

第十一回住宅金融のあり方に係る検討会 議事要旨

日時：平成21年4月24日（金）15：00～17：00

場所：中央合同庁舎3号館11階特別会議室

出席者：八田座長、浅見（祐）委員、浅見（泰）委員、大垣委員、翁委員、鈴木委員、瀬下委員、野村委員

（議事概要）

1. 開会

2. 議事

- （1）米国のサブプライムローン等を巡る状況
（事務局より資料説明）
- （2）米国の住宅ローン市場に係る論点
（事務局より資料説明）
- （3）米国のサブプライムローン・GSE問題の全体像
（事務局より資料説明）
- （4）米国のサブプライムローン・GSE問題から得られる示唆
（事務局より資料説明）

【委員からの意見等】

- ・ GSEと支援機構の証券化ローンの金利構成を比較する際には、調達金利の部分について慎重な検討が必要である。
- ・ 我が国のMBS発行は、米国に比べて資本の活用の方法で無駄な部分があり、マスタートラスト方式への移行が必要である。
- ・ 米国のGSEの問題点としては、政府による監督体制が十分でなかったことと、ポートフォリオ事業による規模拡大により、システミックリスクを抱えたことも重要な点である。
- ・ GSEは上場企業として利潤追求を求められる一方で、政策目的をも担っているという部分がうまくワークしなかったと考えられる。

- ・赤字になったら公的資金による支援があるだろうというのが、暗黙の政府保証に対する市場関係者の見方であり、これが経営者・マネジメントのモラルハザードを招いたのではないか。
- ・機構の証券化支援業務は、市場において本当にそれがないと困るといふ規模には至っていないが、長期固定ローンの供給以外でも、住宅の資産価値が経年で急落しないようにするための取組みや優良な住宅への誘導等の役割があるのではないか。
- ・中古市場の整備、住宅の質の誘導、不動産価格の安定性の維持等をポリシーミックスして推進することは、投資家の間に安心感を生み、マーケットのキャパの拡大に貢献できるのではないか。
- ・サブプライム問題のような住宅価格の低下による経済の混乱は日本でも起こり得ることであるので、状況に応じ、住宅価格、土地価格を強く意識した金融政策を運営するよう住宅政策担当部局から金融政策担当部局に要請することも必要ではないか。
- ・「住宅価格が何%下がったら政府が介入する。」と事前に決めた上で、その範囲内の変動に対する結果は機構の責任で対応するエクспリシットな規制をするという方法もあるのではないか。
- ・住宅価格の将来における低下が支援機構の財務にどのような影響を与えるかシミュレーションすることも重要だ。
- ・支援機構がマーケットを活用するためのガバナンスを持つには、株式会社とするよりも、有識者による諮問機関のようなものを設けることが必要ではないか。
- ・支援機構の扱う物件については、質の非常に詳しい開示の仕組みのようなものがあるのもいいのではないか。
- ・規模の経済が存する場合、民間会社の監督は容易でなく、国の保有にした場合と同じ問題が存続するケースもある。
- ・米国以外の国の住宅ローン市場の状況も参考になるのではないか。

3. 閉会

- ・次回会議は5月22日を予定している。次回検討会では、これまでの検討会におけるご意見やご議論を総括するご議論を頂きたい。

以上