

令和 6 年度の取組等

第23回事業運営審議委員会資料（議事 1）

- I 令和 6 年能登半島地震からの復興支援
- II マンション関連法の改正への対応等
- III 「金利のある世界」での的確な住宅ローンの選び方の訴求等



I 令和6年能登半島地震からの復興支援

令和6年能登半島地震の概要

- 震源地：石川県能登地方
(震源の深さ 約16キロ マグニチュード7.6)
- 石川県内の最大震度：「震度7」志賀町、輪島市

石川県の住宅の被災状況（単位：棟）

全壊	半壊	床上浸水	床下浸水	一部損壊	合計
6,093	18,415	6	5	83,457	107,976

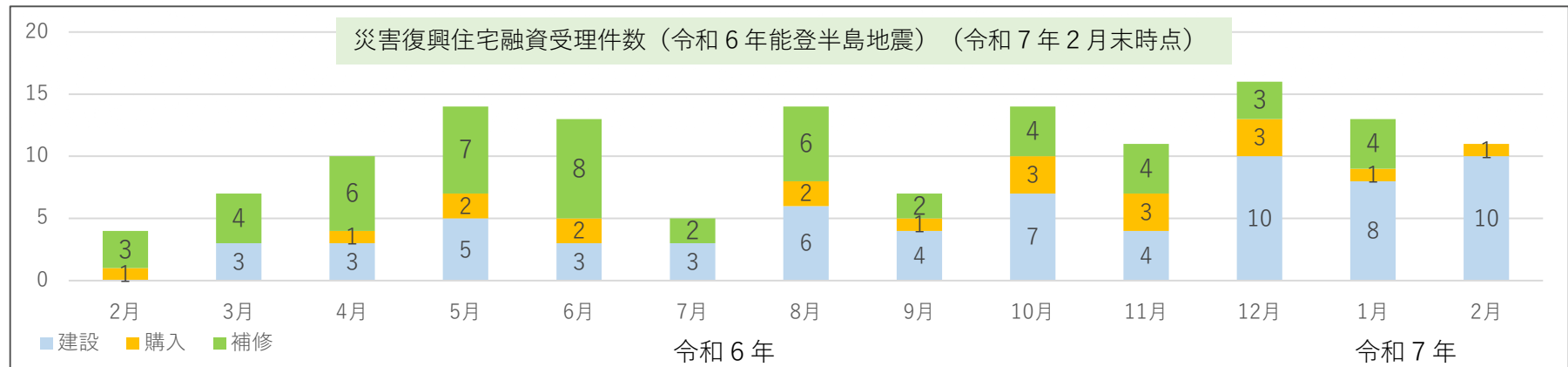
(出典) 令和6年能登半島地震による被害状況等について (内閣府：令和7年1月28日14:00現在)

地方公共団体との連携等

- 石川県内を中心に新潟県及び富山県で相談会を実施
(令和6年12月末時点、20市町村、合計915組)。
- 本支店からの現地相談派遣者数のべ50名。
- 機構から被災者あて現地相談会、金利、ローンシミュレーション等の情報提供を実施。
- また、被災地方公共団体と連携した現地相談会の開催等の情報発信も実施。
- 被災地方公共団体及び地域支え合いセンターに対して、熊本地震における取組事例（災害ケースマネジメント等）を紹介。
- 被災者の住宅再建に資する「いしかわ型復興住宅モデルプラン集」の作成を支援。

災害復興住宅融資に係る制度改正の実施

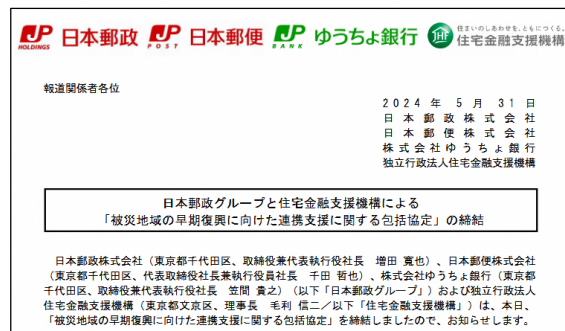
- 融資限度額の引上げ及び補修資金の最長返済期間（20年→35年）の延長（令和6年3月～）。
- 災害復興住宅融資の融資金利を引下げ（令和6年度下期～）。



Ⅰ 令和6年能登半島地震からの復興支援

■ 日本郵政グループとの「被災地域の早期復興に向けた連携支援に関する包括協定」の締結

- 日本郵政グループが支援の拠点を提供することにより、被害を受けた住宅の早期復興を円滑かつ効果的に支援すること等を目的とし包括協定を締結（令和6年5月31日）。
- 同協定に基づき、石川県珠洲市、輪島市等の郵便局に災害復興住宅融資に関するチラシの設置及び珠洲郵便局で相談会を実施。



日本郵政グループとの包括協定に係るプレスリリース

■ 【参考】中野国土交通大臣の来訪

- 1月23日に中野国土交通大臣が機構に来訪し災害復興住宅融資を担当している部署を視察。
- 機構から令和6年能登半島地震における機構の取組についてご紹介。

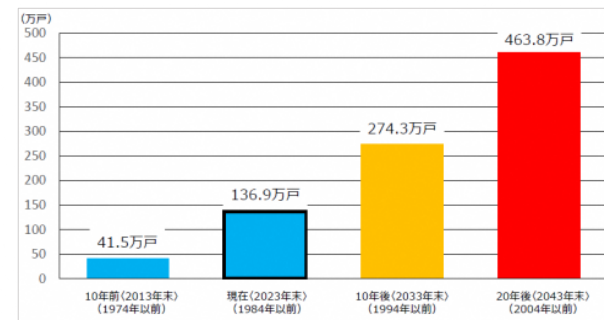


II マンション関連法の改正への対応等

■ マンションストックに関する問題

- 国土交通省の令和5年度マンション総合調査によると、2023年末時点で築40年以上のマンションは約137万戸（ストック総戸数のうち約2割）存在しており、20年後には約3.4倍に増加し居住者の高齢化も進行する見込み。
- 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題（国土交通省HPより引用）。

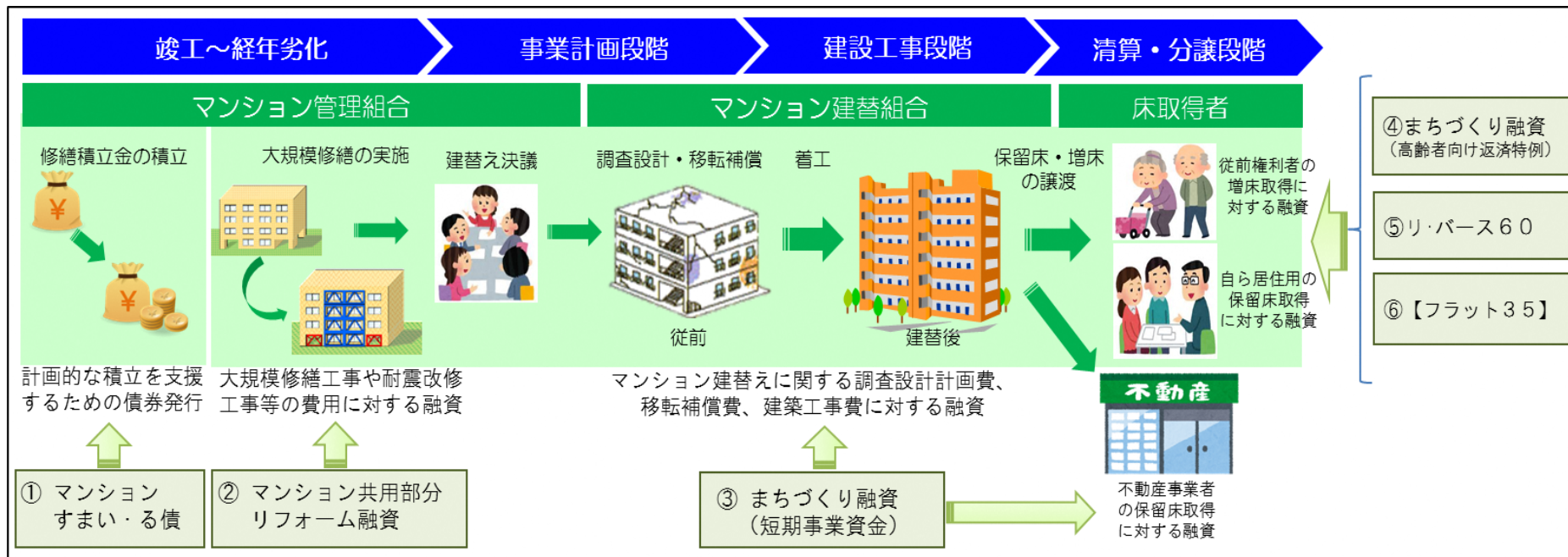
築40年以上のマンションストック数の推移



出典：国土交通省

■ 住宅金融支援機構におけるマンション関連施策

- 機構ではマンションのライフサイクルに応じた資金ニーズに対して金融面から支援を実施。



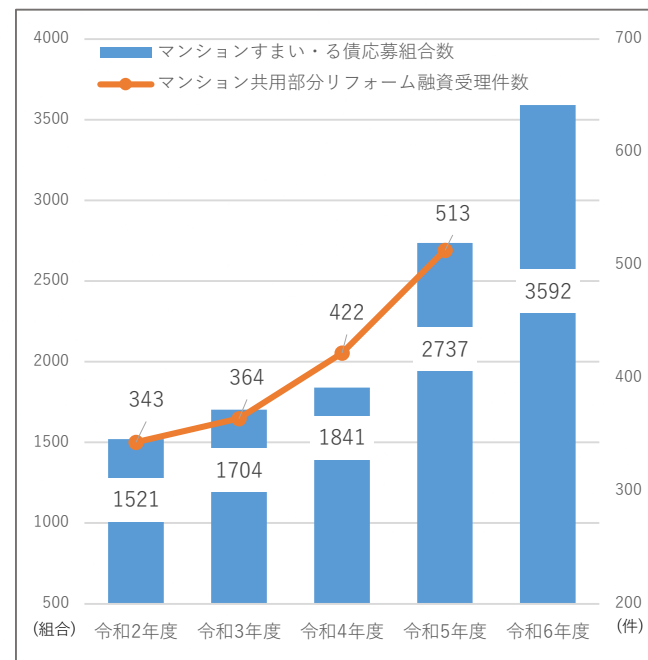
II マンション関連法の改正への対応等

■ マンションすまい・る債

- 大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合向けの利付10年債券。
- 更なる利便性向上に向けて制度拡充、手続改善を実施。
 - ・管理計画認定マンションへの利率上乘せ（令和5年度～）
 - ・手続きのWebサービスの導入（令和7年1月～）

■ マンション共用部分リフォーム融資

- 大規模修繕工事や耐震改修工事等に利用可能なマンション管理組合向けの融資制度。
- 更なる利便性向上に向けて制度拡充、手続改善を実施。
 - ・管理計画認定マンションの金利引下げ（令和4年10月～）
 - ・Web申込・電子契約サービスの導入（令和6年4月～）



※令和6年度マンション共用部分リフォーム融資受案件数は未確定のため省略

■ マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会

- 高経年マンション等の課題解決に向けて、有識者、マンション管理等関係団体、民間金融機関等を参加メンバーとする協議会を継続的に開催。
- マンションの維持管理・再生に資する取組として以下のツールを公開。
 - ・マンションライフサイクルシミュレーション（令和2年9月）
 - ・大規模修繕の手引き（令和4年3月）
 - ・性能向上工事を進める際の工夫点（令和6年12月）



非公開

【参考】賃貸住宅融資等に係る制度の見直し

■ 賃貸住宅融資とは

賃貸住宅融資とは、①災害に強い住宅市街地整備に貢献できる賃貸住宅に建て替えるための融資である「まちづくり融資（長期建設資金）」、②世帯向けに十分な住宅の広さや一定の省エネルギー性能を有する賃貸住宅を建設するための融資である「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」

【まちづくり融資（長期建設資金）】

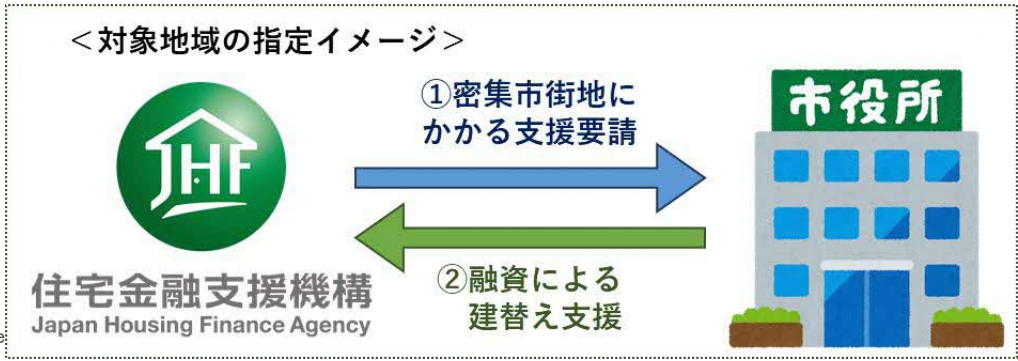
「地域要件」、「建築物要件」、「事業要件」の3つの要件に該当する場合に融資対象

【子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資】

敷地面積要件、機構の技術基準の要件等を満たす場合に融資対象

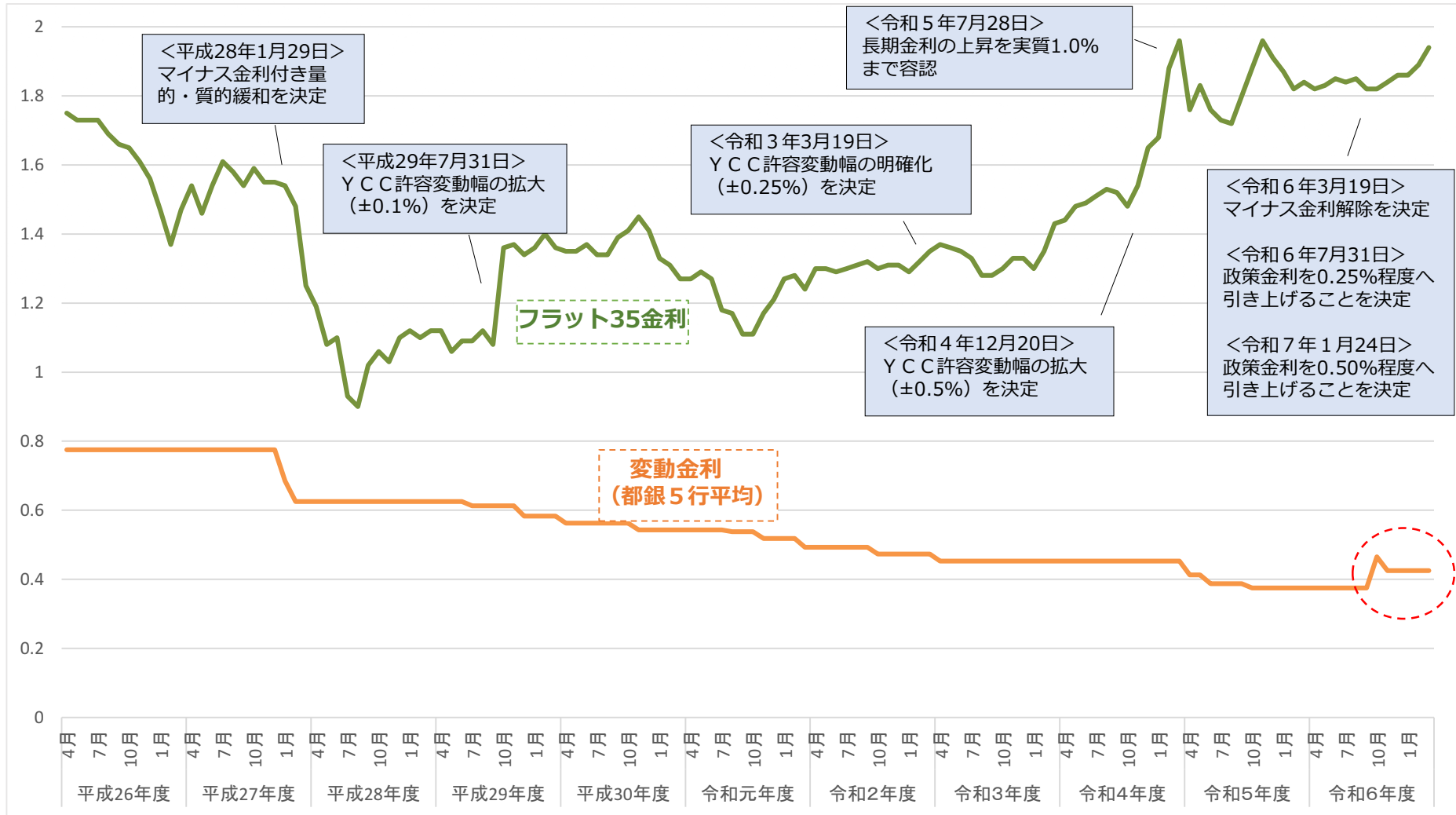
■ 賃貸住宅融資に係る制度の見直し

- **子育て世帯向け省エネ賃貸住宅の商品改善（令和6年10月～）** 省エネ
子育て配慮住宅（安全性・防犯性・遮音性に優れた賃貸住宅）に対する金利引下げ制度の創設。
- **既存建築物の建替えのための信託融資スキームの構築（令和6年11月～）** まち 省エネ
個々の地権者の信用力に依存することなく、複数の地権者が不動産管理信託契約を利用して建替えを行う信託融資スキームを信託会社と共同で構築。
- **「まちづくり融資」における対象地域の見直し（令和7年4月～）** まち
地方公共団体による密集市街地解消への取組支援のため、「地方公共団体が定める密集市街地」をまちづくり融資の対象地域に拡充。



Ⅲ 「金利のある世界」での的確な住宅ローンの選び方の訴求等

○ 引き続きフラット35と変動金利には大きな金利差があるが、足下では変動金利引上げの動きが見られる。



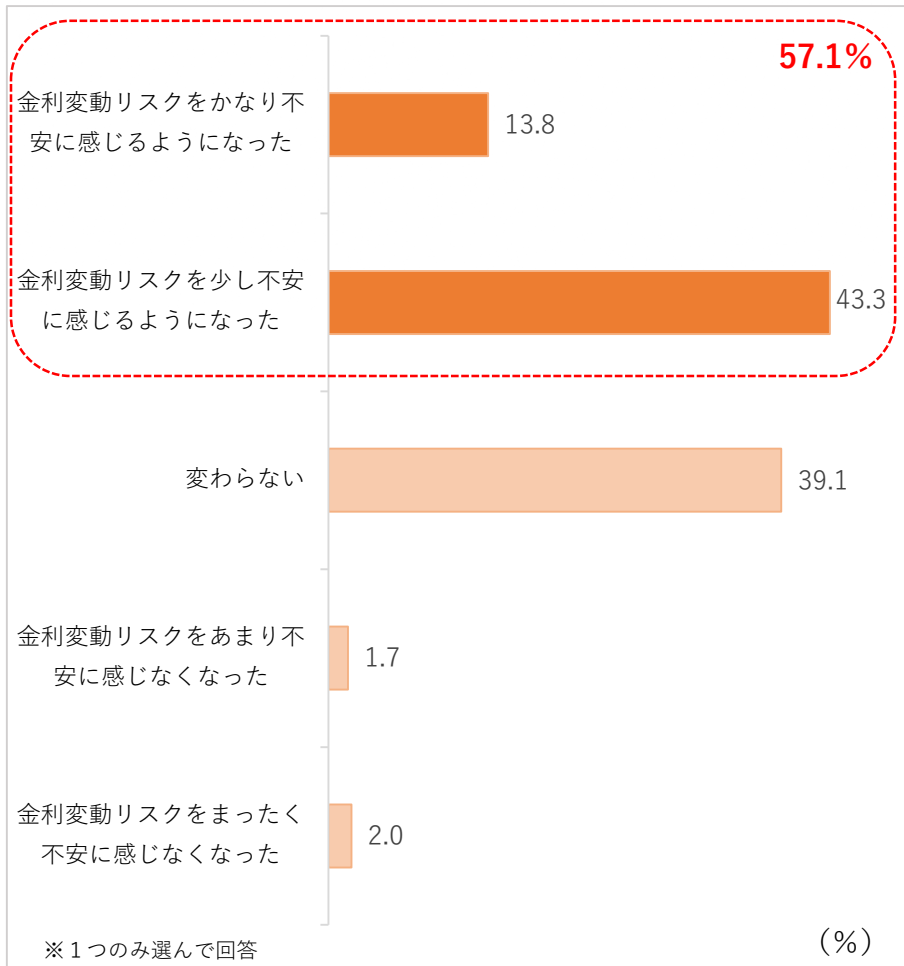
(出典) 住宅金融支援機構調べ ※フラット35の金利は返済期間21年以上35年以下、融資率9割以下における最頻金利

Ⅲ 「金利のある世界」での的確な住宅ローンの選び方の訴求等

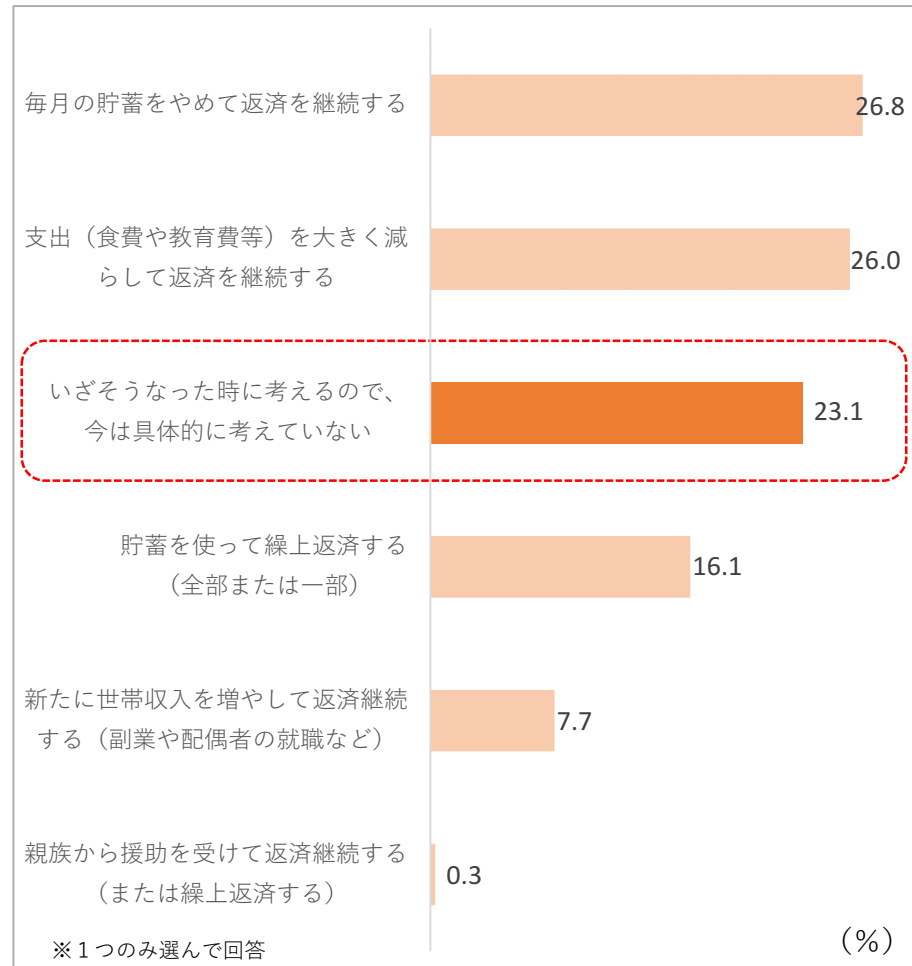
機構が実施した変動金利型住宅ローン利用者への調査結果によると、

- 約57%の利用者は借入れ当時から金利変動リスクを不安に感じるようになっている。
- 約23%の利用者は毎月返済額が増加した際の具体的な対応を考えていない。

金利変動リスクに対する意識
(借入れ当時からの変化)



毎月返済額が増加した場合の対応



(出典) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査 (2024年 5月調査) 】」

III 「金利のある世界」での的確な住宅ローンの選び方の訴求等

■ F P 等と連携し「金利のある世界」での的確な住宅ローンの選び方を訴求

- F P と連携し「金利のある世界で住宅ローンを選ぶか？」をテーマとした動画を作成し、機構公式 Y o u T u b e に掲載。
- ママタレントや F P と連携し「住宅ローンの選び方」セミナーを実施するなど、住宅ローン選びの参考となる情報を発信。



■ マス広告による全期間固定金利の安心感の訴求

- 日経新聞正月広告にて「全期間固定金利の安心感」を訴求する広告を掲載するなど、全期間固定金利の安心を訴求。

■ 変動金利ローン利用者に対する調査の実施

- 金利のある世界になることを見据え、変動金利ローン利用者を対象に住宅ローン返済に関する負担感や不安等について調査・公表。調査結果は日経新聞やニッキンに掲載。

■ 金融経済教育推進機構（J－F L E C）等との連携

- 金融経済教育推進機構（J-FLEC）と連携し、同機構の研修動画の制作に協力するなど金融経済教育の推進を支援。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構