住宅金融の証券化

慶応義塾大学経済学部、吉野直行

(yoshino@econ.keio.ac.jp)

（1）衣・食・住の確保（持家政策の必要性）

（2）(i)　税制による優遇

(ii)　住宅の直接供給（公営住宅）

(iii)　家賃補助

(iv)　直接融資（長期・固定・低利）

（3）長期・固定・低利（３０年・３５年）

金利変動ﾘｽｸから利用者を守る。

民間住宅ローンの証券化

（4）民間住宅ローンの買取・低コストによる証券化・高い信用度（政府信用）の確保

（5）米国のGSE（大統領による一部役員の任命、財務省からのクレジットラインの設定）

政府支援による低ｺｽﾄによる資金調達

（6）証券化コストを削減するための方策（地方免税など）

（7）住宅ローンのベンチ・マークとなる標準商品の提供――＞MBS市場の形成

(i)　米国では単一化の基準商品、ﾄﾞｲﾂでは５段階のMBS証券（ＫｆＷ）

(ii)　大数の法則（信用リスク）、

(iii)　特定利用者・特定地域を越えた標準化証券

（8）住宅金融公庫のこれまでの利用者データの利用、

格付けの公的機関による設定（民間による格付けより優位な情報、蓄積された

データの活用）

民間金融機関との連携・オンラインシステムの活用

（9） 期限前償還リスクーーー利用者から集めた保証料で賄う

（１０） モラル・ハザードの防止策、中小企業向け信用保証（１００％保証）

（１１） 国債市場から学ぶ住宅ローン債券流通市場

（ｉ）商品の多様化、発行の頻度、発行のロット、

(ii)市場の需要調査

（１２） ＭＢＳの購入：長期証券化商品、

(i)年金基金・生保など

(ii)投資信託の一つの運用先、

（１３） リスクを誰が負担するか？

間接金融、直接金融、Bank-Based-Capital-Market（Yoshtomi（ADBI））