

第 24 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 7 年 9 月 29 日（月）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 年度業務実績、決算等

議事 2：デジタル戦略の取組

議事 3：機構業務の現場視察（審査部審査センター）

＜議事 1：令和 6 年度業務実績、決算等＞

機構から「令和 6 年度業務実績、決算等」を説明した。

＜議事 2：デジタル戦略の取組＞

機構から「デジタル戦略の取組」を説明した。

議事 1 及び議事 2 の審議概要は次のとおり。

齊藤委員）マンション法等の改正に伴い、一棟リノベーション事業及び敷地売却事業に対する融資制度を創設いただき感謝申し上げる。

また、新築住宅の価格高騰に伴い、中古住宅の価格も上昇している。

中古住宅の流通促進には、フラット 35 中古プラスのような制度が重要である。本制度は一定の基準を満たす既存住宅に対して金利引下げを行う制度であるが、その基準はどのような内容か。また、インスペクションや住宅履歴情報「いえかるて」の活用が課題となっている中、これらの情報を基にした金利引下げは検討されているのか。

機構）フラット 35 中古プラスは、現場で目視による劣化状況の確認を行い、問題がない場合に金利引下げを適用している。また、フラット 35 維持保全型では、インスペクションを実施した住宅に対して金利引下げを適用している。

齊藤委員）住宅履歴情報「いえかるて」の活用についても検討いただきたい。本制度では住宅履歴情報を蓄積する際に ID を付与する仕組みを整備しているが、蓄積された情報が活用されなければその意義は十分に發揮されない。住宅履歴情報と各種制度との連携及び活用を実現したい。

機構）機構においても、長期ビジョンの施策の一つとして、住宅履歴情報保

存サービスを提供し、その利用に対してポイントを付与する制度を検討している。本サービスの活用により、適切なリフォーム時期やメンテナンスに関する情報提供ができるようになることもメリットだと考えている。

齊藤委員) 住宅の図面や履歴情報を身近な暮らしに密接に結びつけることで、住まいへの思い入れを高めていただきたい。

大槻委員) 意見を三点申し上げる。一点目に、様々な取組がなされており、かつ目標を達成していることは評価できる。一方で、住宅ローンの施策自体が危機的状況にあるのではないかと思う。住宅価格が高騰する中で、金融機関には50年償還ローンを前面に押し出す動きも見られる。このような状況下で、今後のアフォーダビリティはどうなるのかを懸念している。金融リテラシーとしての正しい判断が、固定金利と変動金利が逆転する状況が生じた場合に固定金利を選択することだと考えると、現状ではその逆転はしづらいと考えるのが一般的であり、金融リテラシーの向上により、機構の利用実績が増加するかは疑問が残る。結果として、アフォーダビリティが厳しい環境の中で、機構が貢献できる部分が少なくなることを懸念している。今後、機構がより貢献していくためには、現在の固定金利に限定するやり方から、もう少し踏み込んだ検討が必要ではないか。機構の見解を伺いたい。

二点目に、防災マップ等との連動はどのようにになっているのか。危険地域の住宅価格は安価なため、そのような地域での住宅がむしろ増加しているという懸念がある。防災の観点から安全性を高めるための施策は行われているのか。

三点目に、DXについて、顧客の利便性向上の取組として、デジタルを活用した審査やチャットボットによるQ A等の対応状況について教えていただきたい。

機構) 一点目について、住宅ローン市場の現況について、公庫時代からの流れを振り返ると、ここまで市場が発達したことは感慨深い。かつて民間金融機関が住宅ローンに必ずしも熱心ではなかった時代に、公庫が直接融資という形で市場を支え、機構となってからは民間の住宅ローンを支援することで市場を活性化させてきた。現在の住宅ローン市場には、これまでの我々の努力が少なからず寄与しているのではないかと考える。

金利については昨年秋頃から変動金利が0.5%程度をベースに、現在では平均0.7%程度となり、フラット35との金利差が縮まりつつある。また、変動金利がさらに上昇する可能性があるという心理的効果もあり、固定金利へのシフトが進んでいる状況にある。金融リテラシーの普及によ

り、一定の正しい選択をしていただくことが重要であり、借り入れに不安を感じている方や、借りようと思っているが迷っている方に対して具体的な計算を提示し、変動金利と固定金利のどちらが良いかを選択してもらうことが重要だと考える。

また、住宅価格の高騰は深刻な問題であり、国全体で進められている住生活基本計画の見直しにおいても議論が行われている。結果的にアフォーダブルな住宅をどのように取得するかにおいて、住宅ローンが果たす役割は一部に過ぎないものの、お客さまの負担軽減や住宅取得のしやすさ向上等に対して、新しい形で応えていく必要があると考えている。

ただし、民間住宅ローンを差し置いてまで機構が成長しようという意図はなく、機構と民間の役割は異なるものである。このような背景を踏まえ、長期ビジョンの検討を進めているところである。

機構) 二点目について、フラット35ではレッドゾーンなどの危険地域において、金利引下げ制度は利用できない仕組みとなっている。現在進められている住生活基本計画の見直しにおいて、いかに居住誘導を進めいくかについて議論が活発化していると認識している。その中で、機構として今後どのような役割を果たすことができるかを検討している。

機構) 立地誘導のあり方は重要な課題であり、フラット35は全ての方に広く利用していただきたい制度であるが、こうした危険地域における利用については、安全性や防災の観点から今後も検討してまいりたい。

機構) 三点目について、機構の審査では従来型のAIを活用し不適正を検知する仕組みを導入している。また、顧客対応では、AIチャットボットを機構のウェブサイトに導入し、顧客が質問を入力することで回答を案内するシステムを運用している。

柳川委員) 金利に関する基本的な考え方や金利タイプについての理解が進まなければ、住宅購入者が正しい選択をすることは難しい。機構には金融リテラシー向上とフラット35の理解促進に取り組んでいただきたい。

機構の役割の一つはセーフティーネット機能であり、アフォーダビリティの問題が生じた際には、機構のローンを活用して住宅購入者を支えることが重要である。一定の財務的なバッファーを確保し、経済や市場の変動時にも安定して支援できる体制の整備が求められる。

機構) ご意見のとおり、いざというときの機構のあり方が重要である。機構が目指しているのは、金融リテラシーの普及とともに、受け皿としての役割を果たすことであり、そのために必要な対応をしてまいりたい。

柳川委員) ポイント制度は有益な取組であり、本制度を活用して住宅履歴情報等を把握する仕組みを構築することが重要である。一般の方が住宅を購

入する機会は生涯で1～2回であり、そこから日常的な接点をどのように作るのかが課題である。今後の住宅関連施策において、住宅履歴情報を収集する仕組みは必要不可欠であり、難しい課題ではあるが、引き続き検討を進めていただきたい。

機構) ご意見のとおり、住宅履歴情報等のデータを活用し、お客さまとの接点を増やすことが重要である。大きなイベントごとにポイントを付与する仕組みや、アンケートを実施しポイントを付与する仕組みなども考えられる。日々お客さまとの接点を生み出せるような方策を模索してまいりたい。また、民間金融機関では、ポイント経済圏に依存せず、独自に運用している事例もある。こうした事例を参考にしながら、専門家とも相談しつつ進めてまいりたい。

柳川委員) 機構の名前を知ってもらうために、日常的なものにポイントを利用できる仕組みを導入することも悪くはないが、それだけでは十分には活用しきれていない。ポイント制度を活用し住宅関連のデータを収集するには工夫が必要だが、これを実現することにより今後の住宅ローンの提供方法や住宅履歴情報の活用がより効果的になると考える。

柳川委員) 人材育成について、制約がある中でも検討を進め、優秀な人材を確保できる体制を整えていただきたい。また、女性活躍の取組も引き続き促進していただきたい。

デジタル化の進展により、機構業務のサポートシステムが整備されることはあるが、その結果生まれた時間をどう有効活用するかが重要である。業務全体の戦略を踏まえ、時間の活用方法を明確にする必要がある。

大槻委員) 機構職員の働くモチベーションは、専門性や安定性にあると考えられるため、リスキリングや研修の更なる充実が重要ではないか。

機構) 機構では若手職員による組織活性化に資する人材投資等検討チームが活動しており、約60項目もの提案があった。これらの提案は全て実現する意気込みで取り組んでいる。

柳川委員) 新卒の就活生にとって、就職先でどのような専門性が身につくかは重要なポイントである。資格制度への補助も重要であるが、その制度を通じて会社として「このような人材を育てる意思があり、このような能力が身につく職場である」というストーリーを訴求することが効果的だと考える。

＜議事3：機構業務の現場視察（審査部審査センター）＞

「機構業務の現場視察（審査部審査センター）」を行った。