

令和2年8月27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年度経済対策要望並びに令和3年度予算及び制度改正要望（案）

令和元年度の住宅着工戸数は、約88万4千戸(対前年度▲7.3%)となり、うち持家は約28万3千戸(同▲1.5%)、貸家も約33万5千戸(同▲14.2%)と厳しい状況が続いています。昨年10月には消費税率が10%へ引き上げられ、政府では、住宅ローン減税の控除期間の3年延長、次世代住宅ポイント制度の創設等の平準化策をとっていただきましたが、住宅着工戸数で10%前後の減少が続くなど低迷から回復できないうちに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の停滞等の影響により、低迷の度合いをさらに深めています。特に住宅展示場の閉鎖をはじめとする営業活動の自粛等の影響により、受注及び着工の低迷がさらに深刻となることが懸念されています。また、現在措置されている住宅ローン減税の特例や次世代住宅ポイントは、感染症拡大の影響に配慮し、適用要件が緩和されましたが、その緩和後の期限が間近に迫っており、住宅需要の一層の縮小を招く恐れもあります。コロナ禍が世界を覆う現下の状況では、国内需要の喚起こそが経済危機を乗り越える鍵となります。内需の柱である住宅投資への緊急経済対策が必要な状況となっています。

一方、住宅ストックの質の面からは、耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能の低い住宅が大量に存在しています。また、激甚化・頻発化する災害への備えが急務となる中、災害時の安全性を確保すること、省CO<sup>2</sup>をはじめ地球環境を守るため、住宅の省エネルギー化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・改善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。

加えて、「ニューノーマル」という言葉に代表される、新しい働き方・暮らし方・住まい方から起こってくる変化をしっかりと見据えて取組みを進める必要があります。リモートワークを軸とした働き方改革に対応出来る住まい、二地域居住、サードプレイスへのニーズ、衛生環境の質的向上やIoTの導入促進、地震・台風・豪雨などの災害時にも住み続けられるレジリエンス性の高い安全安心の確保等々、広範なニーズへの具体の提案を社会に普及させていくことが求められています。

以上を背景に、当協会では「豊かな住生活の実現」に向け、経済対策として緊急に取り組むべき時限的措置と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とりまとめました。ご検討いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

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。

## ◆V字回復のための時限的措置の要望

コロナ禍と共存しつつ経済のV字回復を目指すために、以下の時限的措置を要望します。

(融資率9割超の上乗せ金利の一時的撤廃)

1. 1年間の時限的措置として、【フラット35】融資率9割超となる場合の上乗せ金利の一時的撤廃を要望します。

(【フラット35】Sの金利引下げ期間の延長)

2. 省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を引き下げる【フラット35】Sについて、1年間の時限的措置として、下記を要望します。

- 1) 金利引下げ期間の延長を要望します。

金利Aプラン 現行 当初10年間 → 当初20年間

金利Bプラン 現行 当社 5年間 → 当初10年間

- 2) 長期優良住宅に限り、現行【フラット35】リノベの金利と同じ引き下げ幅への拡大措置を希望します。

【フラット35】の借入金利から、現行▲0.25%→▲0.5%

- 3) 上記2)と足並みを揃えるため、長期優良住宅に限り、住宅融資保険についても、平成26年の経済対策と同じ保険料水準(約0.15%)となるよう要望します。

## ◆来年度予算・制度改善に係る要望

(【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の継続実施・制度拡充)

1. 【フラット35】「子育て支援型、地域活性化型」の継続実施と拡充を要望します。

本制度に対するお客様のニーズは底堅いものの、地方自治体の補助金交付の制度要件と【フラット35】(子育て支援型・地域活性化型)の制度が異なり、複雑で判りにくいとの指摘がお客様から聞かれます。

地方自治体の補助金交付要件を満たせば、【フラット35】(子育て支援型・地域活性化型)の適用が受けられるなど、本制度の柔軟な運用と適用対象の拡充を希望します。

(長期優良住宅の中古住宅流通市場での供給促進)

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・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。

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おり、せっかくのアシュアブルローンの良さが中古流通市場において(あるいは新築時に)、十分購入者に遡及できない問題があります。

他の融資制度の債務承継に係る税制※との平仄を合わせるため、関係省庁と調整の上、早期に実現を図っていただくことを希望します。

※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)。

### （【フラット50】の制度拡充）

#### 3. 【フラット50】の融資制度について、以下の制度拡充を要望します。

【フラット50】の融資比率は、建設費または購入価額の9割までですが、【フラット35】または【フラット20】との組み合わせによって、建設費または購入資金まで借入可能となっています。

この現行制度に加え、現行の【フラット35】同様に、金利上乗せによって【フラット50】単独で、建設費または購入価格までの借入が可能な融資制度創設を要望します。

\*【フラット35】や【フラット20】との組み合わせは、申し込み手続きが煩雑なため、借入者から見直し要望が強く、新たに【フラット35】と同様の制度を要望するものです。

### （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、本制度が浸透しつつあることに伴い、現在顧客から要望が多い下記項目について、更なる制度改善を望みます。

##### （1）金利上乗せによる担保掛目60%程度の引き上げ

一定の金利を上乗せすることにより、担保下落リスク、長生きリスク等を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実現を要望します。

##### （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乗せにより、担保掛目30%を40～50%程度まで引き上げ可能な制度の検討をお願いします。

##### （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検討願います。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改善を要望します。（担保掛目維持のために、長生きリスク等の信用リスクを加味して金利上乗せが必要な場合は、その前提で検討をお願いします。）

(4) 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形を要望します。

\* 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、マニュアルに明確化されるよう希望します。

(5) 【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・促進活動を引続き希望します。

#### （【フラット35】リノベの継続実施）

5. 既存住宅の取得に際して、質の向上に資するリフォームを行う場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引下げる【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。

フラット35の借入金利から

- ・リノベ（金利Aプラン） 当初10年間 年 ▲0.5%
- ・リノベ（金利Bプラン） 当初 5年間 年 ▲0.5%

(2) 金利Bプラン 住宅要件の緩和と規模要件の導入の継続実施

令和2年度より導入された、住宅要件の緩和と規模要件導入につき、継続実施を要望します。

#### （賃貸住宅融資の融資実行期間の短縮）

6. 賃貸住宅融資（子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資・まちづくり融資（長期建設資金））において、竣工から資金実行までの時間を短縮願います。

フロー（資料1）にある、「工事費等のご報告」について、事前に書類を揃える努力を行っていても、住宅金融支援機構の資金実行に係る審査に時間が掛かっているという事情があると聞いております。

#### （古家付き土地取得費への古家の算入）

7. 古家付き土地を取得し2年以内に住宅を新築する場合に、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見直し、築20年より古い古屋付土地売買契約の場合は、一律古屋建物価格をゼロとし、全額土地取得費として融資対象に含められるよう要望します。（築年数の古い家屋付取引では、解体前提での売買契約で、古屋相当分の費用が土地取得費に含まれていないのが通常取引であるため）

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に対し、何らかの制度的手当てをお願いしたい。

築20年より古い家屋は、一律評価ゼロで判断し売買契約書金額を融資対象とできる制度となるよう要望します。\*

\* 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%

レインズ（2018年度調査）n=1500

### （【フラット35】の融資負担率計算方法の見直し）

8. 携帯電話の個品割賦返済、短期（少なくとも半年以内）に完済が確実な個品割賦については、その返済額を住宅ローンの返済負担率に計上しないことを検討願います。

現在、住宅ローンの返済負担率の計算には、携帯電話端末の個品割賦返済、半年以内に返済が確実な個品割賦返済等も（融資実行までに返済する場合を除き）、すべて返済額に含めて、返済負担率を計算することになっています。

通信インフラとして、必須の携帯電話や、生活必需品等の購入で少額（10万円以下）短期の割賦返済（半年以内の返済が確実なもの）については、割賦販売法の規定に準じた取扱いで、住宅ローンの返済負担率の計算から除外していただくよう要望します。\*

※割賦販売法第35条の3の3

### （建設敷地内の擁壁工事の融資対象化について）

9. 住宅の新築もしくは建替工事と一体的に実施する擁壁工事について、請負工事契約書が別となっても、融資対象になることの明確化を要望します。

請負工事が分かれる場合に融資対象となるものは、現在、限定列举方式となっており、擁壁工事は、その項目に含まれていない。そのため、請負工事契約書が別の場合、融資対象ではないとされるケースが多い。この点、擁壁工事は、列举項目である整地費用に含まれるなど、解釈を明確化いただくことで、融資対象となるよう要望します。

### （土地取得費の妥当性検証に係る簡略化）

10. 土地価格の妥当性の確認証跡は、一律かつ簡易なものとなるよう希望します。

土地価格の妥当性について、金融機関から証跡を求められることがありますが、仲介業者を通じた土地価格については、その妥当性を裏付ける資料の提出等、簡略化して頂くことを要望します。

### (国有地の借地承諾)

- 1.1. 現状、国が土地の所有者である借地上への建築の場合、事実上【フラット35】は、関東財務局が所定の借地承諾書に捺印しないことを理由に借入できないため、これを借入可能となるよう調整をお願いします。

借入者からは、国が土地の所有者なのに借入できない点に、大きな違和感を訴えられる場合があります。住宅金融支援機構の受託金融機関では容易に解決できない問題で、事実上、借入が困難な状況が続いています。打開策等検討を希望します。

### (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)

- 1.2. 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、お客様がWEB上から入力した申込みしたデータを、金融機関のシステムに取り込んで手続きできるシステムなど、事前審査から融資実行まで、自動審査・電子署名等により、コロナ禍の中でも顧客負担軽減を図ることが可能なシステムの構築を要望します。

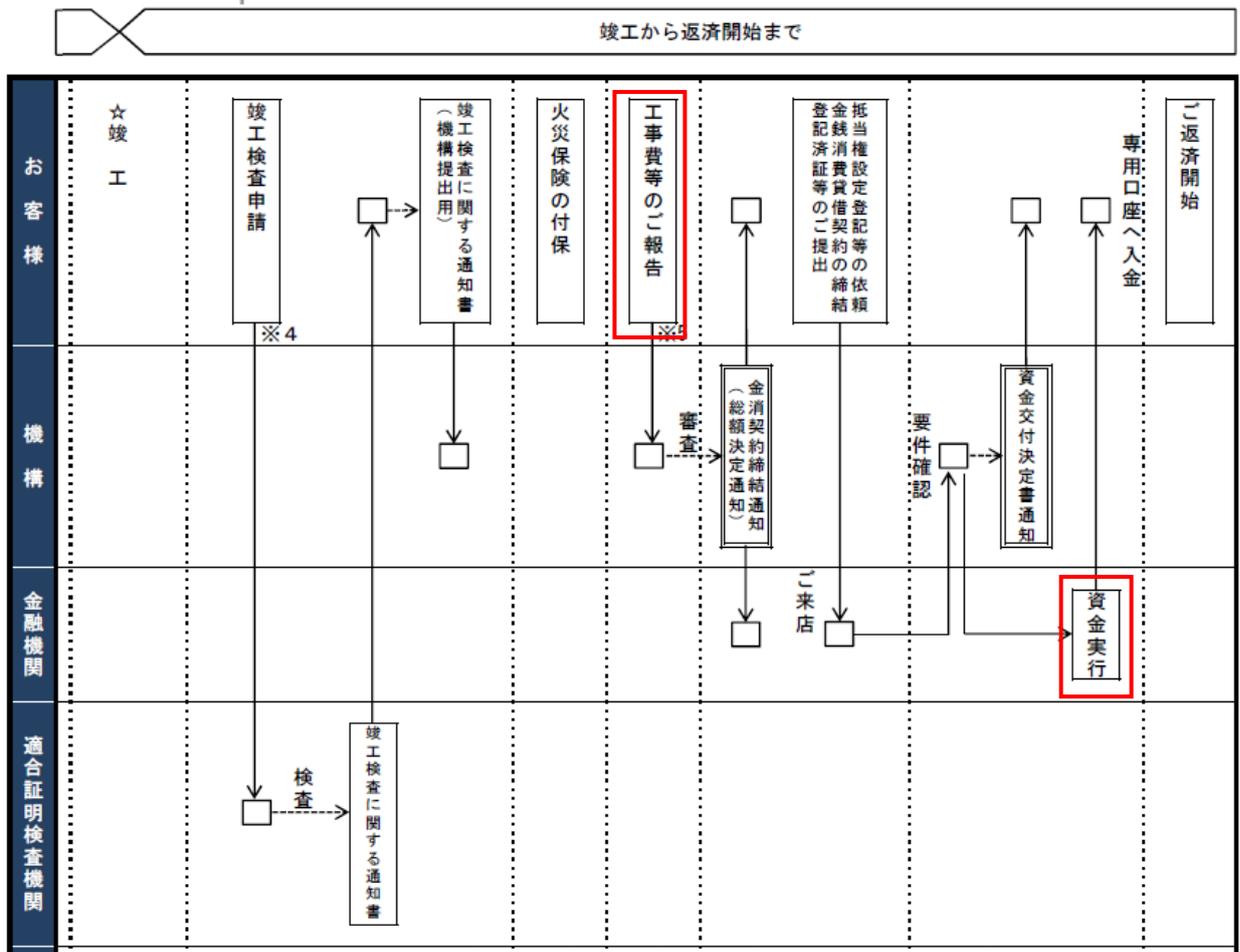
共通プラットフォーム化による顧客個人情報の安全管理措置の徹底、電子化によるペーパーレス化等、民間住宅ローン等では既に実現しつつある、次世代の住宅ローンのあり方に係る先導的な取り組みを期待しています。

また、本人確認手続き等については、スマートフォンを活用したオンラインによる本人確認手続きである eKYC「electronic Know Your Customer」等 Fintech 関連の成果等も参考にしつつ、コロナと共存する社会での住宅ローンの円滑な手続きや顧客負担軽減策の検討をお願いします。

住宅金融支援機構の書式等（資料2）については、比較的新しい書式では EXCEL が増えたものの、なお WORD 形式が多いため、データ連携や RPA（Robotic Process Automation）が可能なフォーマットである EXCEL への転換を早期に実現されることを要望します。借入申込書の参考書式も WORD に画像データが貼り付けられているなど、RPA 等による効率化が困難なため、受託金融機関毎に独自書式を作成している現状もあり、生産性向上の観点から改善を希望します。

以上

(資料1) 賃貸住宅融資フロー (抜粋)



(資料2) 住宅金融支援機構書式 (令和2年度)

PDF	EXCEL	以降次行含め WORD
<ul style="list-style-type: none"> <li>G_書式1-2_申込書の書き方【記入例】【買証76】.pdf</li> <li>G_書式1-3_今回の住宅取得以外の借入内容に関する申出書の書き方【記入例】【買証76】.pdf</li> <li>G_書式1-10_今回の住宅取得以外の借入内容に関する申出書(兼 既融資完済に関する念書).pdf</li> <li>G_書式1-16_【フラット35】中古住宅(長期優良住宅)に関する確認書の記載方法.pdf</li> <li>G_書式1-18_【フラット35】中古住宅(安心R住宅)に関する確認書の記載方法.pdf</li> <li>G_書式1-20_【フラット35】中古住宅(築年数10年以内)に関する確認書の記載方法.pdf</li> <li>G_書式1-22_【フラット35】中古住宅(団体登録住宅)に関する確認書の記載方法.pdf</li> <li>G_書式2-3_【フラット35】借換対象住宅に関する確認書の記載方法.pdf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>G_書式1-5_長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)借入申込書(親族居住用).xlsx</li> <li>G_書式1-6_【フラット35】借入申込内容の変更.xlsx</li> <li>G_書式1-7_長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)借入申込書(担保提供者に関する申出書).xlsx</li> <li>G_書式1-8_前払資料の融資に関する申出書.xlsx</li> <li>G_書式1-14_「申込書兼告知書」郵送料請求書.xlsx</li> <li>G_書式1-15_【フラット35】中古住宅(長期優良住宅)に関する確認書.xlsx</li> <li>G_書式1-17_【フラット35】中古住宅(安心R住宅)に関する確認書.xlsx</li> <li>G_書式1-19_【フラット35】中古住宅(築年数10年以内)に関する確認書.xlsx</li> <li>G_書式1-21_【フラット35】中古住宅(団体登録住宅)に関する確認書.xlsx</li> <li>G_書式2-1_フラット35(借換)に係る要件確認チェック表(令和2年4月以降用).xlsx</li> <li>G_書式3-19_融資住宅への入居に係る届出書(親族居住用).xlsx</li> <li>G_書式3-20_融資住宅への入居に係る届出書(親族居住用).xlsx</li> <li>G_書式4-1_融資金利報告書及びフラット35サイト情報登録(変更)依頼書【フラット35】.xlsx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>G_書式3-8_預取証・預り証(賃借権質権設定登記用).docx</li> <li>G_書式3-9_委任状(賃借権質権設定登記用).docx</li> <li>G_書式3-10_賃借権質権設定登記原因証明情報.docx</li> <li>G_書式3-11-1_保証金等返還請求権質権設定契約証書(賃借権用).docx</li> <li>G_書式3-11-2_保証金等返還請求権質権設定契約証書(転借権用).docx</li> <li>G_書式3-12_入居遅延承認申請書.docx</li> <li>G_書式3-13_転借権質権設定契約証書.docx</li> <li>G_書式3-14_預取証・預り証(転借権質権設定登記用).docx</li> <li>G_書式3-15_委任状(転借権質権設定登記用).docx</li> <li>G_書式3-16_転借権質権設定登記原因証明情報.docx</li> <li>G_書式3-17_抵当権順位変更登記原因証明情報.docx</li> <li>G_書式3-18_委任状(抵当権順位変更登記用).docx</li> <li>G_書式3-21_入居確認の文書(礼状).docx</li> <li>G_書式3-22_入居予定日確認書.docx</li> <li>G_書式4-2_買戻金支払方法(変更)依頼書.docx</li> <li>G_書式4-3_買取申請書等送付依頼書.docx</li> <li>G_書式4-4_買取承認後における審査センターへのセンター修正依頼書(フラット35).docx</li> <li>G_書式5-1_金融機関の名称等の変更届出書.docx</li> <li>G_書式5-2_借権売買代金及び買取代金利息の支払口座(変更)に係る届出書.docx</li> <li>G_書式5-3_借権売買代金及び買取代金利息の支払口座(変更)に係る届出書(複数口座用).docx</li> <li>G_書式5-4_付添奨励金・団信加入奨励金の振込口座(変更)に係る届出書.docx</li> <li>G_書式6-1_借権譲渡の手続に係るチェックシート(借入申込み～売買代金の受取等).docx</li> <li>G_書式7-1_在籍証明書.docx</li> <li>G_書式7-2_居住情報チェックシート(確定届出時・金消費契約).docx</li> <li>G_書式8-1_確認書.docx</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>G_書式1-1_【フラット35】長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)借入申込書【買証76】.docx</li> <li>G_書式1-4_長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)借入申込書&lt;個人情報の取扱いに関する同意書&gt;.docx</li> <li>G_書式1-9-1_【フラット35】の特徴及び注意事項について(平成29年9月30以前に借入申込みされた方向け).docx</li> <li>G_書式1-9-2_【フラット35】の特徴及び注意事項について(平成29年10月1日以後に借入申込みされた方向け).docx</li> <li>G_書式1-11_長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)借入申込みに係る申出書.docx</li> <li>G_書式1-12_借入申込みに係る申出書(子育て支援型・地域活性化型).docx</li> <li>G_書式2-4_【フラット35】(借換融資)の場合の留意事項.docx</li> <li>G_書式3-1_抵当権設定契約証書.docx</li> <li>G_書式3-2_預取証・預り証.docx</li> <li>G_書式3-3_委任状(抵当権設定登記用).docx</li> <li>G_書式3-4_抵当権設定登記原因証明情報.docx</li> <li>G_書式3-5_抵当権等設定登記申請手続に係る報告書.docx</li> <li>G_書式3-6_抵当権等設定事故報告書.docx</li> <li>G_書式3-7_賃借権質権設定契約証書.docx</li> </ul>		