

平成30年8月6日

国土交通大臣
石井啓一様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会長 神山和郎

平成31年度 住宅金融支援機構の業務等に関する要望

政府は、本年6月15日、「骨太の方針」（経済財政運営と改革の基本方針 2018～少子高齢化の克服による持続的な成長経路の実現～）、「未来投資戦略 2018—「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革—」を閣議決定しました。力強い経済成長の実現に向けた重点的な取組みが示され、空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・省エネ化、リフォームの推進、不動産管理業の適正化などにより、既存住宅市場を活性化させることが明示されました。

また、強くてしなやかな国をつくるため、「国土強靱化基本計画」を見直すとともに、「国土強靱化アクションプラン 2018」を着実に推進し、安全なまちづくりに向けて、住宅・建築物の耐震化や地盤の強化、木造密集市街地の改善、無電柱化などの取組みを進めることが掲げられました。

住宅金融支援機構の関係では、昨年、地方創生等の推進の一環としてフラット35子育て支援型・地域活性化型（金利引下げ幅▲0.25%）がスタートしましたが、本年度は地域活性化型に「空き家対策」が追加されたほか、フラット35リノベの技術基準の見直し、リバースモーゲージ型住宅ローンにおける制度改善等が行われ、若年世帯、子育て世帯の住宅取得に大きく寄与することが期待されます。

上記方針等も踏まえ、引き続き良質なストックの形成に向けて金融面から政策的に誘導することは重要であり、住宅投資の拡大を図る観点からフラット35、リフォーム融資など、融資制度の一層の拡充、運用の改善をお願い申し上げます。

I. 予算について

1. フラット35の9割超融資の上乗せ金利の引下げ等の実施

- ①フラット35の9割超融資の上乗せ金利（+0.44%）を引き下げる。
- ②上乗せ金利は9割超の部分に限定し、9割以下の部分には元の金利（上乗せしない金利）を適用する。

（理由）

上乗せ金利（+0.44%）はあまりにも高すぎます。住宅市場を活性化するためには、9割超の需要に十分応える必要があります。

2. 借入対象費用（諸費用）の拡充

引越費用、新築マンションの修繕積立基金について、借入対象となる住宅の費用に追加する。

（理由）

借入対象費用の諸費用相当額は徐々に拡大されつつありますが、引越費用、新築マンションの修繕積立基金についても融資の対象とすることは、自己資金に余力のない若い子育て世代の住宅取得を支援する上で重要であります。

3. リフォーム融資の拡充

- ①リフォーム融資の限度額を引き上げる。
（現行）1,000万円→（要望）2,000万円
- ②リフォーム融資の対象に省エネ改修工事を追加する。

（理由）

近年における地震災害の頻発を踏まえ、既存住宅の耐震改修を進めることは喫緊の課題です。大規模な改修の場合には、現行の限度額では不足することがあります。

また、地球温暖化防止に向け家庭部門のCO₂排出の削減を図るため既存住宅の省エネ性能の向上を促進する必要があります。

4. まちづくり融資制度の拡充

住宅・不動産市場活性化のための緊急対策及び経済危機対策で措置されていた「有効空地確保事業」を復活していただきたい。

(理由)

現在、マンション建替え事業を始め5タイプの事業が融資対象となっていますが、以前措置されていた「有効空地確保事業」は、依然として中堅事業者の資金調達手法として有効な制度であります。

5. リバースモーゲージの普及の促進

機構が提供するリバースモーゲージ型住宅ローン及び機構の住宅融資保険を活用した民間金融機関が行うリバースモーゲージ型の住宅ローン（建設・購入資金）について、一層の普及の促進を図っていただきたい。

(理由)

今後、老朽化マンションの建替えが大きな課題となってきます。高齢者の資金負担を軽減する方策として、リバースモーゲージの普及促進を積極的に図っていただきたい。

II. 運用の改善について

1. フラット35の融資率9割を超える場合の審査の改善

フラット35の融資率9割を超える場合、より慎重に審査を行うこととなっているが、9割以下の融資の場合と同様の審査としていただきたい。

(理由)

- ・より審査が厳しいため、利用しにくい状況になっています。
- ・9割超融資の円滑な実施は、自己資金に余力のない若い子育て世代の住宅取得を支援する上で重要であります。

2. 産休・育休者に対する審査の改善

産休・育休者の収入の取扱いについて、産休前の収入又は復職後の見込み収入等を勘案し、産休・育休者の収入が加算されるよう検討いただきたい。

(理由)

共働き世帯が多い中であって、産休・育休者の収入加算条件が購入判断の足かせとなっています。復職する意欲のある女性であっても、産休・育休に入ると所得ゼロとみなされる審査を見直していただきたい。

3. 年収の審査方法の改善

- ①年収について、年初の1月～3月の申込みの場合、現行制度では前年収ではなく前々年の収入となるため（年度切替えの審査のため）、前年の収入（源泉徴収票等）による審査に改めていただきたい。
- ②勤続1年未満の申込者の収入判断について、入社初月收入は通常勤務月の収入と比べ低くなっている場合があるため、割戻計算は入社2か月目からの収入としていただきたい。

（理由）

政策的な後押しもあって近年収入が増加傾向にありますが、1月～3月に申込みをした場合、前年収ではなく前々年の収入が審査対象となります。そのため前年収が、前々年の収入より上がっているにもかかわらず、購入を諦めざるを得ないケースがあります。収入増がタイムリーに反映される方法にしていきたい。

4. 個人信用情報によるローン否決に対する緩和措置

携帯電話代金、オートローン、奨学金等の支払い遅延等による場合の審査基準の緩和を検討いただきたい。

（理由）

異動情報にならないうっかり滞納については、大目にみていただきたい。給与口座以外の口座で携帯電話の料金等の自振を設定していて、残高がうっかり足りなかったという方が利用可能となることを希望します。

5. フラット35の申込者要件の弾力的な運用

永住許可を受けていない外国人にも、日本在住期間、勤続期間、自己資金比率、保証人（日本人）等の条件を付して、フラット35を利用できるよう検討していただきたい。

（理由）

国内における外国人の住宅取得意欲を実現し、居住の安定に資することになるので、一定の条件を付して弾力的な運用をお願いします。

6. 団体信用生命保険（3大疾病保障付）加入条件の緩和

3大疾病保障付の場合の現行の加入条件（満15歳以上満51歳未満）を緩和し、満51歳以上でも加入できるよう検討していただきたい。

(理由)

フラット35の申込要件が、申込時の年齢が満70歳未満となっていることから、同様の扱いとしていただきたい。

7. 団体信用生命保険未加入時に係る審査金利の見直し

団体信用生命保険に加入しない場合、貸出金利から団信保険料を控除(▲0.2%)した金利で審査をしていただきたい。

(理由)

全ての申込者が団体信用生命保険に加入する前提で貸出金利に0.2%上乗せされた金利で審査が行われており、団体信用生命保険に加入しない場合、融資限度額が下がることとなり資金計画に影響があります。

8. 申込書類、手続き等の一層の簡素化

- ①金融機関によって、必要書類が異なるため統一していただきたい。
- ②完成物件の契約等で引渡しまでの期間が短い場合は、全ての書類が揃わなくても、条件付きの審査も可能となるよう弾力的な対応を検討いただきたい。

(理由)

- ・取扱金融機関によって、求められる書類が異なるため統一をお願いします。
- ・勤務先法人の社印が必要な場合等には、一定の期間が必要となります。

Ⅲ. 提 言

1. 残価設定型住宅ローン等の創設

新しい住宅ローンとして、「残価設定型住宅ローン」など、多様な住宅ローンのあり方について検討を深めていただきたい。

(理由)

若年勤労世帯の年収が漸減し、一方では住宅価格が上昇傾向にある中であって、住宅ローンの負担をさらに軽減し住み替えの促進を支援するため、新たな低金利ローンの商品化が求められています。

2. 完済時年齢の引上げ

住宅ローン完済時の年齢（現行：80歳未満）を「85歳未満」に引き上げていただきたい。

（理由）

民間金融機関では、完済時の年齢が「85歳未満」まで引き上げられているケースがあります。

3. 兄弟姉妹による連帯債務等について

兄弟姉妹による連帯債務・購入物件の共有を認めていただきたい。

（理由）

民間金融機関では、兄弟姉妹による連帯債務等を認めているケースがあります。

4. 適合証明書交付事務の合理化

認定長期優良住宅又は住宅性能表示制度を利用している場合、適合証明機関と事業者が予め提携し、一定の情報開示を行うことにより適合証明書の交付手続きを省略できるよう検討していただきたい。

（参考）

機構承認住宅（設計登録タイプ）

フラット35技術基準に適合する住宅のうち、同一の型式を繰り返し供給するプレハブ住宅等をあらかじめ承認し、その設計図書を登録することによりフラット35等の物件検査手続きの合理化、当該住宅の情報提供等を通じて、良質な住宅の供給推進を図るものです。

以 上