

住宅政策課題に対するJHFの取組

“住まいのしあわせを、ともにつくる。”



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

令和7年5月29日

独立行政法人住宅金融支援機構

理事 奥田 誠子

1	住宅金融支援機構（JHF）の概要	・・・	2頁
2	住宅政策課題に対するJHFの取組	・・・	4頁
①	若年子育て世帯支援 （アフォーダブルな選択肢の提供・金融リテラシー向上）	・・・	5頁
②	高齢者支援	・・・	6頁
③	良質な住宅ストックの形成・既存住宅流通対策	・・・	7頁
④	高経年マンション対策	・・・	8頁
	<参考資料>	・・・	9頁
①	JHF第V期中期目標・中期計画	・・・	10頁
②	長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」	・・・	11頁

1 住宅金融支援機構（JHF）の概要



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

1 住宅金融支援機構（ＪＨＦ）の概要

- ・ ＪＨＦは、「住まいのしあわせを、ともにつくる。」をパーパスに掲げ、「住宅金融のプロフェッショナル」として、我が国の住生活の向上に貢献。
- ・ 将来にわたってパーパスを実現していくための「長期ビジョン」（→11頁）も策定し、具体施策の検討等を実施。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

住生活基本計画に基づき、政策実施機関として課題解決に貢献

- ☑ 我が国の住生活の向上に貢献
- ☑ 国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与
- ☑ 国民の住生活の基盤である住宅建設等に必要な資金を円滑かつ効率的に融通

ＪＨＦでは3つの事業で住生活を支える金融サービスを提供

証券化支援事業

- ・ 民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】の提供を支援

申込累計：約190万件（H15年度～R6年度）

- ・ 各種金利引下げメニューを用意し、政策課題解決に貢献

主な金利引下げメニュー・概要

S	省エネ性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得支援
維持保全型	
中古プラスリノベ	既存住宅の取得支援
子育てプラス	子育て世帯等に対する住宅の取得支援
地域連携型	地域における政策課題解決に向けた取組支援

住宅融資保険等事業

住宅融資保険制度を通じて民間金融機関の資金供給を支援

主な商品・概要

【リバース60】	高齢者の住生活関連資金の供給支援
家賃債務保証保険	住宅確保要配慮者の居住の安定確保を支援
特定買取再販ローン保険	買取再販事業者向け資金の供給支援

住宅資金融通等事業

民間金融機関では対応困難な分野の資金融通を補完

主な商品・概要

災害復興住宅融資	被災住宅の再建支援 申込累計（発災～R6年度） ・ 東日本大震災：約2万件 ・ 熊本地震：約4,000件 ・ 能登半島地震：約150件
【グリーンリフォームローン】	既存住宅の省エネ改修支援
リフォーム融資（耐震改修等）	既存住宅の耐震性向上等を支援
まちづくり融資 マンション共用部分リフォーム融資	高経年マンションの建替・改修支援
【マンションすまいる債】	修繕積立金の計画的な積立支援
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資	省エネ性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅の普及支援

2 住宅政策課題に対するJHFの取組



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

- ① 若年子育て世帯支援（アフォーダブルな選択肢の提供・金融リテラシー向上）
- ② 高齢者支援
- ③ 良質な住宅ストックの形成・既存住宅流通対策
- ④ 高経年マンション対策

2 住宅政策課題に対するJHFの取組① (若年子育て世帯支援(アフォードブルな選択肢の提供・金融リテラシー向上))

足元の取組

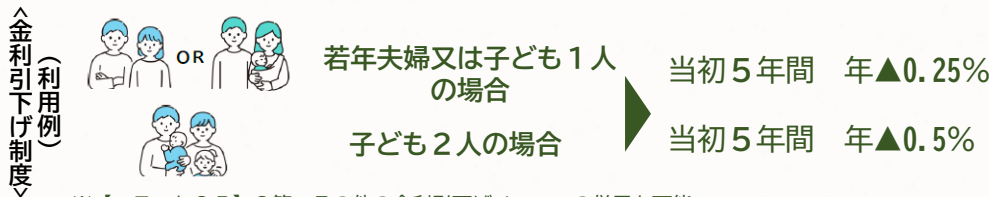
今後の方向性

- 若年子育て世帯に対し、アフォードブルな住まいの選択肢を提供するため、住宅取得の支援として【フラット35】子育てプラスを創設したほか、子育て世帯向け賃貸住宅の供給を金利引下げにより支援
- 今後、足元での金利環境等の社会経済情勢の変化を踏まえ、住宅のアフォードビリティを高める施策のほか、金融知識の啓発に取り組んでいく。

■ 住宅取得支援：【フラット35】子育てプラスの創設 (R6.2)

R6年度申込件数：約2.1万件

「こども未来戦略」(R5.12.22)を踏まえ、子どもの人数等に応じて金利を引き下げる「【フラット35】子育てプラス」を創設



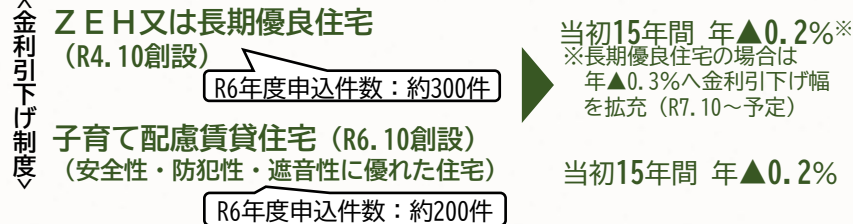
※【フラット35】S等、その他の金利引下げメニューの併用も可能

※子どもの数に応じて1人あたり年▲0.25%(最大年▲1.0%)、5人以上の場合は金利引下げ期間を延長

■ 賃貸住宅供給支援：子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

R6年度申込件数：約700件

- 国による「子育てグリーン住宅支援事業」とも連携し、金利引下げを通じて、ZEH等賃貸住宅や子育てに配慮した良質な賃貸住宅の供給を促進



■ 住宅のアフォードビリティを高める取組と金融知識の啓発

足元の金利環境等を踏まえ、次の取組を行っていく。

- JHFでは、公的金融機関として、住宅のアフォードビリティを高める施策を検討・調整中

- J-FLEC(金融経済教育推進機構)と連携した金融知識の啓発活動

- 近年の低金利等を背景に、住宅ローン利用者の8割が変動金利型を選択※。一方で、「金利のある世界」への備えに不安を感じる利用者も多い状況

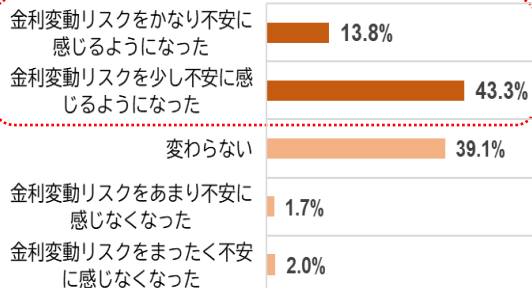
※ 調査対象：R6.4~R6.9に住宅ローンの借入れをした者
(出典：住宅金融支援機構「住宅ローン利用者調査」(2024年10月調査))

- J-FLECとJHFが連携し、若年子育て世帯を中心とした住宅取得予定者の金融リテラシー向上のための情報発信等に取り組む。

<変動金利型住宅ローン利用者への調査>

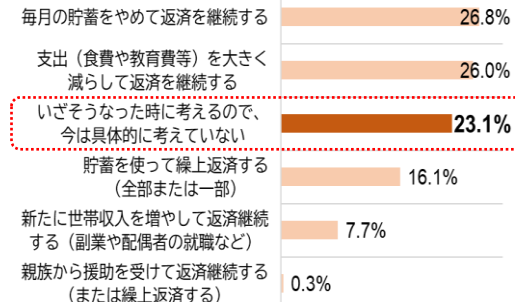
金利変動リスクに対する意識

約57%の利用者は金利変動リスクに不安を感じている。



毎月返済額が増加した場合の対応

約23%の利用者は毎月返済額が増加した場合の具体的な対応を考えていない。



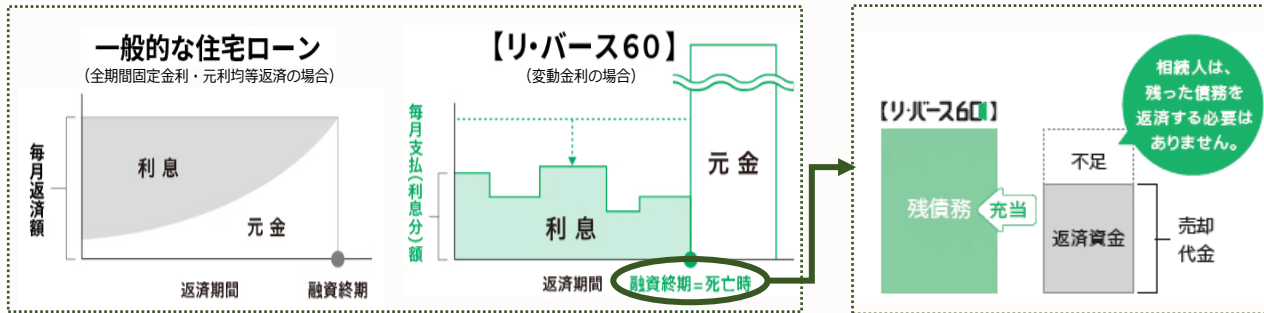
(出典) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査(2024年5月調査)】」

2 住宅政策課題に対するJHFの取組②（高齢者支援）

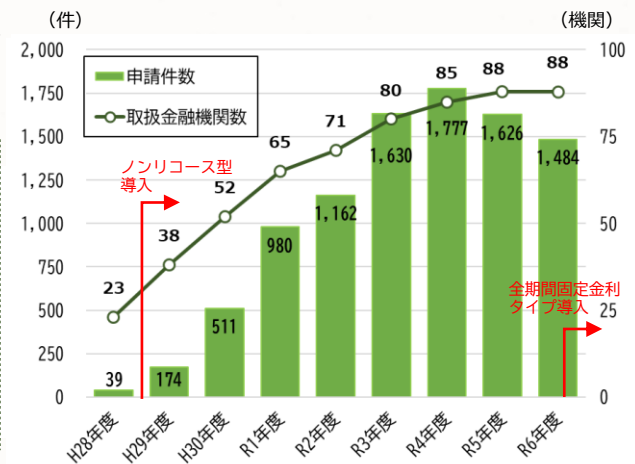
- ・ 高齢者世帯の約2割は住宅ローンを中心とした負債を抱えている※。
※出典：総務省「令和5年家計調査」（二人以上世帯）
- ・ 高齢者の住宅ローン返済の負担を抑えるため、高齢者が住宅資産を活用して多様な住宅関係資金を確保することを可能とする、**リバースモーゲージ型住宅ローン「【リ・バース60】」を展開し、利用実績も着実に伸長**
- ・ 住宅価格の上昇を受けた借入額の増加・返済期間の長期化の傾向を踏まえ、**高齢期における住宅ローン返済負担を軽減する観点から、今後、新たな金融手法を検討していく。**

■ 【リ・バース60】の特長

- ・ 毎月の支払は利息のみ。元金は、死亡時に、相続人からの一括返済又は担保物件の売却により返済
- ・ 住宅の建設・購入・リフォーム、住宅ローンの借換及びサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に利用可能
- ・ ノンリコース型を選択可能（約99%の方がノンリコース型を利用）



■ 【リ・バース60】の申請件数等



■ 足元の商品改善

令和7年1月	従来の変動金利等タイプのほか、市場金利の先行きが不透明である中、より利用しやすい環境整備を図る観点で、 全期間固定金利タイプを創設
令和7年2月	高齢者世帯の耐震改修を促進するため、【リ・バース60】を活用した 耐震改修融資を無利子化又は低利子化 する利子補給制度を創設（地方公共団体の補助を条件として利子補給を実施）

■ 高齢期における住宅ローン返済負担の軽減策の検討

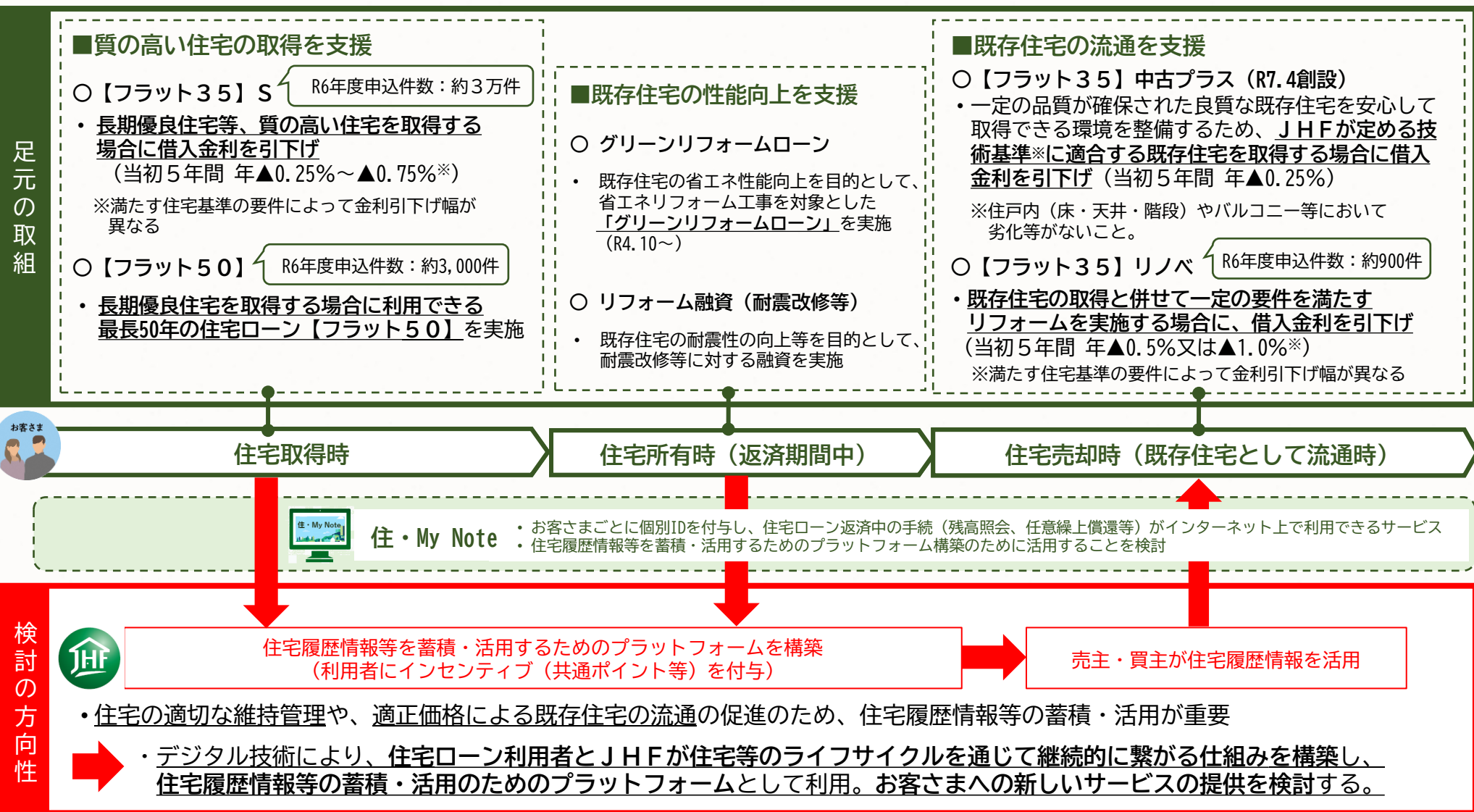
- ・ 住宅価格の上昇を受け、住宅ローンの借入額は増加、返済期間は長期化する傾向



豊かな住生活の維持・確保のため、高齢期における返済負担が過度なものとならないよう、**将来の住宅の資産価値に着目した新たな金融手法を検討していく。**

2 住宅政策課題に対するJHFの取組③（良質な住宅ストックの形成・既存住宅流通対策）

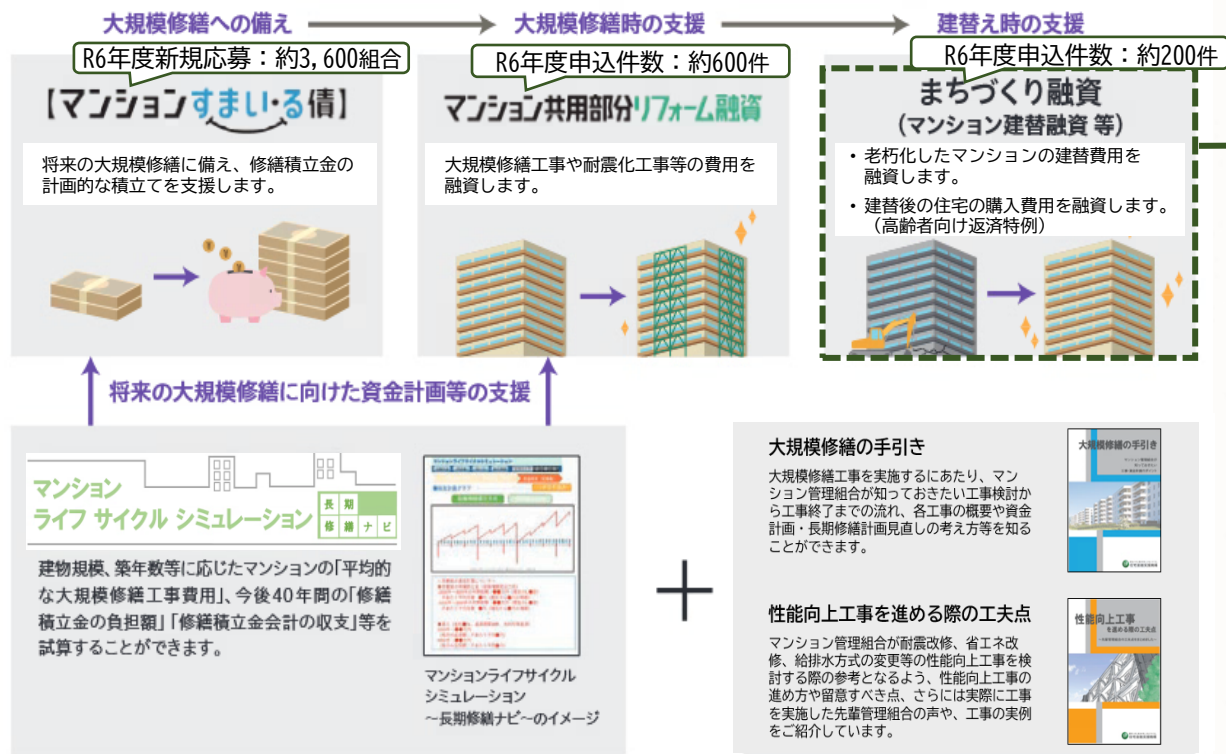
- 各種融資メニューの実施により、質の高い住宅の取得、既存住宅の性能向上及び既存住宅の流通を支援
- 住宅の適切な維持管理、適正価格での売買に貢献していくため、今後、住宅等のライフサイクルを通じて住宅ローン利用者と継続的に繋がる仕組みを構築し、お客さまへの新しいサービスの提供を検討していく。



2 住宅政策課題に対するJHFの取組④（高経年マンション対策）

- ・ マンションの適切な管理・再生のため、マンションのライフサイクルに応じて、マンション管理組合等を金融面・技術面からバックアップ
- ・ 今後は、マンション関連法の改正に伴い導入される一棟リノベーション等の事業手続にも対応して、多様な手法により円滑なマンション再生を支援していく。

■ マンション支援パッケージの概要



（マンション建替事業事例（大阪府堺市））

- ・ 建替前のマンションは容積率74.4%と未利用の余剰容積率が多くあり、建替えにより生じた余剰床を分譲することで建替え費用の捻出を実現。令和3年度マンションストック長寿命化等モデル事業として採択
- ・ まちづくり融資（マンション建替融資）が利用されたほか、現時点で26名の権利者が「まちづくり融資（高齢者向け返済特例）※」を利用予定

※マンション建替事業等において供給される住宅を60歳以上の方が自ら居住するために購入する場合に利用できるリバースモーゲージ型の融資制度

建替前

- ・ 昭和45年竣工（地上5階）
- ・ 住戸410戸（15棟）
- ・ 利用容積率74.4%



建替後（予定）

- ・ 令和9年1月竣工（地上15階）
- ・ 住戸647戸（2棟）
- ・ 利用容積率199.45%



■ マンション再生に対する多様な手法による支援

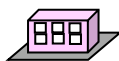
- ・ マンション関連法の改正（今国会で成立＜R7.5＞）に伴い、一棟リノベーション、敷地売却等に関する新たな事業手続が導入される。



JHFがこれまで培ってきたノウハウを生かし、**多様な手法**により、円滑なマンション再生を支援していく。

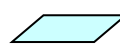
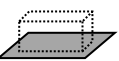
（一棟リノベーション・敷地売却のイメージ）

- ・ 一棟リノベーション：マンションの共用部分・専有部分を一体的にリノベーション



リノベーションによる新たな建築物

- ・ 敷地売却：耐震性不足等のマンションの除却等



売買等による所有者の変更

【参考資料】



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

- ① JHF 第Ⅴ期中期目標・中期計画
- ② 長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」

政策体系における法人の位置づけ及び役割

少子高齢化や地方圏の人口減少のより一層の深刻化、災害の激甚化・多頻度化、高経年マンションの増加、空家等の増加、カーボンニュートラルの推進等の環境や社会ストックの変化、住宅価格の高騰、金利環境等の社会経済情勢の変化等による住宅ローン利用者のニーズの変化等への対応が急務

➡ 住生活基本計画等の政府方針を踏まえ、国の政策実施機関としての機能の最大化を図る

第Ⅴ期中期目標期間

令和7年度～令和10年度

国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する事項

証券化支援事業

- 多様な人々の自身のライフスタイルにあった安心で豊かな暮らしの実現
 - 長期固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に供給（フラット35の着実な実施）
 - 長期優良住宅及びZEH等住宅の取得支援
 - 高齢者の住生活関連資金の供給支援（リ・バース60全期間固定金利タイプの普及等）
 - 子育て世帯等による住宅の取得支援
 - 関係者と連携した住宅金融に係る適切な知識の普及啓発 →P5
 - IT技術を活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援 →P7
- 等

住宅融資保険等事業

- 高齢者の住生活関連資金の供給支援（リ・バース60変動金利タイプ等の普及等）
 - 家賃債務保証保険等の実施
 - 民間のみでは実施困難な分野における一歩踏み込んだ金融技術の探究 →P6
- 等

住宅資金融通等事業

- 被災住宅再建への融資、住宅ローン返済中の被災者への支援、災害予防への融資、地方公共団体等への自然災害発生に備えた体制整備の支援
 - 高経年マンションの建替え・改修への融資、適切な維持管理の促進 →P8
 - ZEH等の省エネ性の高い子育て世帯向け賃貸住宅への融資
- 等

業務運営の効率化・財務内容に改善に関する事項

- 金利環境等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、投資家の裾野を拡大させるため、投資家への積極的な情報発信に継続して取り組む。
- 委託機関等の体制の変化に対応した的確な業務実施体制の確保、デジタル化を更に進展させるためのIT技術等を有する人材の確保・育成、デジタル化の推進等に取り組む。

参考資料② 長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」

- 社会的なニーズが一層複雑化・高度化する中、機構が将来にわたって持続可能な組織であるため、全職員参加型で「長期ビジョン」を策定 (R6.2)
- 長期ビジョンの具体施策を順次検討・実施していくことにより、「住まうヒト」・「住まうモノ」への総合的な支援を充実・実現させることで、パーパスに掲げる「住まいのしあわせを、ともにつくる。」を将来にわたって実現していく。

