

平成14年4月12日

市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会

報告書（案）要旨

1 住宅政策における住宅金融の位置づけ P 1

住宅は、市場で供給されるものである一方、「金融」は、住宅の取得・建築の過程において必須であるとともに、政策誘導効果が大きいことから、住宅政策において「金融」の活用は必須の政策手法。

2 住宅政策における住宅金融公庫融資の位置づけ P 1

公庫融資は、次のような機能を有し、住宅政策推進の上で大きな役割を担うとともに、住宅取得を望む消費者の強い支持が存在。

- ・ 超長期・固定・低利の融資の大量安定供給
- ・ 返済負担率など客観的な融資審査
- ・ 住宅の質の誘導とこれをチェックするための物件審査による質の確認
- ・ 災害時の対応やまちづくりなどを支援する政策機能
- ・ 返済困難者対策

3 経済社会状況の変化と公庫融資の見直し P 3

しかしながら、最近における住宅金融をめぐる経済社会状況は次のように変化。

- ・ 既に住宅戸数が世帯数を上回るなど持家を中心とする居住水準は向上
- ・ 最近における累次の経済対策による公庫融資のシェアの増大
- ・ 住宅金融公庫における期限前償還の増加による国からの補給金所要額の増大
- ・ 民間金融機関の住宅ローンへの積極姿勢
- ・ 財政投融资改革による財投機関への市場原理の導入
- ・ 特殊法人改革

4 今後の住宅政策において「住宅金融」に求められる視点 P 5

このような状況を踏まえた、住宅金融に求める関係各界の視点は次のようなもの。

(1) 住宅取得を望む消費者の視点 P 5

- ・ 多様な住宅ローンの安定供給の確保、とりわけ超長期固定融資の安定確保
- ・ 合理的な基準による融資審査
- ・ 住宅の質の確認

(2) 金融界の視点 P 6

- ・ 民業補完の徹底
- ・ 必要最小限の公的関与

(3) 住宅政策上の要請 P 6

- ・ 老朽ストックの建替えや第二次ベビーブーマーの世帯増などへの対応

- ・ バリアフリー化、省エネ化、耐震性の向上などへの政策誘導機能の発揮
- ・ 都市居住の再生など民間金融で対応し難い分野への対応
- ・ リフォーム、中古住宅市場の整備など既存住宅ストックの活用への対応

(4) 行財政改革からの要請 P 8

- ・ 民業補完の観点
- ・ 財政負担の観点

5 今後の住宅政策における「住宅金融」の基本的考え方 P 8

住宅金融の基本は、

住宅のアフォーダビリティ（取得容易性）の向上と良質な住宅ストックの
形成など政策インセンティブの付与

住宅取得資金の安定的供給

合理的な基準による融資審査に基づく選別なき融資

であるが、経済社会状況の変化を踏まえ、次の条件を加えた新たなシステムの構築が求められている。

民業補完の趣旨の徹底

国の財政負担の軽減

6 超長期固定融資の安定供給の重要性 P 9

住宅取得を望む消費者は、家計において「計画的かつ健全な資金計画」の確保を図る観点から、「超長期固定」の住宅ローンに対するニーズが高い。

この分野は、民間金融機関による提供が手薄な分野であり、民間金融機関による超長期固定の住宅ローンの安定供給を可能とすることが、住宅のアフォーダビリティの向上の観点から重要なもの。

7 自由市場下における超長期固定融資の提供のあり方 P 9

(1) 超長期固定住宅ローン提供に伴うリスク P 9

民間金融機関が、短期の預貯金を原資として、超長期固定の住宅ローンの提供を行う際には、主なリスクとして信用リスク、金利変動リスク、期限前償還リスク及び流動性リスクを伴うが、これらのリスクは金融情勢等により大きく変化。

(2) 金融情勢等によらない安定的なシステム構築の必要性 P11

新しい住宅金融のシステムにおいては、従来の国によるリスク負担から民間によるリスク負担への転換を柱としつつ、いかなる金融情勢等の下においても、安定的に超長期固定の住宅ローン提供できるシステムの構築が必要。

その際、外国の民間住宅金融で長期固定住宅ローンの提供に用いられている「証券化」は、有力な手法。

8 「証券化」の効用 P13

住宅ローンの「証券化」とは、多くの住宅ローンを一旦プールし、プールからのキャッシュフローを受け取る権利を化体させた証券を発行することで、資本市場における売買を可能とすること。

この「証券化」により、

超長期住宅ローンのリスクを民間金融機関から資本市場の投資家へ移転。

民間金融機関に対し、超長期固定住宅ローンの原資を安定供給。

住宅金融のアンバンドリング（機能分化）を通じて市場における相対的な「低利」を実現。

9 我が国における超長期固定住宅ローン提供の新たなシステムのあり方 P14

< 基本的な姿 > P15

(1) 貸出市場のあり方

民間に委ねることを基本に、適正な競争が確保された市場の形成

(2) 証券化市場のあり方

証券化の対象とされる住宅ローンのバリエーションが広がるとともに、投資家のニーズに応じた多様な証券の発行が活発に行われる市場の形成

(3) 資本市場のあり方

MBSが国債並みに認知され、民間主導の活発で、広がりや厚みのある競争的な市場の形成

< 早急の取り組むべき課題 > P15

(1) 証券化を前提とした貸出市場の創設 P15

債権売却を前提とした貸出市場の創設のため、民間金融機関において新しい住宅ローン商品開発等の一体的取組みが必要。

(2) 証券化市場の形成 P16

(ア) 公的機関により市場の形成を牽引 P16

現状は資本市場がほとんど存在しないに等しいこと、規模の経済が働くこと等の観点から、当面、公的機関により市場の形成を牽引。

その際、民間による自主的な証券化の芽を摘むことがないよう、官民の役割分担について検討すべき。

(イ) 当面買取型を先行 P16

公的機関の関与の仕方としては、「保証型」と「買取型」が考えられ、双方を検討の対象とすることが必要であるが、買取型を先行実施。

(ウ) 公庫の活用 P17

公的機関としては、既にインフラを含めた経験やデータの蓄積のある住宅金融公庫の活用が効率的。

(I) 政府信用の与え方 P17

資本市場における調達コストの低減を図る観点から、政府信用の活用について、市場の評価や実効性を踏まえて検討すべき。

(㉒) 多様な資金調達手段の具備 P18

安定した住宅ローンの買取りを行うためには、MBSの売却以外にも資金調達手段を備えるべき。

(3) 資本市場の形成 P18

公的な役割として、制度インフラの整備、制度の普及定着、データ提供などを実施する一方、民間では、ヘッジツール、リスク分析ツールなどの開発、定着を実施。

< 留意すべきポイント > P18

(1) 新たな住宅金融システムにおける消費者の負担 P18

- ・ 住宅を取得しようとする消費者は、利子補給等を前提とした従来と同様の「絶対的低利」が継続されるものではないことを理解する必要。
- ・ なお、住宅ローン金利の水準に応じた負担の軽減を求める声があるが、米国の住宅ローン利子所得控除は、一つの手法として参考となるとの意見がある。

(2) 新たな融資機関の参入による競争の促進 P19

貸出市場における適正な競争の確保のため、モーゲージバンカー、モーゲージブローカーなどの新たな形態の融資機関の参入が有効である。

ただし、その際に、財務内容の基準を設けるなど債務者保護の観点からの検討が必要であるとの意見があった。

(3) 住宅の質の確保・誘導への対応 P20

- ・ 消費者が一定の質を確保した住宅を安心して取得することができるようにするとともに、債権担保の観点から、住宅ローンの買取基準に住宅の質に関する基準を設ける方向で検討すべき。
- ・ 他方、バリアフリー化、省エネ化などの住宅政策上の課題への対応について、金融に限るものではないが、有効なインセンティブ付与の可能性につき検討を行うべき。

(4) セーフティネット等の補完措置 P20

- ・ 証券化の進展は、既述の条件整備と相互依存関係にたつとともに、最終的には資本市場の吸収力に拠るもの。
- ・ 従って、民業補完の趣旨の徹底を常に図り、証券化システムへの移行は着実に進めつつも、住宅ローンの提供に支障をきたすことがないよう、移行過程、また、移行後において、次のような視点から、セーフティネット等の補完的な措置の必要性について、直接融資のあり方を最終決定する際に慎重に検討する

必要。

移行過程における量的補完への対応

いわゆる融資選別への対応

災害融資等緊急時の対応

民間では困難な政策課題への対応

(5) 中古住宅市場の整備 P 22

債権担保を図り効率的な証券化システムの構築を図る上で、中古住宅市場の整備は重要。

(6) 証券化機関の監督及び業務組織の見直し P 22

- ・ 新たな証券化機関に対する監督のあり方について、米国のHUD（住宅都市開発省）の枠組みも参考に検討が必要。
- ・ 公的機関の業務や組織のあり方全般について、証券化の状況を踏まえ、定期的な見直しを行っていくべき。

10 「証券化」推進のために必要な条件整備 P 23

(1) 具体的な条件整備 P 23

各市場においては、「証券の高い流動性の確保」及び「低コストのシステムの形成」の観点から条件整備を行うことが必要であり、

貸出市場においては、証券化を前提にした新たな住宅ローン商品の開発や仕様の統一など

証券化市場において証券化機関に求められるものとしては、ベンチマークの形成に資するため、民間住宅ローン証券化商品の計画的、継続的発行の拡大など

資本市場においては、制度インフラ整備のほか、民間を主体として投資家の育成や取引・市場慣行の形成などが必要。

(2) 必要な検討の継続 P 24

- ・ 関係省庁との意見交換も含め、引き続き関係者間で条件整備に向けて検討を行うべき。
- ・ 証券化の普及定着や改善、市場慣行の形成に向けて、米国のBMA（債券市場協会）のような民間市場参加者による自主的な組織の活動は、一つの参考にすべき。

11 新たな住宅金融システムによりもたらされるもの P 25

住宅ローンの証券化により、次のような効用も期待。

(1) 市場機能を活用した本格的な住宅政策の展開 P 25

証券化システムの導入は、住宅政策における「市場重視」「ストック重視」の方向性を一層押し進め、これを契機として市場を活用した本格的な住宅政策の展開を期待。

(2) 様々な住宅ローンの証券化へのベンチマークの提供 P 25

住宅ローンの証券化の対象資産の範囲が飛躍的に増大する。

(3) 預貯金に偏った資産保有の変化 P 25

比較的安全で国債に比してリターンが高く、また、月次払いのユニークな性格を有するMBSは、新しい魅力ある投資対象として、高齢社会において普及を期待。