

長期ビジョン実現へ～ 共感力で切り拓く住宅金融の未来

独立行政法人住宅金融支援機構理事長の毛利です。今年度からの第五期中期目標期間のスタートにあたり、理事長に再任されました。皆様には引き続きどうぞよろしくお願い申し上げます。

あわせて、日頃より当機構の業務にご理解・ご支援を賜っていますことに厚く御礼申し上げます。

能登半島地震と豪雨災害被災者の皆様へ

初めに、令和6年能登半島地震とその後の豪雨災害で被災された全ての皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

当機構は、発災直後から国・公共団体を始め多くの関係機関と緊密に連携しながら被災者支援のさまざまな取組を行ってまいりました。仮設住宅へのご入居が進み、倒壊家屋の公費解体も進捗しつつある現在、機構へのご相談も日を追うごとに増加しています。

これからは、「いしかわ型復興住宅モデルプラン集」を参考に自力再建を目指される方、災害公営住宅を希望される方等ご要望に応じて、全ての被災者の皆様がそれぞれのお住まいで平穏な生活を取り戻していただける日まで、当機構はこれまで培ってきた復興支援の知見や経験の全てを投入して支援を続けてまいりますので、土日を問わず、住まいに関することはどうぞ何なりとご相談ください。

第四期中期目標期間中の成果と今期への展望「変化を止めず、進化を遂げる」

さて、当機構は、平成19年4月に設立された中期目標管理型独立行政法人です。

以来これまで四期18年にわたり、国民の皆様を始め多くのステークホルダーの方々に支えられ、中期計画に掲げられた目標の達成に努めることで、我が国の住生活の質の向上と

地域の住まいを巡る諸課題の解決に向けて期待される政策実施機能を十分に発揮してまいりました。

ここで、前期目標期間中の主な成果とそれらを踏まえた第五期の展望についてご紹介致します。

（1）幅広い世代・立場のニーズに応じた安心の住宅ローンの提供

まず、幅広い世代・立場の方々に、全国あまねく良質で安心な住まいの確保を目指してご提供を続けてきた長期固定住宅ローンである【フラット35】のラインアップに、新たに【フラット35】子育てプラスを追加しました。これは、少子化という国家的課題に対して子育て世帯の住居費負担の軽減を図るため、こどもの数に応じて金利引下げ幅が最大1%まで拡大するユニークなもので、地方公共団体の支援との連携や住宅の性能に応じた金利引下げ制度と組み合わせることでさらなる金利引下げを受けられることもあり、開始1年余にして今や【フラット35】全体の6割に達する方々にご利用いただく

等、大変ご好評をいただいています。また、長期優良住宅の普及に向けた【フラット50】も資金調達の工夫等により大変ご利用しやすい金利となったことで、ご利用が急増しています。

さらに、ライフサイクルに対応した多様な住まい方の選択が可能となるよう、子育て世帯には省エネ性能に優れた良質な賃貸住宅の円滑な供給に資する子育て配慮賃貸住宅の金利引下げも開始し、こちらもご利用が拡大しています。

併せて、お住まいの資産価値を生かして長寿社会に相応しい安心の老後を過ごしていただけるよう、返済を金利負担分のみとする【リ・バース60】のご利用も全国に広がっていま

す。さらにより便利に安心してご利用いただけるよう、新たに固定金利タイプのご提供も開始したところです。【リ・バース60】は、住宅ローンの長期化傾向等により高齢世帯が抱え続ける住宅ローン負担を借換によって軽減する効果があり、

同時に資産価値を維持していく上で必要なリフォーム資金の確保にも資するため、空き家増大に取り組む先駆的な自治体による支援と相俟って、空き家問題解決の一助となる点でもさらに今後その活用拡大が期待されています。

（2）脱炭素社会実現とグリーンボンド市場発展への貢献

次に、我が国の脱炭素社会実現に欠かせない住宅の省エネ・創エネの加速化に資する観点から、国の規制に二年先駆けて【フラット35】の新築住宅を対象に省エネ基準適合を義務化致しました。併せてより高い省エネ性能・創エネ機能を備えた住宅を対象に金利引下げ幅の大きい【フラット35】S（ZEH）を導入、地域の先駆的な工務店の皆様にもご利用が浸透しつつあるところです。

さらに、立ち後れた既存住宅の省エネ性能向上に向けて、低金利で省エネ改修を促す【グリーンリフォームローン】を機構の新たな業務に追加致しました。同制度は、本格的な断熱工事だけでなく、省エネ設備設置工事も対象となることから、

その活用拡大が期待されていますが、加えて検査の簡素化を図り、本年10月から融資限度額を一千万円に拡大することで、より使いやすいものになります。

なお、当機構は、グリーンボンドの国内発行機関としても累計1.3兆円とトップランナーであり、引き続き、投資家ニーズを適確に踏まえ、多様な投資対象となる商品をご提供していくことで我が国のグリーンボンド市場等の発展にも貢献してまいります。

また、海外の住宅ローン証券化機関との積極的な連携を図ると共に、邦人企業の円滑な海外進出を支援するため、海外の住宅市場等各種情報の提供等にも取り組んでまいりました。



（3）頻発・激甚化する自然災害への対応

一方、令和6年能登半島地震および豪雨災害を始め、近年頻発・激甚化が著しい自然災害に対しては、国・公共団体はもとより、地域支え合いセンター、弁護士・建築士等の専門家等マルチセクター間の幅広い連携が必要不可欠です。そして、被災者お一人お一人の要望や実情に沿って支援の手を差し伸べる「災害ケースマネジメント」が迅速な復旧復興に欠かせません。

機構は、これまで多くの災害対応を通じて蓄積してきた知見や経験を生かし、被災者支援を第一に、こうした取組を積

極的に支援しています。残念ながら、一般に、被災自治体は必ずしも災害対応には慣れていませんし、災害とは、「外力×地域の脆弱性」すなわち、地域の抱える課題を浮き彫りにする残酷なものです。だからこそ、被災地の支援にあたっては、これまで培ってきた機構のノウハウや現場への職員の高い共感力の発揮が何より重要と考え、引き続き柔軟に被災者ニーズに対応できるよう、きめ細やかな配慮と共に復旧復興の加速に貢献してまいります。

（4）政策実施機能の最大化～住生活を巡る課題解決への貢献

さらに、人口減少に歯止めがかからず、少子高齢化が深刻な我が国において、既存住宅の資産価値の維持増進を図ることは、個人のみならず、地域の価値を維持していく上でも極めて大切な課題です。例えば、増大する空き家は、地域社会全体に負の影響をもたらす可能性があり、空き家になる前に適切なリフォームを施し、資産価値を維持していくことは仮に空き家となっても市場で流通する可能性を高めるという意味で、これは、個人はもとより地域社会全体が取り組むべき課題でもあります。先述の通り、機構は、自宅を担保に適切なりフォーム資金を生み出す【リ・パース60】の活用を公共団体と連携して推進するとともに、空き家情報を社会で共有し、市場で適切な活用が進むよう、空き家関連情報サイトを創設し、

公共団体の支援策等必要な情報の提供を行っています。

また、「二つの老い」といわれるように、築40年を超える高齢年マンションの増大も、我が国の大きな社会課題です。「マンションは管理を買え」と言われて久しいわけですが、マンションの適切な管理を促す国の管理計画認定制度や管理業団体の独自の評価制度の利用を推進するため、管理認定マンションに対し、機構のマンション共用部分リフォーム融資に係る金利を引き下げると共に、修繕積立金の適切な運用先となる【マンションすまい・る債】の金利の上乗せを行っています。今後、管理業団体の独自の取組に対しても同様の金利優遇を導入する予定です。

また、【マンションすまい・る債】は、市場動向に応じた的

機構の全体像

価値創造ストーリー

「住まいのしあわせ」を創出する取組

確な金利の付与等により急速にそのご利用が拡大しており、必要な時期に適切な大規模修繕が計画的に行われるよう、必要な技術支援の充実と併せて貴重な修繕積立金等の資金運用先として一層の魅力向上を図ってまいります。同様に、また、

（5）デジタル化の進展と新たなデジタル戦略の策定・推進

機構では、各種申込手続きの利便性向上に繋がるデジタル化、契約の電子化、さらには信頼を高めるAI審査の導入等デジタル社会にふさわしいサービスの高度化・手続きの簡素化を不断に進めてまいりました。例えば災害復興住宅融資のWEB申込みは、多くの能登半島地震被災者にもご活用いただいています。

こうしたデジタル化の取組は既に一定の段階に達したこと

（6）多様性の配慮・不断の追求

機構は、全国あまねく全ての皆様に機構の住宅ローン利用機会をご提供するため、例えば団信加入を任意としたり、同性パートナーにもご利用いただけるようにする等社会の多様性に配慮、その実現を不断に追求し続けているほか、人権方

（7）パーパスと長期ビジョンを柱に企業価値向上へ

さらに、第四期中期目標期間中の当機構の特徴的な取組として、パーパスとビジョンの策定が挙げられます。いずれも全役職員の投票と若手を中心とする多くの職員意見を基に定められたものです。

今日、パーパスである「住まいのしあわせを、ともにつくる。」は、繰り返し研修等を行うことで職員の日常業務の中に浸透し、職員のエンゲージメントの向上と現場への高い共感力の発揮に繋がりがつつあるところです。

マンション共用部分リフォーム融資につきましても、引き続き民間金融市場の整備を図りながら、適切なご利用拡大を図ってまいります。

を踏まえ、今後は、日進月歩の技術をサービスの高度化と新サービスの提供に投入し、国民の皆様がデジタル社会にふさわしい利便性を実感いただけるよう、DX戦略の立案等を担う「デジタル戦略本部」を新たに設置、既に「デジタル戦略2035」を策定しました。今後、その具体化を推進してまいります。

針に基づく取組を関係先の皆様とともに推進しています。

今後とも社会経済の変化や国民の皆様の多様なニーズにしっかりお応えしてまいります。

また、当機構として初めて策定した「住宅金融支援機構Vision 2035」は、目指すべき姿とともに職員からの50を超える先駆的なアイデアから構成されており、第五期中期目標・中期計画にもその実現を目指す取組が組み入れられたことは、中期目標管理型独立行政法人としては画期的なことだと考えています。

引き続き、企業価値向上委員会の下、最適ナリスク管理と合わせて企業価値の最大化を目指して取り組んでまいります。

第五期中期計画の五本柱「パーパスと長期ビジョン、そして未来へ」

このように、当機構は、前期目標期間中に「変化を止めず、進化を遂げよう」を合言葉にパーパス達成と長期ビジョン実現を目指し、住まいを巡る諸課題の解決に向けて総力を挙げて取り組んでまいりました。以上ご紹介した成果は、ご理解とご支援をいただいたステークホルダーの皆様のお陰であり、ここに重ねて御礼申し上げます。

しかしながら、益々高齢化が進み、少子化に歯止めがかからない中、格差拡大等新たな課題も生まれる等、住まいを巡る課題は一層複雑化し、市場メカニズムの中で民間金融機関を補完する公的金融の果たす役割にもさらなる変化と進化が

求められています。

このため、第五期中期目標期間におきましては、国から示された新たな目標の達成に全力で取り組むことはもとより、前身である住宅金融公庫の時代から蓄積してきた住宅金融に係る知見・経験をさらに生かし、かつ、市場経済の下で構築してきた多彩な金融支援ツールにさらに磨きをかけ、変化する社会経済情勢を見据えてよりタイムリーに国民の皆様の住生活向上に向けた多様なニーズにお応えできるよう、以下の取組を重点的に進めてまいります。

（１）金利のある世界を踏まえた啓発活動の展開と物価上昇等への対応

まず第一に、現下の「物価と金利のダブル上昇」がもたらし
ている住宅ローン利用者・利用予定者の方々の不安の声に
的確にお応えするため、J-FLEC（金融経済教育推進機構）と
の連携により、金利のある世界を踏まえた金融リテラシーの
向上を目指し、公的金融機関として公正・客観的な立場から
金利上昇リスクに関する的確な情報を国民の皆様にお伝えし
てまいります。

併せて、金利上昇局面においても【フラット35】等長期固
定金利の住宅ローンができるだけアフォーダブルなご負担で

ご利用いただけるようにすることで、そうした不安の受け皿と
なることが必要です。このため、昨年来重ねてきた資金調達
の工夫等機構の自助努力による金利変動緩和対策の継続に
加え、より多くの方々に安心できる長期固定金利住宅ローン
のメリットをご享受いただけるよう、ご利用しやすい金利水準
の実現等具体的な対応策を打ち出してまいります。

これら二つの取組は、現下の公的金融機関が果たすべき
一体不可分の大切な社会的責務と認識しています。

（２）政策実現機能の拡充へ

次に、子育て負担の軽減、既存住宅の流通促進、さらには
空き家問題への対応、地球環境に優しい住宅の普及等住ま
いを巡る諸課題に対し、引き続き、【フラット35】等の商品性
改善と関係機関との連携強化を通じて政策実現機能のさらな
る拡充を図ってまいります。

特に、新たに【フラット35】中古プラスを導入するとともに、
リフォーム工事費の負担軽減を図る【フラット35】リノベの
金額要件を撤廃したことで、既存住宅市場の発展に向けてよ
り使いやすい制度が揃うこととなりました。買取再販ビジネ

ス支援の拡大も積極的に行います。さらにライフスタイルに
応じた多様な住宅ニーズにお応えできるよう、省エネ性に優
れ、子育て世帯に配慮した良質な賃貸住宅への融資も積極
的に展開してまいります。

なお、低金利下で顕在化した【フラット35】の不適正利用
に対しては、コンプライアンス遵守宣言を発したMBAJ（（一
社）日本モーゲージバンカー協議会）等と的確に連携しつ
つ、引き続き厳正な対応をしてまいります。

（３）マンションの「二つの老い」問題等への対応強化

次に、「二つの老い」問題が深刻化するマンションについ
ては、管理の質の向上を目指し、新たに管理計画認定マン
ション等についても【フラット50】の対象に加えるとともに、
計画的な大規模修繕費用に充てる資金の確保に資するよう、
マンションすまい・る債の一層の魅力向上を図るだけでなく、
マンション共用部分リフォーム融資保証機関を現在の（公財）
マンション管理センターに加えて一機関追加することで、全国
でより使いやすい態勢を確立し、積極的に推進してまいります。
マンション関連法改正法により新たに追加された業務であ

るマンションの一棟リノベーション、除却等に対しても必要な
資金支援を行ってまいります。

一方、シニア世代にも住宅ローン返済を続けておられる世
帯が少なくないことや家族数、生活スタイルの変化等に柔軟
に対応し、併せて空き家として放置されることによる外部不経
済の発生をできるだけ防止する観点から、リフォームや住替
えを応援する【リ・バース60】について、新たに創設した全
期間固定金利タイプと併せてその一層の普及を図ってまいり
ます。

（４）耐震リバモ活用等による災害対応・防災機能の充実・強化

さらに、災害予防の観点から既に災害レッドゾーンへの金
利優遇は停止しているところですが、南海トラフ地震等の大
規模地震の高い発生確率に対応して、新たに国・公共団体の

利子補給と相俟って高齢者の金利負担を軽減する【リ・バ
ース60】の活用による既存住宅の耐震改修の促進を積極的に
図ってまいります。

（５）長期ビジョン実現への第一歩～新たな住生活支援サービスの提供へ

こうした取組みを着実に推進するためには、中長期的視点
から安定的な財務基盤の確立と専門人材の確保・育成が欠
かせません。これまで、機構では、統合的なリスク管理の下、
投資家との丁寧な対話により適確な資金調達と運用に努め
てまいりましたが、金利上昇局面を踏まえ、市場との対話をさ
らに丁寧に行い、MBSの使途が子育て支援を始めとする社
会課題解決を目指すものにある点についても理解を求める
等、金利のある世界においても安定的な資金調達と運用に
努めてまいります。

また、私は、従来より、役職員の現場への「共感力」こそ機
構の力の源泉として重視してまいりました。若手職員からなる
「組織活性化に資する人材投資等検討チーム」を設け、自由
な発想に基づく60を超える提言の実現に取り組んでいるほ

か、二年連続国家公務員を上回る給与改定や親族育児参画
休暇制度の創設等ユニークな取組を行ってまいりましたが、
引き続き、人事・処遇の大胆な改善を進め、機構の人財力に
一層の磨きをかけてまいります。

併せて、機構経営上、人財投資と車の両輪をなすのがデジ
タル戦略です。第四期中期目標期間中に加速化してきたデジ
タル技術の導入成果を踏まえ、さらにその先を見据えた「デ
ジタル戦略2035」に基づき、人材確保・育成と併せて「機構
DX」を本格的に始動させてまいります。その先駆けとなるの
が、生成AIを活用した新たなお客さまサービスの充実や、デ
ジタルデータを活用してライフサイクルに対応したポイントの
付与による新たな住生活支援サービスのご提供であり、これ
らはできるだけ早期に開始したいと考えています。

結びに

いつの時代も、住まいはしあわせの原点です。これからも
機構がパーパスとする「住まいのしあわせを、ともにつくる。」
存在であり続けられるよう、全職員参加で作り上げた「住宅
金融支援機構 Vision 2035」実現を目指して中長期的視点
に立った経営方針の下、ステークホルダーの皆様とともに新

たな挑戦を止めることなく進化を続けて参る決意です。

皆様には、どうかこれまでと変わらぬご理解、ご支援を賜り
ますよう、心よりお願い申し上げます。

