

第9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5年6月20日(火) 13:00~15:00

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4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4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4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4年度の主務大臣評価（案）及び令和4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>

- 今後も、消費者に対して長期優良住宅が選好されるような情報を提供することや、住宅販売事業者や工務店等の知識の醸成を図ることなど、長期優良住宅が更に普及するための取組を期待する。
- 令和4年4月より、フラット35地域連携型(子育て支援)の金利引下げ期間を当初5年から10年に拡大した。今後も、地方公共団体のニーズを踏まえた商品・運用の改善に取り組むことを期待する。
- フラット35の利用率の低下については、機構の基幹事業に関わるので十分な検討と対応が必要である。長短金利差の拡大の問題もあるが、金融機関との対話等も深めてほしい。
- 会計検査院からの指摘、不適正利用案件が生じたことは残念であるが、処置要求を受けた

56件については是正がなされ、不適正利用事案の発生予防措置がとられており、迅速・適切な事後対応がなされていると評価できる。今後も、不適正利用事案の発生防止については、利用者への啓発活動をはじめとして、着実に取り組んで欲しい。他方、いたずらに監視を強化するとコストがかかり、かえって多数の利用者の負担を増やすことになることから、効率的な調査体制を実現してほしい。

<項目別調書 No. 1-2 「住宅融資保険等事業」について>

- 定量目標を上回る成果は十分に評価される。令和5年度においても、効果的な普及啓発活動を実施し、リバースモーゲージ型住宅ローン制度について消費者の認知が促進されることを期待する。
- 今後、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの増加が見込まれると思われるが、金融機関のモラル・ハザードには気を付けていただきたい。
- 今後も、空き家対策等の地方公共団体の政策ニーズを捉え、各地で行っている取組が全国に展開されることを期待する。
- リフォーム工事による資産価値上昇分を評価する制度改正が導入されたことは重要かつ評価できる。以前から金融実務の課題であるとされていたところであり、この機構の取組が民間金融機関の行動変容の大きなきっかけになることを期待したい。
- 高齢者の意識調査等を行い、その成果を日本FP学会第23回大会で発表し、「日本FP協会奨励賞」を受けたことは、評価される。

<項目別調書 No. 1-3 「住宅資金融通等事業」について>

- 「困難度高」である「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」の定量目標を達成した。
- 熊本県人吉市の事例では、理事長が出掛け、直接要望を聴取し、対応策を講じたことも評価できる。
- 令和5年度は、省エネ改修の必要性やメリットについて、消費者の理解が深まるような周知活動等を実施し、一層の実績に結びつくことを期待する。
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の融資承認件数減少（令和4年度3件（対前年度比▲75.0%））について、その原因を分析した上で、適切な対応に努められたい。

<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>

- 一般管理費の目標未達は、電力価格高騰による経費率の上昇という特殊要因であり、致し方ないところである。
- デジタル化の推進に当たっては、今後もセキュリティ対策、個人情報保護に万全を期されたい。

<項目別調書 No. 3 「財務内容の改善に関する事項」について>

- 令和4年度も引き続き努力が認められ、課題に的確に対応していると判断できる。
- 令和5年度においても、利益が生じる場合は、住宅政策上求められる施策を検討し、適時適切に実施することを期待する。

<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>

- 令和3年度に続いて、令和4年度も引き続きカイゼン活動が達成されている。
- 女性活躍推進も相応の取組が行われていると評価できる。女性活躍推進の計画はおおむね達成しているため、次の計画設定時においては計画を引き上げることも検討してはどうか。
- 人手不足が厳しくなっている中で、組織の持続性を保つためには、意欲ある人材を確保し、職員のやりがいを高めることが必要である。人材育成について問題が生じないように、研修の機会や、処遇・待遇を適切に整えてほしい。

<「総合評定」等について>

- 一部の定量目標について未達があるが、外的要因によるところが大きいと評価でき、機構だけの責任ではないと思われる。その他の多くの定量目標については、目標を大きく上回る実績を上げているほか、デジタル化も各事業・各業務で進んでいる。機構の取組や提供価値の理解を促進するため令和3年度より発行を開始した「統合報告書」や、機構らしさと機構の存在意義を表す「パーパス」を通じて、機構の経営者だけでなく全職員に機構の経営戦略が共有され、各自の日常の活動が有機的に連携されていることが確認できた。
- 今後、証券化支援事業の他に、柱となる事業は何なのか、職員の仕事のやりがいという意味からも、機構は、今後の大きな将来像を考える時期に来ているのではないかと。