

第 14 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 2 年 9 月 11 日（金）10 時 00 分～12 時 10 分

■場所：住宅金融支援機構 本店（WEB 会議で開催）

■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：令和元年度決算及び業務実績の概要等>

機構から、「令和元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。

河村委員長代理) 災害の対応については、22 頁に記載のあるように今後の発災に備えて機構の知見を生かしながら様々な地方公共団体と連携し取組んでいることは大変重要であり、機構のミッションに合致する素晴らしい取組だと思ふ。

14 頁では保証型、17 頁ではリ・バース 60 について記載があり、直近で申請件数が増加している傾向にある。良いことだとは思ふが、こちらは取扱金融機関数の増加が主な理由なのか。

機構) 保証型及びリ・バース 60 とも取扱金融機関数が増加していることが主な理由である。併せて保証型では、返済負担率や融資率等を区分する等金融機関の戦略に応じて柔軟な制度設計を可能とした点も要因と考える。なお、現在のシェアでは、買取型約 85%、保証型約 15%程度である。

リ・バース 60 については、平成 29 年度からノンリコース型を導入したこと等制度の見直しの効果が大きいと思われるが、取扱金融機関の「商品の知名度向上」の要望を踏まえて、広告に力を入れていることも原因として挙げられる。コマーシャル放映について、以前は BS 放送のみだったが、今年 9 月から地上波でも放映している。

河村委員長代理) フラット 35 については、過去不適正等の問題もあったと思ふが、きっちりその対応をした上でこのような申請戸数の増加につながっているのか。

機構) 不適正の対応については、昨年 8 月及び 12 月に公表した関連の事案については全額繰上償還請求等の措置は講じている。それ以外のものについてもモニタリングが必要と考え、継続的に融資実行後の分析を行っている。また、フラット 35 は投資用に利用できないことなどを申込時にお客さまに説明することや金融機関との連携等の対応を強化している。

河村委員長代理) 4 頁に新型コロナウイルス感染症に係る機構の経営への影響として貸倒引当金について説明いただいたが、その中で失業率との関係も言及されていた。その関連性については元々知見があったのか。また、今

後どの程度影響があると考えているのか。

機構) 失業率との関連については、今回の新型コロナウイルス感染症を契機として、初めて担当部署で分析を行った。過去機構が持つデータと失業率との関連性について分析した結果を会計監査人とも相談の上で将来を見据えて保守的に貸倒引当金額を積んでいる。今後どのような傾向が続くかは見通しにくい面もあるが、リーマンショック以上の影響があることも危惧し、それに備えて引き続き検討が必要であると考えている。

河村委員長代理) 30 頁の業務実施の観点②で「承継できる良質かつ安全な新築住宅の供給を支援するための取組」について記載がある。高経年マンションの問題について、国交省の政策に影響を受ける面が強いと思うが、独法第四期は、修繕計画が適切で優良なマンションについては、機構がフラット35の金利引下げ等の優遇を検討していただくのが良いのではないかと。マンションについてもこのような新築住宅の観点で是非検討していただきたい。

機構) 高経年マンションについては、関連法案が改正されているため、法の施行後には優良マンションの認定制度も整備されると聞いている。機構でもそういったマンションに何らかの支援ができないか、国交省とも調整して、対応を検討していきたいと考えている。

齊藤委員) マンション管理適正化法と、マンション建替法について、今年の6月に改正されている。新しく行政で優良マンションの認定をすることを検討し、各自治体でもオプションとしてメニューを付加できるような制度を検討している。現状では、認定後のメリットが特段ないため、機構商品での金利の引き下げ等優遇があれば非常に有効なツールになると思う。マンション管理の検討では、過去の機構の知見に助けられた面もあるため、今後も引き続き貴重な意見をいただきたいと考えている。認定制度についても是非連携していければよいと思う。

マンションの大規模修繕や耐震改修に係る融資については、様々な議論があり、マンション管理組合にヒアリングすると一時金を集めることはとても難しいという声も多い。そういった場合では、機構の共用部分リフォーム融資が有効である。23 頁に「課題3 共用部分リフォームローンの商品性改善への対応」との記載があるが、商品性はこういった点がネックになっていたのか。

機構) 23 頁の取組⑦として「融資割合、滞納率、返済期間等の見直し」の記載がある。将来のデフォルトを避けるということを大前提にしつつ、融資を行うに当たり、滞納率10%の基準を一定の条件のマンションについては、20%に緩和している。これは、規模の小さいマンションでは従前の10%の割合では現実的ではなく、厳しい基準となっているという声をもとに改善したものである。

また、償還期間の上限を10年としていたが、工事内容に応じて更新サイクルが20年サイクルのものについては償還期間も20年まで可能とした

ものである。

どんなものでも緩和するという考え方でなく、必要性があり、緩和しても妥当性があるものについては実態に合った形で対応したものである。今後も様々なニーズに応じて検討していきたいと考えている。

齊藤委員) 長期優良住宅については、国が本格的に取り組んでいると思うが、長期優良住宅を利用されている方のほとんどがフラット50を利用すると考えていたが、実態はどうか。

また長期優良住宅では、マンションが伸び悩んでいるということも言われているが、11頁に記載の長期優良住宅の中に含まれているのか。

機構) 長期優良住宅の多くが、令和元年度の申請件数23,338件のうちフラット50は1,000件程度であり実績は少ない。フラット50は返済期間が超長期に及ぶことから、利用される方が限られているのではないかと思われる。二世帯住宅を購入する方が親子で借入れをする場合等で利用されている。

また、長期優良住宅の申請の多くが戸建ての注文住宅である。マンションは長期優良住宅制度の基準が厳しく、コストアップとなること等により、供給・流通が少ないなど、あまり一般的になっていない現状にある。

倉橋委員) 15頁の国際業務については、現在大学でも留学が課題となっている。実際の人の往来が難しい状況のため、海外の大学と連携してオンライン留学の制度を設けている大学もある。

機構も同様にオンラインを活用してはどうかと思う。地域によっては時差の問題等難しい面もあるが、オンデマンド配信にする等是非検討いただきたい。

機構) 移動が制限されている現状では、オンラインでの連携が課題であると認識している。時差への対応方法等もご示唆いただいたので、関係部にも申し伝えながら引き続き検討していきたい。

倉橋委員) 資料にも名前が出てきたが、山形県鶴岡市は、ランド・バンクに力を入れている地方公共団体である。機構の地域活性化型をこのような取組でも利用可能とすると都市のスポンジ化の課題についても貢献できるのではないか。

機構) フラット35での地域政策への対応は、現行制度が子育て支援型と地域活性化型が分かれていて毎年メニューが増えており複雑なものとなっている。地方公共団体の補助事業に幅広に対応できるように大枠の制度とし、それぞれの地方公共団体の個別の課題に対応していくような制度設計とできないか、国交省と協議していきたい。

水島委員) リ・バース60については、60歳を超えてからの居住の選択に柔軟に対応可能となるツールとしてとても良い商品であると思う。ノンリコース型の住宅ローンは、債務者にとっては安心の商品だと思うが、フラット35でもノンリコース型を導入することは可能なのか。また、検討したことはあるか。

機構) ノンリコース型では未回収リスクを考慮することになるため、金利が高くなってしまいうデメリットがある。また、リスクが高いため、証券化市場の投資家からの評価にも影響される。現在商品として検討している状況ではないが、考え方としてはあり得ると思う。

河村委員長代理) 金利変動準備金について、会計検査院から余剰ではないかという意見があった旨報道されていたが、現在の低金利状況が今後も継続するかは不透明であるため、一定に金利変動準備金は必要であるという考え方もある。返還する適正額については、現状のみでなく将来を見据えながら主務省や会計検査院と協議の上、対応してほしい。

機構) 主務省等とも協議をしているところであり、検討の上しっかり対応していきたいと考えている。

<議事2：お客さまコールセンターの概要>

機構から、「お客さまコールセンターの概要」について説明した。

審議概要は次のとおり。

(なお、議事2の資料は機構内の資料に含まれる情報の性質に鑑み、掲載を省略)

倉橋委員) 災害の電話対応の説明があったが、一般的にコールセンター等の電話は、最初に番号で相談内容に応じて振り分けをしていると思うが、機構では災害毎に番号で割り振った後にオペレータが対応しているのか。

機構) 相談内容毎に番号を分けているが、災害については個別の災害毎に番号で振り分けをしていない。オペレータがどの災害により被災したかを聞きとり、対応している。

<議事3：マンションライフサイクルシミュレーションについて>

機構から、「マンションライフサイクルシミュレーションについて」説明した。

河村委員長代理) 利用価値の高い大変すばらしいツールだと思う。せっかくよいものを作っていただいたので、マンション管理等関係団体、マスコミ等と連携して一般の国民の目にふれるような形でアピールしていくべきである。機構では、当該ツールの利用を促進するために、リリース後にどのような働きかけを行う予定か。

機構) 当初は、マンション管理組合の団体及びマンション管理業者の団体等と連携して全国で説明会を行うことを予定していたが、新型コロナウイルス感染症の流行により中止になってしまった。そのため当面は各団体の会報誌や業界紙等で周知することとし、新型コロナウイルス感染症が落ち着いた後に改めて説明会を開催したいと考えている。

また、マスコミについては一般誌・専門誌等の記者への個別の説明を予定

している。普及に向けて、最大限多くの人の目に触れるように努力していきたいと考えている。

河村委員長代理) 仮にこのツールが浸透すると、将来的に修繕積立金が不足することを認識するマンションが続出する可能性がある。共用部分のリフォームについては、資金が不足していても機構の融資があるから問題ないと管理組合等が安易に認識しないように、機構も留意していただきたい。現在の制度では、新築時の修繕積立金の設定はディベロッパ任せになっている。当初は金額が安く設定され、築年数が経過するごとにその時点の住民への負担が大きくなるという実態がある。

機構のみの働きかけでその課題を解決することは難しいとは思いますが、是非国と連携してこういった課題についても検討していただきたい。マンションに長く安心して住み続けるためには、だれがどのように大規模修繕費用を負担すれば良いのかということを一一般の国民も意識できるようになることが理想であると思う。

機構) 新築時の修繕積立金の設定についてはご指摘いただいたような課題がある。まずは、当該シミュレーションを普及させることにより、修繕積立金水準の適正化を進めていきたい。そのことが新築時の修繕積立金設定額の見直しにもつながってゆくと考えている。国交省やマンションの分譲事業者にも要望を出しながら、新築マンションの適正化についても機構としてできることを考えていきたい。

若杉委員長) こちらのツールは新築マンションにも利用可能なのか。

機構) 新築マンションでも利用可能である。

齊藤委員) 興味深い素晴らしいツールを作っていただいているので、大変ありがたいと考えている。入力項目を絞っているとのことだが、修繕積立金に影響がある機械式車庫等ポイントを押さえた内容となっていると思う。また、タワーマンションには現時点では対応していないとのことだったが、今後データを蓄積し是非対象としていただきたい。

現在、国交省の長期修繕計画ガイドラインについて、見直しの動きがあり、外壁補修等の工事周期については12年～15年周期である必要はないという声もあがっている。新しい建物であれば工事周期を長くすることにより修繕積立金を引き下げることが可能であるという議論があるので、そういった点でも足並みを揃えていくと良いと思う。

新築マンションの課題については、国交省でも議論になっているので、是非機構からも働きかけていくべきであると思う。

機構) シミュレーションの適用範囲については、定期的に新しいデータを追加することで、広げていきたいと考えている。現在は、機構融資を利用したマンションのデータが基となっているが、今後は外部データも参考にすることを検討したい。工事周期の考え方についても、適宜世の中の流れをとらえてタイムリーに反映していきたいと考えている。