# 第 26 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：令和８年９月３日（木）11 時 00 分～12 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年度の業務実績、決算の概要
議事２：令和６年能登半島地震及び令和８年熊本地震に係る住まい再建支援の取組状況
議事３：モンゴル住宅抵当株式会社（MIK）に対する技術支援実施・海外インフラ展開法対応等

＜議事１：令和７年度の業務実績、決算の概要＞
機構から「令和７年度の業務実績、決算の概要」を説明した。

＜議事２：令和６年能登半島地震及び令和８年熊本地震に係る住まい再建支援の取組状況＞
機構から「令和６年能登半島地震及び令和８年熊本地震に係る住まい再建支援の取組状況」を説明した。

＜議事３：モンゴル住宅抵当株式会社（MIK）に対する技術支援実施・海外インフラ展開法対応等＞
機構から「モンゴル住宅抵当株式会社（MIK）に対する技術支援実施・海外インフラ展開法対応等」を説明した。

議事１、議事２及び議事３の審議概要は次のとおり。
齊藤委員）令和８年熊本地震に関して、本日の資料を通じて、機構が現場に頻繁に赴き、情報収集・支援を行っている状況が把握でき、驚きを覚えた。
齊藤委員）「災害対応ナレッジＡＩコンシェルジュ」は、災害発生前の平時から利用する想定なのか、それとも災害発生後の初動対応などに限定して利用するものなのか。また、一般の消費者や自治体が利用できるものか。
機構）平時と有事の両面で活用している。
　当機構は全国約 70 自治体と災害協定を締結しているが、毎年雨季が到来する前の第一／四半期中に訪問し、有事における連絡方法や連携内容など

について打合せを行っているが、事前にＡＩで自治体との連携ポイントを確認するなどした上で打合せに臨むようにしている。また、実際の災害発生時には、初動対応のポイントなどを確認しつつ現場対応に当たるように心がけている。

なお、現在導入している「災害対応ナレッジＡＩコンシェルジュ」は、機構職員の災害初動対応用として導入したものであり、外部の利用は想定していない。

齊藤委員）自治体は災害の度に様々な工夫や取組を行うが、災害時の情報は混乱しやすく、ノウハウが十分に蓄積・共有されずに、次の災害でも同じことを繰り返すことが多い。そうした意味でも、機構が災害対応の経験やノウハウをＡＩなどに蓄積し、継承していくことには大きな意義があると考える。今後、一般の消費者の窓口として機能することができれば有意義だと考える。

機構）11 月に防災庁が立ち上がることも契機としてますます「減災」にも力をいきたいと考えているが、災害関連情報をパッケージのような形でわかりやすく整理したものを国民の皆様にご提示できないか、周知用チラシの作成等も含めて関係機関とご相談させていただきながら検討してまいる。

齊藤委員）令和８年３月に、新しい住生活基本計画が公表され、ストック重視へ大きく舵が切られた。多くの自治体がこれを踏まえた計画の見直しを進めているが、ここまでストック重視になって、金融は本当に追随してくれるのかという懸念が議論されている。

特に、マンションについては、建替えは現実的に難しいため、少なくとも長期的な修繕計画を前提に 70 年、80 年程度は建物を長持ちさせる方向でビジョンを作り、それに沿って修繕を行っていくべきという考えが議論されている。一方で、そこまで長寿命化した建物の取得に際し、金融機関は融資をしてくれるのかといった不安の声がある。築年数が相当経過した建物であっても、性能が確保されていれば融資を行うことは可能なのか。

齊藤委員）今後、ストック重視の住政策が進む中で、築 50 年、60 年といったマンションを購入したいというニーズが確実に増えてくるのではないか。その際、フラット３５を利用できるかどうかは、住宅取得者にとって極めて重要な問題である。建物の修繕等に係る履歴情報を評価してもらえると、性能や維持状況を踏まえた融資判断がしやすくなるのではないか。

機構）機構では築年数だけをもって機械的に融資対象から外すことはしておらず、既存住宅取得時にフラット３５を利用いただくためには、原則は新耐震基準に適合する必要があり、旧耐震基準の住宅については一定の耐震評価基準等を満たす必要があるとしており、基準適合性を確認の上で融資し

ている。

機構）新しい住生活基本計画において、ストック重視の方針は示されているものの、金融面での具体的な支援策・制度設計までは盛り込まれておらず、金融面での政策的支援は今後の検討課題と認識している。

現状、フラット３５では、金利を当初５年間0.25%引き下げる「中古プラス」という優遇措置を講じており、その対象は目視で大きな損傷が確認されない中古住宅について融資を行うというもので、フラット３５における既存住宅利用のうち９割以上に適用されている。

今後、この仕組みの拡充を検討するに当たっては、金利優遇によって救済し得る範囲、フラット３５の対象とすることで支援し得る範囲を整理する必要がある。極端な例としては、災害時にレッドゾーン、イエローゾーンの判定を受けた被害住宅に対してどこまで融資対象とするのかといった点も含め、金融としての支援対象の範囲を検討していくことが重要である。

水島委員）令和７年度業務実績についてＡ又はＢ評価となっており高評価であると理解したが、個々の担当者の貢献に報酬面でメリハリをつける仕組みはあるのか。

機構）個人の実績評定に応じて報酬に差をつける仕組みについては既に導入しているが、必ずしも組織全体の評価と直接的に連動するものとはなっていない。

平成29年度からは、賞与として還元する業績に連動した評価制度を別途導入しており、これは機構全体の業績に応じて職員全体に還元される仕組みになっている。また、給与水準については、国家公務員の給与を上回る改定を行っているほか、各種手当も含めて総合的な処遇の改善を図ることで、専門的な金融技術や金融業務に係る能力を有する優れた人材の確保・維持に努めている。

今後、個々の職員間でどの程度処遇差を設けるべきかという課題については、同一労働同一賃金の考え方にも照らし、検討を進めていく必要がある。

水島委員）専門性の高い分野では、相応の報酬を支払わないと人材確保が難しい。個人の目標管理と連動した評価・報酬の仕組みを整えることで、やりがいを求める人材が集まるのではないか。

機構）専門人材については、数値目標の設定、給与体系の見直しを検討してまいる。

機構）個人の実績評定に応じて報酬に大きな差を設けることは行っていないが、部署ごとに個人の評価に相応した報酬を支払う仕組みがある。なお、業務実績評価は機構の自己評価を踏まえて国が判断するものである。

大槻委員）機構の業務実績評価がよい結果であったことに敬意を表する。機構の理念・目的は国民の住環境の向上とのことだが、果たして住環境はよくなっているのか。マクロな視点から見ても、また個々の生活者のミクロなレベルで見ても、住環境の改善を実感しにくい状況もあるように思う。今後、機構としてどのような打ち手が考えられるか。

具体的には、金利上昇について、この難しい環境の中、金融面からどういう形で対応していくのか。また、長期金利が更に上昇した場合の機構財務についても検討しているか。

また、アフォーダビリティについては、一部の地公体が廉価なマンションの賃貸を始めているが局部的な取組であり、所有する形でのアフォーダビリティが高まることがよいと思うので教えてほしい。

機構）まず、機構の業務実績評価と、国民の住環境の向上が連動しているとは言い難い面もあるが、住宅金融公庫が発足した昭和 25 年当時と比較すると、総じて我が国の住環境は確実に良くなっており、所得水準等に応じた住宅を選択できるようになっている。さらに、長期優良住宅制度により、既存住宅市場の流通性が向上し、選択肢が広がっているという点で住生活の向上に繋がっていると考える。

当機構では、４年ごとの中期計画に基づき、省エネや長寿命化、既存住宅流通の活性化などの政策課題に対応する目標を定めるとともに、国の義務付け基準に応じてフラット３５の技術基準を見直している。また、省エネ基準では機構が国に先行して政策実現に向けた取組に着手するなど、機構の業務が住環境の改善に結びついている。

今後の大きな課題としては、人口減少、高齢化の進展に伴う住まい方の変化への対応が挙げられる。新たな住生活基本計画にあるように、新築中心からストック中心へと切り替えていく必要がある。現行では新築向けの金利引下げ効果が相対的に大きく、既存住宅の金利引下げ効果との差があるが、今後は既存住宅向けの支援により多くの財源を配分する方向で考えている。

次に、金利上昇とアフォーダビリティ低下は大きな問題であることから、住宅ストックを活用した賃貸住宅への支援を検討しているところであり、自治体との連携を含めて取り組んでまいる。持ち家については、金利上昇・物価上昇、所得が伸び悩む中で、住宅へのアフォーダビリティをいかに高めるかという観点から、政策的な金利優遇措置の拡充を進める必要があると考えている。また、新築住宅の価格高騰に伴い既存住宅の利用が増えていることを踏まえ、既存住宅への優遇措置を増やしていくことを考えている。

加えて、住宅取得時に一定の負担軽減を図る残価設定型住宅ローンについても、本格的なスキームとするべく担保評価を正確に行えるよう研究を重ねている。

現在、地方銀行を中心に超長期ローンにより目先の返済額を抑える取組が増えているが、当機構が提供するフラット５０は長期優良住宅に限定している。

長期金利上昇時の機構財務については、シミュレーションを作成し検討している。

大槻委員）防災関係について、防災コンソーシアムで目立った動き、一層の支援拡充など、さらに踏み込めることがあれば教えてほしい。

機構）防災コンソーシアムＣＯＲＥについて、東京海上日動火災保険株式会社が主導される形で、官民の様々な機関からなるコンソーシアムが立ち上がり、当機構も参加し各種防災関連のイベント開催などの活動が継続されている。また、仙台市と東京海上日動火災保険株式会社が協定を締結して立ち上げられた「Xross Innovation BOSAI」というコンソーシアムにも当機構は賛助会員として参画している。当該取組の主たる目的は、地震による火災発生リスクの低減であり、具体的には揺れを感知すると自動的にブレーカーが落ちる「感震ブレーカー」の設置率向上である。感震ブレーカーの設置費用については、自治体からの補助金が支給されるため、機構融資の出番は想定されないが、機構からも様々な局面を捉えてチラシを配布させていただくなど、活動支援を行っている。

柳川委員）現在のような金利環境や住宅価格が高騰している中において、従来の発想とは異なるこれからの時代に合った新しい発想が必要になってくると認識した。

ニュースサイトでフラット３５の金利がトップページに載るなど、機構への注目度が高まっており、機構の役割についての広報活動は大事になってくる。災害対応、国際対応のような話はフラット３５の話と比較して注目されにくいところもあるため、機構が災害対応や国際対応により社会貢献を行っていることも発信してもらえたらと思う。

機構）これまでの住宅ローン金利の推移を見ると、フラット３５の提供開始以降、10 年国債金利は概ね一定の範囲内で推移してきた。近年、長期金利が上昇する中、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確保していく必要がある。

今後は、フラット３５のメリットをどのように伝えていくかという観点から、広報方針を整理することが課題である。また、令和８年 10 月には、

フラット３５を利用している者を対象としたポイントサービス「フラットすまい・るポイント」を導入する予定であり、固定金利だけではない魅力を発信してまいりたい。併せて、災害対応、国際対応等の取組についても周知を図ってまいる。

大橋委員長）業務実績評価の高評価について、敬意を表する。本日お話のあった３つの異なる事業における業務内容には、機構業務の多角性を実感した。

リ・バース６０とリースバックの違いを説明する動画も拝見したが、わかりやすかった。機構の展開する多様な商品・取組について、広報手段を活用し発信することが、機構の理解促進に繋がる。

また、以前の委員会においてデジタル人材育成についてご説明いただいたが、令和７年度の取組実績を聞き、前進していることがよくわかった。機構の財産は人材だと思うので、引き続き様々な取組を進めていただきたい。

さらに、海外への技術支援の取組は、非常に意義のある取組である。機構による海外展開のノウハウを、海外進出を検討している国内事業者の発展にも活かしてほしい。

機構）住宅ローンを証券化することにより、住宅ローンの可用性が高まることから、機構が発行しているＭＢＳ市場の動きについても諸外国から注目されている。

機構が証券化を行う意義の一つとして、こうした住宅ローンの可用性向上を通じ、現時点では住宅を取得できない層であっても、将来、所得水準が上昇した時に住宅ローンを利用可能な環境に整備しておくことにより、中所得者層等の住宅取得を支援している。