

【資料2】

住宅金融支援機構の国際業務について

2018年3月6日

経営企画部国際室



- 1 住宅金融支援機構における国際業務の位置付け
- 2 国際業務のこれまでの取組について
- 3 今後の取組について

1 住宅金融支援機構における国際業務の位置付け

第三期中期目標・中期計画

第三期中期目標

■ 証券化支援事業

「証券化支援事業を通じて得た知見を活用し、国内外の機関との情報交換や支援に努めること。」

■ 住宅資金融通等事業

「住宅資金融通等事業を通じて得た知見を活用し、国内外の機関の支援に努めること。」

第三期中期計画（2017年度の年度計画でも同様の定め）

■ 証券化支援事業

「証券化支援事業を通じて得た知見を活用し、米国政府抵当金庫をはじめとする国内外の機関と情報交換を行うとともに、国内外の機関の支援に努める。」

■ 住宅資金融通等事業

「住宅資金融通等事業を通じて得た知見を活用し、情報交換や研修を通じ、ミャンマー国建設住宅開発銀行をはじめとする国内外の機関の支援に努める。」



2017年4月、経営企画部に国際室を新たに設置



海外調査と国際対応①

海外から収集した情報を活用して機構業務の更なる整備・開発を検討するとともに、機構が発行する「季報住宅金融」や学会誌、経済誌に随時レポート等を寄稿し、国内に情報提供を行っています。

一方、国際会議での情報発信や、東南アジアをはじめとする諸外国からの依頼に基づき機構の知見を海外に提供しており、海外展開を展望している本邦企業からこれらの活動に関する情報提供依頼が寄せられることもあります。



国やJICA等とも連携した国際業務と海外調査の一体的・効果的な運用をしています。

海外調査と国際対応②

海外調査

■ 市場環境の調査

サブプライム問題、米GSE（政府支援企業：ファニーメイとフレディマック）改革、欧州債務危機等を踏まえ、住宅ローンや証券化の規制の国際的動向や資本市場の環境等についての情報を収集します。

■ 業務基盤整備のための情報収集

米国におけるリバースモーゲージの現状や証券化の先進的手法等についてジニーメイとの円卓会議や日米共同研究を通じて情報収集し、機構の業務基盤整備の参考としています。

国際対応

■ 国際協力

公庫時代からの住宅金融の知見の蓄積、更には直接融資から証券化へとビジネスモデルを変革した実績に基づき、国際会議等での情報発信を行っています。その結果、主に東南アジア諸国から、日本の知見から学びたいとの声が多く寄せられており、これらの国々に情報提供することで、各国の住宅金融市場の拡大や、日本のプレゼンスの向上に寄与しています。

■ 海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進

法律改正が検討されています（後述）。

2 国際業務のこれまでの取組について

海外の政府系金融機関との覚書の締結

米国政府抵当金庫（ジニーメイ）をはじめとする米国・アジアを中心とした政府系金融機関との業務協力に関する覚書等を締結し、住宅金融分野における連携を深めつつ、国内外の機関の支援に努めています。

締結日	相手機関名	業務
2014年1月9日	米国政府抵当金庫（ジニーメイ） (GNMA : Government National Mortgage Association)	証券化
2014年2月18日	タイ王国第二次抵当公社 (SMC : Secondary Mortgage Corporation)	証券化
2016年9月5日	・ミャンマー連邦共和国建設省都市住宅開発局 (DUHD, MOC : Department of Urban and Housing Development, Ministry of Construction) ・ミャンマー連邦共和国建設住宅開発銀行 (CHDB : Construction and Housing Development Bank) ・日本国国土交通省住宅局	直接融資
2017年7月10日	インドネシア共和国第二次抵当公社 (SMF : Sarana Multigriya Finansial)	証券化

【米国ジニーメイ】



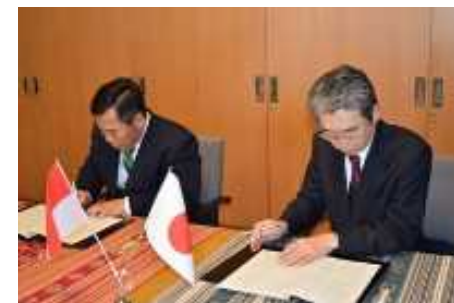
【タイSMC】



【ミャンマーDUHD等】



【インドネシアSMF】



ジニーメイとの連携

ジニーメイは、米国のHUD（US Department of Housing and Urban Development:住宅都市開発省）の管轄下にあり、1968年に設立された連邦政府機関で、機構が実施している証券化支援事業（保証型）のモデルとなった組織です。以下の会議等を通じて、住宅ローン証券化や高齢者居住対応に関して知見を共有しています。

【日米住宅金融円卓会議】

2015年8月（第1回）と2016年10月（第2回）に、日米住宅金融円卓会議を開催し、日米の資本市場・MBS市場の動向、リバース・モーゲージの現状、住宅金融市場動向等に係る発表・意見交換を行い、日本におけるリバース・モーゲージの普及に向けた課題や、日本では発行されていないリバース・モーゲージを裏付債権としたHMBS（※）などに関して議論しました。

（※）HECM（Home Equity Conversion Mortgage：住宅資産転換モーゲージ）を裏付債権として組成されたMBSで、ジニーメイが投資家への元利払いを保証しています。

【日米高齢者居住共同研究会】

HUD/ジニーメイと国交省/URが覚書を締結し開催している日米高齢者居住共同研究会に、機構も2017年に3度参加し、日米の高齢者サービスの動向や、同サービス提供のためのファイナンスについて議論しました。機構からは、リバース・モーゲージのリスク管理上重要となる住宅の担保価値について、日本の実証データを紹介し、建物の維持管理を通じた中古住宅市場活性化が重要と説明し、米側からは、同データに基づき数理解析を実施した結果、一定の条件のもとで、日本でも市場の拡大が可能との分析が紹介されました。

【第1回日米住宅金融円卓会議】



ミャンマー連邦共和国CHDB等との連携

CHDBは、2013年に設立されたミャンマー建設省所管の政府系金融機関（民間出資あり）であり、機構は、同国からの住宅金融制度の発展に係る支援の要請に対し、国土交通省やJICA等と協力しながら、知見を提供しています。

【研修等開催実績】

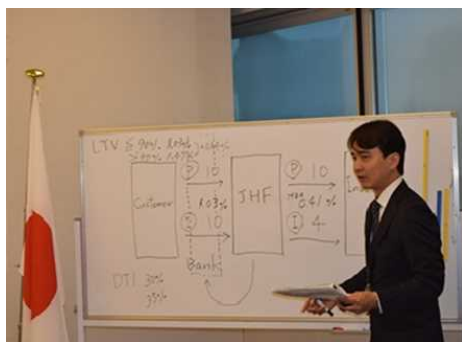
これまで、4回にわたり延べ29人のCHDB等の職員に対して、融資審査、債権管理、リスク管理などについて実務研修を行い、研修生がミャンマーで住宅金融制度を構築するための支援を行ってきました。このほか、同国建設省とは、ワークショップや建設次官級会合等の場で、今後の住宅金融制度の発展に向けた課題などについて意見交換を行っています。

ミャンマーに対しては、2017年11月に住宅金融分野について円借款の供与の方針が日本政府により表明されており（※）、今後のミャンマーにおける住宅金融市場の拡大に向け、機構による一層の支援が期待されています。

（※）住宅金融分野への円借款の供与

2017年11月14日、安倍晋三内閣総理大臣とアウン・サン・スー・チー・ミャンマー連邦共和国国家最高顧問との会談において、「住宅金融拡充事業（総事業費約150億円）」に対する円借款の供与が事前通報されました。

【研修会の様子】



【第2回日緬建設次官級会合】 （2015年1月）



【CHDBにおける講演】 （2015年4月）



その他の要請等に基づく実務研修の実施

前述した覚書を締結した機関以外からも、機構の有する知見を求めて実務研修の要請等があり、実施しています。

時期	対象国	概要	相手方
2014年5月	タイ	タイにおける証券化市場の発展やモーゲージバンク制度構築のための実務研修を実施した。 証券会社やモーゲージバンクでの研修も行った。	第二次抵当公社(SMC)職員 財務省職員、中央銀行職員
2017年6月 ほか	カンボジア	JICA主催の国別研修（住宅政策）にて、住宅金融についての講義を担当した。 講義では、金利設定、融資審査、住宅の質誘導、登記制度など、カンボジア側が関心を寄せるテーマをカバーした。	国土整備・都市化・建設省職員
2017年10月 ほか	ブータン、フィジー、ミャンマー、フィリピン、スリランカ、ベトナム、ネパールの7カ国 (2017年の参加国)	JICA主催の課題別研修（住宅・住環境の改善と防災）において、住宅金融公庫時代からの公的住宅金融制度の役割等について講義を行った。 なお、同研修の住宅金融に関する講義は、機構（公庫）が20年以上にわたり担当している。	開発途上国の住宅政策担当の政府職員

これらの国々以外からも、ベトナム、フィリピン、モンゴル、ナイジェリア等、東南アジアを中心とした国々から、協力要請等の声が寄せられております。

国際会議等における情報収集と情報発信

住宅金融に関連する世界やアジアの業界団体等の国際会議において、国際的な住宅金融市場動向等について情報収集すると同時に、機構が持つ知見を提供することで国際的なプレゼンスを高めてきました。

国際会議等における機構の発表に接し、日本から学ぶことが多いと考えた途上国から住宅金融市場・証券化市場の発展について二国間での覚書締結の申し出があり、ひいては将来的な我が国事業者の海外社会資本事業への参入の素地を作ることなどが期待されます。

【取組事例】

ASMMA（Asian Secondary Mortgage Market Association: アジア証券化機関連合）の年次総会等における機構の証券化支援事業への取組みに関するプレゼンテーションに関心を持ったインドネシア共和国SMF（第二次抵当公社：PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)）が、自国の証券化市場の発展等のために更なる知見を得たいとの要請があり、業務協力に関する覚書の締結に至りました。

※その他参加している国際会議の主催団体の例

- ・IUHF(International Union for Housing Finance:国際住宅金融連合)
- ・The World Bank(世界銀行)
- ・ECBC(European Covered Bond Council：欧州カバードボンド協議会)
- ・APUHF(Asia Pacific Union For Housing Finance：アジア太平洋住宅金融連合)
- ・ADB(Asian Development Bank Institute：アジア開発銀行研究所)
- ・ASIFMA(Asia Securities Industry & Financial Markets Association：アジア証券業協会)



英字論文、出版物等について

国内外の住宅金融市場に関する調査研究を実施するとともに、積極的に情報発信をしています。



Housing Finance Markets in
Southeast Asian Countries

1st Edition
December 2014



(左より)

- ・住宅金融支援機構：Housing Finance Markets in Southeast Asian Countries
- ・アジア開発銀行研究所（ADB）：THE HOUSING CHALLENGE IN EMERGING ASIA: Options and Solutions
（吉野直行所長編纂（ブルッキングス研究所出版））
- ・米連邦住宅都市開発省（HUD）：Cityscape、リバースモーゲージ特集号
- ・欧州住宅金融連合（EMF）：HYPOSTAT2016、住宅ローンでの省エネ対応特集号



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

3 今後の取組について

「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律案（仮称）」について

第196回国会（常会）に提出が予定されている国土交通省関係の法律案として、「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律案（仮称）」があります。

【法案の概要】

「海外社会資本事業（仮称）への我が国事業者の参入の促進を図るため、国土交通大臣による基本方針の策定について定めるとともに、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構その他の法人に海外社会資本事業への我が国事業者の円滑な参入に資する調査その他の業務を行わせるための措置等を講ずる。」とされております。

法改正による追加業務のイメージ

改正前	改正後
・外国政府・機関への情報提供 ・外国人材に対する研修	・外国政府・機関への情報提供 ・外国人材に対する研修 ・住宅ローン制度構築のためのコンサルティング業務 - 社会経済状況・住宅金融事情等を調査 - 審査方法やリスク管理の提案 - 融資対象住宅の仕様基準（耐震性等）の提案

海外業務追加による効果

- 住宅ローン制度により
中所得者層の住宅取得が
促進され、本邦企業が進出可能な市場が拡大
- 融資基準等に耐震性等
の観点の技術力を要する基
準を盛り込むことで、高品質な住宅の設計・管理能力を有する日本のハウスメーカーや設備・部材会社の参入を促進

