

## 第 11 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 7 年 6 月 17 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)

### 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・税理士                    |
| (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 6 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・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 6 年度及び第四期中期目標期間の主務大臣評価 (案) 並びに令和 6 年度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>

- 機構の基幹事業である証券化支援事業のパフォーマンスが充分でないことは残念であるが、制度の改善等でフラット 35 の申請状況の改善が見られることは評価できる。ただし、金利のある状況は進み、金利上昇局面なので慎重かつ大胆な対応も必要。
- これまで長期にわたり低金利が続いたことにより、固定金利型住宅ローンのメリットが感じられにくい状況が続いていたが、今後は金利上昇の可能性もあり、フラット 35 の意義と役割は一層高まることが予想される。その点で、住宅ローンに関する金融経済教育やファイナンシャルプランナーとの連携強化など、利用者のリテラシー向上に取り組んでいる点は高く評価できる。

- MBSの投資家への販売については、今後の市場動向次第では難易度が増す可能性がある。引き続き、投資家ニーズを的確に捉えた商品設計や情報発信を行い、安定的なMBS発行の継続に向けた取組を期待する。
- 新たな視点での住宅金融政策のデザインに向けて、(一社)住宅生産団体連合会からの提言を制度改革に繋げることができないか精査すべき。

#### <項目別調書 No. 1－2「住宅融資保険等事業」について>

- リ・バース60の認知度が着実に向上し、国民への浸透が進んでいる点を高く評価したい。一方で、民間には、所謂セール・リースバック方式を活用した制度もあり、機構との差別化を図る商品もあるが、同じ「リバースモーゲージ」という呼称で括られると誤解等が生じるため、SNS等もチェックし、いたずらな混乱を未然に防止することも必要ではないか。この点で、更なる需要調査、商品改善等を行い、高齢化等に対応していただきたい。
- リ・バース60耐震改修利子補給制度は良い試み。制度創設後、実際に金融機関窓口で取り扱いを開始できるように金融機関、地方公共団体等と連携し、迅速に対応したことは高く評価できる。高齢化の進展を背景に、今後も需要の拡大が期待される中、利用環境の整備や制度改善が継続的に図られていることは意義深い。
- 今後はリバースモーゲージ型住宅ローンの利用者が「出口（契約終了）」を迎える事例が増加することが見込まれる。契約終了時における住宅の処分・売却・活用等が円滑に行われるような仕組みの整備や支援体制の構築が、今後の重要課題であると考え。引き続き、制度の持続的運用に向けた取組を強化していただきたい。
- フラット35についてはアジア圏等、海外で参考にしたいという声があるので海外に対して説明する事例があると思うが、上記同様にリ・バース60についても海外に対して発出できるような形で整理していただきたい。

#### <項目別調書 No. 1－3「住宅資金融通等事業」について>

- 多くの指標において前年度を上回る成果を上げており、着実な実績を積み重ねている点は評価に値する。一方で、新規施策や構造的な変革は限定的であり、B評価は妥当と判断する。また、災害対応やマンション管理支援、グリーンリフォームローン等、各種金融商品による支援策が展開されているが、これらの施策が実際にどの程度の効果を上げているのか、利用者や地域に与えるインパクトの検証・分析が望まれる。今後は、単なる実施件数にとどまらず、成果の質的評価やフィードバックを踏まえた政策改善の仕組みの強化を期待したい。そのためにも、調査研究部門の充実や、大学・学会との連携を一層深めてほしい。
- 直接融資制度は、機構ないし住宅政策の意思を強く出せられると思われるので、今後も制度の工夫に努められたい。証券化事業が対応できない分野を拡充することで、民間の補完を担えるのではないか。
- 災害多発時代を迎え、機構の直融だけでなく、発災直後の対応は無論のこと、地域の復興の視点から面的な対応、復興まちづくり等への対応等、さらにまちの復興における住宅だけでなく中小企業者へのトータル支援も視野に入れて、対応されることを期待したい。このような際には、デマケを超えたアイデアが必要ではないか。
- 直接融資に関わる調査・研究活動が見えにくい。直接融資という手法は、事前相談・事業内容の分析・資金供与・債権保全・融資金回収などの業務の複合体である。それらをアンバ

ンドリングして、機構としていかなる対応ができるのか、民間融資とのコラボ等が可能か等、新たな直接融資体制を構想していくことも調査・研究活動になるのではないかな。

<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>

- デジタル戦略の推進として、「デジタル戦略本部」の設置や生成A I の活用、業務改善に資する社内研修・啓発活動の実施は、今後の業務の質向上にも資する取組であり、先進的な試みとして評価したい。一方で、効率化の効果が利用者サービスの質や職員の業務負担軽減にどう結びついているかの見える化は今後の課題である。
- 独立行政法人という制約があるのは理解しているが、今後、人件費が高騰していくことが想定され、経費を切り詰めすぎた場合、民間金融機関との人材獲得競争に勝てなくなる恐れがあるため、留意いただきたい。

<項目別調書 No. 3「財務内容の改善に関する事項」について>

- 財務健全性の維持に成功しており、中期的な安定性を評価できる。不確実性が増す中、外部環境の変化に対して迅速に対応できるように備えをしておいてほしい。
- 最終年度末における証券化支援事業のリスク管理債権の残高の比率・既往債権管理業務のリスク管理債権の残高は、相応といえるが、金融機関としての説明責任が果たせるように対応されたい。

<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「住宅金融支援機構 Vision 2035」の策定や、デジタル戦略 2035 の公表を通じて、将来を見据えた中長期的な方針の明確化が図られている点を高く評価する。こうしたビジョンが組織内にどのように浸透しているか、また現場レベルで具体的な行動や変革につながっているかについては、引き続き検証が必要である。
- 人事管理・労務制度等、先進的な対応がなされているが、その利用度が問題である。積極的に手を挙げられるような企業内文化の醸成が必要であろう。
- 職員のインセンティブ向上ないしスキルアップを目指して、海外研修制度、国内他企業への派遣制度等も課題ではないか。最近では、大学院で研究をしたいと願う組織人も多いようなので、ニーズを汲み上げて欲しい。

<「総合評価」等について>

- K P I の達成と業務の着実な遂行により、概ね堅調な実績を上げていると評価できる。特に、リバースモーゲージ型住宅ローンの普及や金融リテラシー向上への取組、空き家やマンション問題への対応など、社会的ニーズに即した施策が展開されている点は高く評価できる。一方で、大きな社会的な変化のもと、現状維持にとどまらない改善と挑戦の姿勢がより一層求められる。また、せっかく作成した長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」の実効性や組織内への浸透状況を定期的に検証し、P D C A を回していく体制の強化が望まれる。
- 当該年度のパフォーマンスは良好である。ただし、基幹事業である証券化支援事業が市場動向により厳しい状況にあるなか、移住・住みかえ支援機構の制度との連携など、新たな方向性も模索する必要があるのではないかな。
- 少子高齢化、自然災害の激甚化に対して、住宅融資という観点から、利用者のニーズをくみ取りながら、どのような貢献ができるか様々な取組をしていることは高く評価できる。ま

た、今後、ますます増加する老朽化マンションに対する対策は、公的機関だからこそ、可能であると思われるので、この点も一層、進めて欲しい。さらに、様々な地方公共団体と連携している機構は、ある地方公共団体の知恵を他の地方公共団体に伝えることができる存在、すなわち、地方公共団体をつなげることができる存在でもある。地方公共団体との連携に際しては、そのことを意識して欲しい。今後、人手不足は一層激化することが予想される。女性活躍という土俵を超えて、どうしたら、選ばれる職場になれるか、職員みんなで考えて欲しい。