

第6回懇談会において事務局より提示した報告書素案について、 懇談会終了後に提出のあった委員からの主な意見（要約）

（ 委員 ）

信用補完制度は、証券化市場が整備される極めて重要な必要条件でありその構築が急務である旨を記述すべき

利用者の金利負担軽減に向けた政策ミックスを実現すべきであり、公庫が廃止されるなら米国型ローン利子所得控除制度を恒久的税制として導入する必要がある旨の記述にすべき

証券化市場を活用した民間住宅ローン供給には課題も多く、相当な時間と労力を要する。今後、環境整備を鋭意推進していくにしても、民間の実績を見極めて、公庫の直接融資の段階的縮小や廃止が先行することないよう、慎重な対応が必要

証券化市場を活用した民間住宅ローン供給の環境整備に向けてスケジュール、資金ボリュームの目標を早期に明示するとともに、環境が整いつつあるか否かを確認できるよう、民間『長期・固定・低利』ローン供給実績を一定期間毎に公表することや、資本市場の各プレーヤーの能力のアップ状況を計測するための措置を講じることが急務である

金利上昇局面で、投資家は長期固定金利の住宅ローンを担保とする債権の購入を控えることになった場合の対策に関して記述すべき

今後中長期的に金利上昇局面にあることを考えると、民間により長期固定のローンが大量に供給されれば、従来の民間変動型ローンから民間長期固定への借換えが起こり、多くのローン借入者に歓迎されることになる点をアピールする記述をすべき

（ 委員 ）

民間金融機関の融資審査が、客観的・合理的に実施されていないかのような表現があり、事実誤認と思われる。「職業、勤務先等の属性」による「返済能力」の「判断」は有り得ないため、そうした記述は修正すべき。

（ 委員 ）

投資家ニーズや市場環境の変化・成熟を視野において、「真性売買方式のMBS」（公的機関の信用力への依存度を低減する方式）の導入も選択肢・検討課題として記載した方がよい。

新システムの導入期において、消費者の理解を得てスムーズな移行を図り、かつ適正な競争が行われるために、住宅ローンの間接コストの各構成要素の透明度を高め、適正な競争を促すための工夫を行う、というような記載をした方がよい。

ベンチマークの形成は、現行公庫 MBS の「大量継続発行及び単一銘柄、単一の仕組みの証券の大量かつ計画的、定期的発行」によるのではなく、「市場のニーズを踏まえつつ、ベンチマーク形成に相応しい一定規模の発行を行う」によるべき。

(委員)

今後は、今まで事務手数料として扱われてきた債務者の負担するコストを、貸出機関の金利コスト（機会損失）として課徴金という形で請求するのが適当。その際に、課徴金の水準が合理的であるかの監視機能を公庫とその後継者に期待。

RMBS と CMBS の混同が見られる。RMBS はあくまで、個人の信用（返済履歴）に評価基準が最優先で置かれ、投資家は月次で変動するキャッシュフローの再投資リスクにも晒されているということを認識する必要がある。

個人のローン教育に関しては、住宅ローンに限らず、借金を負うことの意味と、返済義務・責任の認識、将来計画の立て方（ライフステージごとの必要資金の認識）などの教育が必要。特に、住宅ローンは高額かつ長期にわたるローンなので、将来の時間軸を考えながら計画を立てることの重要性を認識させることが必要。債務不履行の多いリスクの高い債権は証券化には不向き。また、裏付資産に信用を付与する手段としての保険制度も、合理的で安価な保険料を設定するためにも、消費者教育が必要。

今後 5 年間にかけての公庫融資の縮減についても、消費者に十分な解説がなされていないため、誤解・不安・被害者意識が生じている。財投（郵貯）との問題などもあるが、特に期限前返済により、これまで公庫が負わされてきた不利益（経済的不合理性）や補給金等の発生事由についても説明した方がよいのではないか。今後は経済合理性という概念が導入されること、その上での合理的な融資条件が国民にとって不利益となることはないことを説明した方がよい。