

## 第3回 市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会 議事要旨

- 1 日時 平成13年12月19日(水) 10:00～12:00
- 2 場所 中央官庁合同会議所大会議室
- 3 出席者 (座長) 八田達夫  
(委員) 赤井士郎、安藝哲郎、上杉純雄、大垣尚司、大久保千行、小関広洋、鈴木美和、  
竹原敬二、富田俊基、渡辺房枝 (敬称略)  
  
(関係行政機関等)  
有吉章金融庁総務企画局企画課長、小川秀樹法務省民事局参事官、梅本守財務省大臣官房  
政策金融課長、大澤真日本銀行金融市場局金融市場課長  
(オブザーバー)  
井上順住宅金融公庫理事
- 4 議題
  - (1) 特殊法人等整理合理化計画(住宅金融公庫関連部分)の報告
  - (2) 前回懇談会における委員プレゼンテーションに関する補足説明、質疑
  - (3) 米国の住宅ローン流動化の概要についてプレゼンテーション、質疑
  - (4) 住宅金融公庫が果たしてきた機能について

### 5 議事概要

新委員紹介の後、議事に入り、事務局より「特殊法人等整理合理化計画」について報告。

前回懇談会における委員プレゼンテーションに関する補足説明。

#### 委員

- ・ 前回の私のプレゼンテーションに対する 委員の指摘への補足説明。
- ・ 資料4 ページ目の、銀行が住宅ローンを増加させるためには、自己資本が必要であるという点について、ミスリーディングではないのかという指摘について、自己資本が必要だから民間が住宅ローンをできないというニュアンスではなく、公庫の業務を、単純に民間の銀行に移管すればよいという議論には障害物がありますよという趣旨。だからこそ証券化が必要であり、そのためには早急な市場の整備が必要というのがプレゼンテーションの趣旨、結論。
- ・ 資料6 ページ目の、米国のMBS市場が公的サポートの下で成り立っている点について、記載が断定的過ぎるのではないのかという指摘について、米国では政府の関与によって、GSEのような特別の地位を与えられた機関が業務量を拡大することに、様々な批判があり、我が国においても制度設計をする上で、非常に重要な検討課題なのではないかと。その検討をする際に根源的にあるべき関与と、証

券化市場が成長するまでの過渡期における関与とを区別して検討すべきではないのかということが、プレゼンテーションの趣旨。

続いて、米国の住宅ローン流動化の概要について、大垣委員よりプレゼンテーション。

続いて、住宅金融公庫が果たしてきた機能について、事務局より説明。

委員から出された意見等の概要は以下のとおり

#### 委員

・建築基準法の適用を強化するという話は、当然だと思っている。これにより、住宅着工が激減するという方向をたどると思われるが、やむを得ない。住宅金融公庫は5年後になくなるので、これまで公庫が果たしてきた機能の代替をそれまでに整備できるのかということが議論の焦点になる。

・建築基準法の適用、品確法の適用は変えるのか？

事務局より、以下のとおり説明。

・公庫の融資がなくなった後の建築基準について、品確法そのまま使うのか、あるいは建築基準法そのものを変えるのか、買取り基準でいくのか、あるいは税制等を使うのかといった点については、現時点ではまったくニュートラル。

・5年後、公庫がなくなったときに公庫が果たしてきた質の確保という役割は、建築基準法や品確法を強化して行うべき。質の誘導という役割は、公庫が行う直接融資で引き続き行う。

#### 委員

・大量かつ安定的な資金供給は、住宅政策上重要であり、整備プログラム、タイムスケジュールを明確に出して、直接融資を段階的に縮小するということを考えて行くべき。特に低所得者等へのセーフティネットとしての直接融資の道は、残していかなければやはり問題があるのではないか。

#### 委員

・日本では、証券化市場の安定化までには期間が必要で、その間低利・長期・固定ということを維持していくためには民間とどういう話し合いや条件が必要なのかということは大重要。

・民間との協調ローンの検討もされているようだが、今の一般の消費者が一番知りたいことは既存ローンはどうなるのかということと来年度新規に住宅を建てる人はどうなるのだろうかということである。こういったことをきちんと説明してほしい。

事務局より、以下のとおり説明。

・公庫が廃止されるのは5年以内。それまで、融資業務は段階的に縮小するが、継続をされる。最終的に直接融資が残るかどうかは、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案しながら、独立行政法人が設置される5年先なら5年先の時点で最終決定される。

#### 委員

・超長期固定融資に伴う金利リスクと期前償還リスクは、証券化市場の創設によって多様なニーズをす

る投資家に分散する仕組みを作り上げるべき。その場合、厚みのある流動性の高い証券化市場を創設するため、投資家に対して元利の支払いを保証するなど、政府が一定の関与をしていくということは十分考えられる。

- ・低利融資は、国家の信用力を加味していくということによって、低い調達コストを実現していく道があるのではないか。
- ・安定的な住宅の資金の供給は、多様な投資家のいる証券化市場の創設で実現可能。
- ・補完的な資金供給手段は、長期固定に限らない一方で、変動型を選択する方もいるし、短い資金で十分であるという方もいる。現在、民間の金融機関が行っているALMの範囲で提供できている住宅ローンをこれからさらに積極的に取り組むつもり。

#### 委員

- ・住宅金融において固定金利が本当に一番よいのかどうかは個人的に疑問。証券化は低利融資のためには有効だとは思いますが、本当に効率的に資金調達が行われて低利融資が実施されているかどうかを判断するための基準作りが課題。また、変動金利や3年・5年の短期固定で借りた人が金利上昇時に、より有利な条件のローンに借り換えられるような制度も考えるべき。
- ・証券化市場、その基になる住宅ローンを育てるに際して、「標準化」ということがキーワード。アメリカではジニーメイ、ファニーメイが保証や買い取りの対象とするローン用のフォームが用意され、揃っていることで効率的な市場が生まれている。そういったフォームを作るという役割を設けたほうがよいのではないか。

#### 委員

- ・ファニーメイについて、政府信用を活用していると言い切っているのかは問題。
- ・低利融資のところで、今の住宅ローン減税制度でも、課税最低限は900万を超える。10年間50万円控除されるということを考えれば、かなり高い所得の方まで非課税になる。これほど日本の財政状況が悪化している中、個人の資産形成に、その負担軽減策として、税制等の活用を前提のように考えてしまっているのかは問題。

#### 委員

- ・今回の懇談会は、どうすれば税金投入が過度に行われずに、日本の住宅政策がスムーズに進むようにするための方策を純粹に議論する場にすべき。その上で、公庫が今後担うべき役割、公庫に代わる機関が担うべき役割を議論するのが順序。

続いて、本懇談会の今後の進め方について事務局から説明。

資料3にあるように、プライマリー・マーケット、セキュリティゼーション、セカンダリー・マーケットの3つの部分に分けて、それぞれ担当の委員を決めてレポートを提出して頂くことを決定。

## 6 次回日程

次回の懇談会は、来年2月4日(月)午後開催予定。