

令和5年7月28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6年度予算及び制度改正要望

令和4年度の住宅着工戸数は、約86万1千戸(対前年度▲0.6%)となり、うち持家は約24万8千戸(同▲11.8%)、貸家は約34万7千戸(同+5.0%)、総戸数及び持家は昨年の増加から再びの減少、貸家は2年連続の増加となりました。「こどもみらい住宅支援事業」の創設(2021年末の補正予算)、住宅ローン減税特例等の継続等の切れ目ない施策による効果もあり、住宅着工が全体で前年とほぼ同水準で推移しました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響から2020年に大きく落ち込んだ反動もあり、前年に引き続き持ち直し傾向がみられますが、依然として厳しい状況にあります。

こうした厳しい状況の下、2022年10月には「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」が取りまとめられ、令和4年度第二次補正予算及び令和5年度予算編成・税制改正において、「こどもエコすまいる支援事業」の創設、「省エネルギーフォームへの支援の強化」をはじめ、カーボンニュートラルの実現、空き家対策を含めた既存ストックの有効活用と流通市場の形成等のため、切れ目が生じないように配慮された施策が措置されました。

また、「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、「2025年度より新築住宅・建築物の省エネルギー基準に適合することを義務付け」、「2030年に新築される住宅についてはZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」等の目標が示され、道筋が一段と明確化されています。

以上を背景に、この度、当協会では、国で措置された切れ目ない施策を積極的に活用し、環境性能等が高い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、住宅市場の回復と安定を図り、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目指し、良質な住宅取得の支援、住宅の省エネルギー性能の向上、賃貸住宅の長期優良住宅の普及の促進、空き家を含めた既存ストックの有効活用などについて、国民が住宅ローンをより利用しやすくなるよう、予算及び制度改正等を要望としてまとめました。

ご検討いただきますようお願い申し上げます。

(1) 【フラット35】について

省エネ性能に優れた住宅や長期優良住宅の普及を一層推進し、子育て世帯や若年世帯などの一次取得層でも購入し易くするため、以下の制度改正をお願いします。

- ① 【フラット35】維持保全型におけるフラットS金利の引下げ期間の拡大（2022.4月制度変更、創設後の更なる要望）
- ② 【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る為、総返済負担率の算定において、光熱費などの支出削減効果を反映し、収入に支出削減分を加算することで、借入限度額の上乗せを図って頂きたい。（支出削減分を年収上積み分とみなしてほしい）
- ③ 【フラット35地域連携型】における地方公共団体の対応拡充
 - ・連携強化を進められ、取扱い地方公共団体の数を拡大していただきたい。併せて地方公共団体の予算執行状況が確認しやすくなるよう改善を要望します。
- ④ 子育て世代における、融資率9割超の案件も9割以下と同金利の適用
 - ・2023年4月より、融資率9割超と9割以下の金利差は0.14%と縮小いただいたものの、変動金利と比べれば高い金利設定となっています。若い世帯は将来に対する不安から、できるだけ自己資金を手元に置きたがる傾向にあり、10割融資を金利差なしで借りることができる金融機関を選ぶ傾向にある為、若い子育て世代こそ、将来返済額が固定されるフラット35を利用すべきであり、異次元の少子化対策とあわせて、子育て世帯においては融資率9割超と9割以下の金利差なしの制度の創設を要望します。
- ⑤ 賃貸併用住宅の融資基準に関する緩和と拡充
 - ・重ね建てにおける耐火仕様の基準緩和をお願いします。
重ね建ての耐火仕様は、耐火・準耐火・省令準耐火となっていますが、民間金融機関と同様に、建築基準法の防火基準でも融資対応可能としていただきたい。
 - ・賃貸併用住宅（住宅部分50%超）については賃貸部分での融資利用ができない。
民間金融機関においては借入対象に含まれることが多いことから、フラット35においても賃貸部分を融資可能としていただきたい。
- ⑥ 資材高騰、建物の高性能化に伴う建築価格の上昇に対応した借入限度額の拡大

(2) 【フラット50】等について

住宅取得者の多様なニーズに対応した選択肢を充実し、【フラット35】と同等以上のメリットが用意された制度改正をお願いします。

- ① 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いるが、フラット50単独の場合でも可能となるよう要望します。
- ② 上記のほか、物件価格高騰等もあり、返済額の負担を減らすために返済期間が40年といった超長期償還商品の開発を検討いただきたい。

(3) 【リ・バース60】について

老後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、本制度の活用の一層促進を図るために以下の制度改正をお願いします。

- ① 60歳未満の連帯債務者に対する追加条件の緩和（融資額算定時における担保評価額割合の緩和）
- ② 別担条件の緩和（土地のみでも可能に）
- ③ 審査時間の短縮
 - ・フラット35はスコアリング審査の為最短で当日中に事前審査回答が出ますが、リ・バース60は数日を要することが多いです。請負契約締結前に融資承認が必要であるため、できるだけ早い審査回答をお願いします。
- ④ リ・バース60の認知度はまだまだ低いと感じられるため、更なる認知度向上策を施していただくのと同時に、取り扱い金融機関窓口での説明力の向上のためのさらなる支援をお願いします。
- ⑤ 担保評価額の緩和と拡充

<共通>

「融資限度額は担保評価額の50%または60%」の規定を緩和いただきたい。

- ・地方都市では担保評価が低くリ・バース60の利用が困難です。結果、利用が都市部の建替案件など土地所有の案件に集中している実態があります。
- ・担保掛目の基準を緩和することで地方の建築物件での、リ・バース60の利用を促進、より多くのお客様に融資利用のチャンスが拡大するとともに、地方創生の一助にもなると考えます。

<リフォーム>

金融機関において、既存建物の担保評価額にリフォーム工事金額を一定割合加算して担保評価していただいておりますが、例えば一定の性能向上に資するリフォームを行った場合などには更なる割合の加算、もしくは満額加算できるよう金融機関に働きかけていただきたい。

(4) 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」について

賃貸住宅については、戸建て持家と比較して、長期優良住宅化やZEH化が遅れていることから、本協会としても普及推進を重点的に図ることとしており、以下の制度改正によりご支援をお願いします。

- 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拡充
 - ・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、2022年10月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を要望します。（創設後の更なる要望）
- 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）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」のうち、長期優良住宅を対象とした融資について、返済期間の上限を最長50年となるよう、制度の拡充を要望します。
 - ・長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅のメリットは、長期にわたって収益を享受できることですが、長寿命化に伴うインシヤルコストの増加とコスト増に見合った家賃の増額が難しいことが採

算面のデメリットとしてあげられます。そこで、長期優良賃貸住宅のファイナンス面のメリットを高めるべく、建物耐久性に見合った超長期の返済期間の設定が可能となるよう制度の拡充を要望します。

(5) 融資制度を一層利用しやすくするための要望

① スマートホン等の割賦払いにおける月々払いを返済比率から除外していただきたい。

- ・スマートホン等を割賦払いで購入した際の月々支払額は比較的高額で、返済比率に大きく影響します。スマートホンを所有していない人がほとんどいない中で、商品も年々高額化しており、特に気にせず割賦払いにて購入する人が多く占めています。仮に繰上げで完済したとしても完済証明書の発行に相当な時間を要し、完済を条件に住宅ローンを組む人が希望の時期に住宅の購入・建築が出来ない事案も散見されます。スマートホン等の分割払いは一般的には2年程度の短期であることを考慮し、住宅ローンの返済比率から除外していただきたい。

② 永住権未取得状態の外国籍の方に対する取り扱いの改善

- ・永住権未取得状態時に融資申し込みを行うと、事前審査も拒否されてしまいます。永住許可申請中の場合には、申請書の受領証等の疎明書類の提示を条件に融資の申込を受け付け、事前審査を行っていただき、仮承認（融資の可否）までは出していただけよう扱いの改善を要望いたします。
- ・また、融資承認時には許可を証明する疎明書類（特別永住者証明書・在留カード）の提出を条件として付すようお願いいたします。（書類不要で金利上昇を条件とすることは望みません）

③ 歯科医師に対する収入加算に関する運用の改善

- ・現状、医師や大学教授で複数の収入がある場合に在籍確認を主たる勤務先において実施すれば足り、主以外の勤務先については確定申告書で確認・収入への加算が可とされています。歯科医師に対しても同様の運用を要望します。
- ・歯科医は、主たる業務（診察など）の他にも定期的に学校の検診等を行っている場合がある。このような主以外の業務について在籍確認をとることは現実的ではなく不可能に近い。在籍確認が取れないことを理由に「継続性のある収入」とは見なされず、希望する借入額に届かないというケースが存在します。医師の年一回の検診や、大学教授の年一回の講演会が「継続性あり」と見なされる一方、歯科医師は認められないという状況に対し運用改善を要望します。

④ 既存住宅購入・リフォーム一体ローンの改善

- ・住宅金融支援機構で一体型ローンがあるが、既存住宅引渡時の決済代金は手続きが煩雑なつなぎ融資で組んで、リフォーム工事終了後に一体ローンとして実行される。これをローン分割実行などつなぎ無しで実行可能として欲しい。

⑤ 新機構団信（三大疾病保障+0.24%現行、および夫婦連生団信+0.18%現行）の上乗せ金利の見直し及び保険メニューの追加（がん団信、7大疾病団信など）