

第 11 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：平成 31 年 2 月 7 日（木） 9 時 50 分～12 時 10 分

■場所：住宅金融支援機構 14F 役員会議室

■出席者：

○委員：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：独立行政法人住宅金融支援機構に係る平成 31 年度予算案等の概要＞
機構から、「独立行政法人住宅金融支援機構に係る平成 31 年度予算案等の概要」について説明した。

審議概要は次のとおり。

池尾委員長代理) 6 頁の 9 割超融資の金利の変更について、頭金なしで住宅ローンが借りやすくなるということは、個人的には良いことか疑問がある。若年層が頭金となる貯蓄を持たない傾向があるといったことも踏まえての対応だと思うが、良い面悪い面があるという感想を持った。

若杉委員長) サブプライムローンの問題も類似した話であり、様々な層がローンを借りやすくしたことがひとつの原因となった。将来の家計収支をきちんとたてられるかバランスが重要である。

機構) 6 頁の融資率 9 割超の金利の引下げについては、お客様の信用リスクの負担範囲を見直したことにより、結果的にお客さまのご負担される金利が下がるものである。

池尾委員長代理) 7 頁の【フラット 5 0】についてだが、若年層が 50 年後の将来を見据えて資金計画を練るのは難しいと思う。

河村委員) 【フラット 5 0】については、利用は多いのか、また 50 年という年数を貸し付ける機構側のリスク管理はどのようになっているのか。

機構) 1 点目について、返済期間が 50 年になると完済時に 80 歳となる前提のため、申込人の年齢は 30 歳前後となる。そのため利用件数は全体の中では多くない。また、今回の改正により増えていくということもあまり想定されない。リスク管理の関係では、返済期間が 35 年の【フラット 3 5】と比較すると、0.38%の差があるので、リスクの面はその分エンドユーザーが金利負担を負う。あくまでも選択肢の一つとしてご提供しているものである。

池尾委員長代理) 【フラット 5 0】も証券化しているのか。

機構) S B (一般担保債券) で調達している。ALM リスクを測定した上で必要なコストを算定して提示金利を設定している。

倉橋委員) 一つ考えるべきことは、地価の先行きである。イギリスでは民間金融機関が担保評価額の 95% まで融資しているが、現在地価が上がっているので問題となっていない。しかし今後地価が下がることを考え、担保

割れのリスクを検討した上で価格の審査も注意が必要である。

機構)【フラット50】の導入の経緯としては、長期優良住宅の促進も背景としてあった。

河村委員)長期優良住宅は、鉄骨住宅のみではなく、木造住宅でも50年間の耐久性があり対象とすることができるのか。

機構)木造住宅も対象となる。長期優良住宅の認定を受けているものの大半が木造の戸建て住宅である。長期優良住宅の認定を受けるためには、建設時に一定の要件があることに加え、60年にわたる維持管理計画を講じるように定めている。その後の維持管理が重要である。

若杉委員長)物件価格の1億円の上限撤廃が改正事項にあるが、1億円以上の物件を購入する際は、一般的にこういったローンの構成になるのか。また、借り手の属性はどうか。

機構)少なくとも融資額の上限が8,000万円のため手持金が2,000万円~3,000万円は必要となるため資金面では余裕のある方が多い印象である。

機構)今回の見直しにおいて我々の融資限度額8,000万円という条件は変えていない。最近では実態としてマンション価格が高騰していて、東京23区内のマンションの約1割以上が1億円超の物件である。そのため今回価格について上限を撤廃した。

若杉委員長)7頁に業界団体からの要望とあるが、これは事業者からの要望、利用者からの要望のどちらと考えればよいか。

機構)事業者を通じた利用者の声と考えていただきたい。

機構)1億円の撤廃については、物件価格の区別で長期固定金利を排除するのはいかがなものかというご意見が今までもあり、実際に物件価格が高騰しているため、それを踏まえて対応した。

河村委員)1億円の物件を購入できる層は余裕のある層であり、住宅金融支援機構ではどの層を支援のスコープに入れるかが難しい問題である。

倉橋委員)夫婦名義で申込む場合に融資率、融資限度額及び審査上の年収は、世帯収入で試算するのか。

機構)世帯収入でみている。

若杉委員長)外国人の利用は全体のどの程度なのか。

機構)全体の5%程度である。

若杉委員長)5%は多い印象である。

渡邊委員)外国人が【フラット35】を利用するにあたって要件はあるのか。

機構)永住許可がある等の要件がある。

河村委員)3頁の今回の追加する地域活性化型の「防災対策」については、地方公共団体が防災措置をしたものを分譲して個人が買うものについて対象となるイメージなのか。

機構)具体的な例でお話させていただくと新潟県の南魚沼市では消雪設備をつけた住宅に助成をしているが、その助成を受けるものについて機構でも金利引き下げの対象とする。

河村委員) 消雪は個別住宅のイメージがつきやすいが、雨水浸透施設や雨水利用貯水槽についても、地域で備えるものでなく個別の住宅に設置するものなのか。

機構) 個別のご家庭や、住宅の庭に設置するものがある。例えば東京都では港区に 40 万円助成する制度がある。地域の実情に応じての対応だが、機構が各地域の様々な実情に寄り添って金利の引き下げをする。

河村委員) 雨水を下水管等の公共の施設にながれ込むものを減らすことを目的としているのか。

機構) おっしゃる通り河川や下水にながれる前に個人の住宅の地下に浸透させて公共施設に流れるものを減らす目的である。

河村委員) 防災対策についてはあくまで個人の住宅のみで、地域全体で取り組むものは対象とならないのか。

機構) 例えば防災の一環として、河川の氾濫の危険がある地域から別の地域への住み替えといった特定エリアの居住に対しての補助事業を地方公共団体が作れば、地域全体で取り組むものについても機構の金利の引き下げの対象となる。

ただし、現行の地方公共団体の補助事業は個別住宅が対象となっているものが大半のため、金利の引き下げ対象も個別住宅が対象となる。

機構) 地域全体の再開発等については、まちづくり融資等のメニューがある。若杉委員長) 5 頁にある取組について、様々なメニューをご用意いただいているが、あくまでも住宅施策のみへの対応である。実感として政策にどの程度効果的であると考えているか。

機構) 基本的には住宅施策のみで解決できるものではないと考える。今回追加する「移住支援」については、就業支援と併せて行うものであり、「子育て支援」についても本来は基本のインフラである託児所や保育所がなければ充実していかない。ただし、自治体のメニューの中に住宅についての助成制度を設けることで誘導できるものについては、機構が連携することである程度は補強になり効果はあると考えている。

若杉委員長) 地域連携の取組はそのようなことをプッシュするということも含まれていると認識している。

機構) 地方公共団体が対外的に政策や補助制度等を PR する際には、エリアの問題等で限界がある。機構のような全国区の組織が自治体と連携し PR することにより、より広く利用の可能性のある方を潜在的に引き出すことを期待されている。

河村委員) 5 頁にあるように子育て支援型のみ国費を投入していて、その他は自主財源である。ここまで対応できている独立行政法人はないと思う。世間には認知されていないため、きちんとアピールし情報発信してほしい。

池尾委員長代理) 一方で機構が利益を上げていることに批判の声があることも想定される。

若杉委員長) 国費補助金 269.54 億円というのは機構全体の事業量に比較する

と少ない印象である。

<議事 2-1：今年度の取組等について>

機構から、「今年度の取組等について」説明した。

審議概要は次のとおり。

倉橋委員) マンションの老朽化が進むと問題になるのは所有者不明のマンションの住戸の増加である。国交省が 2016 年、2017 年に調査した「マンション再生手法及び合意形成に係る調査」によると、管理組合 639 組合中連絡不通又は所有者不明者が存在しているものが 87 組合で 13.6%である。該当の案件の発生率が築後 30 年以上～40 年未満であると 3.3%、40 年以上であると 3.9%と上昇していく。所有者不明等が多くなると、管理費や修繕積立金の徴収ができなくなるため金融的基盤が脆弱となる。不在者財産管理制度を管理組合が利用したり、売却が上手くいかなければ管理組合が住戸自体を買取りしたりすることも必要となる。将来の話ではあるが勉強会をやっていただいているので、そのような検討もしていただけるとよいと思う。

機構) 今現在勉強会ではそういった議論にまではいたっていないため、参考にさせていただく。管理組合が法人化すれば空き住戸の取得が可能となる。空き住戸を取得して、リフォームする場合のリフォーム融資は機構で貸し付けることができ、機構も参加している横浜コンソーシアムでもこの取組を推進している。

渡邊委員) 4 頁の「平成 30 年 7 月豪雨」の特徴について、火災保険に水災補償を付保していないことは多いのか。

機構) 例えば倉敷市真備町では、1400 世帯の中で 400 世帯は水災補償を付けていなかった。

機構) 水災補償はオプションとなるため、保険料を下げるために水災補償を付けないことが多いようである。

機構) 地震の場合は、地震保険の付保率が高くないため、機構の災害復興住宅融資をご利用いただくケースは多いが、これまでの水害については、水災補償の範囲で対応される方が多く災害融資のご利用は多くなかった。「平成 30 年 7 月豪雨」では、被災地域の気候等の特徴もあり、水災補償への加入率が高くなかったため、機構の融資を利用する方が想定よりも多くなっている。

渡邊委員) 8 頁の【リ・バース 60】について、平成 30 年度の利用が 350 件とあるが、当初の見通しと比較し進捗はよいのか。

機構) 私どもの目標としては、融資件数ではなく金融機関参入数を設定しているが、今年度は順調に推移している。

渡邊委員) 来年度はどう予想できるか。

機構) 金融機関数も増える見込みなので、前年比で増加していくと考えている。

渡邊委員) 11 頁のマンション再生について、共用部分リフォームローン市場への業態別シェアについて、民間金融機関の参入が少ないのは何故か。機構) 特殊なローンであり、借り主が法人格を持たないことが大半の管理組合であるため、金融機関が融資に関するノウハウを持たないことを理由として挙げることができる。また金融機関があまり関心を持たず商品も用意していないこともある。現在ノンバンクでは、エレベーター会社やリース会社等が参入している。

今後重要な市場となるため、民間金融機関が参入できるような市場を育成していきたいと考えている。

河村委員) 1 点目は老朽化マンションについては、市場を育てるとするのは素晴らしいことであるが、各マンションの管理組合にも是非情報提供していただきたい。

2 点目は、災害対策は色々と丁寧に対応していただいて地域の方にも感謝されていると思うが、一方でこれだけ災害が頻発すると機構の体制上は問題がないのか。災害が起こることを前提に組織運営をすることは難しいとは思いますが、その点をどう考えているか。

3 点目として、住宅金融支援機構の融資制度等をどの層を対象にしていくかを検討していただきたい。【リバーズ60】で高齢者向けの対応をおこなっているが、今後は幅広い年齢層にも目を向けていくべきであると考えている。特に非正規雇用が多く、既婚率も低い「団塊ジュニア」と呼ばれる就職氷河期世代の救済措置が必要である。その年代が今後高齢化していくため、住宅政策でどのように支えいくかを検討していくべきであると思う。機構はあくまでも住宅ローンを借り入れできる人を対象とするという意見もあると思うが、相当な規模の人口ボリュームを持つ世代でもあるため是非国の住宅施策として、従来とは異なる視点で機構にできることはないか、考えていって欲しいと思う。

機構) 老朽化マンションの件については、今年度の取組を総括した報告書を2月に公表する予定である。来年度は今年度勉強会で議論した内容を協議会として具体的に議論し世の中にもアピールしていく予定である。2点目の災害の対応については、今年度災害が頻発したことを踏まえ、今年度の4月以降、各支店において災害業務担当の主任者を指名し、災害対応の研修等を行って体制を強化していく。3点目について、【リバーズ60】は、今年度50歳以下の方にも利用いただけるように拡充を行う等支援の層の見直しを適宜行っているところである。

機構) 【リバーズ60】では、融資に担保掛け目の制限があるため、最初にある程度の自己資金がないと使いにくい。リスク管理との兼ね合いもあるがそういった点も改善できないか検討したい。元々リフォーム融資のみの制度だったが、建替えや住替え住宅の融資も追加する等メニューを充実させてきた。今後もより使いやすい制度となるように、将来の物件価格の下落率等のリスクを踏まえながら借り入れ要件を検討していきたい。

倉橋委員) 9頁の住替えの例で【リバース60】について、住み替えた元の住宅を経済的弱者に貸す場合に金利を引き下げする等の制度も検討できるかもしれない。

池尾委員長代理) 国土交通省の施策レベルの話になるが、住宅支援は色々な方法があり金融支援が一つではない。税制上の措置や直接公共住宅等を共有する現物供給するというやり方もある。いくつかの手段の中から組み合わせを考えていくべきだと考える。直感的には金融的手法でよりも直接サービスや現物を支給するほうが効果的であると思う。機構は政策実施機関ではあるが、国土交通省とも協力して総合的な住宅政策の中で各手段を検討してもらえたら良いと思う。

若杉委員長) 池尾委員の意見に賛成で、公共住宅を増やすことが望ましい。国や地方公共団体がストックとして住宅を管理すべきと考えている。

機構) 住宅政策を進めていくための一つの手法として金融があり、今回ご紹介した3つの分野は金融として機構ができることであると考えている。熊本地震では高齢の被災者が多かったが、住宅再建については熊本県から公営住宅よりも、できるだけ自立再建を目指したいという強い意向があった。そのために機構が災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例制度）、熊本県が利子補給制度を創設し連携して対応した。

機構は、【フラット35】地域活性化型のように金利を引き下げる方に自主財源を投入するまでは行っていない。これは、機構の財務は勘定ごとに区分経理がされおり、その区分の中でしか活用できないため、【フラット35】での利益を【リ・バース60】の促進や災害復興住宅融資で活用することができないためである。

機構) 地方公共団体は、災害公営住宅等を作ることは消極的である。被災者は高齢者が多く、災害公営住宅での集団生活を躊躇するという傾向がある。小さくても戸建て住宅を自身で持つことで再建の意欲がわくという意見もある。様々な考え方があると思うが、被災者の意向を汲み取り多様な選択肢を地方公共団体が提供できるように機構も金融面でお手伝いをしていきたいと考えている。

若杉委員長) 住宅は周囲と調和して価値があがる。私有財産という面を捉えすぎではなく、地域との調和も含めて検討していくべきである。

機構) 機構で対応している被災者は高齢者が多く、対応時間も1時間～2時間程度要することもある。河村先生からのご指摘の機構の組織体制については、来年度は専任の担当者を置くことで対応する予定である。今後さらに人手が足りなくなることを想定し、機構でもOB等シニアの活用を検討している。ご高齢の方の対応はやはりある程度業務経験を積んだ職員が対応することが望ましいと思う。先生方がおっしゃるように、多様な要請に対応できるように考えていきたい。地域連携の原型は災害対応であると考えている。より地域連携の手法を広く検討して、地方公共団体やお客さまに喜んでいただけるように対応していきたい。

若杉委員長) リバースモーゲージは、信託業界も推進を望んでいるが市場がなかなか育たない。8頁のグラフを見ると当初は件数もなかなか伸びてこなかったが、直近では制度改善の効果で実績が増えてきている。日本人は自分が残した資産を使い切らず子供に残すことを良しとする傾向があるため、リバースモーゲージがなじみにくい土壌であると思う。

機構) 一般に民間金融機関のリバースモーゲージは、今ある物件に担保をつけて資金を得るものであり、ストックを活用して流動化しているモデルである。機構は住宅ローンを提供し、あくまで新たに建設や購入等をした物件に担保を付けるもののため、似て非なるものであるが、エンドユーザーには正しく理解していただけない実情にある。日本人は土地や建物を最終的に取り上げられてしまうことに対して抵抗感があるので、相続や繰り上げ償還すれば物件を残すこともできる等制度内容をよく理解していただくような認知活動が必要であると考えている。特に相続人への理解のためにPRが必要である。

【フラット35】については推進に積極的ではない地域金融機関のみならず【リ・バース60】については、前向きに取り組んでいただいている。

若杉委員長) 制度の拡充により直近では件数が増加傾向にあるが、世の中も変わってきたという認識もあるのか。

機構) 世の中も変わってきていると思う。都市部のみでなく地方でも実績が出てきている。

機構) 47都道府県中42都道府県で利用がある。

機構) 都心だけではなく地方部でも使われていて、多様な使われ方をしている。

お申込み事例集を作成したので活用事例も含めてPRしたい。

若杉委員長) 災害地域で職人等の人材が集まらず再建が順調にできないという話があるが、機構の業務でも影響があるか。

機構) 大阪府の制度も来年度も継続予定である。延長の理由としては補修に係る作業員が確保できず再建が順調にできていないということもある。

若杉委員長) 施工ができないと融資は実行されないのか。

機構) 実行されない。

<議事2-2>として、【フラット35】取扱機関の一部で発生した不適正な融資事案への対応について審議を行った(審議内容については、資料及び議論の性質上非公開とする。)

<その他>

平成31年1月29日付け記者発表資料「就業規則違反に伴う機構職員の処分について」に関して質疑応答がなされた。

渡邊委員) 今回の事象については、動機がイメージできない。

池尾委員長代理)最初に顧客から申し出があった内容と契約書の内容が異なっていたため、自ら修正したという顧客の利便性を図ったものと認識している。顧客側も最初のプランと異なる契約書を出してきたということで原因を作っているので行為者たる機構職員には情状酌量の余地があると思う。

機構) 今回の事象は、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の案件である。融資にあたっては機構側でサブリースの期間を確認している。サブリース契約の期間が36年間とお申し出いただいたので、融資予約の通知をする際にその契約書を出していただくことを条件とした。資金実行の前に提出された段階でサブリース契約書をみると25年間となっていたが、書類を受領して2週間後に気づいた。資金実行時に間に合わないおそれがあり、先方と実行日のすりあわせしたこともあったため、自分の確認もれのために実行をずらすことはできないと考えて書き換えを行ってしまったようだ。後から確認してみると25年でも審査上では結果的には問題無かった。

若杉委員長) 保身のために行ったのか。

渡邊委員) 自分の失念のために先方や上司から怒られることを恐れたのか。

機構) 保身等のためではなく、自分の確認がもれたために、先方に迷惑をかけたくなかったという思いがあったようだ。

河村委員) 今回の事象は、組織全体の問題であった商工中金等とは異なる。大々的に報道されることはなかったようだが、世間にもそのように受け止められたのかもしれない。

機構) しかし、今回の事象はお客さまから提出されたものを機構職員が勝手に書き換えたという金融機関として許されない行為である。先ほど機構からご説明したとおり、25年間として再度きちんと手続きを踏めば審査上問題はなかった。自分の確認もれで資金実行が遅れると、最終的にはオーナーや事業者に迷惑をかけることや政策的にも重要で推進すべきサービス付き高齢者向け賃貸住宅であること等様々な要因があったと思う。

また、機構職員のまじめで誠実で責任感が強い気質が今回は裏目にでて、良い面が悪い結果として出てしまったと思う。

機構の職員の気質が強くと出過ぎるとよくない。職員の仕事に向き合う姿勢を再度組織的に考えていくべきであると思う。

渡邊委員) 当該社員について、日頃の仕事ぶりはいかがか。

機構) 非常に真面目で評判もよい。サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の知識もあり、同僚の職員からの信頼も厚い。

渡邊委員) 先方は当初から25年のつもりで申込みを行ったことも想定される。

河村委員) 今回の事象は手続きや伝え方に検討の余地があるのではないか。融資の前提となる条件が変われば結果も変わるということを事業者にわかりやすく伝えることをマニュアルで明確化すべきではないか。今回はサブリース期間が25年から36年に変更になっていた意図はわからないが、中には悪意をもって内容を変更してくる者もいるかもしれない。そこを断ることのできる仕組みづくりが大切である。

機構) もちろん仕組みも大切である。加えて困った時には上司に相談できる風通しのよい職場作りが重要である。機構は、風通しがよい職場であるとは思いますが、実際に当該案件が発生してしまっているため、職場環境や職員間のコミュニケーションの重要性を再度組織として認識し取り組んでいきたい。

渡邊委員) 本人へのヒアリングではどんな発言があったのか。

機構) 担当の課長はよく相談にのってくれるし話しやすかったと言っていた。前提として中間資金の実行についても若干手続きが遅れ業者に迷惑をかけたという意識があったとのことだった。業務に精通しているベテランの職員だったので、2週間変更内容に気付かなかった自分のミスで資金実行を遅らせたくないという気持ちがあったようだ。

若杉委員長) 機構では、きちんと自分の周りのミスを伝えれば周りがフォローする職場環境であるのか。

機構) 周りがフォローする職場環境である。今回の事象の発生部署と本店にある審査を行う部署は、若干距離が離れていたため、部署を超えた対応が必要になったということも要因となった可能性がある。

お客さまから提出された書類を書き換えたということについては、我々も大変ショックを受けた。

渡邊委員) 本人は大変なことをやってしまったという意識はあるのか。

機構) 重たく受け止めている。当初は大量にある書類の一つを修正したという意識だったようだ。

渡邊委員) 今回の事象はどのように発覚したのか。

機構) 他部署の自己査定業務の中で書類をチェックし、サブリースの期間が異なることに気がついた。

機構) 発見されたのは外部からの指摘ではない。内部で見つけることができたのはよかったが、結果としてこのような事が起きたのは大変残念である。

渡邊委員) 特別老人ホームやサービス付き高齢者向け賃貸住宅の経営や事業運営は難しいものである。

機構) 機構も事業運営上に問題がないかを確認している。今回の担当者はベテランで、周囲からの信頼は厚いためそれが裏目に出たのではないかと思う。

渡邊委員) 今回の処分である停職2か月は、相応の処分なのか。

河村委員) 金融機関としては非常に厳しいと思う。

若杉委員長) 全職員へ厳しいルールを適用するよりも、本人を厳格に処分するほうが望ましいと考える。

倉橋委員) かつてこういった不正融資を審査で見抜いたということはあるのか。

機構) 不正というレベルではないものの、申込側で項目を変更していることは多いため、通常の審査で内容を確認している。

渡邊委員) 機構に限らず「賞罰」というものの、良いことやってもなかなか評価されず、一回のミスで厳しく罰せられることは多い。

倉橋委員) 今回は内部で発見できたため評価できるのではないか。

若杉委員長)外部に出ずに内部で処理できたことは良い傾向である。
河村委員)機構の自己点検で見抜けた点は評価できる。