

# 長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会について

## 設置目的

長期固定ローンの役割、長期固定ローンの供給支援の必要性、その担い手の組織形態等について市場関係者等の意見を広く聴取し、住宅金融支援機構の業務・組織のあり方についての論点整理を行った。

## 検討会の進め方

- ・広く関係者からの意見を聴取するため、意見を発表する者の公募を行った。(実際の意見発表者は委員が選定)
- ・公募への応募者の少ない分野については、意見発表を依頼する者を委員が選定した。
- ・本年1月に第1回検討会を開催し、聴取した市場関係者等の意見等を踏まえたうえで、検討会委員により論点整理を進め、合計6回の会合における議論をとりまとめた報告書を作成し、7月6日(火)に公表した。

## 検討会委員

### 【座長】

若杉敬明 東京大学名誉教授  
東京経済大学経営学部教授

### 【委員】

後藤康雄 三菱総合研究所主席研究員  
中山憲一 三菱東京UFJ銀行市場部副部長  
松本喜一郎 野村証券アセット・ファイナンス部次長  
宮坂知宏 クレディ・スイス証券化商品調査部ディレクター  
家森信善 名古屋大学大学院経済学研究科教授

### 【オブザーバー】

池田 唯一 金融庁総務企画局企画課長  
河村 直樹 財務省大臣官房政策金融課 企画官

## 意見発表者

- ・辻松雄(全銀協)、堤広志(三井住友銀行)
- ・伊藤智則(地銀協、横浜銀行)
- ・安藤 直広(日本住宅ローン(モーゲージバンク))
- ・松本康宏(新生証券アナリスト)
- ・岩本康志(東京大学教授)
- ・大森広司(住情報関連のジャーナリスト)
- ・深田晶恵(ファイナンシャルプランナー)
- ・淡河 範明(住宅ローンのコンサルタント)
- ・広田真一(早稲田大学商学部教授)
- ・境田正樹(弁護士、がんセンター(独法)理事長補佐)
- ・竹内一(住団連、旭化成ホームズ)他
- ・山口敬一(全日本不動産協会)

## 報告書における論点整理の概要

### 長期固定ローンの供給支援の必要性

#### <全委員の共通見解>

- ・長期固定ローンが、円滑に供給される環境を整えることは、計画的な住宅取得を支援する観点から重要。
- ・短期資金を原資とする銀行等が、長期固定ローンを円滑に供給することには少なくとも現状において限界があり、証券化支援の手法による支援が必要

### 公的関与のある機関による証券化のあり方

#### <全委員の共通見解>

- ・MBS市場の育成段階では、民間金融機関だけでスケールメリットを活用したオープンな枠組みでの住宅ローンの証券化に取り組むことに限界がある現在の状況を踏まえれば、公的関与のある機関（現行の住宅金融支援機構）による証券化が必要
- ・MBS市場の成熟段階では、公的関与を可能な限り縮小する観点から、公的関与のあり方の見直しが必要

#### <委員間で意見が分かれた点>

- ・公的関与のあり方の見直しの具体的方策については、以下の意見があった。
  - ①公的関与のある証券化機関が行う証券化の範囲の縮小【宮坂委員】
  - ②民間資本の導入（証券化を広く行う民間金融機関が育つ等競争的な市場環境が確保できることが条件）【家森委員】【若杉委員】

### 証券化支援を行う機関の組織形態のあり方

#### <全委員の共通意見>

- ・MBS市場の混乱、長期固定ローンの金利上昇を避けるため、会社更生法の適用がない組織とすることが必要
- ・業務執行に対する監視機能の強化等によるガバナンスの向上を図ることが必要

#### <委員間で意見が分かれた点>

- ・具体の法人形態については、以下の意見があった。
  - ①現行の独立行政法人の枠組みを活用し、ガバナンスの向上を図る。（国100%出資の継続）【松本委員】、【中山委員】、【宮坂委員】
  - ②将来における民間資本の導入も想定するのであれば、資本による規律を発揮しやすい株式会社（特別法により会社更生法の適用を除外）へ移行。（MBS市場の成熟段階で競争的な市場環境の確保を前提に民間資本導入）【若杉委員】

## (参考) 意見発表を行った市場関係者等の意見・指摘の概要

### <民間金融機関>

- 辻松雄（全銀協）、堤広志（三井住友銀行）
  - ・機構は、証券化等による民間金融機関の補完の役割を今後も期待
  - ・機構の証券化を活用しない銀行との競合に配慮すべき。
- 伊藤智則（地銀協、横浜銀行）
  - ・地銀独自での証券化は限界があり、機構の証券化は今後も一定の役割がある。
  - ・機構の証券化を活用しない銀行との競合に配慮すべき。
- 安藤 直広（日本住宅ローン（モーゲージバンク））
  - ・長期固定ローンの安定的供給に機構の証券化は必要

### <住宅ローンの専門家>

- 大森広司（住情報関連のジャーナリスト）
  - ・消費者の立場からみれば、返済額の変動のない長期固定ローンが普及することが望ましい。
- 深田晶恵（ファイナンシャルプランナー）
  - ・変動型ローンは、金利上昇のリスクを消費者がよく理解せずに借りてしまい、借り過ぎのケースもみられる。
- 淡河 範明（住宅ローンのコンサルタント）
  - ・ALMリスクの観点から、民間金融機関単独では、20年超の長期固定金利商品の取扱いは難しい。

### <住宅関連事業者>

- 竹内一（住団連、旭化成ホームズ）他
  - ・低コストの長期固定ローンを継続的・安定的かつ大量に供給できる体制整備の支援が必要である。
- 山口敬一（全日本不動産協会）
  - ・長期固定ローンの安定供給のためには、公的な金融機関である住宅金融支援機構が必要である

### <金融の専門家>

- 松本康宏（新生証券アナリスト）
  - ・米国のファニーメイ等の破たんを踏まえれば、政策を実施する機関に民間資本を導入することは避けるべき
- 岩本康志（東京大学教授）
  - ・競争的環境の整備を前提に、機構の民営化をめざすべきである。

### <ガバナンスの専門家>

- 広田真一（早稲田大学商学部教授）
  - ・執行を行う者の監視が重要であり、それを達成するための組織形態としては、株式会社、独立行政法人どちらも想定される。
- 境田正樹（弁護士、がんセンター（独法）理事長補佐）
  - ・独立行政法人の枠組みでも、重要事項の決定は理事会の決議を経ること等により、ガバナンスの向上は可能である。