

第5回事業運営審議委員会の審議概要

- 日 時：平成28年1月26日（火）14時00分～16時00分
- 場 所：住宅金融支援機構本店
- 出席者：若杉委員長、池尾委員長代理、渡邊委員、倉橋委員、河村委員

<議事1：機構の足下の業務状況～現場での取組～>

機構から現場での取組を中心に現在の業務状況を説明した。主な項目は、次のとおり。

- 【フラット35】の安定的供給
- 災害からの復興支援に向けた取組
- 地方再生の実現に向けた住まい・まちづくり分野での取組

議事1に係る審議の概要は次のとおり。

（委員）住宅ローン利用予定者の3割以上が全期間固定金利型を希望しているにもかかわらず、全期間固定型は新規貸出で約6%に低下している理由は何か。

（機構）民間金融機関にとっては、住宅ローンの供給に当たり、長期固定金利型よりも変動金利型の方がリスクが小さいため、供給しやすいのだと考えられる。一方、この調査（「民間住宅ローン利用予定者の実態調査」）は今後5年以内に住宅ローンを利用する方へのアンケートであるが、住宅ローン利用者にとっては、足下の金利が非常に低いため、変動金利型に流れやすいのではないか。

（委員）特に、一次取得者になる若年層は、世の中の金利が上昇することを経験していないため、金利上昇のリスクを実感できないのかもしれない。

（委員）金利の上昇がどういう理由で起きるのかによって影響は異なる。経済の好転による「良い金利上昇」であれば所得の上昇を伴うため影響は少ないが、財政不安による「悪い金利上昇」だと問題だ。

（委員）現在の金利環境や民間金融機関の貸出姿勢を踏まえると、機構にとって保証型を進めるのが非常に厳しいというのはわかる。ただし、将来的には金融環境が変わって、保証型が伸びる余地が出てくる可能性もあり、それに備えた取組みも進めておくと良いのではないか。マルチセラーなど保証型を普及させるための検討をしているということだが、実際にはどのような取組を行っているのか。

（機構）地域金融機関でマルチセラーのニーズが高まっているかという点必ずしもそうではないため、各金融機関のニーズを正確に把握することに努めている状況である。現在の取組としては、融資率ごとに金利を設定するなど商品設計の自由度を金融機関に理解してもらうように働きかけているところである。

（委員）居住誘導地域で住宅を建設・購入する場合にフラット35の金利を下げるといったような、まちづくりの施策と組み合わせた取組はできないのか。

(機構) 機構として、まちづくりの施策と組み合わせた何らかの取組ができないか考えているところであり、様々な手段でまちづくりに貢献していきたい。

(委員) まちづくり融資に関して、機構は事業の初動期に融資を行っているとのことだが、事業の不安定期におけるリスクにはどのように対応しているのか。

(機構) 機構では事業の初動期であっても、現場で専門家が対応し、事業の道筋をつけることで対応している。

(委員) 事業の初動期のように民間金融機関にとってはリスクが高いが、機構ではリスクが取れるというのはどういう整理なのか。

(機構) 民間金融機関では取れないリスクを機構が取っているということでは必ずしもない。事業の初動期のようにまだ道筋がついていないものは、通常の民間金融機関にとっては踏み込みにくい場合が多いと思われるが、機構には公的金融機関としての使命があり、ノウハウや経験も一定にあるので、道筋をつけるために踏み込んだ協力をしているところである。

(委員) 市街地再開発等において、民間金融機関だけでは必要資金を充足できない場合があるからといって、何でも機構が融資できるというのはおかしいのではないか。もっと民間金融機関に仕事をさせるべきではないか。

(機構) 協調融資であれば、全て機構が融資をしても良いのだとは考えていない。融資の各要件を見てもらうとわかるが、融資対象はかなり限定的である。限定された中で実際に融資に至った結果として、初動期の場合や協調融資の場合が多いということである。

(委員) 融資に当たり、杓子定規な対応ができないことはわかっているが、現在の金融環境では、民間金融機関のみで資金需要を充足できないとは考えにくい。民間金融機関には融資できない別の理由があるのではないか。

(機構) 民間金融機関には、一案件当たりの融資限度額が決められていることもあると聞いている。機構は、政策的な優先度の観点から地域、建築物等について設定された要件に該当するものに限って融資しており、機構へのニーズは限られているという認識である。また、リーマンショック後の金融危機において融資を受けることが困難になった経緯があるので、一定に公的融資を利用したいという意向もあると思われる。

(委員) マンション建替えのことを考えると、新しい建物を作るだけでなく、「暮らし作り」が必要なのではないか。サービス付き高齢者向け賃貸住宅も同様で、建物を作ることにのみ注目するのではなく、介護も含めて考える必要がある。

(委員) これからは価値のある住宅を増やしていくことが必要。ただ、住宅の価値は家そのものだけではなく、周辺環境も含めて決まってくる。それはまさに「まちづくり」であり、機構にもそのような役割があると思う。

(機構) ご意見のあった点は主務省においても十分に認識されていると思うので、住生活基本計画の見直しに合わせ議論を進めていきたい。

(委員) 災害融資に関して、いわゆる二重ローン問題への対応はどのような

っているのか。

(機構) 新たな借入れについて融資金利を引き下げることと、返済中のローンについて返済額を一定期間抑えることで対応している。なお、既に返済中のローンの返済が困難なケースでは、私的整理ガイドラインへの対応等も行っている。

(委員) 次の住生活基本計画の案では中古住宅に焦点が当たっているが、中古住宅の流通に関しては機構の知見が活かせるのではないか。機構の融資保険を活用することなどにより、民間金融機関も巻き込みながらノウハウを発揮してもらいたい。

(委員) 現在の機構の制度では生活資金は融資対象にならないが、リバースモーゲージという仕組みを伸ばすことは必要である。もちろん個人差はあるが、高齢になると理解力も低下し、新しいことに手を出したくなくなる傾向もあるため、任意後見制度と組み合わせることで制度を検討しても良いと思う。

(機構) 住宅の資産価値を維持し、中古住宅が流通する仕組みはリバースモーゲージの普及に欠かせないものだと考えており、機構としても取り組むべき事項だと考えている。

(委員) リバースモーゲージが普及していくためには、有利な金融商品として成立することが大前提だと思う。

(委員) ハウスメーカーもロングライフの家を勧めている。そのような資産を活用できる仕組みが更に普及していくと良い。

<議事2：平成28年度予算案等の概要>

機構から平成28年度予算案等の概要を説明した。

議事2に係る審議の概要は次のとおり。

(委員) これからリフォームする住宅に融資するという事は物件の評価をすることになると思うが、その評価には機構が責任を持つのか。

(機構) 詳細は現在検討中だが、インスペクションを強化しようと思っている。リフォーム前後の住宅を見比べることで、住宅の質が上がったことを確認する予定であり、物件の価値を維持することにもつながると思う。

(委員) 中古住宅の販売時に、フラット35Sの金利AプランやBプランの基準に該当していることが広告等でもっとPRされるようになると良いのではないか。そうなることによって住宅の質の誘導につながると思う。インスペクションの仕組みを考えるに当たっては、これまでの住宅に関する諸問題を踏まえ、国民が信頼できるものとしていただきたい。

(委員) 機構による中古住宅の物件検査の仕組みが普及すれば、新築時にフラット35Sの基準を満たせる質の高い住宅を作るインセンティブにもつながる

と思う。

（機構）今回の取組は、現状ではフラット35Sの基準を満たせない住宅をリフォームすることで基準を満たせるようにするものである。新築時の基準は、既に公開しており、一定に普及しているものと考えている。

（機構）先ほどの議論に戻るが、機構としては、フラット35や融資保険という民間金融機関を支援する事業を中心に業務を行っている一方、直接融資も民間金融機関の補完として行っていると考えている。直接融資を行うに当たっては、いたずらに業務が肥大化しないようにしなければならないが、直接融資について今後どのような考え方で取り組むべきだろうか。

（委員）一般論であれば、直接融資が機構の業務として排除されるものではない。ただし、民間金融機関が融資できない理由によると思われる。例えば、民間金融機関の間で調整がつかないなど「協調の失敗」が原因であれば、機構のような公的機関がコーディネーションを円滑にする役割を担うことが重要なのではないか。

（委員）融資を行う際に、初動期であればここまで、合意形成後事業が進捗していけばここまで、というような仕組みを作るべきなのではないか。個別事業ごとの事情を参酌する仕組みはあってもよいが、基本的なところは決めておくべきだと思う。各地域には地域の事情があるので、機構が主導する役割を常に担うようでは、それぞれの地域がきちんとやっけていけるのか心配である。

（機構）本来、そのような地域のコーディネーターは、公共団体が担うべきではないのだろうか。

（委員）地域金融機関の場合、それぞれに公共団体との関係があり、金融機関同士の競争もあるので、協調するのは難しいのが実態であろう。