

第 19 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 5 年 2 月 6 日（月）10 時 00 分～11 時 30 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、齊藤委員、水島委員

<議事 1：令和 4 年度の取組等>

機構から、「令和 4 年度の取組等」について説明した。

審議概要は次のとおり。

倉橋委員) 日本銀行は、令和 4 年末に長期金利の上限を事実上引き上げ、長期金利と短期金利の金利差が生じている。今後、日本銀行の総裁が交代となるが、金融市場の先行き等の考えがあれば教えてほしい。

機構) 今後、日本銀行がいつ金融政策を見直すのか不透明であるが、令和 4 年 12 月に 10 年国債金利の変動幅を拡大し上限を 0.5%程度とした現状でのイールドカーブからは本来 0.76%程度の水準が妥当であるとの見方もあるものの国債買入れにより 0.5%程度に押さえ込んでいるところ、変動幅を更に拡大し、例えば 0.75%程度とすることも考えられる。新総裁が就任し、6 月頃に賃金引上げ等の影響が表れ、消費者物価の前年比上昇率を 2%とする目標の達成状況がある程度見えてくれば、イールドカーブコントロールの取止めの可能性もあり、その先には、短期金利を引き上げる可能性がある。機構としてもどのような状況となってもよいよう理事長の下、対応してまいりたい。

河村委員長代理) 金融情勢の変化により長期金利が上昇し、融資金利が引き上げられたことからフラット 35 の申請件数が大幅に減少しているが、外部金融環境の影響で申請件数が減少するのは、当然と捉えることもできる。仮に機構の業務実績について、取組が不十分との評価になった場合は、外部金融環境変化の影響が大きいということを説明してはどうか。一方、国民には変動金利型住宅ローンが志向されているが、変動金利型が抱えるリスクが十分に理解されていないかもしれない。今後の情勢次第では、国民の認識が変化し固定金利型が志向される時期が来るかもしれないので、そのような際に機構として対応できるよう準備しておけばよい。このとき機構の ALM リスクへの対応は十分であるか。旧公庫時代のように直接融資を主体としておらず大きな懸念はないと思うが、どのように認識しているか。

機構) 固定金利型が志向される局面が来た際に対応できるよう、以前から理事長のイニシアチブで検討を行っている。機を逃さず、最大限努力する所存

である。

機構) 金融機関では変動金利型が伸びている状況であり、機構は金利環境が変化した影響で厳しい状況下にある。この状況がいつまで続き、どのタイミングで解消されるのかはわからないが、全ての可能性に備えて、自助努力ができる部分はしっかり対応していく。また、他の住宅ローンと比較して手続き面が煩雑であるという指摘をいただいているため、手続や審査などすべからく見直しを行い、金利に限らず商品性の向上を進め、早ければ令和5年4月から公表したいと考えている。

機構) A L Mリスクへの対応について、フラット35の資金調達には基本的にMBSとし投資家に転嫁している。直接融資は、今後の金利上昇を見込みながら期限前償還モデル等により計測しているが、その中で金利の上昇幅を見た上でコストを設定し見直ししながら対応していく。

水島委員) A L Mリスク管理委員会の存在は認識しているが、どのような活動をしているのか。

機構) A L Mリスク管理委員会では、各勘定、各融資種別のA L Mリスクに関わる項目についてモニタリングを行っているほか、モニタリングを通じて把握した各融資種別の状況も踏まえ、次年度の金利設定に当たりA L Mリスク対応コストをどの程度の水準とすべきかという議論をしている。更にその状況についてモニタリングをしている。

水島委員) 開催の頻度はどの程度か。

機構) 令和4年度は既に10回以上開催している。

水島委員) A L Mリスク管理委員会の議事録等、共有できるものがあれば見せていただきたい。

機構) お示しできる資料があれば提供させていただく。

倉橋委員) 機構公式YouTubeチャンネルを拝見した。「純喫茶フラット」の動画が趣向を凝らしており興味深かった。動画の内容についても消費者に訴求するものも多くあり、よい取組である。教員を務める大学のYouTubeチャンネルの取組であれば、5分から10分程度のものが多く再生されており、長い動画でも10分程度が適当である。よいコンテンツであり、世間が知らないのは勿体ない。機構HPでの告知だけでなく例えばテレビCMの下にテロップで載せるなど更に再生回数が増加するのではないかな。

機構) テレビだけでなく新聞等の媒体でも広告を行っており、検討させていただく。

齊藤委員) マンション関連の機構公式YouTube動画を拝見した。機構の商品紹介だけでなくマンション管理のセミナーも掲載するなど、普及啓発に寄与されており勉強になった。また、長い動画は分割されて掲載されており見やすい。動画の内容を更新していくのは大変であるが、是非検討いただきたい。

河村委員(長代理) マンション管理についてのドラマ仕立ての動画もあるとよい。

倉橋委員) 機構公式YouTubeチャンネル開設から3日で400回再生は早い方

である。教員を務める大学の YouTube 動画と比べても好調な印象である。
齊藤委員) 令和 5 年 2 月 3 日に機構公式 YouTube チャンネルを開設したばかり
だが、視聴者はどこから情報収集したのか。

機構) 機構HPにも機構公式YouTube チャンネル開設時に掲載している。

機構) 機構公式LINEを登録している方にも案内をしている。

齊藤委員) 資料4頁目にマンションすまい・る債の実績があるが、順調に伸び
ており喜ばしいことである。令和4年度の実績は対前年同期比で108%と
なっているが、目標設定はどのように決定しているのか。

機構) 第四期中期目標期間の4年間でマンションすまい・る債を活用するマン
ション管理組合を7,200組合以上とする定量目標が課されており、これを
各年度に分配している。令和5年度年度計画は、今後主務省と議論しながら
目標を設定することになるが、令和4年度年度計画の目標に更に100組
合以上上積みしたものになるのではないかと考えている。

齊藤委員) 第四期中期目標で定められた7,200組合はどのような考え方によ
り設定されているのか。

機構) 第三期中期目標期間のマンションすまい・る債の実績6,966組合を踏ま
え、厳しいものの達成できると考えられ目標として設定されている。

水島委員) 資料8頁のTCFDの提言に対する賛同に関連して、各社のTCF
Dのレポートを投資家として見ている中で機構も記載すればよいと思う
ものがある。一つ目がガバナンスの項目で、サステナビリティ委員会の
設置というもの、二つ目がESGについての外部評価を受けたということ
である。その他、地域共生も流行言葉であるが、機構は既に実績もあるの
で記載するとよいだろう。CO₂排出量の削減でScope1、Scope2、更に
Scope3の説明もあったが、そのようなことを知っている投資家は多くは
ないので、より簡潔に機構の活動に伴うCO₂削減目標等にした方がよい
のではないかと。

機構) 参考となるご意見をいただいた。勉強させていただく。

<議事2：令和5年度予算案等の概要>

機構から、「令和5年度予算案の概要」について説明した。

審議概要は次のとおり。

齊藤委員) マンションの管理等に関する研究をしており、資料1頁のフラット
35S等の金利引下げ制度の継続は、管理計画認定マンション、予備認定
マンションにフラット35Sの金利引下げというメリットを付与いた
だくもので敬意を表したい。ところで管理計画認定マンションは、自治体が
管理計画を認定しなければ、適切に管理されているマンションであつて
も認定をもらえないが、マンションの絶対数が少ない自治体は、この認定
制度に消極的であり担当者もいない場合もある。このため、適切に管理を
行っているマンションを市場で評価されるべく、令和4年4月からマン

ション管理業協会によるマンション管理適正評価制度という制度が開始した。これは全国のマンションを対象に管理状態を6段階で評価する制度で、制度が開始した令和4年4月から12月までの間で、およそ200のマンションがHPで開示され、全国レベルで検索できるようになっているほか、大手の不動産サイト3社とも連携している。評価が高いマンションに対し機構による支援策を将来的に検討いただきたい。

機構) 機構としてできることが限られているが、例えば令和5年度募集分のマンションすまい・る債について、管理計画認定マンションについては、通常より利率を上乗せすることとしている。機構としてもこのような制度を推進していくため、政策実施機関として努力していく。

齊藤委員) 管理計画認定制度を動かしていかなければいけないが、地域によってはマンションが認定を受けることができないというネックがあり、全国で利用できる制度もあるので是非検討いただきたい。

資料2頁に空き家対策の金利引下げとあるが、この場合の空き家の定義は何か。

機構) 資料2頁に記載のある空き家は、地方公共団体が空き家を購入し入居される方に財政的に支援する等、地方公共団体独自の取組を行っている場合に、フラット35の金利を引き下げるものであり、空き家の定義も含めて地方公共団体が決めているため、画一的に決まっているものではない。

水島委員) 高経年マンションが増加しているが、民間金融機関の住宅ローンは、通常マンションの法定耐用年数である47年までを期限としていることが多い。フラット35は、法定耐用年数を超える場合は、どのようになるのかわからないが、齊藤委員ご発言のマンション管理適正評価制度で高評価を受けているマンションは、住宅ローンの期限を法定耐用年数である47年を越えてフラット35を利用することができる等、民間金融機関が住宅ローンを付けやすくできるようなアピールが考えられるのではないか。その点の検討の可能性はあるのか。

機構) 機構の個人系融資では、長期優良住宅について返済期間を最長50年とするフラット50という融資商品があるが、それ以外は最長35年となっている。一方、民間金融機関では返済期間40年等の住宅ローン商品が出てきており、機構としてどのように対応していくべきかという問題意識は持っている。返済期間の上限は現状の35年から伸ばす方向で検討され得ると思うが、機構が民業補完とされていることも考慮し今後検討すべき課題であると認識している。

機構) フラット35で中古住宅を購入する場合、法定耐用年数は意識せず住宅の劣化状況を確認し、最長35年としている。

河村委員長代理) 住宅ローンは個人相手であり、返済期間が長くなればなるほど、働きながらローンを返済していける想定年数は以前と比べ長くなっていると思う。親子リレーローン等もあるが別の課題が含まれる。

齊藤委員) マンションの場合に法定耐用年数の基準はないということだが、今

後築年数が経過したマンションが増加していく。今までは、それでよかったかもしれないが、例えば築 70 年のマンションに 35 年の住宅ローンを組めば、築 100 年を超えたマンションまでローンを組めるということになる。

機構) 今までは新耐震基準の導入前後で大きく分かれており、旧耐震の物件には一定の耐震基準が確認できなければ融資することができないため、築年数が長いものに融資することが難しい場合があった。新耐震基準が制定されて以降、一定年数経っているため検討していかななくてはいけないかもしれない。

齊藤委員) 法制審議会においてマンション再生の合意形成を議論している。住宅ローンを組むと住み続ける期待値が上がり、住宅ローンを組んだばかりの区分所有者があと 35 年使いたい建物は築 70～80 年経っているという場合もあり得る。金融だけの問題ではなく、マンションの終焉について法制度とも連携しながら検討していく必要がある。