

## 第 20 回事業運営審議委員会審議概要

■日 時:令和5年9月5日(火)13時00分～15時00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 年度決算及び業務実績の概要等>

機構から、「令和 4 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。

倉橋委員) 住宅金融公庫時代から機構は我が国の住宅の量の面だけでなく質の向上に貢献しており、昨今の環境の変化、気候変動リスクへの対応は住宅金融支援機構の進化が垣間見られることである。その上で説明内容に関連して統合報告書の 38 ページ、39 ページに記載の気候変動リスクへの対応について質問だが、物理的リスクは時間軸の記載があるが、移行リスクは時間軸の記載がないため短期・中期・長期のどれに当たるのか確認したい。また、統合報告書では日本全体における現状の住宅ストック全体の概況と対策の必要性を示した上で、機構の対応を開示した方がよいのではないか。

また、41 ページの人材戦略だが、職員のエンゲージメント向上に向けて、機構の存在価値や人材戦略への職員の共感度を高める取り組みはどのように行われているか。

機構) TCFDでは、時間軸を示すことが推奨されていることは承知していたが、現時点で機構が特定している移行リスクは炭素税導入、ZEH義務化の2つであり、短期・中期・長期に分類して示す必要性までは考えていなかった。しかしながら、ご意見を踏まえ、日本全体の現状における概況等の記述も含め、より充実した情報開示に向けて今後検討していきたい。

機構) 定期的に理事長から全職員に対してメッセージを発信するとともに、支店を含む各部署を所管・担当する役員も職員と直接対面し、現状の課題や経営層の考え、日頃の取組に対する感謝の言葉を伝えることを実践している。

齊藤委員) 本年 6 月に空き家対策法が改正され、機構の空き家対策について関心を持っている。説明資料に高松市と連携した【リ・バース 60】の取組の目的として空き家対策とあるが、具体的に教えてほしい。また、他の【リ・バース 60】と異なるのか。

機構) 【リ・バース 60】はお客さまがお亡くなりになった後、物件が売却され流通すると想定されるため空き家を生まないことが空き家対策に資すると高松市が評価したものと考える。商品性は他の【リ・バース 60】

と同様であるが、高松市が【リ・バース60】の利用者に対して補助金を交付する。

齊藤委員) 【リ・バース60】の返済期間の平均は何年か。

機構) 原則は債務者が亡くなるまでが借入期間となり、制度を開始してからそこまで期間が経過していないためお示しすることは難しい。

河村委員長代理) 支店等の拠点を集約してきたが、地方公共団体との連携の上で、地方公共団体ごとにニーズが異なり、また災害がどこで発生するか予測が不可能な中で支障はないか。

機構) 現時点では支店と必要に応じたセンターを設置しており、業務上の支障はないと考える。

若杉委員長) 拠点が集約されている件については主要都市には配置されており、問題ないように感じる。

河村委員長代理) かつて鹿児島にも拠点を置いた過去もあり、機構の業務は情報通信技術が発達したとしても遠隔地で対応できるような業務ばかりではなく、現地に赴く必要性が高いことを踏まえ、有事の際に柔軟に人と体制を対応できるようにするなど検討してほしい。

水島委員) 証券化支援勘定と既往債権管理勘定以外にも収益を得るため、災害予防の観点で木密地域の再開発を機構自らが事業主体となって地方公共団体と連携して実現し、購入者にはフラット35や【リ・バース60】で資金提供することは考えられないか。

機構) 再開発の初動期向け融資メニューはあるものの事業主体は機構ではなく、機構が事業主体に融資していくものである。根拠法の関係もあり現時点で機構が事業主体になることは難しいが、災害予防に向けた新たな取組については、なんらかの形で貢献できるよう考えてみたい。

若杉委員長) 根拠法の制約もあり直ぐにできないかも知れないが、時代の変化に応じて機構の業務領域を広げる観点で経営していただきたい。

倉橋委員) まちづくりでも、いろいろな組織のいろいろな制度が有機的に連動しておらず、それらが連動して日本全体として取り組めるようにJH Fからの提言についても期待したい。

若杉委員長) おのおのが連携していない状態を日本では蛸壺といい、アメリカではサイロ方式という。この閉塞感を打開することが重要だと感じる。

## <議事2第1部：機構職員からの説明>

機構九州支店職員から災害復興住宅融資リバースモーゲージ型住宅ローンの概要及び平成28年熊本地震発生から現在に至るまでの復興に向けた取組を説明した。

若杉委員長) 長い時間をかけて今回のリバースモーゲージ型ローンが商品化されたように感じるが、これまでの経験を活かして事前に商品化できな

かったのか。

機構) 地震災害の特徴であるが、熊本地震で被災した多くの住宅は築年数がかなり経過した建物であり、居住者も高齢者が多く、「我々のような高齢者に対して建設費用等を融資してくれる金融機関がなく困っている。」という高齢被災者の切実な声を本店に届けた結果、リバースモーゲージ型の災害復興住宅融資が新たに創設されるに至った。リバースモーゲージ型の住宅ローンは、それまで地方では実績がなかったことから利用者の誤解も多く、正しくその商品性をご理解いただくのに相当の時間を要したことから、仮に事前に商品化されていたとしても浸透するまで時間を要したものと思われる。なお、平成30年に豪雨災害に見舞われた岡山県倉敷市等の被災地において本制度の周知に携わった経験もあるが、熊本地震での利用実績等がある程度伝わっていたことから、浸透が早かったように記憶している。

齊藤委員) リバースモーゲージ型住宅ローンの利用者が利用するときネックになることは何か。また、申込人の理解だけでなく、法定相続人の理解も必要ではないか。

機構) 諸費用等を含め自己資金を準備する必要がある、利用者によっては資金繰りがネックになるケースがある。ただ、昨今は被災者生活再建支援金などの補助金を頭金とされる方もいらっしゃる。法定相続人の理解に関して言えば、申込前に申込人に対して対面で商品説明を行っているが、その際にできる限り法定相続人にも同席してもらい、商品について理解いただいた上で、融資の申込をしてもらっている。

倉橋委員) 自宅をその場で再建する方と他の地域に物件を購入する方とどちらが多いのか。

機構) 災害毎に特徴は異なるが、平成28年の熊本地震については、根拠となる計数を持ち合わせていないが現地再建を行う被災者が多かったように思う。球磨川が氾濫して人吉などの県南エリアで被害が発生した令和2年7月豪雨では、安全な地域に移転して再建する方が多いように感じる。

河村委員長代理) 災害被害が広範囲にわたる可能性もあるが、住宅のモデルとして「くまもと型復興住宅」はどの地域でも対応可能なものか。

機構) 「くまもと型復興住宅」も東日本大震災の際の先行事例を参考とした取組であり、その後に発生した災害の被災地においても、災害ごとの特徴（水害か地震災害か等）を踏まえつつ、徐々に同様の取組が広がってきている。ちなみに「くまもと型復興住宅」は地震災害の被災者に対して提案されたものであることから、県産材を利用し地震に強く価格を抑えられたモデルプランとして提案されたところである。

水島委員) 地域支え合いセンター、熊本県庁など復興に携わった方の前向きな努力にて、再建が進んだものと理解し感銘を受けた。

齊藤委員) 多くのモデルプランが紹介されており、災害時だけでなく通常時

の住宅建設等の時も利用できることが良いと感じた。高齢者の方もイメージがしやすくなり、住宅のリフォーム、再建等を検討することもできるように感じる。

<第2議事第2部：熊本県担当者からの説明>

<第2議事第3部：融資利用者●●氏へのインタビュー>

齊藤委員) 災害リバモを利用するにあたり●●様が不安だったことは何か。

●●様) 大きく不安だったことはないが、強いて言えば、融資限度額が土地・建物の担保評価額の6割までで諸費用など自己資金の負担が大きい  
ため、担保掛け目の6割を6割5分までで良いので上げてほしい。

機構) 貴重なご意見として承った。

齊藤委員) 機構と地方公共団体は平時から連携していたとのこと、多くの機関で機構と連携している旨を耳にすることが多く、地方公共団体等との  
平時からの連携が重要と感じた。

若杉委員長) 熊本県担当者と機構担当者との出会いは偶然出会ったのか、それとも以前から機構担当者と繋がりがあったのか。

機構) 旧住宅金融公庫時代から熊本県の住宅部局と連携してきた。熊本地震が発生し、熊本県では災害復興に当たり、住宅部局が住宅の整備や仮設住宅の建設などハード面を対応するものの、仮設住宅に入居した被災者の再建についてのフォローといったソフト面は健康福祉部局が対応すると耳にしたことから、健康福祉部局との連携も必要と認識したことが出会いにつながったもの。

熊本県) 支援を必要としているのに届いていない被災者に対し積極的な働きかけが重要と認識していたが、機構担当者も同様に考え動いていたことから、これは必然と考えている。なお、平時の連携について補足すると、熊本県は、機構から説明があったように役割が分かれているが、他の地方公共団体は一緒になっているところもあると思う。それぞれの公共団体で平時の部署の役割、災害発生時の役割を明確にしていくことが今後の行政の役割として大切なことになる。

河村委員長代理) 災害対応について熊本県と機構のそれぞれが復興のために協力して尽力していたことがよくわかった。政策金融機関の役割として災害対応は大事であると改めて感じる。温暖化が進み日本全国で災害が頻発するなか、熊本県はノウハウを積んだものの他の地域の災害発生時にすべて駆けつけるわけにもいかない。そこで全国にネットワークを持つ機構が果たせる役割は大きいのではないかと。国と異なり現場で被災者に寄り添い災害によって奪われた生活基盤を再建するお手伝いをする  
ことは機構の大切な役割である。

機構) 熊本地震をきっかけに創設された利子補給制度や、各県の利子補給との連携を横展開している。熊本地震で得たノウハウを伝えるのは簡単ではないが、今年度も北陸で地震が発生した際に現地支店へ伝えるべく駆

けつけて勉強会を行っている。

倉橋委員) 平時から地方公共団体と災害協定を結ぶ必要性を感じた。熊本地震に際して他の支店に応援を要請したのか。

機構) 被災者向けの相談会は最初の3年間に集中しており、一つの拠点で対応しきれるものではなく、本支店から毎週応援を要請して各会場の対応を継続していた。

若杉委員長) 機構としても県としてもブレイクスルーがあったのではないか。こうしたことを正式な文書として残しておくが良い。文字で残すことでA Iなども活用しやすくなり、記録が埋もれることはないだろう。