



独立行政法人 住宅金融支援機構
理事長

毛利 信二

『人の共感力』・『組織の共振力』を高めて 金利ある世界に対応し、 新たな住生活基本計画実現に貢献

独立行政法人住宅金融支援機構理事長の毛利です。

いつも皆様には当機構の業務に格別のご理解とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和8年度、当機構は、

①市場機能の補完を通じて、金利ある世界の本格的な到来による住宅市場の変化に適確に対応していきます。

②また、新たな住生活基本計画で期待される多様な役割を果たし、その実現に積極的に貢献していきます。

そして、それらの鍵となる『人の共感力』と『組織の共振力』を共に高め、「住まいのしあわせを、ともにつくる」存在として、長期ビジョン実現を目指します。

I 市場機能の補完による「金利ある世界」への「順応」

（1）住宅ローン市場に生じつつある変化の先にあるもの

【住宅ローン市場の変化】

中東情勢の緊迫化等が私たちの暮らしや経済に様々な影響をもたらしました。住宅市場も例外ではありませんが、金利ある世界の本格化が、住宅ローン市場にはそれらに先行して明確な変化をもたらしつつあります。

その変化とは、変動金利型住宅ローンをご利用された方の過半に金利上昇への不安が広がりつつあり、返済額が予め確定する固定金利型ローン指向が明確に表れつつあることです。その背景には、物価上昇の継続と実質賃金の伸び悩みから、家計の負担感が増していることがあると考えられます。

【住宅ローン市場に内在するリスク】

毎月の返済額を抑えるため、40年を超える超長期住宅ローンも増えています。返済期間の長期化は、特に変動金利型の場合には金利変動リスクが高まるため、そのリスクを十分理解しておく必要性が高いと言えます。一方、民間金融機関の中にも審査金利を引き上げるなど貸出姿勢の変化が見られます。

なお、収入が減少する高齢期にも返済を続けるのであ

れば、将来の相続時に元本を一括して返済したり、資産売却で残債をゼロに出来るリバースモーゲージ型への借換が効果的で、利払いのみとなって毎月の家計に余裕が生まれれば、リフォーム資金に充てるなど住宅資産の価値の維持を図ることも可能になると考えられます。

【金融リテラシー向上の重要性】

こうした状況に対して、住宅金融支援機構では、住宅ローンの適切な選択・利用に資するよう、金融経済教育推進機構（J-FLEC）等との連携、専用サイトやYouTube動画等で住宅ローン利用者・予定者に対する金融リテラシー向上に向けて取り組んでいます。

これは、「固定金利型の利用円滑化に取り組む」（令和7年6月骨太方針）や「金利リスクの普及啓発」（同年11月経済対策）など政府方針を踏まえた取組であり、かつ、国からも、昨年度末、変動金利型住宅ローンに偏った市場の脆弱性を踏まえ、金融機関や住宅事業者に対して金利変動リスクを正しく、具体的に住宅ローン利用者等に伝えるよう求める通知が発出されたことは、ご承知の通りです。

【長期固定金利の安定化と物価高対応】

加えて、機構は、金融リテラシー普及啓発活動に留まらず、資金調達等の工夫により【フラット35】の金利上昇をできるだけ抑える努力を行って来ました。また、子育て世帯に対する金利引下げメニューの充実や借換金利の引下げを導入したほか、新たに『残価設定型住宅ローン』の提供開始など、金利ある世界、物価上昇下でも現実の選択肢となりうる住宅ローンのご提供に努めて来ました。また、価格高騰への適応策として、20年振りに融資限度額を1億2千万円に引き上げました。

【健全な市場機能回復への期待とその先を見据えて】

これら一連の取組は、本格化していく金利ある世界のいわば順応過程にあることを踏まえ、公的金融機関として市場補完的な観点から行って来ているものですが、昨年来【フラット35】等の利用が増大していることは、緩やかな順応過程に一定程度貢献してきたものと考えます。今後も、上昇傾向にある長期金利の実勢に応じて【フラット35】等の金利設定を行いつつ、想定される政策金

（2）安定的な資金調達のために

一方、金利上昇局面で新規発行債券の市中消化が難しくなる点は、機構が発行するMBSも国債等と同様です。実際、機構MBSは、昨年秋以降の急激な長期国債金利の上昇下で市場のボラティリティも高まっていることを受け、スプレッドが上昇傾向にあります。MBSの調達コストは【フラット35】等の提供金利に影響するため、投資家の皆様と積極的な対話を続けるとともに、『E55

利の引上げと相俟って、金利ある世界への順応過程ができるだけ緩やかに進み、金利だけの判断によらず、返済能力に見合う的確なローン商品の選択がなされる市場の形成を期待したいと考えます。

その際、物価上昇等を背景に、住宅取得者には様々な政策支援が必要な状況が続くものと考えられることから、機構としても、Web申請の一層の普及等を含め、【フラット35】等の商品性をさらに高めることで、現実的で多様な選択肢をご提供し続けて参りたいと考えています。併せて、今後、リフォームや住替え時に役立つ情報提供など、ライフサイクルを通じたサービスのご提供も行っていく考えです。また、リフォーム履歴等も加味し、資産価値を適切に評価できるシステムを構築し、本格的な残価設定ローンのご提供に繋げていくことも視野に置いています。こうしたサービス、商品提供により、機構は、いつの時代でも、市場機能を補完しながら国民の皆様の「住まいのしあわせを、ともにつくる」ために貢献を続けていく考えです。

債』や『グリーンMBS』等新たな種類の債券の発行を行うなど、今後とも事業資金の安定調達努力を重ねていきます。なお、機構は、MBS以外に多様な資金調達手段を確保しており、債券市場の状況が直ちに資金調達上の問題を生じさせるわけでは決してありません。

II DXと人材投資の一体的推進を通じた顧客価値最大化

（1）デジタル化は新ステージへ

【デジタル化の進展】

AI・デジタル技術の活用拡大は、機構の顧客提供価値を高め、長期ビジョン『住宅金融支援機構 Vision 2035』に示された将来像の実現を図る上で欠かせないものです。既に、災害現場でもWeb申込みが約四分の一を占めるなど、デジタル化は大手金融機関とも遜色のない水準に達していますが、さらに、十数秒に一回というサイバー攻撃に備えつつ、長期ビジョン実現に向けて『デジタル戦略本部』の下、本格的なデジタルサービスの開始を準備中です。

【新ステージへ】

当面、その柱となるのは、①ライフサイクルを通じた様々な住関係サービスの提供と②生成AI等を活用したお客様サービスの向上などです。まず、今秋から開始する予定のポイントサービスを通じて、提供いただくご自宅のリフォーム履歴等の情報を蓄積していき、将来の売却、住替え等のタイミングに役立つよう新たなサービスの検討に着手していく考えです。また、生成AIの活用により、例えば、お客様へのローン選択のアドバイスなども実現に向けて取り組んでいきます。

【AIの健全な利用拡大】

不適正申請排除を目的として昨年から導入したAI審査モデルは、既に想定を上回る精度・スピードの向上効果が認められ、信頼性の向上にも繋がっており、今後、審査全般へのAI導入を目指して準備を進めていきます。また、機構独自の『COMPASS』と呼ぶサポートシステムを導入して生成AIの利用拡大を図っており、例えば外

（2）人材投資戦略

【共感力の高い人材の確保・育成】

機構DXを前進させ、機構が「政策実現機関」であり続けるために欠かせないのが人材投資です。人材投資は、DXと並んで機構経営の車の両輪であり、企業価値向上を図るために決して止むことのない挑戦です。機構の人材投資は、「現場を持った公的金融機関」という組織の特徴を生かし「現場への共感力の高い人材」を求める人材像として明確にした上で、現場経験を最大限生かす登用を行うとともに、若手PTの提言を得て従来の人事給与制度・職場環境改善に大胆に切り込み、既に3年連続国家公務員を上回る給与改定、成績上位者に対する賞与の支給係数の引上げ、兼業制度の柔軟化、『配偶者同行休業制度』、『親族育児参画休暇制度』及び転勤支度金制度の導入、カフェテリア設置等次々改革を実施しているところです。

国人のお客様への文書作成や複雑な商品のFAQ作成など活用が広がりつつあります。さらに、20年以上継続している毎年の『カイゼン活動』の中で、よりユーザーインターフェイスでの生成AI活用を競い合う職場環境作りを進めています。機構は、常に「変化を止めず、進化を遂げる」組織であり続けたいと考えます。

【デジタル人材の確保・育成】

建築等7分野の専門人材を確保・育成する中で、特に付加価値を生み出すデジタル人材については、ビジネスアーキテクトからデータサイエンティストまでのレベルに応じた技能水準を明確化し、積極的な外部登用、IT企業への派遣、効果的な研修・資格検定への組織的支援の充実を図っていきます。【徹底した健康経営を通じたエンゲージメント向上へ】繰り返しトップメッセージで職員と家族の健康を最も重視している旨職員に伝えていますが、加えて、健康診断項目を人間ドックと同等とするなど未病対策に力を入れるとともに、『育休すまい・るサポート手当』の創設などエンゲージメント向上に積極的に取り組んでいます。今後、採用・配置転換を主戦場とする従来型「人事」概念から「HRの活用・育成の最大化」に向けて抜本的な企画機能強化を目指す方針です。





Ⅲ パーパス実現を通じて新たな住生活基本計画上の政策課題解決へ

【新住生活基本計画実現への貢献】

本年3月、閣議決定された新たな住生活基本計画（全国計画）には、機構に対して多様な政策実施機能の発揮が期待されています。その期待に応えることは「住まいのしあわせを、ともにつくる」機構のパーパス実現の途に他なりません。

【持続可能な社会 特にエネルギー制約への対応】

中東情勢の悪化にエネルギー制約を再認識させられますが、より根本的に我が国に必要なのは、温室効果ガスの削減であり、2050年カーボンニュートラルの達成を目指した民生部門の歩みの加速です。

機構は、国の規制に先行して省エネ基準を基本的な融資条件とし、さらに2030年度までに新築住宅全てにZEHレベルを義務づける政府方針に沿ってZEHへの金

利優遇を続けた結果、新築融資住宅のZEH水準比率は既に75%を超えました。

一方、既存住宅については、省エネ性能の向上に向けて積極的な支援が必要であり、機構は、省エネ改修を促す【グリーンリフォームローン】の積極活用を促すため、融資限度額の引上げや検査の合理化を行いました。

また、資金調達手段としてのグリーンボンドを早くから発行し、我が国のグリーンボンド市場を牽引しています。より省エネ性能の高い住宅の資金調達手段として昨年秋『グリーンMBS』の発行を開始したところ、その高い先駆性等が評価され『DEALWATCH AWARDS 2025（社債部門「Innovative Debt Deal of the Year」）』受章の栄に浴しました。

【より厚みのある既存住宅流通市場への貢献】

住宅価格高騰に対応し、良質な住宅ストックの有効活用を促進するため開始した【フラット35】中古プラスは、簡単な目視検査で金利を引き下げる画期的なもので、既存融資住宅の中でそのご利用は約7割に及んでいます。

また、【フラット35】リノベの検査体制や融資保険制度を利用した買取再販ビジネスへの支援体制の拡充、【リ・バース60】のリフォームへの活用推進など、引き続き、機構資源を既存住宅に大胆に配分していきます。

これらの取組は、増大する空き家対策にも資するものであり、自治体の財政支援策との連携や流通事業者の皆様との連携を深め、各地で効果的な取組を拡大していきます。さらに、先述したポイントサービスによりリフォーム、住替え、売却などの住まい関連イベントを適切にサポートしていくことで、我が国の健全な住宅循環システムの形成にも貢献したいと考えます。

【マンション「二つの老い」解決への取組】

工事費高騰は、大規模修繕を控えるマンション管理組合には大きな問題です。機構は、【マンションすまい・る債】の金利を大幅に引き上げるなど有効な資金運用手段を提供するとともに、資金不足でも適切な時期に工事着手できるよう、保証機関を増やし、共用部分リフォーム融資を積極的にご提供していきます。

また、マンションの管理・再生の円滑化のための改正法により、新たに一棟リノベーション及び除却等への支援メニューが機構業務に加わり、マンション支援メニューが揃いました。今後、公共団体・管理組合・管理業界と連携しながら、適正管理マンションの増加、再生・建替え

への金融・技術支援など幅広いニーズに応えていきます。その際、お住まいの高齢者の資産価値の維持やこれを生かした適切な住替え、仮住居への移転等もリバースモーゲージ型融資制度で支援していきます。

【防災・減災の取組と被災者に寄り添った支援の徹底】

災害リスクと常に隣り合わせの我が国の国土・地域構造の中で、レッドゾーンへの金利優遇は既に停止したほか、災害予防の観点から、南海トラフ地震の重点受援地域等への啓蒙活動の積極展開と耐震改修を促す利子補給付き【リ・バース60】の普及を通じて、防災・減災に積極的に貢献していきます。

一方、能登半島地震被災地では、豪雨災害も重なり、被災者の7割以上が依然復興を実感できない状況です。引き続き、全ての被災者が住まいのしあわせを取り戻される日まで、土日でも関係機関と連携して災害ケースマネジメントに取り組み、アウトリーチ型で災害公営住宅への入居か自宅再建かなど、被災者のお一人お一人の実情に応じた丁寧な支援を徹底して行います。

また、全ての被災地・被災者に対しても、同様に丁寧な支援を続けます。

【証券化ノウハウのアジア各国等への提供と邦人企業の海外展開支援】

グリーンボンド発行等機構の有する住宅金融技術や実績をアジア各国等に要請に応じて積極的に展開していきます。また、邦人企業の海外展開に対して、各国住宅市場のデータ提供や外国政府機関との連携を通じて手厚く支援します。

Ⅳ 結びに 『職員の共感力・組織の共振力』を高める

時代の要請に応じてIの市場機能の補完を機動的に実施すること、及び中長期的な社会経済情勢の変化に対応しながらⅢの政策実施機能を最大限発揮し続けること、この二つは、社会に責任を負う機構の基本的なミッションです。

しかし、加えて、機構は、中長期的に、若手職員の意見を基に作り上げた長期ビジョン『住宅金融支援機構 Vision 2035』で自ら描いた将来像の実現を目指しています。

これら全ての実現のため、職員の「共感力」をさらに高めて現場の課題解決力を磨くだけでなく、同時に、ステークホルダーの皆様と一体となって様々な要請に応えていける組織の「共振力」も必要です。

私たち機構は、これからも『職員の共感力』・『組織の共振力』を共に高めることで、皆様の住まいの夢をかなえ、課題を解決する「住まいのしあわせを、ともにつくる」存在であり続けたいと考えています。