性とローンプランニングの担い手の存在、導入可能性に関する試論を裏付けるものであり、関連する研究発表、論文執筆の基礎ができた。

(英文) I have been carrying on the comparative study of "Housing Loan Credit Risks and Loan Planning Activities in Japan and China", from the viewpoint of possibilities of introducing Anglo-American Mortgage Broker Business Models. Through this research, I examined that Loan Planning Business Models in China are rudimentary and remains government's slogan, whereas in Japan they are establishing some business models with illegal business schemes, and in the US they have changing their legal models under the Dodd-Frank Act of 2010, which will be published in the near future.

4. おもな発表論文等（予定を含む）

【学術論文】（著者名、論文題目、誌名、査読の有無、巻号、頁、発行年月）

井村進哉「日本における住宅ローン破産リスクとローンプランニングの実態：米韓中との比較の視点から」 Discussion Paper Series, #未定、中央大学経済研究所(2012年度内予定)

井村進哉「崩壊する住宅神話：特異な賃貸システム行き詰まり表面化する住宅貧乏物語」『エコノミスト』2012年10月16日号、37-38ページ。

【学会発表】（発表者名、発表題目、学会名、開催地、開催年月）

【図 書】（著者名、出版社名、書名、刊行年）

NPO 法人日本住宅性能検査協会『太陽光発電アドバイザー試験公式テキスト』日本能率協会マネジメントセンター刊、2012年7月、監修（住宅ローンプランニングに関する日本の法制、実態を記述し、全体を監修）

【その他】（知的財産権、ニュースリリース等）