

平成25年度住宅関連予算及び制度改正要望

【予算および制度に係る要望事項】

①フラット 35 S エコを延長の上、金利を全国一律 1%引き下げとすることを要望いたします。

H23 年度の新設住宅着工戸数は 834 千戸と水準はまだ低い状態が続いており、今後の住宅分野での景気対策が引き続き必要と考えます。昨年 12 月よりフラット 35 S エコが導入され申込み期限が平成 24 年 10 月 31 日までとなっておりますが、引き続き今年度末までの延長を要望いたします。又、特定被災区域以外の金利引下げ幅は 0.7%に縮小され、フラット 35 S エコの利用件数は、従来のフラット 35 S の利用件数に比べ減少しております。しかしフラット 35 S は住宅取得者への強い建築動機になっており、引下げ幅の縮小は今後の住宅着工件数へ影響も懸念されます。復興需要に応えることは勿論ですが、新設住宅着工戸数を下支えする目的も踏まえ、フラット 35 S エコの金利引き下げ幅を全国一律 1%として頂く事を要望いたします。

② フラット 35S の 4 種類の融資（エコ金利 A プラン、エコ金利 B プラン、ベーシック金利 A プラン、ベーシック金利 B プラン）の統合・簡素化を要望いたします。

現行のフラット 35 S は対応範囲が広い反面、お客様にとっても非常にわかりにくい制度となっています。（技術基準及びそれに伴う申込書式の記載方法、物件検査手続き等。）フラット 35 S に関しては、現行のエコをベースに対象範囲を広げてベーシックを廃止し、金利 A, B プランを統合の上、上記①のとおり一定期間一律 1%金利引き下げとしたシンプルでわかり易い制度への変更を要望いたします。

③フラット 35 S に対しては建築費 100%融資の実施を要望いたします。

建築費 90%以上の借入れを希望する利用者が増えてきている現状を踏まえ、今後も 100%融資の実施・拡充を要望します。融資比率の違いで金利が異なることも無い様、ご対応をお願いいたします。

④フラット 35S に関わる各種ローンへの融資保険制度予算枠の拡大を要望いたします。

フラット 35 利用時に使われるつなぎ融資に対する融資保険制度は、現在のフラット 35 S 利用者の急増に伴い利用される機会が増えています。つなぎ融資制度が今後も継続して利用できるよう、現行 0.72%の保険料率を 0.5%前後に引き下げるとともに、予算枠の確保・拡充を要望いたします。

又、変動金利とのミックスローンを希望される利用者が増加する中、これまで活用されてきた、すまいるパッケージに適用される融資保険料は、4月に大幅な引き上げが行われました。そのため、融資金利が大幅にアップし、変動金利の低利の魅力が活かしきれない水準となっております。現行保険料の引下げと、予算枠の確保、拡充をお願いいたします。

⑤フラット 35 団体信用生命保険への加入促進策の検討を要望いたします。

団信特約保険料は、保険料改定後加入者が減少しその歯止めが効かない状況となっております。今後も加入者が減少し更に特約料を引き上げざるを得ない状態になると、不加入者が更に増加することも懸念され、住宅ローンとしての機能上問題が生じる可能性もあります。特約料は金利組み込み方式で原則加入を条件とし加入できない場合も管理手数料として金利は変更しない、又は特約料を現行のままとして加入できない場合は別途管理手数料または管理手数料相当の金利引き上げ行う等、機構団信保険特約制度加入促進策の検討を要望いたします。

⑥省エネ賃貸住宅融資の一住戸あたりの面積要件 50 m²以上を 45 m²以上に緩和して頂くことを要望いたします。

少子高齢化社会の進展を背景とした世帯人員の減少等居住形態の変化に伴い、2DK (50 m²) の住宅は1LDK (45 m²)、2LDK (60 m²) 主体の間取りに移行している。現行都市部での賃貸住宅市場の需要、供給状況、高齢化の進展等を勘案すると間取りの中心体となるこの程度の面積からの賃貸住宅の供給を促進することが望ましいと考えます。

平成22年度国勢調査によると、2～3世帯数は23,547,671世帯。首都圏（1都3県）においては6,822,605世帯です。

⑦サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の普及促進策として、低金利の融資制度の創設を要望します。又サービスの継続的な提供が出来るためのセーフティーネットを構築する等の施策検討を要望いたします。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資は、現状での金利水準が比較的高く他の金融機関に流れる傾向があります。普及促進策として、金利水準の引き下げを要望します。又、入居者に対するサービスの提供は外部業者との連携も可能ですが、連携先サービス提供機関の今後の事業継続性に問題が発生する可能性も考えられます。サービス提供に対するセーフティーネットを構築する等、経営機関がリスクをとらずに済む仕組みづくりの検討を要望いたします。

⑧東日本大震災の災害復興住宅融資基本融資額の拡充、特例加算額の5年間金利据え置き措置の導入を要望いたします。

今後の復興促進策として、基本融資の限度額を現行の1460万円から2000万円に引き上げて頂くよう要望します。又特例加算に対しても当初5年間は無利息かつ返済据え置き措置の創設を希望いたします。

⑨住宅金融支援機構の独立行政法人での体制の継続を要望いたします。

現行の住宅金融支援機構の長期固定金利ローンの安定供給、住宅政策推進手段、借入困難者への融資対策等を考えると、現行体制による存続効果は非常に大きく重要と考えます。特殊会社では対応困難な内容も多いため、一定のガバナンス措置を講じた上で、住宅金融支援機構の独立行政法人での体制継続を要望いたします。