住宅ローン証券化スキームのイメージ

住宅ローン利用者

プライマリーマーケット　｜　セキュリタイゼーション　｜　セカンダリーマーケット

オリジネーション　｜　サービシング

証　券　化

住宅ローン利用者の保護

論点①　適格基準
・利用者保護の観点から、適格オリジネーターの基準を設けるべき。

論点①－１　認可・登録　等
・モーゲージブローカー、モーゲージバンカーに対する一定の規制を設けるべき。

論点①－２　適格基準の内容
・利用者への説明義務、利用者情報の管理、審査・事務体制等。

論点②　各種アドバイス等
・利用者保護の観点から、銀行の各種アドバイザー機能や事後フォロー体制が維持されるべき。
・オリジネーターのモラルハザードを防止するためには、オリジネーター＝サービサーの方が好ましい。

政策目的の明確化

論点⑤　買取・保証基準
・公的機関が行う以上、政策目的に則った一定の買取・保証基準を設けるべき。

論点⑤－１　質的基準
・現在公庫が担っている質の確保・誘導機能を継続するために、例えば、公庫の基礎基準のような基準を設けるべき。

論点⑤－２　量的基準
・民業補完を徹底すべき。
・買取・保証金額上限等。

論点⑤－３　その他の基準
・返済負担率等。

投資家の育成

論点⑧　標準化
・市場の流通性を向上させるために標準的なパススルー証券を定期的に発行すべき。

論点⑨　多様化
・様々な投資家のニーズに応えるために、パススルー証券の他にＣＭＯなど多様な商品ラインナップを揃えるべき。

投資家

継続的かつ効率的なスキームの構築

論点③　事務フロー・システム
・既存の金融インフラの活用が効率的かつ現実的。
・オリジネーションとサービシングの一体化。
・公庫のシステムインフラの利用を検討。

論点④　フィー
・証券化スキームを構築するためには、民間が幅広く継続的に業務を行っていくことが必要であり、そのためには、適正な利潤が必要となる。
・価格競争を通じて適正なフィーが設定されるべき。

論点⑥　買取型 or 保証型
・それぞれにメリット・デメリットあり。
・各金融機関の判断で活用を考えていくべき。
・買取型の場合には、証券化を原則とし、公庫の保有については一定の制限を設けるべき。

論点⑦　各リスクの担い手
・信用リスク、元利払いリスク、期限前償還リスク、金利リスク、その他。

論点⑩　モデルの構築
・市場の効率性を向上させるために期限前弁済モデルの構築を図るべき。