

第 22 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 6 年 10 月 15 日（火）16 時 00 分～17 時 30 分

■場所：住宅金融支援機構 本店

■出席者：

○委員：大橋委員長、水島委員長代理、大槻委員、齊藤委員、柳川委員
（委員長代理・以下 50 音順）

議事 1：委員長の互選及び委員長代理の指名

議事 2：令和 5 年度決算及び業務実績の概要等

＜議事 1：委員長の互選及び委員長代理の指名＞

委員長の互選が行われ、大橋委員が委員長に選任された。

また、大橋委員長の指名により水島委員が委員長代理に決定した。

＜議事 2：令和 5 年度決算及び業務実績の概要等＞

機構から「令和 5 年度決算及び業務実績の概要等」を説明した。

審議概要は次のとおり。

水島委員長代理）長短金利差の拡大がフラット 3 5 申請件数減少の主な要因であるという点は理解した。都市銀行が提供する変動金利の優遇後金利に対してフラット 3 5 の融資金利は高いものの、子育てプラス等の金利引下げ制度を活用することで金利差を大幅に縮小できると認識している。住宅市場におけるフラット 3 5 のシェアはピーク時の 13%程度から 5%程度まで減少しているが、変動金利との金利差がどの程度になるとシェアが回復すると想定されているか。

機構）ご認識のとおりフラット 3 5 のシェア低下の要因としては変動金利との金利差によるものが大きい。これまでフラット 3 5 や住宅融資保険等で住宅ローン市場を活性化させることが機構の役割であったものの、最近時は民間金融機関でも多様な住宅ローン商品を提供しており、フラット 3 5 以外で借入れが難しかった自営業者や転職後間もない方等でも借入れが可能となってきたこともシェア減少の要因と考える。

フラット 3 5 の商品性の向上や営業基盤の改善を図ることでシェアが回復するのではないかと考えている。

子育てプラスは子供の人数に応じて金利引下げを行うメニューであり、フラット 3 5 の利用者のうち 40%程度が利用している。利用者の多くが子供のいない若年夫婦や子供 1 人の世帯であり、当初の見込みより

も子供の人数が少ない世帯で利用されている。

柳川委員) 長期ビジョンの実現に向けて機構が目指す姿をより明確にしておくことが重要だと考える。社会課題の解決への貢献とあるが、フラット35のシェア低下は民間金融機関において多様な商品が提供され、フラット35を利用しなくて良い環境が整備されたと捉えることもできるのではないかと。また、一般的に長期固定金利での借入を推奨される方が「変動金利は返済額が安い」という理由のみで変動金利を選択している実情があるのであれば、長期固定金利のメリットを伝える広報活動を行う等といったKPIを設定すると良い。

機構) フラット35は民間金融機関での借入れが困難な方にも多く利用されてきたが、住宅の質の向上や国民の住生活の向上にも貢献してきたと認識している。最近時は民間金融機関において多様な住宅ローン商品が提供されているが、収入に対して過剰な融資が行われる等により、返済困難者が増加しないかと懸念している。今後は、変動金利の上昇も見据え、借換えメニュー等の充実も図ってまいりたい。一方で、マンションの大規模修繕に対する融資については提供する民間金融機関が少なく、資料にある協議会により民間金融機関の参入に向けて取り組んだが進まなかった。機構の融資実績が伸びており、ニーズは確かにあるため、この分野では貸し手としての責務を果たしてまいりたい。

柳川委員) 独立行政法人として収益を得て自立性であることと民間金融機関の補完的役割を担うことは必ずしも整合しない。民間金融機関が積極的に融資を行う場面においてはシェア低下を許容するという観点もあるが、収益基盤が弱体化することは自立性を失うことにつながりかねないため、そのバランスをとることは非常に難しい課題と言える。

大槻委員) これまで機構は民間金融機関で対応が困難な分野への融資業務を中心に行ってきたが、今後はコンサルティング業務を行うことも検討してはどうか。

長期固定金利の住宅ローンを提供することにより政策実施機能を発揮していくには、最近時の住宅価格の上昇を踏まえ、融資限度額の引上げが必要だろう。今後、金利上昇に連れて賃金も上昇するとすれば住宅ローンの返済は可能と考えることもできる。

次期中期目標・計画期間におけるKPIについては、リ・バース60の普及に向けて啓発活動の実施回数ではなく、認知度のようなアウトカムベースのKPIの設定も検討してはどうか。また、子育て支援施策が充実しているが、地方創生に即したKPIを設定してもいいのではないかと。女性活躍推進については、設定されている目標が低く、男性に対す

る女性の賃金比率も低いと感じる。子育て支援施策や住生活の向上に向けた施策を講じているのであれば、女性活躍について更に高い目標を設定すべきである。

機構) 男女の賃金格差があることは好ましい状況ではないが、正職員であるか有期雇用職員であるかによっても生じており、正職員における女性比率を高める必要があると考え、来年度に採用する職員は女性が過半数を占めるなど女性が活躍できる職場環境を整備している。女性管理職比率については、候補となる女性職員の割合は3割を超えているものの、行政改革のため一時期新規採用を停止した影響もあり、高まるまでには時間を要している。現在機構が掲げている女性活躍推進に係る目標が低いことは認識しており課題だと感じる一方で、女性活躍推進において男女ともに働きやすい環境となるよう取組を進めているところである。例えば男性の育児休暇の取得率は他社と比較すると非常に高い水準となっており、また、職員の意見も踏まえ、孫のための休暇も取得できるように制度の見直しを行った。今後も女性活躍推進のため制度の見直しを進めてまいりたい。

機構) 住宅価格の高騰等により融資限度額の上限の引上げに係るニーズは多いため、今後も継続して検討してまいりたい。

大槻委員) 地方都市でもマンション価格が2億円を超えている物件があり、融資上限額の引上げは必要だと思料する。

水島委員長代理) リ・バース60に係る啓発活動とは何をしているのか。

機構) 民間金融機関を訪問し商品性に係る説明を行う等といった活動を行っている。

水島委員長代理) 金融機関向けの啓発活動が中心であったとしても認知度16%程度という数字は低く感じる。もっと高い認知度があってもいいと思う。

機構) リ・バース60の取扱金融機関数は87機関にとどまっており、その要因として資産価値が低いと思われる地方都市ほど利用できる金融機関が少ないことが挙げられる。平成29年にノンリコース型を創設し全国の地方都市での利用も徐々に増えてきたところであるが、地方都市の金融機関への周知が足りていない。リ・バース60は評判の良い商品であるが、現在は変動金利型のみの提供であり金利の上昇を不安視する方もいるため、固定金利型の商品化を予定している。

変動金利よりも融資金利が高くなると考えられるものの、自然災害で被災された方が利用できる災害復興住宅融資でリ・バース60と同様の高齢者返済特例を固定金利で提供し、地方公共団体から交付される補助

金を手元に残す等の理由からこれを利用する方が増えており、ニーズはあると考えている。

大槻委員) リ・バース60の融資限度額はどの程度なのか。

機構) 基本的には担保掛け目の50%又は60%となることが多いが、融資希望額に届かないというご意見を多くいただいている。

大槻委員) 生活資金等にも利用できるようになればお客様の安心感は増すのではないのか。

機構) 機構業務として、住宅の建設や購入、リフォーム等といった用途に限られており生活資金にはご利用いただけない。

齊藤委員) フラット50の利用実績はどの程度あるか。フラット50は長期優良住宅の利用促進に向けて非常に有効な手法であり、民間金融機関にも取り組みにくい制度である。

マンション関連施策については、機構は非常にきめ細やかな支援を行っており、フラット35維持保全型による金利引下げやマンションすまいる・債の利率引上げ等を通して、管理計画認定マンションの増加に寄与しているほか、マンション共用部分リフォーム融資についても管理組合から感謝の声を聞く。マンションを解体し敷地を売る、あるいはマンションごと敷地を売る場合、先に区分所有者に対して売却代金を分配する必要がある、敷地を売った代金を得るまでつなぎ融資が必要であるが、どこも融資してくれなくて困ると以前にお伝えした。その後の対応状況は如何か。

地方公共団体と連携した地域課題解消に向けた取組については、引き続き取組を進められたい。

住宅政策については、日本はアジアでリーダーシップを発揮するべきであり、住宅金融の側面においても機構の取組は大いに評価できる。引き続き国際業務にも力を入れていただきたい。

機構) ご質問いただいたフラット50の件は確認し、おって回答させていただく。

機構) 地方公共団体への対応は今後も丁寧に行っていきたい。また、国際業務についても、ASMMMA等を通じてリーダーシップをとり、アメリカやその他アジア諸国との架け橋となるよう努力してまいりたい。

大槻委員) 財政制度等審議会では災害リスクの高いエリアで人口が増加しているデータが示されたが、機構の取組はいかがか。

機構) 土砂災害特別警戒区域については、金利引下げ制度であるフラット35Sの対象外としている。土砂災害警戒区域については、全国あまねく安定的に住宅資金を供給する使命と、土砂災害を防止する政策を考慮し

ながら主務省と協議してまいりたい。

水島委員長代理) フラット35が伸び悩んでおり、既往債権管理勘定の債権残高が減少し減収することを考慮すると、令和6年度決算では当期純利益が減少すると考えられる。今後も既往債権管理勘定の減収分をどの勘定でカバーしていくか分かるように説明していくと良い。

大槻委員) 金利上昇により売上高は増加するのか。ファンディングコストについて教えていただきたい。

機構) 機構はMBS調達を行い、それに応じた金利設定を行っていることから、金利上昇分は相殺される。なお、これまでは超過担保を設定することによりAAAの格付けを取得してきたが、今後は異なる方式も検討してまいりたい。

水島委員長代理) グリーンボンドを定期的かつ大規模に発行することは非常に良い取組であり継続して取り組まれない。外国債券の発行は現実的ではないのか。

機構) グリーンボンドについて、機構は国内最大の発行体であり、今後も投資家等のステークホルダーの意見を聞きながら取組を進めてまいりたい。外国債券については、為替の影響や住宅ローンの金利が高いこと等を踏まえると難しいと考えている。

大橋委員長) 本日の説明を聞き、機構の使命は、住宅取得支援のために各種融資制度を用意し、利用者に多様な選択肢を提供することだと感じた。長期優良住宅の推進やカーボンニュートラルの実現に向けた取組も重要。ZEHはゼロエミッションではなく、本当の意味でのゼロエネルギー住宅は実現されていない。更には、家庭部門のCO2排出量の削減、老朽化マンション解消といった社会課題に向けた取組についても将来的に議論していくのだろう。

機構) いただいたご意見のとおり、社会的役割を全うするため取組を進めてまいりたい。