

第7回事業運営審議委員会審議概要

- 日 時：平成29年3月15日（水）15時00分～16時40分
- 場 所：住宅金融支援機構本店
- 出席者：若杉委員長、池尾委員長代理、渡辺委員、倉橋委員、河村委員

<議事1：第三期中期目標の概要>

機構から第三期中期目標の概要を説明した。

議事1に係る審議概要は次のとおり。

（若杉委員長）「法人の長のリーダーシップに基づく自主的・戦略的な運営」と言いながら、多くの数値目標が定められており、自主的・戦略的な運営の余地などないのではと思う。

（渡辺委員）フラット35子育て支援型の目標申請戸数が7,500戸というのは少ないと感じるが、どのように定義しているのか。

（機構）機構としては、目標達成にはかなり厳しい数字だと認識している。この制度は、機構が各自治体と協定を締結し、その上で自治体からの財政支援も必要となる。国庫だけに頼らず、自治体と一緒に進めていくという趣旨でこのような要件が課せられたのだと受けとめている。

（渡辺委員）子育て中の人が住宅を取得する際に幅広く利用できる制度ならばこの目標は規模が小さいと感じたが、そうではないということか。

（機構）そのとおり。

（倉橋委員）フラット35子育て支援型の対象は、親世帯との近居が条件なのか。

（機構）それも1つの対象であるが、若年子育て世帯が既存住宅を取得することも対象となっている。

（倉橋委員）対象となる自治体は都市部なのか、地方なのか、全国か。

（機構）全国が対象となる。

（倉橋委員）以前から子育て支援が手厚い自治体があるが、そういうところが興味を持っているのだろう。

（河村委員）目標によっては「重要度」や「難易度」が付いているようだが、これは何か。

（機構）総務省が定めた指針（「独立行政法人の目標の策定に関する指針」（平成26年9月2日総務大臣決定）の中で、業務内容に応じて設定できるようになっており、評価の際に一定に考慮される。

（河村委員）難易度が高いと設定しているのはリバースモーゲージ型住宅ローンについてだけか。

（機構）そのとおり。

（河村委員）リバースモーゲージは政策的に重要な施策だと思う。普及させる

ためには民間金融機関だけでなく、国民に働きかけることも必要だが、機構としてどのように取り組んでいくのか。

(機構) ご意見のとおりだと思います。ただ、機構だけでは実現が難しいため、主務省である国土交通省にも我々と一緒になって国民への意識の浸透を図っていただきたいと考えている。

(河村委員) リバースモーゲージという言葉は一般的ではなく、まずモーゲージという言葉に抵抗がある人もいるだろう。国民がついてこないと制度としては機能しないため、国土交通省や民間金融機関ないしその業界団体等と一緒にセミナーを開催するといった啓発活動や後押しが必要だと思う。

(機構) そのとおりだと思います。また個人への働きかけだけでなく、自治体への働きかけも必要である。例えば、高齢化が進んだ団地を抱えており、高齢の居住者への支援策で悩んでいる自治体もあり、そうした自治体と共同で居住者向けにリバースモーゲージの説明会を開催するといった取組は既に始めている。

(河村委員) そのような取組も必要だと思う。

(機構) 一般的なリバースモーゲージは生活資金も対象になっているが、この制度は用途が住宅ローンに限られており、使い勝手という面では劣る。相続時に問題にならないように事前にカウンセリングを通じて丁寧に対応しており、自己資金を使わずにリフォームする際等に活用していただいている。実際に使っていただいた事例が一定に出てくれば、こういう形で使えるといった提案がもっとできるようになると思う。

(河村委員) いくつかモデルが出てくると説明しやすくなるかもしれない。

(渡辺委員) 機構の制度は、生活資金は対象にできないのか。

(機構) 機構法上、住宅に関する融資しか対象にならない。

(渡辺委員) まずリバースモーゲージという言葉が分かりにくいように感じる。

(若杉委員長) 住宅資産の活用であれば、本来資金用途を問う必要はないのではないか。

(池尾委員長代理) こうした制度の前提として住宅価値が長期にわたって安定的に維持されることが必要であるが、新規供給が抑制されていない中では空き家が増加し、不動産価格も下落するリスクがあると思う。近い将来住宅価格が大きく下落することが想定される場合には、リバースモーゲージはなかなか普及しないのではないか。機構として中古住宅市場をどのように見ているのか。

(機構) 住宅価値の維持が必要なのはご指摘のとおり。アメリカでもリバースモーゲージが多く利用されるのは中古住宅の価格が上昇しているときである。価格の維持という点では都市部よりも、地方部の方が厳しいかもしれない。

新規供給に伴う空き家の増加による影響についてご指摘があったが、

これは住宅の質の問題と併せて考えるべきではないかと思っている。既存の住宅は耐震や省エネなどの点で質が低いものが多い。中古住宅市場においても、一定の質があるものの価格は維持できるのではないか。

なお、既存住宅のリフォームを大量に行うのは難しいので、住宅ストック全体の質を向上させるためには、ある程度の新規供給は必要と考えている。

(池尾委員長代理) スクラップアンドビルドの中で質の向上が図られるのであれば良いが、流行のタワーマンションだと大規模修繕に相当に費用がかかるので、きちんと価値が維持されていくのか疑問である。

(若杉委員長) 住宅の価値は単体だけでなく、コミュニティの影響を受ける。自治体が質の良い住宅を作っていないと現在の問題は解決できないので、地域づくりという面からも進めていかないといけないのではないかと考えている。自治体は、質の良い公営住宅を周りの環境と併せて整備するといった取組に機構が融資すると言ったら喜ぶのではないか。

(機構) 自治体は公営住宅にはあまり積極的ではないように思う。物件の維持管理や、入居者制限等難しい問題があるので、積極的には推進しないのではないか。

既存住宅については、年数が経過しても価値が下がらないような仕組みが必要だが、日本では建設後すぐに評価が下がってしまう。既存住宅の評価の仕方についても取組が必要という議論を内部でもしている。

(池尾委員長代理) 住宅を議論する仕組みといったインフラを誰が供給するのかという問題がある。

(機構) 今回の中期目標では、利益を活用して政策的な取組を行うことも示されているので、今後は法律の枠内ではあるが取り組みやすくなるのではないか。

(若杉委員長) 戦略的な運営と言っている以上、もう少し自由にやらせてほしいと思う。

(河村委員) 利益を活用するといっても、生活資金をリバースモーゲージの対象にすることは、現行法の枠組みの下ではできないのであろう。法律の枠内というところのどのようなことができるのか。

(機構) 例えばフラット35リノベが挙げられる。開始したばかりでまだ件数は少ないが、使い勝手の良いものとなるよう、実験的に取り組んでいきたい。

(渡辺委員) 先週末は3・11だったが、機構は首都圏直下型地震のようなリスクはどのように織り込んでいるのか。

(機構) 密集市街地の建替については、質の良いものに更新していくことが必要である。これまでは耐震基準を満たすようにする耐震改修しか融資の対象になっていなかったが、耐震性を向上させる工事であれば、耐震基準を直ちに満たさなくても対象とするよう制度の見直しも行っている。

債権保全については、お客さまへ地震保険の利用をご案内しているが、過去の東日本や熊本の経験を踏まえ、対応していくことになると思う。

(渡辺委員) そういうことはシミュレーションをしなくてよいのか。

(機構) 機構の融資住宅は、耐震基準を満たしているため、大規模な災害があっても倒壊のおそれは少なく、基本的には大丈夫だと考えている。しかし、密集市街地の場合、火事で類焼するようなことは考えられる。首都圏直下型であれば経済への影響も大きいので、国と連携して対応していくことになると思う。都市型災害の場合はマンションも大きな課題だと思うが、阪神淡路大震災の時に管理組合向け融資のデフォルトが問題になったことはないと記憶している。

(渡辺委員) 機構がここまでやるといった整理がなされ、社内で議論がされていけばよい。

<議事2：平成29年度予算案等の概要>

機構から平成29年度予算案等の概要を説明した。

議事2に係る審議概要は次のとおり。

(渡辺委員) 自治体の支援は、首長が変わったことによってなくなってしまうことはないのか。

(機構) そうしたこともあると思うが、一度融資をした後で、支援がなくなったからといって途中で金利を引き上げることはない。新規融資に適用できなくなるということである。

(河村委員) アシューマブルローンは担保価値だけに依存するのではなく、申込人の審査をするということによいか。

(機構) そのとおり。

(河村委員) これまでに実績はあるのか。

(機構) フラット50では現在もアシューマブルローン（債務引受）となっており、フラット50そのもののご利用はあるが、債務引受された実績はまだない。

35年返済のうち例えば15年目で承継が生じると、返済期間35年のローンを新規に借りるよりも割賦金が高くなってしまいうようなこともあるので、早めに承継してもらわないとメリットが減ってしまうということもある。

(渡辺委員) 新たな住宅セーフティネット制度における取組に関して、相続税対策で賃貸住宅が増えており、そうした住宅に入居者保証をしているところの業績が良いと聞いている。何十年にもわたり、本当に保証をしていくことができるのか疑問である。

(機構) 現在検討している制度は入居保証ではない。入居者が賃料を延滞した場合の家賃債務保証業者の負担に対応する保険である。

- (池尾委員長代理) セーフティネット法に係る取組の規模感はどの程度か。
- (機構) 平成 29 年度にどこまで普及するか分からない上、将来的な事業量は未知数である。
- (池尾委員長代理) どれぐらいそうした対応を必要とする人がいるのか。定性的な必要性はわかるが、定量的にどうなのか。
- (若杉委員長) それは他も同じで、マーケットの規模感がないと分かりづらい。
- (機構) 詳細の制度設計はこれからであるため、定量的にはまだ検討しにくいですが、機構の経営に影響があるような規模にはならないと考えている。むしろ、法改正までして行う業務である以上、しっかり PR 等しなければならないと考えている。
- (池尾委員長代理) 家賃債務保証業者に対する保険というのは、再保険のようなものだろう。
- (機構) そのとおり。保険料が高いと参加する事業者が入ってこないし、逆に低いと事業として成立しないところが難しい点である。事業者の実態に応じて、どの程度の水準感とするかも検討しなければならない。
- (倉橋委員) 今後の住宅市場は立地や住宅の質に応じて選択されていくことになるので、全国一律ではなく、もう少し対象を限定していく必要があるのではないか。例えば、転勤・入院等に伴う長期の空き家が住宅総数に占める割合は、埼玉県北部地域、すなわち熊谷や深谷などにおける比率が上昇している。既存住宅の市場は線形で増えるのか。
- (機構) 実際には非線形だと思う。
- (倉橋委員) 今回の第三期中期目標ではそうなっているので、今後は注意したほうがよい。
- (池尾委員長代理) 供給だけが増えても仕方がない。需要が伴って伸びるということをどこまで見込んでいるのか。
- (若杉委員長) 潜在需要を抑えているものは何であるかを分析することが必要である。
- (池尾委員長代理) 新築マンションの価格が高騰し、手が出せないため今は中古に流れているという面もあるだろう。
- (倉橋委員) まちづくりに関して、ファンドに対して投融资できないのか。
- (機構) 機構は法律上出資が認められていないため、融資しかできないが、まちづくりへの融資は今も行っている。
- (倉橋委員) 実際にプロジェクトを行う際に、部分的にしか融資を受けられないというのは使い勝手が良くない。この部分は機構、違うところは別の機関というのではなく、一棟で融資できるようにすべきではないか。
- (機構) 現在の機構のまちづくり融資も住宅部分の床面積が 2 分の 1 以上であれば、プロジェクト全体に融資できることになっている。
- (河村委員) 住宅金融公庫時代を経て、今の機構のミッションは変わってきている。時代とともに経済・社会情勢が変化すれば守備範囲が変わること

も当然なので、色々なところからニーズを拾って、もっと国土交通省に働きかけていくことが必要なのではないか。リバースモーゲージについても、単に制度の説明だけでは、お客さまはセミナーに来てくれない。全体として何が良いのか、国民のニーズにどう応えられるのかを伝え、民間金融機関をもっと活用していってもらいたい。住宅資産を活用するのであれば生活資金も住宅分野であろう。

(機構) 激励をいただいたので、今後ともよく検討していきたい。新しいことを行うには機構法の改正が必要な場合も出てくるが、新しいことにチャレンジしていける土台を第三期中に作っていきたい。