

第 17 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 4 年 2 月 15 日（火）10 時 00 分～11 時 40 分

■場所：住宅金融支援機構 本店

■出席者：

○委員：若杉委員長、河村委員長代理、倉橋委員、水島委員

< 議事 1：今年度の取組等 >

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。

水島委員) 現下の金融情勢は、米国において金利が上がるような動きがあり、金利の先高感が極めて高い。一方、日本ではオペレーションにより金利を下げるような動きがある。いずれにせよ、今年後半から来年にかけて金利が上昇していく見方が一般的と考える。過去においてフラット 35 は金利上昇局面を経験しているかわからないが、このような金融情勢下においてフラット 35 に対するニーズはどのように変化していくのか。金利先高の局面の経験があれば、それに照らして教えていただきたい。

機構) ここまで低金利の状況から上昇する局面は過去に経験ないが、短期的に捉えると長期金利が上昇しても当面は、変動金利等の短期金利は上がらないだろう。このような局面になるとフラット 35 は、変動金利との金利差拡大により一時的に受理が落ち込む可能性がある。しかし、変動金利も上昇し、金利の先高感が続くようであれば、フラット 35 の長期固定金利が見直され、ニーズが高まる可能性はあると考えている。

水島委員) 長期固定金利と短期金利の先高感が逆転しない限り、フラット 35 の需要はあがらないということか。

機構) 現状の金利情勢を前提にすれば、当面はフラット 35 の受理は、それほど伸びないと考えている。

倉橋委員) 金利の話については、非常に複雑である。円安であれば建設資材や輸入資材の価格にも影響がある。米国で金利が上昇すれば、資産価格や住宅価格にどのような影響をもたらすか米国の金融市場はどのようになるのかなど、マクロ経済にも影響する話である。議論をお聞きしていて、一部の局面を切り取り、判断するだけではなく、影響は全体で捉え、考えなければならぬと改めて感じた。

機構) 金利については、様々なご指摘を頂戴しているところだが、今年度の金利動向がどのようになるかは、機構にとって重要な課題と認識している。機構の商品は、性質上短期間に金利が大きく上下することは好ましくないが、その影響は複雑であり、調達にも関係してくる。更に海外の不動産市場、

輸入資材の高騰及び住宅価格にも関係しており、様々な面をどのように処理していくか機構としても常に意識しているところであり、様々なシミュレーションを用意しながら、慎重に、かつ、機構にとって大きなダメージを受けないよう対応に当たってまいりたい。

倉橋委員) 新築戸建てにおいて、フラット35の利用率が2021年度に急に低下している理由は何か。

機構) 利用率が低下している点について事業者に聞くところでは、民間金融機関が足下で提供する変動金利が0.3%程度の低水準であり、優良なお客さまを取り込んでいると聞く。長期固定金利とここまでの金利差があれば、長期固定金利のメリットを説明してもフラット35を選択していただくのは難しい。また、先ほど資材の高騰の話もあったが、物件の価格は高騰しているものの、変動金利の金利水準であれば返済額を抑えられ借入可能となり、物件取得できるお客さまも一定数いる。その点も利用率の低下に影響しているのではないかと考える。

倉橋委員) フラット35Sの関係で言うと、最近木造のマンションが建設されるようになってきた。コスト的には割高と聞くが、一定の顧客も付き関心は高いと聞いている。木造マンションに限らず、木造建築ということになるが、炭素を木の中に閉じ込めておく点では非常によいと聞く。このような観点から、木造または国産木材を使用することでフラット35Sの対象とする等、普及を図っていけばよいと考えるがいかがか。

機構) 木材の関係については、時期は未定だが、国土交通省が建築物省エネ法の改正を予定していると聞いており、その中に建築基準法で木材の需要が4割を占める建築分野での木材利用促進として、3m超の木造建築物に係る防火規制の合理化を行うことを予定している。今後、当該改正をきっかけとして木造利用が促進されていくと考えている。政府系金融機関として、国の流れと一緒に取り組んでまいりたいと考えている。一方、既に機構としては、フラット35地域連携型について、地方公共団体の地域の木材利用促進を目的とした補助制度と連動する取組を令和3年8月より始めている。地方公共団体が補助するものに協調して機構が金融サービスを提供している趣旨である。足下においては24の地方公共団体と協定を締結しており、8月からの実績は12件、約4億円である。国の動きとの連携に加え、機構のフラット35地域連携型を併せて進めていき、将来的にどのように進めていくかも検討してまいりたい。

河村委員長代理) 証券化支援事業の業務実績について、目標ごとの進捗率にはばらつきはあるものの、コロナ禍の影響を考慮しても、概ね順調に推移していると評価できるのではないか。

フラット35の金利動向について、今年から来年にかけて金融情勢が大きく動くことが予想される。日本銀行は今の金融政策を継続する方針のようだが、いつまで継続できるかは不透明である。輸入物価も劇的に上昇はじめており、なんとか消費者へ転嫁しないように吸収しているが、どこま

で対応しつづけられるのかはわからない。海外では、コロナ後の大規模な金融緩和及び財政出動により経済の巻き戻しに舵を切っている。このような環境では金利は上がり、政策金利も上げざるを得ない状況の中、日本が取り残されている。場合によっては短期金利も上げざるを得ない可能性もあるなど今後の金利動向の不透明感が出てくるとフラット35のニーズは高まっていくと思われるが、いかがか。

機構) 金利上昇局面では、フラット35のような固定金利商品にとっては一般的には伸長していく状況となるので、機構としても十分な制度周知を行っていきたい。一方、金利上昇局面になるとMBSの発行にも影響が生じ得ることから、投資家との対話が一層重要となり、市場との丁寧な対話に努めてまいりたい。

河村委員長代理) 災害対応について、丁寧に対応しており大変よい。熱海での土砂災害に対する機構の取組状況、広島県における取組などの資料13頁以降の「災害予防・平時における取組」は、指標以外の取組として評価できる。資料13頁で、防災・減災のため、移転に活用できる施策や制度を広島県内市町村に対し紹介しているが、利用実態はいかがか。住民も危険性は認識するものの、災害が実際に発生しなとなかなか行動を起こさない傾向にあり、非常に難しい取組であると思う。

機構) 災害予防について、足下の融資実績は年間数件程度であり、必ずしも多くない。河村委員のおっしゃるとおり、災害が生じていないのにすぐに移転できるかは住民にとって難しい面がある。資料でご説明したとおり、制度拡充前は、除却や移転の勧告等を受けた場合にはじめて融資対象となるものとなっており、要件が厳しいものであった。行政としても勧告等を出しづらい事情があることは理解できるため、令和4年10月より融資対象を拡充することとし、移転に係る自治体の補助事業等の実効性を高めるための支援を強めることとした。これを踏まえ、一層自治体と連携しながら移転を進めていければとよいと考えている。

若杉委員長) 災害ハザードマップに掲載されるような区域に建設する住宅については、一定のリスクが予想される。そのような住宅に対する予防等はあるのか。

機構) 令和3年10月よりフラット35Sにおいて、レッドゾーンに建設するものについては、フラット35Sの適用とならないこととした。また、後ほど議事2の来年度の予算事項でご説明するが、サービス付き高齢者向け賃貸住宅においては、レッドゾーンにおいて建設するものを融資対象としない予定である。徐々にではあるが、機構としても危険な区域に住まいを建てさせないための取組を行っている。

若杉委員長) 事務処理としては金融機関が判断することになると思うが、機構に限らず、融資する際に危険な区域での建設であるか否かをチェックする仕組みを導入してもよいのではないか。危険性の調査という仕組みを導入することも考えていくと良いと考える。

機構) フラット35Sにおいてレッドゾーンは除外しているが、受付はモーゲージバンク等の金融機関が実施しており、その点をどう確認するかは検討が必要である。機構の制度においては適合証明検査機関が確認することとなるが、その場合であっても建設地を厳密に確認すると危険な区域に属するのか否かの判断は非常に難しい。そのため、工夫しながら対応することが必要であり、機構としても取組を始めたばかりの段階であるが、ご指摘を踏まえ、知見を高めてまいりたい。

河村委員長代理) マンションに関する融資制度について、現実問題として修繕積立金が不十分なマンションが多く、このような状態は非常に危険である。資金不足だからといってそれを放置することはできず、適切な修繕を行っていくため、単純に考えれば、不足分は借入をし、不足分を後から積立を行えばよい、とも考えられるが、このようなことが成り立つのであれば、当事者側では資金の借入を頼みとして当初から適正な修繕積立金を積み立てなくてもよいという認識になってしまいかねないことを危惧している。現状、修繕積立金不足の管理組合が多く、機構として対応していかなければいけないのは理解できるが、安易に融資してもらえる制度であれば、積立金不足でも問題がないと思う管理組合が出てくるのではないか。このような観点からすれば、最も得をする住み方として、新築マンションを購入し、10年程度で転売し、築年数が浅い物件に住み替えを繰り返すのが合理的ではないかという声がある。修繕積立金については、国土交通省が規制をかけ始めた段階であるものの、修繕積立金を新築当初より多額に積み立てるようなマンションは売れないため、必要と見込まれる額よりも修繕積立金を低く設定しているケースがこれまでは多かった。そのようなマンションが増え続けると修繕が十分ではないマンションが増え続けていく。この問題に対し、今後どのように対応していくかは国で議論することだが、機構としてどのような役割を果たせるのか考えることも必要なのではないか。また、この融資に関して機構は民間金融機関の参入支援を目的とした取組をしており、大変ありがたいことであるが、民間金融機関ではそのような問題に目が行かないおそれがある。そもそもこの融資は政策金融であるため、市場の失敗に対して対応を間違えるとそれは政府の失敗となる。過剰な施策により、積立金に対して消極的な管理組合を生じさせてしまうおそれがある。そのため、制度設計に工夫が必要であり、そもそも国において議論されるべき問題であると考えているが、この点は機構としてどのように考えているのか教えていただきたい。

機構) 資料の中でご説明したとおり、共用部分リフォーム融資は政策的観点で周知に注力しているところであるが、劇的に利用実績が伸びているわけではない。マンションの居住者も合理的に長期修繕のあり方を判断している方ばかりではなく、住み続ける中で、修繕積立金が不足する状況がある。当該融資は、貸付要件として修繕積立金の8割の返済額までしか融資できず、積立金が不足しているからといって希望額を満額融資できるものでは

ない。そのため、当該融資制度を利用するためには、修繕積立金を引き上げる等の対応を伴うものである。他の要件では、滞納割合が原則1割以内という基準がある。機構としても返済が困難な管理組合に融資できるものではなく、マンションの維持管理に対して真剣に取り組もうとしているものの、修繕積立金を急激に引き上げて積み立てることが難しい管理組合等に対して、丁寧に相談に乗りながら協力できているのではないかと考えている。しかしながら、河村委員のおっしゃるように、今後制度趣旨に沿わない安易な利用をする管理組合等が増えてきた場合は、制度を厳しくするなど見直す必要があると考えている。

河村委員長代理) 積立金の8割という基準は、修繕積立金のフローのみで判断しており、マンションの構造等に即して、修繕積立金が十分かというストック面での判断は入らないのか。

機構) 管理組合は、どうしても修繕積立金の不足する部分をやむなく機構に求めていると考えている。構造を踏まえた工事内容に対する評価を行い、積立金がストック面で妥当であるかという判断については、まだ議論が及んでいないところである。

河村委員長代理) 制度の失敗に繋がるのではないか。当初10年目までの居住者とそれ以降の居住者の負担が同じにならなくてよいのか疑問である。当初10年目までの居住者の負担額が過少で、それ以降に修繕積立金が不足し、借入を行って、後の居住者の負担が増加することを容認するような仕組みでよいのか。現状、積立金が不足するマンションが多く、政策的に対応する必要はあるが、制度を使える期間を限定し、修繕計画を練り直した上で積立が適切にできる管理組合に対してのみ融資する等の検討を行う必要があるのではないか。

機構) 高経年マンションに関しては、以前より課題であったが、国としての施策が今までないに等しかったというのが現状であった。管理組合もしっかりしておらず、維持管理せずに放置された結果、景観上の問題だけでなく外壁が落下する等の事案が発生し、今般、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制度が始まり一歩踏み出したところである。機構としてもマンションライフサイクルシミュレーションを提供し、いつどのような金額が必要となるのかという一つの指針を他機関に先駆けて示したところである。資料16頁に記載があるように、様々な金融機関、事業者及び管理組合等が集まり協議するプラットフォームを設け、課題に対する勉強会を始めているところである。本来であれば、国が先導することではあるが、今までどこも取り組んでおらず、機構が新たに始めたところである。適切な管理組合であれば、適切な管理計画の下、修繕積立金を積み立て、融資を受ける必要のない場合が大半であることは間違いない。しかしながら、不適切な管理組合が安住し、都合のよいときだけ融資を受けるという問題意識は国土交通省へもしっかりと伝えた上で、国と連携しながら制度設計を考えてまいりたい。今のご指摘は国にも

伝えてしっかりと議論してまいりたい。

若杉委員長) 十分な修繕積立金を積み立てていることにより、転売する時もその分、高値で売却できる等の仕組みがあれば、河村委員がおっしゃるような事態にはならないのではないかと。

機構) 国も修繕積立金に対してモデルを示しているが、強制力がないのが現状である。ディベロッパーも販売段階であれば、修繕積立金を低く抑え、河村委員がおっしゃるように、ある時点より一時金として居住者へ請求され、その頃には転売し、一時金を免れる居住者も出てくるおそれもある。そのため、まずは適正な修繕計画が基本であると考えている。先般、国は管理計画の認定制度を策定し、これにより社会に悪影響を与えるマンションが生じないようセーフティネットを作っていく認識である。我々機構としては、適切な修繕計画及び大規模修繕計画を作成した上で、なお資金が不足するのであれば、融資制度を利用いただくという発想に立っているものである。修繕積立金の運用先としてマンションすまい・る債、ライフサイクルシミュレーション及び融資制度の「マンション再生3点セット」を政策の補完的に用意している。民間金融機関もこの分野に参入でできているところはほとんどない。そのため、金融機関は与信モデルもそもそも有しておらず、民間金融機関の参入支援として与信モデルを構築したところである。いただいたご指摘は、モラルハザードが生じないようにという観点であり、重要なご指摘であったと思う。機構としてもその点に留意しながら、引き続きマンション再生3点セットを政策的に進めてまいりたい。

水島委員) 高経年マンションについて、国が定める住生活基本計画では、成果指標の項目に25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合が平成30年度の54%から令和12年度に75%まで引き上げる目標となっている。この目標に対して金融面でサポートするのが機構の使命と認識している。マンションすまい・る債で運用することは、管理組合にとって、よい運用手段だと考える。また、積立金の不足があれば共用部分リフォーム融資制度もあり、これも良い制度だと思う。資料の中で説明のあった定量目標の実績として、マンションすまい・る債の積立組合の実績は、令和3年度1704組合であるとのことだが、国の目標に照らし、この実績をどのように考えているのか。

また、共用部分リフォーム融資の今年度の受理実績は257件であるとのことだが、高経年マンションのストック数はおよそ100万戸とも言われている。両者を比較すると、受理の実績が257件しかないのかとも思えるが、機構はこの融資制度の現状をどのように評価しているのか。

機構) マンションすまい・る債の金利を10年平均で見ると0.12%であり、運用先として有用であると考えているが、マンション管理会社からは、マンションの理事会で説明してもなかなか内容を理解してもらいにくいと聞く。管理会社から管理組合に対して債券に関する説明を行うことが手間であるという声も聞くが、それに対してはタブレットで説明できるようなツ

ールを導入することも一考である。そのような問題点をひとつひとつヒアリングしながら課題を把握して改善につなげるとともに、今後とも十分な周知に努めてまいりたい。

機構) 1704 組合というのは、あくまでフローの数値である。マンション管理組合数については、正式な数値はないが 11 万から 12 万の組合があると言われているが、ストックベースで見た場合、15%から 20%程度の管理組合はマンションすまい・る債を利用していると機構としては把握している。これからも制度の一層の周知は必要であるが、相当数の管理組合にご利用いただけていると認識している。

共用部分リフォームについても周知に努めているが、利用しにくい実態があれば見直すなどの対応をしてまいりたい。

倉橋委員) 管理組合の問題に関して考えた場合、機構のマンション制度等の周知として一層広報活動に力を入れればよいと考える。その際、youtube に機構がチャンネルを作り、融資制度等、住宅に関する知識をワンストップで配信していくのがよいのではないか。最近では、書籍ではなく動画等で物事を把握する傾向があり、一考ではないか。

機構) youtube を用いた制度等の周知については、よい提案をいただいたと考える。広報広告戦略については、倉橋委員のご意見も参考にさせていただきたい。

若杉委員長) インターネットで検索すると youtube の記事がヒットするため、とても有効であり、活用されたい。

<議事 2 : 令和 4 年度予算案等の概要>

機構から、「令和 4 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。

水島委員) フラット 3 5 S (Z E H) は、素晴らしい制度である。民間金融機関も Z E H について住宅ローン金利を減免する動き等はあるのか。

機構) 民間金融機関は貸付の際のベースとなる金利がそもそも低いため、そこから金利を優遇する例はあまりないものと認識している。

水島委員) フラット 3 5 借換融資について、最長返済期間を 50 年に延長すれば、調達及び金利のリスクマネジメントはどのように行うのか。

機構) 長期優良住宅に限定しているものであるが、フラット 5 0 という 50 年償還の融資制度がある。調達は S B を活用し、A L M リスク分もコストとして計上して金利設定を行うなどリスクマネジメントを行っている。

若杉委員長) フラット 5 0 の実績はどの程度あるのか。

機構) 令和 2 年度実績で 914 件、約 370 億円の事業規模である。長期優良住宅に対象を限定する融資制度であるが、フラット 3 5 を含めた全体のシェアにおいては実績が少ないのが現状である。

倉橋委員) グリーンリフォームローンについて、民間金融機関はどの程度取り

組んでいるのか。競合等があれば教えていただきたい。

機構) 主に地銀及び信金となるが、民間金融機関においても省エネに限らず基本的にはリフォーム融資制度があると認識している。一部の金融機関では、省エネに関するリフォームについては、金利引下げを行っている。一方、リフォーム融資に関する取組姿勢について、一部金融機関へヒアリングしたところ基本的には推進の姿勢ではなく、商品のひとつとして用意しているという位置付けで、申込はオンラインが多いようである。機構としてもカーボンニュートラルという大きな流れの中で、既存住宅の省エネリフォームが重要だと認識している。様々な施策ツールがある中、全国で金融機関及び利用者を含めてカーボンニュートラルに誘導していくという意味では、機構としてしっかりとした融資制度を用意し、一定の要件に合致しているか検査をした上で、省エネ住宅を進めていく役割を担っていくべきものと考えている。

機構) リフォーム市場においては、全国で6兆円から7兆円程度であるが、ローン市場に限れば、1千億円にも満たない規模であり、民間金融機関もローン市場の拡大は望んでいる。まずは、機構で手を付けて、民間金融機関が営業エリアの拡大を図るのであれば、機構としてもそれと連携しながら推進していきたいと考えている。

倉橋委員) まずは機構が先導的に市場を拡大していく趣旨と理解した。市場の拡大自体は大事である。

河村委員長代理) 既存住宅においても、省エネ対応が重要な施策目標と思うが、機構が直接融資を行うとなると法律改正を伴う、極めて大きな制度設計の変更となる。旧住宅金融公庫時代から様々な議論があり、独法移行後の機構の業務は、基本的には証券化支援と直接融資は災害対応に限られ、直接融資に関しては、民間金融機関の参入支援を行うことが前提とされている。グリーンリフォーム融資の制度設計自体はこれからだと思うが、やはり直接融資で対応することになるのか。海外の政策金融をみると様々な手法があると思う。民間金融機関が参入しないのであれば、政策金融が行う意義はあると思うが、単独融資ではなく協調融資の形とすることも可能である。また、利子補給を行うという手法もあり、リファイナンスやバックファイナンスを行うという考え方もある。民間金融機関が貸付けを行うが、その裏付けとなる資金を機構から民間金融機関に貸し付ける等、適切に政策金融が関与する範囲をコントロールするやり方等があるのではないか。その点について機構はどう考えているか。

機構) 現時点では、機構へ申込いただき、審査をして融資する形を予定している。河村委員からのご指摘は、ごもっともであり、全銀協、地銀協及び信金協と年末に意見交換を重ねてきているが、その際にも民業補完及び民業圧迫にならないようにとのご意見はいただいているところ。一方、個別の金融機関においては取り組み姿勢が様々であり、熱心な金融機関もあるが、大半が消極的であり、そのような中で例えば利子補給という手法をとれば、

積極的な金融機関が出てこない状況は大きく変わらないため、当面の制度スタート段階では機構自ら融資を行っていく必要があると考えている。その後、市場が成熟していくのであれば、手法は様々あり、改めて考えていく必要があるという認識である。

河村委員長代理) 国土交通省で検討する事項であると思うが、機構が直接融資を行うにしても一定に期間を決めて、見直しを行う仕組みにしておかないと機構に任せきりになってしまう状況にもなりかねない。今後、融資の実施状況を見ながら再検討をするという制度にしておくことも一つのやり方であると思う。

機構) 先ほど申し上げたリフォーム市場規模の中で、省エネリフォームを含むものは、5%にも満たない状況である。そのため、機構が直接、既存住宅ストックの省エネリフォームを促すという役割を担うこととなる。市場の拡大とともに、民間金融機関からも様々な商品が出てくるとことは歓迎すべきことであり、その状態にまで市場が成長してきた時にいつまで機構が直接融資により対応する必要があるかはしっかりと考えていかなければいけない。法律の体裁のひとつとして、検討条項というものがある。今のところ、国土交通省の政策の中においては当該条項が含まれていないと認識している。

〈欠席となった齊藤委員からの主な意見〉

欠席となった齊藤委員から事前にいただいた意見等のうち、主なものについて、委員会で共有した。

・議事1：マンション大規模修繕ガイドブックに関する意見

マンション管理組合が大規模修繕等に対する理解が進んでいないことにより、不適切なコンサル業者による大規模修繕のトラブルが多発している。そのような中で、管理組合員向けに作成した「マンション大規模修繕ガイドブック」は素晴らしい取組みである。

・議事1：高経年マンションへの取組についての意見

マンションライフサイクルシミュレーションや共用部分リフォーム融資など高経年マンションへの機構の打ちは素晴らしいと思う。一方で、老朽化したマンションの建替についても、もっとモデルケースを作っていかなければならないと考えており、特にディベロッパーがリスクを負う建替の方法に依存した現状は課題であると考えている。

そのような課題意識から、横浜でシミュレーションをはじめたところ。管理組合による建替を行い、建替後の建物に居住せず出ていく住民のサポート等含めて機構の知見も借りていきたいと考えており、是非議論に参画いただきたい。

・議事2：管理計画認定マンション等への支援策への意見

令和4年度予算案について、管理計画認定マンションの優遇（フラット金利引き下げ、共用部分リフォームの金利引き下げ、すまい・る債の利率上乘せ）は素晴らしい取組みである。マンション管理計画認定に向けた誘導のための支援策がなければ管理組合は動かないと考えており、機構の取組は非常にありがたい。