

平成26年3月18日

【石井課長補佐】 それでは定刻より少々まだ時間がございますが、委員の皆様がおそろいになりましたので、ただいまから第20回独立行政法人評価委員会住宅金融支援機構分科会を開催させていただきます。本日は委員の皆様には、ご多用の中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。私は国土交通省住宅局民間事業支援調整室で課長補佐をさせていただきます石井と申します。よろしくお願いいたします。

本日は分科会委員8名のうち、7名のご出席を賜っておりますので、国土交通省独立行政法人評価委員会令に定める会議の開催に必要な定足数を満たしておりますことをご報告させていただきます。土居委員はご都合により本日はご欠席でございます。

次に本日の分科会につきまして、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則に基づき、公開として進めさせていただきます。なお、取材のカメラ撮りにつきましては、議事の開始前までとさせていただきます。ご了承ください。

開会に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。お手元の議事次第の配付資料一覧にございますように、本体資料につきましては資料1から7まで、参考資料につきましては参考資料1から参考資料6までの資料をお配りしてございます。欠落等がございましたら事務局までお申しつけください。よろしいでしょうか。

国土交通省及び住宅金融支援機構の出席者は座席表のとおりでございます。人事異動がございましたので、新たに着任した者につきましてご紹介申し上げます。

まず大臣官房審議官の広畑でございます。

【広畑審議官】 広畑でございます。よろしくお願いいたします。

【石井課長補佐】 続きまして、住宅局総務課長の山口でございます。

【山口総務課長】 山口でございます。よろしくお願いいたします。

【石井課長補佐】 総務課民間事業支援調整室長の佐々木でございます。

【佐々木民間事業支援調整室長】 佐々木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【石井課長補佐】 住宅金融支援機構の首藤理事でございます。

【首藤理事】 首藤でございます。よろしくお願いいたします。

【石井課長補佐】 同じく住宅金融支援機構の中村業務企画部長でございます。

【中村業務企画部長】 中村と申します。よろしくお願いいたします。

【石井課長補佐】 それでは、カメラ撮りがございましたら、ここまでとさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日の議事は議事次第のとおりでございます。議事録につきましては、委員の皆様にご確認いただきまして、議事要旨とあわせて、国土交通省ホームページに公表することといたしますので、よろしくお願いいたします。

なお3月13日の報道発表の時点では、議事は「(4) 報告」につきまして、「③独立行政法人改革等に関する基本的な方針について」まででございましたが、その後「④独立行政法人評価委員会運営規則等の改正について」が追加されましたことを、この場をかりてご報告させていただきます。

それでは本日の議事に移りたいと思います。ここからの進行は、村本分科会長よろしくお願いいたします。

【村本分科会長】 それではよろしくお願いいたします。議事が4つございますが、最初の議事の(1)「平成26年度長期借入金及び債券の発行について」と、2番目の「平成26年度償還計画について」はまとめて審議したいと思いますので、これは機構からのまづご説明をお願いしたいと思います。

【藤本財務企画部長】 住宅金融支援機構の藤本でございます。私より議事(1)の「平成26年度長期借入金及び債券の発行について」と、議事(2)の「平成26年度償還計画について」のご説明をいたしたいと思います。

資料につきましては資料1と資料2でございますけれども、機構全体の資金フローの中でご説明申し上げたいと思いますので、恐縮でございますけれども、参考資料1をごらんいただけますでしょうか。参考資料1の、めくっていただきまして1ページでございます。

「住宅金融支援機構の資金フロー～平成26年度予算計画ベース～」の表をまとめさせていただきます。この表の中で赤字で表示されているところが本日の議事の対象でございます。上の収入の欄でいきますと、債券購入者のところがございます、住宅金融支援機構債券2兆2,153億円以下のところと、政府のところにあります財政融資資金の借入金のところ、それと銀行の民間借入金1,131億円、これも含めて、議事(1)の平成26年度長期借入金及び債券の発行についてでございます。

で、下の支出の欄にあります、真ん中辺にありますけれども、債券の償還金のところがございます。それと右から2段目の財政融資資金の償還、それと右にございます民間借入

金の償還、こちらのほうが議事（２）の平成２６年度償還計画についてでございます。

それではまず収入の欄のところの左の上からご説明申し上げます。直接融資利用者として書いてございますけれども、これは大部分が既往債権管理勘定からの回収金と貸付金利息の収入でございます。この収入につきましては、下の支出の欄でございます右から２つ目でございますけれども、財政融資資金の償還、あるいは借入金利息の支出に充てられるというものでございます。それと収入の欄の左から２つ目の証券化支援ローン利用者として書いてございます。こちらのほうは買取債権の回収金１兆８６４億円と買取債権の利息でございます。この収入につきましては、支出の欄の左から３つ目でございます、債券の償還金の中の住宅金融支援機構債券、これらの償還の財源として充てられるものでございます。

収入の欄の３つ目でございます、債券購入者として書いてございます。この債券払込額２兆２、８７７億円の内訳としましては、住宅金融支援機構債券の２兆２、１５３億円、うち貸付債権担保債券の１兆８、７７０億円、こちらのほうは買取債権のＭＢＳ調達分として債券を発行するものでございます。その下の、うち一般担保債券１、９５０億円と書いてございます。こちらのほうは買取債権の超過担保分と賃貸住宅融資等の資金として調達するというものでございます。

その次の、うちマンション修繕コース１、４３３億円とございます。こちらのほうは１９年度以降に募集したものに係る債券の発行でございまして、買取債権でありますとか、賃貸住宅融資等の原資に充てるというものでございます。

その下の財形住宅債券の５６１億円でございますが、これは５年債の金利更改分を調達するというものでございます。その下にあります、住宅宅地債券の１６３億円、これはマンション修繕コースの１８年度以前の募集分でございます。この住宅金融支援機構債券の２兆２、１５３億円につきましては、支出の欄でございます、左から２つ目の買取金額に充てるために債券を発行するものでございます。

次の政府からのものでございますけれども、事業に必要な補助金でありますとか出資金について一般会計から２７５億円を受け入れる予定にしております。その下にございます財政融資資金の借入金２、２８０億円でございますけれども、これは支出の欄の一番左側にあります貸付金のその下、うち災害分でございます。こちらの災害分の貸し付けに充てるために財政融資資金からの借入金をするものでございます。一番右側にあります、収入の欄の一番右側でございますけれども、銀行、民間借入金１、１３１億円とございます。この１、１３１億円の内訳でございますけれども、財形住宅融資の貸し付け業務に充てる資金

調達のためのものとして851億円、それと買取債権の超過担保分として証券化支援勘定で民間借入金をするべきものとして280億円を予定いたしております。

下の欄に行きまして、支出の欄でございます。先ほど申し上げましたとおり貸付金4,022億円の支出、そのうち災害分が2,280億円。で、買取金額は2兆2,566億円を予定しております。これにちょっと一言申し上げておきますけれども、この買取金額の上のほうに、さっきの買取債権の回収金1兆864億円がございますけれども、当年度の新規の買取金額が2兆2,560億円に対しまして、回収金が1兆864億円ということで、証券化勘定の買取債権の残高としては、この差分でございます約1兆円程度が25年度末から残高としては増加するものがございますけれども、これは後ほど6ページでご説明を申し上げます。

それと債券の購入者に対してのものとしては、債券の償還金が1兆4,980億円ということで先ほど申し上げた内容でございます。住宅金融支那機構債券の1兆2,805億円のうち、MBSが1兆2,295億円、一般担保債券の410億円につきましては21年度に発行しています5年債の満期償還分、あとマンション修繕コースにつきましても償還分でございます。財形の住宅債券につきましても満期償還分、で、住宅地債券につきましても満期償還分でございます。

政府のところに行きまして、財政融資資金の償還でございますけれども、これは定時償還分として財政融資資金のほうに償還をする分でございます。一番右側の民間借入金償還でございますけれども、これは財形住宅貸付業務での借入金の償還金として支払うべきものでございます。

次の2ページにつきましては、ただいま申し上げました内容についての業務ごとの資金調達を勘定別に記載をさせていただいている内容でございます。証券化勘定、代表的なものでございますけれども、買取債権2兆2,566億円に対しまして、その資金調達として、下のほうに書いてございますとおり、民間借入金でありますとか、貸付担保債券、一般担保債券、あるいはマンション修繕コースを財源として調達するという内容にしてございます。

おめくりいただきまして3ページ目でございます。長期借入金の推移についてということでございまして、こちらのほうでござらんになっていただきたいのは、26年度の計画欄でございます。真ん中のところで民間借入金1,131億円ということで、25年度の計画が909億円でございますけれども、増加分につきましては、先ほど申し上げましたとお

り証券化支援勘定での民間借入金280億円がこの中に含まれているということでございます。

それと4ページ目が債券の発行額の推移についてということで、一番大きいのは貸付債権の担保債券でございます。こちらのほうは買取債権に連動いたしまして、金額が増減をしているというものでございます。

5ページでございます。こちらのほうは償還額の推移ということで、一番大きいのは、一番上にございます政府資金、財政融資資金への償還でございます。こちらは残高がだんだんと減少してまいりますので、償還額自体も減ってきているというものでございます。

最後6ページが買取債権残高の推移ということで、26年度予算計画ベースを記載させていただいております。先ほど若干ちょっと触れさせていただきましたけれども、左上のところの表に書いてございますけれども、26年度予算計画ということで、買取金額①、2兆2,566億円に対しまして、回収金②、1兆864億円ということで、買取債権の増加といたしましては、現金ベースでいくと、1兆1,000億程度買取債権残高が増加しているという内容でございます。

説明は以上でございます。

【村本分科会長】 ありがとうございます。それでは今のご説明につきまして、ご自由にご発言をいただきたいと思っております。

【大垣委員】 いいですか。

【村本分科会長】 どうぞお願いします。

【大垣委員】 事前にご説明いただいたときにも申し上げましたが、民間借入金の280億というのは初めての試みではないかと思っております。それで、これから金利が上昇局面に入りますし、いわゆるSBなんかの発行環境もよくなるというよりは悪くなっていく中で、調達ソースの多様化というのは非常に重要なことだと思います。その意味で、今回の試みは大変興味を持って見ておりますので、ぜひこの280億を上手に使っていただきたいと思っております。シ・ローンといいますと、大手銀行に全額についての組成を任せて、あとはよろしくということになりがちなんですけれども、せっかくですから、ただ安くなればいいということではないやり方でやっていただきたいと思っております。たとえば、280億円を2つの枠に分け、ひとつは、フラット35を支えている、例えば地域金融機関向けに、例えばフラット35の実績に応じて引き受けてもらい安定的な調達を行う調達枠と、競争入札のような形で有利な条件を求める調達枠の2つに設けるといった工夫を行ってはどうかと思いま

す。ぜひいろんなやり方を検討いただけたらと思います。その点で、新しい試みということもありますので、通常はあまりその後どうなったというようなご報告をいただくことはないと思いますが、参考まで結構ですので、どこかの機会でのこの280億をどのようにまとめられたかというようなところについて、また教えを請えればと思っております。

【浪波財務戦略室長】 よろしいでしょうか。

【村本分科会長】 どうぞ。

【浪波財務戦略室長】 住宅金融支援機構財務戦略室の浪波でございます。委員のご指摘、参考にしていこうと思っております。今回の証券化支援勘定におきまして、超過担保について従来S Bで発行していたものを、資金調達の多様化ということで、いろいろな金融環境、あるいは市場環境の中で多様化を図るということを私どもも考えております。委員のおっしゃったようなご意見を参考にいたしまして、しっかりとやってまいりたいと思っております。

【村本分科会長】 ほかにいかがでしょうか。今のに関連するというか、確認なんですけれども、昨年、一昨年ずっと、他勘定借入金で処理した、内部資金で処理したものがいろいろあったと思うんですが、それをやめてというか、それを縮小してというか、多少伸びを減らして民間借入金にするというのは、この新しい試みというのは何か、これも意図があるかということちょっと伺いたいんですが。

【浪波財務戦略室長】 他勘定借入金につきましては、来年度は2,000億円を予定しております。こちらの参考資料の2ページの下のところに他勘定借入金2,000億円と記載しております。これにつきましては、既往債権管理勘定から持ってきているのですが、既往債権管理勘定につきましては、三、四年後に資金不足に陥ることが見込まれておりまして、そうしますと他勘定借入金で3年程度の資金を切り出すのはそろそろ限界になってくるということもございますので、今回そういったこともございまして、外部資金調達を始めるということでございます。

【大垣委員】 いいですか。

【村本分科会長】 はい、どうぞ。

【大垣委員】 今のに関連して、ちょっと言わずもがなですけれども、ビッグピクチャーでいいますと、この中期の計画で、今ご指摘ありましたように、余資が少し減りながら、むしろ直融のほうの調達については回収のコブが2兆単位と伺っておりますけれども、これがちょうどアベノミクスのそろそろ効果が出る、逆に言えば金利が上昇局面に入ってい

くような環境にぶち当たってくるということと、あとはもう一つは、5年の中ではフラットの純増か純減のいわゆる回収を完全に打ち返し切れない状態に、最後の年度あたりから入ってくるというような、少し調達あるいは財務面で見ると厳しい時期に入ってくると思います。前回、先行調達ということを伺ったときは、少し厳しいことを申しました。それはなぜかという、ちょっと計画として思いつきでやっているという失礼かもしれませんが、調達した資金を当面全部預金に入れておきますとか、ちょっとどうかなと思うような内容もあり、全体像が見えないところがあったことによります。しかし、さはさりとして、やはり今は歴史的にみても低金利で、民間企業のS B発行も増えている、これは当然その金利の低い間に安定資金を押さえたいというようなニーズから行われているわけですので、ぜひ機構についても、ここから真剣に検討いただきたいと思います。初めて財務戦略室というお名前を拝見しましたけれども、まさにそういうところを力を入れていかれているんだと思います。そうした大きい流れの中で、どうしてもこの委員会は単年度、単年度のチェックにしかありませんけれども、少し年度を越えた計画が必要な時期かと思います。一旦調達でミスマッチが生じますと、もう貸し倒れで出るような損失ではない巨額の損失が出ますので、ぜひここから先はそういうALMを意識しながら、弾力的な調達をお願いをしたいなと思います。

【村本分科会長】 ほかにいかがでしょうか。もし特段のご意見がございませんようでしたら、分科会としては委員会として特段の意見はないという扱いにさせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

それでは議事の2番目、業務方法書の変更についてということで、これも機構からまずご説明をお願いいたします。

【中村業務企画部長】 住宅金融支援機構の中村でございます。私より議事の(3)、「業務方法書の変更について」のご説明をさせていただきます。資料は資料3をお願いしたいと思います。

ご案内のとおり、業務方法書を変更しようとするときには、主務大臣の認可を受けるに先立ちまして、独法評価委員会のご意見を伺うこととなっております。私ども、この4月に業務方法書の改正、内容的には2点予定しております、そのご説明をさせていただきます。1点目でございます。サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の一部改正でございます。これは業務方法書のうちの償還期間に関する規定を改正しようというものでございます。改正の趣旨につきましては、ここにありますように、「住生活基本計画」におきまして

も、サービス付きの状況を促進するということが言われておりまして、私どもの機構でも、融資を通じまして供給を支援しているところでございます。今般事業の立ち上がりを支援するために、1年間の元金据置期間を設けることとしたいというものでございます。具体的には(2)でございますけれども、業務方法書の24条の第2項を改正いたしまして、据置期間を設けることができる貸付金というものが列挙されておるわけでございますが、そこにサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を追加するというのが1つ目でございます。

裏をごらんいただきたいと思います。2点目がリフォーム融資の一部改正でございます。これは償還方法について規定を改正したいというものでございます。現在でも機構におきましては住宅の耐震改修費用の融資を行っております。これにつきましては、高齢者がみずから居住する場合に限り、死亡時一括償還という返済方法を認めているところでございます。

今般高齢者の住みかえを支援して、中古住宅の流通を促進する観点から、子育て世帯などに賃貸するために耐震改修工事を実施する場合についても、つまり従前の住宅にもう自分は住まないと、みずから居住しないという場合であっても、死亡時一括償還による返済を認めようと、そういったものでございます。具体的には第24条第4項を改正いたしまして、死亡時一括償還の方法によることができる貸付金にみずから居住しない住宅の耐震改修工事に係る貸付金を追加するものでございます。

次のページに新旧が載せてありますけれども、これを見ていただきますと、大分条文が変わったように一見見えるわけでございますが、大分その事項が長くなってまいりましたので、改正案については本文に列挙していたものを号立てさせていただきました。その関係で非常に条文が変わったように見えるわけでございますが、実質的な改正部分、追加部分は、この太字の部分だをごらんいただければと思います。また参考資料の3と4に、変更の内容について説明したものをつけてございます。これにつきましては適宜ご参照をいただきたいと思います。

ご説明は以上でございます。

【村本分科会長】 ありがとうございます。この件につきまして、またご質問等ございましたら、随時お願いしたい。

【大垣委員】 いいですか。

【村本分科会長】 どうぞ。

【大垣委員】 私ばかり申しわけないですが。サービス付き高齢者住宅は、これはこの

ぐらいのことをやってあげないとなかなか苦しいかなというのはそのとおりだと思うんですけど、そもそも数年前民間金融機関がまだ本格的な融資対応をしぼっている時期において、機構が率先してこの制度を導入して、サ付きの建設を促進していこうというふれ込みで始まったにもかかわらず、ちまたの評判では、極めて審査も厳しく、民間のほうがよほど借りやすいという意見が非常に強く、所期の目的があまり達成されていないのではないかという印象があります。参考までここまで何件ぐらい、この3年間ぐらいで実績があるかをお聞かせいただけますか。

【中村業務企画部長】 23年度から、25年度はまだ途中でございますが、25年度の直近までで40件、1,700戸の実績ですね。

【大垣委員】 40棟ですね。

【中村業務企画部長】 はい。

【大垣委員】 それで、これは大体日本の今のサ付きのシェアでいうと、どんな感じですかね。年間でやっぱり1、2万出ているという意識を持っていますけれども。

【中村業務企画部長】 登録件数からいきましたら、14万戸とかあるわけですので、非常に小さいということです。

【大垣委員】 そうですね。これも民間がこういう対応をしかしてくれませんが、普及のためにはこういうのがないと困るという声があって、それに政府の機関として対応なさっていくという筋の話だと思うんです。もちろん、サ付き向けの融資は率直なところやっぱり難しいのは間違いないと思いますし、私が関与しておりますところでも、国のご援助もいただいて、一括借上げをするような仕組みを導入して資金調達を支援したりしてやっているわけです。やはり国のファイナンスに要求されているのは、何ていうかなるべくいい案件をとって、もうけようということではなくて、やはり民間が出せないところをきちんとフォローをして、それで特に問題になりがちなのは、地主が手がける案件で、業者がいい人なんだけれども、クレジットが見にくいというようなことで、実際には動くんだけれども、銀行の審査の目から見ると非常に厳しいというようなところをきちんとフォローしていかれるということではないかと思うんです。

そういう意味では、私がやっている移住・住みかえ支援機構みたいなところの取組ですら、皆さんに比べれば力もないし、フランチャイズも全然ないにもかかわらず、もうすこしがんばってはおります。3年で40件はいかにも寂しいので、やはりここは一体機構としてどういうところを融資でフォローなさっていきたいのかを明確にすべきです。また、手前

味噌にまりますが、移住・住みかえ支援機構の仕組みは、審査が難しいからこそ、これをフォローする仕組みを、国の支援を得てつくっているわけですが、そういうものに対して、全く率直なところご配慮いただいているとも思えません。そういう中で協調融資を始められたということをお聞きしておりますが、これはどっちかという、固定金利の要望が借入人にある中で、変動金利が主体の銀行に、良質な案件を拾わせて、これに勞せずして割り込んで良い案件をとるという発想にも見えるわけで、一部からは、むしろ民業圧迫的に映っているということも十分意識していただきたいと思います。

ですから、やるやらないは、これは国のご判断ですから私にはわかりませんが、やるからには機構らしく、これはやっぱり40件という実績を3年かけて積んでいるというんじやちょっと大問題だと思いますし、それに対する対応が据置期間1年を設けさせてほしいということでは、ちょっと抜本的な対応には思えませんので、これとは別にぜひサ付きというものをどういうふうに取り組んでいかれるのかについて、審査を緩めればよいというものではないと思いますが、不良を積み上げない工夫をしながら、建築戸数としては60万戸という目標があるわけですので、そこに向けた対応を少し、ただこういうことをやるということだけではないかたちのものをお願いしたいと思います。

それからリフォーム融資と書いてありますが、いわゆる死亡時一括について、かねてお願いをしていた貸貸についてもできるようにするという趣旨であると、これは大変結構なことだと思うんですが、この制度、1点非常に難しい問題があります。それは、現在の仕組みだと必ず死んだときは抵当権を実行するという建前になっているんですね。しかし、相続人が全額返せないなら親から受け継いだ家を売られてしまうというのは厳しすぎます。相続人も、もういい年になっているはずですので、本来であれば、相続人がその制度をそのまま引き継げるようにして、柔軟に返済をしていけるような形が望ましいと思うんです。で、事前にお聞きしたところ、これまでに実際に償還に至ったのが2件と伺っておりますが、このうち1件は相続人の方が結局売らずに返されて、もう1件は結局返せないで、分割弁済を認めて事実上そういうことが起きているというようなふうには伺っています。実際、必ず抵当権を実行するというのはいかにも硬直的でありますので、こういう高齢期に自宅の資産価値を活用して、できるだけ自活をしていく者を支援していくというのは、非常にこれからの時代に重要なことだと思いますので、細かい点でぜひ使い勝手が向上していくように工夫を続けていただきたいと思います。現場の皆さん、特に若い方のお話を聞いていると、いろいろ問題意識をお持ちになっていきますので、ぜひ若い方のご意見もくみ上げ

ていただいて、使い勝手のいいものに、より一層のご工夫をお願いいたしたいと思います。

また、現在フラット35の7割近くのオリジネーションをやっているモーゲージバンクが、直融については当然に取り扱っていないという問題がありますので、これもただ自然体でやりたいと言えればやってよいということではなくて、ぜひ手足として積極的に活用なさって、リフォーム等の支援が円滑に行われるようなこともご検討いただければと思います。モーゲージバンクにとって直融は事実上参入にやはり非常に壁があると思いますので、その辺のところをぜひ意図的に少しやらせるというような意識をお持ちいただければと思います。以上でございます。

【村本分科会長】 ありがとうございます。何かありますか。これは国交省に伺ったほうがいいのか。サービス付き住宅をどうやったらもうちょっと活性化できるかという趣旨かもしれませんけれども。

【宋戸理事長】 じゃあ、私が。

【村本分科会長】 どうぞお願いします。

【宋戸理事長】 委員のご指摘のとおり、40件、1,700戸という数字については、私どももこの実績については満足していませんし、問題であると思っています。今、足元で今回お願いしています制度の改善、そのほかにも、例えばよく市場の中で言われますのは、やっぱりちょっと金利が高過ぎるよねと。これは無担保という形で金利設定等もしておりますので、そういう問題もございます。したがってそういうところを改善できないとか、そういうことをまず考えていきたいと思っています。

それともう一つ我々のお客様といいましょうか、申し込まれる方のかなりの多くの方は、初めてこの事業を手がけるという方が多くて、賃貸経営はやったことがあるんだけど、介護事業は初めてだというようなことで、なかなか実際の運営等について見せていただくと難しい問題があるなというようなこともあります。したがってその部分について、我々は難しい、難しいと言うだけではなくて、むしろ我々自身が介護事業の実態を研究して、我々が、口幅ったい言い方になりますが、少しアドバイスができるぐらいまで我々自身の能力を上げていかないと、この現状を改善できないなと思っています。そういう意味では、ご指摘いただきましたようなところについて踏まえながら、実績も上げていきたいと思っています。

それと、やはりこれも委員からお話でしたが、実は地方の金融機関さんにおいては、やはりかなり大きなものになりますと、貸出額について、やっぱり例えば5億ぐら

いの融資物件になったときには、そこまではちょっと難しいねというようなことで、我々との協調というようなこととお話しになる場合もございます。したがって我々としても、その部分についても手がけまして、協調しながら、実質こういう介護付き賃貸住宅の供給がなされるように努力していきたいと思っております。

【大垣委員】 お言葉を返すようで申し訳ありませんが、ちょっとだけ申し上げれば、そのサ付きで5億というのはもうサ付きじゃないぐらい大きな案件でありまして、どちらかという優良案件というか、簡単な案件というか、本来民間がやればよい相対的にリスクが低い部類の案件に入る。やっぱり2、3億、18平米30戸までというのが1つの相場で、これもなかなかやっぱりそれだけの規模を運営させる業者をきちんと把握するというのは難しいんですね。もう大分たちますので、私自身がアドバイスを手がけている案件で言いますと、例えば千葉で木造の10戸ぐらいの案件で改築が出てくると、共用スペースが十分にとれなかったり、何よりもサ付きは在宅を併営できないと、賃貸借契約でやっていますので、大体要介護3あたりの人を入れた場合は、頻繁に病院に行かれて、介護収入が途絶えるということが起きるんですね。そうすると、賃貸収入だけでは実は融資金が返せないというキャッシュフローになっている方が多いものですから、これをデイ・サービスで取り返すというような事業計画を立てさせないといけないんです。そうなってくると、もうほとんどアパート経営というよりも介護事業者に対する融資に近い形で、先ほどの案件なんかはそういう10戸の小さな改築案件を5つぐらい見つけさせて、その間に在宅のステーションになるような基幹店を、これは大き目につくらせて、そこから派遣をするような形で回しなさいとか、そういうような誘導を私自身が財務諸表を見ながら指導をして、それでその上で移住・住みかえ支援機構が地主から一括借り上げをして、地主にはリスクをとらせない。そういうことをすることによって、これはもう農協レベルの金融機関ですけれども、非常にクイックに審査を通して、資金をつけるというような体制がもうできてきております。

こうしたことからすれば、機構の取組はあまりにも努力が足りない。民間に先立って、2年ぐらい早くこの制度を機構さんは着手されて、本来であればそういう先導的役割を果たされるべきであった領域だと思いますので、大変残念な思いをしております。今からでも資金力という点では非常に強いものをお持ちですし、やはり固定長期が必要なことは確かですので、ぜひ真剣かつ積極的に取り組んでいただきたい。この領域はかなり勉強しないと、銀行員の目から見ても極めて難度の高い融資でございますので、そういうところ

が私なんかになんか言わせれば、ちょっと失礼な言い方だけど、機構さんじゃ無理だろうと思って、一括借り上げの仕組みをむしろつくって支援しようとしたこともあるのです。具体的には毎日口座残高をチェックして、アラームが出るまでしてウオッチしているんですね。そこまでやらないとやっぱり中小の機関というのは貸せないんですね。ところが、そういうものをフォローいただくどころか、民間より審査が厳しいという専らの評判になってしまっている。

ただ、確かに難しい案件だし、そこをご自分でやられていると、どうしても楽に簡単にできるものに流れる。先ほどの5億のお話でいえば、サ付きで言うと。5億の案件が出てきたら、民間的には介護事業者も大手のことが多いし自分だけでやれなくはないはずである。しかし、逆に言うと事業者側の力が強いので、多分建設業者等が固定金利の融資も入れて、キャッシュフローを安定させるといったことで機構融資を利用しようとしているケースがあるのではないかと思うんですね。そうすると、民間金融機関からすると、ちょっと融資取られたという感じも持つんです。そういう声も聞こえてきているということです。

ですから、ぜひこれは難しいことはもうわかっていますので、簡単に出なくてもそれはしようがないかなと思う反面、工夫もまたできる領域ですので、ぜひあまりご自分だけでやるということじゃなくて、もう少しご相談もいただいたりしながら、難しい案件にこそ積極的に取り組んでいただけるといいなと思います。そうでなければ、政府機関としては邪魔なので手を出すなということです。済みません、ちょっと長くなりました。

【宍戸理事長】 はい。

【村本分科会長】 いずれにしてもこの分野は、高齢社会になるとほんとうに喫緊の課題になってきていますから、ぜひ民間の小さな事業者が対応できるような融資制度にしていただいて、これは多分保証とかいろんな面でもサポートしなきゃいけないのじゃないかなという気がしますので、ぜひこれは機構におかれて、もう少し検討していただけないかなと思います。

【宍戸理事長】 はい、承りました。

【村本分科会長】 ほかに、どうぞ。

【角分科会長代理】 よろしいですか。2点ございまして、今のこのサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資にかかわることが1点でございます。今どうやって、より融資の先を増やすかというお話だったと思うんです。これは機構さんに聞くべきことなのか、国交省さんに聞くべきことなのかちょっとよくわからないんですけれども、サービス付きとなる

と、サービスのクオリティをどう保証していくかというのが非常に重要ではないかと思
います。これ下手をすると、貧困ビジネスみたいなことの二の舞になるような気もいたし
ますので、そうすると一体このクオリティの保証がどこで行われるのか、その融資をな
さるときにそのあたりのことをどういうふうに審査基準なり何なりに反映させていらっし
やるのかどうかということが1点でございます。

それから2点目はリフォーム融資のほうで、住みかえについても死亡時一括償還を認め
ることにしたということでございますけれども、ちょっとこの参考資料4のリフォーム融
資のスキームちょっと教えていただきたい。これ間に入っているのが、財団法人高齢者住
宅財団の基金とありますが、現実にはそういう住みかえ支援のスキームというのは、間に入
るのがこの財団法人高齢者住宅財団の基金を使ったものしかないのかどうかということ
を教えてくださいたいのが1点。あと、ちょっと細かくて恐縮なんですけれども、業務方法
書の24条の4に新しく改正のもの、4項の3号ですね、「高齢者が住宅について行う改良
(地震に対する安全性の向上を主たる目的とするものに限る。)に係る貸付金」とあるんで
すが、これ、改正前は自ら居住する家屋についてだけだったので、広がるのはわかるんで
すけど、これかなり広がっちゃうのではないですか。要は今まで住みかえをしたいので、
貸すためにということじゃなくて、何かとにかく高齢者がそれまで自分が持っていた住宅
であれば、何でも耐震補強をするときにはこれが使えるというふうに、卒然と読むと読め
るんですけれども、ちょっとそこはどうなのか、業務方法書の読み方を教えてください。

【中村業務企画部長】 よろしいですか。

【村本分科会長】 はい、どうぞ。

【中村業務企画部長】 最後のほうのご質問ですけれども、これまた別途貸付条件規程
というのがございまして、そこに耐震改修リフォーム融資というものの適用範囲がござい
まして、その中で財団法人高齢者住宅財団が保証を行う住宅借り上げ制度のうち機構が認
める住宅借り上げ制度を利用する住宅の改良という条件がついておりまして、住みかえ用
だというのはここで縛られております。ですから、こちらのスキームがそのまま適用され
るということになります。

それと、高齢者住宅財団の基金を受けている借り上げ事業者というものが、この借り上
げ事業を行うということになります。ですから高齢者住宅財団そのものが借り上げ事業を
やるわけではなくて、高齢者住宅財団は要するに保証を行うという役割でございまして、
そこが指定する借り上げ事業者がこの借り上げを行うという仕組みでございます。

それから一番最初のご質問が、サ付きの、サービス付きの場合の運営事業者につきましては、我々審査の中で見させていただいておまして、その能力がきちんとしているかどうかというのは見た上で、ご融資させていただく仕組みとさせていただいております。

【浅見委員】 よろしいですか。

【村本分科会長】 どうぞ。

【浅見委員】 このリフォーム融資について私も伺いたいと思っております、今、委員がおっしゃった点は私もちょっとよくわからなかったのですが、そういたしますと、これはあれですね、高齢者住宅財団がかまないと、もう融資はないということですね。それで、もしそうだと、ちょっと伺いたいんですが、こういった貸し付けの場合にリスクを誰がチェックして、どういうふうコントロールするかというのがあるんですが、そうするとこのスキームは、どちらかというと、その高齢者住宅財団のほうでリスクを受け持つ、したがってそちらで審査をして、その分の金額だけをこちらとしては融資するという形なんですか。それとも何か機構のほうで何らかのリスクコントロールといいますか、審査といいますか、そういうのをするんでしょうか。何かその辺の関係がちょっとよくわからなかったんですけども。

【中村業務企画部長】 例えば、借り上げをしている住宅に空室ができてしまって、それが基準を下回ってしまった場合には、その借り上げ事業者のほうで家賃の保証をしていただくという形になります。その財源を使ってご返済いただくといった仕組みになっております。

【浅見委員】 そうするとあれですか、機構としては住宅の借り上げを行う機関が倒産する場合以外は、安全に資金回収ができるということなんですか。

【中村業務企画部長】 基本的にはそういうことになっております。

【浅見委員】 で、その倒産の部分のリスクはどこが持つんですか。

【中村業務企画部長】 その住宅借り上げ事業者が逼迫してしまわないように、準備金を積まれているわけですが、それを高齢者住宅財団というのが保証しておると。

【浅見委員】 そういうことですね、わかりました。

【村本分科会長】 このところ、大垣さんがコメントしたほうが……。

【大垣委員】 いや、そのとおり。

【村本分科会長】 そのとおりでいいですか。

【大垣委員】 現時点は移住・住みかえ支援機構が唯一の対象事業者ですが、法制度上

は要件を満たせば複数のところでも大丈夫だということになっています。今おっしゃったようにローンの保証は、今の制度だと、住まい法の枠の中でやられているんだと思いますので、高齢者住宅財団が保証人になっていて、本来死亡時一括なので、売却価額で返済をさせるんですけども、家をそれだと必ず取り上げられてしまいますし、あと住みかえの場合は入居者が非常に不安定ですね、貸し主がいつ亡くなるかわかりませんので。そういうこともあって、どちらかという、運用するんだから、住んでいないんだから、その資金でできるだけ元本を減らして行って、死亡時一括と言いながら、事実上はもう死亡時一括になっていないような形にする。ただ、幾ら入ってくるかというのは家賃ですからわかりませんので、ある意味随意弁済なんですね。どっちかという、返さないでいいというよりは、幾ら返してもいいというふうにご理解いただいたほうが、多分実態に合っているんだと思うんです。住みかえの場合は。

これがもうやっぱり東京都下、たとえば八王子まででまともな住宅で空家になっていて、賃貸でも売買でもないというのが8万5,000戸と言われているわけですね。この辺のところがかような形で少しでも動いていけば、若い方にかなり入っていくんじゃないか。実際やっている借上げの実態を見ますと、ちょっと余談ですけど、貸し主の平均年齢が70代で、借り主の平均年齢が30代後半なんですね。子供の数も平均で3人近くいらっしゃるって、わりとこの種の案件にしては絵に描いたように子育て支援になっているので、まあやってみる価値はあるのかなというようなことかと思えます。

【大森委員】　　ちょっといいですか。今の資料3の別紙の新旧対照表のところ、24条の4項の3号ですが、これだと住宅について行う改良というのは、他人のものでもいいように読めますが、所有が前提ではないですかね。

【大垣委員】　　これ、「自ら居住」を抜かれたということですよ。だからもともと所有要件は入っていないんですね、全ての条項に。

多分、所有するにしてしまうと、共有の場合とかありまして、大変定義が難しいので……。

【大森委員】　　それだったら、所有または共有でもいいんですけど。

【大垣委員】　　おそらく内規の融資規定書か何かに落とされているんじゃないかと思いますが、私が知っている限りは人のものはだめだと理解していますけど。

【大森委員】　　ただ書きぶりからすると、そうはなっていない。

【大垣委員】　　今もう自ら居住する住宅とは書いてありますが、自己が所有して、自ら居住するとは書いていないので、この法のもともとのつくりが所有要件を入れていない

書き方なので、そこから自ら居住要件を単純に外されたのでこうなっているんだと思うんですね。だから、実態はおっしゃっているように大丈夫だとは思いますが、あとは書きぶりの問題なんではないかな。

【角分科会長代理】 どこかに所有するもの、共有にしろ、所有するものにしか貸しませんというのが何かどこかに規定があるんですかね。この業務方法書にしろ、この下の規定にしろ。

【大垣委員】 いや、これは考え方だと思いますけど、負担付き贈与で所有権を移したものについて、住んでいるので自分で直すなんていうこともありますよね。だから、今はそういうのはだめなんですけど、法でそれを絶対にやらせないというところまで意識しているのかどうかというのは私にはちょっとよくわかりません。

【浅見委員】 さっき分科会長代理のご質問でお答えになった、別途のもので縛っているとおっしゃったんですが、それが少なくともこの業務方法書には全く書かれていなくて、それでいいんですかね。

【角分科会長代理】 どこかに書いてありますか？その下か何かに？

【村本分科会長】 一番下かどこか、これのまた施行細則か。

【大垣委員】 むしろ、法令のレベル、上のレベルでもう既に縛られてしまっているということでしょうか。

【石井課長補佐】 住宅金融機構法の13条で、まず機構は何に融資できるのかということが記載されてございます。その中で具体的に所有というようなことについては条件としてございません。また法律の中でも住宅の定義というものは第2条の中で、機構法の中であるのですが、ここでもいわゆる住宅のハードは何だというふうには言っていますが、そこについては所有についてのいわゆる制限というものは設けてございません。

ただ実際にはその返済の際には住宅というものに担保をつけなければいけませんので、その担保がなぜつけれるのかというところで所有者……。

【角分科会長代理】 それは物上保証の場合もありますから、担保がとれたとしても、債務者は所有者であるとは限りません。

【中村業務企画部長】 先ほどの業務方法書よりも下位の規程になってしまうと思うんですけども、貸付条件規程で、例えばその耐震リフォーム融資であれば、貸し付けを受けることができる者というのが、その規程の中で条件が号立てて書いてはありまして、例えばみずから居住するために自己所有の住宅を改良しようとするものというふうに書いて

あるですとか、あるいは耐震リフォームの今回の住みかえですと、規程のほうには、自己所有のものをみずから所有する住宅にみずから住む、あるいはみずから住まない場合だけでも所有していると、そういう貸し付けを受けることのできる者の限定の中で所有関係は書かせていただいているということでございます。

【村本分科会長】 多分、その辺は間違いないようにやってらっしゃると思うので、委員にちゃんとわかるように説明を話していただいたほうがいいと思います。

【大垣委員】 ちょっと懸念するのでお願いしたいのは、ほんとうに現実にある案件というのは、70歳の高齢者の方が90歳の親を面倒を見ていることがあるんですね。相続がまだ発生していないので所有権は親のほうにあって、で、返済はご本人がなさるというケースが非常に多いんですね、この種の案件では。ですから、それは今、多分貸してもらえないと思うんですけれども、それはどちらかというニーズに合っていないことだと思っていて、皆さんが所有していないといけないというのは1つの見識なので、そういうことになるようにということであればそれはしょうがないけれども、こういうものの現場にいる者の感覚からすると、所有でない者が生計を担っているケースというのが老後は増えますので、どちらかという法の枠の中でそういうのが出たときに柔軟に対応してほしいぐらいなので、私はあまり自己所有でないとやらせるべきではないという強いご主張を委員の皆さんがなさることには違和感があります。ですから、ぜひ国交省のほうもその辺をお考えいただくといいんじゃないかと思うんです。今は無理ですよ。このケースが多いのに借りられないんです。

【浅見委員】 それはあれですか、今の貸付基準というのを変えればいいのかということですか。

【大垣委員】 僕もよくわかっていなかったんですけども、今の書き方ってそうなのかもしれませんね。僕はもう法令上当然できないんだと思っていたんですけど。

【村本分科会長】 わかりました。何か微妙な問題がまだありそうなんですけれども、少し整理しておいていただくといいと思いますので、よろしくお願いします。

【広畑審議官】 よろしいですか。

【村本分科会長】 はい、どうぞ。

【広畑審議官】 先ほどからリフォーム融資とか中古住宅を使っの住みかえとかいろいろご提言をいただいています、ちょっと政策的な話を申し上げますと、今、実は2つ勉強会を走らせておまして、戸建て住宅を賃貸住宅として流通するときにはどうしたら

いいかということが1つと、それから中古住宅を、端的に申しますと、リバースモーゲージも含めて、担保評価をどうするかということで、金融機関を入れたラウンドテーブルをやっています、その辺がちょうど25年度と26年度を使ってやります。今回支援機構がやろうとしているのはそのモデルケース的にやろうとしているんですけども、そういったところで何を申し上げたいかということ、その2つの委員会、勉強会を走らせた結果、また、もう少し大きな構えで中古住宅の流通について、金融、あるいは税制、それから契約約款も含めてどうあるべきかということをお勉強しておりますので、そのときにはもう少し大きな構えだろうと思います。今、機構がやろうとしていることについての整理は、今させる必要があると思いますが、将来的にそういう問題をはらんでいるということをおよつとご理解いただければと思っております。

1点だけご紹介しますと、今はやりの賃貸住宅についてのDIY賃貸みたいな、大家は造作買取請求権を行使しないし、原状回復義務も借家人は負わないとか、そういった約款のあり方についても勉強したりしておりますので、そういったことも踏まえて、将来またJHFに新たな役割ということをお願いをするということがあろうかと思っています。以上です。

【村本分科会長】 まだ動きそうな問題もあるようですから、今日の段階では、この業務方法書はこれでいいかということですので、先ほど問題点を整理していただくということで、分科会としてはこれでよろしいでしょうか。

どうぞ、はい。

【中村委員】 どちらかという要望とか意見ということでお聞きいただければいいかなと思いますが、リフォーム融資の償還方法の多様化のペーパーを見たときに、会計士でも税理士でもあるので、え、貸したら相続のときに小規模宅地の評価減ができないじゃないと思ってですね。自分が住んでいるところに関して、自分が住んでいた人は8割減できるので。もちろん貸していても5割減とかできますけど……。

【大垣委員】 5割減ですね。このケースはむしろ5割を狙うんですね。

【中村委員】 あ、5割を。でも自分で持っていれば、自分で住んでいれば8割減できたものが、これを拠出した……。

【大垣委員】 いえいえ、これが典型的に念頭に置いているのは空き家になさっている場合なんです。だから住みかえなんですね。住みかえって言っていますけれども、あけちゃっているわけですね。

【中村委員】 ああ、なるほど。

【大垣委員】 はい。ですからそのまま放置すると、小規模宅地が全く使えないケースになるんです。ご自分で所有されて、あけてらっしゃるのがもったいないというのが入り口の一步なんですね。

【中村委員】 あけていらっしゃる、なるほど。

【大垣委員】 それで、貸せば50%の評価減が受けられるので、そういうニーズが非常に強いんですけども、60を越えると借りられないので、直せないで貸せませんで、もう放置しちゃう。するとどんどん住めなくなって、空き家どころか、もう古家になってコストがかかる。だからこれを少しでも直させて、そうすれば相続税も回避できるし、若い方はいいおうちに入れるしというのを狙ってらっしゃるんだと思います。

【中村委員】 わかりました。大垣委員から回答をいただいたことになるんですけども。まあ、そうですね。賃貸物件を借りたい人のほうに着目するのであれば、そのあたりの税制改正のほうの要望も出していただければなどは思いましたけれども。もうあいてるところを対象だということなのであれば、まさにそうだと思いますので。

【大垣委員】 そうですね。

【村本分科会長】 ほかにはよろしゅうございますか。それでは業務方法書の変更についてはこれでよろしいということで、分科会の意見としたいと思います。

それでは議事4の報告でございますが、最初の予算ですか、これ事務局からご説明お願いいたします。

【成田企画専門官】 国土交通省の成田でございます。私からは1番の平成25年度の補正予算についてと、それから2番目の平成26年度の予算案についてご説明させていただきます。資料は資料4と資料5でございます。

まず資料4でございますけれども、平成25年度の補正予算でございます。これは今年の2月6日に成立したもので、内容につきましては、ここに書かれていますように2点ございます。1点目はフラット35の買取型の融資率の条件を9割から10割に引き上げるものです。通常9割である買取型の融資率を、多様なニーズに応えるために、今回10割の融資率上限として、制度的に措置したものです。

また2番目に25年度のフラット35の事業量の増加への対応ということにつきまして、例年当初予算に対応したのですが、予想以上に実績数でも伸びているということもございますので、必要な出資金、それからフラット35Sの補助金を措置するものです。予算

額につきましては、ここに掲げてありますとおり、出資金につきましては43.62億円、それから補助金につきましては2億強の予算でございます。なお、この想定事業量は2.2万戸ほど増加しておりますが、25年度中に債券発行まで至るものは少額ですので、25年度債券発行計画には変更ありません。

資料5ですが、ただいま国会のほうで審議をいただいております平成26年度の予算案の概要でございます。大きく6つほどございますが、まず1つ目は証券化支援事業で、継続して実施するための信用補完に係る出資金ということで、想定事業量を9万戸と見込んでおります。

それからフラット35Sの金利引き下げ補助金で、ここに掲げてあります予算を予定しているところです。

それから25年度の補正予算から継続しまして、融資率上限10割についても26年度引き続きやっていきたいと考えております。

それから2番目ですが、返済困難者対策の延長で補助金約4,000万ほど見込んでおります。これにつきましては、旧公庫の融資に係る返済困難者の対策とて、元金据置期間中の金利引き下げ措置を1年間延長するというものと、証券化支援事業について、過去24年度までに措置したものの金利引き下げについて、補助を行うものです。

それから3つ目でございますが、財政投融资の関係で、災害復興住宅融資の計画でございます。全体としまして財投の借入金、先ほどご説明ありましたけれども、2,280億円ほど見込んでおりまして、内訳として、一般災害として300億円、それから東日本大震災対応として1,980億円を予定しているところです。

また26年4月からの消費税増税対応として、融資限度額をその分増額するという内容です。

それから大きなIVとVにつきましては、先ほど業務方法書の改正でご説明したとおりでございますので、省略させていただきます。

最後のまちづくり融資の拡充につきましては、省令改正事項でございますので、私どもの石井からご説明をしたいと思います。

【石井課長補佐】 国土交通省の石井です。このVIのまちづくり融資につきましては、参考資料5で簡潔にご説明申し上げます。

密集市街地の安全性の向上及び住宅・建築物の耐震化を促進するという目的で、老朽建物の建てかえを進めることが急務でございます。現行、機構のまちづくり融資の対象とし

ては、いわゆる共同建替事業、2戸以上の建物を1つにまとめるというようなことについて、空地をつくるといった共同建替事業、それからマンション建替事業等のほか、都市計画の地区計画等区域内の単独の事業というものに支援をしていたところでございます。

今回これらの現行の、いわゆる機構の融資の範囲では拾えなかった密集市街地にはあるのだが、いわゆる共同建替には当たらず、マンション事業にも当たらず、また地区計画の中にも入っていないだけけれども、密集市街地にあつて、老朽化したような単独で建っているアパートの賃貸建築物については、借家人の立ち退きに調整の負担が多く、また所有者にとって建てかえを行うインセンティブが権利調整が難しいため少なかったところについて、事業が長期化しやすい、所有者の高齢化が進んでいる等の理由から、民間金融機関が今まであまり融資をされてこなかったところでございます。

こういうところにつきまして、機構がいわゆる融資の範囲を若干拡大、事業の範囲を拡大しまして、密集市街地の安全の向上及び住宅の耐震化を促進するという観点から、これら、借家人等がおりまして権利調整が難しく、事業が長期化しやすい老朽化アパートの賃貸物件については、機構が積極的に融資をできるよう省令を改正するものでございます。

具体的には省令の39条を改正しまして、新たに、重点密集市街地等の地域内における賃貸建築物を建てかえることによって新たに建設される耐火建築物等というものを融資対象とするというふうに追加してございます。以上でございます。

【村本分科会長】 ただいまのご説明につきまして、ご質問等ございますでしょうか。

【大垣委員】 済みません。

【村本分科会長】 はい。

【大垣委員】 簡単なほうから。これは密集市街地のところは大変結構なことだと思っておりますが、こういうのというのはあれでしょうか、代理貸しでおやりになるんですか。それとも直接もう機構の担当の方がご担当になるんでしょうか。

【石井課長補佐】 はい、直接機構のほうがやります。

【大垣委員】 そういうことであれば。これはおそらく民間金融機関はやらないと思いますので、ぜひ機構さんみずから推進をしていただくような体制をとっていただきたいと思います。

もう一点は、この10割の話ですけれども、ちょっと注文をつけておきたいのは、10割を維持されるということではあります、これが重要で、信用リスク分が金利に上乘せされるということで、結論的には10割を融資した場合は、借りた全額について上乘せ幅

が約0.4%上がるとお聞きしていますが、それでよろしいですよ。それで、ということは、今9割までですと普通の金利で借りられますので、残り1割に、この上乘せの0.4%が全部乗るわけでありますから、簡単に言うと、最後の1割のところは4%アップということになります。それで、今そんなに高い、実はプロパー融資はないんですね。無担保でも実は4%より安い金利のものが結構ありまして。率直なところ、ある程度の信用リスクのある方について言えば、9割までフラットで借りて、残りの1割については例えば信販会社等の無担保ローンを借りても、0.4%高い10割融資を借りるよりは安くなるんですね。

それで、私がたまたま協会の会長をやっておりますモーゲージバンクの側では、もうほぼ半数を超える金融機関が、どちらかというところ10割は使わずに、民間のプロパーでやるということをもう決めていっております。これは非常にありがたい議論なんですけれども、10割にすると危ないだろう、危ないから上げるんだと。こういう考え方は1つの考え方なんですけど、実は上げてしまった結果、ではどんな人に10割を貸しますかということ伺いますと、したがって、信販会社もやりたくないような信用力が低い人で、ほかでは借りられないので借りるといふ人はこれを使いますというのが民間の金融機関の非常にわかりやすいというか、普通に考えるとそういう対応になると。

モーゲージバンクの場合はそれでも別の融資機関からプロパーを組まないといけませんので制約があるんですが、融資金融機関の場合は、いい客であれば、自分でプロパーを貸してしまえばいいわけですので、おそらくその全体に0.4%高いフラット35を貸すのではなくて、何割かのフラット35を貸した残りは自分で融資をもっと安い金利ですというものが、属性のいい顧客に対する対応だと思います。これがふつうの金融機関の対応だと思います。

ということは結局、信用保証協会ではありませんが、10割融資のほうは属性の悪い顧客用に使わせていただくというような使い方をするのではないかと思います。既に預金金融機関の実質貸倒れ率というのは、あまりそういうことをやらない、モーゲージバンクのような自然体でやっている貸倒れ率と比べ、1%以上、倍以上の貸し倒れ率になっております。この事実は、今申し上げたようなことが実際に起きているということの証左ではないかと思います。

10割融資をやるんだから、それだけリスクに見合ったイールドを乗せる。これはロジックとしては正しいんですけど、そういうことをした結果、そういう人を呼び込んでしま

うということが現実には起こりますので、おそらくこれやると、この10割を借りた人の属性は極めて悪くなると思います。

この悪くなった結果に基づいて、また次の制度をやるときは、当然10割、前やったときは悪かったよねということになりますので、また乗せなさいということになって、自己実現的予言といいますか、融資率を上げる、金利を上げるとやっぱり属性の悪い人が集まるということが実務の融資の世界では起きてしまいます。ぜひ国の方にお聞きしておきたいのは、そうしてでも、家が本来買えなかった、ローンが借りられなかった人に借りさせて、家を買わせたいのであれば、これでオーケーだと思います。

私は政策を決める立場にありませんので、そういう意図で今回10割を通したということであれば、ぜひ属性の悪い方々にも融資をしていただいて、10割融資をしていただいて、家を買わせて、アベノミクスに貢献していただくということではないかと思います。

一方で、そうではなくて、できるだけワンストップで10割を貸してさしあげることで、少しでも買える方に、属性のいい方に入っていただくというような意識もお持ちになって、これを考えていらっしゃるのであれば、逆のことが起こる結果をとってしまっているかというふうに思いますので、その意図ととった施策がきちりマッチしているのかということについては、私はどちらかはよくわかりませんので、ぜひモニタリングをしながら、こういう施策をお考えいただいたらと思います。以上でございます。

【村本分科会長】 どうぞ。

【広畑審議官】 10割融資については、もう大垣委員もご案内のとおり、過去にもやったことはあるんですが、今回の趣旨としては、こういう専門の先生方が相手なので率直に申し上げさせていただくと、モーゲージバンカーの品ぞろえということで、そういった声が大きかったということは事実だと思います。ですから危惧されるような心配は、我々としても思わないわけではありませんので。ただそれ以上に、今アベノミクスとおっしゃいましたけれども、サウンディング効果といいますか、そういう融資をするということが世の中に通っていくんだろうと思っています。

ただ現実問題としては、我々も品ぞろえだという認識がありますので、結局10割で40ベースも上がるんだったら、まあ結局頭金出しましょうかとか、そういったことで普通の融資はそういったことに流れていくんだろうなどは思っております。

【村本分科会長】 はい、どうぞ。

【深田委員】 10割にする1割の部分の0.4%の基準金利の追加の部分というのは、

どんな根拠によるのですか。貸倒れ率というのも、まだフラットが始まって、しかも10割融資をやっていた期間というのはすごく短いので、過去のデータに基づいてというところまではまだ数字は積み上がっていないと思うんですけれども、根拠は何だったんでしょうか。

【池谷経営企画部長】 住宅金融支援機構の経営企画の池谷でございます。今、委員のご質問の件でございますけれども、このコスト設定に当たっては、当然のことながら、今、ご指摘いただいたこの信用リスクの部分が一番大事な部分でございますので、信用リスク管理については、昨年度も実績のところでご説明させていただきましたけれども、公庫時代からのデータをずっと持っていて、そのデータを使いながら、過去に公庫時代も10割やっている時期がございました。特別加算とって、金利若干高かったんですけれども、そういったものを使ったりとか、あとフラットになってからも、実質的には9割超のところは国の補助金がありましたので、金利は変わらなかったんですが、10割融資をやったことがございます。

そういったデータを持ってきて、9割超のお客様の事故率等がどうなるかという部分をコストで出しまして、いわゆる統計的にとって、このぐらいの信用リスクを我々がカバーしなきゃいけない、金利を取らなきゃいけない部分というのを計算して出してございます。

【深田委員】 ありがとうございます。

【村本分科会長】 ありがとうございます。ほかによろしいでしょうか。

【角分科会長代理】 1つ教えていただきたいんですが、この資料5の平成26年の予算案の概要のVIですか、まちづくり融資の拡充で、これはまちづくり融資の対象が増えたからとって、これに割かれる予算の額が平成25年度よりも増えると理解をしてよいんでしょうか。単にこれもできますよというだけなんですか、教えてください。

【石井課長補佐】 このまちづくり融資の拡充に伴って、いわゆる国費は増加しません。これは制度の改正でございます。既存の、もちろん規模の中でとっている信用リスクの範囲でやるということでございます。

【村本分科会長】 ありがとうございます。それでは次の③「独立行政法人改革等に関する基本的な方針について」のご説明ということでお願いします。

【石井課長補佐】 それでは資料6をごらんください。昨年、平成25年12月24日に「独立行政法人改革等に関する基本的な方針について」が閣議決定されました。これにつきましては、平成25年政府に行政改革推進会議が設置され、そこに独立行政法人改革

等に関する分科会が設置されました。ここにおきまして、これまで有識者の先生方に議論をしていただき、その結果を取りまとめた提言を受け、12月24日に本閣議決定がなされたものでございます。

その閣議の概要につきましては、2ポツのところに記載がございます。まず1枚目がございますのが、独立行政法人全体を通じての改革の方針に関してでございます。四角の中にポツが4つございますが、1つ目は業務の特性に応じた法人の分類ということで、中期目標型、単年度型、研究開発型に分類されることになりました。住宅金融支援機構は中期目標管理型に分類されます。

また2ポツ目のところでございますが、従前、いわゆる年度及び中期の業務実績評価につきましては、いわゆる独立行政法人評価委員会でいわゆる評価をしていただいておりますが、主務大臣のもとでのPDCAサイクルを強化する観点という点から、主務大臣がみずから業務実績評価を行い、第三者機関とありますが、これは予定では総務省の中に1つ設置される機関でございますが、によって外部から主務大臣の業務実績評価等について点検・勧告を行う仕組みを導入するということが独法全体の並びとして改革が予定されてございます。

また3ポツ目のガバナンスの強化につきましては、監事の調査権限の明確化、これについては今まで明文化されていなかったものを明文化するという観点と、それから主務大臣の、法人の違法・不正行為に対する是正命令について導入されてございます。これは現行法におきましては、主務大臣の独立行政法人に対する権限としましては、違法行為に対する是正の要求に限られておりましたが、それが是正の命令に罰則を伴って強化されたことと、違法な行為のみならず、著しく不適正な行為についても是正命令が出せるというような形に変更するということが予定されてございます。その他、研究開発法人について、所要の見直しを導入されてございます。

裏面に入りまして、この四角囲いがございますのが、住宅金融支援機構に対して書かれた閣議決定でございます。1ポツ目は中期目標管理型の法人とすること。2ポツ目につきましては、機構の、これは住宅金融支援機構のMBSに対する市場の信認の維持をするため、中立的立場の外部有識者によって構成される第三者委員会を機構の内部に設置し、民業補完の観点を踏まえた上で審議いただき、その旨を開示し、市場の評価を受けること。

また3ポツ目におきましては、MBSのベンチマーク性を高めるため、発行の平準化及び民間金融機関等の対話が記載されてございます。

最後、平成28年度までに北関東支店、南九州支店を統合、これはすなわち廃止のことですが、これも従来中期目標の中で支店の見直しについて検討するということが今まで検討を進めてまいりましたが、今回この閣議決定におきまして、具体的に北関東支店、南九州支店という名前が明らかになる形で閣議決定されたものでございます。

現在通則法につきましては法律案、改正案が政府で検討されているところでございまして、現時点ではこの改正法が本国会で議論され、平成27年4月1日には施行されるというスケジュールで所要の準備が進められているところでございます。

以上です。

【村本分科会長】 ありがとうございます。ただいまの説明について、何かご質問等ございますでしょうか。

【大垣委員】 いいですか。

【村本分科会長】 どうぞ。

【大垣委員】 この委員会でいつも悩むことに、監事とか理事の退職金があるじゃないですか。それでこの間は、職員の不適切な事務処理があったときの監事の役割がここで議論になったような記憶があるんですけど、そうすると今回のこれで言うと、不正行為については監事は権限もあるわけだから、義務もあるわけなので、その辺のところは在籍中の何年目からについてはそういう責任を果たしたかというようなことが評価になってくるみたいなことが起こるといことなんでしょうか。

【石井課長補佐】 この監事の権限の明確化というところで、監事の権限が何か今までなかったものがプラスになるというよりは、もともとあったものがちゃんと明文化されていなかったもので、したというところでございます。また報告の部分につきまして、会計監査人からの報告を受けるという部分が明確にされたというところでありまして、何か新しい権限が創設されたというわけではないというふうに。

【大垣委員】 わかりました。また次にやるときにちゃんと教えてください。わかりにくいので。不正が起きないのが一番いいですけど。

【村本分科会長】 ほかにいかがでしょうか。

【大垣委員】 1点だけいいですか。

【村本分科会長】 はい。

【大垣委員】 これはもう恒例行事で、これまで機構はいつも株式会社にするとか何とかというので、もうぐるぐるやっていて、もういいかげんにしろと。ちょっと私が行政の

皆さんに物を言いたいのは、どうもこの機構になってから、株式会社になれと言われるものだから、株式会社にならないためにどうするかということを常にトップ事項みたいに考えて行動されているようなところがあって。例えば今の住宅局の一丁目一番地の話とえば、例えば中古をどうするかとかいうことだと思うんですけど、本来そういうのが動くときに住宅金融ってものすごくパワフルなものなので、本来は「政策実現の役に立っているか」ということで評価してほしいと思うのです。抽象的に株式会社じゃないとちゃんとガバナンスが働かないから潰せというのは私は全くおかしいと思うんですけど、役に立っていないなら潰せというのは正しいと思うんですね。

そういう意味では、住宅機構が今住宅政策実現の役に立っているかといえば、多少疑問がないではない。そろそろ株式会社にするとかしないとかいう話はおいておいて、ほんとうに住宅機構がこれから住宅政策のためにどんな役割を果たすのかという視点から、ほんとうに役割を果たしているか。今日ちょっと厳しいことを、サ付き高齢者向け住宅とか申し上げているのも、本来、言っちゃなんですけど、やっぱりもう証券化支援なんていうところがほんとうに民間の望みかというところ、ここはどっちかというところ、あると、何かうっとうしいなと思っている金融機関も多いんだと思うんですよ。ですからこれまで潰されないためにする議論としては、長期固定は要求されているとか、しきりと言ってきたわけではありますけれども、そろそろ、住宅機構に何をさせるのか、あるいは機構としても住宅政策のアジェンダの中で、これをどう積極的に担っていくのか、そのために必要なことは何か、出張っていくとまたたかかれるから、ということじゃなくて、積極的に法改正もなさっていただきたいし、大規模修繕付中古住宅の推進をやるときに、修繕部分はリフォーム融資になるので融資はやりませんというんじゃ、もう全く話になっていないので、ぜひその辺を、どっちかというところ、こういう議論が出るのは悲しいので、役に立っていないという議論こそ出るような形でぜひ。だから潰せという、同じ言われるんだったら、そういうふうに言われるような形にぜひ持って行っていただければと思います。

【井上住宅局長】 いいですか。

【村本分科会長】 どうぞお願いします。

【井上住宅局長】 思い返すと、平成19年12月に、いわゆる渡辺行革ということで、金融機構も都市機構も民営化も含めて組織のあり方を含めて検討しろと。通常であれば、同じ政権の中で、せいぜい、当時切られた期限が金融機構は2年、都市再生機構は3年だったんですね。その中で結論を出して、じゃあ次やっていこうということになったんです

が、政権交代を挟んで、金融機構の結論は1回反故、それから都市再生機構は検討中だった委員会は1回閉じて、もう一回再検討というふうになり、その結論ももう一回出したんだけど、また同じ内閣でもう一回焼き直しだといって。で、金融機構については、これは前の政権のときですけど、公法人でいくという一応の結論が1回出、都市再生機構については分割、高家賃の住宅は会社化するということが決まり、政権交代が起こり、凍結で今回に至ったと。こういうちょっと政治も含めた特殊な事情、経緯の中でのことだと思います。普通はこれは2年か3年の議論でしっかりと出していくものであるんだと思うんですけども、そういう意味ではどうしても守勢に回らざるを得なかった面は否めないと思います。

都市再生機構にも言っていますし、金融機構にもお願いをしたいんですけども、これで行革が終わったということで、一番たたかれていた足元のいろんな、金融機構はあまりありませんが子会社問題とかそういうことが緩まるのではこれは何の意味もないと思います。締めるところはしっかり締めながら、政策的役割は先生ご指摘のように、打って出るところは打って出るという姿勢でやっていきたいと思っておりますので、心機一転ではございませんけれども、1つの区切りがついたということで理解しておりますので、よろしくご指導いただきたいと思えます。

【村本分科会長】 ほかによろしゅうございますか。ありがとうございました。それでは4番目、「独立行政法人評価委員会運営規則等の改正について」のご説明をお願いします。

【石井課長補佐】 それでは資料7をごらんください。平成26年3月10日に、第17回国土交通省独立行政法人評価委員会が開催され、その中で評価委員会運営規則について改正がございました。主な改正事項につきまして、以下記載してございます。

まず1点目でございます。(1)のところでございます。国土交通省の評価委員会、いわゆる親委員会とよく通称で呼ばれますが、この親委員会の会議につきましては、全て公開するという方向に変更となりました。※印のところでございますが、従前は原則公開としつつ、中期目標の業務実績評価に係る審議は非公開としていたものを全て公開するという変更になったものでございます。

なお、年度評価や役員の業績評価につきましては、分科会の決定事項をそのまま親委員の決定事項とすることになってございますので、ここでは中期目標の業務実績評価、本来親委員会で評価するものについての変更という記載がここに書かれてございます。

次(2)でございますが、この公開のうち、分科会のほうでございますが、分科会の会

議を非公開とすることが適当な案件として業務の実績に関する評価であるということを明確化したものでございます。ここは実質的に変更ございません。

また分科会でこれまで評価をしていただいております役員の退職金手当の審議についてでございますが、これまで、これにつきましては各分科会によって公開としていたもの、非公開としていたものでばらつきがございました。これを今回公開という形で統一する改正がなされてございます。

(3) のところにつきましては、この役員の業績評価が公開で統一されることに伴い、業務の実績の評価が非公開でないことを明確化したというような改正がなされてございます。以上でございます。

【村本分科会長】 これは先週の親委員会で決まったことでございますので、ご承知いただきたいということですが、何かご質問等ございますでしょうか。よろしければ、報告事項は以上でございます。

それでは、今日の議事はこれで終わりでございますので、議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。それでは事務局のほうでまとめてください。

【石井課長補佐】 本日は長時間のご審議、まことにありがとうございました。本日の審議内容につきましては、冒頭に申し上げましたとおり、議事録を作成の上、ご出席の委員の皆様にご確認をいただきまして、議事要旨とともに公表させていただきます。以上をもちまして、第20回独立行政法人住宅金融支援機構分科会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —