

平成30年7月5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 芳井敬一

平成31年度予算及び制度改正要望

内閣府発表の6月の月例経済報告によると、わが国の景気は緩やかな回復基調が続いており、先行きは雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復に向かうことが期待されています。

一方、平成29年度の住宅着工戸数は、約94万6千戸と対前年度比2.8%減となりました。うち持家は約28万2千戸（昨年度比マイナス3.3%）で昭和40年度以降では前回の消費税引上げ直後の平成26年度に続き過去2番目の最低水準となり、また貸家も金融引締めの影響もあり、約41万戸（マイナス4.0%）となり、いずれも年後半から直近の月まで対前年同期比マイナスが継続し、厳しい状況が続いています。

さらに、消費税率の10%への引上げが平成31年10月（住宅請負の契約経過措置は平成31年3月まで）に実施される予定となっており、このままでは国民の住宅取得への負担がさらに増加し、若年者の円滑な住宅取得に支障が生じ、住宅投資が減退することが必定であるとともに、前回の消費税率引上げ時に発生したような大きな需要変動がおき、経済に悪影響を及ぼすこととなります。6月15日閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」においても税率引上げ後の住宅などの購入支援について、税制・予算による十分な対策を具体的に検討することとされました。

一方、現在ある既存住宅ストックには耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない低質なものが膨大に存在しています。南海トラフ巨大地震、首都直下地震が予想される中、災害時の安全性を確保すること、CO2の削減をはじめ地球環境保護のために住宅の省エネルギー化を強力に推進すること、超高齢化社会で安心して暮らせる住まい・住環境づくりを行うことが急務となっています。このためには、これらの低質な住宅ストックを長期優良住宅をはじめとする性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいは改善し、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になっています。

このため、貴機構において、若年・子育て世帯などが【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。

御検討頂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】

(消費税引き上げに伴う受注急減等の激変緩和策)

1. 消費税引き上げ後の住宅需要の落ち込み抑制のため、以下の受注促進策を要望します。

消費税10%への引き上げによる住宅需要の急速な落ち込みを抑制するため、若年世帯(子育て世帯)が借入する【フラット35】について、平成31年4月1日から平成33年3月末までの2年間、次の施策を講じていただきたい。

(1) 若年世帯(借入者申込時年齢40歳以下)に対して、【フラット35】S(買取型)金利引下げ期間の延長

金利Aプランの金利引下げ期間 現行 当初10年間 → 当初15年間

※金利Bプランは現行のままとする。

※中古・リフォーム一体型も同様とする。

※子育て支援制度の利用は、地方公共団体の予算枠の制約があるため、条件としないものとする。

(2) 【フラット35】S(買取型)の融資比率が9割超の場合に、上乗せされている上乗せ金利幅の縮減

上乗せ金利 現行 0.44% → 0.13%

※中古・リフォーム一体型も同様とする。

- ・消費税率の10%への引き上げが、平成31年10月(住宅請負契約の契約経過措置は平成31年3月末まで)に実施される予定となっており、このままでは国民の住宅取得への負担が更に増加し、所得が低下している若年世帯の円滑な住宅取得に支障が生じかねないため、上記施策を要望します。

(若年層を中心とする長期優良住宅の供給促進)

2. 長期優良住宅(耐久・可変性)の普及促進を図るため、【フラット35】S(買取型)のうち、「耐久・可変性」について、下記施策の拡充を要望します。

(1) 若年世帯(借入者申込時年齢40歳以下)について、金利引下げ期間の延長
金利Aプラン 現行 当初10年間 → 当初15年間

※金利Bプランは現行のままとする。

(2) 金利引継ぎ特約付き【フラット35】(アシューマブルローン)の取扱い
金融機関の拡大促進と同制度の普及活動の促進(再要望)

(3) 金利引継ぎ特約付き【フラット35】(アシューマブルローン)の「債務承継者に係る住宅ローン控除制度の適用(税制)」については、現在民間金融機関の住宅ローンを含めて適用対象になっていません。関係省庁と調整の上、租特法等法令改正または国税通達等により、実現を図っていただきたい。

(住宅建設費に含めることができる諸費用の追加)

3. 【フラット35】の「住宅建設費に含めることができる費用」について、住宅建築の前提となる「建築確認申請が下りるために必須となる各種申請手数料（下記参照）」は、契約書等で確認できる限り、含めていただくよう要望します。

●建築確認申請上、建築確認時または建築確認の前に申請が必須となる以下の申請手数料について、建設費に含めることができる諸費用としていただきたい。

- ・浄化槽申請手数料
- ・土地区画整理法第76条申請手数料
- ・市街化調整区域申請手数料
- ・都市計画法第53条申請手数料
- ・都市計画法工作物申請手数料
- ・風致地区申請手数料
- ・中高層申請手数料
- ・狭あい道路申請手数料
- ・文化財保護法申請手数料
- ・開発行為申請手数料

注) 上記申請手数料は、常に発生するものではなく、建築確認申請の内容により、必要な事前申請は異なります。

- ・住宅建設費に含めることができる諸費用については、要望を実現いただき充実してまいりましたが、最も重要な建築確認申請に伴う各種申請手数料は、建築請負契約書諸費用欄やその他契約書等に明記されていても含まれないとの説明がありました。（住宅金融支援機構の平成30年4月版パンフレットP33の9. Q&AのQ4のAに示された「対象となる住宅の費用」に列記されたもの以外は対象とならないとの貴機構見解に基づく。）
- ・建築確認申請を下す上で必須となる上記申請手数料は、建設費に含めることができるよう強く要望します。

(住宅融資保険【リ・バース60】(リバースモーゲージ)普及促進のための制度拡充)

4. 民間金融機関等が、本制度の活用を本格化させつつあることに伴い、現在問題となっている下記項目について、制度改善を望みます。

- (1) 申込時年齢60歳未満の者の担保掛目の引き上げ
申込時年齢55歳以上から、50%となるよう措置願いたい。
- (2) 連帯債務者要件に、60歳未満の配偶者を追加願いたい。
現行制度では、借入者が亡くなった場合には、連帯保証人でない配偶者は3ヶ月以内に退去しなければなりません。リバースモーゲージ制度本来の趣旨や民法改正案に盛り込まれた配偶者居住権など、高齢者の居住安定確保の観点から、連帯債務者に係る制度の見直しを要望します。
- (3) マンション建替えの際に、【リ・バース60】を増床購入費等で利用する場合、付保承認期間を現行の2年から、3～4年程度に延長願いたい。
- (4) リバースモーゲージ制度の継続・恒久化と、高齢者に対する認知度アップの

ための更なる普及・促進活動（再要望）

- ・2017年4月に制度導入された、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、民間では対応が困難な面を補完する画期的なものであり、既に同保険制度を活用して、民間金融機関でも新たに取り扱いを開始するところが増えつつあります。
高齢化社会を迎えつつある我が国において、民間金融機関による【リ・バース60】を活用したリバースモーゲージが更に普及・促進され、安定的な活用が図れるよう本住宅融資保険制度の拡充・恒久化を要望します。
- ・マンション建替えでは、現在の申込み分が、平成21～22年竣工は一般的であり付保承認期間を超過してしまいます。（借入者の不安を払拭するため付保承認期間の特例を希望します。）

（【フラット35】申込み時金利適用の追加導入）

5. 融資実行時の金利適用型（現行）に加え、申込時金利適用型の制度追加を要望します。

今後の長期金利上昇の可能性を受け、一定の手数料支払いのもと、申込み時金利が適用できる制度の追加導入を検討願います。

※万一、融資実行時の金利の方が低くなった場合は、手数料の放棄により、融資実行時の金利が選択可能となるよう希望します。

（【フラット50】融資割合の見直しと金利引き下げ）

6. 長期優良住宅の更なる普及のため、フラット50について、現行建設費または購入金額の6割となっている、融資割合を9割まで引上げていただきたい。但し、融資限度額は、6000万円据置きとします。 また、金利の引下げも併せて検討願います。

- ・長期優良住宅普及のため、【フラット50】は有効ですが、融資割合が6割以下と低く、かつ金利もフラット35に比べて0.41%高いなど使い勝手が悪いものとなっています。
- ・現行制度では、【フラット35】とのミックスでは10割融資が可能となっているものの【フラット50】単独融資では6割以下であり、さらに手続面ではダブルフラット同様、書類が多く負荷の面で利用が限定的です。また、金利水準も通常の住宅ローンに比べ極めて高く競争力がないものとなっています。

（中古・リフォーム一体型ローンに対する「個人つなぎローン保険」10割填補の導入）

⇒（昨年度要望再掲）

7. 既存住宅の購入に付随して行われるリフォーム工事について、「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、既存住宅購入に係る決裁時から、リフォーム工事完了後の一体型提携ローン実行までの間の民間金融機関によるつなぎ融資に対して付保される「個人つなぎローン保険」について、填補割合の拡充を希望します。

現行 9割填補 → 10割填補

※本件、提携ローン導入を予定している民間金融機関からも10割填補型の個人つなぎローン

保険の実現が、民間金融機関の債権保全面からもポイントになるとの指摘があります。

(子育て支援型、地方活性化型の制度延長) ⇒ (昨年度要望再掲)

8.【フラット35】「子育て支援型、地方活性化型」の制度延長を要望します。

- (1) 地方公共団体の予算枠は限られるものの、お客様の本制度に対するニーズは底堅く推移しており、制度の延長を希望します。
- (2) また、地方自治体毎に大きく異なる制度をわかりやすく借入者に伝えられるように、ふるさと納税サイトのような情報を一元的に確認できるサイト設置を要望します。

(【フラット35】リノベの制度継続) ⇒ (昨年度要望再掲)

9.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】リノベに対する、金利引下げ幅拡大措置の継続実施を要望します。

(古家付き土地取得費への古家の算入) ⇒ (昨年度要望再掲)

10.古家付き土地を取得し、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められるようお願いしたい。また、古家を含む売買契約で、古家の金額明示が無いケースにおいて、消費税金額や固定資産税評価額等から古家費用を算出して、売買契約金額から差し引く方式の見直しをお願いしたい。

- ・現行制度では、古家付きの土地を取得し、古家に居住せず、取り壊して建て替える際に【フラット35】の申し込みを行った場合は、既存住宅の購入費用に古家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。
 - ・古家の金額明示のない売買契約書では、古家費用を消費税や固定資産税評価額から算出して差し引くこととなっています。実態的には古家金額がゼロで、実質土地価格相当の場合でも、古家部分の費用を差し引くことになっています。(個人間売買で、仲介が入るケースがほとんどのため、消費税の明示がなく、固定資産税評価額相当を差し引くこととなりますが、実態的には築年数の古い住宅では、売買金額が土地費用相当となっているケースも多いのが実態です。)
- 古家付き土地取引の割合 1都3県のサンプリングデータでの推計値 約55%(2018年度1年間)
※元データ：東日本レインズ サンプル数 1500

(借地人の底地取得費の対象化時期の拡充) ⇒ (昨年度要望再掲)

11.借地人が底地を取得して、住宅を建築する際の底地取得費は、融資対象ではあるものの、仮住まい後でないと融資対象とならないわかりにくさを解消願いたい。

借地上の建物に住んでいる人が、地主から底地を買取り、所有権に代えて、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】の申し込みを行ってしまうと底地取得費が融資対象となりません。(仮住まいした後に申込みをしないと底地取得費が融資対象から外れます。)

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なるよう制度拡充を要望します。

(「ダブルフラット」の使い勝手の向上) ⇒ (昨年度要望再掲)

1 2. 【フラット35】「ダブルフラット」は、同一借入者に関わらず、2口の申込みとなっており、借入者の負担軽減や借入申込書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が、現在、申込書類から金銭消費貸借契約書等多くの記入書類にダブルで記入・署名・捺印等する必要があり、借入者の負担から敬遠されています。
- ・システム更改等の制約があると承知しておりますが、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～融資実行まで可能だったように、【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。

(多世帯同居世帯への2口ローンの借入れ) ⇒ (昨年度要望再掲)

1 3. 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、制度拡充を要望します。

- ・現行制度では、区分登記すれば、2口の融資を受けることが可能ですが、共有登記の場合、1口の融資しか受けることが出来ません。
しかし現状では税制改正もあり、独立2世帯住宅であっても区分登記ではなく共有登記となるのが一般的です。
- ・一方で、近年、若年層の所得の低迷や晩婚化などによる同居形態の多様化で、多世帯が同居する形態の住宅は、増加傾向にあります。このため、同居する複数の世帯が住宅ローンを借入れしたいという希望が増えており、【フラット35】においても、このような社会の動きに合わせ、1住宅で2口のローンが組めるような制度拡充を検討願います。

(電子化への取り組みによる借入者の利便性と、個人情報安全管理措置の向上)

1 4. 民間金融機関では、住宅ローンにおける完全ペーパーレス化、電子化を目指した検討が開始されています。住宅金融支援機構においても、次世代に向けた先導的な取り組みを希望します。

- ・【フラット35】についても、事前審査～本融資実行、登記手続まで、自動審査・電子契約・電子署名等による顧客負担の軽減や、共通プラットフォーム化による顧客個人情報の安全管理措置の徹底、電子化によるペーパーレス化等、次世代の住宅ローンのあり方に係る先導的な取り組みを期待します。

以上

