

令和7年7月23日

独立行政法人住宅金融支援機構
理事長 毛利 信二 殿

一般社団法人 プレハブ建築協会
会長 芳井 敬一

令和8年度 予算及び制度改正要望

当協会は「住生活向上推進プラン 2025」で様々な目標値を掲げ、「2050 年カーボンニュートラル」の実現に向け、環境性能、耐震性能等が高い良質な住宅ストックの形成と円滑な流通の先導役を担っていくこととしております。令和7年度には、住生活基本計画（全国計画）の改定動向を見ながら、新しい指標の導入やより高い水準を目指す「次期プラン 2030」を立案いたします。

一方、昨年度（令和6年度）の新設住宅着工戸数は81.6万戸となり、3年ぶりに対前年度増加となりましたが、建設資材・エネルギー価格の上昇等による建築費の高騰や金利の上昇傾向など厳しい環境が続く中、住宅市場を取り巻く環境は依然として厳しい状況にあります。

このような状況の中、令和6年の補正予算及び令和7年度当初予算において、子育てグリーン住宅支援事業の創設や、高断熱窓や高効率給湯器の設置などの省エネリフォームへの支援強化がなされ、切れ目ない予算措置とともに、当協会が貴機構に要望してきた、賃貸住宅の長期優良住宅化のためのオーナー支援（金利引き下げ優遇）や、「フラット35」の拡充などが盛り込まれました。

当協会としては、住宅産業界で期待される先導的な役割を認識しながら、引き続き、国で措置された施策を積極的に活用して、ZEH化・長期優良化・GX志向型化を推進し、良質な住宅ストックの形成を促進することで、住宅市場の回復と安定に繋げ、住生活の向上に邁進して参ります。

以上を背景に、標記について、これまでの施策の継続、より効果のある制度拡充、国民がより利用しやすくなるための運用改善や手続きの合理化について、当協会の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。

以 上

記

1. 【フラット35】等について

(1) 利用条件の緩和

- ・シニア層を中心にコンパクトな平屋の建築が増加しており 70 ㎡未満の物件も出てきたため、戸建住宅の床面積要件 70 ㎡の緩和を要望します。
- ・借入可能額は現在 8,000 万円までとされていますが、昨今の資材の高騰等による建設価格の上昇に追いついていないため、借入可能額の引き上げを要望します。

(2) 「フラット35子育てプラスの拡充」

- ・＜金利優遇条件の見直し＞
子どもの人数に応じて金利引下げ期間を優遇する仕組みや、返済期間の途中で子どもが増えた場合でも金利優遇が適応する仕組みの検討を要望します。
(例) 子どもが3人目以降はポイント加算を2ポイントにするといった優遇。
- ・＜年齢制限の見直し＞
借入年度の4月1日において18歳未満の子供を養育する世帯が対象となっていますが、18歳以降においても、大学、専門学校進学等に多額の費用がかかる時期であることを考慮して、学生であることを条件に子どもの年齢制限を見直し、22歳以下への引き上げを要望します。

(3) 「フラット35地域連携型」運用への支援

- ・地価を含む物価高騰 から子育て層の新築住宅購入の買い控えが、特に地方エリアで顕著に見られることを受け、地方再生の観点から購買力の弱いエリア等での地域連携型の活用普及を通じた金利優遇期間等に対する支援を要望します。
- ・人口減少の中、二地域居住により行政区では 常住ではなくともエリア経済に対する貢献が期待できることから、二地域居住における2拠点目住宅購入時の借入に対するハードルを下げ、住居の流動性を確保する事に資する地域連携型の運用改善及び取扱地方公共団体の拡充を要望します。

(4) 「フラット35」派生商品の創設

- ・フラット35と同等の金利及び貸し付け条件で返済年数を40年に延長した「フラット40」の導入を要望します。

(5) 「フラット50」等の運用改善

- ・現状では、建設費または購入価格の9割以内と融資割合上限が設定されていますが、その上限を緩和し融資枠の拡大を要望します。
- ・そのほかの商品においても9割超の融資は借入利率が上昇する設定となっていますが、負担緩和のため金利据え置きを要望します。

(6) 「フラット融資」オンライン手続きの推進

- ・オンラインでの手続きや進捗確認ができるシステムが導入された取扱金融機関の拡充を要望します。

2. 【リ・バース 60】について

(1) 耐震改修工事実施時の利子補給制度における周知普及と取扱金融機関の拡充

- ・高齢者はローンの支払い負担が大きい場合、以降の居住期間とのバランスから改修を躊躇する傾向にあります。支払い負担の軽減をふまえた耐震改修補助金＋利子補給のニーズが今後増加することを想定し、リ・バース 60 融資＋耐震改修利子補給制度における周知普及と取扱金融機関の拡充を要望します。

(2) 使いみち（対象物件）の拡充

- ・住替え先の費用に充当する場合、現状は対象がサ高住（住宅入居一時金）に限定されていますが、戸建居住の高齢者が次の住替え先として魅力的なサ高住が限定的なため、有料老人ホームや高齢者向け住宅等への入居も可能となるよう、対象物件の要件緩和を要望します。

(3) 融資限度額の緩和

- ・現状の融資限度額は申込者が 50 歳以上 60 歳未満の場合、担保評価額の 30% と規定されていますが、60 歳以上の場合と同様の条件に緩和を要望します。

(4) 申し込み手続きの利便性向上（取扱金融機関の拡充）

- ・現在、固定金利の取扱い金融機関は 5 社（日本住宅ローン・SBI アルヒ・全宅住宅ローン・ドコモファイナンス・日本モーゲージサービス）に限定されていますが、申込者の利便性向上を念頭に、変動金利と同様に取扱える取扱い金融機関の拡大を要望します。

3. 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」について

(1) 自宅または非住宅部分（店舗等）の面積要件の緩和

- ・3 階建において自宅または非住宅部分（店舗等）の延床面積の合計が建物全体の延床面積に占める比率 1/4 以下という本融資の面積要件では、1 層を自宅といったプランにスムーズに対応できないことから自宅または非住宅部分（店舗等）の延床面積の合計が建物全体の延床面積に占める比率要件を、現状の 1/4 以下から 1/3 以下へ緩和を要望します。

4. 融資制度を一層利用しやすくするための要望

(1) グリーンリフォームローンのその他工事に対する融資限度額の拡充

- ・既存ストック住宅の有効活用が社会的な喫緊の課題とされる中、幅広いリフォームに活用できるリフォームローンが求められています。
グリーンリフォームローンにおいては、省エネリフォーム工事費と同額のその他工事が融資対象となっているところですが、より幅広いリフォーム工事に対しても借り入れが可能となるよう、その他工事に対する融資限度額の増額が可能となるよう運用の見直しを要望します。

以 上