

## 第三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5月12日（月）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、浅見（泰）委員、江川委員、大垣委員、翁委員、櫻井委員、瀬下委員、富田委員、野村委員、原委員、野城委員

（議事概要）

### 1. 開会

### 2. 議題

（1）第二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）第2回の論点整理（公的住宅金融に期待される役割）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]

- ・ 現在機構が担っている業務を公的機関の役割として確認するだけでは意味がない。
- ・ 今後は、モノ（資産価値）に着目した融資を推進することを通じ、結果的に質の誘導・確保を図っていくような民業補完的な役割を担っていくべきではないか。
- ・ 福祉施設への入居費用の調達等をリバースモーゲージ的な融資を通じて支援することなど今後追加的に期待される役割についても議論すべきではないか。
- ・ 平成14年の懇談会と同じ議論を蒸し返すのは意味がない。
- ・ 平成14年当時は直接融資が中心で膨大な赤字を生んでいたため、大改革が求められていたという緊急の論点があった。
- ・ 役割を整理する際に証券化支援を通じどのような役割を担い、どのような政策目標を達成するのかを整理すべきではないのか。
- ・ 公的機関が関与する理由として規模の経済の発現があることを明記すべきではないか。
- ・ 公的SPCのような役割と、民間でも対応可能な側面がある保険・保証的業務は、一体で担っていくべきものなのかも論点にすべきでは。
- ・ 主要業務以外に相対的に少額の事業であっても公的な金融がないと困る分野はあるはずである。
- ・ 全体的な信用収縮発生時に住宅分野にのみ貴重な資源を振る向けるべきか否かという議論もあるのではないか。
- ・ 例えばバブル期などは全般的信用収縮は全く発生していなかったのに個人向けリテールは小口で手間がかかるので貸し渋り、貸し剥がしが生じた。他分野に比べ、金融機関の融資姿勢が激しく変動する分野なので取得希望時期によって有利不利が極端に生じないように措置することは公的機関に期待される重要な役割ではないか。

- ・ 証券化支援事業は預金機能がない主体が住宅ローンのオリジネーターになることを可能とし、信用リスク対応コスト以外の部分で競争により住宅ローン金利の相対低利化を促進している。公的機関の役割としてはこの点を明記すべきである。
- ・ 住宅ローンの安定的供給確保という住宅金融の安定化装置としての役割と市場型住宅金融の推進を通じた効率的住宅政策の実施という役割に分けて整理してはどうか。

### (3) 期待される役割を担う公的住宅金融機関の組織形態の在り方について

(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]

- ・ 完全民営化の定義を明確化した上で公的な業務を行う民間会社を含め、法人形態を整理した上で比較すべきではないか。
- ・ 今すぐ完全民営化を目指すべきと考える人はいないと思うが、ある程度市場が育ってきた段階では、縮小の形を含め、どのように見直すかについては選択肢が色々持てるような柔軟性を持った制度設計をしていくべきではないか。
- ・ 公的証券化関与について、買取型を維持していくのであれば本体が発行としないと意味がなく、SPCを作って発行するのであれば、民間でやればよい。そのようなSPC代行業的役割を担う機関の組織形態としては何がベストかを議論すべき。
- ・ 株式会社は存続期間中に配当しなくともよい類型も平成17年の改正で可能となっており、全ての株式会社が配当の最大化を目的としているわけではない。
- ・ 組織形態の中で一番攻撃を受けにくいという観点で安定的なものは株式会社かもしれない。
- ・ 金融を担う以上、組織の在り方は資金調達コストにはね返るという意味で決定的な影響を持つ。その観点から組織形態は大きな意味を持っている。
- ・ 直接融資の仕組みの中で人工的に国民負担により低金利にしていた以前の仕組みから、投資家によるコスト負担の下で住宅ローン金利水準が決まる仕組みに移行していることも金利水準に組織形態が及ぼす影響の意味をより重大なものとしている。
- ・ 住宅ローンがどのように変わったかということの評価し、絶えず国民を見ながら、国民の負担を勘案しながら議論していくことが大事。
- ・ 財投の貸付金をSPCを介して証券化した際に財投機関債よりも高い金利になったことは政府機関がSPC的役割を担う方が株式会社形態のSPCを設けるよりも資金調達コストが抑えられることを示している。
- ・ 組織形態毎に改革に向けた取組を監視・促進する仕組みがどのような形で構築されているかも比較分析すべき。
- ・ 民間の場合も不動産ファンドにおいて会社更生法の適用を回避するために合同会社を用いている。
- ・ 資金調達コストへの影響を低減しつつ組織形態を変更してガバナンスの改善等を図っていくためには、株式会社としつつ会社更生法の適用を除外することも考えるべきではないか。
- ・ 郵政民営化の際に独立行政法人を設立したのはゆうちょ銀行等は完全民営化するため、個別法を制定しないことから会社更生法を排除する措置を講じようがなかったためである。
- ・ 公的機関に期待される役割は必ずしも独立行政法人でなければ担えないものではないが、組織形態を変更することに対して市場がどう反応するかを考慮し、弊害を上回るメリットがないのであれば独立行政法人に留まるといっても現時点の選択肢としてはあるのではないか。

### 3. 閉会

(当面のスケジュール及び論点について確認後、閉会)