

第 18 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 4 年 9 月 1 日（木）10 時 00 分～12 時 20 分

■場所：東京都新宿区内会議室

■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 3 年度決算及び業務実績の概要等>

機構から、「令和 3 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) 業務実績の目標達成に向けて、全般的に大変な状況であったと思うが、しっかりと対応していることがわかった。国土交通省の有識者から適正な評価を受け、主務大臣評価も大変高い評価であった。私自身、他府省が所管する独立行政法人の評価に携わったことがあり、独立行政法人評価については承知しているが、各府省において政府統一的な指針で所管する独立行政法人を評価しているものの、府省毎にばらつきが散見される中、国土交通省は大変厳しい評価をする府省と認識しており、B 評価は非常に堅実で順調な評価であると受け止めた。自己評価どおりに主務大臣が評価しているということに関しても、機構の自己評価がしっかりとしたものと認識されているからであろう。他の府省であれば有識者会議の意見を踏まえた大臣評価が自己評価より下がることもある。

フラット 35 不適正利用事案への対応について、様々な対応を講じていることがよくわかった。その方向性はよいと思うが、不適正事案を二度と起こさないようにするためには、防止策の策定とともに、フラット 35 を利用する可能性のある方に対し正しく周知することも大切なのではないか。フラット 35 の金利を引き下げる原資に国費が含まれていることや、その目的を説明し、これに沿って利用いただくため、不適正利用防止策を公表することも考えてはどうか。

機構) お客さま向けには、投資用物件の取得目的でフラット 35 を利用できないことをパンフレット等の様々なツールで周知しているほか、融資手続きにおいても説明するよう強化しているところである。不適正利用防止策は、アピールした方がよい部分もあるが業務上支障が生じる部分もあることも考慮し、河村委員のご意見を踏まえ対応してまいりたい。

河村委員長代理) 高経年マンションについて、世の中の動きを見ると経済誌等にマンションの維持管理に関する特集が多数であるなど、世の中の問題意識が高まってきた。マンションに関する問題が徐々に知られてきたということで、機構が高経年マンションの課題に尽力している成果が出てきたので

はないか。今後の取組がとても重要であると考えている。管理組合向け融資に関する与信モデルの構築について、機構が検討したこと、主務省の考え等動きがあれば教えてほしい。

機構) 管理組合向け融資のデフォルト事例がほとんどないため、与信モデル構築が難しいところであり、修繕積立金の支払可能性に着目し分析している。機構融資の要件で、毎月の返済額を毎月徴収する修繕積立金の8割までとしていること等によりデフォルト事例がほとんどなかったが、厳しい仮定を置くなど与信モデル構築に向けて機構としてできる限りのことを行っている。マンション管理組合は権利能力なき社団であることから民間金融機関は参入できていないが、この点も工夫しなければいけない。河村委員から前回の事業運営審議委員会でご指摘いただいた点を踏まえて検討しているところ。

河村委員長代理) 管理組合は、修繕積立金が足りないからお金を借りる訳だが、足りない部分を誰が負担するのかという問題があると以前から思っている。現状、新築マンション分譲時の修繕積立金を実体的にはディベロッパ側が決めており、修繕積立金の十分な計画が行われていない。居住者個人としては、新築マンションを購入して10年程度で転売を繰り返していくのが修繕積立金の負担が少なく済む合理的な行動となってしまうっており、修繕積立金を公平に負担する仕組みをどのように作るかが重要だと考えている。マンションの管理組合がお金を借りて修繕をしているということは、当初新築時のマンション購入者が払わなかった修繕積立金を後から中古で購入した人が払わされるということであり、中古で購入する方にとってはネガティブ情報となる。現実問題として、修繕積立金が不足するマンションは一定割合あり、対応は喫緊の課題であると理解するが、それとともに管理組合が融資を受けて修繕していることを情報開示し、リアルタイムで客観的に知ることができる仕組みを導入することも必要であろう。そのような情報によって、新築時の購入者が負担していない修繕積立金の分だけ中古の売買価格から減額させることで、最初の居住者に負担してもらおうように持っていけば公平である。必要であれば主務省とも検討いただきたい。

事業運営審議委員会ができた当時の行革、独立行政法人改革の議論は民業圧迫に関するものが中心であったものが、最近時は高経年マンションや空き家等の新しい課題がでてきており、単に民間金融機関を対象に民業圧迫にならないようにだけ配慮すれば良いわけではなく、社会の他のプレイヤーも含めて機構がどのような役割を分担するのが適切か考える必要があるように思う。管理組合向け融資も民間金融機関のみが担うべきで機構融資がよくないという訳ではない。広報の成果も挙がっており、引き続きお願いしたい。

データの公表は各自治体に任せる部分と国の統一基準が必要な部分があり難しいところがあるが、買い換える時、住み替える時、全てが同一県内

ではないため国全体の基準があることが望ましく、国として関与する余地があるのではないか。機構は政策金融機関として証券化支援業務だけではなく多岐にわたる業務を行っているが、そのようなデータの公表等を行ってもよいのではないか。法律改正が必要となるかもしれないが、機構が担ってもよいと思っている。社会の新しい課題に対して様々なセクターとどのような関係で仕事を進めていくのがよいのか積極的に事業運営審議委員会の議題に取り上げていただきたい。

機構) 国として大きな課題があり、更に住宅局としての課題認識がある。課題全体に貢献することは難しいが何に貢献できるかをよく協議しながら貢献してまいりたい。

機構) 重要なお指摘をいただいた。高経年マンションや空き家の問題のほか、省エネに関する問題は、住生活基本計画において示されているが、具体化してくる問題が毎年のように変わってくる。グリーンリフォームローンについて、河村委員からのご意見を踏まえ、民間金融機関との関係を整理した上で国土交通省が法改正に臨んだ結果、国会でも評価する声があり、しっかりと対応するようにと意見をいただいた。住宅融資保険でもいいのではないかと等のご意見も踏まえて機構として慎重な検討ができた証であると思っている。今回のご指摘も含め、次に新たな方法で政策を立案する時に、今の住生活基本計画で収まらない枠組みであろうと、その都度我々も検討を重ね、委員のご意見を聞きながら方向性を決めていきたいと考えている。

情報提供等は行革で廃止と判断された業務に係るため悩ましいが、機構が持っているノウハウやデータを国民のために提供することも、今は新しい業務として必要なかもしれない。また、一定の制限のもと情報提供をしていくことも考えられる。例えば、マンションの価値に関わる修繕積立金の滞納の有無や借入金の有無が宅建業者から重要事項説明時に説明されているが、不十分であれば機構融資のデータ公表し情報開示を促す仕組みも必要となるかもしれない。情報提供について、今後相談させていただき検討してまいりたい。

若杉委員長) マンション販売価格は、客観的な機関がチェックする仕組みはないのか。

機構) 中古マンションであれば、売主の希望価格も踏まえ仲介事業者が売出価格を設定する。空き家等で売主が遠方にいる場合であれば、高い価格で販売する一方で情報を隠したがるため成約するまで何年もかかる場合がある。新築マンションはディベロッパーが周辺の価格を調べ、売れる価格で販売しているため、原価割れで販売することもある。

若杉委員長) マンションを売る場合は、金融サービスも自然についてくるが、個人にはわからない部分も多い。客観的な機関がマンションの価格や修繕積立金が合理的かどうかをチェックする仕組みを作るのは国の役割なのではないか。

齊藤委員) 修繕積立金は初期設定金額が低く抑えられ、徐々に増額されていくケースもあるが、当初から30年間程度の長期の計画を立て修繕積立金を均等割とするのが望ましいであろう。また、マンションの販売と適正な管理方法をセットで売ることが重要であると考えている。令和4年4月より適正に管理計画を行っている新築マンションを「予備認定マンション」として認定する制度を創設し、一定の認定数がでてきているところである。また、既存マンションにおいても適正に管理しているマンションを「管理計画認定マンション」として地方公共団体が認定する制度を国が創設した。認定されたマンションの購入時にフラット35の融資金利を引き下げ、更に大規模修繕工事のために融資を受ける時も金利の引き下げを行うことができる。今まで管理の質が金融と連携していなかったが、機構がいち早くメリットを付けていただいたことで、我々も認定制度を推進することができるため感謝する。未だに、適正に管理されているマンションとそうでないマンションが同様に評価されている。売り主の売り急いでいるかということでも価格が左右される場合もあるが、適正に管理されているマンションが市場で評価されるようになるには、機構の融資制度が鍵を握っていると考えている。

認定制度だけではなく、マンション管理会社の業界団体が令和4年4月に管理状態を星付けで評価するマンション管理適正評価制度を創設した。この制度は、管理組合自らが評価を受けるものである。このような制度とも連携していけば、管理の質が市場で評価されていくのではないだろうか。管理不全マンションについては、どのように対応していくのがよいのかよく聞かれるが、政策と連携して強化していかなければいけない。大規模修繕を行う際は、お金を借りて適正に大規模修繕を行ってほしいと考えている。借金をしたくないため、必要な修繕をするのではなく、持っている資金の範囲で修繕を考える傾向が高まってきている。統計的に見ると借金をしているマンションが少なく見えるが適正な修繕との差が開いてきているのではないかと危惧している。マンションの大規模修繕及び耐震補強は、機構の融資制度が有効に働いていると現場でよく聞くが、一方で利用しづらい面もあるとも聞く。工事が完了し、管理組合が施工業者に工事代金を払った後に融資金が実行されるため、つなぎ融資等が必要となる点である。管理組合にとって使いにくいのであれば改善できないか。

機構) マンション共用部分リフォーム融資は工事が完了しないと融資実行できないことは事実である。大手事業者の場合は支払を待ってもらえるかもしれないが、中小事業者の場合は事情が異なるだろう。工事完了を確認後に融資実行することを前提としているため、これを見直す場合はリスクヘッジしながら検討してまいりたい。

機構) マンションすまい・る債を購入いただいている管理組合では、これを担保とするなど工夫する余地があるかも知れない。

齊藤委員) そのようなところから意識を上げていただきたい。滞納や所有者不

明を減らしていく等の管理体制を改善していくことが、管理不全を防いでいくことに繋がっていくのではないかと考えている。

倉橋委員) マンション管理センターへの働きかけ等を行っているのか。地方部のリゾートマンションは例えば 100 万円程度で販売しているが、管理費の未納があることもある。不動産を購入する場合は、事前に不動産カウンセラー等に相談し、購入するのが望ましい。

機構) 情報交換という点ではない部分もあるが、マンション管理センターはマンション共用部分リフォーム融資の保証事業を行っており、一定の関わりはある。

齊藤委員) 空き家に関して、空き家となる理由と解決方法が地域によって違う。住宅融資保険事業で地域毎の支援制度の説明を受けたが、地域毎の事情に応じた連携は素晴らしい。空き家問題は国レベルではなく地域レベルで解決していかなければならず地域の支援制度と政策が連携している点は、柔軟に対応をしている。私の関係する地方公共団体も連携を薦めたいと思う。

倉橋委員) 空き家問題については、住宅だけの問題ではなく、地域の雇用や教育等も関係しており、幅広く連携していくことが課題である。また、Z E Hに関する融資制度は、今後どのように発展、普及させていくのか P R が必要ではないか。

機構) Z E Hに関しては 10 月以降の制度改正があるが、住宅事業者から話を聞くと Z E Hを標準仕様としているハウスメーカーもあるなど、Z E Hが普及していく動きが見られる。

水島委員) 投資家の観点から申し上げる。昨年度発行された統合報告書について得るところの多い良いものであったとコメントしたが、時代が追いついており、金融庁が来年度から T C F D に則った情報開示を有価証券報告書において義務づける動きが出てきている。財務情報と非財務情報のうち、特に非財務情報はサステナビリティの項目となる。サステナビリティの観点で統合報告書を読むと、とても多くのことを機構が行っていると分かる。サステナビリティベースで区切り、気候変動、災害対応、人材育成、ダイバーシティ等の項目毎に、それぞれの対応に関する切り口で記載することで、機構の取組がより伝わるのではないか。人材教育、ダイバーシティは不十分だと思われるかもしれないが、統合報告書の内容等もこの機会に見直してもよいのではないか。

機構) 統合報告書の非財務情報を充実させる中で、今年度 T C F D に賛同した旨も記載した。昨年度からコンサルタントにも相談し、独立行政法人として求められる情報公開の面と非財務情報の面と両方のバランスをとりながら統合報告書の作成にあたっているところであるが、水島委員のご意見を参考にしながら改善してまいりたい。

機構) 統合報告書は、事業の紹介が多い傾向にあるが、テーマ毎にまとめてパッケージで説明できるような方法も検討していきたい。

水島委員) 時代の流れにも乗っており、様々な財務諸表を見ている者からすると比較しやすいのではないかと思う。

<議事 2 >

住宅関連施設視察