

第10回住宅金融支援機構の評価等に関する外部有識者会議 議事概要

1. 日時

令和6年6月18日(火) 15:00~17:00

2. 場所

対面会議(中央合同庁舎第3号館住宅局局議室)・WEB会議の併用

3. 外部有識者出席者(敬称略。五十音順。)

角 紀代恵	立教大学名誉教授
川口 有一郎	早稲田大学大学院経営管理研究科教授
中村 里佳	公認会計士
(座長) 村本 孜	成城大学名誉教授
家森 信善	神戸大学経済経営研究所教授・同地域共創研究推進センター長

4. 議事

(1) 住宅金融支援機構の業務実績及び自己評価について

- ① 挨拶及び概要説明
- ② 詳細説明
- ③ 質疑応答

(2) 主務大臣評価(案)及び役員退職金に係る業績勘案率(案)について

5. 議事概要

- 住宅金融支援機構(以下「機構」という。)の令和5年度の業務実績・自己評価及び第四期中期目標期間の業務実績見込・自己評価(以下「業務実績等」という。)について、機構理事長より挨拶及び概要説明。
- 業務実績等について、機構から詳細説明。
- 業務実績等について、機構理事長へのヒアリングを中心に、質疑応答。
- 令和5年度及び第四期中期目標期間の見込の主務大臣評価(案)並びに令和5年末に退職した機構役員の退職金に係る業績勘案率(案)について、主務省から説明を行い、外部有識者より意見聴取。

6. 外部有識者からの主な意見

<項目別調書 No. 1-1 「証券化支援事業」について>

- 今年度はフラット35子育てプラスの創設、また民間との電子契約の共通インフラ提供など所期の目標を達成していると認められる。ただし、機構のコア事業(フラット35)については今期も厳しい状況であった。原価(長期金利)が上昇する中であって、機構はフラット35の金利上昇を抑える努力をしているが、その政策評価は容易ではない。
- 第四期は住宅ローンの長短金利差等を原因とした持家新築住宅におけるフラット35の利用率減少のトレンドの中にあり、定量目標の1つの達成ができない見込みであるが、この課題に対して機構は周知活動および制度改善の対応を実施しており、その他の定量目標については目標を上回る業績である。なお、この期は会計検査院からフラット35の不正利用(過

去)に関する是正措置要求があったが、機構はこれに対応し、令和5年6月に検査院はその完了を確認した。これらのことから全体として概ね目標を達成していると言える。

- フラット35の手続きのDX化が実現しており、評価できる。
- 調査研究が各事業で項目として示され、実績も上がっていることを受け、今後も継続してほしい。

<項目別調書 No. 1-2 「住宅融資保険等事業」について>

- 定量目標を達成している。加えて、地域連携の推進、商品・運用の拡充などでも所期の目標を上回る成果は十分に評価される。特に、変動金利上昇に備えるためのミックスタイプの創設は重要である。
- 香川県高松市と連携し、全国初となるリ・バース60に対する補助制度を創設したことは評価できる。この取組をモデルにして、地域の課題解決に機構が貢献していける事例を増やしてほしい。
- リバースモーゲージ型住宅ローンの着実な普及に取り組んでいる。わが国にはほぼなかった市場であるので、開拓者としての大きな役割を果たしてきた。
- 機構らしい金融ジェロントロジーに関する調査・研究が進んでおり、情報発信も進んでいる。一層の高度化が期待される。

<項目別調書 No. 1-3 「住宅資金融通等事業」について>

- マンションすまい・る債を活用するマンション管理組合数が2,737組合と傑出した成果を上げることができた。これを足がかりにして、マンション管理が適正に行われる事例が増えることを期待したい。
- 令和6年能登半島地震発生後は地域の特徴に柔軟に速やかに対応するなど、これまで培ってきた災害対応ノウハウが組織を挙げて対応されていることについては高く評価できると考える。
- 空き家問題に空き家関連情報サイトを新設し、情報提供を行っていることは評価できる。機構だけでできることには限界があることも理解するが、既に民間でも様々な取組があるので、民間と補完しながら、空き家問題への取組を進めてほしい。
- コロナ禍における債務者の返済支援を行い、いったんは返済額を軽減した債権中、現在、正常又は完済となっている債権の割合は高水準で推移している。

<項目別調書 No. 2 「業務運営の効率化に関する事項」について>

- 電力価格高騰などによりR4年度は一般経費率が上昇したが今中期目標の達成にむけた事務費削減の対応等は評価できる。他の定量目標については目標達成の見込みである。
- Web申請・電子契約などDX化が進んでいる。反面、DX化は顔が見えにくいので不正利用のないように対応してほしい。

<項目別調書 No. 3 「財務内容の改善に関する事項」について>

- 保有資産の見直しが進んでいることは評価できる。
- 既往債権管理業務におけるリスク管理債権の残高は継続的に減少している。証券化支援事業における買取債権残高に対するリスク管理債権の残高の比率が上昇しているがその分母の買取債権残高の減少率がそれを上回っている。リスク管理を含めて財務内容の改善について

概ね目標を達成する見込みである。

<項目別調書 No. 4 「その他業務運営に関する重要事項」について>

- 長期ビジョンを策定し、中期計画をその中で位置付けることは、評価できる。
- 女性管理職比率は、目標を超え、着実に高くなっている。女性活躍推進の底流にあるのは、職員みんなが働きやすい職場を目指すことにあることを留意されたい。
- 統合報告書を令和3年度から毎年度発行しており、積極的に情報公開を行っていることは評価できる。

<「総合評定」等について>

- 令和5年度の機構の業務運営に関する年度計画に掲げられた目標はおおむね達成していると認められる。しかし、機構のコア事業（フラット35）の環境は厳しい状況が続く見通しである。この課題に対して令和5年度は機構の長期ビジョンが制定された。今回の金利上昇の局面において、長期固定金利商品のシェアが低下した国は日本以外ではカナダとチリだけである。こうした異常とも言える我が国の住宅金融市場の課題への対応が機構業務における最優先の課題となっている。
- 独立行政法人化して、主力業務を、融資業務から証券化業務に転換した際には事業の継続性に不安もあったものの、近年では法人全体で2,000億円を超える利益を計上するなど経営基盤は安定化してきた。これまでの取組を今後も続けてほしい。また、人口減少が見込まれる日本において新規住宅ローンは相対的に小さくなるものと予想されるが、新しい環境での機構の在り方を構築してほしい。
- 毎年のように災害が多発する中で、機構は、地方公共団体と連携して、復興支援に大いに貢献している。復興支援に限らず、地方公共団体との連携は、地方公共団体にとって、よい意味の刺激になっていると思われる。