

平成 27 年 8 月 3 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 樋口武男

平成 28 年度住宅関連予算及び制度改正要望

政府は消費税率の引上げを 1 年半延期するとともに、「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」を実施し、住宅市場活性化に係るものとして「省エネ住宅ポイント制度の創設」「フラット 35 S の金利引き下げ幅の拡大」「エネファームや定置用リチウムイオン電池の導入支援」などの対策が盛り込まれた。さらに平成 27 年度の税制改正では「住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の拡充」などの対策が決定された。

今後消費税率の 10% への引上げが平成 29 年 4 月 1 日に予定されているが、請負契約に於いては平成 28 年 10 月 1 日が指定日となっており、これ以降の契約から消費税率が 10% に引き上げられることになっている。

今後、各種の住宅に係る政策と相まって住宅の質の向上を進めるとともに、更なる力強い内需主導による経済回復を目指すためにも、経済波及効果の大きい住宅分野での景気対策は不可欠であり、その中でも住宅税制・予算等の拡充は効果的な景気回復策であると考えております。

また、若年層の持家取得促進において、【フラット 35】S の金利引き下げ等より利用し易く、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、予算等を宜しく願います。

この度、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の金利引き下げ幅、▲0.6%の継続を要望します。

②【フラット35】(買取型)の9割超融資について、上乗せ金利引き下げの継続を要望します。

③耐震性・省エネ性等性能の高い良質な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅融資制度にフラット35Sと同様の金利優遇措置の創設を希望します。

- ・平成26年度の新設住宅着工戸数は、880,470戸と前年比では、10.8%減となり5年ぶりの減少となりました。これは、1昨年10月1日以降、消費増税の駆け込みによる反動減で、住宅各社の受注が予想以上に大きな落ち込みが続いたことが上げられます。今年に入り対前年比での受注はプラスに転じておりますが、前々年比ではマイナスであります。
- ・若年層を中心に、安心・安全な長期固定金利による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の役割は大事になります。
- ・消費税率の引き上げは、家賃の実質引き上げや住宅経営の悪化など、賃貸住宅の投資にも大きな影響を与えています。持家と同様の措置をお願いいたします。
- ・都市部に存在する多くの低層賃貸住宅の状況が日本全体の居住水準の向上を阻害しています。住まいの多様化に伴い様々な世帯形態に対応し、持家に劣らない良質な性能(省エネ・耐震・バリアフリー又は高耐久)を兼ね備えた賃貸住宅の供給が望まれます。住宅・建築の省エネ基準義務化に対して、賃貸住宅の省エネ化の遅れも指摘されており早急な供給促進策の対応が必要です。

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㎡以上とし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㎡以上として頂くよう要望する。

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. 災害復興住宅融資の更なる融資限度額の引き上げを要望します。

- ・平成26年度補正予算成立に伴い融資限度額が引き上げられましたが労務不足による人件費の高騰が継続しており、更なる限度額の引き上げが必要です。
- ・東日本大震災発生（平成23年3月11日）から4年になりますが、津波による破壊的な被害に加え原発事故の影響で様々な状況が生じており、住宅復興が大きく立ち遅れているところであり、これを促進する必要があります。
- ・自力再建を促進する支援策としても融資限度額の引き上げを要望します。

4. 【フラット35】の物件取得費の限度額を引き上げて頂くよう要望します。

【フラット35】の物件取得費は1億円が上限となっています。

しかし地価の上昇、建築費の高騰、消費税の税率引き上げ等の影響を受けて、土地を含めた都市部の物件取得価格は1億円を超えるケースも出ており上昇傾向にあります。物件取得費の限度額1億円の引き上げを要望致します。融資限度額の8000万円は据え置きとしても不足分は民間金融機関からの融資で調達可能である事から、物件取得限度額引き上げのみのご対応として検討をお願い致します。

5. 【フラット35】ダブルフラットの使い勝手の向上を要望します。

【ダブルフラット】は、定年退職後や、子供の教育費がかかる時に住宅ローンの返済額が減るように資金計画を組むことができる点で優れた商品ですが、現時点では、申込書類から金銭消費貸借契約他ほとんどすべての記入用紙にダブルで記入・署名する必要があり、借入者負担までもがダブルとなっている状況です。

書類が分かれているために、融資手数料も、定額タイプでは2口分の費用が掛かり、印紙代も別々に必要など割高な面があり、記入の負担に加えて、経済合理

性の観点から、借入者からは、1つの申込書で何とかならないの？という声が上がっており住宅事業者の営業担当者からも敬遠され気味となっています。

住宅金融公庫の時代に、基本融資額と特別加算額が1つの申込書、金銭消費貸借契約書で申込みが可能だったように、【ダブルフラット】も借入者目線での工夫を希望します。

6. 【フラット35】のアシューマブルローン化 (Assumable Loan) を要望します。

【フラット50】で実施された、住宅ローンのアシューマブル化を【フラット35】でも実現できるようご検討をお願い致します。

住宅を売却する際に、低金利時代に借り入れた住宅ローンの条件を、購入者に引き継ぐことを可能にすることで、今後金利が上昇した際も、経済情勢に関わりなく低金利ローン付きの中古住宅として流通させることが可能となります。購入者のアフターナビリティアップに寄与することとなります。

【フラット50】では、借入期間が長すぎて支払利息が嵩むため、利用者から敬遠されますが、【フラット35】のアシューマブルローン化は、中古住宅流通の活性化に大きな可能性が出てくると期待されます。

7. 機構特約団信加入促進策として融資金利への組み込みの検討を要望します。

団信特約保険は、保険料改定以降加入者が減少し続けています。加入者の減少は今後の団信特約保険料の更なる引き上げにもつながりかねません。現状のままでは団信保険の仕組み自体に影響を及ぼす可能性もありますが、住宅ローンは団信加入を前提として計画を進めることが健全な資金計画と考えます。フラット35も民間住宅ローンと同様に貸付金利保険料を組み込む事を要望いたします。

団信加入は任意ではなく原則加入としますが、団信加入が謝絶された場合でも借入はできる制度とし、その際の金利は、債権管理手数料相当額を考慮した水準で0%～▲0.2%程度引き下げる等検討をお願い致します。

8. 住宅建築の際に発生する諸費用でフラット35利用時の所要資金（住宅建設費）に含めることができる項目を拡充して頂くよう、要望します。（H25年の再要望）

住宅取得資金には請負（売買）金額以外にも、引越し費用や建替時の仮住い費用等多くの付帯費用が発生します。現在土地売買契約書印紙代、長期優良住宅申請手数料、住宅性能評価申請手数料はフラット35所要資金への算入が認められていますが、新築時土地仲介手数料、土地登記費用、フラット35に係る金銭消費貸借契

約書印紙代、フラット 35 融資手数料等は算入が認められておりません。若年層 30 代の一次住宅取得のための自己資金の準備が難しい状況にある中、上記諸費用は所要資金に含めて頂くことにより、より積極的な住宅投資・住宅購入が促進出来ると考えます。更なる住宅需要の喚起を図ると共に、良質な住宅取得の支援に向け、ご検討いただきますようお願い申し上げます。

※領収書の入手が実行後でも明らかに費用が発生している事が確認できる場合は、一定額での算入を認めるなどの可能性も含め、ご検討をお願い致します。