

第8回事業運営審議委員会審議概要

■日 時：平成29年7月27日（木）9時30分～13時30分

■場 所：桜上水ガーデンズ

春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業地

■出席者：

○委員：若杉委員長、池尾委員長代理、渡邊委員、倉橋委員、河村委員

○桜上水団地マンション建替事業

建替組合副理事長

建替事業コンサルタント

○春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業

再開発組合事務局長

再開発事業コンサルタント

<議事1：機構融資物件の現場視察>

機構融資物件の現場視察として、桜上水ガーデンズ及び春日・後樂園駅前地区市街地再開発事業地をご覧いただいた。

視察時の審議概要は次のとおり。

（1）桜上水ガーデンズ

建替組合副理事長から、桜上水団地マンション建替事業の概要についてご説明いただいた。

渡邊委員）：民間の金融機関では追加の融資が困難であった中で、機構が融資を行うことができたのは何故か。

機構）：本事業は、敷地面積も広く容積率にも余裕があったため、マンション建替の条件に恵まれていた。しかしながら、住民の建替に関する合意形成が難航しており、民間の金融機関から融資を受けることが難しい状況の中で、機構にご相談いただいた。機構としては過去の経験等から建替事業の見通しを総合的に判断し、融資させていただいた。

建替組合副理事長）：民間の金融機関が融資に対して難色を示したのは、訴訟が提起されたことにより、建替事業が長期化する懸念があったためだと思われる。機構から融資を受けられたことにより、権利者に安心感を与えることにも繋がった。

河村委員）：機構に融資の相談をしたきっかけは何か。

建替組合副理事長）：コンサルタントからの提案である。

事業コンサルタント）：まとまった額の融資を受けるためには、通常、建替え決議成立後に建替組合を設立して法人格を取得する必要がある。当団地の場合、建替え決議にて常に8割以上の賛成を得ていたが、棟別の賛成要件

で数票不足していたために、数度に渡り建替え決議が不成立となった。そのような時期に、機構に相談に乗っていただけたため、大変有り難かった。

河村委員)：マンション建替における一番のハードルは、住民の合意形成ということか。そこについて工夫した点は何か。また、融資以外で機構が役立った点はあるか。

建替組合副理事長)：合意形成に向けて工夫した点は、何事も事業者やコンサルタント任せにせず、理事が自ら住民に説明等を行ったことである。自ら丁寧に説明することで、少しずつ住民の理解を得ることができた。合意形成が難航する中、一番大変な時に機構が我々の気持ちを汲んで相談に乗ってくれた。

事業コンサルタント)：本件について機構が役に立ったのは、大変な時期に融資を受けられたという点であるが、機構から融資を受けることで権利者に安心感を与えるという副次的な効果もあったと感じている。また、他のマンション建替えの事例では建替え検討の初期段階で権利者向けにリバースモーゲージ型住宅ローンの説明会等を開催する等の多角的な協力をしていただけており、権利者の建替えに対する初期の不安払拭に繋がっている。

池尾委員)：本物件の総戸数は建替前が約 400 戸で建替後は約 900 戸となっており、売却費用で建替費用の捻出が可能であったということが、建替えが成功した大きな要因であろう。

若杉委員) 併せて、マンション建替組合のマネジメントが良かったということも大きな要因であるのではないか。

事業コンサルタント) 本事業は他のマンション建替の案件と比較しても特に、権利者主導で進めた事業であったと感じている。先ほど建替組合副理事長のご説明にもあったが、何事も事業者任せにせずに理事が自ら住民に説明するという姿勢がマンション建替の成功につながったのではないか。

若杉委員) よくわかった。機構も、今後は建替組合のマネジメント等で協力できることがあれば、積極的にお手伝いをしていくことが大切である。

(2) 春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業

再開発組合事務局長から、春日・後樂園駅前地区市街地再開発事業の概要についてご説明いただいた。

池尾委員)：融資を受ける金融機関として機構を選択した理由は何か。

再開発組合事務局長)：機構はまちづくり融資に対しての経験則が他の金融機関よりもあるため、担当者の知識も豊富で相談しやすく、担当者が変わってもノウハウが引き継がれている。また、機構から融資していただくことは、民間の金融機関の安心感につながる。なお、某信用金庫は、地元のための融資ということで、再開発事業に関する勉強会を行った上で本事業に融

資していただいたが、当信用金庫からの融資だけでは足りない部分を機構に融資していただいた。

倉橋委員)：他の政策系金融機関には融資の打診はしなかったのか。

再開発組合事務局長)：打診は行ったが、再開発事業の主体が住宅であったため、機構に相談することが適切であると判断した。

<議事2：平成28年度業務実績及び決算の概要>

機構から、「平成28年度の業務実績及び決算の概要」について説明した。

審議概要は次のとおり。

倉橋委員)：フラット35地域活性化型の居住誘導区域は「立地適正化計画」と連動しているのか。

機構)：ここでの居住誘導区域は「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画で定められる、都市の居住者の居住を誘導すべき区域のこと指す。よって、当然連動しているといえる。

池尾委員)：財務改善については、機構の努力の成果も大きいと思うが、低金利の影響もあるのではないか。今の金利水準を見ると、今後金利は上昇すると考えるのが普通だが、金利が上昇した場合の独法第三期以降の損益についてどのように考えているのか。

機構)：将来の金利変動等に備えて、今出ている利益を主務大臣の承認を受けて積み立てしている。なお、フラット35については、金利変動リスクの大部分を投資家に転嫁している。

機構)：独法移行時にリスク管理を行うために専門の部署を作り、機構内部の算定基準に基づく金利シナリオを作成し、将来の損益のシミュレーションを行っているところである。低金利の環境が長引くと、任意繰上償還の増加に伴い残高が減少することで、想定していた利息収入が得られないリスクがある。一方で、金利が上昇した場合は任意繰上償還が減少するため、既往債権について資金の再調達に伴う金利変動リスクはあるものの利息収入という面では財務に良い影響を与える場合もあり、金利上昇に対する耐性は強いと考えている。いずれにせよ、シミュレーション上では金利変動にかかわらず法人全体での当面の損益は安定的に確保できる見込みである。

河村委員)：数年ぶりに保証型の事業を再開した金融機関が出たとのことだが、どのような金融機関か。

機構)：2社のモーゲージバンクが保証型を再開しており、2社とも融資率8割以下のお客様向けの商品を開発し、信用コストが低下して買取型よりも低い金利を提示することができた。

河村委員)：資料7頁の渋谷のマンション建替事業については、賃貸住宅融資か。

機構)：短期のまちづくり融資である。

渡邊委員)：本日、短期のまちづくり融資として2つ融資物件を視察させていた

だいたいが、まさに民間ではできない部分を補完している案件であり、大変有意義であった。長い年月をかけて事業が進められているのを拝見して感激した。

倉橋委員)：相続税対策として入居者のあてがないような郊外などに建設している賃貸住宅に対して、地方銀行が積極的に融資を行っているという報道等がある。将来的に不良債権化が懸念されるところであるが、機構では何か情報を掴んでいるか。また、機構はどのようなリスク管理を行い、不良債権化を抑制しているのか教えてほしい。

機構)：民間金融機関の融資の状況は明確には把握していないが、着工統計によると貸家の着工は増加しており、また、事業者等からは民間金融機関が積極的に融資しているという話を聞いている。なお、機構の賃貸住宅融資の融資予約実績も対前年度比で 118%と増加している。リスク管理についてだが、機構においては、一定の空室リスクや家賃下落リスクを見込んで家賃収入の査定を行う等、事業性の審査に重点を置くことで不良債権化の防止を図っている。融資実行後においても、地域の経済状況や空室率等を踏まえて延滞の兆しがあると判断される場合には現地調査を行う等のモニタリングを実施して適切な期中管理を実施している。

河村委員)：空室率についてはどのような状況か。

機構)：少なくとも機構の融資物件については、著しく空室が増えているといった情報は聞いていない。

渡邊委員)：資料 9 頁についてだが、「貸出条件緩和債権」と「貸出条件緩和債権以外の債権」の違いは何か。

機構)：「貸出条件緩和債権」とは返済方法の変更において条件緩和を実施した債権であり「貸出条件緩和債権以外の債権」とは、条件緩和を実施していないもののリスク管理債権として計上された債権のことで、実質破綻先等に分類される債権等である。

渡邊委員)：貸出条件緩和債権以外の債権について、このうちどの程度の債権が実際にデフォルトするのか。

機構)：ディスクロージャー誌の 101 頁の自己査定結果から簡易的に計算できる。なお、債権全体のうちで実際にデフォルトする債権は約 2 %前後であると考えられる。

渡邊委員)：例えば、延滞発生傾向等についてビックデータを解析して外部に発表することは、社会的に意義のあることではないか。

河村委員)：リスク管理債権の情報には機微情報が含まれている可能性があるため、難しいかもしれない。

機構)：機構は公庫時代からの完済した債権も含め膨大なデータを保有している。内部では過去の延滞債権の傾向等についてのデータを活用して各種シミュレーションを実施しているが、あくまで机上の計測なので、どこまで有効なデータであるかも含め活用方法を検討していきたい。

池尾委員)：投資家に対して、プリペイメントリスクの開示は行っているのか。
機構)：MBSの担保となっている住宅ローン債権の償還状況については、投資家
に開示している。一方、4か月以上の延滞債権は信託解除して債権プール
から除くこととしている。