

平成 20 年 8 月 5 日

社団法人 プレハブ建築協会  
会 長 樋 口 武 男

## 平成 21 年度住宅関連予算及び制度改正要望

世の中はフロー型社会からストック型社会へと移行しつつあります。「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」いわゆる 200 年住宅の建設促進を通じ、ゆとりある住生活を具現化していく時代が来しました。良質な住宅を取得する事は誰もが望んでいる事です。豊かさの実感と住まいについての安全・安心そして何より国民一人一人が快適な生活が営める住宅という社会資本の整備が求められています。少子高齢化の時代に今後ますます増加傾向に有る高齢者への対応と、将来のために若年層への良質な住宅取得促進支援は重要なポイントと考えます。

環境に対する取り組みでノーベル平和賞を受賞したケニアのワンガリ・マータイさんが、「MOTTAINAI (モッタイナイ)」という言葉の世界に提唱し、日本人の「もったいない」精神が強く求められるようになってきました。

また、昨年、米国住宅ローンの延滞に端を発したサブプライムローン問題は、瞬く間に世界の金融資本市場を席卷し、その影響で日本を含む世界中の実体経済は減速へと向かいました。この問題は、改めて住宅ローンの申込み・審査の方法や証券化技術を含む市場全体のこれまでのあり方に一石を投じるものとなりました。

このような時代背景の中で、証券化支援事業を通じて優良な住宅の供給と証券化市場の形成という大きな役割を担っておられる住宅金融支援機構に対する期待は益々高まっていると考えられます。

この期待にお応えいただく事を切にお願い申し上げますと共に下記の事項を要望させていただきます。

### 【 予算および制度に係る要望事項 】

1. 長期優良住宅取得促進及び優良住宅取得支援制度（フラット 35 S）の拡充
2. 【フラット 35】 S 選択適用条件の多様化
3. 長期優良住宅に対応したフラット 35 商品バリエーションの創設
4. リバースモーゲージの創設と普及促進策の検討
5. フラット 35 貸し出し金利の引下げ
6. 機構団体信用生命保険特約料の「金利への組み込み方式」等への変更、計算式開示
7. フラット 35 買取対象範囲（資金用途）の拡大
8. フラット 35 所要資金の対象範囲の拡大
9. フラット 35 土地決済用資金について、先行融資又はつなぎ融資制度の創設
10. フラット 35 審査のスピードアップ（事前審査制度の導入）
11. フラット 35 申込時金利の選択適用制度の創設

## 1. 長期優良住宅取得促進及び優良住宅取得支援制度（フラット35S）の拡充

長期優良住宅取得支援を目的とした新制度の創設及び優良住宅取得支援制度の継続を要望します。

### 【要望内容】

#### ●一般会計からの出資金の増額

(1)長期優良住宅取得支援制度(仮称：フラット35SS) 10年間0.3%金利優遇(1000戸)40億円

(2)住宅取得支援制度【フラット35】S 5年間0.3%金利優遇(25000戸)500億円

### 【要望理由】

長期優良住宅認定制度の普及促進、質の高い優良住宅の建設を促進するために上記制度の創設及び継続が必要と考えます。

具体的には、長期優良住宅に対して10年間の金利優遇を行う制度(仮称フラット35SS)の創設(対象戸数:1000戸)、また優良住宅(フラット35S)については、本年度と同様25000戸を対象戸数とした同制度の継続を要望します。

## 2. 【フラット35】S選択適用条件の多様化

今後の質の高い住宅ストックの供給促進策として、マンション・戸建て住宅等にかかる優良住宅取得支援制度適用条件の選択肢の多様化を要望します。

### 【要望内容】

優良住宅の性能基準を、現行の4基準から2基準を追加し、選択肢の多様化を図ることを要望します。

追加項目例(数値で表示される住宅性能表示制度評価項目)

- 耐火等級(延焼の恐れのある部分/開口部以外)4以上
- ホルムアルデヒド発散等級3以上

### 【要望理由】

現行の優良住宅取得支援制度基準適用の選択肢は、4基準と選択肢が限られています。優良住宅としての性能は、他の住宅性能表示項目で評価する事も可能と考えられます。多様な選択肢の中から2基準を満たすことを優良住宅の適用条件とし、優良住宅の供給促進及びフラット35利用促進策としていただくよう要望します。

### 3. 長期優良住宅に対応したフラット35商品バリエーションの創設

民間金融機関では必ずしも十分に対応できていない下記項目に関して、住宅金融支援機構のフラット35等の仕組みを通じての対応を要望します。

#### ①フラット50（フラット50S）

##### 【要望内容1】

長期優良住宅認定制度導入の動きも踏まえ、長期優良住宅の認定を受ける事を条件として、40年返済または50年返済まで対応可能な商品の追加を要望します。

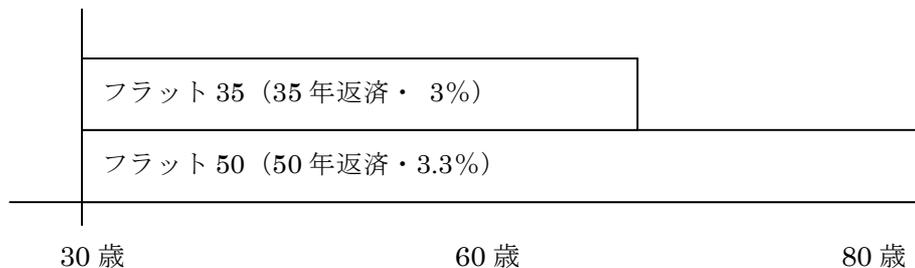
##### 【要望内容2】

フラット50を利用する場合に、総返済額が過大にならないよう、ライフプランに合わせて2階建ての融資（フラット35の20年以内または35年以内の融資との併用）が可能となるよう要望します。

1人の借入者が、所要資金の範囲でフラット50とフラット35の2本の融資を併用することができれば、フラット50については、定年後でも返済が可能な範囲で無理なく借り入れることができます。

##### 【スキーム図】

例) 3000万円をフラット35『2000万円』とフラット50『1000万円』の2口を一契約で借入れ



1. 上記の場合、当初35年間・・・月々111,025円  
36年目以降・・・月々34,055円 } 総返済額 52,759,449円
2. 3000万円全額をフラット50・・・月々102,165円 } 総返済額 61,298,747円
3. 3000万円全額をフラット35・・・月々115,455円 } 総返済額 48,490,468円

## ②住宅ローン承継制度の創設

### 【要望内容】

中古住宅流通促進策及び長期固定金利型住宅ローンの特性を活かすために、住宅を売却する際、一定の性能を有する住宅に関しては、買主の与信審査を行う事を前提に売主の住宅ローン（期間・金利等）を買主に承継させる事を可能とする、住宅ローン債務承継制度の創設を要望します。

### 【要望理由】

金利上昇局面において、売主の借りた低金利の長期固定金利型住宅ローンをそのまま利用できることにより、長期固定金利型住宅ローンのメリットを最大限に発揮できることとなります。

さらに、この導入により中古住宅流通の円滑化に寄与できると考えます。

また、フラット50との併用により、若年層の住宅取得もより容易になり、フラット35利用件数の増加にも寄与すると考えます。

## 4. リバースモーゲージの創設と普及促進策の検討

(1)高齡化社会を迎える中、所有不動産の有効活用を可能にするリバースモーゲージを普及させるため、リバースモーゲージの買取り・証券化スキームの創設と米国FHA（連邦住宅庁）保険に準じた保険制度（再保険含め）の創設を要望します。

### 【要望内容】

- ① 長期優良住宅等一定の性能を有する住宅に対しては資産価値を高く評価できるため、その資産価値を活用して高齢者がその住宅を担保として老後の生活融資を受けることのできるリバースモーゲージ制度の創設を要望します。
- ② ①の普及促進のため、リバースモーゲージ利用時の担保割れリスクをカバーする保険制度並びにリバースモーゲージの買取り・証券化の制度創設を要望します。

### 【要望理由】

リバースモーゲージは住宅資産価値の評価を行うことが前提であるため、質の高い住宅ストックの形成促進（ストック住宅の評価制度構築）や流通市場形成につながると考えられます。

また、リバースモーゲージ制度創設にあたっては、いわゆる3大リスク（金利上昇、資産価値下落、長生き）分散の仕組みが欠かせません。

米国において、リバースモーゲージ制度普及促進の鍵を握っているといわれる担保割れリスク等をカバーするための保険（FHA保険）や証券化の活用は、日本においても有効であり、この制度創設にあたって住宅金融支援機構の果たす役割は極めて大きいと考えます。

## (2) リバースモーゲージに伴うノンリコースローンの創設

### 【要望内容】

上記(1)で要望したリバースモーゲージが導入された場合には、長期優良住宅の資産価値が長期に渡り維持される点に着目し、担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及されないノンリコース型のローンの創設を要望します。この制度の導入は、質の高い住宅ストックの形成促進にもつながると考えます。

## 5. フラット35貸し出し金利の引下げ

大手金融機関や、最近利用者が増加しつつあるネットバンク等の長期固定金利商品に対抗できるように、フラット35の貸し出し金利を0.15%~0.28%程度引き下げて頂く様、要望します。

### 【要望内容】

フラット35の金利を、長期固定金利型を主力商品とするネットバンク等の住宅ローンと比較した際にも競争力のあるものとするため、0.15%から0.28%程度の金利引き下げを要望します。

### 【要望理由】

フラット35は長期固定金利が特徴ですが、フラット35を取扱っていない一部信託銀行やネットバンクも20年以上の長期固定金利を主力商品としており、金利面ではフラット35が不利な状況にあります。これらの金融機関ではネットでの繰上償還手続等も可能であり、金利面のみならず利便性でも不利な状況にあります。

メガバンクが中期固定商品に力を入れている現状では、ネットバンク等との比較は避けられず、これらの金融機関との競争力を高める上で、優遇制度等をからめた借入金利引き下げの検討が早急に必要と考えます。

## 6. 機構団体信用生命保険特約料の「金利への組み込み方式」等への変更、計算式開示

住宅購入者が数種類の住宅ローンの比較検討を容易にする為、借入れ後、団体信用生命の特約料が変更されない仕組み（金利への組み込み方式等）への変更を要望します。その実現が困難な場合は、民間金融機関との比較ができるよう団信特約料を正しく算出する為の計算式の開示を要望します。

### 【要望理由】

フラット35買取型の団体信用生命保険の特約料については、フラット35買取型の債務者団体と機構直接融資の債務者団体(平均年齢が高く、新規加入者がほとんどいない)とを分けずに算出されているため、フラット35買取型のみ債務者団体の場合よりも割高な特約料となっています。

本来は、フラット35買取型と機構直接融資の債務者団体とは別々であるべきであり、フラット35買取型のみ債務者団体に対する特約料を算出すべきと考えます。現状のままでは、フラット35買取型の債務者団体よりも機構直接融資の債務者団体の母集団が圧倒的に大きいことから、このまま放置した場合、フラット35買取型の特約料の大幅な引上げにつながりかねません。(年払い方式のため常に料率更新リスクがあります)

借入れ後に特約料が変更される可能性がある現行の仕組みのままでは、フラット35買取型は、住宅金融支援機構が表明している「全期間固定金利型ローン」ではなく、債務者の総負担額(ローン返済額+団信特約料支払額)が当初想定していた以上に膨らむ「返済額逡増型住宅ローン」になってしまう恐れがあり、お客様にこのようなリスクのあるローンをリスクの説明責任の観点から推奨することはできません。

住宅金融支援機構が(旧)住宅金融公庫と(旧)財団法人公庫住宅融資保証協会の業務を承継し、団体信用生命保険における「債権者」と「保険契約者・保険金受取人」とが同一となって以降は、民間住宅ローンと同様、金利に団信特約料を組み込むことが可能になったと考えますので、将来の特約料上昇リスクを排除するため、「借入金利への団信特約料の組み込み」等、借り入れ後の団信特約料率が変わらない仕組みへ早急に変更いただくよう要望します。

又、住宅ローンを検討するにあたっては、「融資手数料、保証料、団体信用生命保険料等の諸費用を総返済額に含めた総負担額」の比較により、数種類の住宅ローンから検討・選択するのが、現在では常識となっています。

しかしながら、「フラット35は団体信用生命保険特約料の計算式が一般的な団信保険料計算方法では算出できず、民間住宅ローンとの比較検討がしづらい」との声がエンドユーザー・ミドルユーザーから多くあがっています。

機構のホームページで試算しなければ概算金額が判明しない・計算方法が不明確という2点において、金利に団信保険料が含まれており計算の必要のない民間金融機関との比較が困難になっております。

金利への組み込み方式が困難な場合は団信特約料の計算式の開示をお願いいたします。

## 7. フラット35の買取対象範囲（資金使途）の拡大

フラット35の買取対象範囲を、以下の資金使途にも拡大することを要望します。

### ①『中古住宅流通促進の為の中古住宅購入資金とセットでのリフォーム改築資金』

#### 【要望理由】

既存住宅の長寿命化と高性能化を促進し既存住宅ストックの活用に資するため、一定性能を有する住宅へのリフォーム工事費用（中古住宅購入時に同時に実施する、同目的でのリフォーム等も含む）を買取対象範囲に加えることを要望します。

### ②既存住宅ローンの借換え資金（買取型での取扱いを要望）

#### 【要望理由】

長期金利が上昇傾向にある中、民間金融機関の短期固定金利型住宅ローン（2年～5年固定等）で借り入れ返済中のお客様より、固定期間終了時での全期間固定金利ローンへの借換え相談が増加中であり、保証型のみならず買取型での実現を強く要望します。

## 8. フラット35 所要資金の対象範囲の拡大

請負契約書に記載されている金額のうち、請負金額に加えて諸費用についても、フラット35の所要資金に含めることを要望します。

#### 【要望理由】

請負契約書に記載されている諸費用は、住宅建設のために必要な費用であり、かつ請負業者に対して支払われることが明らかな費用と言えます。

住宅建設のために必要な費用という点においては、所要資金として認められている『住宅に係る設計のための費用・水道負担金等』と『住宅性能評価料・各種建築確認に伴う申請費用等』との間に差異は無いと考えます。

よって、請負契約書に記載されている諸費用についても、一律フラット35の所要資金の範囲に含めることを要望します。

## 9. フラット35土地決済用資金について、先行融資又はつなぎ融資制度の創設

#### 【要望内容】

フラット35の土地取得費利用予定者に対する、土地購入時の決済用資金として、土地取得費部分のみの先行融資、又はつなぎ融資制度の創設を要望します。

なお、この融資を利用できる条件としては、建物の請負契約が締結済みであること、土地購入時期と新築建物建設時期とが連続していること（土地購入後住宅着工までを3ヶ月前後までを限度とする等）とします。

また、土地先行つなぎ融資制度を創設する場合は、申込手続きおよび返済手続きは極力簡易な仕組みとして頂くよう希望します。

※返済手続きのイメージ

フラット35の融資実行金から、つなぎ融資額およびその期間金利を取扱金融機関で差し引き、残りを機構へ送金する、等により自動的に精算される仕組み。

【要望理由】

フラット35は土地取得費も融資対象となっておりますが、実際の融資実行時期は建物完成後であり、土地決済時点では融資が受けられません。

一部のフラット35取扱金融機関では、フラット35利用予定者向けの土地先行取得つなぎ融資を行っていますが、実際には、土地仲介業者等が紹介する民間金融機関の住宅ローン（多くは短・中期固定金利型ローン）に頼ってしまうケースも多くあります。その結果、フラット35の融資限度額である「土地取得費を含めた所要資金の9割」を上手く生かした資金計画を組むことが、一次取得層に対して出来ておりません。

また、土地決済資金を必要とする一次取得者の中には、フラット35の利用を当初は希望していたにも関わらず、土地取得時に民間金融機関のプロパーローンを利用した結果、建物融資も同じ金融機関のプロパーローンを利用する事となるケースも多くあります。

そのため、フラット35自体に土地決済時に実行可能な仕組みを準備することにより、フラット35の利用件数の増加につながると考えます。

## 10. フラット35審査のスピードアップ（事前審査制度の導入）

民間金融機関が採用している事前審査等の制度導入により、審査結果（個人信用情報による審査結果を含む）が早期に、かつ的確に判断できるシステムの導入を要望します。

【要望内容】

審査期間が2～3営業日（通常の民間金融機関の事前審査期間）となるよう、事前審査制度の導入促進を要望します。

利用者の利便性を考慮すると、インターネットからの手続のみで事前審査の判断結果が得られ、かつ本申込時の審査結果との不一致が極力生じないシステムの導入を要望します。

## 11. フラット35申込時金利の選択適用制度の創設

フラット35について、『借入者の一定の手数料負担による申込時金利』と従来の『実行時金利』の選択制の導入を要望します。

### 【要望内容】

実行時金利適用に加え、借入者が一定のコストを負担することで申込時から一定期間以内の融資実行については申込時点における金利が適用される制度を創設し、いずれかを選択することが可能となるよう要望します。（申込時に顧客が選択）

借入者のコスト負担の金額は、借入額1000万円あたり3万円程度を上限として頂くようお願いします。

### 【要望理由】

中長期的には長期金利の先高感があり、顧客からは申込時金利の適用を要望する声が強くなっているため。

以上