

第 25 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和 8 年 3 月 12 日（木）16 時 30 分～17 時 30 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 7 年度補正予算及び令和 8 年度予算案の概要

議事 2：住生活基本計画の見直しの概要

＜議事 1：令和 7 年度補正予算及び令和 8 年度予算案の概要＞

機構から「令和 7 年度補正予算及び令和 8 年度予算案の概要」を説明した。

＜議事 2：住生活基本計画の見直しの概要＞

機構から「住生活基本計画の見直しの概要」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) フラット 35 の制度改正や一棟リノベーション等への融資制度など、時代の変化に合わせて柔軟に対応いただいていることに感謝申し上げます。空き家増加と住宅価格の高騰という状況下で、住宅履歴情報を蓄積し、「使える住宅」と「使えない住宅」を可視化することは、資産価値の維持と豊かな暮らしの実現に繋がる。機構には共通ポイントサービス等を活用し、住宅履歴情報の蓄積及びその情報が資産価値に繋がるような取組を期待している。

機構) 齊藤先生が（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会を立ち上げ、住宅履歴情報蓄積の促進に取り組まれていることに敬意を表す。同協議会と機構で連携し、履歴情報の活用等について検討し、既存住宅流通市場の活性化に尽力してまいりたい。

水島委員) 各制度改正等の施策について、機構のビジネスにどのような影響を与えるのか。特に A L M リスク及び信用リスクの観点で教えていただきたい。民間金融機関では収益性を重視するが、機構は収益目的ではないため、施策の効果や財務への影響についての考え方を教えていただきたい。

機構) 各施策について事業量の増加を推計し、A L M リスクや信用リスクを含め全体のバランスを確認し、リスクが大きくなる範囲で対応して

いる。

また、特定残価設定ローン保険はモデル事業として創設し、リスク評価は今後検討を重ねてまいる。

水島委員) 融資限度額引上げはデフォルト時の金額が高くなるリスクもあるため、事業規模の把握が重要である。また、これまでの住宅ローンは「強制的な貯蓄」として機能しており、若年層が住宅ローンを利用することで、将来住宅を取得できるというインセンティブが生まれていた。特定残価設定ローン保険はリバースモーゲージと組み合わせることで、従来の持家制度のあり方に新たな選択肢を提供する商品であるがどのようにお考えか。

機構) 従来の住宅ローンとは異なり、相続人に住宅が残らないリスクもあるため、そのリスクやライフサイクルへの影響を含め、利用者に丁寧に説明してまいる。

機構) 特定残価設定ローン保険は、機構のノウハウを活用し現行のスキームとしたが試行的な取組であり、将来的な本格運用に向け機構独自のリスクモデルの構築や民間企業との連携を検討してまいる。中古住宅市場の成熟化が進めば、住宅を適正な価格で売却できるようになると見込まれる。これにより、残価部分に対する懸念も解消されるため、継続して取り組んでまいりたい。

大槻委員) 都市部では住宅価格高騰等によりペアローンを利用しても小規模な住宅しか購入できず、子育て世帯には厳しい環境である。機構が様々な施策に取り組んでいることに敬意を表し、今後もより良い住環境づくりに向けた取組に期待している。

現在、フラット35の金利は10年国債の利回りよりも低い水準にあると認識しているが、今後の対応について教えていただきたい。変動金利型が低水準の現状では固定金利型の魅力が薄れるが、借り手にとっては固定金利型の方が健全ではないかと考えている。

機構) 政府の経済対策に基づき、固定金利型住宅ローンの利用円滑化を図るため、資金調達工夫等により利用しやすい金利水準の維持に努めている。一方で、政府系金融機関として安定した経営を維持することも重要であり、今後も財務の健全性の確保とフラット35の安定的な提供の両立を図ってまいりたい。

大槻委員) 特定残価設定ローン保険は機構の創意工夫が発揮された商品である。制度概要が分かりにくい部分もあり、より多くの人に選択いただくためには工夫が必要である。制度概要について二点伺う。一点目、毎月の返済額は抑えられるが総返済額は通常の住宅ローンより増加するの

か。二点目、物件売却価格が残価を上回った場合の対応は如何か。

機構) 一点目について、総返済額は通常の住宅ローンより増加する。二点目、売却価格が残価を上回る場合は差額を返還する仕組みである。残価設定ローンは原則として死亡時に物件を売却するため、相続人等への十分な説明が重要であり、丁寧に対応してまいる。

大槻委員) 住宅履歴情報は不動産会社向けの物件情報サイトに掲載されているのか。また、財政制度分科会では、空き家と物件価格の上昇を受けて既存住宅流通の重要性について議論がなされたが、既存住宅の流通促進に向けた機構の取組は如何か。

機構) 住宅履歴情報は現状ハウスメーカー等の各社がアフターサービスの一環として顧客向けに保有しているが、一般公開はされていないと認識している。機構が住宅履歴情報を集約・保存できるプラットフォームを提供することを検討しており、当該施策を通じて既存住宅の流通促進に寄与してまいりたい。

大槻委員) 例えば、不動産会社向けの物件情報サイトに住宅履歴情報を掲載できれば、既存住宅の購入者にとってメリットになるのではないか。

齊藤委員) 住宅購入者自身が住宅履歴情報を確認できる仕組みが重要であり、消費者が住宅履歴情報の有無を判断できるようになれば、不動産業者の対応も変わる可能性があると思料する。

機構) 個人が住宅履歴情報を確認できるようになれば、情報開示された物件の価値向上や、安心して中古住宅を購入できる市場形成に繋がると期待している。

柳川委員) 金利や不動産価格の上昇により、機構の役割はさらに重要になると思料する。都心の住宅市場は限界に近づいており、平均所得層でも十分な住宅取得が難しくなっている。今後さらに状況が悪化すれば、住宅購入や都市居住を諦める人が増加し、都心部の不動産価格や住宅ローン市場に大きな影響が出る可能性がある。こうした将来的なリスクについて、事前にシミュレーションする必要性を感じている。

金利上昇局面では、機構の政策的役割が拡大し社会的な期待も高まるが、機構の意思決定が国の政策に左右されやすくなる。政策的判断と機構財務への影響、自立的経営のバランスを慎重に考える必要があり、場合によっては国に財政支援を求めることも検討する必要があるのではないか。

中古住宅の評価を明確にするためには、住宅履歴情報の整備が重要であり、これが適切な担保評価の算定に繋がる。住宅履歴情報が十分に機能すれば、民間金融機関でも残価設定ローンやリバースモーゲージが扱

いやすくなり、中古住宅流通の促進が期待できる。機構がデータベースや共通評価軸を整備することで、将来的に新しい住生活支援サービスの提供や市場の発展に期待できる。住宅メーカー等と連携し、段階的に取組を進めていくことが重要である。

機構) 都心の新築住宅市場は供給減と価格高騰により、中古住宅の需要が高まっているが、中古住宅も高額となっている。現状では変動金利型の低金利によって一定の借入が可能だが、今後金利が上昇すれば住宅取得はさらに困難になる可能性がある。変動金利型に偏重した市場は脆弱であり、市場で問題が生じた場合には固定金利型が受け皿として機能することが重要である。機構としても受け皿となる融資商品を用意し、20年間据え置いていた融資限度額の引上げも実施することとしたほか、フラット35が多くの方にとって利用しやすい金利水準となるよう努めてきたところであるが、引き続き財務の健全性も維持してまいりたい。

また、住宅履歴情報と残価設定ローンについては、履歴情報が住宅の価値を証明することで、中古住宅の流通や価格形成に大きく寄与する。履歴情報の管理や個人が活用できる仕組みの整備を進め、機構が基準作りの役割を担ってまいりたい。

大橋委員) 環境が大きく変化する中で、フラット35の制度改正等を積極的に進めている点に感銘を受けた。様々なリスクを踏まえた財務への影響を確認しながら対応していると理解している。

経営ノウハウを高めることも重要であり、特定残価設定ローン保険では借主のデフォルトリスクや高齢化リスク等も確率モデルとして考慮し、担保評価モデルでは住宅のメンテナンス等も含めて評価する必要がある。住宅履歴情報サービスについては、住まう人が自ら情報を記録するサービスや保険などの付帯サービスも組み合わせることで市場の厚みに繋がると思慮する。機構がこうしたサービスに関与することで、住生活基本計画の「住まうヒト」「住まうモノ」だけではなく、「住まいを支えるプレーヤー」でも機構の役割が発揮されるのではないかと期待している。

機構) 機構の財務リスクについては多くの意見をいただいた。今後もリスク管理を徹底し、理解を得て進めてまいりたい。特定残価設定ローン保険における将来リスクは回収率モデルで評価しているが、今後リスクモデルの構築や民間企業との連携を検討してまいりたい。住宅履歴情報については、単なる蓄積だけでなく、情報の信頼性を保証するサービスも必要だと考えている。これが実現すれば、機構は「住まいを支えるプレーヤー」としての役割も果たせると思料する。いただいた意見は、今後の

検討や推進の参考とさせていただきたい。