

第1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10月31日(水)15:30~17:30
- 2 場所 国土交通省11階特別会議室
- 3 出席者 (座長)
八田達夫
(委員)
赤井士郎、安藝哲郎、上杉純雄、小関広洋、鈴木美和、竹原敬二、
富田俊基、原早苗、吉野直行、渡辺房枝
(敬称略)
- (関係行政機関)
有吉章金融庁総務企画局企画課長
梅本守財務省大臣官房政策金融課長
(オブザーバー)
井上順住宅金融公庫理事

4 議題

- (1) 懇談会の進め方とスケジュール
- (2) 我が国の住宅事情の現状及び住宅金融の概観
- (3) 特殊法人改革における住宅金融公庫の見直しの現状

5 議事概要

委員紹介、扇国土交通大臣の挨拶の後、議事に入り、まず、懇談会の公開のあり方について決定し、その後事務局から当面のスケジュールを説明。

引続き事務局から、我が国の住宅事情の現状及び住宅金融の概観、特殊法人改革における住宅金融公庫の見直し等について、資料に沿って説明。

委員から出された意見等の概要は以下のとおり。

(本懇談会の検討について)

- ・米国の場合、新築より中古住宅流通のほうが多いが、中古住宅の評価システムが整備されているため、中古住宅ローンを含めて証券化が進展。今回の検討に当たり、このような視点も必要。
- ・住宅金融の果たしてきた機能をアンバンドル(様々な機能に分解)していくこと、また、金利リスク等の各リスクをアンバンドルしていくことで、それを誰が、どう負担していくのか検討すべき。
- ・低所得者やローンが返済できなくなったときの救済措置についても議論すべき。
- ・検討の論点は幅広く、さまざまな意見も予想される。本懇談会の検討には、時間がかかるのではないか。

(証券化について)

- ・証券化の推進には、市場の整備、投資家の育成、証券の供給の3つが必要。国債ですらやっと市場が整ってきたところ。我が国における証券化は緒についたばかりであり、意味のある市場規模に育つには時間がかかる。現状の米国のような証券化が直ちに実現するものではない。移行過程における各ステップを慎重に検討すべき。
- ・証券化のテンポについては、国債も大量発行されたことにより国債の発行・流通市場の整備がここ1, 2年で著しく進展したということにも留意する必要。
- ・住宅不動産の証券化と住宅ローンの証券化と区別して考える必要。

(公的支援について)

- ・住宅金融公庫の物件審査やバリアフリー、省エネなどの質の向上に果たしてきた機能は重要。今後の住宅金融においても、質の確保を図る方向が重要。
- ・居住水準が低い等の借家の現状においては、庶民は持家に頼らざるを得ない。このような状況の中で、住宅金融公庫を廃止してしまうのは乱暴な議論。
- ・住宅金融政策としては、低所得者層への国から直接の資金供給、高所得者層へは民間に役割を委ねることが必要である。残す中堅所得層については、民間に委ねられることは民間に委ねることとし、民間との競争を避ける手法としては、
 - (1) 住宅ローン債権の証券化を、米国のようにするために、制度整備を早急に進める。
 - (2) 住宅ローン証券化市場が育った段階では、住宅金融公庫の直接貸付については、
 - (i)米国の中小企業金融でなされているような「Credit Denial」を民間金融機関から受けた個人に対してのみ融資をする。
 - (ii)政策目的を遂行するために、民間金融機関を通じて、公庫が融資を実施する。などの方向性があると思われる。
- ・住宅金融公庫は、財投の仕組みにより、「超長期・固定」かつ「低利」を実現。それだけの大きな金利リスクをヘッジできる市場は存在しないため、民間金融機関では全く同様の商品を提供することはできない。
- ・民間にはできないことは何かという観点から考えることは有益。ある程度公的関与が必要と考えられるものとして、特に景気対策、住宅政策の機動性の面、貸出条件の公平性の確保、災害対策等のセーフティネット。民間では、長期固定の金利リスクはとれないし、貸出ボリュームのコントロールが柔軟ではない。

(その他)

- ・民間金融機関からいろいろな商品が提供される中で、今後、特定の条件の人にのみ有利な住宅ローンを貸すというような差別化が多くなるのではないか。
- ・消費者は、住宅金融公庫の見直しという自らの身近な問題が、自分たちの関与できないところで議論が進んでいくことに不満が大きい。本懇談会を通じて、消費者に分かりやすい説明をしていくべきではないか。
- ・財投制度の下で行われる低利融資には所得移転の効果があるが、税額控除方式など国の一般会計を通じて行う方が、国民の目にも明らかである。

- ・90年代には景気対策として住宅建設の促進が頻繁に行われてきたが、今や住宅ローンを抱えた世帯では、個人消費が停滞し、景気の足を引っ張っていることにも注意を払うべきである。

6 次回の市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会は、11月20日に開催予定。

(以上)