

第8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4年6月21日(火) 14:00~16:00

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所長・教授

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3年度の業務実績及び自己評価について、機構理事長より挨拶及び概要説明。
- 令和3年度の業務実績及び自己評価について、機構から詳細説明。
- 令和3年度の業務実績及び自己評価について、機構理事長へのヒアリングを中心に、質疑応答。
- 令和3年度の主務大臣評価(案)及び令和3年度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>

- 長期優良住宅に関する定量目標がごく僅かに未達(1.3%の未達)であったほかは、フラット35地域連携型における新規連携地方公共団体数の定量目標が目標を大きく上回る等、定量目標を十分に達成しており評価できる。
長期優良住宅に関する定量目標が未達である点は、低金利下でのローン利用者や民間金融機関の行動、住宅供給側の考え方といった市場環境の影響が大きいと評価でき、機構の努力で変えられないものもあるが、中期計画期間中で調整できるように努めていただきたい。
- 日本初となる政府保証付きグリーンボンドを発行し投資家層の拡大に努める等、グリーンボンドの発行状況も優れている。
- 不正利用防止強化については引き続き適切な対応を期待する。

<項目別調書 No. 1-2 「住宅融資保険等事業」について>

- 定量目標は十分に達成されているほか、令和3年度のリバースモーゲージ型住宅ローンへの付保申請件数は過去最高（対前年度比:140.3%）となっており評価できる。機構の努力によって認知度が高まっている。今後、申請から融資実行までつなげることや、融資実行後の借入者の死亡等のために当該不動産の売却が必要になる局面での資金回収対応について、十分に研究しておいてほしい。
- 一般的な評価方法が確立していない「リフォーム工事により上昇する物件の担保価値の評価方法」について、一定の評価方法を民間金融機関に提示した。リフォーム工事の実施を、融資制度に組み入れる試みであり、リバースモーゲージ型住宅ローンの普及に資するだけでなく既存住宅市場の活性化につながり、民間金融機関を先導しようとしている姿勢も評価できる。今後は、民間金融機関の動向を調査し、必要に応じて行動変容に向けて民間金融機関と協議してほしい。
- 金融ジェロントロジー研究に着手していることは評価できる。特に、住宅との関わりで身体・認知機能の問題を実証的に研究していることは優れており、じっくり取り組むことが期待される。

<項目別調書 No. 1-3 「住宅資金融通等事業」について>

- 災害対応について安定した対応を継続して実施していると評価できる。今後発生が懸念される地震災害等に対して、平時からシミュレーション等準備されることが期待される。
- 高経年マンションの保守・修繕が社会問題化している中で、修繕積立金負担額等を試算することのできるマンションライフサイクルシミュレーションのバージョンアップや、大規模修繕の手引きの作成等、マンション対策の実施も相応。今後も高経年マンション対策は取組を強化してほしい。

<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>

- 定量目標を達成しており、期待通りの進捗を示している。
- 全社横断的にデジタル化の推進を検討する体制を構築し、着実な対応がなされていることは評価できる。

<項目別調書 No. 3 「財務内容の改善に関する事項」について>

- リスク管理債権へのきめ細やかな対応により、災害下・コロナ災禍であっても延滞状況を過年度と同水準に抑制できており評価できる。
- 経費執行についての精査徹底、経営の効率化が進み、将来のリスク等に備えた積立金を計上している。

<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>

- タグラインの制定のほか、統合報告書の作成について、日本ではまだ700社程度の作成状況であり、公的機関での対応例は少ない中尽力しており評価される。
- 人材確保・育成と女性活躍の取組について、具体的な目標と実勢を示せている。上場会社においても難しいところであり、積極的に対応できていることは非常に評価できる。女性活躍の指標については、もう一段ランクアップを期待したい。

- 働き方改革、テレワーク体制の拡充も充実していると評価でき、引き続き推進を期待したい。

<「総合評定」等について>

- 第四期中期計画の初年度であるが、コロナ災禍という未曾有の事態に、通常業務を超えた対応があったと思われる。住環境整備・向上のための一翼を担うわが国の住宅金融市場の重要なプレイヤーとして、国民が安心して居住できるための政策を推進し、ますます存在感を放ち「住まいのしあわせを、ともにつくる。」ことを実現してほしい。
- 今後、ますます業務の幅が広がっていくと思われるが、職員の働き方にも十分留意し、市場環境の変化に対応できる強靱な組織をつくるように、人材の確保育成、調査・研究及びデジタル化の推進に取り組むとともに、機構の戦略目標を全職員が共有し、かつ、職員各自の日常の業務活動が有機的に連携されるように取り組んでほしい。