

平成25年8月2日
社団法人 プレハブ建築協会
会長 和田 勇

平成26年度住宅関連予算及び制度改正要望

【予算および制度に係る要望事項】

- ①フラット35Sの金利引下げ幅を、一律1%へ拡大することを要望する。
H24年度の新設住宅着工戸数は893千戸と、水準としてはまだ低い状態が続いており、引き続き住宅分野での景気対策が必要と考える。フラット35Sの金利引き下げ幅の拡大は住宅取得者への強い建築動機となる。現在、受付されている平成25年度の「フラット35」Sについては、金利Aプラン、金利Bプランとも、金利引下げ幅が0.3%となっているが、今後の新設住宅着工戸数を下支えするためにも、一律1%へ再度拡大して頂く様要望する。
- ②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様、要望する。
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する。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るが、建物登記費用、火災保険料、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いない。
若年層30台の平均年収は低下傾向にあり、一次住宅取得のための自己資金の準備が難しくなる中、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る。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宜しく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。
- ③省エネ賃貸住宅建設融資について、面積基準を40㎡以上まで緩和して頂くよう要望する。
国立社会保障・人口問題研究所が1月に発表した世帯数の将来推計データに

よると今後日本の平均世帯人数は 2010 年の 2.42 人から 2035 年には 2.20 人程度まで減少が見込まれる。また、家族類型別世帯で見ると「単独」世帯及び「夫婦のみ」世帯の世帯数も 2010 年の 2705 万世帯から 2035 年には約 2895 万世帯へ増加する一方、「夫婦と子」世帯は 2010 年の 1447 万世帯から 2035 年には 1153 万世帯へと減少が見込まれる。高齢者世帯に関しては、65 歳以上の単独世帯は都市圏を中心に今後も数が増加する傾向がある。

このような少子高齢化社会の進展を背景とした居住形態の変化に伴い、2DK（50 m²）程度の住宅は減少しつつあり、今後は少人数世帯への良質な賃貸住宅供給促進体制を整備しておくことが引続き必要と考える。

特に都市部での賃貸住宅市場の需要、供給状況、高齢化の進展等を勘案すると、間取りの中心体となる面積が 40 m²代の賃貸住宅の供給を促進することが望ましいと考える。状況に応じて大都市圏等エリア限定での運用も視野に含め、ご検討をお願い致します。

④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する。

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る。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ない。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るが、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る。フラット 35 も民間住宅ローンと同様に貸付金利へ保険料を組み込む事を要望する。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。

⑤フラット 35 用の上乗せ用民間ローンが低利で活用できるよう機構融資保険制度に係る保証保険料の引下げ及び予算枠の拡充を要望する。また、フラット 35 のつなぎ融資型融資保険の予算枠の拡充を要望する。

現在のフラット 35 は融資額上限が所要資金の 90%に変更されているが、機構融資保険制度を利用した従来の上乗せ用民間ローンの制度縮小に伴い、不足部分 10%の資金調達が難しい状況になっている。融資率が 90%を超える場合でもフラット 35 融資の利用が検討し易くなるよう、現行の「特定個人ローン保険」（フラット 35 パッケージ型）融資保険料水準の引下げ及び予算枠拡充の検討を要望する。

又、フラット 35 に関しては、つなぎ融資の利用機会が引続き多くあります。つなぎ融資の融資保険として使われる「特定短期ローン保険」（つなぎ融資型）の予算枠の拡充を合わせて要望します。