

令和元年7月19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

令和2年度予算及び制度改正要望

平成30年度の住宅着工戸数は、約95万3千戸(対前年度比0.7%プラス)となり、うち持家は約28万8千戸(前年度比2.0%プラス)となりましたが、持家は昭和38年度以降では過去4番目に低い水準でした。また、貸家も金融引締めの影響もあり、約39万戸(前年度比4.9%マイナス)となり、厳しい状況が続いています。

消費税率の10%への引上げが本年10月(請負契約経過措置は本年3月まで)に実施される予定となっており、政府では、需要平準化のため、住宅ローン減税の控除期間の延長、次世代住宅ポイント制度の創設等の対策をとっていただき、2、3月は持家等で若干の着工戸数の増加は見られたものの、過去のような大きな駆け込みは見られていません。

しかしながら、今後消費税が10%に上昇し、住宅取得時に係る各種の税負担は重く国民の円滑な住宅取得には厳しいものがあります。今後の経済の先行きが不透明化しており、中国の景気動向や通商問題の行く末によっては打撃をうける可能性があり、また、来年度の東京オリンピック・パラリンピックの終了に伴い、需要減による経済の落ち込みも予想されます。

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不良なものが膨大に存在しています。南海トラフ巨大地震、首都直下地震が近く予想される中、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に住宅の省エネルギーを強力に推進すること、超高齢社会で安心して暮らせるすまい・住環境づくりを行うことなど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、長期優良住宅やZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)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。

このようなことを背景に、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。

貴機構におかれましては、若年・子育て世帯などが【フラット35】を通じて、そして高齢者世帯がリ・バース60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。

(長期優良住宅の供給促進)

1. 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・保証型)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) 長期優良住宅について、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】ならびに金利引継ぎ特約付き【フラット50】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、適用対象外※となっている。そのために、アシューマブルローンの価値が十分発揮できない状態にある。関係省庁と調整の上、早期に実現を図っていただきたい。

※独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会等は租税特別措置法で、債務承継者も残余期間が10年以上あれば、住宅ローン控除の対象となっているため、融資制度間の公平性を要望するものです。(租税特別措置法第41条第1項第3号、租税特別措置法施行令第26条第13項、第14項)。

(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)

2. 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) 金利上乘せによる担保掛目60%限度の引き上げ

金利上乘せにより担保下落リスク、長生きリスク等カバーすることにより、現行の担保掛目60%を70%程度まで引き上げ可能な制度の検討をお願いしたい。

(2) 申込時年齢60歳未満の者の担保掛目の引き上げ

上記(1)同様、申込時年齢が50歳以上60歳未満であっても、長生きリスク等を加味した金利上乘せにより、担保掛目30%を40~50%程度まで引き上げできる制度の検討をお願いしたい。

(3) 配偶者を連帯債務者、連帯保証人(以下「連帯債務者等」という。)とする場合、60歳未満でも担保要件を30%とすることなく配偶者を追加できるように検討願いたい。

現行制度では、借入者が亡くなった場合、連帯債務者等でない配偶者は3年以内に退去しなければなりません。リバースモーゲージの本来の趣旨や、民法改正に伴う配偶者居住権など、高齢者の居住安定確保の観点から、連帯債務者等に係る制度の見直しを要望します。(担保掛目維持のために、多少の金利上乘せがどうしても必要なら、やむを得ないと考えます。)

(4) 【リ・バース60】の借入者死亡時に、残元金を相続人が債務承継し、機構審査の下で、分割返済可能とするか、【リ・バース60】又は【フラット35】の借入れにより承継できる制度の検討を要望します。

- (5) 返済途上で融資対象住宅へ居住できなくなった場合であっても、高齢者特有の「真にやむを得ない住替え」などの場合は、一括請求を求めないようお願いしたい。

*現行でも個別対応いただいているケースはあると思いますが、高齢者の居住安定化策として、明確化願いたい。

- (6) 【リ・バース60】の継続・恒久化と、高齢者（推定相続人含む）に対する認知度アップのための継続的な普及・促進活動を希望します。

【フラット35】地域活性化型の継続実施

3. 【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) 地方公共団体の制度が、予算枠終了後も住宅金融支援機構のホームページに残る問題は、本年3月のメンテナンスで大幅に改善いただきました。引き続き、地方公共団体の予算枠の状況により、受付が再開したケースなど、消費者の誤認が生じない形で適宜、掲載いただくよう要望いたします。

【フラット35】リノベの制度継続

4. 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】リノベについて、以下の通り要望します。

- (1) 金利引下げ幅拡大措置の継続実施

【フラット35】リノベ金利引下げ幅拡大措置の継続を要望します。

- (2) 金利Bプラン適用範囲の拡大

既存住宅市場の流通活性化を図るため、【フラット35】リノベ 金利Bプランの技術基準については、一定の住宅設備機器（太陽光発電、蓄電池、高効率給湯器の設置その他）や、光触媒等による外壁塗装工事その他技術革新に伴う多様な住宅性能向上工事を含め、幅広く適用可能となるよう要望します。

(古家付き土地取得費への古家の算入)

5. 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（古家に居住しない場合）土地取得費から控除する現行制度を改善し、土地取得費に古家も含められるようお願いしたい。

特に、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現行方式は、古家が速やかに解体されることが明らかな場合等、何らかの制度的手当てをお願いしたい。

* 築年数の古い住宅では、売買金額が土地費用額と同等なのが一般的で、古家の解体を前提とする取引となっている。

* 古家付き土地取引の割合 1都3県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

(災害復興住宅融資の制度の簡素化)

6. 近年の自然災害の増加傾向の中、被災者の申し込みである点を踏まえて、災害復興住宅融資制度を可能な限り簡素化された分かりやすい制度にさせていただくよう要望します。

(1) 建設資金、購入資金（新築）及び購入資金（リ・ユース（中古））の3つに分かれている融資限度額の1本化を要望します。

(2) 上記（1）に加えて、基本融資（建設資金・土地取得資金・整地資金）と特例加算額に分かれている融資額を、一本化願います。

上記（1）、（2）の施策により、融資限度額のみシンプルな形とすることで、被災者に分かりやすい制度の実現を要望します。

(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)

7. 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。

(1) 【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。

(2) 各種帳票類（標準書式）は、旧来手書き書式が中心だったため Word 形式中心の書式となっていますが、これを Excel 書式等、データ抽出・自動入力といったシステム化に適した書式へ改定されるようご検討願います。

以上