

第 21 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 6 年 2 月 7 日（水）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：河村委員長代理、倉橋委員、齊藤委員、水島委員
（委員長代理・以下 50 音順）

議事 1：令和 5 年度の事業執行状況について

議事 2：独立行政法人住宅金融支援機構に係る令和 6 年度予算政府案等の概要

機構から、「令和 5 年度の事業執行状況について」及び「独立行政法人住宅金融支援機構に係る令和 6 年度予算政府案等の概要」を説明した。

審議概要は次のとおり。

齊藤委員）管理計画認定を取得した場合にマンションすまい・る債の新規応募債券の利率を上乗せする取組は、マンション管理組合にとってメリットの大きい制度であり、高経年マンション等への取組において機構が大きな役割を果たしていると言える。その上で、機構のまちづくり融資の制度概要について、2 点申し上げる。1 点目は、区分所有法の改正により、マンション建替えの決議要件が緩和されると、改正前と比較して建替え事業が進めやすくなり、開発事業者が関与せずマンション管理組合主導で建替え事業を進める事例が増えることで、保留床の売却等の手続きに時間を要することも想定される。しかしながら、マンション建替えに利用できる現行のまちづくり融資は返済期間が建物竣工後 2 年以内となっていることから、一律で返済期間を延長するか、個々の建替え事業に応じた返済期間の設定等により、マンション建替えのさらなる支援をお願いしたい。2 点目は、管理不全マンションを増やさないよう既存マンションの解体を支援するため、まちづくり融資について建替え後の建築物を住宅とする要件を撤廃するとともに解体のみでも利用できるよう制度改正を検討してほしい。

機構）いずれのご意見についても、現場のニーズを踏まえて、検討してまいりたい。

倉橋委員）中長期的には住宅着工が減少することから、フラット 35 といった住宅取得を中心とした支援策に加え、まちづくり全体を見据えた支援策を検討する等、業務範囲を広げていくことが経営上重要であると思料

する。

機構) 倉橋委員からいただいたご意見も踏まえて、まちづくり全体を見据えた支援策も検討してまいりたい。

倉橋委員) 場合によっては、まちを縮小させるためのコンパクトシティ形成への支援策も検討していただきたい。

カーボンニュートラルへの対応に力を入れているが、既存マンションの省エネ化に寄与する取組も積極的に進められたい。

機構) 既存マンションの省エネ化については、サッシ交換等の断熱改修工事への融資実績が一定にある。今後は太陽光発電設備設工事等に対しても積極的に支援していきたい。

水島委員) 長期ビジョンの策定は重要な取組であるが、フラット35の申請件数がここまで減少すると、足下の状況に対しても対策を講じる必要があると考える。特に金融機関の住宅ローン残高として計上することができるフラット35保証型の申請件数がここまで減少しているのはなぜか。また、フラット35の申請件数が減少することによって、機構の財務状況が悪化し、問題が生じることはないのか。

機構) フラット35の申請件数が減少しているのは、長短金利差の拡大にとともに、変動金利型住宅ローンとの金利差が拡大し、より金利の低い変動金利型住宅ローンを希望するエンドユーザが増加していることが主な要因だと分析している。フラット35保証型と並行して取り扱う変動金利型住宅ローンの提供に力を入れている金融機関も多い。また、フラット35の申請件数が減少することによる機構の財務状況への影響については、過去の住宅ローン債権からの金利収入があることから、今すぐに重大な影響を及ぼすことはないが、この状況が続くことで、住宅ローン残高が減少し、財務上にも重大な影響を及ぼしかねないと危惧している。

機構) 財務状況の改善のみならず、政策実施機能の最大化に向けても一定の市場影響力が必要になることから、中長期的な事業量確保に向けた施策を検討していく必要があると考えている。今後も、必要に応じて自主財源の導入も検討しながら、適切な措置を講じてまいる。

河村委員長代理) 令和6年能登半島地震への初動対応として、地方公共団体に対する被災者向け支援制度の迅速な周知等は、非常に良い取組である。今回のような地方部での自然災害の場合、地方公共団体の支援体制も踏まえて、現地での再建を支援するのか、移転を前提とした支援を行うべきなのかをしっかりと考える必要がある。平時においても、国全体としてコンパクトシティ化を進めておくことも重要である。

機構) 機構が過去に被災者支援を行った平成 28 年熊本地震への対応等の事例も踏まえながら、県や市町村の意向を尊重した支援を行ってまいる。

河村委員長代理) 災害危険区域等の区域内にある既存住宅を移転させることや耐震リフォーム工事を促進する取組も重要である。

機構) 機構においては、土砂災害特別警戒区域内で新築住宅を建設または購入する場合には、フラット 35 S またはフラット 35 維持保全型を利用できないようにしている。

河村委員長代理) 多くの職員からの意見をもとに、長期ビジョンの策定を進めたことは非常に良い取組である。以前、カイゼン大会にも出席したことがあるが、職員一人一人が日ごろから、機構が果たしていくべき役割について考えながら仕事をしている様子が窺われ、今回の長期ビジョンの策定プロセスからも、たいへん良い組織風土が形成されていると感じる。長期ビジョンとして策定した内容では「住まうモノ」への支援に重点を置いているが、安全な住まいを取得するための支援が重要である。耐震性等が優れた安全な住宅であり、かつ、安全な場所に建設された住宅の取得を促進する支援策を検討いただきたい。また、少子高齢化が進む日本においては、住宅の建設から解体までを一体で考えた住宅政策を検討すべきであり、機構においてもこれまでの手法にとらわれない総合的な支援の検討を進められたい。

フラット 35 の申請件数減少は、長短金利差の拡大が大きな要因であると考え。機構では、短期金利が上昇する可能性も考慮し、全期間固定金利型住宅ローンを安定的に供給することが重要である。

倉橋委員) 長期ビジョンの関連であるが、機構の役割は公庫の時代から一貫して住宅の質の向上を先導してきており、これは組織としての財産ではないか。技術基準や関連するノウハウを活かせないか。

機構) 倉橋委員のご意見も参考に検討してまいりたい。

機構) 技術基準に携われることを理由として機構への就職を決めた建築系の職員もいる。機構が融資で関与しない物件であっても、検査などの仕組みを通じて世の中の住宅の質をレベルアップしていけるため、組織としての財産であると考えている。

議事 3：これまでの事業運営審議委員会の記録～提言等による機構の進化～

機構から、「これまでの事業運営審議委員会の記録～提言等による機構の進化～」を説明した。

審議概要は次のとおり。

水島委員) フラット35の事業量の状況を長短金利差の拡大で説明できるとのことであったが、取扱金融機関数も増えていない。機構と提携すると住宅ローンを簡便に取り扱えたり、審査結果が早く出るような基盤をデジタル技術により構築してはどうか。子育て世帯を対象とした金利引下げ施策が予定されているとのことであったが、民間金融機関で10年固定の金利を引き上げる動きがあり、フラット35の競争力が上がる。地方銀行でデジタル化の動きがあるものの実態は千差万別であり、機構がフラット35を通じ地銀にデジタル化を働きかけることができれば良いと考えている。

機構) 来年度にはフラット35申込みがWebでできるようになり、融資手続きがWeb上で完結できる環境が整う予定である。これを取扱金融機関に利用してもらうよう働きかけていきたい。

河村委員長代理) 事業運営審議委員会に十年間にわたって関わり、現地視察や議論に参加させていただいた。十年前の行革の議論では、直接融資から証券化支援事業に転換してから間もないこともあって民業補完の観点から意見が出され、事業運営審議委員会の設置につながった。その後、当時想定していなかった課題が出てきている中、議論に参加できて有意義であった。

倉橋委員) 十年にわたり参加し、勉強にもなってありがたい。YouTubeチャンネルの登録者数は4,900と、自分が教員を務める学部に比べても桁違いに多い。投稿された動画では固定金利型住宅ローンと変動金利型住宅ローンの違いなどを説明した純喫茶フラットのシリーズが積みあがり、若い層に訴える良い取組となっている。

〈欠席となった若杉委員長からの主な意見〉

欠席となった若杉委員長からいただいた意見等について、出席者に共有した。

- ・これまでの事業運営審議委員会を振り返ることは有意義であると感じた。今後、4年乃至5年ごとに振り返る機会を設けてはどうか。
- ・また、女性役員の存在は女性職員のモチベーションに繋がると考えられる。女性活躍推進に向けて今後も取り組まれない。
- ・さらにパーパスの浸透について、機構は社会から何を求められているかが分かりやすくパーパスがなじみやすい組織であると考え。今後もパーパスの浸透に努めてほしい。