

住宅金融のあり方に係る検討会報告書の概要

1) 住宅金融における公的関与のあり方等について

○住宅政策と住宅金融に関する基本的考え方等について

- ・ 国民が自らのライフプラン等に応じて多様な選択肢の中から適切な住宅ローンを利用できる環境を整備することは、重要な課題である。
- ・ 長期固定ローンの供給は、将来の金利リスクを回避し、計画的な住宅取得を希望する住宅取得者を支援するものであるが、短期資金である預金を主たる原資とする銀行等の金融機関が、長期固定ローンを、相対的に低利で、安定的に供給するのは容易でなく、証券化の枠組みを活用することが、長期固定型の住宅ローンを消費者が利用し易い環境を整備するためには必要不可欠である。

○MBS市場が成熟するまでの間の公的関与のあり方

- ・ 住宅ローン債権を担保とする証券化には、規模経済が存在することを背景とし、現時点では、スケールメリットの活用により広く証券化を担う民間機関は見当たらないこと等を踏まえれば、公的関与のある機関（住宅金融支援機構）が証券化支援業務を推進することが必要と考えられる。

注)「住宅金融支援機構」の表記は、独立行政法人の形態を意味するものでなく、他の組織形態の法人に移行した場合は、当該移行後の法人を示すものである。(以下同じ。)

○MBS市場成熟後の公的関与のあり方について

- ・ MBS市場が規模や流動性の確保等の観点から成熟化が進んだ段階においては、官民の適切な役割分担の確保の観点から、また、住宅金融支援機構の負うリスクのいたづらな肥大を避ける観点から、住宅金融支援機構による証券化支援業務の枠組みについても見直しを行うことが必要である。
- ・ この見直しの具体的内容については、引き続き検討が必要と考えられるが、民間資本を導入する手法は、米国の経験等に照らせば、政府の監視機能の抜本強化も併せて必要となること等を踏まえれば、慎重な検討が必要であり、むしろ住宅金融支援機構の業務範囲を縮小する手法が適当と考えられる。

2) 住宅金融支援機構の組織形態とMBS市場との関係について

○既発のMBSの信託受益権化

- ・ 仮に、住宅金融支援機構の組織形態が、既発のMBSの信託受益権化につながるかたちで変更された場合、既発の機構MBSの市場が混乱するだけでなく、民間MBSの市場やその後の住宅金融支援機構によるMBSの新規発行にも悪影響がでると指摘されていることを踏まえれば、既発のMBSの信託受益権化につながる組織形態の変更は避けることが望ましい。

※ 「既発のMBSの信託受益権化の回避」は、住宅金融支援機構の組織形態を特定するものではない。

○新規のMBSの発行方式について

- ・ 現行のMBSの発行方式の変更は、調達金利及び住宅取得者に提供される長期固定ローンの金利の相当程度の上昇につながると考えられることを踏まえれば、発行方式の変更につながる会社更生法が適用される組織への移行は避けることが望ましい。

※ 「会社更生法が適用される組織への移行の回避」は、住宅金融支援機構の組織形態を特定するものではない。

3) 住宅金融支援機構のガバナンス

- ・ 住宅金融支援機構においては、証券化支援等の業務が、政策目標の実現に即し、かつ、効率的で適切に実施されるガバナンスが確保されることが望ましい。
- ・ 具体的には、政策目標に即した業務が着実に実施されることが確保され、適切な情報公開が行われること等が重要であり、適切なリスクコントロールを行う仕組みも必要となる。

4) 住宅金融支援機構の組織形態

- ・ 住宅金融支援機構の今後の組織形態は、官民の適切な役割分担に配慮しつつ、相対的に低利な長期固定ローンの供給の支援等の政策目標を、できる限り低利での市場からの資金調達を通じて、適切かつ効率的に実現するため、上記1)～3)を十分に踏まえたものとする必要がある。

※本検討会における議論は、以上のとおり総括することができるが、これらを踏まえた具体的な組織形態については、別紙のとおり意見があった。(別紙の各意見の概要は、個別の委員の意見を記述したものであり、本検討会のコンセンサスとなっているものではない。)

(別紙) 住宅金融支援機構の今後の具体の組織形態について

- 1) 独立行政法人以外の法人形態が望ましいとする意見（株式会社型のガバナンスを導入できる組織形態が望ましいとする意見）
 - ・ 住宅金融支援機構の業務を効率的、機動的かつ適切に推進するためには、取締役相互の監視機能が働き、必要に応じ社外取締役の設置も可能で、監査役の権限も強い株式会社型のガバナンスを導入することが望ましい。
 - ・ 株式会社型のガバナンスを導入しつつ、既発のMBSの信託受益権化を避け、かつ、会社更生法の適用を避けて新規のMBS発行への影響を抑えるとともに、政策目的に即した業務の推進を確保することが可能であれば、独立行政法人という法人形態に固執する必要はなく、利潤追求求める者以外の者による出資を基本としつつ、各法人形態の特徴を合理的に組み合わせていくべきである。
 - ・ したがって、a) 特別法に基づき会社更生法の適用除外となる株式会社、b) 特別法に基づく合同会社、一般社団法人又は一般財団法人、c) 特別法に基づく独立行政法人でも株式会社でもない新たな法人形態（株式会社型ガバナンスを導入）の中から、最も適切と考えられる法人形態とすることが望ましい。
- 2) 独立行政法人の法人形態が望ましいとする意見
 - ① 現行の独立行政法人の枠組みを活用した的確な業務の推進（現行の独立行政法人のガバナンスが望ましいとする意見）
 - ・ 政策目標の確実な実現を図るためには、政策の遂行に伴い必要となるコストを負担する政府がその政策遂行機関である独立行政法人の監視等を行う現行の独立行政法人の枠組みは理に適ったものである。
 - ・ 住宅金融支援機構は、相対低利の長期固定ローンの供給等という政策を効率的に遂行するための機関であり、その政策目的を低コストで実現するためには、公的関与の度合いが強く、市場において低利での資金調達が可能となる独立行政法人という組織形態が望ましい。
 - ② 外部の専門家からなる委員会の設置等（独立行政法人の法人形態を基本としつつ、特定の業務について、外部の専門家の知見を活かしたガバナンスを導入することが望ましいとする意見）
 - ・ 現行の独立行政法人の組織形態では明らかにガバナンス上支障があるという状況でない限り、いたずらに組織形態を変更することは望ましいことではないが、資金調達等市場との関連が密接な分野については、外部の専門家の知見を活用する仕組みを導入することが望ましい。
 - ・ したがって、独立行政法人の枠組みのもと、外部の専門家の知見を活か

したガバナンスの導入を図るため、a) 外部の専門家からなる委員会の設置、b) 一部業務について独立行政法人の出資による株式会社等への移行が望ましい。

※本別紙の内容は、個別の委員の意見を記述したものであり、本検討会のコンセンサスとなっているものではない。

住宅金融のあり方に係る検討会 委員名簿

	氏 名	所 属・役 職
座長	八田 達夫	政策研究大学院大学学長
委員	浅見 祐之	大和証券SMBCストラクチャード・ファイナンス部部长
委員	浅見 泰司	東京大学空間情報科学研究センター教授
委員	大垣 尚司	立命館大学大学院法学研究科教授
委員	翁 百合	日本総合研究所理事
委員	櫻井 敬子	学習院大学法学部教授
委員	鈴木 美和	UBS証券会社債券本部金利商品部証券化商品調査部長（※）
委員	瀬下 博之	専修大学商学部教授
委員	富田 俊基	中央大学法学部教授
委員	野村 修也	中央大学法科大学院教授
委員	原 早苗	埼玉大学経済学部非常勤講師（金融オンブズネット代表）
委員	野城 智也	東京大学生産技術研究所教授

※第1回～第8回 江川 由紀雄（ドイツ証券証券化商品調査部長）

住宅金融のあり方に係る検討会 開催状況

第1回	平成20年 3月24日（月）	検討会の設置について、検討するにあたっての現状認識
第2回	平成20年 4月17日（木）	市場重視型住宅金融の中での公的機関の役割
第3回	平成20年 5月12日（月）	公的住宅金融機関の組織形態のあり方について
第4回	平成20年 6月11日（水）	公的金融機関の役割、組織形態に関する論点整理
第5回	平成20年 6月30日（月）	住宅金融のあり方に係る検討会第一次論点整理
第6回	平成20年10月 1日（水）	米国のサブプライムローン・GSEに係る問題について
第7回	平成20年12月 4日（木）	証券化商品の格付けの考え方等について
第8回	平成21年 2月 6日（金）	今後の進め方、住宅金融における公的関与のあり方について
第9回	平成21年 3月17日（火）	ガバナンスについて
第10回	平成21年 4月 8日（水）	証券化支援等を行う機関の組織形態とMBS市場等との関係
第11回	平成21年 4月24日（金）	米国のサブプライムローン・GSE問題について
第12回	平成21年 5月22日（金）	これまでの議論の総括
第13回	平成21年 6月17日（水）	最終取りまとめ（Ⅰ）
第14回	平成21年 7月22日（水）	最終取りまとめ（Ⅱ）