

第 12 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和元年 8 月 6 日（火）10 時 00 分～12 時 10 分

■場所：東京都杉並区内会議室

■出席者：

○委員 若杉委員長、渡邊委員、倉橋委員、河村委員

< 議事 1：平成 30 年度決算及び業務実績の概要 >

機構から、「独立行政法人住宅金融支援機構に係る平成 30 年度決算及び業務実績の概要」について説明した。

審議概要は次のとおり。

渡邊委員) 5 頁の「買取債権・貸付金の残高推移」で、既往債権の残高が減少しているが、法人全体の残高が増加している理由は何か。

機構) 以前は、既往債権の割合が多かったので、全体の残高も減少する傾向にあったが、現在はフラット 35 の実行が一定にあるため、結果として全体の残高が伸びているものである。

機構) 5 頁のグラフをご覧くださいと、既往債権管理勘定は平成 29 年度では 7 兆 1,084 億円だったものが、平成 30 年度には 6 兆 741 億円と減少している。買取債権の残高が増加している背景としては、新規の買取債権が伸びていることに加えて、数年前と比較し任意繰上返済が足元では一定に減少していることが考えられる。

渡邊委員) これは特異な構造なのか。

機構) 特異ではない。財務上の体質を表しているものではなく、既往債権は減少しているが買取債権の残高が積み上がってきていることを、事実として表している。住宅ローン市場の中でフラット 35 が占める適切な割合の基準がないため、フラット 35 の残高が増加したことが良いかどうかは、評価が難しい。

河村委員) 現在の金融環境も影響してこういった結果になったということであると理解している。

若杉委員長) フラット 35 の残高がより増えていくのは良いことであると思う。

機構) 一方で民業圧迫と見えていないかについては、常に意識しなければならない。

河村委員) その議論の延長線上で保証型の推進につながっていくと思う。

機構) 保証型については、今後検討が必要であると認識している。機構が保証型を一層伸長させていくためには、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを用意するという意欲が前提となるが、現在の低金利の状況では、推進していただくのは難しいと思う。また、保証型の伸長及び商品性向上の

ために、機構の自助努力により、コスト面で優遇措置を図り、組織全体で支えている状況にあるが、この状況は望ましくない。独立行政法人第四期に向けて、保証型に係る今までの実績や課題を整理して、今後の方向性について主務省と考えていきたい。

河村委員) 現在の金利水準では、民間金融機関は保証型を推進するメリットはない。だからといって保証型という商品の門戸は閉じてはいけない。細々とでも良いので継続していただき、今後、金融情勢が変わった際に金融機関が参入できるような環境自体は確保していただくことが重要である。

機構) 河村委員のご発言のとおり、その時点の金融情勢に影響を受けるため、常に保証型を伸ばし続けていくことは難しい。現在の低金利の状況では、機構から保証型の利用を働きかけることにも限界がある。世の中の状況や今後の金融情勢をウォッチしながら、その時代にあった検討をしていかなければならない。

河村委員) 主務省にもきちんと伝えていくべきである。現在では、長期金利も短期金利も低い状況のため、民間金融機関は変動金利に目が行き保証型推進態勢となるのは難しいと思う。

若杉委員長) 取り扱う主体ごとに、事業が分散しているのは、悪いことではない。国民、民間金融機関、それぞれ状況によりニーズが変わるため、常にとどの事業でも利益を上げることをのみを考えるのではなく、バランスをとりながら対応することが重要である。

河村委員) 現在の金融状況は、機構単体で見ると追い風になっていると思う。ご説明にあったとおり財投機関債も機構債の市場全体に占めるシェアが高い。市場セクターと話をする機会も多いが、現在は低金利のため、機構のMBSやSBは人気が高いと想定されるが、調達する際にご苦労はあるのか。

機構) 一定に苦労はある。機構の債券は、年限が5年、10年、15年、20年、30年と様々な期間がある。経済環境や投資家のみなさまのニーズにより年限ごとの債券の需要も変わるため、常に全ての種類でスムーズに調達できているとは言い切れない。

河村委員) 災害対応についても、一律ではなく、大阪府や倉敷市等の地方公共団体から寄せられる被災者対応に係る要望の声に耳を傾け、個別にご対応いただくことは手間もかかったと思うが良い取組だと思う。また、高齢の被災者の相談にも丁寧に時間をかけてご対応いただいている。

一点確認だが、16頁の宇都宮市のコンパクトシティの事例について、足利銀行からリバースモーゲージ型住宅ローンの事務手数料を無料にするご提案をいただいたとのことだが、その場合に金融機関のメリットはあるのか。

機構) 融資時にお客さまからいただく手数料は無料となるが、毎月の金利から収益を得ることができる。

河村委員)17頁のサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資について、さらに今後
も力を入れて対応していただきたい。併せて民間金融機関との協調融資も
推進していただきたい。

倉橋委員)機構が他の民間金融機関と異なる点は、金融機関や事業者への誘導
的な働きかけができる点である。技術基準が代表だと思いが、最近問題と
なっている介護の質の悪化についても対処できるのではないか。例えば、
厚生労働省が発表している施設従事者等から高齢者への虐待件数につい
て、平成18年度の相談・通報件数は237件であったものが、平成29年度
には1,898件まで増えている。これは養介護施設を対象とするもので、サ
ービス付き高齢者向け住宅は含まれていない。しかしながら、サービス付
き高齢者向け住宅についても類似の状況はあると推測される。高齢者虐待
を防止できる仕組みを機構の審査の対象にする等により、介護の質の誘導
ができるかというのではないかと考える。専門家の意見を聞く等の対応も必
要となるが、安心してご利用いただける条件を設けることもできるのでは
ないかと思う。

若杉委員長)サービスの質の確保の誘導は、実現が難しい部分もあるのではな
いかと思うが、機構としていかがお考えか。

機構)サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の審査において最も重要なのは、
入居者や働く人材の確保等、運営に問題がないかである。金融機関の立場
として行う審査の中で、職員一人一人の働き方を確認することとなると非
常に難しい。例えば、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の具体的な人員の
配置基準等が定められ、融資審査段階でそれに適合しているかを形式的に
確認することはできるかもしれない。しかしながら、仮に、融資審査段階
で配置基準等を満たしていたとしても、当初のみ形式的にそれに適合させ
た体制として、その後の運営がなおざりになる場合も想定される。いずれ
にしても、金融機関とは別の行政機関等が一定にチェックする体制がない
と実現は難しいのではないか。

渡邊委員)参考までに、私の経営している会社では勤務表作成ソフトを作成し
ているが、その中で「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」、
「特別養護老人ホーム」が特に最近ニーズが伸びている分野である。「特
別養護老人ホーム」ではサービスを提供する事業者を取りまとめた団体
があり、そこが厚生労働省と協力して、特別養護老人ホームの働き方改革を
進めており、ロボットやIoTの活用等を検討している。具体的には、厚生
労働省から委託を受けた法人が円滑に運営を行っている特別養護老人ホ
ームの状況をまとめ、その報告を元に厚生労働省が運営の基準や推奨ベン
ダー等を定めて特別養護老人ホームの運営状況を担保する取組を実施し
ている。

機構)河村先生からお話のあった災害対応については、オーダーメイド型で個
別の商品をご用意することについて、お客さまはもちろんのこと地方公共
団体からも喜ばれている。「大阪府北部を震源とする地震」の補助の仕組

みとしては、通常だと補助対象者である被災者が、市等を通じて、それぞれ個別に大阪府に申請することになるが、今回大阪府と連携して創設した融資制度では、大阪府が機構に一括で補助金を交付することとしており、行政の負担軽減にもつながっているものと考えている。被災地の地方公共団体は、災害対応で様々な業務に追われるが、その中で少しでも地方公共団体の負荷の軽減につながるお手伝いができているということも、間接的にはあるが機構が貢献できている点ではないかと考えている。

若杉委員長)「SDGs」は、発展途上国のみでなく先進国でも弱者の救済を目指すものである。機構でも、高齢者や被災者の救済について住宅政策の面からできることはないか検討していただけると良いのではないかと思う。

機構)「SDGs」に関しては、現在はディスクロージャー誌等において、機構の各取組項目に「SDGs」の目標のうち関連性の高いもののアイコンを付記する等、まずは足下で取り組めることから対応している。

<議事2>として、「フラット35の不適正融資懸念の案件について」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。)

<議事3>

住宅関連施設視察