

第1回長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会

平成22年1月22日

【瀬口民間事業支援調整室長】 それでは、ただいまから、第1回長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会を開会いたします。本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めております、国土交通省住宅局総務課の民間事業支援調整室長をしております瀬口でございます。よろしくお願いいたします。

本日はマスコミの方も取材に入られておりますが、写真撮影等は、住宅局長のあいさつの終了時までとさせていただきます。委員の皆様のご了解をいただくとともに、マスコミの皆様のご協力を、あわせてお願いいたします。

続きまして、本日は、検討会の初めての会合となりますので、ご出席の皆様のご紹介を五十音順にさせていただきます。三菱総合研究所主席研究員、後藤康雄委員でございます。

【後藤委員】 よろしくお願ひします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 三菱東京UFJ銀行市場部門円貨資金証券部副部長、中山憲一委員でございます。

【中山委員】 中山でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 野村証券アセット・ファイナンス部次長兼資産金融課長、松本喜一郎委員でございます。

【松本委員】 松本でございます。よろしくお願ひいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 クレディ・スイス証券債券本部証券化商品調査部ディレクター、宮坂知宏委員でございます。

【宮坂委員】 宮坂と申します。よろしくお願ひいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 名古屋大学大学院経済学研究科教授の家森信善委員でございます。

【家森委員】 家森です。どうぞよろしくお願ひいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 東京経済大学経営学部教授、若杉敬明委員でございます。

【若杉委員】 若杉でございます。よろしくお願ひします。

【瀬口民間事業支援調整室長】　　続きまして、オブザーバーの方をご紹介させていただきます。金融庁総務企画局、池田唯一企画課長でございます。

【池田オブザーバー】　　池田でございます。よろしくお願ひいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】　　あとお一方、オブザーバーをお願いしております、財務省の大臣官房政策金融課、河村企画官におかれましては、本日、急な業務のため、欠席をされております。

それでは、まず最初に、事務局を代表いたしまして、国土交通省の川本住宅局長からごあいさつを申し上げます。

【川本住宅局長】　　おはようございます。住宅局長の川本でございます。本来ですと、今日は担当の政務官、長安政務官でございますが、出席して、冒頭にごあいさつを申し上げるということを予定いたしておりましたが、公務の関係で出席できなくなりました。かわりまして、一言、ごあいさつを申し上げたいと思います。

委員の皆様には、大変お忙しい中、この検討会の委員をお引き受けをいただきまして、また朝からご出席をいただきましたことを、初めに御礼を申し上げたいと思います。

この検討会の趣旨、委員のご就任をお願いをするときにお話を申し上げていると思います。若干、振り返って申し上げますと、住宅金融支援機構、旧住宅金融公庫につきましては、平成19年4月に、公庫から住宅金融支援機構に切りかえになりました。3年前の4月でございます。それまでの、財投を原資とした直接的な融資から、民間金融機関の行う長期固定ローンの買取等によります証券化の支援ということで、業務の中身を大きく変えたわけでございます。そうした中で、平成19年に、独立行政法人の改革が必要だということで、政府の中で議論になりまして、その年の12月に、住宅金融支援機構につきましては、組織のあり方について再検討する、期限は2年間ということが決まったわけでございます。それを受けまして、国交省では、検討会を設けまして、昨年夏までに一度議論をいたしました。8月に議論の取りまとめを行ったところでございますが、もうご承知のことも多いと思いますが、その中では、1つには、短期で資金調達をしている銀行等で、長期固定ローンを安定的に供給するというのはなかなか難しい。そういう意味では、アメリカでも行われているように、証券化という仕組みを使って、長期固定ローンを供給するというのは、住宅ローンの世界では非常に重要なのではないかと。とりわけ、住宅というのは国民生活の基盤になっていることも考えれば、固定ローンというのは必要なのではないかと議論がございました。その上で、こういった証券化の支援というのは、スケール

メリットが非常に大きい業務ですから、何らかの担い手というものが必要になってくるだろう。当面は、現在、住宅金融支援機構が行っているのだけれども、ある程度、市場が成熟化をしてくれば、その担い手についても検討が必要になっていくだろう。その際には、これはアメリカのサブプライムローンの問題が起きた後、とりわけ、そういう議論になったわけでありますが、そういった際には、住宅金融支援機構そのものに民間資を導入して、利益追求みたいなものを、組織の目的の中に植え込むよりも、業務自体をできるだけ民間に委ねていくことにより支援機構のような公的機関は、政策的に必要な性の高い部分にどんどん役割を縮小していく、つまり、市場の成熟化の中では、今の担い手は役割を縮小していくほうがいいのではないかという議論で整理をされたわけでございます。さらに、MBS市場との関係については、仮に現在の支援機構を会社更生法の適用があるような組織に変えた場合には、MBS市場に大きな混乱が起きる可能性が高いので、そうした点は、十分に注意する必要があるという議論をしたわけでございます。その上で、その先、今ある支援機構の組織形態をどうするかということについては、ガバナンスという観点から、株式会社という形態のほうがいいのではないかというご議論と、そもそも、国民生活の基盤となる住宅の取得というものを、安定的に国民ができるようにするという観点から見ると、独法のほうがいいのではないかという議論などに分かれまして、両論併記という格好で、最後はとりまとめられたわけでございます。

昨年の9月に政権が交代をいたしまして、この報告書の取り扱いも含めて、支援機構のあるべき姿をどうするかということにつきましてご議論いただきました。政務三役のほうから、金融関係の問題ではあるので、改めて、金融関係の方々等の意見というものをきっちり聞いたほうがいいと。特に、一昨年来、金融市場、まだ混乱が完全におさまったと言えない状況だということを考えれば、あるべき姿、それから、仮に組織を変えたとした場合には、そのタイミング等も含めて、幅広くご意見を聞いたほうがいいというご指示がございまして、新たに、この検討会を発足させていただいたところでございます。したがって、やり方という点につきましても、委員の皆様だけではなくて、幅広く、金融関係の方々等からご意見を聞けるような運用をしたいと考えておりまして、そういった意味で、今までと違う検討会の運営をお願いすることになるかと思っております。私ども、できれば6カ月程度で、ある程度、進むべき道というものについて、ご議論をまとめたいと思っております。もちろん、前回の検討会でも、最終的に両論併記という格好になりました。こうでなければならないという議論で、全部、1つの結論にするというよりは、どういう

点を考えるべきか、どういう点に留意をすべきである、こういう方向で考えるべきと。さまざまな意見というものをお出しただいて、それをむしろまとめまして、最終的に政治判断を仰ぐという形にいたしたいと思っております。

ぜひ、自由活発なご議論をお願いを申し上げます。本日、検討会設置の最初でございますので、ごあいさつさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 ありがとうございます。マスコミの方のカメラ撮り等はここまででございますので、マスコミの皆さん、ご退室をお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。お手元の、長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会議事次第と題しました1枚紙の下に、配付資料の一覧というもので記載をさせていただきます。本日は、合計7点の資料を用意させていただきます。それぞれの資料の右肩に、資料ナンバーを振らせていただいております。本体資料としまして、資料1から資料4の4種類の資料。それから、参考資料といたしまして、パワーポイントの資料でございますが、参考資料1から参考資料3までの3種類の資料を用意させていただきます。資料に欠落等がございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局のほうにお申し出いただければと思っております。よろしくお願いいたします。

本日の議事は、お手元にお配りしております議事次第のとおりでございます。まず本日は、本検討会の座長を選任する必要がございますが、それまでの間は、事務局が議事を進行させていただきます。

それでは、議事次第に従いまして、まず、検討会の設置、それから検討会の規約等につきまして、事務局のほうより、まずご説明をさせていただきます。

【矢吹課長補佐】 国土交通省住宅局総務課の矢吹と申します。よろしくお願いいたします。私のほうから、資料1、2、3について、まずご説明させていただきます。

資料の1、長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会についてということで、本検討会の簡単な概要紙をご説明させていただきます。検討会の設置目的でございますが、長期固定の住宅ローンの役割、その供給支援の必要性、その担い手の組織形態等について、市場関係者の方々の意見を広く聴取して、そのあり方についての検討を進めるため、本検討会を設置するという目的を、1番のところで記してございます。2つ目の検討事項でございますが、先ほどと若干重複いたしますが、長期固定ローンの供給支援の必要性ですとか、その供給支援のための証券化の必要性ですとか、その公的関与のあり方、最終的には、

長期固定住宅ローンの供給を支援する主体の組織形態のあり方などについて議論する予定となっております。検討会の進め方、3ポツでございますが、まず、本検討会では、広く市場関係者の方々の意見を聴取するために、意見を発表する方を公募するという形で進めさせていただこうと思っております。検討会の議事については非公開とさせていただいて、冒頭のみ、カメラ撮りを可能とする。検討会の資料につきましては、原則として公開いたします。議事要旨及び議事録については、発言者の方のお名前を記さない形で、検討会の終了後に公開する取扱いとしてございます。スケジュールは、月1回程度のペースで議論を進めさせていただいて、夏までに取りまとめを行う予定でございます。資料1は以上でございます。

資料2、検討会の委員の方々のお名前と、オブザーバーの方々のお名前を記してございます。

続きまして、資料3、本検討会の規約でございますが、ポイントだけ絞ってご説明させていただきます。第4条、座長の任命がございますが、本検討会には座長を置いて、検討会に属する委員の方々の互選によって選任するという定めを置いております。後ほど、座長選任の手続を行わせていただきます。第5条、検討会の議事でございますが、議事自体は非公開とさせていただきます。検討会の議事要旨については、できるだけ速やかに検討会終了後に作成いたしまして、あらかじめ、座長に確認させていただいて、国土交通省のホームページで公開するという取り扱いでございます。議事録につきましては、内容について、委員の皆様方の確認をいただいた後に、発言者の氏名を除いて、ホームページで同じく公開させていただきます。検討会の資料につきましては、原則として公開といたしますが、座長のご判断によって、その一部を非公開とする、という定めを置いてございます。第6条に、意見の公募について定めておりますが、細かい詳細な手続につきましては、後ほど、資料4のほうで、私のほうからご説明させていただく予定にしております。

簡単ではございますが、資料1、2、3の説明は以上でございます。

【瀬口民間事業支援調整室長】 若干、補足をさせていただきますと、本検討会、冒頭の、局長のあいさつにもございましたように、検討会の運営の仕方といたしまして、この規約の6条でございますように、広く市場関係者から意見を聴取するという事で、意見を発表する方を公募をして、その方に発表していただくという新しいスタイルをとりたいと思っております。こういったやり方をいたしますので、そういった方々にも、忌憚のないご意見を述べていただく必要があると考えております。そういった関係から、すべての

議事を同時進行でマスコミ等に公開をいたしますと、その発言者の方が十分な意見を言えないという場合も出てくるかと思えます。一方で、完全に会議をクローズドにしてしまいますと、逆に、そのことがこの検討会でどういう議論がされているかということ、市場に対して不安要素として与えてしまうという面もあるかと考えております。したがって、会議自体は非公開といたしますが、その会議で、議論されたことについては発言者名を伏せる、あるいは特定の企業名等を使用になる場合は、そういったものも伏せるといった措置を講じた上で、できるだけ公開の手続をとっていく。そういうことで、資料もあわせて原則は公開。ただ、公開することが不適切なものについては非公開にするという扱いにさせていただきたいと考えております。

特に、この規約についてご意見、ご質問等がございますでしょうか。特にご意見等がなければ、この規約に基づいて運営をさせていただくということでよろしゅうございますか。ありがとうございます。それでは、以後、この規約に基づいて検討会を進めさせていただくことといたします。

それでは続きまして、本規約に基づきまして、検討会の座長を定めたいと存じます。規約の第4条では、検討会に座長を置き、検討会に属する委員のうちから互選により選任するというようにいたしております。どなたか、座長にご推薦をいただく方、ございますでしょうか。

【委員】 委員の互選ということでございますので、僭越ながら、よろしければ私から、まず発言させていただきたいと思えますけれども、今後、非常に論点が多岐にわたることも予想されますので、幅広いご知見と豊富な経験をお持ちの若杉先生にお願いできればと思うのですが、いかがでございましょうか。

【瀬口民間事業支援調整室長】 若杉委員を座長にというご推挙がございましたが、いかがでございましょうか。

【委員】 賛成いたします。

(「異議なし」の声あり)

【瀬口民間事業支援調整室長】 委員各位からもご賛同のご意見もいただきましたので、それでは、若杉委員、座長にご就任ということでご移動、お願いできますでしょうか。

【若杉座長】 では、皆様のご賛成が得られましたので、引き受けさせていただきます。

【瀬口民間事業支援調整室長】 それでは若杉委員、座長席のほうにご移動をお願いいたします。

それでは、これからの議事運営につきましては、座長をお願いいたします若杉委員にお願いをいたします。議事進行に入る前に、一言、座長からごあいさつをお願い賜ればと思いますが、よろしくをお願いいたします。

【若杉座長】 では改めて、座長をやらせていただきます、若杉でございます。よろしくをお願いいたします。住宅金融の証券化ということで、大変重要な問題であり、また難しい面があるわけですが。それをどういう組織でやっていくかという組織論の問題ですが、基本的には、やはりその新しい組織がどういう機能を果たしていくか、そのことをきちんと詰めることが大事ではないかと思えます。局長のごあいさつにもありましたように、結論を急ぐよりも、きちんとした論点をまとめるということですので、私もそれに全く賛成でして。最後は形の問題ではなくて、どういうことをやろうとするかということが大事だと思えますので、そういう意味で十分に、皆さんと一緒に議論を尽くしていきたいと思えます。どうかよろしくをお願いいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 ありがとうございます。それでは、これからの議事進行は座長をお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

【委員】 それでは進めさせていただきます。改めて、本日も忙しいところ、皆様にはご出席いただきまして、まことにありがとうございます。それでは、議事次第に従いまして、議事を進めさせていただきたいと思えます。まず、事務局より、本検討会における意見公募手続について、説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは、私のほうから、資料の4、長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会の進め方（案）という資料のご説明をさせていただきます。先ほど来、ご説明させていただいておりますが、本検討会では、広く、意見を発表いただく方を公募するという形で進めていくこととしております。1つ目のポツのところに、意見募集手続について記してございます。本検討会における意見を発表する方の募集は、別紙を国土交通省ホームページに掲載するというので、資料の後ろに3枚ほどつけてございますが、これはもう既に、国土交通省のホームページで公開して、公募を開始しております。1月19日から公募を開始しております。また、その公募についても、できるだけ広く関係の方に知っていただくために、市場関係者の方から広く意見を聞くために、関係機関に積極的な周知を現在行っておるところでございます。事務局で、いろいろな機関に周知をお願い

しますということを、ここ両日中でやっているところでございます。2つ目の、発表者の選定でございますが、(1)、(2)、(3)にございますが、(1) 検討会における発表者は、応募のあった方の中から委員の方のご意見を踏まえて、検討会として決定するという形にいたします。(2) 検討会は、応募の状況にかんがみて必要があると認められる場合は、応募いただいた方でない方についても発表者を特定して、検討テーマに関する発表を求められることができると進めていこうと考えてございます。委員の方から発表者をお選びいただいて、発表者が確定した場合は、事務局はまず、その発表者に対して発表をお願いしますという通知を行って、ホームページでその旨を公開するという取り扱いといたしたいと考えております。

めくっていただきまして、これは既に、公募で周知している紙でございますが、検討会設置の旨を、まずきちんとうたいまして、あと委員のメンバーの方々のお名前と肩書きを周知させていただいております。右下の四角のところ、本検討会で発表の対象になると考えられる検討テーマについても示して、発表を募ってございます。1つ目が、長期固定ローンの役割等について、長期固定ローンの役割ですとか、必要性ですとか。あとは、その供給支援の必要性について発表を求めますと。その次の丸のところ、長期固定ローンの供給支援のあり方についても発表を求めますと。長期固定ローンの証券化支援が必要とされた場合において、その実現方法として、証券化という手法が必要なのかどうなのか、その実現の方法としてどのようなものがあるのかということも発表の対象です。その下の丸のところ、では、その長期固定ローンの供給支援のために、証券化が必要とされた場合に、その証券化の手法における公的な関与というものについてはどのような形態があるのでしょうか、これについてのご意見がございましたでしょうかということで、公募の対象にしております。一番下の丸のところでございますが、供給を支援する主体について、どのような組織形態があり得るのか。一定のガバナンスを確保するためには、どのような組織形態がよいのかということについても、広く意見を集めたいと考えておりますので、そこも記してございます。

1枚めくっていただきまして、実際の手続の話でございますが、公募手続についてという横紙の次のページに、応募の様式を定めておりますが、応募いただく方には、当然のことながら、氏名ですとか職業ですとか、あとはお考えになられている発表の概要をまず記入していただいて、その様式を各委員の方々に、私どものほうで集めて、送らせていただきます。それで、発表者の選定を行っていただくということを考えております。選定結果

については、国土交通省のホームページで公表するということと、右下の四角の中に検討会のスケジュール、第4回以降は仮置きの日程でいただいておりますが、検討会のスケジュールを示しております。一番下の四角のところでございますが、第2回以降の各会で、おおむね2、3名の方々に、大体15分から20分ぐらいの発表をいただけないかと、事務局としては考えてございます。資料は、原則として公開されるということをごとうたっております。

資料4の、一番最後のページでございますが、一連のその流れをフローでご説明をさせていただこうと思っております。左肩に参考というタイトルが付いている資料でございますが、それぞれフローで、①のところでございますが、まず既に、国土交通省のホームページ上で広く発表者を公募するということと、関係すると思われる機関に、事務局のほうから積極的に周知をお願いするということ、これは既に行っているところでございます。②のところ、この公募を見た方が発表しようとお考えになられたときには、事務局に、ファクスですとか電子メールでその旨をご連絡いただくということで。それを受けまして、検討会においてこのような方の応募がありましたということで、発表者を特定していただく。必要に応じまして、その検討会ではなくて、メールなどの方法で意見調整をさせていただければと思っております。応募の状況にかんがみて必要な場合は、応募いただけない方にもご発表いただくということも考えてございます。発表者を選定した場合には、国土交通省のホームページで公開するということと、下の段に進め方のイメージと書いておりますが、まず一定期間の公募をさせていただきますと、それぞれ、応募者からどのような発表の内容をお考えのようだという参考資料を、検討会の委員の方々にフィードバックさせていただいて、それぞれの検討会に、どのような方がふさわしいかということ、それぞれの検討会、もしくはメールなどの調整でご検討させていただければと考えております。それぞれテーマ、第6回のとりまとめまで、それぞれ2、3、4、5回の発表者を選定するというように考えております。

進め方については以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。事務局より、本検討会の進め方について説明がありましたけれども、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。いかがですか。よろしいですか。それでは、特にご意見、ご質問等ないようですので、この内容で本検討会を進めていくことといたします。

続いて、次回以降の議論のため、事務局より、住宅金融の現状等についてご説明をいた

だきたいと思います。よろしく願いいたします。

【事務局】 よろしく願いいたします。次回以降、今ご説明させていただきましたようなテーマをご議論いただく上で、参考となるデータなど、整理したものが、この参考資料でございます。今後、また議論の過程で必要となるデータにつきましては、適宜、また事務局のほうにお申しつけいただければ、今後もこのような形で整理をさせていただきたいと考えてございます。

まず参考資料の1をご覧ください。参考資料の1でございますが、こちら、我が国の住宅金融、住宅ローン市場の現状についての基礎的な資料をまとめたものでございますので、簡単にご紹介をさせていただきます。

表紙をめくっていただきまして、まず1ページ目でございます。我が国の住宅ローンの新規貸出、フロー、それからいわゆるストック、貸出残高のデータでございます。供給主体別に書いてあるものでございます。左側が、いわゆる新規貸出額でございますが、ここ10年ほどは、おおむね20兆円から25兆円で推移ということでございますが、近年は、住宅着工が少しずつ減っているということも影響いたしまして、低下傾向でございます。この色分けは、供給主体別でございますけれども、ポイントといたしましては、この濃い目のブルーの部分でございますが、これが昔の、いわゆる住宅金融公庫融資の部分でございます。こちらが、過去、相当のシェアを占めてきたということでございますが、平成19年、2007年でございますけれども、住宅金融支援機構、現在の独立行政法人に移行するに際しまして、この直接融資、個人向け住宅ローン融資というのは廃止になっているということで、ここが大きな変化としてございます。それから、右側の図でございますが、これはストック、残高ベースの数字でございます。今申し上げましたように、住宅金融公庫の直接融資につきましては、既に廃止となってございますが、過去に貸し付けたもの、こちらの残高というのは当然、まだ残ってございます。後ほど、もう少し詳しい資料が出てまいります。現段階で、全体の住宅ローンの残高で2割弱ぐらいが、まだ住宅金融支援機構が占めているという状況でございます。

それから、1ページめくっていただきまして、2ページでございます。住宅ローンの種別、特に金利の種別のものでございます。住宅ローンの金利、この下のグラフにもございますように、いわゆる変動金利のもの、それから一定期間、例えば2年とか3年だけ金利、あるいは返済額が固定をした上で、その後は変動金利に移行するタイプ。それから、今、住宅金融支援機構が扱っておりますフラット35のように、全期間、最長35年間、返済

額、それから金利が固定されるタイプ、この3つのタイプがございませう。まずは、消費者の嗜好ということございませうが、民間住宅ローンの利用予定者に、これはシンプルな質問ございませうが、あなたはどのタイプの住宅ローンを選びますかということをお聞きいたしますと、この左の上の図ございませうが、全期間固定を選びたいと回答される方は4割ぐらい、変動型は24%という数字になってございませう。実際に、どのようなタイプの住宅ローンが供給されているかというのが、この上の右の図ございませう。平成15年から平成19年、いろいろ推移してございませうが、一番左の、オレンジに近い色が変動型の金利でございませうして、平成18年、平成19年と増加傾向にございませう。各資料によれば、この変動金利の増加傾向、金利の先高感が大分消えてきているということもございませうして、足元でも増加傾向にあるのではないかとご指摘はされているところございませう。それから、このオレンジの隣の4色、これが一定期間の固定金利タイプということ、2年、3年、5年、10年ということございませう。平成19年は、比較的10年固定のタイプが多いということございませう。それから、一番右のところございませう。この点線で囲った部分が、いわゆる長期固定、長期固定といひますと、一般的には10年を超える期間の金利をフィックスしたタイプのローンと言われてございませうが、この部分ございませう。この点線で囲った部分のシェアを書いたものが、図の右に書いてあるものでございませうして、平成19年ですと15.3%ということございませう。後ほどご説明しますが、フラット35、住宅金融支援機構が証券化で支援しているタイプのものが、15.3%のうちの、約3分の1、4.9%という実績になっているところございませう。それから、この下の図ございませうが、民間住宅ローンの利用者に対するアンケートで、住宅ローンをどのような基準で選ぶのかということをお聞きいたしますと、ここに書いてございませうように、やはり金利が低いということ、この変動、あるいは一定期間固定型の民間住宅ローンを選んだという状況にあるということございませう。

それから、3ページございませうが、我が国の民間住宅ローンの概要でございませう。先ほどご説明したように、大きく分けると3つのタイプの住宅ローンございませう。ただ、この返済につきましては、若干ルールが違ひますので、簡単にご説明させていただきます。変動金利型につきましては、金利は年2回見直しということございませうが、借入期間中、適用金利が変動しても、返済額は5年間一定ということございませう。ですから、借りてから半年後に金利の見直しがあつて、突然、極端に高い金利になったという場合でありませうしても、返済額につきましては5年間一定にするということございませう。仮に、急に金

利が上がったというケースでございますが、5年間は一定ということでございますが、5年間経過後の新返済額、これは、前の5年間の返済額の125%が上限となるということでございます。つまり、金利の上昇によりまして、返済額が増えた場合でも5年間はフィックスと。それから、5年経過後も、25%しか上がらないと。ですから、5年ごとに25%ずつ上がっていくというのが最大の上がり方ということでございます。仮に、極端に金利が上がったようなケースでございますが、最終的に払えない利息というのがたまってまいりますので、それが最後の返済のときにたまっているという構造になるわけでございます。それから、固定金利期間選択型、例えば2年間のみ金利を固定するタイプということでございますが、こちらのほうは、今申し上げました5年ルール、あるいは125%ルールというのは適用にならないということでございます。ですから、論理的には、金利は大きく変動し得るという形になっているわけでございます。全期間固定につきましては、金利、返済額とも一定ということでございます。下に返済のシミュレーション、2,000万円借りて35年間ローンを組んだ場合ということでございます。新規実行時、若干高めになってございますが、仮に4%の金利で借りて、それが5年経過時点で、ここに書いてあるような金利になった場合ということでございますが、変動金利でありますと、125%ルールが適用になりますので、11万1,000円、25%増が上限になるということでございます。今申し上げましたように、一定期間、金利固定型の場合につきましては、この上限がなく、ご覧のような数字になるということでございます。

それから、次のページでございますが、4ページでございます。我が国の金利の推移ということでございます。こちら、もうご存じのとおり、長いこと、金利は比較的、低水準で長いこと推移しているということでございます。左側のグラフ、いろいろ書いてございますが、例えば、この青い線の民間変動金利というところで見まいりますと、最近の水準ですと、ブルーの2.5%程度というところで推移してございます。これは、正式な金利ということでございますので、いわゆる民間住宅ローン、実際に出す優遇された金利ですとさらに低い、1%、1.5%も切る水準のものが最近、あるいは、短期間でさらなる優遇もされているという状況でございますが、過去の金利水準を見ますと、これが平成元年、2、3年あたりですと8%とか、非常に高い水準の時期もあったということでございます。それから右が、諸外国の固定金利の推移ということでございます。下の定義に書いてございますように、データの関係で、固定金利の考え方、10年固定のものもございまして、ばらついてございますけれども、こうやって並べてみますと、諸外国に比べまして、我が

国、比較的低い水準で推移しているという状況でございます。

それから、1ページめくっていただきまして、5ページでございます。今申し上げましたように、住宅ローンのタイプ別で金利上昇のリスクというものが異なるわけでございます。特に、民間住宅ローンの場合、特に変動型のものが大きなシェアを占めているということでございますが、実際にその民間住宅ローンを借りた方に、将来、金利上昇に伴い返済額が増加した場合、どうされますかという質問をしたアンケートがございます。これを見ていきますと、例えば、もうある程度、余裕があるので返済できますという方、あと、一番大きな、この真ん中の黄色のところでございますが、返済額圧縮、あるいは金利負担軽減のために一部繰上返済をして対応するという方が多くなってございます。その一方で、このブルーのところでございますが、特に考えていない、見当がつかないという方も1割強いらっしゃるという状況でございます。

それから、6ページでございます。6ページ以降は、最近の住宅ローンをめぐるトピックを簡単にご紹介させていただきます。大きく2点ございますが、1点目が、これは昨年、あるいは一昨年あたりから、既に指摘されているところでございますが、特に住宅の事業者の方からお話を伺いますと、中小金融でも言われてございますけれども、なかなか、住宅ローンの審査がかなり厳しくなっていて、そこが、住宅投資にも影響しているのではないかとこのご指摘を、民間事業者の方から多数いただいているところがございます。民間事業者の方、実際に何社か、私ども、ヒアリングをいたしましたけれども、過去と、いろいろな、例えば職業でございますとか、勤続年数とか、過去の、全く同じ条件の方、通った方がなかなか通りにくくなっているというご指摘が、民間事業者の方からいただいているところがございます。その貸出姿勢の指数を見ますと、やはり慎重化の傾向が、2008年7月から9月期まで続き、その後は横ばい姿勢となっているところがございます。

それから、7ページでございます。今ご説明しました、新規の貸出の円滑化が必要ではないかという話でございますけれども、もう一つ、大きなトピックは、皆様ご存じの、いわゆるモラトリアム法でございます。今回のモラトリアム法、中小金融に加えまして、住宅ローンにつきましても対象となってございます。後ほど、次のページでまた出てまいります。住宅金融支援機構も、先ほどもご説明しましたように、住宅ローンの残高の20%を今、保有してございます。そのいろいろ、返済相談などのデータを見ましても、昨年の年明けあたりから、やはり、例えば返済の相談の方が増えたり、あるいは、後ほどご説

明します、返済条件の緩和の申し込みが増えているということで、かなり返済が困難になっている方が増加しているというのが、いろいろな指標からうかがえているところでございます。今回のモラトリアム法でございますが、既に皆様はご存じかと思いますが、この真ん中の四角の上にごございますように、金融機関の努力義務ということで、例えば住宅ローンの借り手から申し込みがあった場合は、貸付条件の変更等を行うように努めるという努力義務が課せられてございます。それから、金融機関自らの取り組みといたしまして、さまざまな体制整備をした上で、実際にどのように対応しているのかという開示も行うということが、この法律上、求められるということになっているわけでございます。このモラトリアム法と住宅金融支援機構との関係でございますけれども、今回の法律につきましては、対象となっている金融機関は預金金融機関でございます。住宅金融支援機構は預金金融機関ではございません。住宅ローンを買って証券化する、あるいは、後ほど出てまいります、一部、融資も行ってございますが、預金金融機関ではございませんので、この法律に基づく努力義務につきましては、直接かからないという形になってございます。ただし、この下の、その他の措置と書いてございますが、この法律の法案の審議を踏まえて、附帯決議におきまして、関係する政府関係の機関につきましても、同じように努力すべきであるということが定められてございます。これを踏まえまして、政府関係機関、ほかの政府系の金融機関も同様でございますけれども、所管の省庁から各機関、ですから、住宅金融支援機構の場合ですと、所管の国土交通省及び財務省から住宅金融支援機構に対しまして、この法律の趣旨を踏まえて、同様に柔軟な対応に努めるようにという要請をしているという状況でございます。

次のページにお願いいたします、8ページでございます。この返済困難者対策でございますが、この住宅金融支援機構につきましては、モラトリアム法の議論の以前から、かなり柔軟に対応しているというのが現状でございます。現行制度の概要がそこに書いてございます。これは平成10年、同様に返済困難者が増加いたしまして、若干、社会問題化した時期がございまして、そのときに閣議決定に基づいて、特例措置を措置しているところでございます。a、b、cと書いてございますが、まず返済が困難な状況が実際にあって、収入などがかなり低い。さらに、今後の返済を継続できる見込みのある方ということでございます。こちらのほうは、返済の申し出があれば、かなりの、大部分の方がこの基準に適用になっているという状況でございます。こうした方につきましては、第1段階目の措置といたしまして、返済期間を最長15年延長することによって、毎回の返済負担

を軽減するというところでございます。ですから、単純に15年延長いたしますので、毎月の返済額は減少になります。ただし、当然のことながら、総返済額につきましては若干、増加するというところでございます。さらに、失業された方、あるいは最近の収入減少の割合を見ますと2割以上、急に落ち込んでいるという特別な事情のある方につきましては、最長3年間の元金据置期間の設定を行う。裏返して言いますと、利息だけお支払いいただければ結構であるという時期を設定をしてございます。さらに、旧公庫融資利用者の場合につきましては、3年間の据置期間中に金利の引下げの措置を行っているというところでございます。ですから、従来より、住宅金融支援機構は、民間の銀行さんなどに比べましても、かなり柔軟な返済困難者対策を実施してきているというところでございますが、この下の表にございます適用件数でございますが、ここに書いてございますように、平成20年度まで、足元は比較的、減少傾向にあったのですが、平成21年度は急増しているというところでございます。また、平成22年度の政府予算案の中でございますが、フラット35、旧公庫融資、いずれにつきましても、その元金据置期間中の金利引下げ措置、これを拡充するための予算を盛り込んでいるというところでございます。まずは、参考資料1の、最近の住宅ローンをめぐるトピック、データに関しましては以上でございます。

続きまして、参考資料の2でございます。今回の検討会、先ほどもご説明させていただきましたように、住宅金融支援機構が支援をしております長期固定ローンのあり方、これにつきまして、そのスタート地点のそもそもの支援のあり方から議論をしていただきまして、最終的には住宅金融支援機構の組織のあり方までつなげていただければと考えてございます。その住宅金融支援機構の概要につきまして、簡単にご説明させていただきます。

ページを飛ばして恐縮ですが、まず3ページを開いていただければと思います。冒頭の局長のあいさつにと多少、重複をいたしますが、住宅金融公庫改革の経緯でございます。住宅金融公庫、そもそも、戦後間もない昭和25年に設立をされまして、その後、いわゆる住宅ローン融資、これを直接、実施をしてきたというところでございます。平成13年、いわゆる、小泉改革の時代でございますが、当時、民間ができることは民間にゆだねることがキャッチフレーズになりまして、特殊法人の整理合理化といったことが進められたというところでございます。その中で、住宅金融公庫につきましても、民業を圧迫しているのではないかというご批判もございまして、平成13年に、5年以内に廃止すると。それから、公庫が先行して行う証券化支援業務について、これを行う新たな独立行政法人を設置するということが閣議決定をされました。これを踏まえまして、平成15年に、こ

の住宅金融公庫の証券化支援業務が開始されました。その後、平成17年の国会で、独立行政法人の関係の法律が成立いたしまして、公布されてございます。実際に公庫が廃止されて、住宅金融支援機構が設立されたのは平成19年4月ということでございます。このタイミングで、個人向けの住宅ローンは廃止になっているというところでございます。それから、この平成19年4月に独法が設立して間もないタイミングで、これも局長のあいさつにございましたが、この住宅金融支援機構の組織のあり方、当時、行革大臣が渡辺喜美先生でございましたけれども、その行革担当大臣のご指摘もございまして、独法合理化計画の中で、このような形が2年後に結論を得るという趣旨の閣議決定がされているというところでございます。この閣議決定を踏まえまして、これも局長のあいさつにありました、検討会というものが設置されて、昨年の夏まで一定の検討をしていたというところでございますが、昨年の年末でございますけれども、この閣議決定につきましては、当面凍結して、独立行政法人の抜本的な見直しの一環として再検討するということが、閣議決定されているというのが現在の状況でございます。

それから4ページでございますが、平成17年から平成19年にかけて行われました、住宅金融公庫改革でございます。住宅金融公庫が、現在の独立行政法人に移行したわけでございますけれども、そもそも、問題となっていた点が何かということでございますが、主に2つございます。1つ目が、先ほども申し上げました、いわゆる民業圧迫の議論でございます。左の、この真ん中のところに業務の転換というものが書いてございます。住宅金融公庫、過去、個人向け住宅ローン融資以外にも、さまざまな融資を行ってきてございます。個人向け住宅ローン融資につきましても、先ほど申し上げたとおりでございますけれども。そのほかの融資につきましても、政策的に必要なにもかかわらず、民間金融機関ではなかなか対応が容易ではないのではないかと。そういう分野に限定をして、それ以外の融資、例えば、過去、普通のマンション建設の資金を融資したり、あるいは普通の賃貸住宅の建設資金を融資したり、あるいは、いわゆるニュータウン開発、宅地造成のための融資、さまざまなメニューがあったわけでございますけれども、こうしたものも、基本的に民業圧迫にならないかという方針で見直しをいたしまして、政策的に必要な、そこに例が書いてございますが、例えば災害対応でございますとか、あるいはまちづくりに貢献するような住宅建設プロジェクトに対する融資などに限定をいたしまして、継続をするという形になってございます。融資保険という、これは民間ローンの信用補完をする保険制度でございますが、こちらは継続、それから証券化支援を新たな業務を柱にするという形で、

業務の抜本的な転換をこのタイミングで図ったというのが1点目でございます。

それから、もう一つの問題点でございますが、過去の住宅金融公庫につきましては、毎年の収入と支出、これを計算いたしまして、単純にその差額ですね。赤が出る分につきましては、毎年毎年、国が補給金という形で補てんをするという財務構造になってございます。これが、補給金額、グラフもかいてございますけれども、過去、一時は4,000億円を超えるような水準の年もあったということでございます。なぜ赤が出ていたかということでございますが、主に2点ございます。1つは、政策的に低い金利に住宅ローンを出すということで、財投資金を借りて、住宅ローンを出していたわけでございますけれども、一時期、財投資金の借入よりも、政策的に低い金利で住宅ローンを出していたということで、構造的に損失が出ていたというのが1点ございます。それからもう一つ、大きな問題が、1990年代後半から、ここに書いてございますように、過去、比較的高い時期に公庫融資を借り入れられた方、これが民間住宅ローンのほうに借りかえをされたということでございます。この借りかえは、消費者の方が自由にできますので、借りかえますと、住宅金融公庫の立場からしますと、高金利のときに財投で調達した資金が、そのまま返ってきてしまう。それから、その資金を、これは今、貸出をしようとしても低金利になってしまいますので、そこで逆ざやが生じてしまった。これらのことから、補給金所要額が増加したということもございます。こうした結果、毎年、数千億単位の補給金に依存するという体質になってしまったということでございます。これは、ある意味、住宅政策の結果としてもたらされたものでございますけれども、この補給金依存の体質につきましても見直すべきではないかということが、2つ目の問題点として挙げられてございました。これにつきましては、右の下でございまして、財投資金の繰上償還を実施し、と書いてございます。これは、そのお客さんから繰上返済して返ってきた資金を、過去のルールですと、財投のほうにお返しをする際に、将来の遺失の利息分、これをペナルティとして払わないとなかなか返せないというのは、これは財投資金の過去のルールでございました。これは、ペナルティなしで返還を認めていただくという特別のルールを認めていただきまして、これは下の表にございますように、過去約7兆円ほど繰上償還をしたということで、財務構造の健全化を進めているということでございます。この措置によりまして、平成23年度、これは独立行政法人に移行した住宅金融支援機構が、第1回目の中期目標期間を終える節目の期間でございますが、この平成23年度までで補給金を廃止するというようにしているわけでございます。

それから続きまして、5ページでございます。5ページは、今申し上げましたことを図にかいてあるところでございます。左側、過去の住宅金融公庫が、財投資金を借りて、それをそのまま消費者の方に、長期固定金利で融資をしていたという構造でございますが、右にいただきますとわかりますように、住宅金融支援機構の中心的な役割というのは、この金融機関の方をバックアップする形に変えているということでございます。直接融資は限定的なものにして、証券化、それから融資保険によって、民間金融機関をバックアップしていくというのがビジネスモデルの大きな転換ということでございます。

恐縮ですが、1ページに戻っていただきまして、こうした経緯で住宅金融支援機構が、平成19年4月に設置をされてございます。1ページでございます。それから、資本金でございますが、平成21年度、これは一時期、補正予算の関係で9,000億円という数字になってございますが、その後、新政権下で補正予算の見直しというのがございまして、この出資金が積まれたものが、これは一定の事業量を見込んで出資金を積んでいたものが、その事業量まで今年度中には必ずしも達しないのではないかという判断のもと、今年度負担分につきましては、今すぐに出資金として積んでおく必要が必ずしもないのではないかという判断のもとで、この出資金の返納をすることを、方針が既に決まっているところでございます。この返納をした場合の数字ということで、約6,700億円の資本金ということになってございます。役職員につきましては、先ほどの資料にも少し出てまいりましたが、少しずつ、毎年スリム化を進めているところでございまして、現在、970人程度でございます。役員でございますけれども、この支援機構、理事長でございますけれども、三井物産、日本ユニシスの役職を歴任されました島田精一氏が理事長ということでございます。

それから、次のページでございます。2ページでございます。それでは、現在の住宅金融支援機構は何をやっているかということでございますが、1つ目でございます、証券化支援業務でございます。これは後ほど、また資料が出てまいりますので、詳しくご説明します。2つ目が、住宅融資保険ということでございます。これは、民間金融機関、変動型のものも含まして、民間金融機関が住宅ローンを貸し出して、いわゆる貸し倒れが起こったときに、その損失を住宅金融支援機構が補てんしてくれるという保険制度でございます。こちらのほうは、最近のデータにも出てまいりましたが、民間住宅ローンがなかなか円滑に提供されていないのではないかという問題につきまして、対応するという形で、経済対策の中でも、この融資保険を活用するための措置というのは措置されているところ

でございます。それから3番目、先ほど申し上げましたように、政策的に重要でありながら、民間では対応が困難な分野に限定をいたしまして、融資業務といったものも継続してございます。それから、過去の住宅金融公庫の債権も、かなり大きな額がまだ残ってございますので、債権管理業務を行ってございます。それから5番でございますが、団体信用生命保険業務、これは住宅ローン借りるときに、あわせて、通常9割以上の方、今、そうかと思えますけれども、生命保険に入ってくださいまして、仮にローンの借主でありませぬ世帯主の方が亡くなられた際などに、遺族の方に残債が残らないための保険制度。これは、過去、財団法人、いわゆる旧保証協会と呼ばれてございますけれども、こちらのほうで運営されてきているものでございますが、この旧保証協会につきましては、住宅金融支援機構の設立時に、いわゆるローンの保証の業務もあわせまして、権利義務を、住宅金融支援機構のほうに吸収されている、承継されているということでございます。そういった経緯で、この住宅金融支援機構が、この団体信用生命保険の業務を行っているということでございます。このほか、住情報提供ということで、住宅ローンに関する情報を中心に、消費者の方に提供しているというところでございます。

次、6ページに飛んでいただきまして、こちら、先ほども触れさせていただきましたけれども、住宅ローン市場に占めます住宅金融支援機構、あるいは過去の住宅金融公庫のシェアでございます。新規貸出額ベースで見ますと、この真ん中の平成6年のところでございますが、この年が、経済対策をかなり積極的にやったということもございまして、過去最大の貸出額12.6兆、戸数でいくと100万戸にほぼ近い数字でございます。全体の市場に占めるシェアが45%ということでございます。こちらが、この住宅ローンからの業務の廃止ということ为背景として、シェアとしては、近年は急激に減ったということでございます。

それから、次のページでございます。7ページでございますが、7ページ以降、この住宅金融支援機構の業務の中でも、この検討会でおそらく議論のポイントになるのではないかと考えてございます、証券化の関係でございます。こちら、証券化の住宅金融支援機構の新たな業務の柱ということでございます。この7ページは、かなり簡便化した資料でございますが、先ほど、局長もご説明しましたように、通常、短期の資金を原資にしてございます銀行の場合ですと、長期固定ローンの場合は、さまざまなリスクの対応が必要になりまして、なかなか円滑にしづらいという面がございまして、証券化を利用することによりまして、このリスクを投資家の方、市場に、MBSを買う投資家の方に移転することに

よりまして、円滑に長期固定のローンが供給されるということを説明したものでございます。

それから、8ページでございますが、それでは住宅金融支援機構の証券化というのとはどういうことを行っているかというのが8ページでございます。スキームは、主に2つのタイプがございます。真ん中にごございます買取型というのと、保証型というものでございます。買取型のスキームは、また後ほどのページで詳しくご説明いたしますが、民間金融機関が融資した住宅ローンを支援機構自身が買い取って、それをMBS、債券の形にして投資家に売り出すということで、証券化の業務自体を住宅金融支援機構が行うタイプが、この買取型でございます。この買取型が、この右の実績で見えていただきますとわかりますとおり、この証券化支援事業のかなりの割合を占めているというところでございます。下の保証型でございますが、これは証券化、つまり住宅ローンの債権をMBSの形にして市場に売り出す、この部分は民間の金融機関、例えばメガバンクさんなどでございますけれども、行うということでございます。機構の役割は、この緑色の矢印で書いてございますけれども、保険と保証というものでございます。保険のほうは、つまりこの元になっている住宅ローン、こちらのほうに貸し倒れの損失などが発生した場合に補てんする保険制度というものでございます。それから、投資家との関係性を考えた場合に、ただ単に貸し倒れの補償をしますよというだけでは、十分な信用力が保てません。つまり、償還、所定の期日どおりに債務の償還がされるということが保証される必要がございますので、この保証を、機構もあわせて行っているということでございます。こちらのほう、実績が書いてございますが、平成21年に入ってからなかなか、リーマンショックの影響などもございまして、こちらのほうの活用はかなり減っているという状況でございます。

それから、9ページでございます。今申し上げた、証券化の2つのタイプのうち、買取型の発行方式の詳細な資料が9ページでございます。このところは、おそらく今後、住宅金融支援機構の組織のあり方を考える上で、1つ大きな影響を与える部分でございますので、多少詳しくご説明をさせていただきたいと思っております。まず左側でございますが、市場から資金調達をして住宅ローンを提供するというのを考えた場合に、主にやり方としては、ざっくり申し上げますと、この2つがございます。1つは社債方式、通常の社債方式と呼んでいるものでございますが、これは発行体が、いわゆる通常の社債を出して、その資金を使って融資をするということでございます。この際、投資家から見て、社債を信用して買う、いわゆる裏づけでございますが、これは発行体の信用力というのが

裏づけになってやるというものでございます。それから、下でございますが、これは後ほど出てまいります、民間の金融機関が住宅ローンの証券化をする場合の典型的なケースでございますが、信託受益権方式というものでございます。まずこれは、発行体が、例えば住宅ローンを融資した後、この債権を信託銀行に信託をして、オフバランス化をするわけでございます。これの際、受け取った受益権をそのまま投資家の方に販売をするということでございます。この図にございますように、もう発行体は、受益権を販売した段階で、このスキームから外れてございますので、ローン債権からの回収を原資に投資家への返済が行われるということでございます。つまり、担保となるローン債権が、確実な返済のよりどころとなるということでございますので、論理的には、この発行体の信用力というのは、返済の確実性には影響を与えないという仕組みでございます。

右にいていただきまして、機構のMBS発行方式でございますが、これはジョイントサポート方式と呼んでいる、おそらく日本で唯一のやり方かと思いますが、この2つの方式のいいとこ取りをした方式になっているというところでございます。これは当然、住宅金融支援機構のミッションというものが、なるべく低利の長期固定ローン、これを日本の消費者の方に提供するというのがミッションでございますので、そのミッションを考えた際に、どういった形の証券化が一番低い金利の住宅ローンを提供できるかということ、平成15年、あるいはその以前から専門家の方、市場関係者の方も含めて、長いご議論を経た上で作り上げたものでございます。簡単にご紹介いたしますと、まず通常時と書いてございます。基本的には、このMBSは社債でございます。つまり、発行体の信用力、住宅金融支援機構の信用力に寄りかかった形で出されているわけでございます。ただし、この図にかいてございますように、裏づけとなるローン債権、これを信託銀行に信託をしてございます。ただ、左にありますような信託受益権方式のように、受益権を受益権化して、その受益権を既に、ほかの投資家の方に渡すという状態ではございませんで、これは、倒産時等の方が一の担保として預けてあるということで、ざっくり申し上げますと、この時点では、ほかの主体に対して受益権がいつてございませぬので、実質的な効果はないということでございます。この下の矢印がございませぬが、あらかじめ定められた条件、これは受益権行使事由と呼んでございませぬが、このいろいろな設定条件にヒットした場合は、この下のスキームに自動的に移行するというのが、あらかじめMBS発行の時点から仕組みとして設定されているということでございます。具体的には、受益権行使事由、いろいろございませぬけれども、一番わかりやすいのは、この4番かと思ひます。住宅金融支援機

構がかなり経営状況が厳しくなって、いろいろな債券に対する支払いがおくれて、滞っているという、いわゆる倒産に近いような状態になった場合でございますけれども、その場合は、この下のスキームに移行いたします。自動的に、この社債が受益権に転換をするということでございます。ですから、この時点では信託受益権方式にかなり近くなってくる、同じスキームになってくるということでございます。その以後は、この信託銀行が回収したローン利用者からの返済金、これを使って投資家に返済が確実に行われるということでございます。つまり、この社債の方式、それから信託受益権方式のメリットを2つ組み合わせることによって、いわゆるトリプルAの信用力の高いMBSを発行することによって、低利の資金調達を行っているというのが、現在の住宅金融支援機構の発行方式でございます。

それで、この受益権行使事由の内容を見てまいりますと、1番、これは支援機構が解散した場合、それから2番、3番と書いてございますが、これは簡単に申し上げますと、会社更生法、通常の株式会社は会社更生法が適用になるかと思っておりますけれども、会社更生法が適用するような組織に変更になったような場合、こういった場合につきましても、受益権行使事由に該当する、つまり上のスキームから下のスキームに移行するという形になってございます。これはどういったことかといいますと、この特殊なジョイントサポート方式、これは住宅金融支援機構が現在の独立行政法人、通常の会社更生法が適用にならない組織であるがために活用が可能になってございます。仮に、この会社更生法の適用のある組織が、今申し上げたジョイントサポート方式を無理無理、採用しよういたしますと、例えば、倒産状態に陥って、下のスキームに移行したとしても、このローン債権でございますが、会社更生法の手続に移行した場合には、このローン債権も会社更生法の手続の中に巻き込まれる形になります。そうなりますと、このMBSを買った投資家の方以外の債権者の方とも、このローン債権の扱いについて議論をしていくという形になりますので、端的に申し上げますと、MBSの返済に関する担保の役割を果たせなくなってしまうということになるわけでございます。このため、このスキームを設定する際に、将来、住宅金融支援機構が会社更生法の適用になる組織に移行になった場合には、このスキームはなかなか、通常時のままでいると担保の役割を果たせなくなるということもございまして、この受益権行使事由に会社更生法の適用になる株式会社などに移行した場合ということが盛り込まれているという考え方になっているわけでございます。

この受益権行使事由につきましては、昨年の夏までの検討会でも非常に大きな論点だっ

たところでございます。今後の検討会でも、またいろいろご議論をいただくかと思いますが、主に2つの論点がございます。1つは、仮に住宅金融支援機構が会社更生法の適用除外で、適用される組織に移行した場合でございますけれども、まず1点目といたしましては、今の低利の資金調達、それから低利での長期固定ローンの供給ということを実現しているジョイントサポート方式が使えなくなってしまう。そうすると、最終的に消費者の方に提供する長期固定ローンの金利が上がってしまうのではないかとというのが1つ目の論点でございます。それから、2つ目の論点でございますが、既に住宅金融支援機構は、大量のMBSを発行してございます。投資家の方の立場からいたしますと、住宅金融支援機構が会社更生法の適用になる組織に移行いたしますと、今申し上げましたように、受益権行使事由にヒットいたしますので、手元にある社債が、いわゆる政府の方針によりまして、突然、受益権に変わってしまうということでございます。そうしますと、この受益権といえますのは、なかなか市場での流動性がないということで、実態的には、手元にあった社債の価値が、受益権に変わって大幅に価値が下落して、市場が大混乱になる。これは、投資家の方のタイプ、特に銀行などの投資家の方については、信託受益権につきましては保有をしないというルールを持っているところも多ございますので、仮に、こういった受益権が発動されますと、住宅金融支援機構の関係の受益権が市場に大量に売りに出されて、大混乱に陥る。それが、将来のMBS発行の、つまり住宅金融支援機構の信用にもかかわる問題になってくるのではないかとということが、2つ目の論点として議論されたところでございます。これは、今後またご議論いただくことかと思いますが、大きなポイントになる点かと思われましたので、詳しくご説明させていただいたところでございます。

それから、10ページでございます。住宅金融支援機構の証券化支援事業でございます。フラット35と呼んでいるものがございますけれども、全国、かなりの参入機関でございます。今、左の下に書いてございますように、都市銀行から信金、信組、労金なども含めまして、339の機関が参入をいただいているところがございます。この中で1つポイントになりますのは、青いところでございます。モーゲージバンクというものでございます。モーゲージバンク、これは後ほど、参考資料3のアメリカの状況でも出てまいります、アメリカでは住宅ローンの供給主体の柱となっているところがございますけれども、いわゆる銀行などの預金金融機関ではなくて、預金金融機関以外のところで、住宅金融支援機構などに住宅ローンを買取ってもらうことを前提として融資を行っている機関でございます。こちらのほうは平成15年の旧住宅金融公庫の証券化支援事業への参入以降、さま

さまざまな新しい会社も設立されて、さまざまな機関が参入をしていただいているというところでございます。10ページの右のところでございますように、フラット35の平成21年12月の買取申請戸数で見ますと、半分以上、約56.6%がモーゲージバンクによって融資された住宅ローン債権を、住宅金融支援機構は買い取っているということでございます。一方、都市銀行につきましては約3割のシェアという状況でございます。

それから11ページでございます。フラット35でございますけれども、左にございますように、借入限度額につきましては、最高8,000万円ということでございます。従来、融資率でございますが、例えば建設費の何%融資できるかということにつきましては、従来、90%でやってございましたが、昨年、これは経済対策ということも踏まえまして、10割に引き上げを行っているということでございます。それから、総返済負担率でございますが、これは当然、金融機関として貸し倒れを防ぐということもございまして、お客様のことを考えると、あまり無理な貸出をしてしまいますと、これは住宅ローン破綻につながって、お客様のためにもよくない。2つの観点から、あまり無理な貸出はしないということにしております。このため、総返済負担率でございますが、年収に応じてこのような数字を設定しているところでございます。これは、住宅金融公庫の時代、過去の経済対策ですと、経済対策という観点から、貸出の基準もかなり弾力化をして、その後、貸し倒れが増えてしまったという苦い経験もございまして、最近、いろいろな経済対策を行ってございますけれども、返済負担率の基準については、同じものを継続して使っていくという方向で対応しているところでございます。それから、返済期間は最長35年ということになっているところでございます。それから、先ほど、民間の住宅事業者の方に伺いますと、住宅ローンの貸出が、いわゆる貸し渋りに近いようなものがあるのではないかと、一部、指摘が行われてございますけれども、フラット35の大きな特徴の1つが、職業などにより画一的な融資選別をしないとしてございます。このため、最近、民間金融機関が若干厳しくなっているということも背景にあるのかもしれませんが、フラット35を利用した方につきまして、他の機関で希望どおりの借入ができなかったのも、こちらを活用したという方が増加している傾向にございます。

それから、次のページでございますが、12ページでございます。証券化支援事業の金利構成でございます。証券化支援事業、最終的にフラット35を活用された方に提供される金利でございますが、1月の平均金利、右に書いてございます、2.776でございますが、この金利構成は、この3つの要素から成り立っております。1つ目が、MBSクー

ポンでございます。言ってみれば、これは調達金利でございます。これがどのぐらいになるかということで、ここをできるだけ圧縮すると、当然、最終的にお客様の手元に行く住宅ローンの金利も安くなるというところがございます。2つ目が、機構の事業運営費というものでございます。これは当然、ローンの、例えば将来的に貸し倒れなどが出てくるリスクが当然ございますので、そのリスクを補てんするために見合った費用、これはローンの金利の中から徴収するということになってございます。住宅金融支援機構の事務的な費用も、この中で賄われるということでございます。こちらのほうも、フラット35、少しずつでございますが、長期的には増加しているということもございまして、事業開始当初から比べますと、0.65%は少しずつ圧縮をしてくれているというところがございます。最後、サービシングフィーでございますが、買い取った住宅ローン債権のサービシングは、初めに融資をしました民間金融機関が行うことになってございます。このサービシングフィーにつきましては、民間金融機関が自由に決められるということでございます。つまり、この3段の中の下の2つの段の部分、これを毎月、住宅金融支援機構が提示金利を、卸金利とも呼んでございますけれども、提示をいたしまして、その上に民間金融機関が自由に額を設定して、住宅ローンを提供している。逆に言えば、この部分で競争していただきまして、できるだけ安い金利を実現しようということを考えているところがございます。

次にいきまして、13ページでございます。最近の資金の調達でございますが、MBS市場の状況ということでございます。下に書いてございますが、民間、それから住宅金融支援機構を含めまして、平成17年の下期が最大の数字になってございますが、特に住宅金融支援機構につきましては同じような水準で推移してございますが、民間のMBSというのが急激に減少しているということがございます。当然、リーマンショック後も大きく減少してございますが、その前から若干、減少傾向にあったということがございます。それから、右下の図は、後ほどまた、この次にご説明するアメリカの関係のデータでも関連してきますが、米国では、ここに書いてございますように、国債の発行額、発行残高614兆円を上回るMBS、665兆円という、非常に大きな厚みのある市場が形成されてございます。米国の証券化は、1970年に開始されまして、もう40年ほど歴史があるということが裏づけでございますが、日本の場合は、まだMBS市場、開始してまだ間もないということで、ご覧のような小さな数字になっているところがございます。

それから、14ページでございます。今申し上げましたように、MBS、住宅ローンの証券化というのは、住宅金融支援機構だけがやっているものではございません。そうしま

すと、民間の行っているものと、住宅金融支援機構の行っているものというのは、何か違いがあるのかということが1つポイントになるかと思います。ここに書いてございますように、民間のMBSと機構のMBSは、基本的に大きく仕組みが違います。1つ目、下の表で整理してございますが、まずメガバンク等の行っておりますMBSでございますが、基本的には自行、自分の銀行が融資した住宅ローン債権を、いいタイミングで出しているというところでございますが、住宅金融支援機構は、先ほどご説明しましたように、全国幅広い機関からオープンな形で買い取ったローン債権を出している。それから、MBSの発行頻度でございますが、メガバンクは散発的に発行ということでございますが、住宅金融支援機構は標準銘柄として毎月継続的に発行ということで、セカンダリー市場での流通ということも含めまして、標準的な指標性を持たせることによって、少しでもコストを安くしようとしているということでございます。それから発行方式でございますが、先ほどご説明しました信託受益権方式、こちらは民間のMBSが中心でございます。受益権につきましては、当然、流動性が低いということでございますので、生命保険などの、いわゆる持ちきりの投資家の方、これにはめ込む形で発行しているということでございます。このため、私募債でございます。住宅金融支援機構では、民商法上の債券ということで、社債方式で、二次市場で譲渡のしやすい方式をとっているということで、公募債ということでございます。ここは大きな違いがあるということでございます。

それから15ページ、我が国の証券化市場の状況でございますが、リーマンショックの影響で、証券化商品全体に大きな影響が出てございます。左下にございますように、機構のMBSにつきましても、昨年1月に、これは急激な市場環境の悪化によりまして、1カ月、発行を延期せざるを得ない事態にも陥りまして、その後、国債に対するスプレッドが急激に拡大をしましたが、最近、徐々に落ち着きを取り戻しているという状況でございます。参考資料2につきましては、以上でございます。

続きまして、参考資料3、最後にアメリカの関係の資料につきまして、事務局のほうからご説明させていただきます。

【事務局】 引き続きまして、参考資料の3でございます。米国を中心とした諸外国の住宅ローンの市場の現状について、我が国に与える示唆もあろうかと存じますので、簡単にご紹介させていただきます。1ページ目でございますが、米国の住宅ローンの簡単なオーバービューでございます。新規の貸出額は、おおむね3兆ドル程度で推移しておるところでございますが、2008年度は1.5兆ドルと、非常に低い水準になったという状態

にごございます。左上のグラフでごございます。1.5兆ドルということですので、日本円に換算すると150兆円ぐらいです。これに対しまして、2008年度の我が国のフローの住宅ローンの供給は20兆円と、そのぐらいの比較規模でごございます。住宅ローンの残高についても、中央上段のグラフでごございますが、2008年の第1・四半期以降、だんだんと減少傾向にごございます。現在は約10.3兆ドルの規模ということで、我が国の大体5倍ぐらいの規模はありますが、トレンドとしては、我が国と同じように、だんだん低減傾向にあるということが見られると考えております。これから、後ほどご説明させていただきますが、サブプライムローン問題の発生後、返済状態がなかなか苦しくなっているということで、差し押さえの申し立て件数も非常に増えていると聞いております。2008年ですと314万件的申し立て件数があったということで、過去最高の記録でごございます。2009年も、11月までとれる数字としては、361万件ということで、過去最高になる見込みでごございます。右上のグラフでごございますが、延滞率の推移ということで、2005年以降、徐々に上がっておりまして、2009年9月では9.64%の延滞率、これは30日から90日延滞の数字でごございますが、9%ぐらいの延滞が発生している。参考までに、下の2つで、住宅金融支援機構の債権に係る競売の申し立て件数ですとか、あとは延滞率の推移をご参考までに示してごございます。上のほうで申しますと、2008年度については、住宅金融支援機構に係る債権の競売申し立て件数、大体1万6,000件ちょっとオーバー、2009年度はまだ途中でございまして、1万2,000件という程度で、米国に比べると非常に少ないというのは事実でごございます。延滞率の推移につきましても、大体2%ぐらいで推移しておりまして、アメリカほどの状況ではないということが見てとれるかと存じます。

めくっていただきまして、住宅ローンの証券化のご説明でごございます。先ほども簡単にご説明させていただきましたが、1970年から米国では住宅ローンの証券化が進んでおります。現在では、すべての住宅ローンの約65%ぐらいが証券化されていると言われております。米国の住宅ローン、さまざまなタイプがございまして、下段の真ん中の表、それぞれプライムローン、サブプライムローン、あとFHAローン、あとその他のローン、それぞれごございます。まず、プライムローンにつきましては、貸し出している対象者が信用面で大きな問題のない方、7割超が全期間固定の金利で構成されております。この証券化の担い手は、後ほど出てまいります。ファニーメイですとか、フレディマックですとか、政府支援機関によって証券化されているものが中心。残高ベースで見ますと7.3兆ド

ルということで、米国住宅ローンの約7割ぐらいがこのプライムローンだと言われております。その下の段、問題になったサブプライムローンでございますが、まず対象者が、過去に延滞をしている方ですとか、信用力が若干劣る方が利用されていた。金利についても、2年から3年はフィックスなのですが、その後、上昇する、変動金利になるというのが6割超の金利タイプでございます。証券化の担い手は、民間金融機関によって証券化がされていた。パーセンテージとしては、約12%ぐらいのローンがサブプライムローンであったと言われております。その下のFHAローンですが、一般的に低所得者向けのローンとして認知されているのですが、連邦住宅庁がそのローンに対して保険を付しているものがございます。これは全期間固定が主でございます、ジニーメイという政府の機関によって保証が付されていて、実際に証券化を担っているのは民間金融機関です。パーセンテージとしては少なく、7%ぐらい。あと、その他のローンで10%ぐらいが構成されておりました、米国の住宅ローンになっているということでございます。下の※書きに書いてございますが、このプライムローンのうち、政府支援機関、ファニーメイ、フレディマックでございますが、これにかかるものは約5.5兆ドルということで、半数以上のローンが、この政府支援機関で証券化されていたという状態でございます。

めくっていただきまして、このプライムローンを証券化する主な担い手でありましてファニーメイ、フレディマックでございますが、行っているビジネスは、先ほどもありましたモーゲージバンクなど民間金融機関が供給する住宅ローンの証券化をしております。真ん中の段の、両機関の事業の概要というところの簡単な図がございますが、この右のほうの、MBS信用保証事業ということで、民間金融機関が供給している住宅ローンを買い取って、それをMBSにして、保証を付して、MBSの形で返すというスワップ取引を行うような形で証券化を図っている。この発行規模でございますが、2009年の9月末で約466兆円ほどの証券化の実績規模がございます。この信用保証事業とは別に、左のほうの図でございますが、ポートフォリオ投資事業というものも彼らやっております。これは民間金融機関の住宅ローン債権を、そのままファニーメイ、フレディマックが買い取るという方法と、あとはMBSを持つということも、彼らはできることになっています。目的としては、住宅ローン市場に資金供給を図るということで、住宅ローンの買取ですとか、MBSの買取を彼ら自身が保有するという形で事業も行っております。これは大体、160兆円ぐらいの保有残高になっているということでございます。両機関とも、そもそも最初は政府関係機関として設立されたのですが、株式会社化してございまして、特別の立法がござ

います。右上の四角に囲んでございますが、例えば、これは現在ないのですけれども、役員のうち、一部を大統領の任命にするですとか、あとは州税、地方税が免除されるとか、発行するMBSが連邦政府債券と同格と定義されるということで、非常に特別な地位が与えられている機関でございます。株式会社で上場しておったのですが、現在は政府出資を受けて、公的管理下に置かれております。それで、金融が収縮した、住宅金融が収縮した現状を踏まえて、金融円滑化のためにさまざまな役割が求められておまして、右下の四角でございますが、例えば証券化の対象になる住宅ローン限度額を引き上げるですとか、あとは、持てるポートフォリオ投資事業の規模、上限を拡大するとか、そのような方法がとられております。

めくっていただきまして、以下、ご参考でございますが、問題になったサブプライムローン問題の発生の経緯と顛末について、簡単にご説明させていただきます。そもそも、サブプライムローンの定義でございますが、債務者の定義が一定程度ございまして、四角の中に囲んでございます。例えば、過去24カ月以内に抵当権を実行された方ですとか、債務免除を受けた方、5年以内に破産されたような方、一定程度、信用力に劣るような方について利用されていたローンであると言われております。その大部分は、短期固定型ローンであった。右の棒グラフ、2つ並んでございますが、左がサブプライムローン、右がプライムローン、左のサブプライムローンにつきましては、2年固定のローンが大体55%ぐらいの規模、それに対して、プライムローンについては、全期間固定のパーセンテージが約70%ということで、サブプライムローンについては、非常に短期間の固定金利のローンの利用が多かったと言われております。その金利の推移のイメージを左下にかいてございますが、最初に借りたときは大体7%から8%程度で2年間ぐらい固定なのですけれども、その後、フロートになるということで、ケースによっては11%ですとか、12%ですとか、そのくらいにジャンプアップして、毎月の返済額が大体2倍以上になったりするようなケースもあったと言われております。このサブプライムローンが、民間金融機関によって証券化されていて、その格付にも問題があったのではないかという指摘が、米国では言われております。右下のグラフでございますが、サブプライムローンを担保としたMBSについて、トリプルAの格付がついていたものが約8割程度ありまして、その透明性が不十分であったのではないかということが、米国では言われております。

めくっていただきまして、このサブプライムローンですが、住宅価格の上昇と合わせて、2004年から供給が増加したというデータがございます。一番左のグラフでございます

が、2004年、2005年にかけて非常に増えてございます。2006年に何が起こったかと申し上げますと、左下のグラフでございます。これは、2005年から徐々に上がっていったのですが、金利が上がってございます。そうすると、毎月の返済額が増える。それに伴いまして、真ん中のグラフの上でございますが、住宅価格も2005年、2006年にかけて徐々に下がってまいりまして、2006年から急速に下がったということが見えます。住宅額が下落することによって有利な条件、なかなか、ローンを借りかえる、例えば固定ローンに借りかえるということが難しくなってきた、結果として延滞率が非常に上昇した。真ん中の下のグラフでございますが、延滞率の推移ということで、サブプライムローンについては非常に高い延滞率が出てきております。この結果を受けまして、サブプライムローンを組み込んだ証券化商品の価格が非常に急落したということで、損失額、各保有する金融機関に多大な損失が出たということで、右のグラフにかいてございます。民間が発行するMBSについても、急速に落ちていったということが、トレンドとしてございます。

めくっていただきまして、6ページ、サブプライムローン問題の3番でございますが、プライムローンについて、証券化を担っておりますファニーメイ、フレディマックでございますが、2007年の後半以降、株価もだんだんと下落傾向にあったのですが、2008年7月のがくんと急激に下がっております。これは、何が起こったかといいますと、サブプライムローンが問題なのではないかということが喧伝されまして、結局、サブプライムローンの貸し倒れが増加しまして、住宅価格がさらに下落するのではないか。結果として、プライムローンについても、信用リスクが非常に拡大するのではないかということが、ちまたで言われまして、両者の事業がほんとうに大丈夫なのかということがマーケット関係者の間で言われて、株価のがくんと下がったということでございます。この経営不安に対応するために、米国政府が法案をつくりまして、法律に基づいて、公的資金が今、現在注入されております。それで、公的管理下にある。今、足元でいいますと、ファニーメイに対しては609億ドル、フレディマックに対しては517億ドルの資本が注入されております。両者の決算でございますが、下段の右のグラフでございます。基本的にずっと赤字が続いておりまして、フレディマックは1回だけ黒字転換したのですが、再び赤字に転落しているということでございます。結局、この両者の経営不安ですとか、赤字の問題は何なのかということ、米国の政策当事者に聞いてまいりますと、そもそもの問題は2つあるとのことでした。想定し得ないほど住宅の価格が下落したこと、この影響はもちろん

ありますということが1つ。もう一つは、株式会社であるがゆえに、一定程度、利益を追求しなくてはならない。その中で、ポートフォリオ投資事業、住宅ローン債権を抱えるですとか、MBSを抱えるという事業がございますが、そこで、リスクの高い民間MBSを購入した、その影響も大きいという意見が、いろいろな方がおっしゃってしまして、支配的でした。

一番最後の7ページ、参考でございますが、ほかの欧州の国々、どうなっているかということでございます。それぞれ、各国によって結構、ばらつきがございますが、証券化の比率についても、左上のグラフで、折れ線グラフでございますが、例えばスペインなどは非常に証券化の比率が高い。それに対しまして、フランスでは非常に低いということがございます。右の棒グラフでは、金利タイプを示しておりますが、例えば、スペイン、非常に1年以下の変動金利が多くございます。それに対して、フランスでは10年超のローンが非常に多くございまして、それぞれ、各国によって結構、ばらつきがあるということでございます。参考資料3については以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは、3つの資料についてご説明いただきましたけれども、何かご質問とか、ご意見がありましたらお願いします。

どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。まず幾つか、質問とお願いといたしますか、ございます。参考資料1について、大きなところが住宅ローン、2ページ目に代表されますように、住宅ローン金利に係るニーズ、変動型が徐々に増えているということですが、この状態を、民間ローン市場含めて、アップデートする必要があるようです。平成19年のデータでは、まだ変動金利の志向というものが27.2にとどまっておりますけれども、報道にもありますように、ほとんどが変動を選ばれる利用者が増えておりまして、ここらは、議論の前提としてアップデートする必要があると思います。

それから、住宅ローンの貸出姿勢が昨今の経済危機を経て、変化していると思いますので、関係者の方の、次回以降の検討会の折には、実状をご報告といたしますか、意見を聞きたいと思います。

参考資料1については以上でございます。

【委員】 そういうご要望です。はい、どうぞ。

【事務局】 まずご指摘の、参考資料1の2ページ目の、金利タイプ別の分類のところ、平成19年が最新のものになってございまして。これはちょっと、私ども、非常に悩

みながらやっているところでございまして。現在平成22年ですか、それで直近が平成19年というのは、データとしては古いのですが。実は、比較的、精度の高い調査でやっているものの最新版が平成19年度でございまして。多少、精度が落ちるのですけれども、関連するような調査はほかにもございますので、そこら辺のデータをもう少し整理して、次回にまたご紹介をさせていただければと考えてございます。

それから、最近の住宅ローン融資の状況でございますけれども、これはおそらく、また第2回のテーマにも大きく関連してくるところかと思っております。そういう意味では、既に、先ほどご説明しましたように、意見の公募というところで、2月12日締め切りでお願いをしているところでございまして。これはどういう形で出てくるか、私ども、まだ予想がつかないところはあるのですが、そういった意味では、そういったところで、実際にローンの貸出の現場にいらっしゃるようなお立場の金融機関の意見、あるいは状況などを報告をしている形で応募いただけたらありがたいと、私ども期待をしております。関係する機関に、今、周知と、積極的なご対応をお願いしているところでございます。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】 いろいろ、わかりやすく教えていただきましてありがとうございます。今の厳格化というところについて、個別の意見ももちろん聞きたいのですけれど、できれば、なるべく客観的な数字もほしいと思っています。具体的にいうと、1ページのところで見れば、今年の、2009年度のデータはないのですけれども、2007年、2008年と、民間金融機関の住宅ローンの新規貸出が、ほぼ同じくらいの水準を維持しているにもかかわらず、厳格化とおっしゃっているのは、この2009年の部分、数字を比較できないから今回わかりませんが、そういうことなのか。あるいは、やはりそもそも借りたいという人が枯渇してきていて、かなり無理なところが残ってきたということなのか。そのあたり、ちょっとよくわかりませんので、将来的に教えていただけるとありがたいと思います。

それから、これは純粋に制度の話です。住宅ローンに、この3ページにもありますが、変動金利型、固定金利期間選択型、全期間固定型というのがありますけれども、この変動金利型がこういう形で説明されていますが、かつてこういうルールを決められたということ

だと思いますが、これは何か法律上の根拠があって決まっているのか。ただ単に、民間金融機関の慣例でされているだけで、実は変動金利でも、さまざまなタイプのものもあるのかということ、教えていただけたらありがたいです。この2点です。

【委員】 よろしくお願ひします、はい。

【事務局】 まず民間住宅ローンの厳格化とおっしゃられたと思うのですが、その点でございませうけれども。こちらの、例えば審査が厳しくなっているかどうかということにつきまして、何か指標的なものというのは特にございませうで、私ども、こういったことを厳格化しているのではないかと推測している根拠ということなのですが、これは先ほどのご説明でも申し上げましたように、私どもが日ごろ、いろいろお話をさせていたおひります民間住宅事業者の方、こちらのほうから厳格化しているのではないかとおひら声が上がってございませう。そちらのほうの、例えば民間の住宅事業者の方に、どう受けとめていらっしやいますかというアンケート調査を見ますと、やはり少し前よりも厳格化しているのではないかとおひら答えをしている方が相当割合に上っているというデータもございませうので。データの取り扱ひも確認が必要でございませうけれども、次回以降、そこら辺の、推測するためのデータとなりますけれども、そういったものをまたご説明させていただければと考へてございませう。ですから、私どもも、通常、いろいろな場で申し上げるときに、民間の住宅ローンが厳格化していますと、断定的には申し上げてはございませうで、そういった声は民間住宅事業者のほうから伺っておひらますという言い方をしているところとございませう。

それから、変動型の5年ルール、125%ルールは、これは特に、私の知っている範囲では、法律などで決まっているものではございませうで。これは確認して、次回、ご報告させていただきますけれども、基本的には民間金融機関の方の慣例という形で決まっているものかと思ひます。これはまた確認して、次回、ご報告をさせていただければと思ひておひらます。

【委員】 そういうことでよろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 ほかにいかがですか。

はい、どうぞ。

【委員】 ご質問ではなくて、私の個人的な意見なのですが、次回、ぜひ応募者の中から、こういう方に、可能であれば来ていただいて、発表していただけたらと思ひ

ておりますのが、資料2の5ページを拝見いたしております、右側の図ですけれども、現行の枠組みの中での役割分担ということでございます。下のほうに太い矢印が3つかかれてございまして、まさにここが、住宅ローンを供給していて、下のほうでそれを、消費者の方が受容しているということでございまして。第2回の検討会は、長期固定ローンの役割についてということですので、まずこの太い矢印を出している方々、ここは必ずしも長期固定金利だけではなくて、銀行さんは変動金利も出していますので、変動金利を出している方のご意見も聞いてみたいと思います。あと、モーゲージバンクからも長期固定金利が出ておりますが、先ほどご説明がありましたように、モーゲージバンクのフラット35でのウェイトが非常に高いので、可能であれば、モーゲージバンクの方々のご意見なども、聞けるものであれば聞いてみたいと思った次第でございます。

以上です。

【委員】 よろしいでしょうか。

【事務局】 次回以降、発表される方につきましては、応募いただいた方の中から、委員の皆様方を選んでいただくと考えてございますが、ご指摘のとおり、第2回はローンの貸出のところが中心になりますので、そういう意味で、私ども、現在、全銀協さんでございまして、モーゲージバンク協議会の事務局に伺いまして、こういった公募の手続がございまして、周知をお願いしているところでございます。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 あともう1点。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 あと、図を見ますと、一番下が消費者ということで、ローンを受容している方々なのですが。消費者というのは、どうしても個人の方なので、その集合体の標準的な意見をお伺いするというのはなかなか難しいのだとは思いますが。そこも、可能であれば、消費者が変動金利と固定金利を、どういう基準でどちらを受容しているのかとか、両方必要と思っているのか、どちらか一方でいいと思っているのか。何かそういう情報も、ご提供いただけるとありがたいと思いました。

【委員】 はい、どうぞ。

【事務局】 ご指摘のとおり、この検討会の議論の1つのポイントは、そういうテーマにうまく沿った方が、うまくきちんと応募して、プレゼンをしていただくというのが1つ大きなポイントになるかと思っております。その意味で、住宅ローンの貸出の問題につき

ましては、当然、消費者の方の立場というのは、1つ、大きな視点になりますので、今、1つはいろいろな、消費者関係の団体にも、伺って周知をお願いしているところでございまして。あとは、消費者関係の団体にすぐ住宅ローンのお話をできるかどうかというところが、よくわからないところもありますので、あわせて、消費者の方にアドバイスをする立場の、例えばファイナンシャルプランナーの関係の団体にも伺って、なるべく宣伝して、応募をしていただけるよう、いろいろ働きかけをしてくださいというお願いをしているところでございます。

【委員】 銀行は、貸し出すときに、借り手の方にそういうことを聞いていないのですかね。どうして変動金利を希望しますかとか、どうして固定金利ですかとかと。

【事務局】 そういった調査は、多分、あまりされていないと思うのですが。逆に、変動金利を借りる方に対しましては、当然、金利のいろいろなリスクが出てまいりますので、そのリスクにつきまして、説明のルールというものを、一定のルールですね。これは全銀協さんでルールを定めたり、あと景表法でルールを定めてございまして、そのルールにのっとっていろいろご説明をされているということでございます。こちらも、必要であれば、また次回、資料でご説明させていただきたいと思えます。

【委員】 よろしく申し上げます。ほかにいかがですか。

はい、どうぞ。

【委員】 今の、長期固定ローンの役割という、次回のテーマに関連してですが、もし可能であればお願いしたいのは、我が国の過去の現象、あるいはほかの国での、過去の経済環境に応じた長期固定金利のローンへのニーズの変化というところを検証可能であれば、そういったことは非常に有用ではないかと思えます。というのは、今なぜ日本で、変動金利の住宅ローンが選好されているかという、我々、マーケットにかかわる者は、将来のマーケットはどうなるかわからないと、つまり、「金利は、今は低いけれども、これが将来、上がるかもしれないし、またさらに下がるかもしれない」、そういう前提のもとで、それをリスクと考えてビジネスをやっております。しかしながら、特に日本においては、超低金利の状態が、もうかなり長いこと続いておりますので、おそらく、一般的には、極端なことを言うと、金利というのは、このまま未来永劫低いままということを前提に、日々の生活ですとか、ビジネスを進めている可能性もあるのではないかということです。数年前の量的緩和の解除というときに、実は固定金利の住宅ローンが伸びたということがありま

した。結局、サブプライム問題で再び景気が悪くなって金利が上がっていないわけですが、そういった経済環境によって、特に住宅ローンを借りる消費者のレベルになってくると、当然、変動金利のほうが目先の金利は低いわけですから、それを35年間続くという前提で、元利払いの返済額を想定すれば、そちらのほうがよく見えるというのは当然ですので、そこはほんとうに、経済環境によってかなり変わってくるというところも踏まえて、長期固定ローンの必要性というところは考えるべきであろうと思っております。そこで、もし可能であれば、過去の、特に米国ではかなり資料があると思えますし、欧州の場合は変動金利が主流だと聞いておりますけれども、これによって、特に、例えば直近、ここ2、3年で何が起きているかというところは、おそらく参考になるのではないかと思いますので、もし可能であればお願いしたいと思っております。

【委員】 はい、どうぞ。

【事務局】 そうですね。また次回、整理をさせていただきますが。おそらく、ご指摘の点、米国は比較的、長期固定が多いモデルということで、いろいろなデータがあると思うのですが、ヨーロッパがどこまでデータがあるかわからないのですが、おそらくモデルになるのが、変動型の、長期固定がほとんどないと言われているイギリスの過去の経験が、どういうものがあつたかというのが1つ大きなモデルになると思っておりますので、そこら辺、分析をして、また次回ご説明をさせていただきます。

【委員】 よろしくお願ひします。

はい、どうぞ。

【委員】 今おっしゃられた、過去の検証ということ、私も非常に重要だと思っております。今、参考資料1から3までご説明いただいた中で、この中にも、具体的に3つぐらい、過去についての事象へのご示唆があるかと思ひました。まず1点目が、資料1の3ページでございますが、先ほど、変動金利型についてご説明いただきまして、その下のほうですけれども、適用金利が大幅に上昇した場合、未収利息が発生する可能性があるということで、実際、これが発生したことが、我が国においてもあつたのか、なかつたのか。それがどの程度、影響があつたのかということも、もしわかれば、そういう問題点を解消するために、全期間固定のようなものが必要なのではないかという意見も出てくるかと思ひます。個人的には全然、別に証拠があるわけではないのですが、バブルの後の、金利が急激に上昇したときに、日本でもそういう事例があつたとか、ないとかということは、耳にはしたことはあるのですが、事実関係の確認は、私はしておりません。

2点目といたしましては、参考資料の3でございますが、5ページで、サブプライムローン問題についてご説明をいただきました。5ページの下に3つグラフが並んでおりますが、真ん中のグラフで、米国の延滞率の推移がございます。直近の数字を拝見しますと、プライムの固定が4.29%で一番低くございまして、その上が、プライムの変動が16.72%。固定より変動のほうが、延滞率が高いのですけれども、私も正直、この理由が何かはわかりませんので、この辺の事情がもしわかれば、非常に参考になるかと思いました。

あと、3点目は、同じく参考資料3の最後、7ページですけれども、イギリスがこのグラフの右側を拝見しますと、1年以下と5年以下のローンを、合わせて6割近く借りられている。これは実際に、1990年の初頭に、イギリスで政策金利がかなり上昇したときに、イギリスの住宅ローンで、支払い得る金利が高くなって、延滞率が上昇したというグラフを、これは私も実際、見たことがあるので、そのような事実を皆様と共有できると、変動と、長期固定の有用性とか、役割の重要さのようなものが認識できるのかと思いました。ただ、意見でございます。

【委員】 はい、どうもありがとうございます。

【委員】 特にどなたかに、ご回答を求めるものではありません。

【委員】 わかりました。

はい、どうぞ。

【委員】 2点ございまして。1つは、ほかの委員の方もおっしゃられましたとおり、やはり住宅金融の問題は、国民の幅広い層に影響が及ぶことでもございますので、今後、意見を聞くお相手の方は、いろいろな視点で選ぶ幅をご用意いただけるとありがたいというのが1つです。それからもう一つは、今でなくて結構でございますので、またいずれ、適切なタイミングでお願いできればと思うのですけれども、住宅金融に関するボリューム面の、いろいろ指標とかデータはご説明いただきましたけれど、プライス面ですね。資料2の一番最後のページに、機構のRMB Sのスプレッド推移というのがあって、大変興味深いところでもありますけれども。まだ私、全然、不勉強で、今のスキームで、どういった要因でこのスプレッドが拡大する部分、いわゆる機構の発行する商品の信用を決める部分があるのかということ、またいずれかのタイミングでお教えいただければと思いますので。今、私が伺った感じでは、信用は十分、補完されているので、マーケットがどう動いても、あまり、ここまで拡大する要因というのはどういうものなのかという気がしますが、いずれか、機構のあり方とかを議論する際に、このあたりもご説明いただければありがた

いと思います。

【委員】 はい、ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

はい、ではどうぞ。

【委員】 ローンの商品性についてというよりは、先の検討会で議論することですが、参考資料2等について、この機構そのものについての情報をいただきたいと思います。まず、公庫から機構に業務転換したときの新しい柱として、そもそも証券化を支援をしようといったときの議論というのは、おそらく大きな検討を経てなされたものだと思います、この点についての情報を教えていただきたいというのが1つです。

それから、証券化支援事業は大きく2つございますけれども、買取型、保証型、それぞれの民間金融機関にとっての使い勝手を、当事者からお伺いしたいと思っております。

それから、先ほどの12ページの、ローン金利が、証券化クーポンと、運営費用と、サービシングフィーに3分割されるのですが、機構自体、ここから、おそらくは剰余金が出ると思うので、機構の経済性といいますか、企業体としての収支尻がどうなっているかということをおそらく第5回以降の議論の参考にさせていただきたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 住宅市場を考えると、東京の町の中でしたら、たくさんの代替的な業者があって、いろいろなところに窓口があると思うのですが、地方に行くと、やはり金融機関の数が非常に限られています。以前の住宅金融公庫のころにも、地方での一定の競争といいますか、カウンターパワーになって、民間と競争していく上での指標をつくっていたところがあったと思うので、ぜひ地方で住宅ローンがどうなっているのかという部分についても、大都会で、代替がいっぱいあるというところだけではないはずなので、そのあたりのことを説明していただけるような方も考えていただけるといいと思います。

それから、これは、現状はないのかどうかということでおたずねします。モーゲージバンクの方がいらしたらそのとき聞けばいいのですが、モーゲージバンクというのが新たにできて、それはほとんど支援機構に売っているというご説明でした。支援機構以外にモーゲージバンクが売れる先というのが、もう既に、日本に生まれているのかどうかという、つまり、支援機構の競争相手のところが、既にあるのかどうかです。あるいは、できないとすれば、それはどうしてなのかということについても、また教えていただければありがたい。

【委員】 よろしいですか。

はい、ではどうぞ。

【事務局】 今回の地方の状況というのは、私ども、確かに重要かと思っております。先ほど、全銀協さんに周知をお願いするというのに合わせて、全銀協さんの中に地銀さんのところも入っていますけれども、地銀さんの関係の方であるとか、あるいは信金、信組の関係の方などにも周知をお願いしているところがございます。先ほど来、かなりローンの貸し手の方から直接話を聞きたいというお話を多数いただいておりますので。私ども、公募ということで、比較的ニュートラルに皆さんにお願いをしているところがございますけれども、今日、いろいろなご意見をいただいたことを踏まえまして、委員の先生方から、そういうご意見をいただいているという前提で、また働きかけをさせていただければと思っております。

【委員】 よろしいですか。一通り、皆さんからご意見、ご発言がありましたけれど、よろしいでしょうか。

ではそういうことで、今、お話がありましたように、いろいろデータについてのご要望とか、発言者についての要望がありましたが、ぜひ、その点はよろしく願いいたします。

では、今日はそういうことで、お約束の時間もほぼ来ましたし、順調に審議が進んだと思いますので、今日はこれで議事を終わらせていただきます。この後、事務局のほうから連絡事項があると思いますが、よろしく願いいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 ありがとうございます。第2回の検討会でございますが、2月22日10時からの開催を予定いたしております。次回からは、ご議論いただきましたとおり、発表者を公募いたしまして、各回ごとに2、3名の方から発表いただくということを予定しております。特に、第2回につきましては、公募の締め切りが2月12日までで、実際の開催が22日ということで、非常に期間が限られておりますので、本来ですと、委員の皆様にお集まりいただいてご議論いただくべきところがございますが、発表者の選考につきまして、メール等で協議をさせていただくこととなりますので、よろしく願いいたします。また、第3回につきましては、4月2日、10時からの開催を予定いたしております。

本日は、長時間にわたる活発なご議論をいただきまして、まことにありがとうございます。

以上をもちまして、本日の検討会を終了いたします。どうもありがとうございました。

— 了 —