

第 15 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 3 年 2 月 17 日（水）10 時 00 分～11 時 30 分

■場所：住宅金融支援機構 本店（WEB 会議で開催）

■出席者：

○委員：若杉委員長、河村委員長代理、倉橋委員、齊藤委員、水島委員

＜議事 1：独法第三期中期計画等の達成状況及び第四期における取組等＞

機構から、「独法第三期中期計画等の達成状況及び第四期における取組等」について説明した。

審議概要は次のとおり。

河村委員長代理) 今年度は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、機構でも苦労された 1 年だったと思う。返済中の方への相談対応や返済方法の変更も対応されているとのことだったが、年度計画の目標値である買取債権の残高に占めるリスク債権の割合は足下どの程度なのか。

機構) 現時点での見込みだが、昨年度と比較すると年度末で倍程度となる可能性がある。

河村委員長代理) 昨年度末の倍程度となると一定に影響があると思うが、今後の推移は機構の経営への影響を踏まえて注意いただく必要があるのではないか。

独法第四期中期目標期間は、足下でも取り組んでいる新型コロナウイルス感染症に係る対応、頻発している災害への対応、人口減少の課題及び高経年マンションの課題等に継続してしっかりと対応していくことが重要である。一方、新たな視点として気候変動の課題やデジタル化への対応が重要となってくると思う。この 2 点についてはどのような対応を考えているのか。

機構) 気候変動に係る問題について、現時点ではフラット 35 S のメニューで省エネルギー性に優れたものの優遇を行っている。今後どの程度のスペックのものを優遇していくかについては、国の政策に対応する形になると思う。

また、デジタル化への対応については、世の中が目まぐるしく変化していくため、機構業務も可能な限りデジタル化に移行したいと考えている。国との連携としては、例えばマイナポータルシステムとの連携を検討する等の動きもある。一方、委託業務を前提としている機構業務の性質上、委託先金融機関等にご協力いただく必要がある等の複数の課題がある。優先的に着手すべきものについて計画的に検討し対応していきたいと考えている。

河村委員長代理) デジタル化は大きく世の中の流れが変わっていくものである。そういった面で独法四期中期目標の冒頭等に概念として打ち出していたことも国は検討すべきと思う。

齊藤委員) 独法四期中期目標期間にマンションの適切な維持管理と建替促進に力を入れていくことになると思う。2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、マンションの維持管理を計画的かつ適切に行うマンションを地方公共団体が認定する仕組みとなる。管理組合はその認定のメリットを期待すると思うが、現時点では大きなメリットがみえてきていない。また、2022年4月にマンション管理業協会が主体となり、マンション管理のランキング付けを検討している。マンション管理を頑張れば市場でも評価される仕組みとなるが、そのモチベーション向上に資する取組として機構として具体的な取組ができないか是非検討していただきたい。

機構) 来年度の法律の施行に向け、機構としては、認定マンションのメリットとして、国の施策と連携して機構でメニューを用意することもあり得ると考えている。現時点で具体的には決まっていないが、認定マンションについては、売却するときに購入者のフラット35の条件を優遇することや修繕積立金が不足し融資を利用する場合に共用部分リフォーム融資で優遇することなどが考え得る。具体的には、今後、国と協議して検討していきたい。

水島委員) 機構の強みとしては、長期固定で安定した資金を融資できることであると考える。再生エネルギー分野では、現在そういったニーズが大変強い。機構では個別の住宅への融資だけでなく、スマートシティや住宅開発等に長期固定金利の融資することは検討されているのか。

機構) 住宅金融公庫時代は、宅地造成等の融資もメニューとして用意していたが、現行法令では機構業務の範囲はあくまでも住宅への融資に限定されているため、具体的な検討は行っていない状況である。ただし、太陽光発電設備等に力をいれた住宅を優遇する等住宅の融資を通じた支援ということはあると考えている。

倉橋委員) 住宅市場の中でマンション市場について言及があったが、電鉄系の事業者の話では郊外のマンションの売れ行きは好調だったと聞いている。首都圏の中でも郊外と都心部とを分けて検討することも必要ではないか。

住宅政策の究極の目的は、国民が望ましい住生活を送るための適切な質及び量のストックの確保であると考えている。高経年マンションでは、住民の高齢化が問題となっており、管理組合の運営への支援が重要である。また、空き家問題では、年金受給者が減失・除去費用を捻出できないことが問題となっている。例えば個人向けのすまい・る債をつくり、除却費用に困らないように若い時から積み立て、積み立てた金額を除却のために信託するような制度ができないだろうか。

機構) 非常に難しい問題である。空き家対策は機構でもフラット35の地域活性化型で優遇しているが、根本原因としては住宅としての機能や市場価値

が低いことで空き家になっていることだと思う。それらをなんらかクリアランスすることや別用途で再利用することをしないと空き家対策の出口はないと考えている。現場の支店でも地方公共団体と議論しており、今後は、機構のみでなく他機関との連携をして何らかの対応を模索していくことが必要なのではないかと考えている。

<議事2：令和3年度予算案等の概要>

機構から、「令和3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。

倉橋委員) 5頁に地域活性化型と子育て支援型の統合についての記載がある。そもそも地方公共団体にはどのように地域活性化型等をアプローチしているのか。

機構) 地方公共団体の主催する説明会等の機会に説明し、希望する地方公共団体に連携の案内をしている。

河村委員長代理) 2頁に「フラット35Sの対象から土砂災害特別警戒区域内の新築住宅を除外」の記載があるが、今回は新築を想定した制度改正である。機構の業務の背景には国の政策があるので難しい面もあると思うが、災害の発生が予想されるエリアに既に住んでいる方が安全なエリアに引っ越す場合の費用を融資する等の対応も今後必要でないかと思う。

機構) ご指摘のとおり、新築への対応として今回の制度を導入しており、まずは第一歩であると考えている。ただし、河村委員ご指摘のとおり既存住宅への対応についても議論はあり、現時点でも、地すべり区域等の危険エリアから移転して新築・購入される方への融資をご用意している。ただし、こちらは地方公共団体から移転勧告等がないと使えないため、ハードルが高く、利用は多くない。新たな住生活基本計画の検討の中でも、安全なエリアへの住宅の立地・移転の誘導は重要なテーマの一つと聞いており、それも踏まえて、機構の対応も検討できればと考えている。

河村委員長代理) 5頁の地域活性化型と子育て支援型の統合について、利用しやすくなることは良いことだと思う。ただし、機構はあくまで国の政策金融機関として業務運営を行っていることを鑑みれば、地方公共団体の補助金がつくものは全て機構と連携できるという制度となってしまうことは避けるべきであると考えている。どういった補助事業について機構が後押ししているかというメッセージを打ち出すためにも、そういった点は改善が必要ではないか。

機構) 今回の制度改正により、支援できる地方公共団体の対象が広がると考えている。ただ、地方公共団体の行う補助事業が全て対象になるわけではなく、有識者委員会等の中で、どういう分野の補助事業であれば、国の政策や機構の役割として適切か等のチェックは行っていく。

河村委員長代理) 客観的なチェックは必要なので、是非継続をしてほしい。また、機構が地方公共団体のどのような補助事業と連携したのかの実績を外部に公表することも必要であると思う。

水島委員) ESG投資の観点でコメントしたい。コンスタントに発行し、信用力も高いため機構のグリーンボンドは機関投資家にとっては大変魅力的な商品である。政府保証がつくのであればスプレッドの引き下げ等検討できれば良いのではないか。また、機関投資家は資金が用途通り正しく利用されているかについて大変シビアであるため、その点は留意いただきながら、引き続きコンスタントに発行いただくことが重要であると思う。

<議事3：会計検査院からの指摘事項及び対応の状況>

機構から、「会計検査院からの指摘事項及び対応の状況」について説明し、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。)