

平成26年8月4日

(住宅金融支援機構宛)

一般社団法人プレハブ建築協会会長

平成27年度住宅関連予算及び制度改正要望

政府は、我が国が直面する課題はデフレ脱却及び日本経済再生との認識の下、「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」「民間投資を喚起する成長戦略」を「3本の矢」として推進してまいりました。

また、平成25年度補正予算や平成26年度税制改正大綱及び平成26年度の予算が成立し、消費税率の引き上げに対応した住宅関連税制とすまい給付金制度が実施されるなど支援体制が整備されました。

しかしながら、昨年10月1日以降の住宅各社の受注は消費税率引き上げの反動減が見られ厳しい状態が続いています。

内需の柱である住宅産業の落ち込みは、国内景気の失速につながるものと強く懸念しております。本格的な景気回復のためにも、経済波及効果の大きい住宅分野の対策は不可欠であり、その中でも住宅税制の拡充や住宅関連予算の拡充は、大変効果的な景気回復策であると考えております。

また、賃貸住宅に対しては、消費税対応の税制措置が十分にとられていないのが現状です。このため、賃貸住宅の供給促進は国内の対策としても大きく期待されるものの、このままでは消費税率引き上げに伴うコストアップで供給減の可能性が高いと見込まれます。

このような状況の中で、住宅金融支援機構の省エネ賃貸住宅建設融資の活用が期待されますが、融資対象となる住宅の1戸当たり専有面積基準が、原則50㎡以上とされているため、市場の供給実態と適合しておらず、活用しきれていない状況にあります。

また、若年層の持家取得促進において、30代の年収が下がっていることを踏まえ、【フラット35】Sの金利引き下げ等より利用しやすく、より積極的な住宅投資・住宅購入を促進させるような政策、予算等を宜しくお願いします。

この度、当協会では住宅需要の喚起をはかると共に、良質な住宅取得の支援、住宅・建築物の耐震化など「安心社会」の実現に向け、国民がより利用しやすくなるよう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。

【予算および制度に係る要望事項】

1. 【フラット35】Sの貸付金利を、▲0.3から▲1%へ引下げを要望します。

平成25年度の新設住宅着工戸数は、約98万戸と前年比約11%増加したものの、昨年10月1日以降、消費税増税の駆け込みによる反動減で、住宅各社の受注は予想以上に大きな落ち込みが続いている。この状況が継続した場合、波及効果の大きい住宅産業の影響は、新設住宅着工戸数の減少に留まらず、国内景気の減速につながりかねないものと懸念する。

若年層を中心に、安心・安全な長期固定金利による計画的な住宅取得を図りつつ、優良な住宅ストックの促進を図るためには、【フラット35】Sの拡充が欠かせないと考える。

現行Sの技術基準を維持しつつ、金利Aプラン・Bプラン共に、金利引下げ幅を▲1.0%へ引き下げて頂くことを要望する。

2. 住宅金融支援機構の省エネ賃貸住宅建設融資について、1戸あたりの専有面積が原則50㎡以上を40㎡以上とさせていただくように要望します。

住宅金融支援機構の省エネ賃貸住宅融資の活用が期待されるが、省エネ賃貸住宅融資は融資対象となる住宅の1戸当たり専有面積基準が、四人世帯の最低居住水準である原則50㎡以上とされている。

家族類型別世帯は、四人以上世帯が減少する一方、「三世帯」、「夫婦のみ世帯」の増加が見込まれる。また、高齢者世帯に関しては、都市圏を中心に「一人世帯」、「夫婦のみ世帯」の増加が見込まれている。都市部では適正家賃のより小規模な世帯への賃貸住宅供給体制を整備しておくことが引き続き重要と考えるが、現行の省エネ賃貸住宅融資は市場の供給実態と適合しておらず活用しきれていない状況にある。

省エネ賃貸住宅融資制度は「四人以上のファミリー向け」に限定せず、良質な省エネ賃貸住宅の供給促進策と考え、専有面積50㎡以上の条件を40㎡以上として頂く様要望する。

市場の動向を踏まえ、都市部限定での運用も視野に入れ検討を要望する。

3. 【フラット35】で、中古購入融資と同時に実施するリフォーム工事のうち、リフォーム部分までを融資の対象範囲とするよう、機構法の改正を要望します。また、【フラット35】リフォームパックの検査の合理化を要望します。

現在、中古住宅の購入と同時に実施するリフォーム工事については、機構法の制約から【フラット35】の融資対象外となっている。しかし、一方で機構の住宅融資保険の対象となっているため、この場合、民間金融機関が機構の融資保険を利用して提供する商品である【フラット35】リフォームパックを利用する形となる。中古住宅購入は、【フラット35】リフォーム工事は民間金融機関のリフォームパックを利用することとなる。

しかし、リフォームパックは変動金利で、金利水準も融資保険料を含むために、

2. 975%前後と、一般の変動金利民間住宅ローンの一般的な水準である0.675%と比較して著しく高く（6月金利での比較）、更にこの2口のローン申込手続きの他にも、中古住宅購入代金決裁用のつなぎ融資申込みが必要など、大変煩雑で負荷も大きい点から、利用者の評判が悪く、利用も低迷しており、リフォーム工事は無担保の民間ローン等でやむを得ず行う状況にある。

適合検査手続き面でも、リフォーム工事前と後の2度の検査が必要な点など負荷が多く、中古住宅購入融資＋リフォーム工事に係る【フラット35】パッケージの活用は進んでいない。

【フラット35】のみで、中古住宅購入と同時に実施するリフォーム工事までを融資の対象範囲となるよう要望するとともに、検査の合理化も併せて要望する。

4. 団体信用生命保険特約料引き下げ

今般導入された、クレジットカードによる団信特約料の分割払いは、100万円あたり約3600円の特約料がカード会社へ支払う分割手数料を加味すると更に割高になっており、抜本的な解決手段とはなっていないと考えられる。まずは、民間金融機関と比較して遜色のない保険料水準に改定して頂くよう要望する。そもそも、【フラット35】の団信特約料は、旧住宅金融公庫の債務者団体と【フラット35】の債務者団体という特性の全く異なる債務者団体を分けずに管理してしまったことで高騰を招いてしまっているとの保険会社の指摘がある。本来公庫の債務者団体が負担すべき保険料の増額分を、【フラット35】の借入者が肩代わりするという不利益を被っているのでは無いか？

旧住宅金融公庫融資と独立行政法人になってからの【フラット35】は、そもそも融資の抜本的な仕組みから異なっており、債務者団体も分けて管理すべきである。公庫借入者の保険料自体は、別途予算化するなどして、保険料の高騰防止策を検討すべきである。

民間の団信保険料と比べて、機構団信特約料が著しく高くなった結果、民間保険会社の団信代替的商品をFPが推奨する状況にあり、機構団信制度の加入率の更なる低下という悪い連鎖を招いている。団信加入率の低下は【フラット35】の債権保全面でも大きな問題があると言わざるを得ない。

団信制度の抜本的制度見直しによる特約料の早急な引下げを要望する。

5. 住・My NoteのID・パスワードの取得方法の簡素化

IT化が進んだ中、IDと初期パスワードの取得方法が郵送のみとなっている。本人しか知らない複数の情報の入力と機構から交付された固有コード等の登録で住・My Noteがすぐに使えるなど、工夫をお願いしたい。

6. 住宅用太陽光発電に係る売電収入金額の融資審査への反映

住宅の省エネ施策の推進の一環として、住宅用太陽光発電設備を設置する新築住宅は普及しているが、政府の補助金制度が廃止されたことを契機に、その普及スピードは足踏み状態になっている傾向も一部では見られる。我が国の省エネルギー施策を推進するためにも、太陽光発電設備を設置した場合の売電収入金額について、【フラット

【フラット35】の融資審査における「収入金額の一部」として認めて頂くことを強く要望する。

7. 【フラット35】の申込や契約書類の簡素化

【フラット35】の申込や契約書類の簡素化について、借入者の負荷軽減の観点からご配慮をお願いしたい。