

平成29年7月7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30年度予算及び制度改正要望

昨年6月、政府では「ニッポン一億総活躍プラン」を決定し、「希望出生率1.8」、「介護離職ゼロ」、「名目GDP600兆円」に向かって各種の政策が掲げられ、AI、IoTなどによる第4次産業革命、環境・エネルギー投資の拡大、観光、地方創生、国土強靱化、働き方改革などが進められています。

また、同年3月には今後10年間の計画期間とする新しい住生活基本計画が閣議決定され、少子高齢化・人口減少、空家の増加等を背景に、目標として、若年世帯・子育て世帯、高齢者が安心して暮らせる住生活の実現、建替え・リフォームによる質の高い住宅への更新、流通の促進、空家の活用・除却の推進、住生活産業の成長、住宅地の魅力の維持向上等があげられています。

いまま膨大に存在している「耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない不良な住宅ストック」を、「性能・品質の優良な住宅ストックに建替え・改修し、長期優良住宅などの良質な住宅供給を積極的に行うこと」が国民生活にとって極めて大切です。また住宅投資の大きな経済波及効果を考えますと、それらを促進するための金融制度をはじめ各種制度改正等が必要となっています。

一方、内閣府発表の5月の月例経済報告によると、住宅建設はこのところ弱含んでおり、先行きも当面弱含みで推移すると見込まれています。平成28年度の住宅着工戸数は、持家は約29万2千戸(昨年比+2.6%)、貸家は約42万7千戸(+11.4%)、全体で約97万4千戸(+5.8%)となりました。このうち貸家は、相続税基礎控除額の引下げ、低金利の状況から好調が継続しているものの、今後の需給動向は注意深くみていく必要があります。また、持家は前回の消費税率引き上げの反動減のあった一昨年及び昨年の低水準を多少上回った程度で、必ずしも好調な水準とはいえません。

若年・子育て世帯が【フラット35】Sの制度拡充等の予算措置、制度改正等の施策を通じて、より積極的に良質な住宅の取得促進を図れるよう宜しくお願い申し上げます。

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予算ならびに制度改正等を要望としてまとめました。

ご検討いただきますよう、宜しくお願い申し上げます。

【予算および制度に係る要望事項】

1. (長期優良住宅に係わるフラット35の拡充)

長期優良住宅の普及促進を図るため、長期優良住宅に係わる【フラット35】について、下記施策の拡充を要望します。

(1) 【フラット35】S(買取型)金利引き下げ期間の延長

金利Aプラン10年⇒20年

あわせて金利Bプランについても5年⇒10年に延長

(2) 【フラット35】S(買取型)の9割超融資について、上乗せ金利の引下げ。

(3) 土地取得資金を含む建築費限度額の引き上げ

1億円⇒1.5億円(但し、借入金額は1億円を限度とします。)

(4) アシューマブルローン普及促進策の実施と取扱金融機関の拡大推進

- ・現在、長期優良住宅は、毎年約10戸ずつ増加しているものの、H27年度は、新築1戸建て住宅総数約41万戸に対する長期優良住宅は約10万戸と、およそ4戸に1戸の割合に留まっております。また、住宅金融支援機構の第三期中期目標及び中期計画においても、【フラット35】における長期優良住宅の目標が定められています。

市場に供給される長期優良住宅の割合を増やすため、上記の通り、長期優良住宅に限定した特別な普及促進策の検討を要望します。

2. (住宅融資保険の拡充)

既存住宅の購入に付随して行われるリフォーム工事で既存住宅購入・リフォーム一体型提携ローンを受ける場合について、割賦販売法の不動産の販売に含まれる場合の条件が明確化された。

この条件に沿った取扱いで、一体型提携ローンを十分活用できるようにするため、土地決済時から一体型提携ローン実行までの間のつなぎ資金として住宅金融支援機構の「個人つなぎローン保険」が活用できるよう同制度の次の拡充をされたい。

(拡充)

ア 既存住宅・リフォーム一体型提携ローンを対象化

イ 取扱金融機関に貸金業者を追加

ウ 10割補填型の導入

- ・既存住宅購入に付帯して実施するリフォーム工事について、既存住宅購入の融資と一体で借入する場合に、割賦販売法に定める「不動産の購入」として、割賦販売法の適用除外として取り扱える基準が明確化した場合には、既存住宅の代金決済時から、リフォーム工事完了までの間のつなぎ融資は、民間金融機関での対応が困難なことが予想されます。既存住宅の代金決済用の民間金融機関のつなぎ融資に、無担

保・無保証の融資である「個人つなぎローン保険」が広く活用できるよう制度の拡充を要望します。一体型提携ローンを利用した既存住宅の流通活性化には欠かせない仕組みになると考えます。

3. 【フラット35】リノベの普及促進

【フラット35】リノベの普及促進を目的として、以下の事項を要望します。

(1) 【フラット35】リノベの検査手続き簡素化及び技術基準の緩和を要望します。

- ・【フラット35】リノベについては、確認及び検査の手付きが3回あり、かつ既存住宅の性能の把握が難しいなど、検査手続き上困難な課題があります。また、現行の技術基準では、現状、築後年数の比較的浅い一部のプレハブ住宅を除き、基準を満たすための工事が困難なケースも多く、利用件数が伸びない状況にあります。【フラット35】リノベについて、検査手続きの簡略化と技術基準の緩和を要望します。

(2) 【フラット35】リノベの金利引下げ幅拡大措置の継続実施を要望します。

- ・住宅取得能力の比較的低い若年時や高齢者の住宅取得能力の向上を図る上で、【フラット35】リノベの金利引下げ措置は大変効果的であり、制度簡素化・基準緩和による利用促進と併せて制度の浸透を図るため、金利引下げ措置の継続を希望します。

4. (リバースモーゲージの普及促進)

リバースモーゲージの普及促進を目的として、以下の事項を要望します。

(1) 民間金融機関が取り扱うリバースモーゲージ用の住宅保険制度について、制度の継続・恒久化を要望します。

(2) リバースモーゲージの更なる普及促進を図るため、【フラット35】の買取型証券化と同様に、リバースモーゲージについても、買取型証券化によるリバースモーゲージ証券化市場の創設検討を要望します。

(3) 高齢者に対して、リバースモーゲージがわかりやすく、身近な制度となるよう、認知度アップのため、同制度を普及・促進されたい。

- ・4月に導入された、リバースモーゲージ融資に対するノンリコース型住宅融資保険制度は、新年度より開始されておりますが、民間では対応困難な面を補完する画期的なものであり、本住宅融資保険制度の拡充・継続と恒久化を強く要望します。
- ・また、【フラット35】買取型証券化と同様、民間リバースモーゲージ債権の買取型証券化市場など、既に海外には存在する市場の創設に向けての検討を要望します。
- ・リバースモーゲージは、主に高齢者を対象とする制度のため、本制度が高齢者にと

って、身近でわかりやすく、いざという時には、住宅がセーフティネットとして適正に機能するものとなるよう、認知度アップ等の積極的な普及促進活動を要望します。

5. (子育て支援、地方活性化)

【フラット35】「子育て支援型、地方活性化型」の制度延長を強く要望します。

なお、申込みにあたり借入者から取得する「申出書」などは、借入申込書に1欄追加するにとどめ、膨れ上がっている、【フラット35】の申込時書類数の削減を図っていただくよう要望します。

- ・今年度より導入された【フラット35】「子育て支援型、地方活性化型」については、5年間にわたり金利が0.25%（Sと合わせて0.5%）引き下げられますが、来年度についても所定の予算措置により0.25%の金利引き下げを継続実施していただくよう要望します。
- ・また、申込時に提出する書類が増加傾向にある為、申出書に代わるチェック欄を申込書に1行追加する等の対応で提出書類の削減の検討を合わせて要望致します。

6. (審査基準面での子育て支援策)

産休・育休直前の審査基準の更なる緩和を要望します。

現行制度では、産休・育休中のお客様は申し込みが可能です。産休に入る直前のお客様で融資実行時点で産育休中となることが明らかな人は、事実上申し込みができない状況にあります。子育て支援の観点からも、審査・融資基準の緩和を要望します。

- ・「現在、産休・育休中の方」について審査条件が緩和されましたが、「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、融資が受けられない状況にあります。民間金融機関の説明では、マニュアルに当該状況の場合の記載がないとのこと。産休・育休前のため、同期間に入った場合の収入証明等の提出が難しいため、機構の求める基準を満たすことが出来ないとの指摘があります。
- ・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大半であり、【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、現行制度の更なる改善を要望します。

7. (土地取得費に係る取扱い改善)

古家付土地を取得し、2年以内に住宅を新築した場合に、古家の費用を土地取得費から控除する現行制度を改善し、(古家に居住した場合を除き)、土地取得費に古家も含まれるよう要望します。

- ・ 現行制度では、古家付の土地を取得し、古家に居住せず、取り壊して建替える際に【フラット35】の申込みを行った場合でも、既存住宅の購入費用に古家屋部分の売買金額相当額を含む場合、融資対象額から控除されます。古家に居住せずに建て替えを行う場合には、土地取得費に古家の取得費用を含められるよう審査基準の見直しを要望します。

8. (底地権購入費に係る取扱い基準の改善)

借地上の建物に住んでいる人が、地主から底地を買取り、所有権を取得する形で、住宅を新築する際に、借地上の建物に『居住中』に金融機関に【フラット35】の申込みを行うと底地取得費が融資対象となりません。(仮住まい後に申込みしないと底地取得費が融資の対象から外れます。)この点、申込み時期に関わらず、底地の取得費用は融資対象としていただくよう要望します。

- ・ 現在、借地上の建物に本人居住中に、地主からの底地買取り費用を含む【フラット35】の申込みを行っても、現行制度では融資対象になりません。しかし、仮住まい後の非居住の状態にすれば、底地買取り費用まで融資対象となっています。仮住まい後の申し込み手続き自体、底地購入時期や建築スケジュール的にも通常は困難であるため、現行の制度を見直し、本人居住中の底地権買取り費用を含む申込みについても、底地権の融資対象として頂くよう制度の見直しを要望します。

9. (申込み時顧客負荷軽減のお願い)

【フラット35】ダブルフラットの使い勝手向上を要望します。

- ・ 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事が出来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、借入時の負荷も文字通り2倍で住宅の営業担当者もその負担感から、お客様にお勧めにくい状態であり敬遠され気味となっています。
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ど割高な面があります。
- ・ 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。

10. (一部諸費用の融資対象化)

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。

若年世帯などでは、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。

更なるアフォーダビリティ向上のため、ご検討をお願いします。

- ※ 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措置なども含めてご検討願います。

11. (多世帯同居に伴う、ローン2債権化)

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、この場合に多世帯化に伴い、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。
近年、多世帯が同居する形態の住宅が、若年層の所得の低迷により増加傾向にあり、併せて、晩婚化などによる同居形態の多様化も進んでいます。このため、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。

1 2. (収入合算基準の見直し)

独身者の増加に伴い、兄弟間での収入合算についても、検討を要望します。

- ・多世帯での同居の増加、同居形態の多様化の中で、夫婦、親子間以外の兄弟間での同居者が収入合算を希望するケースが増えています。相続税の小規模宅地の評価減に係る税制の影響から、区分登記での2口申込みは避けられる傾向が強く、共有登記の場合での兄弟間での収入合算が出来るよう制度の見直しを要望します。

1 3. (国有地に係る地主承諾書の取扱い)

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

- ・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の【フラット35】の借入れについては、現在金融機関の判断で融資が可能となる様、制度改正が行われましたが、金融機関の都合上この為の管理ができないため、融資を断られるケースが多く見られます。金融機関の判断に委ねるのではなく、運用の改善を検討していただくよう要望します。

1 4. (審査用収入証明の運用の柔軟化)

転職者等の収入を証する書面の柔軟化を要望します。

- ・現在は本人より勤務先に機構所定の給与証明書を求め、その提出が要件とされていますが、勤務先に従業員が住宅取得を計画しているとの個人情報明らかとなる懸念から、フラット35敬遠の声が聞かれます。昨今の雇用の流動化により転職者の割合は増加しており、このため、具体的には、原則的なルールによる他、源泉徴収票の他、原本照合された給与明細の写しなどでも良いこととするなど、民間金融機関にて運用する方法に近いやり方も認めるなど、柔軟化を要望します。

以上