

第12回住宅金融支援機構の評価等に関する外部有識者会議 議事概要

1. 日時

令和8年6月15日(月) 14:30～16:30

2. 場所

対面会議(中央合同庁舎第3号館住宅局局議室)・WEB会議の併用

3. 外部有識者出席者(敬称略。五十音順。)

角 紀代恵	立教大学名誉教授
川口 有一郎	早稲田大学国際不動産研究所顧問・同名誉教授
中村 里佳	公認会計士・税理士
(座長) 村本 孜	成城大学名誉教授
家森 信善	神戸大学経済経営研究所教授・同地域共創研究推進センター長

4. 議事

(1) 住宅金融支援機構の業務実績及び自己評価について

①挨拶及び概要説明

②詳細説明

③質疑応答

(2) 主務大臣評価(案)及び役員退職金に係る業績勘案率(案)について

5. 議事概要

- 住宅金融支援機構(以下「機構」という。)の令和7年度の業務実績及び自己評価について、機構理事長より挨拶及び概要説明。
- 令和7年度の業務実績及び自己評価について、機構から詳細説明。
- 令和7年度の業務実績及び自己評価について、機構理事長へのヒアリングを中心に、質疑応答。
- 令和7年度の主務大臣評価(案)及び令和7年度に退職した機構役員の退職金に係る業績勘案率(案)について、主務省から説明を行い、外部有識者より意見聴取。

6. 外部有識者からの主な意見

<項目別調書 No. 1－1 「証券化支援事業」について>

- 米国による相互関税発表や中東情勢の悪化に伴う長短金利差の拡大という厳しい外部環境のもとで、単なる目標達成にとどまらず、固定金利型住宅ローンの利用環境整備に組織を挙げて精力的に取り組んでおり、「強い経済」を実現する総合経済対策(令和7年11月21日閣議決定)の要請に的確に応えた政策貢献は高く評価できる。
- 固定金利型ローンの利用円滑化については、市場金利の上昇に比して利用しやすい金利水準となるよう、資金調達工夫等を実施しているところであるが、その持続可能性や今後の金利動向が申請件数に及ぼす影響を引き続き注視する必要がある。
- 投資家の慎重姿勢を背景に厳しい資金調達環境が続いているが、市場動向を注視しつつ一層の取組を期待したい。

- 金利上昇局面には、借入者が金利リスクへの対応に敏感になることから、現状以上にリテラシー向上に資する情報発信が重要となる。返済負担感や金利変動リスクへの理解が十分でない借入者への対応について、引き続き留意してほしい。

<項目別調書 No. 1－2「住宅融資保険等事業」について>

- リ・バース60への付保申請件数が伸び悩んでおり、啓発活動の量的成果が利用実績の拡大に十分に結びついていない点は課題として残る。
- リ・バース60の利用実績が伸び悩む背景には、住宅価格の高騰に伴う自己資金負担の増大、金利上昇、高齢者の消費マインドの低下といった構造的・外部的要因があり、認知度が向上している局面をとらえ、利用拡大に直結する取組強化や一層の工夫が求められる。
- 地方自治体、地域金融機関との連携等については、具体的な事例を着実に蓄積していくことが重要である。今後は信用金庫等との連携にも期待したい。また、南海トラフ地震等への備えとして取り組んでいる耐震改修利子補給制度の普及については、今後も拡充が望まれる項目であり、これまでの取組は評価できる。
- 試行的に創設された残価設定型の住宅ローン（特定残価設定ローン保険）は、意欲的な制度であり、その創設自体は高く評価したい。ただし、制度設計が複雑な印象もあり、今後は先行事例（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）や民間金融機関との連携を深め、正確な情報を広く社会に届けていくことを期待する。

<項目別調書 No. 1－3「住宅資金融通等事業」について>

- 自然災害への対応、高経年マンションへの対応、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅への融資等、民間金融機関のみでは十分に対応しにくい重要な分野で成果を上げている。
- 災害対応ナレッジAIは、近年の災害対応の複雑化を踏まえると有効な取組であり、前向きに展開することを期待したい。
- 災害対応で蓄積した知見を活かし、南海トラフ地震の重点受援県10県を訪問して、平時からの減災・体制整備に向けた情報交換を行う等、災害復興にとどまらず事前防災にまで取組を広げた点は、政策実施機関ならではの前向きな展開として評価できる。
- 高齢社会の課題に対応するために、信託を活用した機構独自の融資スキームの提供先を拡大している点は、新しいことにチャレンジする姿勢として高く評価したい。

<項目別調書 No. 2「業務運営の効率化に関する事項」について>

- AI・ITの活用に向けた取組も評価できる。一方で、ランサムウェアにより数百家規模で被害に遭っているともいわれており、引き続き十分な対策を講じられたい。
- 営業内容の標準化と底上げを目的としたAIロープレイングツールの開発等、AI・ITの業務活用にも着手しており、デジタル技術を活用した業務の高度化に向けた姿勢は評価できる。もっとも、これらの基盤的な取組の多くは、現時点では構築・着手の段階にあり、システムのリリースやツールの定着を通じた効率化の具体的成果は、今後発現していくものである。したがって、現時点では所期の目標を量的・質的に上回る顕著な成果として評価するには至らず、構築したシステムや導入したツールが実際の業務効率化と利用者サービスの向上にどの程度結びつくかを、定量的な指標も含めて検証していくことを期待する。

<項目別調書 No. 3「財務内容の改善に関する事項」について>

- 長期金利のボラティリティが高く、令和8年5月以降は2.7%を超える局面もみられる等、金利環境は引き続き不透明であり、MBSの起債環境にも投資家の慎重姿勢がなお残っている。財務内容の健全性は維持されているものの、こうした金利動向が利益構造や資金調達に及ぼす影響は今後も注視する必要がある。

<項目別調書 No. 4 「その他業務運営に関する重要事項」について>

- 内部統制や情報公開の充実に加えて、働きやすい職場環境づくりが人材の確保・育成、さらには組織全体の政策遂行力の向上につながるよう、取組の実効性を継続的に検証していくことを期待したい。また、副業や兼業の環境を整える等、職員の意欲を引き出す人事上の工夫が行われていることも評価できる。
- 育児休業取得者を支える周囲の職員へ一時金を支給する「育休すまい・るサポート手当」の創設等は評価できる。

<「総合評定」等について>

- 米国による相互関税措置や中東情勢の悪化に伴う長短金利差の拡大、住宅価格の高騰、相次ぐ災害対応等、機構を取り巻く外部環境はきわめて厳しいものであった。こうした環境下において、機構が政策実施機関として所期の目標をおおむね達成し、分野によっては上回る成果を上げた点は、全体として評価できる。なお、金利のある世界への移行が、住宅市場や資金調達環境に及ぼす影響は引き続き大きく、これを的確にとらえた一層の取組を期待する。
- 年度途中から取り組んでいる残価設定型住宅ローンについては、その仕組みや利用者負担、リスク等に関する丁寧な説明が求められることから、先行事例を検討の上、その趣旨に沿った取組を期待したい。フラット35は機構の基幹商品であるが、10年前に比べて申請数は半数以下である。将来推計を含め、今後ともフラット中心の証券化事業で行うのか、それ以外の業務も視野に入れるのか、長期的視点の構想が必要ではないか。
- 経済環境が大きく変化し、特に金利が急激に上昇する中で、固定金利型の住宅ローン商品を国民が利用できる環境を確保していることは、政策的に大きな意義がある。高齢化や人口減少が進む社会において、住宅金融を取り巻く課題は一層複雑化すると考えられるだけに、そのあり方について、先を見据えた研究にこれからも力を入れて欲しい。また、資金調達はますます厳しさを増すと思われるが、今後も安定的な調達に向けて、知恵を出し合って、対応していただきたい。
- 金融リテラシーは現在最も重要な課題として機構で取組を推進していること、南海トラフ地震等に対する事前防災について過去の経験の蓄積・マニュアル化・AI導入に取り組んでいることは高く評価でき、今後とも取組を期待したい。住宅再建に関するノウハウを蓄積してきた機構の役割は、今後、ますます大きくなると思われる。地方公共団体との一層の連携を深めてほしい。