

第6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14年3月27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、上杉純雄(野中隆史氏が代理出席)、大垣尚司、大久保千行(森 信一氏が代理出席)、小関広洋、小林重敬、鈴木美和、竹原敬二、富田俊基、原早苗、渡辺房枝

(敬称略)

(関係行政機関)

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

(協力委員)

蠟山昌一高岡短期大学長

(オブザーバー)

井上順住宅金融公庫理事

4 議題

- (1) 蠟山先生によるプレゼンテーション  
(2) 報告書素案について討議

5 議事概要

蠟山先生より証券化についてのプレゼンテーション

報告書素案についての説明が事務局よりあり、その後質疑応答

内容は以下のとおり。

なお、事務局による報告書素案にかかる説明の開始前にプレス退出、非公開で進行。

( 委員 )

証券化主体にも競争原理が必要

キャッシュではなく、MBS とのスワップによる買い取りも明示すべき

公庫の活用のところ、リジネット段階の参入促進の観点から、システムの開放が大切

セフィネットの移行過程の部分で、「計画的に公庫の直接融資を減らしてく」と書くべき

ベンチマーク形成のためには、公庫 MBS の大量継続発行ではなく、民間住宅ローンの証券化によるべき

証券化による新たな住宅金融への移行については、「着実に」よりも「円滑かつ急いで」と記載して、スツをより明確にすべき

( 委員 )

米国で 25 年かかったものが、日本でステップに進むかどうかが明確化されるような議論にいたっていない。

短期間に大きな規模の市場にもっていくのは困難とみている。

証券化が進んでくれば、直接融資を減らすべきで、その証券化の道筋がみえない中で、軽々に直接融資を減らすべきではない。30~40 代のマホーム取得の途を閉ざすこととなる。

( 委員 )

公庫がこれまで担ってきた機能・役割の記述と今後の話をもう少し明確に書き分けて欲しい。

質の確保が大事ということだが、融資審査と同様に消費者にとって重要な物件審査は一体どこで行うのか？従来のような指定確認検査機関が行うのか、それとも新しい第三者機関が行うのか最終報告書には示して欲しい。

消費者が住宅ローンの選択につき、自己責任を負うためには十分な情報開示が必要。確実に情報を得られる仕組みが確保されるべき。

住宅ローン利子所得控除など税制での対応は、課税最低限以下の低所得層に対する配慮が別途必要。

消費者教育の充実とはどういうことを考えているのか具体的に示すべき。

証券化が 5 年間にどれだけ成熟するかは不透明。5 年間はもちろんその後もセフィネットは必要。

( 委員 )

物件に関するリスクが触れられていない。資産金融においては、そこがしっかり担保されていないと発行市場、セグメントとも育たない。

品確法はまだ 2 年でしかも新築のみである。中古は今年やる予定と聞いているが既存住宅の証券化をやはり同時並行的に導入できるように考えていかないと証券のセグメントが大きくなれないし制度としては不完全であるので、この部分に触れていただきたい。

( 委員 )

住宅金融公庫から我々が受けていた超長期低利で融資選別をしないというメリットを民間銀行にお願いするだけでは、消費者としては大変不安。

新たな住宅金融システムにおける消費者負担について、金利以外に証券化に要するコスト論も加えるべき。

セフィネットで補完しようというのは量的な部分と、融資選別の部分というふうに言っていますが、量的にはどのくらいで期限的にはいつまでなのか、また、途中で返済できなくなった場合のセフィネットはどうなのか？

消費者教育については、投資家育成も含まれるということを入言として入れるべき。全体に関して、当面やるべきことと、5年間の移行過程でやるべきことと、その先の将来でやるべきことが混在している感じがする。時間軸を丁寧に見直してもらいたい。市場機能を活用した本格的な住宅政策の展開というふうに書かれているんですが、ここに書かれているのは証券化の話としての住宅ローンの標準化だけで、住宅政策の中で住宅金融をどう位置付けるのかということ全体的位置付けを打ち出していきたい。

( 委員 )

防災上危険な密集住宅市街地の整備解消など民間金融が難しいのは当然だが、現実には防災上危険な密集住宅市街地でも建て替えが進んでいるところはある。共同ではなく、個別建て替えによるもので、これが密集市街地の拡大・複層化を促した。住宅の質にかかる議論では、住宅単体のみならず、住宅が占める都市の中の位置付けまで踏み込むべきではないか。

( 委員 )

今回の議論は、市場原理を活用するとうまくいかない部分が住宅ローンの場合あるので、市場任せにはいけない部分を議論して来た気がする。とりまとめで気をつけるべきことは、市場原理を導入して行き着くところまでやるとどうなるのか、ここまでで寸止めするんだということを示すべきではないのかと思う。

スワップとは、住宅ローンを一定規模にまとめて、ジニメイやファミに持ち込み、証券にしようこと。一見、何の意味も無いように見えるが、金融環境に応じてALMが可能となるメリットがある。マーケットで売れることを前提にしないので、住宅ローンの保有構造は今と実質的に変わらない。こうした形態から始めながら、本当にマーケットが成熟化し、自由化していくときにマルチレバの長い長期固定ローンの保有構造を持つことになる。そのために新しい独立行政法人が使えるのであれば、重要であり意味のあること。

( 委員 )

民間金融機関の立場から3点述べさせていきたい。

セフィネット等の補完措置を設ける必要性を検討することに異論はない。しかし、その際には民間の活力を阻害することが無いようにしてもらいたい。公的機関の直接融資は、災

害等例外的なものを除き行わないというのも考え方の一つ。

証券化により安定的で潤沢な資金調達が確保されるまでの移行過程で、量的な補完が必要であると判断される場合には公的機関が市場に資金を供給することは良いのではないかと思う。

民間の金融機関から融資が受けられない利用者に対して信用補完が必要と判断される場合には、例えば公的機関が保証や保険をつけることにより、民間金融機関が住宅ローンを提供するという形が考えられる。

貸出市場を民間に委ねる、そして適正な競争が確保された市場形成を目指すという2点については同意する。セカンドリーマーケットの存在を前提にした住宅ローン市場の中で、創意工夫に励み、積極的に取り組んでいく。一方、アメリカのモーゲージバンクやモーゲージブローカーの導入が市場の競争性を高めるということについてはよく議論すべき。その場合、利用者への説明、個人情報管理、審査体制・財務内容に対する参入規制や本当に利用者の利便性向上に貢献するのかなどを検討すべき。

融資選別について、報告書のいろいろな箇所、民間の金融機関は公庫の融資基準と違って、単に職業や勤務先といった利用者属性で融資を断っているやに受け取れる表現があるが、これについては、きちんとした理解をいただきたい。貸出が確実に返済されるか審査していることは事実であり、その場合、今後の収入の安定性を審査のポイントにしている。審査に際しては、利用者個人々々について、個別に審査を行っており、単に職業や勤務先等の属性で融資を断っていることはない。

事務局：次回開催日は4月12日予定。内容は最終報告書の報告。