

第 23 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 7 年 3 月 12 日（水）10 時 30 分～12 時 00 分

■場所：住宅金融支援機構 本店

■出席者：

○委員：大橋委員長、水島委員長代理、大槻委員、齊藤委員、柳川委員
（委員長代理・以下 50 音順）

議事 1：令和 6 年度の取組等

議事 2：第 V 期中期目標

議事 3：令和 7 年度予算案等の概要

＜議事 1：令和 6 年度の取組等＞

機構から「令和 6 年度の取組等」を説明した。

審議概要は次のとおり。

齊藤委員）今回説明のあったマンション関係の施策は、いずれも国民が安心してマンションに居住するための優れた施策である。

水島委員長代理）マンションすまい・る債の応募組合数とマンション共用部分リフォーム融資の受理件数に相関関係はあるのか。また、マンションすまい・る債の推進に向けてどのような取組を行っているのか。

機構）マンションすまい・る債の応募組合数とマンション共用部分リフォーム融資の受理件数には必ずしも相関関係があるとは言えない。マンションすまい・る債は、利率の見直し等の効果的な商品性改善を行い、応募組合数及び応募口数が 2 年連続で過去最多となった。一方で、マンション共用部分リフォーム融資については、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を通じて、民間金融機関に対して参入支援を行ってきたが、環境整備が進んでいないこともあって新規参入が実現しておらず、機構自身が役割を果たすべき状況にあると捉えている。

齊藤委員）マンションすまい・る債の応募組合のうち、管理計画認定を取得しているのはどの程度か。

機構）令和 6 年度は 3,592 組合から応募があり、管理計画認定を取得しているマンションは 393 組合であった。

大槻委員）マンションすまい・る債は足下の金利情勢を反映するため、年度途中に募集回数を増やすなど見直すことはできないのか。

機構）現時点では管理組合が意思決定を行う日程的な制約もあり、年度内に複数回発行することは難しい。

大槻委員) 一棟リノベーションへの融資は有意義な取組である。工事期間中における区分所有者の仮住居に係る負担を軽減するような支援策は用意されているのか。

機構) マンション建替えが実施される際にも仮住居に係る負担の問題が発生するが、多くの場合、コンサルタント等が主導し公的賃貸住宅への入居支援等を行っている。また、仮住居費用や引越し費用は、まちづくり融資(高齢者向け返済特例)で融資対象としている。

大槻委員) 賃貸住宅融資において子育て支援を行っているとのことだが、住宅価格高騰への対応策はあるのか。

機構) 賃貸住宅融資の対象物件の多くは市場相場を考慮した家賃設定を行っている。また、家賃債務保証事業者への保険制度により、セーフティネット住宅が普及するよう支援している。

大槻委員) フラット35と変動金利との金利差が大きい環境で、どのように固定金利の安心感を訴求し、納得感のある提案を行っていく必要があると考えているか。

機構) 住宅ローン市場で変動金利の利用者が多くを占める中、返済期間40年以上の商品やおまとめローンの導入、総返済負担率の上限引上げ等の施策を講じる民間金融機関が多く、収入に対して過剰な融資が行われる等により、返済困難者が増加しないか懸念している。こうした問題意識のもと啓発活動を行うとともに、フラット35は、引き続き自営業者や転職後間もない等、民間金融機関で融資を受け難い方も無理なく借りられるようセーフティネットの役割を果たしてまいりたい。

大槻委員) マンションすまい・る債は中途解約が可能なのか。可能な場合、手数料は発生するのか。

機構) マンション共用部分の修繕工事費に充てる等の場合は、初回の債券発行日から1年以上経過していれば中途換金が可能であり、手数料は発生しない。

柳川委員) 令和6年能登半島地震からの復興支援のため引き続き体制整備等に取り組まれない。住宅の被災状況に対して災害復興住宅融資の受理件数が少ないが復興が進んでいない実態を示しているのか。若しくはその他に課題があるのか。

機構) 熊本地震と比べると地域性、被災者年齢等の特性により復興に遅れが見られる状況であり、現在は自宅再建に向けて、いしかわ型復興住宅モデルプラン集の作成支援等を行っている。民間金融機関でも被災直後には被災者向け住宅ローン等を提供する動きが見られるが、長期的には災害復興住宅融資による支援が重要になることが想定されるため、引き続

き地方公共団体等と連携しながら復興支援の取組を進めていく。また、地方公共団体及び地域支え合いセンターに対して、熊本地震における復興支援の事例として災害ケースマネジメントの取組を紹介する等により住まい再建支援を進めるとともに、災害復興住宅の商品性向上に向けた検討を進めてまいりたい。

柳川委員）機構には長期間にわたる復興支援の取組が求められている。引き続き地方公共団体等と連携しながら取組を進められたい。

<議事2：第Ⅴ期中期目標>

齊藤委員）第Ⅴ期中期目標において「高経年マンションの建替え・改修への融資、適切な維持管理の促進」が掲げられていることは大いに期待できる。先日閣議決定されたマンション関連法の改正案により、管理不全マンション対策が強化されるが、勧告を受けた管理不全マンションの場合、マンション共用部分リフォーム融資や民間金融機関からの借入れが難しいことが想定される。適切な維持管理に取り組む意欲のある管理不全マンションへの支援策を検討していただきたい。

マンション共用部分リフォーム融資の利用が難しいマンションについては、主にどのような点が障壁となっているのか。

機構）一例として、融資をご利用いただく条件として修繕積立金の滞納割合を原則として10%以内としているところ、これに抵触する場合がある。その場合でもアドバイスを通じて適切な維持管理に向け誘導を行い、改善された場合には融資を行うことができる。

齊藤委員）マンション関連法の改正により、区分所有者が不明な住戸が存在する場合には、その住戸は滞納割合の計算対象から除外されるのか。

機構）現時点では滞納割合の条件を見直す動きはない。

水島委員長代理）先日、マンション大規模修繕における談合の疑いに関する報道があったが、機構には中立的な立場から大規模修繕工事を支援する仕組みを構築いただきたい。

機構）管理組合が大規模修繕工事の見積額の妥当性を判断するためのツールとして、マンションライフサイクルシミュレーションを公開しており、大規模修繕工事の事前段階から支援を行っている。

水島委員長代理）空き家対策への取組としてどのような施策を進めているのか。

機構）地方公共団体の補助制度や民間金融機関の空き家対策ローンをまとめた空き家関連情報サイトを公開しているほか、フラット35地域連携型（空き家対策）の提供等を行っている。また、高松市によるリ・バース

60利用者向けの補助制度創設を支援する等、地方公共団体とも連携しながら空き家対策に向けた取組を進めている。

大槻委員) 災害リスクの高いエリアで人口が増加しているデータがあるが、災害予防の観点から望ましいとはいえない。機構の取組はいかがか。

機構) 土砂災害特別警戒区域については、金利引下げ制度であるフラット35Sの対象外としている。土砂災害警戒区域については、全国あまねく安定的に住宅資金を供給する使命から融資対象外とはしていない。

大槻委員) これまでに融資を行った高経年マンションを抽出し、居住者に対してリフォーム融資を案内するといったプッシュ型の提案を行うことは可能なのか。

機構) デジタル戦略の重要な柱の一つとして、住宅のライフサイクルに応じたサービスを提供することを検討している。

大槻委員) 給料の上昇を前提として、金利は一定のまま返済額を段階的に変動させるような仕組みを導入することは可能か。

機構) フラット35子育てプラスでは、こどもの人数等に応じてフラット35の借入金利を一定期間引き下げており、当初期間の負担を軽減している。

大槻委員) 返済中に失業した場合に返済額を軽減することはできるのか。

機構) 一定の要件を満たせば可能である。返済方法変更については柔軟に対応している。

柳川委員) 今後金利が変動し物件価格が高騰する局面である中、民業補完的な役割を意識しながら目標を設定し、取組を進めていくことは非常に難しい。今後は、オンラインを通じた広報活動等にとどまらず、高度なデジタル化やデータ分析を活用した商品開発が求められているのだろう。また、民間も含め金融機関は人手不足に対応するためにもAI活用などDXは不可避であり、基盤を整えることが必要であろう。

大橋委員長) 定量目標等は今後設定されるのか。

機構) 主務省から指示されている中期目標では、既に定量目標が示されている。

大橋委員長) 定量目標も踏まえた経営資源の配分の検討についても適切に進められたい。デジタル化については、潜在層も含め利用者とのどのように接点を持つかという点が重要であろう。

<議事3：令和7年度予算案等の概要>

大槻委員) 永住権を持たない外国籍の方はフラット35を利用できないのか。

機構) 永住者または特別永住者の資格を有している外国籍の方は利用できる。

齊藤委員) フラット50の融資対象に予備認定マンション及び管理計画認定マンションが追加されるとのことだが、返済途中に管理計画認定が取り消された場合には返済期間が短くなるのか。

機構) 融資実行時までには要件を確認し、融資条件を確定するため、返済途中に認定から外れても返済期間を短くすることはない。

大橋委員長) フラット35中古プラスは中古住宅の流通促進に資するものであるが、買い手目線では目視での確認だけで十分なのか。

機構) フラット35維持保全型ではインスペクション実施住宅への金利引下げメニューを用意しており、フラット35中古プラスは更なる中古住宅の流通促進のため創設した。

大橋委員長) 災害復興住宅融資の出資金が政府から措置されることにどのような意義があるのか。

機構) 激甚化・高頻度化する災害復興への支援の持続性向上や被災者の負担軽減を目的としており、政府としても注力すべき事項として、出資金が措置された。