

第四回住宅金融のあり方に係る検討会 議事要旨

日時：平成20年6月11日（水）12:30～14:30

場所：中央合同庁舎3号館11階特別会議室

出席者：八田座長、浅見（祐）委員、江川委員、翁委員、櫻井委員、瀬下委員、富田委員、野村委員、
原委員

（議事概要）

1. 開会

2. 議題

（1）第三回住宅金融のあり方に係る検討会議事要旨の確認について

（事務局より議事要旨の確認を依頼、委員の了解。）

（2）公的住宅金融の役割に関する論点整理について

（事務局より資料説明後、委員により議論）

[委員からの意見等]

- ・ 第一次取りまとめにあたっては、中立的に論点を洗い出すべき。
- ・ ストックの活用を重視した施策体系への移行など、住宅政策全体の方向性をからめて整理すべき。
- ・ なぜ公的関与が必要なのかについて、規模の経済の観点からは、①取引コストの低減、②限られた主体による市場の独占回避の2点から整理できるのではないかと。
- ・ 公的な関与については、市場が十分に機能するまでの策とすることも考えられる。
- ・ 現在の住宅金融における①短期固定を含めた変動ローンと長期固定ローンの提供及び②メガバンクと地域金融機関によるローンの提供という競争構造の中での機構の存在は、独占回避や消費者への選択肢の提供という観点から市場を補完することができているのではないかと。
- ・ 例えば電力会社のように、制度の仕組み次第で、公的機関でなくても公共的な役割を担うことができるため、役割論と組織論を区分して整理すべきではないかと。
- ・ 金融の場合、組織形態は資金調達コストに決定的な影響を与える要因であり、そのことは社債による資金調達コストが独法、特殊会社、メガバンクの順になっていることから明らかであり、組織形態を無視することはできないのではないかと。
- ・ 民間に他の方法でやらせるよりは独法に行わせる方が効率的で国民負担が軽減されるという

理由を整理すべきではないか。

- ・ 公的機関であることの信用力といった点に加え、市場機能が十分に働いていない可能性があるという観点からも公的関与の必要性を整理する必要がある。

(3) 公的住宅金融機関の組織形態に関する論点整理

(事務局より資料説明後、委員により議論)

[委員からの意見等]

- ・ 独法は特殊な組織であり、ビジネスの担い手となることにはガバナンスの面から違和感がある。
- ・ 独法はそもそも効率的に政策目標を遂行するための政策実施機関である。低利な住宅ローンの安定的供給支援は国策であると整理した上で、必要に応じ支援対象の限定等を行えばよい。
- ・ 独法の課題として、付加価値の最大化に向けたインセンティブを欠くことを挙げるのはいかなものか。独法は、特殊法人の場合にあいまいであった政策実施機能について、主務大臣の与えた目標を効率的に実施するために作られた仕組みであるから、そこには営利追求は想定されていない。
- ・ 独法の場合、付加価値を最大化させることではなく、政策目的の実現が目的であるが、そのための費用を最小化するインセンティブを欠いていることが課題と整理すれば良いのではないか。
- ・ 業績結果の評価を重視する現在の独法の仕組みでは、プロセスの監視・ガバナンスが不十分との議論がある。
- ・ 実際の投資家は、必ずしも合理的に行動するというわけではなく、マーケットのコンセンサスを重要視して行動する場合もあることから、必ずしも全ての投資家が組織のガバナンスをきちんと評価して投資判断を行っているとは言い切れない。
- ・ 市場は安定・不変を好むため、RMB Sの商品性がよくなるわけでもないのに、組織変更のためにスキームを変更するようなことは可能な限り避けたほうがよい。
- ・ 現実社会はすべてが理論どおりというわけではないため、規模の経済よりも公的主体としてのラベリングに市場が反応している面もあると思われる。実際の制度設計に際しては市場関係者の反応がどうなるかを重視すべきである。
- ・ 国の関与を維持し業務範囲を限定する方向と国の関与を薄めつつ自らリスクテイクして自立する方向のいずれを選択するかが中長期的には対立軸となるのではないか。
- ・ 信用力の低下への対応策については、国との距離だけではなく財務基盤の強化等も検討課題となる。
- ・ 長期固定ローンの供給や証券化支援は参入規制があるわけではなく、民間だけでやれば金利

が高くなるというのが市場の実態である。

- ・ 市場が十分に育った段階では機構の関わり方は変わってくるのではないか。ただし、民間資本を導入する場合で、国の政策に協力することが収支を損なうときには、国への協力と民間株主の利益保全に関し、どのように折り合いをつけるかが課題となる。

3. 閉会

(次回で第一次論点取りまとめを行い、その結果を公表することを確認後、閉会)