

第三期中期目標期間における住宅金融支援機構への期待



国土交通省住宅局長

由木 文彦 (ゆき ふみひこ)

昭和58年東京大学法学部卒業、建設省入省。都市・地域整備局都市計画課長、京都市副市長、内閣官房副長官補付内閣参事官、内閣官房内閣審議官、大臣官房総括審議官等を経て、平成27年7月より現職。

1. はじめに

この度、独立行政法人住宅金融支援機構が設立10周年を迎えられましたことを心よりお祝い申し上げます。

財政融資資金等を前提とした仕組みから市場機能を活用した住宅金融システムへの転換を図るため、平成19年4月1日に住宅金融支援機構が設立されました。長期固定金利住宅ローンの安定的な供給を支援する証券化支援業務、民間金融機関による円滑な住宅資金の供給を支援する住宅融資保険業務、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への資金融通を補完する直接融資業務等を的確に実施し、我が国の住生活の向上に貢献されてきたことに、深く感謝と敬意を表します。

【フラット35（買取型）】については、平成15年10月の取扱開始から平成28年度末までで86万戸、残高は約13.6兆円を超えるとともに、【フラット35】の資金調達のための機構MBSの発行は137回、累計発行額は18兆円を超えました。第一期・第二期中期目標期間を通じ、全国あまねく安定的に長期固定金利

の住宅ローンが供給されるよう支援するとともに、我が国の証券化市場の育成に御尽力いただきました。また、様々な経営改革により、平成27年度に全ての勘定において繰越欠損金を解消するなど、長年の課題であった財務内容の健全化も図られました。

このため、第三期中期目標期間（平成29～32年度）においては、「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）、「ニッポン一億総活躍プラン」（平成28年6月2日閣議決定）、「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」（平成28年6月2日閣議決定）等に基づく施策の実現に向けて、自主的かつ自律的な経営のもと、政策実施機能の最大化を図ることを目標としています。

2. 住宅政策の方向性

平成28年3月18日に閣議決定された新しい住生活基本計画では、少子高齢化・人口減少の急速な進展、世帯数の減少による空き家の増加等の住生活をめぐる現状の問題点と今後10年の住宅政策の方向性が示されています。

当該計画のポイントは、次の3点です。

新しい住生活基本計画の「3つの視点」と「8つの目標」

【視点1】 居住者からの視点	【目標1】 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
	【目標2】 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
	【目標3】 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
【視点2】 住宅ストックからの視点	【目標4】 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築
	【目標5】 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
	【目標6】 急増する空き家の活用・除却の推進
【目標3】 産業・地域からの視点	【目標7】 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
	【目標8】 住宅地の魅力の維持・向上

- ①若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- ②既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- ③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

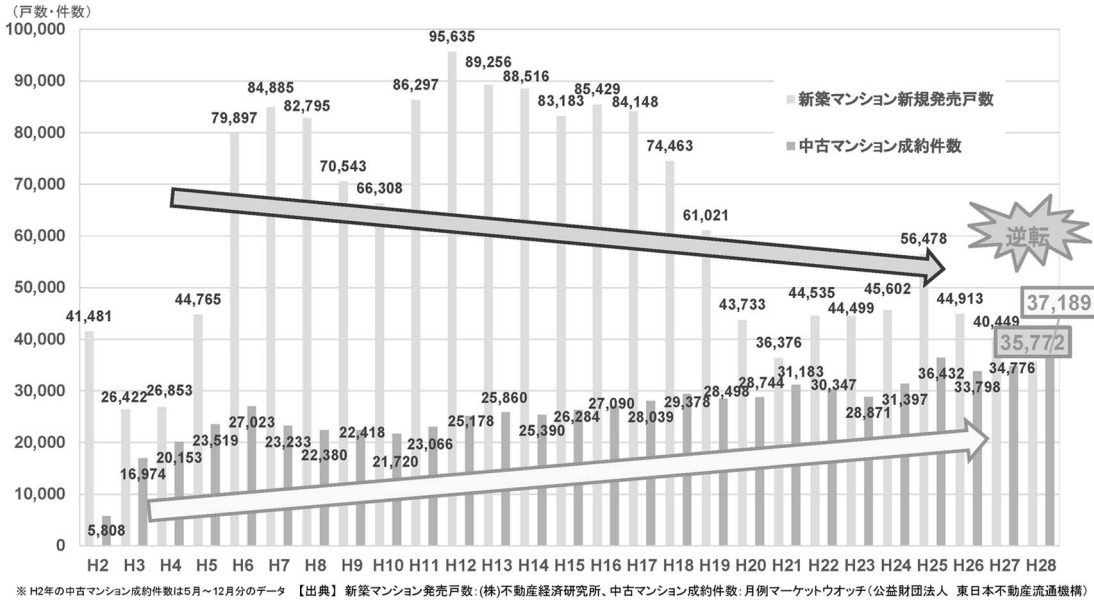
住宅金融支援機構に対しては、民間事業者、地方公共団体、居住者、地域住民などの各主体を補完する主体として、地域住民の団体、NPOなどと相互に連携及び協力しつつ、「新たな住宅循環システム（良質な既存住宅が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ）の構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割」が期待されています。新たな住宅循環システムの構築のためには、既存住宅の流通が活性化することが重要です。国土交通省住宅局では、住宅が資産として次の世代に承継されるよう、長期優良住宅化リフォームの推進等により、既存住宅の質の向上を図るとともに、インスペクション等の活用により、良質な既存住宅が適正に評価され、安心

して既存住宅を購入できる環境の整備に取り組んでいます。住宅金融支援機構においても、平成27年度より既存住宅の購入と併せて行うリフォーム工事の費用も【フラット35】の対象とする【フラット35（リフォーム一体型）】や、平成28年度よりリフォーム工事により省エネルギー性、耐震性等の住宅性能を一定以上向上させた既存住宅を取得する場合に金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベ等の制度を実施しています。こうした取組等により、平成28年には、調査開始以降、初めて首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転しました。既存住宅の流通拡大に向け、住宅金融支援機構による更なる貢献を期待しています。

また、消費者が市場を通じて住宅を選択・確保するためには、多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であることから、引き続き、住宅金融支援機構による住宅金融証券化市場の整備育成や、住宅を資産として活用するリバースモーゲージの普及に向けた取組等が期待されています。

首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

- 平成28年の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.6万戸、中古マンションの成約件数は約3.7万件。
- 東日本レインズによる集計を開始した平成2年以降、初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。



3. 第三期中期目標の概要

平成29年3月1日、国土交通大臣及び財務大臣から住宅金融支援機構に対し、第三期中期目標（平成29～32年度）が指示されました。第三期中期目標については、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）で示されている「政策実施機能の最大化」という観点を重視し、「住生活基本計画」、「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」等の政策体系に住宅金融支援機構を位置付け、これらに基づく施策の実現に資するよう、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たすことをミッションとしています。

各事業における主な目標は次のとおりです。

(1) 証券化支援事業

住生活基本計画において「短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要」とされている一方、預金等を資金調達源とする民間金融機関だけでは十分に長期固定の住宅ローンを供給することは困難であり、「住宅金融証券化市場の整備育成が必要」とされています。また、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」において、住宅金融支援機構による証券化市場の育成が求められていることから、当該事業を重要度の高い事業と位置付けています。

具体的には、次の定量目標を設定しました。

- 「新たな住宅循環システムの構築」のため、世代を超えて循環していく良質で安全な新築住宅を供給する観点から、【フラット35】の申請件数（新築住宅に限る。）に占める長期優良住宅の割合について、中期目標期間の最終年度までに25%以上（平成28年度見込実績：19.9%）としています。

- 「新たな住宅循環システムの構築」のため、既存住

宅流通の市場を活性化させる観点から、【フラット35】の申請件数に占める既存住宅の割合について、中期目標期間の最終年度までに22%以上(平成28年度見込実績：17.2%)としています。

○「住宅金融証券化市場の整備育成」のため、民間金融機関によるMBSの発行を【フラット35（保証型）】で支援する観点から、【フラット35（保証型）】の取扱金融機関数の【フラット35（買取型）】の取扱金融機関数に対する割合について、2.0%以上（平成28年度見込実績：0.60%）としています。

○「ニッポン一億総活躍プラン」における「希望出生率1.8」の実現に向け、子育て支援に積極的な地方公共団体と連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて【フラット35】の金利を引き下げる【フラット35】子育て支援型の申請戸数について、中期目標期間中に7,500戸以上としています。

(2) 住宅融資保険事業

住生活基本計画において「公的保証による民間金融機関のバックアップ」によるリバースモーゲージの普及が求められており、住宅金融支援機構が保険引受により住宅政策上必要な資金の円滑な供給を支援することが重要です。

具体的には、次の定量目標を設定しました。

○「高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保」の観点から、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの取扱金融機関数について、中期目標期間の最終年度までに70機関以上(平成28年度見込実績：31機関)としています。

(3) 住宅資金融通等事業

政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野については、住宅金融支援機構が資金融通を補完する必要があります。

具体的には、自然災害からの復興等を支援する災

害関連融資、住生活基本計画における「子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境」の整備を支援する子育て世帯向け省エネルギー賃貸住宅融資、「高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進」を支援するサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資、「多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え」等を支援するまちづくり融資、「安全で質の高い住宅ストックへの更新」を支援するリフォーム融資等です。

当該事業においては、次の定量目標を設定しました。

○大都市部における75歳以上の後期高齢者の急増という課題に対し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅の供給を支援する観点から、サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の融資承認件数について、中期目標期間中に80件程度（第二期中期目標期間見込実績：104件）としています。

4. おわりに

以上の中期目標の着実な達成に向け、住宅金融支援機構は、今後とも、社会経済情勢の変化に対応しつつ、的確に業務を実施していくことが求められています。少子高齢化問題、空き家問題、地域コミュニティの希薄化等の居住環境の質の低下、住宅ストック活用型市場への転換の遅れ、マンション問題など、住生活をめぐる課題は依然として山積しています。住宅金融支援機構におかれては、これまで蓄積してきた知見や経験を活かし、政策実施機能を最大限発揮することにより、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たしていただくとともに、引き続き、我が国の住生活の向上に向け、国土交通省と一体となって御尽力いただくことを期待しています。