

市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方に係る論点整理について
座 長 見 解

1 序論

(1) 「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、10月31日に第1回を開催した。住宅政策の観点から、住宅金融のあり方を考える本懇談会がスタートしたことは、誠に意義深い。

(2) 本懇談会の検討の対象は住宅金融のあり方であり、住宅金融公庫設立以来の抜本の見直しとなる。住宅政策における持家政策の位置づけから、住宅金融公庫融資の担ってきた各種機能及び、規制や税制など他の手法による対応の可能性の検討などまで論点は多岐にわたる。

また、検討課題とされる住宅ローンの証券化については、我が国では未成熟な分野であり、正直手探りの部分も多い。

本懇談会は、2回の開催を終えたばかりである。このため、本懇談会としての検討には未だ時間を要する。

(3) 他方、現在「民間でできるものは民間に委ねる」との方針の下、特殊法人改革が進められている。

住宅金融公庫についても、直接融資の重点化を図りつつ、長期固定の民間住宅ローンの安定的供給を促進するための証券化支援業務の実施を図ること等を内容とする改革案の提示が国土交通省から行われており、内閣総理大臣から11月中には実質的な結論を出すよう指示が出されているところである。

(4) 本見解は、以上のような状況にかんがみ、座長個人としての責任において、現状で想定される今後の検討の論点を整理し、国土交通大臣に報告することとしたものである。

2 論点の整理

本懇談会は、これまで、2回にわたり開催された。そこで出された各委員の意見や提出資料の内容及び非公式ながら行った有識者委員等との意見交換から、座長として、今後の検討の論点として重要と考えるものは、次のとおりである。

住宅市場における住宅金融の重要性と「市場化」の必要性

住宅市場の健全な運営と発展のためには、住宅金融の果たすべき役割は大きい。

従来、住宅金融公庫融資は、日本の住宅金融の大きな割合を占めてきた。さらに、住宅金融公庫融資は公益的な政策達成の手段として用いられてきた。

しかし、住宅金融公庫融資においては、民業圧迫の回避と財政負担の削減が課題とされている。

したがって、改革の方向性の基本は、住宅金融の市場を育成し、効率的なシステムの形成に努め、市場機能を積極的に活用して、住宅政策の公益的な目的を達成する方策と手段を確保することである。

その際、住宅政策の目的を改めて吟味するとともに、「民間でできるもの」と「できないもの」、民間でできるために整備すべき必要な条件を見究めた上で、住宅金融の将来ビジョンを示すべきである。

「長期固定」融資の必要性

「長期固定」の融資は、借入れを行う国民にとっては、金利状況に応じた借入れに選択の幅を広げるとともに、返済額の固定により安心して計画的な住宅取得に資するものである。アンケート調査によれば、「長期固定」の融資に対する国民のニーズは極めて高く、このような長期固定の住宅金融公庫融資がなければ、住宅取得を断念する国民も少なくない。

「市場化」の中で、民間金融機関が、このような国民のニーズに応じて、「長期固定」の融資を提供していくことができるかどうか、その際、どのような仕組みがあり、また、公的な支援が必要かどうかを検討の重要な論点である。

住宅金融の「証券化」の制度インフラ構築の必要性

住宅金融公庫は、財政融資資金をはじめとする長期の原資調達により、長期固定の融資を行っている。このため、金利変動リスクは少ないものの、期限前償還リスクにさらされ、近年では補給金等の額に影響を及ぼしている。

他方、預貯金等の短期調達資金を原資の中心とする民間金融機関が長期固定融資を行う場合は、期限前償還リスクに加え、調達金利と貸付金利の間で逆ざやを生じる金利変動リスクが大きな問題である。

長期固定の融資を行うためには各種の手法が考えられる。各手法について、これらのリスクごとに検討を行い、その適否と実現の可能性を判断することが必要であるが、この場合の基本は、市場参加者の間で、分散してリスクの負担を行うことが最も受け容れられ易いということである。

「証券化」は、住宅ローン債権の流通性を高め、多くの市場参加者の間を円滑に転流流通することを可能にすることにより、リスクを市場参加者が分散して負担することを容易とするとともに、長期固定の融資を安定的に供給することを可能とする仕組みである。このため、「証券化」を中心として検討を進めていくべきである。

融資保険等の充実を含めたセーフティネット対策の検討の必要性

民間金融機関による融資の場合、職業や勤務先によって融資を受けられなかったり、返済困難に陥った際の救済対策、災害時の緊急融資などが従来のように実施さ

れるのかどうかについて国民に不安の声がある。右肩上がりの経済が終焉した現在、これらは多くの国民の切実な問題である。

これらについては、基本的には、できるだけ「民間でできる」よう融資保険の制度の充実などの条件整備に努めるとともに、公的機関による直接融資等のいわゆるセーフティネット対策の必要性について、米国などの状況も参考にしつつ、検討を行うべきである。

物件審査機能の必要性

住宅金融公庫融資は、住宅資金の供給による国民の住宅取得能力の向上のほか、さまざま機能を果たしている。

とりわけ、融資対象である住宅について、地方公共団体等に委託して、設計段階の審査を行うとともに、直接現場に赴いて工事内容が一定の技術基準に適合しているか否かの審査を行う物件審査には国民の高い信頼が寄せられており、事実上住宅取得の際の指標の一つとして機能している

従来の民間住宅金融においては、このような機能はみられないが、引き続き、住宅建設において一定の技術水準の確保が図られるようにすることは重要であり、本機能について他の制度で代替できるかについても検討することが必要である。

質的誘導機能等の必要性

住宅金融公庫融資は、貸付金利や融資額など融資条件を優遇することにより住宅の耐久性向上、省エネルギー化、バリアフリー化などを誘導する機能を有している。

これらの質的な誘導を図る機能は、住宅に対する環境面での要請の高まりや高齢社会の進行等の中で、今後の住宅政策においてますます重要性を増していくものである。

このような機能が失われることがないよう、住宅金融のスキーム又は他の制度で受けとめるよう措置することが必要である。

また、リバースモーゲージやマンション建替えなどの新たな課題についても、住宅金融の中でいかなる対応が必要であるかについて検討を行うことが必要である。

個人金融資産の運用先及び新たな業務分野として発展の可能性

検討課題として挙げられる「証券化」など、住宅金融のあり方は、今後の個人金融資産の運用先としても大きな可能性を秘めている。

また、「証券化」は、銀行業界のみならず、関連する業界においても新たな業務分野として大いに発展が期待される分野である。

このような視点も、今回の検討に欠くことはできない。

秩序ある市場化の必要性

マイホームの実現は、多くの国民の夢であり、住宅金融のあり方は国民にとっ

て極めて身近な問題である。

住宅金融公庫の融資は、現状において新規融資額全体の約3分の1を占める。

また、今後の住宅ストックの更新、増加する住宅需要への対応には、引き続き多くの住宅資金が必要となる。

これだけの資金が円滑に供給されるかどうか、従来のように住宅取得を行えるかどうか、国民に不安を与えないように常に留意しつつ、改革を迅速かつ円滑に進めなければならない。

このため、今後の「市場化」の検討に当たっては、現制度からの移行に当たり、国民の強い住宅資金需要に対して支障が生じないように、民間金融機関の対応も踏まえて必要なタイムスケジュールと手順を含むプロセスを示すことが必要である。

なお、住宅金融公庫の既存住宅ローン債権の処理については、証券化市場の適切な整備が必要である。証券化市場の整備なしにこれを進めれば、市場の混乱を招きかねないことに留意する必要がある。

3 結び

繰り返しになるが、本見解は座長として現時点での論点の整理を行ったものである。各委員においては、これと異なる意見をお持ちの方もいると思う。

いずれにしても、本見解はラフスケッチの段階である。本懇談会としては、市場機能を積極的に活用するという観点から、証券化を中心に長期固定融資のあり方を議論するとともに、住宅金融公庫が果たしてきた各機能ごとに引続き精力的に検討を行うこととしたい。そして、各委員の意見を踏まえて具体的な手法、手順、選択肢などの詰めを急ぎ、行政の制度設計の参考となるよう本懇談会としての意見の取りまとめを行いたい。

平成13年11月20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

座長 八田 達夫