

平成28年8月3日

独立行政法人
住宅金融支援機構
理事長 加藤利男 殿

一般社団法人 プレハブ建築協会
会長 樋口武男

平成28年度補正予算並びに平成29年度予算及び制度改正要望

昨年、政府は「新・三本の矢」として「希望を生み出す経済」「夢をつなぐ子育て支援」「安心につながる社会保障」が打ち出され、今年6月には「ニッポン一億総活躍プラン」及び「日本再興戦略2016」がまとめられました。

また、3月に閣議決定された新しい「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年度～平成37年度）においては少子高齢化社会、ストックの活用・改善等社会経済を踏まえた住宅政策がスタートし、計画に示された目標を着実に達成するための施策の充実が求められています。

いままも、耐震性・省エネ性・バリアフリー等問題を抱えた住宅ストックが多い中、国民の住宅の質向上を進め、地方創生に資する力強い内需主導による経済回復を目指すため、国民生活にとって極めて大切で、かつ経済波及効果の大きい住宅分野での施策の強化は不可欠であり、そのため制度改正・予算拡大等が必要となっています。

特に、現下の国内経済は弱さがみられ、個人消費のマインドに足踏みが見られる中、中国や英国などからの下振れリスクもあります。当面の内需を喚起するため、経済波及効果の高い住宅投資の促進を含め、緊急経済対策が必要だと考えています。

若年層の持家取得促進において、【フラット35】Sの金利引き下げ等より利用しやすく、より積極的な住宅投資・住宅購入を促進させるような政策、予算等を宜しく願います。

この度、当協会では「豊かで安定した住生活の実現」に向けて、国民が住宅ローンをより利用しやすくするための制度改正等を要望としてまとめました。御検討頂きますよう宜しく願い申し上げます。

【予算および制度に係る要望事項】

1. 【フラット35】Sについて、以下の拡充策を要望します。

(1) 金利引き下げ期間の延長

金利Aプラン10年⇒20年、金利Bプラン5年⇒10年

(2) 金利引き下げ幅を一定期間拡大して頂くよう要望します。

- ・現行当初10年間▲0.3% ⇒ 当初10年間▲0.5%
- ・又は、U35割：本人または連帯債務者が35歳以下の場合▲0.05%、
U40割：同▲0.025%。18未満の子供1名に付▲0.05%。
- ・二世帯同居、多世帯同居の場合▲0.1%等の導入。

(3) 【フラット35】S（買取型）の9割超融資について、1年間の時限措置として、上乗せ金利をゼロとすることを要望します。【フラット35】Sに限った時限特例として要望します。

（平成28年度補正予算での対応をお願いします）

- ・平成27年度の新設住宅着工戸数は、920,537戸と前年度比4.6%の増加となりましたが、国内経済自体は足元で弱さがみられる状況にあります。内需を拡大させるには、経済波及効果の大きい住宅投資の促進が必要不可欠です。

【フラット35】Sに係る金利引下げ期間の延長や金利引下げ幅拡大措置並びに9割超融資に係る上乗せ金利の時限的撤廃等は、住宅取得者への強い建築動機となります。

- ・住宅取得能力の低い若年層、子育て世代並びに子育てを家族で支える三世帯同居世帯等に対して、【フラット35】Sの拡充によって、優良な住宅取得の促進を図ることは、重要な政策課題であると考えます。

2. 【フラット35】に係る物件取得費の限度額引上げを要望します。

【フラット35】の物件取得費は、現在1億円が上限となっています。

しかし、地価の上昇、建築費の高騰、多世帯同居、消費税の税率引き上げ等の影響を受けて、土地取得費を含めた都市部やその近郊地域の物件取得費は1億円を超えるケースも出ており上昇傾向にあります。

現行1億円の物件取得費の限度額を、最低でも『1億5千万円程度』まで、引き上げて頂くよう要望します。なお、融資限度額の8,000万円は、その不足分を民間金融機関からの融資や、親からの贈与、自己資金等で調達可能であることから、据え置きのみで差支えありません。

3. 【フラット35】ダブルフラットの使い勝手の向上を要望します。

【ダブルフラット】は、定年退職後や、子供の教育費が嵩む時に住宅ローンの返済額が減るように資金計画を組むことができる点で優れた商品です。

しかし、現在、申込書類から金銭消費貸借契約書、その他ほとんどすべての記入用紙にダブルで記入・署名・捺印等する必要があり、借入者負担までもがダブルとなっている状況です。

一部の金融機関では申込書類を1つにまとめる等の取り組みが行われておりますが、定額タイプの融資手数料は2口分の費用が掛かり、印紙代も別々に必要な割高な面があります。

借入者の記入の負担軽減に加えて、経済合理性の観点からも、一口のローンを申込みする場合に近い手続きで申込み等が行えるよう検討を要望します。住宅事業者の営業担当者からもその負担感から、お客様にお勧めしにくい状態であり敬遠され気味となっています。

住宅金融公庫の時代に、基本融資額と特別加算額が1つの申込書、金銭消費貸借契約書で申込みが可能だったように、【ダブルフラット】も借入者目線での負担軽減に係る工夫を希望します。

4. 【フラット35】のアシューマブルローン化 (Assumable Loan) を要望します。

【フラット50】で実現されているアシューマブル (債務承継型) ローン化について、【フラット35】でも可能となるようご検討をお願い致します。

住宅を売却する際に、低金利時代に借り入れた住宅ローンの条件を、そのまま購入者に承継可能とすることで、今後金利が上昇した際も、経済情勢に関わりなく低金利ローン付きの既存住宅として流通させることが可能となります。若年世帯の購入者等のアフォーダビリティの改善に寄与することとなります。

【フラット50】では、借入金利が高く、借入期間も長いため、支払利息が嵩み、利用者から敬遠される傾向にあります。【フラット35】のアシューマブルローン化は、既存住宅流通の中心となる築年数と合致し、流通活性化に新たな魅力が加わるものと期待されます。

5. 住宅建築の際に発生する諸費用のうち、フラット35利用時の所要資金 (住宅建設費) に含めることができる項目を拡充して頂くよう、要望します。

住宅取得資金には請負 (売買) 金額以外にも、引越し費用や建替時の仮住い費用等多くの付帯費用が発生します。現在、土地売買契約書印紙代や長期優良住宅申請手数料、住宅性能評価申請手数料はフラット35所要資金への算入が認められていますが、『新築時土地仲介手数料、土地登記費用、フラット35に係る金銭消費貸借契約書印紙代、フラット35融資手数料等』は算入が認められておりません。若年世帯等では、住宅取得時に十分な自己資金の準備が難しく、上記諸費用を所要資金に含めて頂くことで、より積極的な住宅取得機会の増加が期待できます。

更なる住宅需要の喚起を図ると共に、良質な住宅取得の支援に向け、ご検討いただきますようお願いいたします。

※ 領収書の入手が融資実行後でも、「明らかに費用が発生している（または発生する）事が確認できる場合」は、一定額での算入を認めるなどの可能性も含め、ご検討をお願いいたします。

6. 産休・育休中であっても、復職が明らかな場合は借入が可能となるよう審査基準の見直しを要望します。

現行の制度では、「現在、産休・育休中の方」や「住宅計画中（融資申込み直前）に妊娠が判明し、今後産休を必要とする方」の場合、復職完了まで融資が受けられなくなります。民間の金融機関では、子育て支援の観点から、復職が明らかな場合は勤務先からの証明書や産休前の収入証明等で融資を受けられる場合が多くなっており、【フラット35】においても、少子化対策の充実が望まれる中、産休・育休期間中の返済に懸念が無い場合については借入れを可能とするなど、現行制度の大幅な改善を要望します。

7. 機構団信特約制度加入促進策として、団信保険料の融資金利への組み込みを要望します。

機構団信特約制度は、保険料改定以降加入者が減少し続けています。加入者の減少は今後の団信特約保険料の更なる引き上げにもつながりかねません。現状のままでは団信保険の仕組み自体に影響を及ぼす可能性もあります。しかし、住宅ローンは団信加入を前提として計画を進めることが健全な資金計画と考えます。フラット35も民間住宅ローンと同様に融資金利に保険料を組み込む事を要望します。

団信加入は任意ではなく原則加入としますが、団信加入が謝絶された場合でも借入はできる制度とし、その際の金利は、債権管理手数料相当額を考慮した水準で基準金利から0%~0.2%程度引き下げる等検討をお願いいたします。

8. 多世帯同居への対応策として、1棟の建物で債務者の異なる2口のローンが組めるよう、制度の改定を要望します。

現行制度では、独立2世帯住宅を区分登記すれば、2口の融資を受けることが可能となりますが、共有登記とした場合は1口の融資しか受けることが出来ません。

しかし現状では相続税への対策として独立2世帯住宅であっても区分登記とせずに共有登記とするケースが多く、この場合に連帯債務方式ではなく、2口のローンを要望されるケースが増えてきています。区分登記されていない場合であっても2債務者（兄弟等）が別々にローンを組めるよう、フラット35の制度の見直しを要望します。

9. 国有地に係る借地承諾書の取扱いについて要件の緩和を要望します。

フラット35借入の際に提出する住宅金融支援機構所定の地主の承諾書には、地代を滞納した際の地主の通知義務があります。国有地上の借地（国が地主）に個人が住宅を建築する場合、国としては通知義務がある限り承諾できない（口頭での承諾にも応じられない、通知を約束する事は出来ない。）との見解があります。（関東財務局管内統一見解）

お客様からは、「国が所有する敷地の上に建築する住宅に【フラット35】の借入れできず、民間（個人）地主なら借入れできるというのは制度面でおかしいのではないか？」との指摘も聞かれます。国が所有する土地の上に、個人が借地して住宅を建築する場合でも、【フラット35】の借入れができるよう、承諾要件の基準緩和もしくは、所管官庁との調整を要望します。

10. 【フラット35】リノベ（既存住宅購入資金＋リフォーム工事資金一体融資）を、割賦販売法における個別信用購入あっせんの適用除外である「不動産の購入」（割賦販売法第35条の3の60）に含めることができるものとして、取り扱って頂くことを要望します。

- ・ リフォーム工事に係る提携ローンについては、既存住宅の購入と同時に行われる場合であっても、割賦販売法の規制対象となっています。

既存住宅の購入資金を、宅建業者等の紹介による金融機関から提携住宅ローンを使って融資を受ける際に、リフォーム工事資金まで合算して、1つの住宅ローンで借りる場合、厳しい割賦販売法の適用を受けることから、都銀、地銀、信用金庫等が提携ローン融資を行われないことが多く見られます。

住宅金融支援機構の既存住宅購入＋リフォーム工事の一体融資制度である、【フラット35（リフォーム一体型）】も、割賦販売法の適用を受けるため、割賦販売法の登録を行って融資することが条件となっており、事実上、運用が難しく、銀行、モーゲージバンク等で取り扱うところが限られ、円滑な融資が受けにくい状態となっています。

このため、既存住宅購入に付随して実施するリフォーム工事については、その借入資金を既存住宅融資と一体の1つの提携住宅ローンで融資する場合に限り、割賦販売法第35条の3の60に定める全面的適用除外である「不動産の販売」に含めた取扱いとすることは、「手続きの大幅な簡素化、長期かつ低利の融資等」から消費者利益に資するものであり、一体融資に限っては、「不動産の販売」を全面的適用除外とした立法趣旨に沿うものと考えられます。また、社会問題となっている訪問販売等によるリフォーム単体工事への無担保融資とは全く性格が異なり、有担保かつ、法に基づく宅地建物取引業者が介在すること等から消費者保護上の問題が生じる蓋然性が低く、既存住宅流通活性化の観点からも必要と考えます。

【フラット35（リフォーム一体型）】『既存住宅購入資金＋リフォーム工事資金一体融資』を割賦販売法の全面的適用除外として頂くよう、要望します。

1 1. リフォームにより省エネルギー性能等を向上させた既存住宅に対する【フラット35】の金利引下げ幅拡大措置（【フラット35】リノベ）の来年度継続実施を要望します。

本年度、【フラット35】を活用した性能向上リフォーム推進モデル事業として実施される【フラット35】リノベについては、借入者または住宅事業者が購入した既存住宅について、【フラット35】Sの技術基準に適合するよう、性能向上リフォームを行う住宅に関して、【フラット35】の借入金利から0.6%の金利引下げが行われますが、来年度についても、所定の予算措置により0.6%の金利引き下げを継続実施して頂くよう、要望します。

1 2. 住宅金融支援機構の省エネ賃貸住宅建設融資について、1戸あたりの専有面積原則50㎡以上を40㎡以上としていただくよう要望します。

省エネ賃貸住宅融資は、融資対象となる住宅の1戸当たり専有面積基準が、四人世帯の最低居住水準である原則50㎡以上とされています。

今後の類型別世帯の状況は、四人以上世帯が減少する一方、「三世帯」、「夫婦のみ世帯」の増加が見込まれています。又、高齢者世帯に関しては、都市圏を中心に「一人世帯」、「夫婦のみ世帯」の大幅な増加が見込まれています。都市部では、バリアフリー、省エネ等の優良な住宅性能水準を有した、より小規模な世帯向けの賃貸住宅供給体制を充実させていくことが重要と考えますが、省エネ賃貸住宅融資は従来型のファミリーが想定されており、居住形態の変化や市場の供給ニーズとのミスマッチがおきており、活用しきれていない状況にあります。

省エネ賃貸住宅融資制度は「四人以上のファミリー向け」に限定せず、良質な省エネ賃貸住宅の供給促進策と考え、専有面積50㎡以上の条件を40㎡以上として頂くよう要望します。

今後の市場動向を踏まえ、都市部限定での運用も視野に入れ検討を要望します。

以上