

第13回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和2年2月7日（金）10時00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、渡邊委員、倉橋委員、河村委員

<議事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。

渡邊委員) マンション版ライフサイクルシミュレーションツール（以下「本ツール」という。）について、作成目的と想定しているメインユーザーを教えてください。

機構) メインユーザーは「管理組合」を想定している。目的としては、管理組合が管理会社から示された長期修繕計画や事業者から示された大規模修繕工事費の見積を自己チェックする際のメルクマールとして活用されることを想定している。また、一方で見積を比較される事業者側が自らの工事費の妥当性を説明する際にメルクマールとして活用する場合もあると考えている。

渡邊委員) 管理組合に対して、本ツールを活用いただくようなプロモーションをするということか。

機構) 現時点で詳細は未定だが、プロモーションは行う予定である。

渡邊委員) 管理組合の理事長は、修繕工事に関する知識がないため管理会社の言うとおりに動くしかなく、この点は問題であると思う。修繕工事を行う場合に3社程度見積をとると思うが、管理会社と関係が深い事業者の費用は2～3割高い場合がある。しかし、修繕工事に係る知識がないため、事故やトラブルが発生した場合等を心配して、多少値段が高くとも管理会社となじみのある事業者を選ぶのではないか。

機構) 本ツールにより、メルクマールとなる工事費の幅を示すことができるため、管理組合が見積を比較する際の判断材料の1つになると思う。

渡邊委員) 機構において手間をかけて良いツールを作っていただいたため、実効性が担保されるような仕組みも是非検討していただきたい。

若杉委員長) マンションの修繕工事の関係ではセカンドオピニオンを求めるのも難しいと思うので、こういったツールは有用である。

渡邊委員) 事業者は説明のプロのため、説得されると素人である管理組合の理事長は従わざるを得ない。

機構) 中立の立場からのセカンドオピニオンという面では、マンションの管理

組合と事業者の間に「マンション管理士」が入って調整していくことが多いが、彼らは本ツールに大変期待をしている。本ツールをメルクマールとして使うことで、マンションの管理組合からの相談に適切な工事費を示しながら対応できるようになるためである。

機構) 渡邊委員からご指摘のあった実効性の担保は重要な視点であると考えている。まずは現在の形式でリリースを行い、ユーザーからアンケートをとることなどによって、使用にあたっての感想や今後工夫すべき点を収集し、改善の余地がないか考えていきたい。より使い勝手の良いものとなるように少しずつブラッシュアップしていきたいと考えている。

渡邊委員) 本ツールの作成は、とても良い取組であり、今までメルクマールがなかったものを機構が新たに示すことは大変意義のあることだと思う。

機構) マンションの修繕工事費用は、内容によって金額に幅があるので、シミュレーション結果と実際の工事費の違いも説明できるような材料を示すことが重要であると考えている。事業者が一般のお客さまへ丁寧な説明を行う責任を果たすための基準となるものができたとご理解いただければありがたい。

河村委員) メルクマールとして新たに指標を示すことができるようになることは、素晴らしい取組である。

一般の方はマンションの修繕工事費を負担したくないという考え方が多いが、そういった意識を変えるための解決ツールにもなりうると思う。今後は、本ツールを使う側の意識付けを検討していくことも重要となる。日本全体で考えると、国民全体の1割は分譲マンションに暮らしていると言われている。マンションは購入して終わりではなく、その後の維持・管理が重要であるが、現在では残念ながらそのコスト負担の意識が希薄である。今後は、世の中全体がその意識を持てるように考えていかなければならない。

一点質問だが、本ツールは2020年6月にリリース予定とのことだが、リリースについて対外的に公表する予定はあるのか。

機構) 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の開催結果と併せて、年度末にプレスリリースを行うことを予定している。

河村委員) 先ほどのご説明の中で過去5年間の1,600件の共用部分リフォーム融資のデータを分析したとのことだったが、そのデータに関して工事費の地域差はどのように考慮されているのか。マンションの立地は、大都市圏が中心であるが、例えば北海道のマンションの工事費をシミュレーションした場合に、補正されたデータで工事費を確認することができるのか。

機構) シミュレーションにおいて工事費の地域差は考慮している。分析においては、地域の価格差を補正したうえで全国平均のデータとして解析を行い、アウトプットにおいては、マンションの立地に応じた補正を行った上で表示している。分析データは首都圏、近畿圏、東海圏、福岡を中心とする九

州北部圏が全体データの大半を占めているが、このような手法を用いることで全国どのエリアでも地域差を反映したシミュレーション結果を表示できるよう工夫している。

河村委員) 説明資料の前半部分の災害の対応について、今後、より重要性が増してくる。機構では倉敷市等の地元の地方公共団体と被災者支援のスキームを作り、マンパワーを割り丁寧に対応いただいている。その結果が7頁のアンケート結果の利用者からの声に反映されていると思う。

このように手をかけている現状がある以上、何かしらの評価がなされる枠組みを作るべきであると思う。いつ起こるのかわからないという性質上、災害発生を評価の前提とすることが難しいことは重々承知しているが、独法第四期中期目標を主務省が設定する際には、事後的でも良いので、適切に評価いただける仕組みや取組を説明できる場を設ける等主務省にも検討いただければ良いのではないか。

また、8頁にある今年度発生した台風等は、メディアでも地方公共団体の初動対応の遅れが言及されていた。機構での対応として、災害発生時のみではなく、平時から、被災地での初動対応や大阪府及び倉敷市と連携した制度の創設等の情報を全国の各地方公共団体に説明する機会を設けることも良いのではないか。そうすると、実際に災害が発生した場合に各地方公共団体の初期動作がスムーズとなる一助となるのではないか。

倉橋委員) 2点確認事項がある。1点目として、本ツールについて、タワーマンションは築年数が新しいものが多く、大規模修繕のデータのサンプルが少ないと思うが、その点はカバーできるのか。マンションの階数によって工事費が変わってくるので難しい点もあると思うが、現在の対応を確認したい。

2点目として、10頁のマンション管理組合の信用補完策についてである。昨年の夏、川口市のマンション管理組合のNPOから話を聞く機会があったが、高経年マンションでは、同時に区分所有者の高齢化が進んでおり、年金受給者や認知症の症状がでる方も多い。さらには第三者に賃貸されていたり、そもそも空室が増えている等の結果、管理組合自体が機能していないケースもあると聞く。

このように管理不全の事態に陥らないようにするため、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」では対応を考えているのか。

機構) 1点目のタワーマンションのデータについては、本ツールの元データに含まれていない。そのため、今回はシミュレーションの使用想定規模を30階以下のものに限定している旨の注意書きを付してリリースする予定である。今後毎年データを蓄積していき、少しずつシミュレーションの使用想定規模を広げ、将来的にはタワーマンションにも対応できるようにしていきたい。

機構) 2点目について、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」は機構のみではなく民間金融機関でも対応できるような信用補完策に

ついて検討していく趣旨のものであり、倉橋委員からご指摘のあった管理組合がいかに機能しつづけられるかについては、現時点では議論していない。ご指摘の点は非常に重要な点だが、そもそも金融面でアプローチすべき問題か、行政の対応でアプローチするのがふさわしいのか議論がある問題だと思う。

若杉委員長) 7頁のアンケート結果では、「手続きが煩雑」との声がある。煩雑なことは全てが悪いことではなくシンプルにしすぎると不適正に利用されてしまうリスクが高まる。問題は手続の重複や、わかりづらい点であり、そういった点を改善していくべきだと思う。

本ツールに関連して、マンションを購入することは管理する責任も負うということをマンションの販売事業者が顧客にきちんと伝えていないことも問題であると思う。機構の業務の範疇外であると思うが、国土交通省に働きかけることも重要ではないか。

10頁の課題に、「管理組合のガバナンス機能低下への対応」とあるが、ここでの意味としてガバナンスは、「統制」ではなく「運営」という意味で使っているものとする。機構でもその視点で考えて欲しい。管理組合が機能して理事長が適切に動いていけるようなルールを定めていく必要があり、また、それがきちんと機能しているかチェックをする仕組み作りが重要である。

機構) 国土交通省でも標準となるような「マンションの管理規約」を定め周知している。個別に定めたマンションの管理規約の内容が国土交通省の標準版と異なる場合は、その違いについて合理的な説明が求められることになる。

若杉委員長) 規約どおりに対応できているかをチェックする機能を設けて、有効にしていくことが重要である。

機構) マンションの管理が実際に十分行われていない組合への支援策も重要な課題である。国土交通省も今国会でマンション管理の適正化に係る法案を提出する予定であると聞いている。

河村委員) 国土交通省が示した管理規約の雛形を利用することは義務化しているのか。また、マンションの管理組合の設置は義務になっているのか。

機構) 管理規約の雛形の利用は義務にはされていない。管理組合の設置は区分所有法に基づく義務となっているが、実際に管理組合の運営が機能しているかについては、チェック体制がない状況である。

河村委員) 管理組合を設置していない場合のペナルティはあるのか。

機構) 管理組合が機能していない場合でも、特段ペナルティはない。

若杉委員長) きちんと罰する仕組みを設けることが重要である。

渡邊委員) 管理組合を設置していないところもあるのか。

機構) 管理組合を設置していないところはないが、運営体制が不十分で機能していないものはある。一方、管理会社が入って適切に運営しているところや住民の自主管理できちんと運営しているところもあり、管理組合の中で

もレベル差がある。

河村委員) マンション管理組合の状況を把握していく等の対応を自治体レベルで行う動きも目立ってきた。例えば、東京都では管理組合の状況について届出する制度を設けていると聞いている。

機構) 管理会社の業界団体でも、適切な管理が行われているマンションを評価する仕組みづくりに自主的に取り組んでいる。今後、高経年マンションの問題は、国、自治体、業界団体など様々な方面で改善の動きが進んでいくのではないかと考えている。

河村委員) 一方で、マンションはあくまでも私有財産になるため、その管理に行政がどの程度介入できるか難しい面もあると思う。

若杉委員長) 大規模のマンションは、マンション1棟で1つの町になるような規模で当事者も多いため、慎重に考えていくべき問題である。

倉橋委員) 今後はプロであるマンション管理士がマンション管理組合の理事になるという動きも盛んになっていくことにより、プロかつ中立的立場の者からの助言が期待できるため良いと思う。

若杉委員長) 高経年マンションの問題についても、課題への対応策を策定した後のチェック体制が必要である。行政が主体となることが多いが、機構も気付いた点を国等にフィードバックをする等していただきたい。

<議事2>として、「フラット35の不適正利用懸念案件等の対応状況等について」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：住宅金融支援機構債券の概要及びグリーンボンドについて>

機構から、「住宅金融支援機構債券の概要及びグリーンボンドについて」説明した。

倉橋委員) 5頁に記載の「住宅金融支援機構グリーンボンドへの投資表明先」の「地方公的」の категорияに地方公共団体が多いが、個別に営業活動等を行っているのか。また、地方公共団体ではグリーンボンドに投資を行うことにメリットがあるのか。

機構) インベスター・リレーションズ（以下「IR」という。）の先として、従来は金融機関が多かったが、最近では地方公共団体を対象に行うことが増えている。

グリーンボンドに関わらず、近年の低金利環境では、運用難に苦しむ一部の金融機関が地方公共団体の公的資金の受入に消極的になっており、時には謝絶するケースもあると聞いている。そのため、地方公共団体は自身で資金運用をせざるを得ない状況にあり、債券投資に一定の需要がある。そ

のような背景があり、機構でも積極的に地方公共団体に I R を行っている。また、グリーンボンドのような環境配慮を背景とした債券への投資は、地方公共団体としてもイメージアップにつながる。

渡邊委員) 機構のグリーンボンドの発行総額はどの程度か。

機構) 4 頁に記載のそれぞれの発行額合計の 800 億円となる。

河村委員) 4 頁のグリーンボンドの発行年限は、10 年又は 20 年となっているが、現在の金利情勢等や機構の A L M の観点でこの期間が適当なのか。

機構) 機構では、5 年債や 30 年債等その他の期間の年限の債券も発行している。

しかし、グリーンボンドとするためには、環境省のガイドラインに基づき起債の金額分全てをフラット 3 5 S の省エネルギー性の高い住宅融資に充てる必要がある。そのため、一部でも賃貸住宅資金等の他の融資が混じることがないようにグリーンボンドは 10 年、20 年の年限に限定して発行している。

河村委員) 投資家の立場である地方公共団体の方と話す機会もあるが、地方公共団体は資金運用に大変苦勞しており、財投機関債が頼みの綱となっている。運用する側としても長い年限の債券の運用でフィックスしてもよいのかという議論もあると思う。

<議事 4 : 独立行政法人住宅金融支援機構に係る令和 2 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令和 2 年度予算案等の概要」について説明した。

渡邊委員) ご説明いただいた中で、来年度予算の目玉となるものは何か。

機構) 来年度は独法第三期中期目標期間の最終年度になるため、独法第四期中期目標期間の業務の柱となるものを意識しつつ取組を行うこととしている。予算以外の制度改正もあるが、予算という面であれば、災害対応、空き家対策等を含めた地方公共団体との地域連携に資する取組及びフラット 3 5 リノベ等の中古住宅の取組等を挙げることができる。

河村委員) 5 頁の災害復興住宅融資等の融資条件の簡素化について、現行では、融資額の中に建設資金等の各項目の内訳があったが、簡素化によりどのようなものにも利用できるように緩和するということか。融資額の資金使途を明確に確認しているものについて詳細の確認を廃止するのか。

機構) 例えば、現行制度の建設の場合の融資限度額は、全て利用した場合「3, 620 万円」であり、簡素化後の「土地取得資金あり」の場合では「3, 700 万円」のため、ほぼ同水準になっている。今までそれぞれの内訳を積み上げる手間がかかっていたところ、被災者には高齢の方も多いことから、わかりやすいものとした。一方で、融資に当たり必要な書類の確認は、引き続き適切に行っていく。

機構) 災害復興住宅融資などの融資条件の簡素化は、被災者に多い高齢のお客

さまに配慮して負担軽減を行うことを目的としている。同様の観点から、お客さまの署名・押印の箇所をまとめて少なくするなど、書式の見直しも行っている。

一方で、所要額の内訳については、お客さまから提出いただいた契約書できちんとチェックするため、融資対象外となるような工事が含まれていないかどうかについては、しっかり確認する。これにより、引き続き不適正融資の防止を図っていく。

本来、金融機関の事務負担軽減を考えると、災害復興住宅融資とフラット35の申込書を同様のフォーマットとして、異なる点だけ示すことができればよいが、実現は難しい面もある。

機構) フラット35と災害復興住宅融資では、例えば融資額の考え方をとっても、限度額の上限が異なる等制度が別物である。例えば、災害復興住宅融資をフラット35と同様の10割まで融資可能な制度とするには、国との関係で調整も必要になり、機構独自で柔軟な制度変更が難しい。そういった背景もあり、フラット35と同様のフォーマットにできていない。ただし、理想としては同一化が望ましいと考えている。

機構) 今のような観点では、少しずつではあるが、改善をしてきている。今後でもできる範囲からになるが、引き続き改善をしていきたいと考えている。

若杉委員長) 手続をシンプルにすると機構の確認箇所も減り、事務負担が軽くなるので、お客さまと機構の両者にとって良いことだと思う。

機構) 若杉委員長のご指摘どおり、主たる目的は、お客さまのための簡素化だが、機構の事務ミスリスクも減ることになり両者にとってのメリットとなる。今後も必要な手続は行いながらも負担軽減できるものについて、引き続き取り組んでいきたい。

倉橋委員) 4頁の地域活性化型の空き家対策について、空き家を取得しリフォームするケースが想定されるが、地域活性化型の空き家対策とフラット35リノベは併用可能なのか。その際に申込手続を簡素化することはできるのか。

機構) それぞれを併用することは可能。併用する際、申込書は併せて一枚となっているが、地域活性化型は自治体から利用者への補助等が前提となり、そのための固有の手続や確認事項があり、そこまでの簡素化に至っていない実情がある。