

令和4年7月27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 堀内 容介

### 令和5年度予算及び制度改正要望

令和3年度の住宅着工戸数は、約86万6千戸(対前年度+6.6%)となり、うち持家は約28万1千戸(同+6.9%)、貸家も約33万1千戸(同+9.2%)となり、総戸数及び持家は3年ぶり、貸家は5年ぶりの増加となりました。住宅ローン減税の特例措置の継続やグリーン住宅ポイント制度等の効果から年度前半はコロナ禍にあっても住宅着工が回復しましたが、世界的な需要回復に伴う需給バランスの逼迫や半導体をはじめとする部品調達の困難などから、建築資材の高騰や住設機器の品不足など、住宅市場を取り巻く環境が再び厳しくなりました。11月には、「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」が決定され「こどもみらい住宅支援事業」の創設等が、また、税制改正においては住宅ローン減税の住宅性能重視の新たな枠組みが示されるなど、施策の充実が図られましたが、その後、ロシアのウクライナ侵攻等により世界経済が大きな影響を受ける中、住宅市場は引き続き厳しい状況が続くと考えられます。

こうした厳しい市場環境下にあっても、先の通常国会で成立した改正建築物省エネ法等を踏まえ、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、ZEH等の省エネ性能の高い住宅の整備を推進するとともに、省エネ性能の低い既存ストックについては、省エネ改修の促進を図ることが必要です。その他、耐震性やバリアフリー、災害に強いレジリエンス性など性能の優れた住宅ストックの形成を進めるとともに、それらを市場で循環させて長く使い続けられる環境の整備が必要であり、長期優良住宅の更なる普及の促進と既存ストックとして円滑に引き継がれていく環境の整備を進める必要があります。

加えて、「新たな日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現、地震・台風・豪雨など頻発・激甚化する災害に備えた安全安心の確保等、「住生活基本計画」に示されている目標にそった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、この度、当協会では、住宅市場の回復と安定を図り、良質な住宅ストックの形成とその循環を促進することで、カーボンニュートラルをはじめとする政策目標の実現を図るべく、良質な住宅取得の支援、住宅の省エネ性能の向上、長期優良住宅の普及の促進などについて、国民が住宅ローンをより利用しやすくなるよう、予算並びに制度改正等に関する要望としてまとめました。

ご検討いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅金融支援機構におかれては、本年10月よりフラット35の融資制度においてポイント制を導入され、性能の良い住宅の普及に向け、より使いやすい融資制度へと改善が図られることとなっておりますが、住宅の性能水準に応じて、より性能の優れたものには、より大きなインセンティブが適用されるよう、さらなる制度の充実が図られることを要望します。

1. 省エネ性能の優れた住宅や長期優良住宅の普及を一層促進するため、質が高く、長く使い続けられる住まいを、一次取得者層でも購入しやすくするため、【フラット35】について以下の制度改善を要望します。

① 性能表示の断熱等性能上位等級や、LCCMに対する更なる金利優遇及び優遇期間の延長

10月よりポイント制が導入され、ZEH、長期優良住宅など良質な住宅を購入する際のメリットが拡充されますが、さらに、より高い水準の住まいへの支援の拡充（例えば、金利の0.75%引下げ、償還期間の15年又は20年への延長）

② 【フラット35】S維持保全型の金利引下げ期間の拡大

③ 融資率90%超の際の上乗せ金利の上乗せ幅の縮小（現行は+0.26%）

④ 【フラット35】における機構団信（三大疾病保障および夫婦連生団信）の上乗せ金利の圧縮

⑤ 【フラット35】S（ZEH要件を満たすもの）について審査の合理化

ZEHについてはエネルギー収支ゼロを目指した住宅であり、光熱費などの支出削減効果が大きいことから、これを反映して総返済負担率の算定において、収入に支出削減分を上乗せするなどにより、借入限度額の上乗せを図って頂きたい。

2. 【フラット50】の融資制度について、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の創設を要望します。

現在、フラット35やフラット20との併用では全額融資可能となっておりますが、フラット50単独の場合でも可能となるようお願いします。

3. 【リ・バース60】について、老後の収入の変動リスクに対応し、安心して良質な住宅に住み続けられるよう一層の活用が求められます。現在、顧客からの要望が多い下記項目について、更なる制度改善を要望します。

① 金利上乗せによる担保掛目60%限度を70%程度まで引き上げ可能な制度の実現

② 申込時年齢が50歳以上60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

③ 配偶者を連帯債務者、連帯保証人とする場合、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

④ 【リ・バース60】の継続・恒久化と、高齢者（推定相続人含む）や高齢期をひかえる住宅ローン利用者等に対する認知度アップのための継続的な普及・促進活動の引続きの実施。特に、ホームページ上に、【フラット35】と同様に、住宅事業者向

けのページを作るなど、比較検討が可能な方法による情報の展開

4. 賃貸住宅については、戸建て持家に比較して長期優良化や ZEH 化が遅れていることから、良質な住宅ストック形成を推進するため【賃貸住宅融資】について以下の制度改善等を要望します。

- ① 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」の金利引下げ等の更なる深掘り  
住宅金融支援機構の直接融資である「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」は、今年度より金利引下げ制度（長期優良住宅又は ZEH の場合、当初 15 年間、借入金利から 0.2%引下げ）が創設されたところですが、この制度は維持した上で、長期優良住宅と ZEH の両方の要件を満たす場合には、更なる金利の引下げとその期間の延長
- ② 小規模な自宅併用都市型賃貸住宅でも活用可能となるよう、「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」の自宅等の面積割合の要件の緩和  
(現行の自宅等の面積割合の要件 1/4⇒1/2 に緩和)
- ③ 「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の短縮

5. その他、融資制度を一層利用しやすくするため、以下の事項を要望します。

- ① 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、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
- 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、電子化を目指した取り組みが本格化し、既に実現しつつあります。住宅金融支援機構においても取り組んでいただいておりますが、引き続き更なる積極的な取り組み
- ③ 機構団信加入手続き時のペーパーレス化
- ④ 民間金融機関における LGBT への対応の進捗を踏まえ、フラット 35 等において、同性婚（LGBT カップル）が同条件で申し込みができること

以上