

議事 2

住生活基本計画の見直しの概要

令和 8 年 3 月 1 2 日

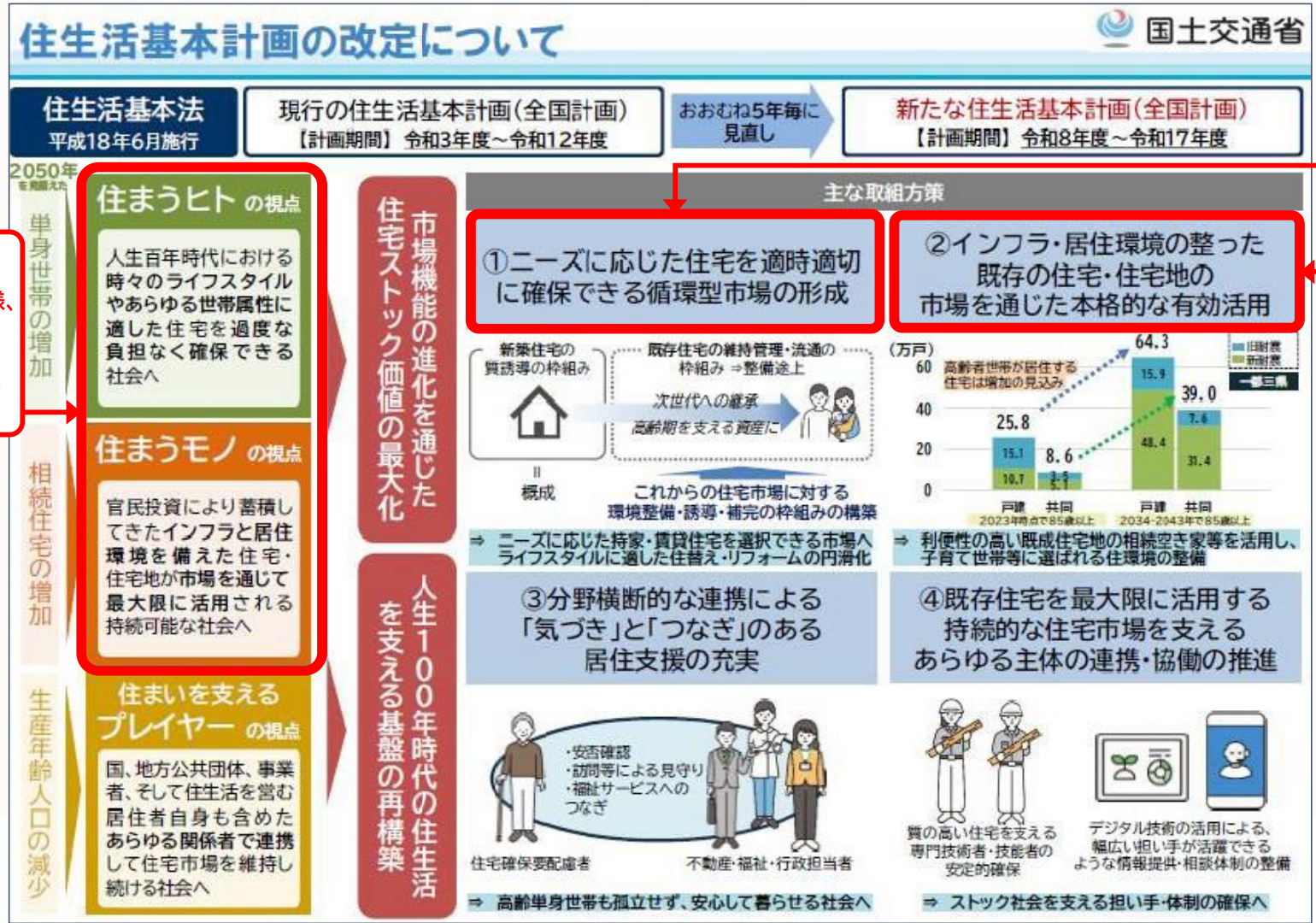


住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

1-1 次期住生活基本計画（全国計画）の全体像

- 次期住生活基本計画(全国計画)は、住宅宅地分科会での審議を経て、令和8年3月に閣議決定を予定(令和8年4月スタート)
- 次期計画(案)においては、「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点で、2050年を見据えた住宅政策の方向性と取組方策が示された。



機構の長期ビジョンと同様、「住まうヒト・住まうモノ」に焦点を当てた整理

R7年度補正予算

「特定残価設定ローン保険の創設」(議事1 P5) 【→P5】

マンション関連法改正(R7年5月)対応

一棟リノベーション等の新たな再生手法に対する融資 【R8年4月開始】 【→議事1 P9】

長期ビジョン 具体施策

「融資住宅における住宅履歴情報保存サービス」の検討 【→P3】

(出所) 住宅宅地分科会配布資料(R8.2.16開催)

1-2 次期住生活基本計画（全国計画）における目標と取り組む施策の方向性

- ・ 次期住生活基本計画(全国計画)案においては、「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点から、2050年を見据えた11の目標を設定し、当面10年間で取り組む施策が示されている。

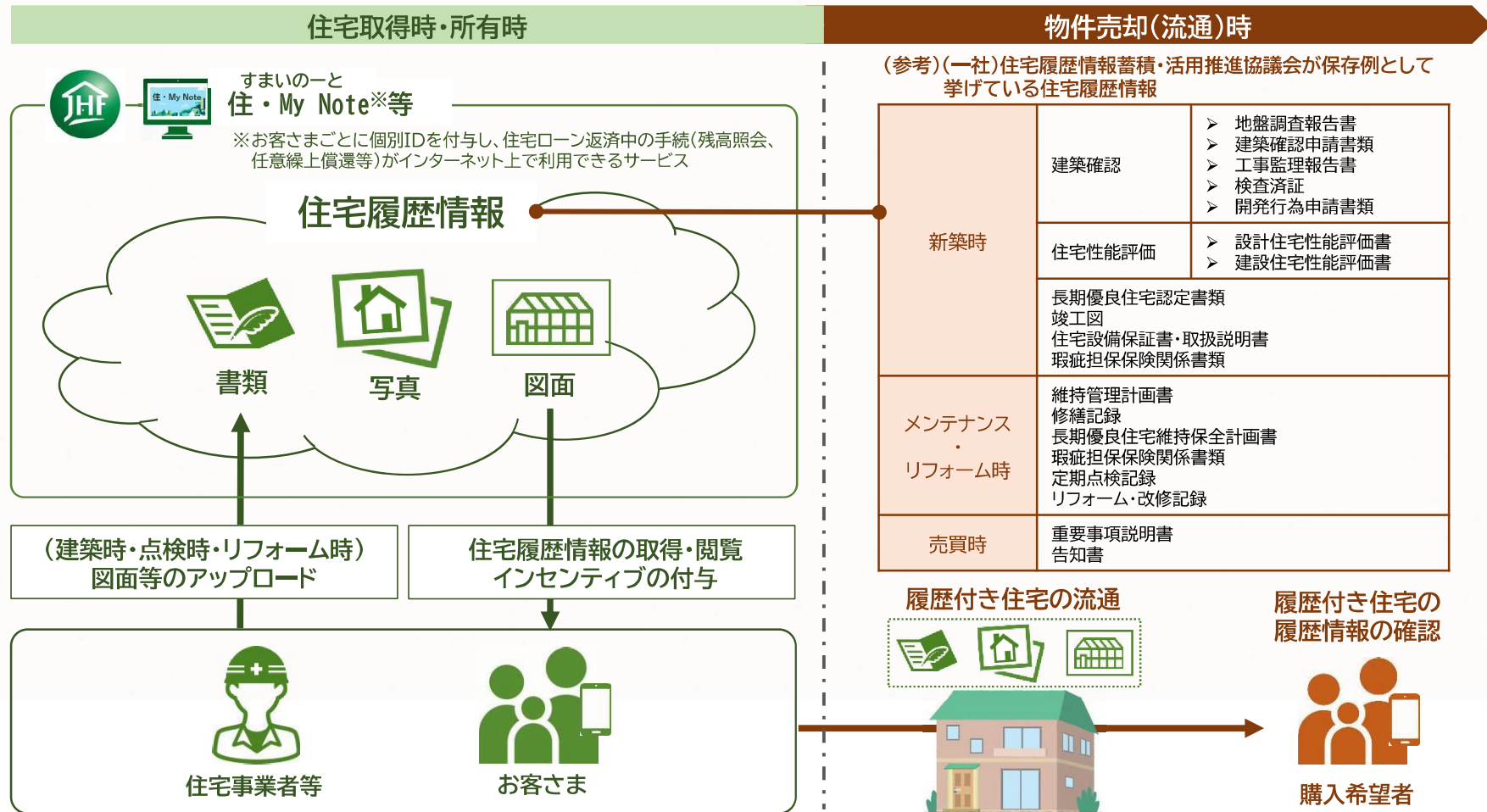
視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性 (赤字下線は機構の取組が関連する項目)
住まうヒト	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ・ 高齢期が孤立せず安心できる住環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備</u> ・ <u>居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大</u>
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ・ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ・ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ・ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティネット機能充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ・ <u>居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大(再掲)</u>
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ・ 質の高い住宅の多世代間での継承 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ・ 頭金積立支援、<u>住宅ローンの充実</u>
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ・ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー)</u> ・ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ・ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>維持管理・流通の促進のための市場環境整備</u> ・ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ・ マンションの適正管理、再生円滑化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ・ <u>マンションの計画的な維持管理の推進</u>
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ・ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ・ <u>移住・二地域居住等に資する環境整備の推進</u>
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ・ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>耐震化・密集市街地の整備改善の促進</u> ・ <u>災害時に備えた関係機関の体制整備の推進</u>
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ・ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ・ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ・ 地方の分野横断的な住宅行政の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ・ 地方の住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

(出所) 住宅地分科会配布資料 (R8. 2. 16開催)

2-1 機構における取組①：「融資住宅における住宅履歴情報保存サービス」の検討

- 住宅履歴情報サービス「いえかるて」を提供する(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会と住宅履歴情報の普及に向けた課題等について意見交換を実施するとともに、住宅履歴情報保存に係る既存サービスを調査
- 今後、住宅履歴情報として保存する内容や住宅履歴情報の保存・蓄積を促すための効果的な方法等について、検討を進めていく。

(住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ)



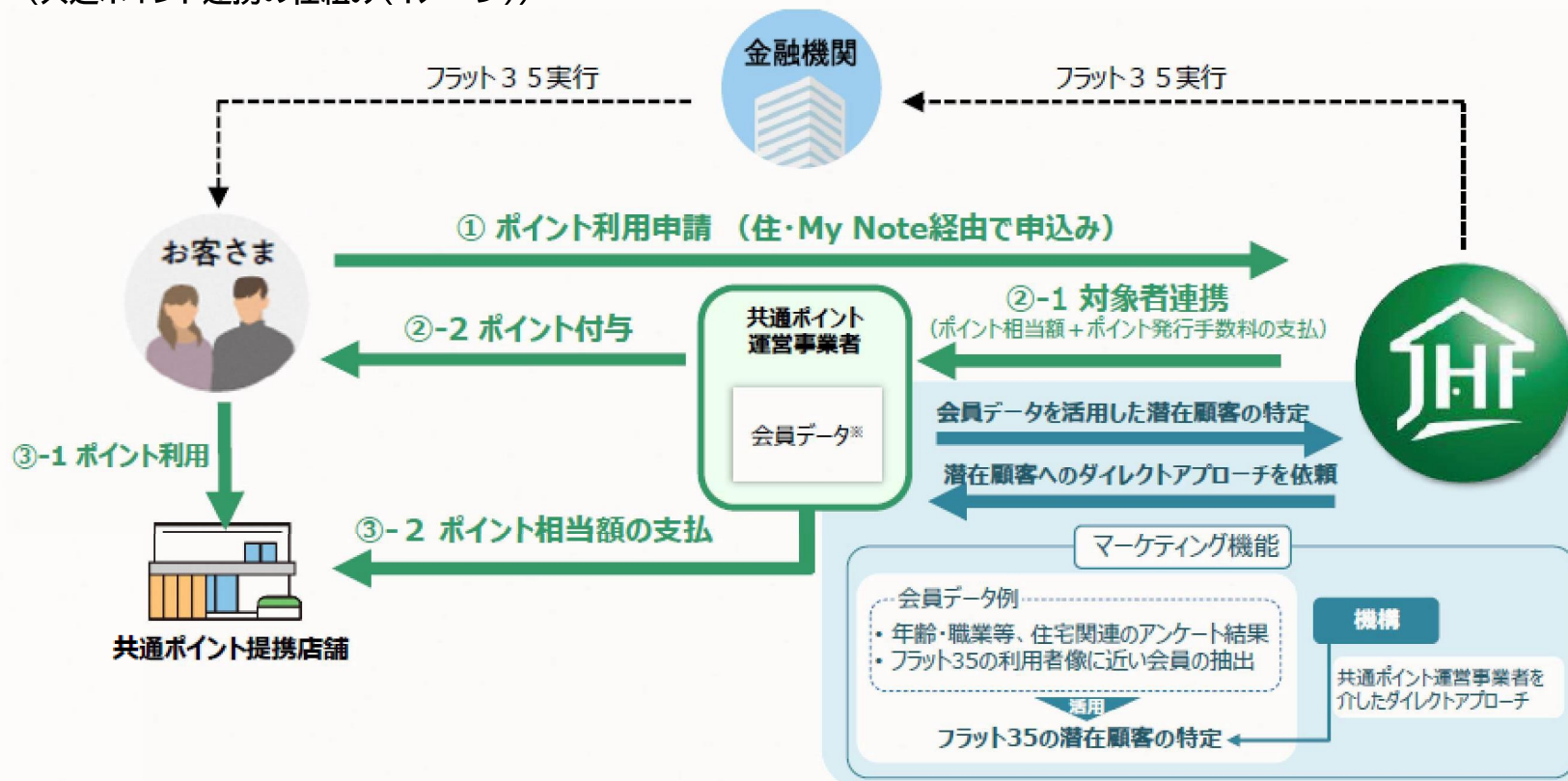
2-2 機構における取組②：共通ポイントサービスの導入

第24回事業運営審議委員会(R7年9月開催)資料再掲

- 令和6年度に「フラット35利用者向けの共通ポイントサービス」の導入(R8年10月)を決定
- 一定の要件を満たしたフラット35の利用者に対して共通ポイントを付与するとともに、ポイント事業者が保有する会員データと連携し、マーケティング機能により、効率的かつ効果的な商品改善等を実施予定
- このサービスの提供により、住宅ローン利用者と機構が住宅のライフサイクルを通じてデジタルで継続的に繋がる仕組みを構築し、将来的には住宅の資産価値の維持等に資する取組も検討していく。

→ P3:機構における取組①:「融資住宅における住宅履歴情報保存サービス」の検討

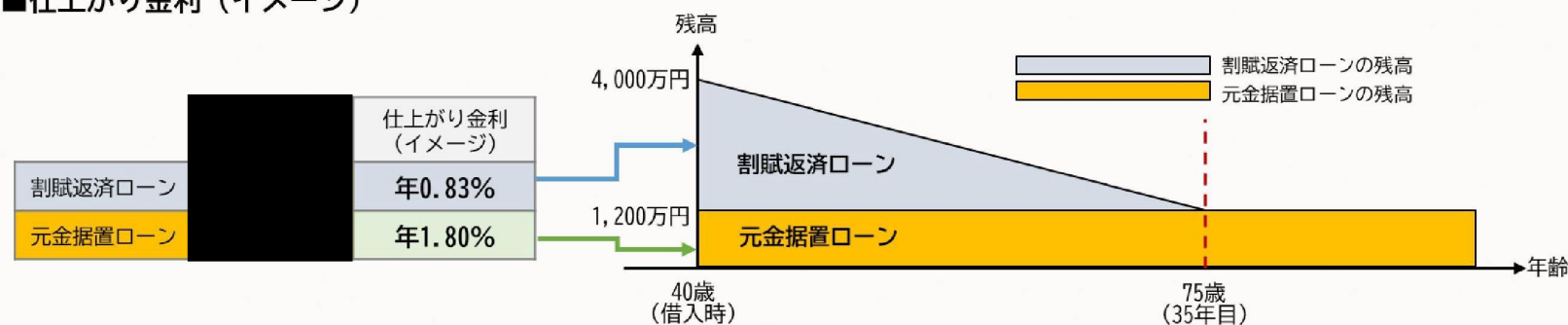
(共通ポイント連携の仕組み(イメージ))



2-3 機構における取組③：「特定残価設定ローン保険」の創設

- 住宅価格の高騰に対応するために、毎月の返済額を減らす残価設定ローンのニーズが高くなっている。
- 一部の民間金融機関においては、既に残価設定ローンの取扱いを開始しているが、機構においても、住宅融資保険を活用して、民間金融機関の残価設定ローンの供給を支援するため、令和8年3月に「特定残価設定ローン保険」を創設(下図参照)
※取扱機関数(予定)：都銀:2、地銀:4、モーゲージバンク:1
- 今回の取組は試行的な取組ではあるが、将来的な本格運用を視野に入れ、まずは担保評価モデルの構築を目指して検討を進める。

■仕上がり金利 (イメージ)



■毎月返済額・総返済額 (イメージ)

	40～75歳 (併せ融資期間35年)			75歳～ (元金据置ローン、87歳までの12年想定)			総返済額計 【合計】
	想定金利	毎月返済額※1	総返済額	想定金利	毎月支払額※1	総返済額※3	
合計	—	9.5万円	3,987万円	—	1.8万円	1,461万円	5,448万円
割賦返済ローン (2,800万円)	0.83%	7.7万円	3,227万円	—	—	—	3,227万円
元金据置ローン (1,200万円※2)	1.80%	1.8万円	760万円	1.80%	1.8万円	1,461万円	2,221万円

(参考) 一般の住宅ローン

	40～75歳 (35年返済)		
	1月金利	毎月返済額	総返済額
変動金利※4	0.73%	10.8万円	4,534万円

- ※1 割賦返済ローン：借入期間35年及び想定金利に基づく返済額 (変動金利)
元金据置ローン：想定金利に基づく支払額 (変動金利)
- ※2 4,000万円 (総融資額=担保評価額の前提) に担保掛目30%を乗じたもの。
- ※3 87歳 (女性の平均寿命) で死亡した場合の総返済額 (元金1,200万円を含む)
- ※4 金利：都銀5行の優遇後平均金利。毎月返済額・総返済額：融資額4,000万円、借入期間35年に基づく返済額