

## 第 16 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 3 年 9 月 13 日（月）10 時 00 分～11 時 50 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：令和 2 年度決算及び業務実績の概要等>

機構から、「令和 2 年度決算及び業務実績の概要等」について説明した。

審議概要は次のとおり。

齊藤委員) 22 頁及び 23 頁の高経年マンションへの対応について、以前より機構の支援に関心を持っている。これからは高経年マンションが増加していくと思うが、機構は、高経年マンションのサポートをいち早く行い、大きな役割を果たしており社会からの期待も大きい。22 頁に記載のある「毎月の修繕積立金に対する区分所有者向けリバースモーゲージ」は非常に画期的な融資制度であり、今後のマンションの在り方を考えていく上で期待できる。今後、当該融資制度が普及していく上で何か課題等あるか。

機構) 今年 4 月に融資の取扱いを開始したこともあり現時点では融資実績はない。従前より業界団体や地方公共団体を通じてマンションライフサイクルシミュレーション、マンション共用部分リフォーム融資及びマンションすまい・る債の周知活動を実施してきたところであり、これに加え、当該融資制度についても併せて周知していきたいと考えている。

齊藤委員) リバースモーゲージ型のマンション共用部分リフォーム融資制度を利用するに当たり管理組合の規約改正がひとつの大きなネックとなるのではないか。規約改正は、一般的に管理組合の総会で行われることが多いが、総会は年に 1 回しか行われないことが大半である。この融資制度利用に向けて管理規約の改正が当たり前となるよう事前によく制度を周知し、制度が広く利用されるように尽力いただきたい。

また、マンション管理適正化法が昨年度に改正され、地方公共団体によるマンションの管理適正化推進により適切な管理計画を有するマンションが地方公共団体によって認定されることがスタートするが、どのようなメリットがあるのか、機構の取組に対しても期待が高まっている。23 頁に地方公共団体とマンションの適正化推進協定を締結している事例が紹介されているが、協定を締結しないと地方公共団体毎の政策支援を考えていただけないのか。協定を締結していない場合でも可能なのか。高経年マンション及び地方自治体との施策のスキーム等、今までの取組と今後の展望等あれば教えていただきたい。

機構) 長期修繕計画の認定制度については、機構としてどのようなインセンティブを付与することができるかについて国土交通省と協議、検討しているところであるが、地方公共団体と協定を結んだ範囲に限るようなものではなく、広く利用しやすい制度となるよう検討を行っている段階である。

河村委員長代理) 過去、繰越欠損金もあったが、今回は国庫納付ができ財務状況は改善したと言える。国庫納付をしたのは今回が初めてなのか。

機構の設立経緯や行革での議論を踏まえると、多額の国庫納付は政府系機関が「稼いでいる」と見えてしまい、なぜ民間はやらないのかという議論になる。経済学においては、政府系機関が手を出すのは市場の失敗が起きている分野に限るという原則が明確にある。欧米の主要国はその点をわきまえ、慎重に運営している。機構として財務改善したことは良いことだが、今後の業務運営に当たり、どのような舵取りをしていくか考えていただく必要があるのではないかと。

機構) 国庫納付は今回が初めてではなく第1期末、第2期末で国庫納付の実績はあるが、今回はそれを遙かに上回る額となった。国庫納付額は利益剰余金から積立必要額を差し引いた額としており、積立必要額は主務省としっかりと議論しながら決めている。そういった経緯がありながらも、今回、このような多額の国庫納付額となった要因としては、当初貸倒引当金の引当方法の変更を予定していたものが、先送りになったことが挙げられる。一方で適正な積立金の額についても考えていく必要があり、カーボンニュートラル等の政策課題対応に充てられるよう努めてまいりたい。

河村委員長代理) 証券化支援事業のKPIの達成状況について、フラット35（子育て支援型）の目標設定が厳しかったのではないかとと思う。機構に限った話ではないが、中期目標管理法人である独立行政法人の目標は適切なレベルとし、過度に厳しすぎるのも甘すぎるのも望ましくない。総務省より、目標設定については見直しも含めて検討するよう伝達があったと思うが、主務省と議論がなされていれば教えていただきたい。

機構) フラット35（子育て支援型）は目標達成できなかったが、第4期に向けて主務省と議論を重ねた結果、フラット35（子育て支援型）の申請件数については、目標から外し、指標としている。他の目標についても、機構の努力で達成できるレベルをよく議論した上で設定しており、第3期よりも第4期の方が実態に合わせた目標となっていると考えている。

河村委員長代理) 意見として申しあげるが、コロナ禍で在宅勤務が浸透し、都心から郊外へ移住する動きが出てきていることにより、子育て支援に資する住み替えも可能となったこともある。目標を見直す時には環境変化を踏まえた別の形での目標設定の検討があってもよいと思う。

倉橋委員) 証券化支援事業のKPI達成状況について、長期優良住宅の住宅基準を満たすフラット35の申請件数を新築住宅に限る理由は何かあるのか。既存住宅であっても良質な住宅であれば、市場に流通していくのがよいのではないかと。

機構) 第3期中期目標設定時において、既存住宅については、増改築を伴わない限り長期優良住宅の認定ができなかったため、数値目標の対象を新築住宅に限定をしていた。今回、長期優良住宅法が改正となり、増改築を伴わない既存住宅が認定対象となるため、既存住宅についても目標の対象に入れている。

倉橋委員) 未達となったフラット35(子育て支援型)の目標に関連して尋ねるが、機構はどのような地方公共団体と協定を締結しているのか。参考までに首都圏の自治体の転入超過率を調べたところ、千葉県印西市と流山市、埼玉県さいたま市緑区と大宮区、東京都国分寺市と小金井市、神奈川県藤沢市等の転入超過率が高いが、そういったところと協定を締結しているのか。

機構) 現時点では挙げていただいた地方公共団体との協定は締結していない。子育て支援型は、自治体の財政支援とセットでフラット35の金利を引き下げる制度であり、当該団体として人口を増やしていくための独自の施策と協定締結の意向が揃うことで、協定を締結している。

倉橋委員) 千葉県の流山市でグリーンチェーン戦略といった取組があるが、例えば植栽等の街の緑を増やす目的で融資はできないのか。

機構) リフォーム融資の制度は、法令上、住宅に関してのみという制限がある。住宅のリフォームに付随する外構や植栽については融資の対象となり得るが、単に外構や植栽だけに対して融資はできない。

水島委員) 統合報告書を拝見し、経営理念や今後のビジョンについて明確に述べており、得るところの多い良い統合報告書であったと感じている。令和2年度の決算では、貸倒引当金の戻入が利益増加分の8割近くを占めている。貸倒引当金の基準の見直しについて、積み増し及び戻入の妥当性について我々にも判断できる資料をいただきたい。

機構) 貸倒引当金については基準があり、監査法人からも了解を得ている。お見せできる範囲で情報提供してまいりたい。

水島委員) 既往債権管理勘定については現状では機構の収益の柱になっている状況である。既往債権管理勘定の残高は減少していき、仮にこのままのペースで減少すれば、あと7年ほどで残高がなくなる可能性もあると思うが、そのことを見据えて、新しい収益の源泉を育てていくなど検討していく必要があるのではないか。

機構) 令和2年度決算の収益では、法人全体の総利益の5割は既往債権管理勘定が占めており、残高が毎年7千億円程度減少していくことは非常に影響が大きい。巡航速度の利益水準の中で既往債権が減少していくことによる全体の収益への影響を見定めていく必要があると考えている。それに対して、例えば、リ・バース60といった商品の推進、資金調達面での影響への対応等しっかりと見定めてまいりたい。

<議事2：日米住宅金融円卓会議・海外インフラ展開法対応等について>

機構から、「日米住宅金融円卓会議・海外インフラ展開法対応等について」説明した。

審議概要は次のとおり。

河村委員長代理) 国際事業展開についてよく取り組まれていると思う。一方、ジニーメイとの会議等を通して何を学ぶかについては改めてよく考えていただきたい。米国では、気候変動の影響が大きくなっており各地で災害が起きている。そのような中、ジニーメイの支援が金融機関への流動性支援に限定しているのは示唆に富むのではないか。米国の政府機関ではどのような手法で支援しているかを知ることを通じて、政府系金融機関として機構が今後、どのように支援していくかを学ぶべき部分は大いにあると思う。米国であれば、ジニーメイの他にもファニーメイやフレディマックが違う立場であり、政府が果たす役割は何なのかを参考にさせていただきたい。機構の融資が軌道に乗ると、後に民業圧迫だと民間金融機関が主張する可能性もある。国民の経済の健全な発展と住宅に関して必要なものを政策目的で支援していく上で何が役に立つのかという観点で、海外の事例は参考となるので併せて考えていただきたい。

機構) ジニーメイはMBSの信用保証が業務の中核であり、債務者への信用補完はFHA等の別の政府機関が実施している。そのため、システム関係について言えば、ジニーメイはこれまで個々の金融機関から提供される情報をとりまとめそれを管理する体制にとどまっていたが、足下では個々の債務者に対する管理について、貸付元帳を導入することも検討している段階にあると聞いている。

一方で、ファニーメイやフレディマックについては、我々同様に返済困難な方に対する返済条件の変更など積極的に対応し、一時は黒字幅が縮小し、その後の戻し入れが生じるなど我々と同じ経緯をたどっていることなどから非常に示唆に富むと考えており、引き続き参考にしたい。

河村委員長代理) カーボンニュートラルに関して言えば、欧州と異なり、米国でも日本でもカーボンプライシングの議論が全く進んでいない。この分野については欧州との連携も大事ではないかと思う。

機構) グリーン関係については欧州とはカバードボンド協議会を通じて連携している。先般、同協議会からレポートの要請があり、それがOECDにも採択された。ヨーロッパとも緊密に連携しており、今後とも緊密な連携を維持してまいりたい。

齊藤委員) 13 頁に昨年度実施した国際研修プログラムがあるが、各国が抱える住宅事情や課題、制度も異なる中で、各国はどのような点に関心があるのか。

機構) 機構としては相手方の事情に応じ、テーマを設定しプログラムを組んでいる。マレーシアについては、チャガマスという組織があり、以前より証券化を行い金融面では進んでおり、グリーン関係について関心がある。モンゴル、カザフスタンについては、グリーン関係に加えて、証券化の機関

はあるものの実績が上がっていないため、資本市場の活性化、MBS市場の拡大という点に関心がある。一方、ミャンマーについては、国として金融自体が脆弱であり、直接融資を行っている政府銀行が、住宅金融の基本的な知識を吸収したいというニーズがある。また、コロナの対応について関心を持っている。

水島委員) ファニーメイの方がジニーメイよりも機構の業態に近いと思う。ジニーメイに限らずファニーメイとも情報交換等してはどうか。

機構) 機構のメインの商品である買取型はファニーメイをモデルにしているため、親和性が高いのは仰るとおりである。一方で現在、ファニーメイは国際業務を禁止されており、ジニーメイのように覚書を締結した上での意見交換はできないが、国際会議の場、あるいは個別訪問などで意見交換等ができる環境下にある。

水島委員) 米国で金利や住宅価格が高騰している中、中所得者層への住宅供給について機構としても支援する位置づけにあると思うが、どのような対応を考えているのか教えていただきたい。

機構) 住宅価格が高騰しているのは、需要に対して供給が追いついていないためである。昨年、一時期までは金利の下降局面において、アフォーダビリティが上昇し一定に緩和されていたが、足下のテーパリングの議論がある中で、金利がこれ以上下がらないところで金利の下支え効果がなくなってきており、足下、価格の上昇が息切れしているところである。これにどのような政策対応ができるかは、マーケットの中で決まるものであり、米国が政策的な対応を考えているかは調べてまいりたい。

水島委員) 東南アジアのコロナの拡大、ウッドショックをはじめとするサプライチェーンの乱れが、住宅金融にもたらす影響はどのようなものがあるのか。

機構) 足下では、木材価格の上昇に比べると日本の着工ベースの建築工事費単価はあまり上昇しておらず、まだ価格転嫁には至っていないと認識している。一方で、資材が足りず着工の遅れ、あるいは工事の遅れがやがて住宅建設投資に跳ね返ってくること等の影響は避けられないと考えている。着工が鈍化すると住宅ローンの貸出が減ってくる可能性があると考えているが、いずれにしても今後の動きを注視し、対応を検討してまいりたい。

若杉委員長) 河村委員長代理が示唆されたように、国内の民間金融機関が遅れている点があるならば、機構の知見を国内の金融機関とシェアする取組も必要である。

機構) 現在も全国地方銀行協会等とは、機構のもつ情報について密に連携し、議論を重ねているところである。

海外業務については適宜レポートを作成し公表している。また、業界団体から要請があれば、マーケットの状況等について説明を行っているが最近では要請があまり来ていない状況である。

若杉委員長) 例えばこの日米住宅金融円卓会議を開催しているなど機構は広い

視野を持っていることから、円卓会議の情報をシェアするなど、情報連携を進めてもらったら良いのではないかと思います。検討いただきたい。

機構) マーケットの状況をしっかり把握することは非常に重要であり、また、プレイヤーの意向や商品性、将来性をお互いに見定めていくための場が必要であるのはご指摘のとおりであり、検討させていただきたい。また、金融庁ともこのような観点で接触してまいりたいと考えている。

### <議事3：近畿支店における地域連携の取組～京町家の保全・継承支援の取組を中心に～>

機構から、「近畿支店における地域連携の取組～京町家の保全・継承支援の取組を中心に～」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) 1頁で近畿圏での地域連携の取組について説明の中で、政策課題への支援で、川西市や茨木市で金利や手数料の引き下げを行うことで支援しているとあったが、金利や手数料の引き下げ原資は地元の地方公共団体が負担しているのか。また、これらケースにおいて機構が果たしている役割について教えていただきたい。

機構) 金利や手数料の引き下げについては、地方公共団体からの財政支出はなく、民間金融機関が負担している。民間金融機関も地方創生に協力したいという思想が根底にはあるので、機構は地域金融機関のニーズを把握し、我々が提供できるツールを提示した上で地方公共団体の施策をサポートすることを提案することにより民間金融機関、地方公共団体、機構の三者で地域の政策課題への解決に取り組んでいるところである。

河村委員長代理) 独法改革の際に民間金融機関との役割分担の議論があり、機構は、原則直接融資から撤退し、証券化での後方支援に撤退し、例外として災害対応についての直接融資の機能を残すという結論となったという理解である。今般の説明では、リフォームの関係でも直接融資が提供できるということであるが、それは明確に機構法に定めがあり、認められているものなのか。また政策金融改革の当初より入っていた規定なのか。

機構) 公庫から機構となった際に災害予防という観点で、耐震改修リフォーム融資制度は残されたものである。その後、事業仕分けがあった際も政策的に必要があると判断され、現状も残っている制度である。

河村委員長代理) 説明いただいた京町家の事例は、内部規定を改正し利用できるようにしたとのことであるが、機構の業務領域が拡大しているように外からは見えなくもない。京都市においては制度融資があったものが、事情により制度融資が続けられなくなったようであるが、その際に京都市が機構に支援を依頼した理由は何か教えていただきたい。

機構) 事情により市の制度融資が取扱いを休止せざるを得なくなった中、京都市は機構が耐震改修の融資制度を持っていることを知っており、それを

頼って今回声がかかったものである。

河村委員長代理) 災害予防融資の中で耐震改修融資について今は機構が行う必要があることは理解できるが、いつまでやらなければならないかについては議論が必要ではないか。意欲のある民間金融機関に引き継いでいくのが機構の役割ではないかと思うが、その点については現場から見てどう感じるか。

機構) 京町家の耐震改修補助実績については、昨年度だけで本格的なものは7件、簡易なものは108件あったようだが、我々に融資の申込みがあったのは1件であり今回が初めての案件である。その1件も聞くところでは民間で耐震改修融資を断られた経緯があるようだ。民間金融機関もリフォーム融資を行っている中で、それでまかなえる場合はそれで良いが、我々の融資を頼ってこられる場合は民間で融資が受けられない場合が中心になるのではないかと思われる。今後もこのような形でお役に立てればよいと考えている。

河村委員長代理) 民間で断られたという場合は政府の出番ということが明確になる。そのため、融資の枠組みを考える上では、事務フローの中に民間で断られたことを要件として挟むようにするなどの必要があると考える。あるいは、地元の自治体が政策として掲げて補助金なども付けていることを確認した上で融資を行う仕組みなどにしていく必要があるのではないか。

繰り返しになるが、民間との役割分担をしっかりと守りながら融資業務に当たることが大事であり、検討していただきたい。

若杉委員長) コロナについて言うと家庭内感染が増えているところ。コロナだけに限らず、家庭内での感染症対策のためのリフォームに対する融資であるとか、新築でも感染症対策に資する設備への融資などは検討いただけないか。

機構) リフォーム融資については、機構法で耐震改修又はバリアフリーリフォームに限られているため難しい。フラット35の新築融資であれば、全体の建設費の中で感染症対策に資する設備も融資対象となるところであるが、フラット35Sによる金利引き下げの対象にするなどの検討は現状ではなされていない。ご意見については検討してまいりたい。