

令和6年7月31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 仲井 嘉浩

令和7年度予算及び制度改正要望

当協会は「住生活向上推進プラン2025」で様々な目標値を掲げ、「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、環境性能等が高い良質な住宅ストックの形成と円滑な流通の先導役を担っていくこととしております。

一方、令和5年度の新設住宅着工戸数は、全体で80.0万戸(対前年比▲7.0%)、うちプレハブ住宅では10.1万戸(▲10.2%)となり、特に全体の持家は、令和6年5月まで30ヶ月連続で前年同月を下回るなど、回復の兆しが見えない状況が続き、住宅市場を取り巻く環境は大変厳しい状況です。

こうした状況の下、令和5年補正予算及び令和6年度当初予算・税制改正で、「子育てエコホーム支援事業」の創設、「省エネルギーフォームへの支援策」の継続強化、子育て・若年夫婦世帯を対象とした住宅ローン減税の借入限度額の維持や「フラット35 子育てプラス」等が盛り込まれ、予算の充実と実質的に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。

当協会では、引き続き、国で措置された施策を積極的に活用して、子育て世帯の応援とZEH化・長期優良住宅化を推進し、良質な住宅ストックの形成を促進することで、住宅市場の回復と安定に繋げ、住生活向上を図ってまいりたいと考えております。

以上を背景に、標記について、これまでの施策の継続、より効果のある制度拡充、国民がより利用しやすくなるための運用改善や手続きの合理化について要望としてとりまとめました。

ご検討いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

(1) 【フラット35】について

① 利用条件の緩和

- ・シニア層を中心に平屋の建築が増加しており 70 m²未満の案件も出てきたため、戸建住宅の床面積要件 70 m²の緩和を要望する。
- ・借入可能額は現在 8000 万円までとされているが、昨今の資材の高騰等による建設価格の上昇に追いついていないため、引き上げを要望する。

② 「フラット35 子育てプラス」の拡充

- ・子どもの人数に応じて金利引下げ期間を優遇する仕組みや返済途中に子どもが増えた場合にも金利優遇が適応する仕組みを検討頂きたい。

例1：現状 5 年ごとのポイント優遇を 10 年間に拡充

例2：融資実行時の子どもの数だけでなく、入居後の子どもの誕生も融資対象に追加
入居後 5 年以内であれば新たな子どもの出生届の提出から 5 年間は▲0.25%優遇等 3 人目以降はポイントを 2 ポイントにするなど優遇（2 人目、3 人目を産みやすい制度設計）

例3：子どもの人数に応じた金利優遇に対し、人数に応じた期間優遇を追加

子ども 1 人＝当初 5 年間

子ども 2 人＝当初 6 年間

子ども 3 人＝当初 8 年間

子ども 4 人＝当初 10 年間

※子どもの追加による申込内容の変更を可能に

③ 「フラット35 地域連携型」運用への支援

- ・地域連携型融資に関して、地方公共団体受付担当の知識向上に向けた支援を要望する。

④ 「フラット35 S」(ZEH 要件を満たすもの)の拡充

- ・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ため、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くよう要望する（支出削減分を年収上積み分とみなしてほしい）。

⑤ 「フラット35」リノベ商品の拡充もしくはグリーンリフォームローンの拡充

- ・相続などにより入手した住宅のリフォームや、中古住宅を購入して一定期間経過後のリフォームなど、直接的な購入契約を伴わないリフォーム工事においても利用できる長期返済・低金利の住宅ローンの創設を要望する。

⑥ 「フラット35」40年返済ローンの創設

- ・フラット35と同等の金利で返済年数を40年に延長した「フラット40」の導入を要望する。

(2) 【リ・バース60】について

① 賃貸を目的とする改修に対する融資対象の拡大

- ・現在リ・バース 60 では、融資の対象となった物件を第三者に賃貸することが難しい規定になっている。一方で高齢化率の上昇に伴い、団塊の世代や高齢者世帯を中心に、自宅をリフォームして他者に貸し、その資金を元手に自ら新たな住まいを賃貸・購入等をするケースなども増えている。既存住宅のリフォームによる良質な住宅への転換、不動産循環促進の為、対象世帯が次の居住先への住替え資金として自宅をリフォームし、第三者に賃貸できる仕組みを構築したく、「リ・バース 60」の対象の拡大を要望する。

② 民間商品における手続きの電子化

- ・通常の住宅ローンは電子手続きが可能だが、リ・バース60は紙ベースでの手続きとなっている。取り扱い民間金融機関における手続きの電子化を要望する。

③ ホームページの運用改善

- ・認知度アップのための継続的な普及活動（フラット35並みの積極的な広告宣伝など）の促進を検討頂きたい。

例：検索性の向上のため、ホームページの取扱金融機関の検索条件に「長期優良住宅の有無」チェック欄を追加し、「有」の場合は更に、長期優良住宅の場合の担保評価額+5%が可能な場合は◎、不可の場合は○などのように、リストアップされる金融機関の差異がわかる仕様として頂きたい。

(3) 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」について

本協会では優良な低層賃貸住宅の建築促進を推進しており、長期優良住宅化やZEH化の普及促進のため、以下の制度改正による支援を頂きたい。

① 現状の金利優遇幅の拡大

- ・ZEH・長期優良、各々は当初15年間▲0.25%（現状▲0.2%）とし、両方を満たす場合はさらなる金利の引き下げを要望する。
- ・長期優良住宅認定取得した場合、その認定主旨を鑑み当初15年の優遇期間の延長を要望する。

② 長期優良住宅を対象とした融資制度の拡充

- ・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年とする。

(4) 融資制度を一層利用しやすくするための要望

① 外国籍の方の取り扱いルールの緩和

- ・現状では、申し込み段階で「永住権を持っていない外国人」は融資申し込みを受け付けてもらえず、永住権取得後に融資可能かどうかの判断が出来ない。申込時に永住権がなくても永住権取得を条件とした審査が可能となるよう運用改善を検討頂きたい。

② 分譲宅地購入時における団地内施設等建設分担金等を融資対象に追加

- ・集中インフラ（給水・排水・電気・ガス等）整備にあたり費用を敷地購入者が負担しなければならない場合の分担金、また、住宅団地等で管理組合がある場合の管理組合入会一時金等の負担金などに対しては、融資対象となる住宅の建設費となるよう要望する。

以 上