

第4回  
独立行政法人評価委員会  
住宅金融支援機構分科会

議 事 録

日時：平成20年3月11日（火）10：00～12：00  
場所：中央合同庁舎3号館11階特別会議室

**【海堀民間事業支援調整室長】** それでは定刻となりましたので、ただいまから第4回の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たいと存じます。本日は委員の皆様方にはご多忙中のところ、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、住宅局総務課で民間事業支援調整室長をしております海堀でございます。どうかよろしくお願ひ申し上げます。

それでは開会に先立ちまして資料のご確認をさせていただきたいと思ひます。お手元のほうに配付資料一覧、こういった形で1枚、用意させていただいております。こちらのほうに書いてありますように資料が1から6まで、参考資料が1から8までという資料を用意させていただいております。欠落等がございましたら事務局のほうまでお申し出いただければと思ひます。

それでは議事に入らせていただく前に新任されました委員の先生をご紹介させていただきます。櫻井委員の後任となります立教大学法学部教授の角紀代恵委員でございます。

**【角委員】** 角と申します。よろしくお願ひいたします。

**【海堀民間事業支援調整室長】** なお、本日は浅見委員、吉野委員におかれましては所用のためご欠席ということになっております。

それでは本日、当分科会委員8名中6名のご出席をいただいておりますので、国土交通省独立行政法人評価委員会令に規定する定足数であります過半数の出席要件を満たしておりますことをここにご報告をさせていただきます。

また本日は住宅金融支援機構の理事、部長にも出席をいただいております。ご紹介をさせていただきます。住宅金融支援機構、小神正志理事でございます。

**【小神理事】** 小神でございます。よろしくお願ひいたします。

**【海堀民間事業支援調整室長】** 経営企画部の池谷文雄部長でございます。

**【池谷経営企画部長】** 池谷でございます。よろしくお願ひいたします。

**【海堀民間事業支援調整室長】** 業務企画部の樺島徹部長でございます。

**【樺島業務企画部長】** 樺島でございます。

**【海堀民間事業支援調整室長】** 本来でありますれば、冒頭、和泉局長よりごあいさつをさせていただくところでございますが、今日、急遽国会のほうに呼ばれておりますので、総務課長の河村よりごあいさつさせていただきます。

**【河村総務課長】** 総務課長の河村と申します。よろしくお願ひいたします。

今、司会からございましたように局長が国会の関係でちょっとおくれておりますので、

かわって私が冒頭ごあいさつを申し上げております。委員の各位におかれましては大変ご多忙中のところ、お集まりをいただきまして、ほんとうにありがとうございます。この金融支援機構の独法の分科会の開催に当たりまして、一言ごあいさつを申し上げたいと思います。

もう委員ご承知のように2年数カ月前に起こりました姉齒事件以降、建築確認という大きな行政の規制の言ってみれば強化の法律並びに新築住宅の供給者の瑕疵担保の責任の履行の確保をするための法律あるいは建築士のさらなる技能強化、能力強化のための法律、大きな3つの法律を既に国会のご承認をいただきまして、施行したのもございますし、今後施行していくものもございますけれども、第1弾の建築基準法の施行が今年の6月にございまして、ご承知のように7月以降の建築着工がはなはだしく落ち込んだということがございまして、官製不況ではないかというご批判を多々いただいたところでございますけれども、ようやくこの1月の着工の数字が年率の換算で118万戸ということで、ほぼ二、三年前のペースに、月間の着工戸数として戻ってきたということで、方向としてはおおむね建築確認行政の現場の混乱が収束しつつあるのかなという方向にあるのかなというふうに思っておりますけれども、まだ予断を許さないということがございますので、引き続き最善の注意を払って、そこら辺のところはウオッチをしていきたいと考えております。

それはさておきまして、住宅行政全般につきまして委員の先生方には常日ごろご指導をいただいているわけですが、ご承知のように住宅基本法ができて、新しい住生活基本計画に基づいて都道府県市町村と一体となって新しい住宅行政を進めているところでございますけれども、さらに加えて今国会で、いわゆる200年住宅という超長期の住宅の普及の促進を図るための法律というもののご審議をこれからいただくということになっておりまして、これは1年ちょっと前から自民党のほうの住宅土地調査会でもご議論いただいていたことを受けましての立法作業でございまして、大垣先生などにも住宅土地調査会にはご出席をいただきまして熱弁を振るっていただいたわけですが、今後この住宅の長寿命化を推進するために、本日ご議論いただきます住宅金融支援機構の長期のローンというものも、そういった寿命の長い住宅、あるいは寿命の長い住宅の普及に伴いまして、中古住宅市場を育成していくというもう一つの住宅政策の目的のために不可欠であると考えておりまして、そんなことに関連するご議論も今日いただきたいと思っておりますし、それが業務方法書の改正というようなことで、議題になっているところでございます。

さらに、また議題でご説明を申し上げますが、昨年の末の独法の整理合理化計画で、当

機構も最後まで議論の大きな中心になりまして、結局のところ今後2年以内に組織のあり方を含めて見直すということになったわけでございまして、そこら辺のことも踏まえて今後独法の新しい役割というものも十分ご議論いただきながら、その2年後の結論に向けて議論をさせていただきたいと思っておりますのでございます。

そんないろいろな課題を抱える中で、当面はこの整理合理化計画の中で言われました資産の売却ですとか、あるいは業務のさらなる見直しといったようなものをこの独法評価委員会のご意見もいただきながら進めていく所存でございますので、引き続きご指導をよろしくお願いを申し上げたいと思っております。短い時間ではございますけれども、忌憚のないご意見をいただきながら参考にさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

**【海堀民間事業支援調整室長】** それではここで1点確認をさせていただきます。情報公開の関係でございますが、本日の会議は公開ということで傍聴を行っておりますとともに、議事録につきましても後日委員にご確認をいただいた上で、議事要旨とあわせて国土交通省のホームページに公表させていただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

それでは議事を村本分科会長のほうにお渡ししたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

**【村本分科会長】** はい、それでは早速議事に入りたいと思っております。委員の先生方には大変お忙しいところ、ありがとうございました。今日は議事の次第でございますように6つほど案件がございますが、最初の案件は今お話がありました、昨年いっぱい議論がされました、いわゆる整理合理化計画についてご報告いただくということでございまして、これは法律上、当分科会の意見を聞くという案件ではございませんけれども、お話をいただいて認識をしておこうという案件でございます。それではお願いいたします。

**【河村総務課長】** それでは資料の1でございますが、昨年の12月24日に閣議決定をされました独法の整理合理化計画の概要に基づいてご説明を申し上げます。主に中心となりますのが大きなⅢ番の「独法の見直しに関し講ずべき横断的措置」というところでございます。その前の大きなⅡ番では事務・事業についての見直し、これは法人の廃止、民営化等を含めた見直しをするという方向での議論がされた箇所でございますけれども、大きなⅢ番では効率化、あるいは資産売却等々の議論を中心にされたところでございます。ごらんいただきますと大きなⅢの1の(1)以下、随契の見直し、それから保有資産の見直し、官民競争入札等の積極的な適用、給与水準の適正化といったようなものがございま

すし、次の2番では独法の自律化に関する措置としてごらんのような項目が並んでいるわけでございます。

具体的に金融支援機構についてどういう言及がなされたかということでございますが、3ページをごらんいただきたいと思います。トータルの記述の後に、各個別の独法についてこのように記述があるわけでございますが、その金融支援機構のところを抜粋したものでございまして、冒頭の事務・事業の見直しのところでございまして、証券化支援業務に関しましては、それほど大きな見直しの方ではなくて、3行目でございますが、継続的・安定的発行を通じ証券化市場の育成・拡大に引き続き努める一方で、さまざまな観点からの検討を引き続き行って、オリジネーターである民間金融機関の利用者に対する審査的正確性を確保しつつ活用を促す方策の検討を行うということでございます。

具体的に8,000万円を超える高額の融資等、必ずしも住宅政策目的の達成のために必要性が認められない融資については、現在も行っていないわけですが、対象としないということでございます。

それから組織の見直しでございますが、これが一番最後まで議論として残った点でございますが、最終的に2行目でございますけれども、今後さらに住宅政策の推進、耐震化等々の政策的配慮などの住宅政策の方向性を踏まえて、特殊会社化を含め機構のあり方を検討し、2年後に結論を得るというところに落ち着いたわけございまして、随分、特殊会社化という議論が最後まで残りまして、我々も昨年独法化されたばかりの金融支援機構について、ここまでの組織のまた見直しを行うことは非常に問題だということ、縷々ご説明をさせていただきましたけれども、それを含めて検討せよということになったわけでございます。

それ以外ですが、支部とか事業所の見直し、さらには、下のほうでございますが、保有資産の見直しとして宿舎等の売却は、これは精査をいたしまして後ほどご説明申し上げますとおりに粛々と進めていきたいと考えております。簡単でございますけれども、こんなことございまして、大きな課題として残っている2年後の特殊会社化を含めた機構のあり方の検討というものについても、またいろいろ各委員のご示唆もいただきながら検討を進めさせていただきたいと思っております。よろしくお願い申し上げます。

【村本分科会長】 ありがとうございます。ご報告を受けるということですが、もしご質問等ございましたら、伺っていただきたいと思っております。

【大垣委員】 よろしいですか。

【村本分科会長】 どうぞ、お願いいたします。

【大垣委員】 去年、この評価委員会を立ち上げたところに、例えば5年後の中期目標等について、そもそもこういう機構がどういうふうになっていかないといけないのかというような議論がないと、中期目標ということは立てづらいのではないかなというようにお話をしたと思うんですけども、そのときのお答えとしては5年後にどうかなっているということを考えることが許されないというか、粛々と毎年やるべきことをやるしかないというようなことをご説明いただいたと思うんですが、今回何か上のほうから2年後には特殊会社になることまで含めて考えなさいということと言われると、今度はその範囲内では多少違ったことも考えることがこの委員会でも許されるようになるという、そういう趣旨でよろしいのでしょうか。

【河村総務課長】 この独法評価委員会のたてつけというのは最初に委員がおっしゃったように5年ごとの中期計画の中で、その計画が順調に遂行されているかということの検証に立って、次期計画に必要なご示唆をいただくという分科会だろうと認識しておりますけれども、大垣先生が今、おっしゃったように、閣議決定でこういう議論を2年以内にまとめろという方向が出たということは、新しい要因として重く受けとめて、先生がおっしゃったようにこの独法評価委員会の中でも機会を見つけて、そういうご意見もいただきながら参考にさせていただきたいということでございます。

【大垣委員】 ぜひお願いしたいのは、すごく偉くて知見のある方々なんだとは思いますが、あらゆる独立行政法人について万能で、細かいことが言えるとは思えない中で、相当具体的な話が見直しの方針にも入っているわけですね。一方でこの評価委員会というのはそれなりに長い間、公庫ですとか、住宅の政策とかに相応にかかわってきた人が出ているという理解をしているので、やはり細かい話になると、ここで話することも第三者的な意見として決して役に立たないことはないと思いますし、相応の重みがあると思いますので、今年、来年については、本来の趣旨ではないのかもしれませんが、この評価委員会の場でもぜひ今後の公庫のあるべき姿というのを、この枠の中で議論をしてはどうかなと思います。

【村本分科会長】 よろしくお話をしたいと思います。中期目標、中期計画について我々は議論するミッションがあるわけですが、それにかかわることが実は議論されているわけですから、我々に意見を聞かなくていいというのも、それは1つの考え方ですが、時々聞いていただくとか、報告をしていただいて、少し応援団をすることもあり得

るかもしれませんので、今後またございましたら、ぜひよろしくお願ひしたいと、こういう趣旨ではないかと思ひます。

よろしければ案件のほうに早速入りたいと思ひますので、この委員会の意見を聞くという案件が以下ございますので、それでは最初の重要財産の処分ということにつきまして、ご説明をお願いいたします。

【御手洗証券化支援対策官】 証券化支援対策官の御手洗でございます。事務局を代表して私からご説明をさせていただきたいと思ひます。お手元の資料の2、それから参考資料の3-1、恐縮ですが両方ご覧をいただくとありがたいかと思ひます。資料の2のほうに独法通則法に基きまして重要な財産を売ろうとする際に主務大臣の認可が必要となっております。この認可の際には当評価委員会の意見を聞くということになっております。ここの処分につきましては先ほど河村のほうから説明をさせていただきましたように、昨年末の独法整理合理化計画の中で、記載されましたとおり宿舎の整理計画をつくるということになっておりました。そのため参考資料の3-1にございます宿舎の整理計画というものを住宅金融支援機構で策定をしていただきました。これに基き処分をさせていただくものでございます。目的といたしましては経営資源を戦略的に配分をするというようなことで、自立的な経営の実現を図る、あるいはそれをもって中期目標、中期計画の達成に資するということを目的としてございます。

宿舎整理計画の中身といたしましては、全国に57宿舎あるわけでございますけれども、これらの宿舎について利用状況ですとか、あるいは経済合理性ですとか、そういった観点から集約化等を行ひまして、結果として2ページ目でございますように12宿舎の売却、処分ということを決めたものでございます。これに基きまして資料2にございます12宿舎について処分をさせていただくということで委員会にお諮りをしたいと思ひております。

ちなみに参考資料の3-2にございますように、処分宿舎の概要というのがございますが、土地建物の簿価、合計で16億8,000万程度の物件ということになってございます。非常に簡単ではございますが、以上ご説明をさせていただきたいと思ひます。

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

【大垣委員】 16億8,000万円ということでありましたが、これについて、ちょっと手元に必ずしも資料がないような気がするのですが、1つは売却に関する、どのような方

法で売却をするのかということですね。入札方法ですとか。それから国有財産についてのこういう売却については、容積率、利用率なんかも考えて、かなり客観的に指標をつくって、どれを売却するかという基準を決めていっているわけですが、その大枠の中で、これらについてはもう少し詳しく、どういうご判断で売却を決められたかということ。それから16億8,000万円というのがどういう根拠で、今回入札等で少しでも高く売らねばならないということだと思いますが、機構側としてどのような基準でその辺をおやりになるか、あるいはそのレポートは評価委員会になされるのかどうかということですね。どういう結果になったかということ。

それから通常の、民間ですとこういう財産を売るというのは何かのためにやるわけでありますので、この16億8,000万円で浮いてきた金の資金使途等について、簡単で結構でございますので、ご説明いただければと思います。

【小神理事】 今、大垣先生からお尋ねがあった件でございますけれども、まず宿舎のうちに今回ご相談申し上げております宿舎を選択した事情でございますけれども、これにつきましては当機構といたしまして、これは先ほどご説明のありました独法の整理合理化計画の中にも触れられているんですけれども、支店の機能の見直しということもご指摘をいただいておりますけれども、その指摘をいただく前の段階から、支店の機能の見直しを機構独自でも行ってまいりまして、支店の機能を一定程度、本店に移したこともございます。従いまして地方の支店を中心に宿舎に相当空きが出てきたということがございまして、そういったところを中心に今回、整理合理化計画の中でも積極的に処分せよというご指摘もいただきましたので、そういったことを背景に、今ご提案を申し上げますような宿舎を選択いたしまして売却処分をしたいと考えたところでございます。

それからこの土地建物の値段をどういうふうにご算定したかということでございますけれども、土地につきましては現在の機構に移る段階で再評価いたしましたので、その評価額を掲げております。それから建物につきましては再調達原価の形で算出してございますので、実際は売却時点ではこれよりも低くなるのではないかと考えております。

それから売却の方法でございますけれども、入札をいたしまして、そこで価格が予定価格を設定した上で入札に付して落札者に買っていただくということでございます。ちなみに実はこれも合理化計画の中でも2件の宿舎について19年度中に処分しろということがこの合理化計画の中に入っておりますけれども、この2件につきましても入札をいたしまして、実はその2件のうち1つはマンションで2戸なものですから3件なんですけれども、



2件については入札で落ちたんですけれども、1件は不落になったものですから、これについては別途不動産業者を通じてお客を探したというようなことがございます。ですから同じように今、ご提案申し上げているものも、基本的には入札でやるんですけれども、予定価格に達しない場合には随意契約といいますか、そういった形でお客さんを探すという形になろうかと思えます。

【村本分科会長】 売却代金は国庫納付ということですよ。

【小神理事】 売却代金の使途につきましては、まだ今のところ、これをどのようなところに充てるかという計画はございません。

【大垣委員】 制約もないんですか。

【小神理事】 ございません。

【海堀民間事業支援調整室長】 すみません、その件につきましては、整理合理化計画全体を行革本部で取りまとめた中で、今、独立行政法人の通則法の改正を事務局で検討されておりまして、さまざまな保有資産についてどういう形で処理をするかという一般則を法律で定めようということで検討中でございます。その法律が定まればそれに基づいて適切に対応するというので、なるべく我々としては欠損を抱えている事業や団体は、まず独法でその整理をして、それでもなおかつ余った場合には国に返納をするというようなことがとれないかということで、これから法律の枠組みを関係の部局と調整をしていくということで対応しております。

【小神理事】 ちょっとよろしいですか。ちょっと訂正をさせていただきたいと思うんですけれども、先ほど不落になった場合に、不動産屋さんと申しあげましたんですけれども、ちょっと違ってまして、ホームページで公募して、それで予定価格に達した申込者がいたので、そこに売却をしたということでございます。

【大垣委員】 伺った限りでは、土地はおそらくえいやで、何でやったのかよくわかりませんが、路線価か何かでやったんでしょうかね、土地の評価をするときは……。

【池谷経営企画部長】 鑑定評価です。

【大垣委員】 鑑定を全部取ったわけですか。

【池谷経営企画部長】 はい。

【大垣委員】 そうですか。それで上物のほうは、再調達原価とはかなり違うのではないかと思います。どのぐらいの年数たっているかわかりませんが、売却価格はほぼゼロじゃないかと思うので、要するに土地を売っているということではないかと思えます。だ

とすると、予定価格とその16億8,000万という数字とが、かなり乖離するような気がしますので、できればこれについて平米数と近辺の価格か、評価価格といたしますか、土地の、それを単に足して、どのぐらい現実には出るものかというのをおつくりになっておかないと判断が難しいのではないかと。あるいは路線価でやっていいものかというのも場所によるとは思いますが、いいところだと最近はまだもう少しよいかもかもしれません。なるべく高く売るといふことのはずなので、何か予定価格に達しないとオープンビッドするというのだったら、はなからオープンビッドして、なるべく競り上げるというのが本来の機構さんの立場だろうと思っておりますので、もう少し普通にやっていただきたいというか、どこの会社も再調達原価で予定価格はつくらないと思うので、もうちょっとだけ現実に即した数字を教えてくださいと思います。今でなくても結構でございます。

【御手洗証券化支援対策官】 すみません、私の説明が申しわけなかったかもしれません。16億8,000万と申し上げたのは簿価でございます、実際には先ほど小神理事のほうからご説明のあった過去の物件でも土地の価格ないしはそれ以下というぐらいの売却価格になっているようでございますので、おそらく土地の価格が今、7億程度でございますから、それぐらい、ないしはそれ以下程度の売却価格になってしまうかもしれないというようなことを聞いております。それだけ補足させていただきます。

【村本分科会長】 ほかにいかがでございますか。

【後委員】 すみません、質問ですけれども、その宿舎は独法化するに当たって、機構のものなんですよ。ですから売却益というのは特別利益ということになるかと思うんですが、その機構の資産を売却した特別利益を返納するというのがどうも腑に落ちないんですけれども。

【海堀民間事業支援調整室長】 これ、我々も同じ立場で腑に落ちないという感じがするんですが、独立行政法人、特に渡辺大臣が例に出されたのは財務省の印刷局の工場、大きな工場があるんですが、これが不要になったと。これを売却するということに当然売却益が出るわけですが、それをその独法に財産として与えて、ずっとその独法の資産としてまた運用するのがいいのか、もう工場として要らなくなったものは将来独法が使わない資産だということで、そういったものについては当初、国が独法設立のときに現物出資というような形で渡したものだから、国に返してはどうかというようなご議論があります。これからどの部分を国に戻して、どの部分を独法がみずからの次の事業に役立てるかというようなことも整理しながら、多分国庫返納の法律上のルールが定められてくるとは思いますが、

基本的にはどの独立行政法人も債権者がいて、一定の負債を抱えている中で、その債権者を無視して国が先取りで返納というようなことになるのは、なかなか難しいのではないかと考えておまして、そこはこれから法律上のルールがちゃんと議論されてつくられていくものと考えております。

【大垣委員】 今回伺った限りでは、支店をちょっと集約化したので、人も住まなくなったので売ろうということだと思うので、ほんとうにぎりぎり、売れ売れと言われて、無理やり売っているわけでもないようですね。これに対して、今、国は、公務員宿舎についてあえて集約化をしてなるべく容積が余っていて、地価の安いところででっかいマンションみたいなものを建てて、そこに人を集約して、細かい土地は高目のものは売って利益を上げていこうということを全国規模でやっている。全国の庁舎もしかりです。まさに財務省ですらそういうことをやっているわけでありますから、今後独法について、今回はこれで整理合理化計画の中でここまで許してもらえているので、それ以上のことはあえてする必要は僕はないということなのだろうと思いますけれども、特殊会社化したらどうですかとまで言われているんですから、今後もうちょっと絞り込むべきぜい肉がないのかということ、来年、再来年言われたいとは限らないと思いますし、そうなってくるとやはり保有資産については全体感を持って整理に取り組んでおかれる必要があるのではないかと。今、あえてやらないでもいいんだけど、やるとすれば例えば宿舎の数は減らさないで、少し有効利用の可能な土地については放出をして、今回の7億が簿価だとすれば、僕はむしろ利益が出るものもあると思うので、それ以下になると必ずしも思いませんけれども、仮に利益が出るようなものがあれば、国の特別会計のように少し今後のそういう資産整理のための集約化等に備えて、特別勘定として保有をしておかれたりとか、ごっちゃにしてしまうともう数億というのはごみみたいな金額になりますので、今後何が起こるかわからない中では、今後の集約化のための資金という形で保全をしておかれたりとか、今後の動きに対してもう少し全体を見据えて、少し手を打っておかれてはどうかと思います。単なる意見でございます。

【村本分科会長】 ほかにいかがでしょうか。独法のこういう売却資産の問題というのは、あちこちで問題になっていると思いますけれども、国全体の方針もあろうかと思いたすけれども、機構の将来の姿も考えながら先ほどのご意見のようにしっかりした方向性も見出していきたいと思いたすので。それとあいているところを売るのはもちろん構いませんが、空いていないところを売するようなケースもあるようですので、その辺の配慮も十分

していただかないといけないんじゃないかと思いますが、よろしくお願ひしたいと思ひます。

もしよろしければ原案どおりのやり方でよろしいということでございますね。じゃあ、第2番目の案件は原案どおりという形で進めていただきたいと思ひます。

それでは第3番目になりますが、業務方法書の変更についてでございます。これもまた事務局からご説明をお願ひいたしたいと思ひます。

【御手洗証券化支援対策官】 それでは議事次第の3、業務方法書の変更につきまして、事務局からご説明をさせていただきます。資料の3、それから参考資料の4をごらんいただければと思ひます。参考資料の4のほうでご説明をさせていただきます。業務方法書の変更につきましてはご案内のように主務大臣の認可が必要となっております、このためにやはり独法評価委員会のご意見を聞くということにされております。今般、業務方法書の変更をさせていただきます趣旨は住宅政策の方向性といたしまして、やはり住宅の量を増やすということから、住宅のストックの質を高めるというような方向に現在、政策の方向転換を図っているところでございます。そのような中で先ほどの河村のあいさつにもありましたけれども、長期優良住宅の普及の促進に関する法律、いわゆる200年住宅法が先般閣議決定をされたということでございます。また18年の9月に作成された住生活基本計画等でも国民の方々が安心して住みかえていくというようなことを積極的に推進していこうというようなことになっております。このような観点から住宅金融支援機構としても住宅の長寿命化の支援、あるいは住みかえの支援といったことを行っていくべく業務方法書の見直しをしたいということでございます。

1ページめくっていただきまして、具体的な内容、(1)でございますが、まず超長期住宅に対応した民間ローンの供給を支援する観点から証券化支援事業の償還期限の上限を35年から50年に延長するというものでございます。また、利率につきましてはこのような超長期のローンにつきましては全期間固定というもののほかに、場合によっては途中で見直す、例えば最初の20年固定、次の20年固定、最後10年固定というような形で、途中で金利を見直すというタイプも場合によっては導入することができるようになるという改正でございます。

それからもう1ページめくっていただきまして(2)でございます。これは直接融資のほう、住宅資金融通事業でございますが、この中で死亡時一括償還型融資制度というのが現状でございます。このような、この死亡時一括償還型融資の対象を拡大しようというのが

この内容でございまして、具体的には、アでございますけれども、従来、この対象となっておりましたのが、バリアフリー工事、それから耐震改修工事でございますけれども、これにマンションの共有部分の改良を加えるということでございます。これによって高齢者がマンションを持っているような場合に、そのマンション全体のリフォームをしやすいという制度でございます。

それからもう一つは従来の、例えばマンション建て替えのような場合には、その建て替え後のマンションの取得のために死亡時一括償還型融資が使えるわけでございますが、従来はその場合、従前そのマンション等に住んでいた所有者のみがそのような制度が使えるわけでございますけれども、今般、例えば密集市街地の建て替えのようにある場所を建てかえて、それを近くの方がその場所に住んで、さらにその方の住んでいたところを建て替えるというような、玉突き型の建て替えというようなものもでございます。こういうようなものにも対応をするという観点から、従前の所有者だけではなくて、外から来た方についても死亡時一括償還型の融資が使えるようにしようというものでございます。以上が業務方法書の改正の内容でございます。

ご参考までに次のページ、別紙といたしまして業務方法書に係るもの、あるいは関係しないものも含めまして、今般住宅の長寿命化、あるいは循環的利用に向けた住宅金融の拡充についての資料をつけさせていただいております。それから次のページに、これもご参考ですけれども、いわゆる200年住宅法の概要をつけさせていただいております。この2つはご参考でございます。非常に簡単ですけれども、ご説明とさせていただきます。

【村本分科会長】 はい、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、何かございましたらご発言ください。

【大垣委員】 よろしいでしょうか。私ばかりすみません。まず50年というのは、これ、おそらく200年住宅法と平仄を合わせた動きであろうかと理解をしておりますが、まず証券化の観点から言いますと、先ほどおっしゃいましたように金利期間を20年、20年、10年というふうにしていくということをやりますと、どんどんと機構がMBSで長期固定で調達をしているという証券化のメリットが薄れていくのではないかと。逆に50年固定をやらないのであれば、民間で代替していける部分もあるはずだと思います。そういう意味では1つご質問でございますが、今後200年住宅を支援する中で、民間金融機関も同様のものをやろうとしたときに、やはりこういういいものなので信用リスクを見ていいこうと。50年で借りるということは、もはやいかなる方も自分の生きている間

には返済ができないわけでありますから、人を見て貸しているのではなくて、これは明らかに住宅の価値を見て貸していかないといけないという要素が強まってまいりますので、そういう意味では機構の固有の役割と言いますか、200年住宅の要件を満たす適合住宅に対してきちっとした信用リスクをとっていこうというところが生かされる領域だと思うんですね。そういう意味で融資保険を50年間活用して、民間の50年ローンというようなものを支援していくという、もう一つの方向性もあろうかと思いますが、その部分をやっつけいこうとした場合に、今回の業方書の改定だけで対応できるのかというのが1つ目の質問でございます。

それから第2点として、従いまして必ずローンの借り手は満期までに1回は交替することになります。相続であるか、売却であるか。それから200年住宅はそもそもスケルトン・インフィルを想定しておりますから、そもそも入り口からもう、50年借りるんだけど、はなから20年しか住むつもりはないということもあると思います。そういう意味では、前からお話にもありますいわゆるアシューマブルと言いますか、債務引き受け型の、金利を引き継いでいくことのできるローンというのが50年では非常に商品性として重要になると思いますが、この点は今回の業方書の改定のみで機構内の扱いの変更で対応できるものなのかどうかというのが2点目であります。まずそこまでお願いいたします。

**【淡野企画専門官】** 企画専門官をしております淡野でございます。私のほうから今いただいたご質問に答えさせていただきたいと思っております。1点目の証券化の観点から超長期ローンにどのように取り組んでいくのかということと、融資保険等を通じ今後どういうふうに支援をしていくのかというご質問でございますけれども、金利の設定方法につきましては、一応機構のほうで金利を途中で切りかえるパターンと、50年間すべて固定する2通りについて現在検討を行っております。一応両方とも可能となるよう、この業務方法書上、位置づけておいてから、実際にこれは買い取り型で行うことを考えておりますので、制度を活用していただく民間金融機関等の意向等も踏まえて、最終的にはどちらの方向でいくかを決定をしたいと考えております。

また、融資保険での支援につきましては、ご存じのように現行の融資保険制度では金融機関ごとに保険料率を設定する仕組みで、物件に応じて保険料率を変更する仕組みではないので、なかなか難しい面はございます。ただ証券化支援事業の保証型におきまして、超長期ローンの供給を考えている金融機関があった場合には応援はできるようにすることとしております。

2つ目のアシューマブルローンの件でございますけれども、これは今回の超長期ローン、35年を超えるローンにつきましては早期に適用をする方向で、今後機構と調整をしたいと考えております。業務方法書等での改正は必要ないと考えております。以上です。

【大垣委員】 今回の業方書で対応が可能だということですね。じゃあ、3つ目に意見でございますが、そういう中で50年たちますと、現在の中古住宅市場では上物の評価が実際には非常に低くなってしまいます。これは200年住宅についてそうならないことを願うわけではあります、なかなかそうならない可能性もある中で、住宅の利用価値といえますか、収益還元価値を国としてある程度保証していこうということで、先般から一昨年から公的な移住住みかえ支援の制度というのをつくりまして、国が借り上げ、国民の持つております住宅を、まずは50歳以上の方についてその持ち家を借り上げるというところから入りまして、今回の予算の中では中でも良質長寿命住宅については、今度は年齢を問わず借り上げを行えるような手当てをしていただいているところでございます。こういうものを使うことによりまして、例えば20年後に売りたい、あるいは住みかえたいというような場合に、売るというのも1つの手段であります、そのまま保有をいたしまして国のそうした制度を使って資金化をしていくというようなことも考えられるわけですが、残念ながら今、この制度と金融の制度との結びつきといえますか、結合というのがまだ十分になされておられません。今回機構のほうで住みかえ支援のフラット35ということで、非常に画期的な商品を出してくださるわけですが、ぜひこれをもう一歩進めていただきまして、ただただ50年のローンをつけるだけではなくて、50年のものに20年しか住まないときの住宅金融というようなものを、ぜひ今年は考案していただき、来年に向けてご準備をいただければと思います。これは単なる意見でございます。

【深田委員】 すみません。

【村本分科会長】 はい、どうぞお願いします。

【深田委員】 深田です。50年の住宅ローンというところで、200年住宅があるので、それにあわせた住宅ローンというところで、何の議論もなしに200年住宅というものが政策としてあるから、50年のローンを出すというのが、議論をされずに、これはまだ決まったわけではないものなんですよ。決まってるものなんですか、この業方書の変更というのは。

【淡野企画専門官】 一応参考資料4の一番後ろのペーパーに長期優良住宅の普及の促進に関する法律案、2月26日に閣議決定が行われたものですが、こちらの法律に基づき、

計画の認定を受け、適切な維持保全の方法につきましても担保されているなど、物理的にも効用的にも持続が見込まれるような住宅について、資産価値の安定化も見込まれることから、長期のローンを導入するという方針を決定しております。

【深田委員】 わかりました。ただ、200年の住宅が、ほんとうに200年もつかどうかというのは200年たってみないとわからないですし、100年住宅でもそうですし、それ以前にそれに合わせたまちづくりというのがどのようになされるのかということも、報道を見ても全くわからない部分で、住宅の部分の中古市場の活性化も含めて取り組まなくてはいけないことはたくさんあると思うんですね。

ただ、その中で、じゃあ長寿命住宅をこれからみんなで作っていくんだから、50年ローンというのも、やっぱり50年でローンを組んだ場合のほとんど元本が減っていかないとかということを見ると、非現実的なローンだと思うんですね。例えばアメリカの国債でも30年が償還期限なのに、今、日本の国民は35年ローンという、信用で考えると全然アメリカ政府よりも低いのに35年でローンを組めちゃうという、これだけでもすごいことなのに、50年ローンというのは、住みかえていけば途中でローンとともにそれを売却をしたり、人に貸したりという、そういう人もいるかもしれませんが、ずっと住み続けるという人もいると思うんですね。そういう選択をとった場合に死ぬまでやっぱりローンを返していかななくてはいけないので、ある程度方向性として進んでいってはいけるものでしょうけれども、50年の償還期限というのが以前の公庫ローンの、あれは75年のゆとり、その前は50年のゆとりというものもありましたが、かなりやはり社会問題になった経緯もあると思いますので、これは利用者に対してそのリスクの説明ですとか、そのあたりはもう決まってしまったことなのであれば、付随するものをもっときっちり固めた上で、現実的な路線を考えたほうがいいのかと思います。

【淡野企画専門官】 おっしゃる点も含めて検討していきたいと思います。ご参考までに、民間のほうでもこういう動きに対応して既に変動金利型ですけれども、50年ローンを提供しているところが出てきております。そのように最初から変動で長期のローンを借りるよりは少なくとも最初の20年間に関しては金利が決まっているような長期固定の商品を利用できるようにすることが、エンドユーザーにとっては良いのではないかという観点から超長期ローンを導入しようとしている民間金融機関を応援するために推進してまいりたいと考えております。おっしゃるように消費者にとってその元本がなかなか減っていかないことなどの特性についてのご理解をいただくということは非常に重要だと思っております。



すので、消費者向けの住宅ローンの選択する場合の情報提供の一環として行っていきたいと考えております。

【海堀民間事業支援調整室長】 あと、補足ですが、今、住環境の話などもされておりますが、今もご意見いただきましたが、認定に当たっては、例えば都市計画道路が予定されているようなところの住宅は認定しないとか、一定の地方公共団体の規制誘導にちゃんと合致しているとか、その周辺とちゃんとマッチしていることも認定の要件として入れるとか、あるいはいわゆる管理の面での話、中古の市場などでちゃんと評価がつくように管理がきちっとされていくということも認定の要件としていくということで、現在検討中でございます。いたずらに長期のローンだけが残ってしまって、物件の資産価値がなくなるとか、あるいはそれを抱えた消費者が途方に暮れるというようなことがないように、十分考えていきたいと思っております。

また、スケルトンインフィルみたいな形で、その価値に見合ったローンが選択されるような情報提供もきちっとさせていただければと思っております。

【深田委員】 ありがとうございます。50年の償還期限というのは金利変動リスクではなくて、やはり50年で借りるといふことのほうが多分リスクとしては大きいと思うんですね。ですからやはり金利よりも返済期間の問題というのと、あと、都市計画なども50年先まで決まっているわけではなくて、30年ぐらいたったときにいろいろ新たに出てくる都市計画というのもあると思っておりますので、やはりこのあたりは取り扱い、枠組みはつくるといふことはある程度仕方がないと思うんですが、取扱いはほんとうに慎重にされたほうがいいのではないかと思います。

【小神理事】 機構といたしましても、今、住宅局のほうからもいろいろお話ありましたように、新しい法律を前提にしてこの50年ローンについても検討をまだ始めた段階なんですけれども、いずれにしてもこういった超長期の住宅についての住宅ローンの供給ということは必要だという認識のもとに始めているわけなんですけれども、今、お話もありましたように50年ローンになりますと、なかなか元本が減らないというようなことも当然考慮に入れて、いろいろなケースがあろうかと思っておりますけれども、アシューマブルの見通しもまだ詳細のところまでついてはおりませんけれども、そういった形態になる方と、あるいは50年ローン一本じゃなくて、例えば今の35年ローンとの併用といったような形で、その元本を減らしていくというやり方も、いろいろなやり方があるんじゃないかと考えています。具体的にはこれからの商品設計といいますか、そういった国の制度を

見ながら、機構としても金融機関あるいは消費者の方、そういった需要というものを見ながら、商品設計をしていきたいと考えております。

【大垣委員】 ちょっと移住・住みかえ支援機構の理事長を兼任している委員として一言申し上げれば、今のお話も絡むんですが、やはり絶対にそういう意味で人に貸してはいけないローンだと思いますので、ものをどう見るかということと、ものをどうお金に変える仕組みと抱き合わせにするかというのが極めて重要だと思っていて、その意味では今回の移住住みかえ支援の利用者について、賃料の範囲内で返す場合について年齢制限を撤廃するというような流れと非常に軌を一にするものだと思います。

この点について少し機構にお願いしたいんですが、住みかえ支援フラットを今回導入されるにあたっては実は事前に移住機構に対しては一切お問い合わせもなく、突如予算の中に入りまして、その後こういうものがやることにしたので協力せよというような話になったわけですが、やはり司、司でやっぱりやっていることについての知見というのはあると思いますし、50年ローンについても依然として一切何のご相談もないわけですが、おそらくやりだすとその土地の値段について50年見るということは不可能な中で、200年住宅なので利用価値をちゃんと見ていこうというのは合理的な考え方になるとすれば、せっきく公的な制度があるのでそれとの連絡はとるべきだと思います。今回についてはもう少し国の制度の相互の連絡というのをとっていただきたいし、この点については国土交通省にもご指導を強くお願いしたいと思います。

それから現在機構は適合住宅制度というのを独自にお持ちになっておりますので、借入人が借入れをする場合については評価会社に対して性能評価に加えて、適合住宅の評価料を払わないと借りられないということで、コストアップになるという事情が依然としてまだ残っております。35年については担保評価の視点があるということではございますけれども、200年住宅についてはかなりしっかりとした評価の仕組みをつくらざるを得ないと思いますし、加えて住宅履歴書というような形で、ゴーイングコンサーンの部分の価値というのもちゃんと見ていこうということがありますので、あまり公庫の独自の制度をおつくりにならずに、極力、借入人から見ると追加的なコストがゼロで済むような形で借りられるようにご工夫をお願いできればと思います。

【村本分科会長】 ほかにどうでしょうか。

【淡野企画専門官】 すみません。2つ目の審査の合理化につきましては鋭意努めてまいりたいと思っておりますので、どうかよろしく申し上げます。

【村本分科会長】 フラット50ということになるのでしょうか、新しい国の政策に即応して機構もそういうのを支援していきたいということですから、この辺はご意見ございましたけれども、きちっとしたやはり説明責任を果たすような形でやっていかないと誤解を招くということになります。おそらく200年住宅ということになると今までとはローンの考え方自体が変化していくというようなことも実はあるわけで、説明の仕方が変わってくるんだらうということがありますので、その辺をきちっとした情報提供ということであることが前提になるのかなと思いますので、留意いただいて、実施していただければと思っていますのでございます。

ほかにご意見がないようでしたら、この業務方法書の変更という部分ですね、特に死亡時一括償還については特段のご意見ございませんでしたが、よろしければご承認いただいたという扱いにしたいと思います。ありがとうございます。

それでは4、5、6というのはいずれも借入れあるいは償還というような話でございますので、一括してご説明をいただいて、ご議論していただければと思います。

【淡野企画専門官】 それでは私のほうからご説明をさせていただきたいと思います。まず議事の4番目、短期借入金の借りかえについてでございます。資料のほうですと4番、参考資料のほうですと5番をごらんいただきたいと思います。それでは参考資料5番のほうで説明をさせていただきます。

独立行政法人における短期借入金につきましては、昨年ご意見をいただきまして、機構が策定し、国土交通大臣が認可をいたしました中期計画上、短期借入金の限度額といたしまして、本日お配りしている参考資料8の16ページにございますように1兆3,000億の限度額の範囲内で行うことができるということが決められております。その償還につきましては原則として年度内に償還をするということが、独法通則法上規定されており、年度内の償還が困難な金額に限り、主務大臣の認可を受けて借りかえることができることとされております。借りかえた借入金は1年以内に償還しなければいけないということとされており、主務大臣の認可を受ける際に評価委員会の意見を聞かなければいけないとされております。根拠条文が参考資料5の1ページの上のほうにございます。今回2つの要因でこのような年度内に償還ができない短期借入金が発生いたします。

1ページめくっていただきまして、次のページに表がございますけれども、過去5年間に機構にエンドユーザーから任意繰り上げ返済が行われた金額の推移でございます。16年、17年に比べて18年度は相当減ったものですから、19年度につきましては18年

度と同じ水準の3兆ということで見込んでおりましたところ、足元の実績からおそらく2.2兆から2.3兆程度、つまり七、八千億、見込みに比べて減少する予定でございます。結果として既往債権を証券化する金額を増やしたものの、年度内に償還が行えないという金額が3,000億から4,000億、既往勘定に関して発生するということが見込まれてございます。もう一つの要因につきましては3枚目をごらんください。機構のMBSにつきましては、発行額を一定に超過する住宅ローン債権を担保として信託を行うという超過担保方式をとってございます。この超過担保部分の資金調達につきましては、一般担保付きの社債、つまりSB等を発行して調達を行っているわけでございますけれども、SBは四半期に1回という発行スケジュールになっております関係で、本年の1月及び2月に買い取ります債権に係る超過担保部分の資金調達につきましては、今年の5月に予定しているSB発行により行いますので、それまでのつなぎとして短期借入金が発生いたします。こちらの短期借入金については、年度内に償還を行えませんが、借りかえを行う必要があります。この2つの要因に基づきまして短期借入金の借りかえが発生いたします。こちらについてご意見を頂戴できればと考えております。

続きまして資料の5-1、長期借入金の計画、5-2、住宅金融支援機構債券及び住宅金融支援機構財形住宅債券の発行計画、そして資料の6、独立行政法人住宅金融支援機構償還計画、こちらの3点につきましては、一括しまして参考資料6のほうでご説明をさせていただきたいと思っております。こちらが昨年の評価委員会で、説明をした資料と同じ形式をとってございます。表紙をおめくりいただきまして長期借入金の推移についてでございますけれども、この青いほうの棒グラフ、こちらが財政融資資金借入金でございまして、災害復興住宅融資分でございます。20年度は19年度と同じ300億を見込んでございます。そして赤いほうが民間金融機関からの長期借入金、こちらは財形住宅に係る貸付金の原資となる長期借入金でございまして、こちらにつきましては借りかえ分の減少ということで、19年度に比べまして100億ほど少ない金額で計画してございます。

続きまして2ページ目でございますけれども、債券の発行額の推移でございます。20年度につきましては一番下の青い、貸付債権担保債券の月次債、こちらの部分が大幅に増加してございます。買取債権額が今年度の見込みの1.2兆から、20年度は2.2兆に膨らむということを計画している結果として数字が大きくなってございます。一方その上のS種でございますけれども、こちらは1兆4,000億から9,000億と減っております。これは財政融資資金への繰り上げ償還が2兆7,000億から、7,000億に減少するこ

とが大きな要因となっております。そしてその上の黄色い部分、一般担保債券でございますけれども、こちらのほうは債権の買い取り額の増加に伴う超過担保部分の増加と、あとは賃貸住宅融資の新規の融資案件、こちらを19年度は2.6万戸計画してございますけれども、20年度はそれを3万戸と増加を見込んでいる関係で増えてございます。そして緑色の部分、財形住宅債券、こちらは新規計画分の増加と、あと5年債ですので、5年前の調達額、つまり、14年に比べて15年度が増えていたことから、増えているものでございます。そして一番上の赤い部分、マンション債券でございますけれども、こちらは19年度は実績の見込み額でございますけれども、20年度は募集額を計上している関係で大きくなっているものでございます。

そしてその次の3ページ目をごらんいただきたいと思います。こんどは償還額の推移の図でございますけれども、一番下の青い部分、政府資金、こちらは財政融資資金への繰り上げ償還が、先ほどもご説明させていただいたとおり、大幅に減少するということから圧縮が図られているというものでございます。そしてその上の緑色の部分、住宅金融支援機構債券、こちらは債券残高の積み上がりに伴いまして償還額も増えてくるというものでございます。そしてその上の黄色い財形住宅債券、こちらは5年前の発行額の増加に伴いまして償還額も増えてくるというものでございます。その上の黒い住宅地債券でございますけれども、こちらにも債券残高の増加に伴う償還額の増加でございます。赤い部分の民間長期借入金、こちらは財形住宅貸付の原資となる長期借入金でございます。先ほどの1ページにございました赤い棒グラフの借入金の1年後の償還でございますので、20年度は19年度に借り入れる2,177億の償還が行われるということで計上しているというものでございます。

続きまして4ページ目でございますけれども、こちらは昨年同様、全体の収入・支出の状況を一覧表に整理をさせていただいたものでございます。資料の説明は以上でございます。

【村本分科会長】 はい、ただいまのご説明につきまして、何かご意見ございますでしょうか。はい。

【大垣委員】 4点ばかりでございます。まず第1点でございますが、参考資料の5の2ページ目のバーンアウト効果のところですが、もしほかの委員の皆さん、このまま読まれると少しわかりにくい書き方になっていると思いますが、ゼロ金利が解除されるという思惑があったので、借りかえを機構から民間にしたというような趣旨で読めますので、これは

直融について金利が上昇するものがあるので、そこにかかっているやつについて借りがえがあったと読まないとロジカルに理解できないですけど、そういうことでよろしいですか。本来、長期固定ですから逆のことが起こるべきだと思うんですが。

【淡野企画専門官】 はい、こちらにつきましては、借りがえ先の金利が上がってしまうのではないかとこの心理的要因もあったと聞いております。

【大垣委員】 借りがえ、そうすると……。

【淡野企画専門官】 公庫の直接融資をお借りになっていた方が、借りがえということも計画している場合、金利が上昇しては困ると急いで借りがえたケースもあると……。

【大垣委員】 任繰が高水準であった理由ですから、金利が上がっちゃ困るので、上がらないうちに借りがえたという意味ですか？

【淡野企画専門官】 多分2通り要因がございまして、既に借りていた直接融資の公庫ローンの金利が高かったのもっと低い金利に借りがえる場合に、借りがえ先の金利が上がる前に借りがえたいという心理と、公庫融資の段階金利が上がる前に借りがえたいという心理の両方の要因があったかと思えます。

【大垣委員】 前者が大きいと理解していたんですが、後者もあったということですね。

【淡野企画専門官】 あったと思えます。

【大垣委員】 2点目はこれをJ Pモルガンの引用がついていますが、公庫の、機構の金繰りにとって極めて重要な問題だと思えますので、やはりALM上、こういうことはわかることですので、泥縄的にお考えになるよりは、一時的な要因で任繰が増えているのだとすれば、もともと多目の短期借入枠を設定されるというよう対応をあらかじめできる力を身につけておきませんと、特殊会社とかになった後、困ると思えますので、ぜひその辺の能力についてはより一層、頑張ってくださいなと思えます。

それから実質賃金上昇率の低下というところは大変気になるところでありますが、先ほどの深田さんのご意見とも絡むんですけども、やはり任繰をなるべく行って、残高を少しでも減らしていくというのは不良債権化を防ぐ意味でも非常に重要でございまして。ところが、現在このフラット35も含めて任意繰り上げ返済については100万円以上の単位でしかできないという、民間の金融機関のローンに比べると少し制約の大きいものになっておりますので、これについてはぜひ、技術的には難しいところがあると伺ってはおりますけれども、ご努力をいただきまして、任繰をよりやりやすくするというのをやっていただくことで、この金繰りの問題にも資するというのではないかとと思えます。

3番目でございますが、次のページでございますが、これはまさに超過担保部分についてリファイナンスをするまでの資金を短期借入金で調達するということではありますが、一般のサブプライム問題で、倒れました証券化関連の機関は全部このリファイナンスのところができなくて、支援を受けたり、倒産をしたりということになっているわけでありまして、一時的な短期借入でつないでいるものをSBで長転できないというリスクというのは常にこういう長期金融機関が抱えている最大のリスクの1つであります。

アメリカGSEについてはたしか20億ドル程度であったというように記憶しておりますが、これをFRBからの、財務省からの借り入れライン等で緊急時には対応できるようにしたりとか、ある程度幅を持った運用をしているのではないかと思います。評価委員会ってそんなにしょっちゅうやらないので、こんなのったりもったりしたやり方で短期借入枠を増やさないといけないのだとすると、市場原理で調達している機構は非常にリスクを大きく抱え込んでしまいますので、これはこれとしまして、ぜひこれにある程度の幅を持たせて、思ったように調達の長転ができないような場合に十分に余裕を持って経営ができるような、今でもそうなっているのかもしれないかもしれませんが、改めてご配慮をいただくか、そうなっているということを再確認いただければと思います。

3点目は参考資料6についてであります。今回、何でしたっけ、経済諮問委員会でしたっけ、独法の見直しをやられた、整理合理化委員会でしたっけ、の意見の中にも、保証型を活用しなさいというくだりがあったかと思います。それで買い取りと保証は基本的には機構の業務としては表裏、同じものといいますか、ただ、通常のフラット35が信用リスクもと、それからアベイラビリティ、流動性のリスクもとっているということであれば、保証型については原則として信用リスクをとるということだと思います。そういう意味で長期借入れ計画の中には入ってこないのかもしれませんが、やはり全体として保証型が増えてまいりますと、どういうリスクテイクをするのかという全体のエクスポージャーというのは、資金調達の問題とは別に見ていかないと、機構の活動全体が見えなくなるという気がいたしますので、資料のつくり方としてそういうような数値を参考で入れる等のご工夫を今後お願いできればと思います。私からは以上でございます。

【村本分科会長】 はい。

【淡野企画専門官】 幾つかご指摘をいただきまして、ありがとうございます。最初の任職モデルの改善ですけれども、こちらは機構のほうでも今、鋭意進めている途中だと聞いておりますので、早急に改善を図ってまいりたいと思っております。

任意繰り上げ返済の100万円以上の最低単位のことにつきましても、以前よりご指摘をいただいておりますので検討を進めておりますけれども、いろいろと課題があると伺っておりますので、引き続き検討を進めさせていただきたいと思っております。

そして短期借入金の枠でございますけれども、昨年お諮りした結果として、1兆3,000億の枠を今設定してございます。こちらにつきましても、当然おっしゃるようないろいろなリスク要因がございますので、必要に応じてその引き上げについてもまたお諮りをしたいと考えております。

【大垣委員】 今、日銀からの借り入れ枠等はありません。ないですよ。金融機関は不良債権ではつぶれませんが、金繰りでつぶれますので、やっぱりいかに機構といっても、特に、マーケットからの調達だけで生きている機関でありますから、やっぱりマーケットというのは今回サブプライムをごらんになっておわかりのように、何が起るかわかりませんので、一定の借り入れ枠ですね、日銀等からの調達枠等をつけるということは、かなり真剣に考えないといけないと思っております。ですのももちろん簡単な話ではないと思っておりますけど、そういう指摘があったということで、ぜひご検討いただいたらどうかと思っております。

【村本分科会長】 ほかにいかがでしょうか。確認ですが、最初の4の話は、これは借りがえだからということですね、1兆3,000億の範囲内だけれども、借りがえだからこの評価委員会のあれが必要だという、そういうことですね。先ほどのコミットメントラインの話とちょっと……。

【大垣委員】 違うのは違う……。

【村本分科会長】 違うといえば違う。だけど枠はあるんだけど、ただ借りがえだからというその1点だけがこの、リファンドのところだけ……。

【大垣委員】 私が問題にしているのは、状況によっては借りがえられないという……。

【村本分科会長】 わかりました。はい、それはわかりました。問題点の所在だけちょっとクリアにしたかっただけのことです。ほかにいかがでしょうか。機構さんから、だれかこの辺についてはございますか。

【小神理事】 今、専門官からもお話ありましたけれども、今、先生からのご指摘で任繰の見通しについて、これもモデルをつくって、それで出しているんですけど、なかなかまだ日が浅いこともあるんですけど、見通しどおりにいかなかった。その要因は今、ここでも出ていますけれども、いろいろありまして、そのモデルの精緻化といいますか、こ



れもすぐにできるという感じではないんですけれども、現実には直近の状況を重く見ると数値が合ってくるんですけど、そうすると長期的に見てモデルとしていいのかどうかということも問題になりますので、その両方を見ながら今後とも努力していきたいと思えます。

【大森委員】 質問ですが、参考資料5の参考3のところのバーンアウト効果は、結果からこう見るとやっぱりそうだったのかなという、後づけで言っているものなんですかね。その辺ちょっと教えていただけると……。

【淡野企画専門官】 はい、予測していた金額より小さかったのは後づけ的にこういう理由からそうじゃなかったのかと、後から推測しているというのが正直なところでございます。

【大森委員】 このモルガン証券のコメントも後づけなんですかね。

【淡野企画専門官】 大体結果として低水準で推移している理由を後から解析をしているというものでございますので。

【大森委員】 そうですか。経営判断の原則との関係もあるので、いろいろな情報には十分ご注意されたほうが良いという気がしております。

【海堀民間事業支援調整室長】 この点については任意の回収金を当初計画で多く見込むか、少な目に見込むかということで、わりと少な目に見込んでしまいますといわゆる任繰が増えた場合に財投の利息を抱えたお金が想定以上にどんどん手元にたまってしまい収支が想定よりも悪化してしまうことになりますので、収益上は不利となる、過去からのトレンドに鑑み多めに回収されるケースを念頭に置いて、予算等の運営をしております、今後も不要な利息を払わなきゃいけないお金を手元にたくさん抱えないような方向できちっと管理していただくことを原則に対応してもらおうと思えます。

【大垣委員】 もしそうだとすると、今のバーンアウトなんていうのはもう15年以上前からいくらかでも指摘されている議論で、知らなかったというようなことはあり得ない問題でありますし、そういう問題では僕はないと思うんですね。こういうものは予測が全くできないので、どんなにやってもやっぱり後づけになるとすれば、やはり日々刻々変わっていく市場に対して、機動的に経営者が判断をして、判断どおりに経営ができるかどうかという問題で、もしそれが昨年度の予算でこれだけとっておりましたので、差分についてこのようにやりましたというペースでやらないといけない機構だとすると、ほんとうに特殊会社にしないとつぶれると思えます。それが先ほど申し上げたサブプライムの問題です。ただ、僕は必ずしもそうは思わないんですね。独法であったって別に枠の運用ですとか、

特別な仮払い枠を設定したりとか、運用を考えたりとかということをやれば、別に独法だからうまくいかなくて、特殊会社だからうまくできるということにはならないと思います。むしろ、やはりマーケットという非常に怖いものを相手にしているという認識を持っていただいた上で、もし現在何か経営の機動性が害される状況が枠組みとしてあり得るのであれば、もう少しフリーハンドを、そのための独法でありますから、フリーハンドを理事のほうに持っていただくというようなご検討もお願いしたいと思います。そうしたフリーハンドを認めることの裏返しとして先ほどおっしゃった経営判断の追及ということになるのではないかと思います。絶対あってはならないのは、こういうやり方でございますので法令の枠組みとしてしようがなかったのが、理事は悪くないとやって言いながらつぶれちゃうというのが一番大変なことだと思います。絶対予期しないことが起こるのがマーケットです。ぜひお願いしたいと思います。

【小神理事】 ちょっとよろしいですか。今の、この点については特に国のほうからいろいろな制約を受けているということではなくて、あくまでも機構の中でいろいろと見通しを立ててやっていると、それがたまたま先ほど申し上げましたように、まだ不十分な水準にあるということでご理解をいただき、今後ともそこはよりよい方向になるように努力をしていき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。角さん、せっかくだから。

【角委員】 今のお話ですけれども、いわゆる独法というものの国による手かせ足かせというのが、どれくらいあるかというのが、ちょっと私、見えないので、定見はないんですけれども、先ほど大垣先生がおっしゃったようにどれだけこの委員会で、組織をどうするかという議論ができるかという話にも関係しますが、独立行政法人は、国がああしろ、こうしろと言われると、例えばさっきの不要資産を売った場合に、その売却益は一体召し上げられるのか、使えるのかとかいう、その一事をもってもかなり国の思惑に左右されるというところがあります。そこで、なかなか難しいかもしれませんが、その足かせがどれくらいなのかもう少し可視化して、この委員会なんかでも、見せていただけるようになれば、国民の皆さんに対してもこの委員会の説明責任というのがもっとクリアに果たせるようになるんじゃないかなと思えました。ちょっと一般的な話で恐縮ですけれども。

【海堀民間事業支援調整室長】 今のご意見、まことに大変ありがたいご意見でございます。我々、特殊法人から独立行政法人に改革をして、なるべく経営の自由度を高めて、従来の単年度から複数の中期目標という形で一定の経営責任を各独立行政法人に与えると

いう方向で改革を進めておりますので、今後ともそういう方向できちんと対応して行って、その中で正すべきところ等については評価委員会のご意見を聞きながら、きちっと評価をして、市場で一定のマネジメントができるような形にしていきたいと思えます。

今回の独立行政法人の整理合理化計画策定の際にも、我々としてはそういうような主張をさせていただきました。しかし、行革を進める立場からは、国として埋蔵金があるとか、それを取り上げたらいいとかというようなご意見がある中で、事務局と調整をしてまいりたいと思えます。今後も、独法としての独立性や一定の経営上必要な財産については、ちゃんと独法でマネジメントできるようなルールを堅持しながら、国の一定のそういった財政再建等にも寄与する道を模索するように、意見を申し上げていきたいと思えますので、どうかよろしくお願ひ申し上げます。

【村本分科会長】 ほかにいかがでしょうか。今おっしゃられた独法何ぞやという議論というのは、実は独法というのは独法というけれども従属行政法人じゃないかと私思っているところがありまして、ほんとうに自由度が低いんですね。ですから例えばこの借りかえなどは当然起こらなければいけないような話ですが、もう少し例えばマーケットを相手にしているという、先ほど大垣さんの話を敷衍して言えば、ここのところがネックになって、流動性リスクが顕在化するということだってあり得るわけなので、もう少しルールをここで決めるということもあり得るのではないかなと思っておりますので、少しご検討ください。この件だけでアウトになっちゃうなんて、ちょっと評価委員会としては本意ではないということになるかと思えます。

ご意見、ほばいただいたようなところがありますので、もしよろしいようでしたら4番目の短期借入金の借りかえの問題、それから5番目の長期借入金と債券発行の問題、それから償還計画についてお諮りいたしますが、特に問題がないようでしたら、原案といたしますか、ご説明いただいたとおりで承認する扱ということにさせていただければと思えます。

ありがとうございました。それでは以上で今日、お諮りしなければいけない案件が済みました。この分科会の結論をもって、親委員会の評価委員会の結論とするということになります。今日の審議結果は国交省独法評価委員会の木村委員長にご報告させていただいて、ご同意を得たいということにいたしたいと思えますので、よろしくお願ひいたしたいと思えます。

それでは和泉局長いらしたので、どうぞ。何かおっしゃっていただいて。

【和泉住宅局長】 おくれてすみません。河村課長からもあいさつしていたかもしれませんが、昨年末、独立行政法人の整理合理化というようなことで、率直に言って私どもからすればこんな全うな独立行政法人、ないと思っていますけれども、いろいろ議論がありました。ご案内のように2年間かけて特殊会社化を含め組織のあり方を検討する、こういった結論になりました。この評価委員会の議論を通じまして、そういった見直しについてもしっかりと反映していきたいと思っておりますので、引き続きよろしく願いいたします。

【村本分科会長】 それでは海堀さん、締めていただいて。

【海堀民間事業支援調整室長】 本日は長時間にわたりましてご審議いただきまして、まことにありがとうございました。それでは冒頭に申し上げましたが、本日の審議内容につきましては情報公開規則に基づきまして議事録を作成の上、皆さんのご意見を踏まえた上で公表させていただきたいと存じますので、よろしく願いいたします。

また参考資料8にあります住宅金融支援機構の年度計画に関しまして、19年度の業務成績の業績評価を実施していただきたいと存じております。これは本年の7月ごろに次回、分科会を開催いたしまして、ご審議いただくということを予定しておりますので、よろしく願い申し上げます。

以上をもちまして第4回の独法の分科会を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。