

平成21年8月3日

社団法人 プレハブ建築協会  
会長 和田 勇

### 平成22年度住宅関連予算及び制度改正要望

日本の経済環境は先の政府による「底打ち」宣言はあったものの株価低迷、円高基調と依然として先行き不透明な状況が続いています。また住宅業界を取り巻く環境は一昨年夏から着工件数の減少が続いており、いまだ以前の水準には戻っておりません。当面、市場の早急な回復は困難と見られますが住宅投資は内需拡大の柱であり景気対策として経済的波及効果が極めて高く国民が豊かで安心できる住生活の実現に役立つものです。

この度、当協会では雇用対策として住宅需要の喚起をはかると共に、良質な住宅取得の支援、子育て支援、住宅・建築物の耐震化、既存住宅の流通促進など「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。よろしくご検討いただきた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 優良住宅取得支援制度【フラット35】Sの制度拡充
- 2 【フラット35】貸出金利水準の引下げ
- 3 【フラット35】買い取り対象範囲の拡大
- 4 住宅性能評価制度、長期優良住宅認定制度と【フラット35】物件検査の一体化
- 5 【フラット35】融資限度額の引き上げ
- 6 支援機構賃貸住宅融資に金利引き下げ制度の導入

## 1. 優良住宅取得支援制度【フラット35】Sの制度拡充

良質なストック住宅の形成促進及び他の住宅ローンとの競争力向上を目的として現行の優良住宅取得支援制度の金利引き下げ幅の拡大を要望します。

### 【要望内容】

住宅取得支援制度【フラット35】S（20年金利引き下げタイプを含む）の優遇金利を0.3%→0.5%に拡充

### 【要望理由】

省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性（長期優良住宅）に優れた住宅に対する普及促進、質の高い優良住宅の建設を促進するために上記制度の引き下げ幅拡大が必要と考えます。

具体的には、長期優良住宅に対して10年間（又は20年間）の金利優遇を行う制度【フラット35】Sは本年度と同様100,000戸を対象戸数とし、金利引き下げ幅を0.2%拡大し0.5%として同制度の継続を要望します。

## 2. 【フラット35】貸し出し金利水準の引き下げ

近年利用者が増加しつつあるネットバンク等では長期固定金利商品を比較的低金利で主力商品に加える金融機関も出てきており、これらの商品に対抗できるよう、フラット35の貸し出し金利を引き下げて頂く様要望します。

### 【要望内容】

フラット35の金利を、長期固定金利型を主力商品とするネットバンク等の住宅ローンと比較した際にも競争力のあるものとするため、0.15%から0.28%程度の金利引き下げを要望します。

### 【要望理由】

フラット35は長期固定金利が特徴ですが、フラット35を取扱っていない一部銀行やネットバンクに於いては、20年以上の長期固定金利商品を主力商品に据える金融機関があります。これらの金融機関では、フラット35より低い金利水準で長期固定金利商品を提供しています。

フラット35は今年度より団体信用生命保険特約料引き上げの影響もあり実質金利面ではフラット35が不利な状況にあります。

参考) 団信特約保険料

昨年度まで

元利金等返済で 28100 円/1000 万円・年の負担＝残高に対して+0.281%の負担

今年度より

元利金等返済で 35800 円/1000 万円・年の負担＝残高に対して+0.358%の負担に拡大しております。

上記金融機関ではネットでの少額繰上償還手続等も可能であり、利便性でもフラット 35 は不利な状況にあります。

メガバンク、地銀が変動金利や中期固定以下の商品に力を入れている現状では、上記金融機関等との比較は避けられず、これらの金融機関との競争力を高める上で、フラット 35 の絶対金利水準の引き下げの検討が早急に必要と考えます。

長期固定金利商品の借入を検討する場合、お客様はまず、上記金融機関での借入を希望され、審査基準上借入が不可能になった場合に、はじめて審査基準がやや緩いフラット 35 を検討される傾向にあり、このままの金利水準では優良住宅取得支援制度等での金利優遇を考慮しても、今後フラット 35 の借入者数がかなり減少する可能性があると考えております。

### 3. フラット 35 買取り対象範囲の拡大

フラット 35 の買取り対象範囲に、リフォーム資金と既存住宅ローンの借換え資金とのセット融資を加えて頂く事を要望します。

#### 【要望内容】

新規のリフォーム資金とH21 年度に導入された住宅ローンの借り換えを合わせて行える住宅融資制度の創設を希望します。

#### 【要望理由】

バリアフリー化、高耐震化、省エネルギー・創エネルギー化等、既存住宅の長寿命化と高性能化を促進し、既存住宅ストックの向上に資するため、一定性能を有する住宅へのリフォーム工事費用を買い取り対象範囲に加えて頂くよう要望します。その際、H21 年度に導入された既存住宅ローンの借り換え制度を合わせて利用できるような制度の拡充を要望します。

リフォーム融資を検討する際は、現在返済中の住宅ローンを考慮した融資審査（融資率、返済負担率、担保評価等）になるケースも多くありますが、H21 年度に導入された借り換え融資制度と同様に、融資限度額を担保評価額の 200%以内、又は借換えの対象となる住宅ローンの残高のいずれか低い額とし、融資期間を 35 年から借換え対象となる住宅ローンの借入日からの経過期間（1 年未満切上げ）を減じた期間を上限とすることで、返済中の住宅ローンと新規借り入れ分のリフォームローンを一つにまとめ、施主のローン返済負担を軽減できる効果もあります。

#### 4. 住宅性能評価制度、長期優良住宅認定制度とフラット 35 物件検査の一体化

住宅性能評価制度、長期優良住宅認定制度とフラット 35 物件検査（竣工検査を含む）の手続きを一体化することを希望します。

##### 【要望理由】

フラット 35 の物件検査は、性能評価書の取得により省略が可能ですが、竣工現場検査・適合証明書発行申請手続きは現状に於いても別途必要となっております。フラット 35 独自の技術基準を性能評価制度（又は長期優良住宅認定制度）の申請書欄に併記し、申請を一体化することで、重複している両検査の業務効率化、顧客負担の検査費用の削減を図ることが可能と考えます。

#### 5. フラット 35 融資限度額の引き上げ

現在 8000 万円の融資限度額を 1 億円に引き上げて頂く様要望します。

##### 【要望内容】

平成 21 年度の制度拡充で融資率が 100%に引き上げられた事に伴い、物件取得価格上限の 1 億円まで融資限度額を引き上げて頂く事を要望します。

##### 【要望理由】

フラット 35 は土地取得費も融資対象となっておりますが、現行制度のままでは、土地及び建物を同時取得する場合、8000 万円超の物件を取得するケースでも融資限度額は 8000 万円となっており、融資率 100%のメリットが十分生かされにくい可能性があります。

又、民間金融機関の住宅ローン融資限度額は、通常 1 億円を上限としているケースが多く、これを理由に土地仲介業者等が民間金融機関の住宅ローンを土地決済用融資として紹介し、フラット 35 が利用されないケースが出る可能性も考えられます。

更に、平成 21 年度に住宅金融支援機構住宅融資保険制度のつなぎ融資型に 10 割填補型商品が導入され、今後この制度を利用したつなぎ融資を使い、土地取得費を含めてフラット 35 融資を利用するケースが増加すると考えられます。

住宅取得者の中で多くの比率を占める一次取得者への利用促進策として、この制度拡充が必要と考えます。

## 6. 支援機構賃貸住宅融資の金利引き下げ制度の導入

支援機構の子育てファミリー向け賃貸住宅融資への金利引き下げ制度の導入を要望します。

### 【要望内容・要望理由】

子育て世代に対する住居の安定的な確保を目的に少子化対策の施策として、一定の性能を有する住宅に対し、住宅金融支援機構の子育てファミリー向け賃貸住宅融資に、金利引き下げ制度の導入を要望します。

共通基準に加え一定の性能を有する賃貸住宅に対し、フラット 35 S と同様に当初期間で 0.3% 程度の金利引き下げ制度を導入することを希望します。

以上