

令和6年8月1日

国土交通大臣
齊藤鉄夫様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会長 馬場研治

令和7年度 住宅金融支援機構の業務に関する要望

令和5年度の住宅着工戸数は約80万戸と2年連続で減少し、リーマンショックで着工が激減した平成21年度以来の低水準となりました。また、幅広い業種で賃上げが広がり給与は増加しているものの、物価変動を考慮した実質賃金はマイナスが続いており、先行き不透明感から若年層を中心とした一次取得者の住宅購入を控えるマインドに変化は見られません。

一方、慢性化している事業用地の取得難や建築資材の高騰、働き方改革の進展に伴う人手不足など、今後も大都市を中心に住宅価格の上昇は避けられない状況が続くものと思われます。

一般社団法人全国住宅産業協会は、政府が取り組むカーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の省エネ化、子育てしやすい良好な環境の創出などの課題を共有するとともに、世帯構成の変化や多様化するニーズに対応した良質な住宅の提供に鋭意取り組んでおります。

つきましては、住宅取得の促進と安心な住まいづくりに資するよう、以下のとおり、将来を見通しやすい全期間固定金利型の【フラット35】、多様化する高齢者の住宅ニーズに応える【リ・バース60】等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. 重点要望

1. 借入限度額の引上げ

近年マンションを中心に住宅価格が大幅に高騰している状況にあり、住宅購入希望者がより円滑に住宅取得できるよう、【フラット35】の借入限度額を1億円に引き上げる。(現行：8,000万円)

2. 【フラット35】の金利引下げメニューの拡充

子育て世帯等への支援の充実と省エネ対応住宅の取得支援のため、【フラット35】の金利引下げメニューを拡充するほか、借換融資（過去に各種金利引下げメニューを利用していない場合に限る。）も対象とする。

(1) 【フラット35】子育てプラス

- ①若者夫婦世帯又はこども1人＝2ポイントに変更する。(現行：1ポイント)
- ②こども2人＝4ポイントに変更する。(現行：2ポイント)
- ③こども3人＝6ポイントに変更する。(現行：3ポイント)
- ④こどもN人＝2ポイント×Nに変更する。(現行：ポイント×N)
- ⑤保険が適用される不妊治療中の場合＝2ポイント
- ⑥対象となる「こども」の範囲に「大学生」及び「専修学校生」等を追加する。
- ⑦資金実行後に「こども」の数が増えた場合、追加で金利の引下げを行う。

(2) 【フラット35】Sの見直し

- ①【フラット35】S（ZEH）と（金利Aプラン）を統合＝3ポイント
- ②太陽光発電設備設置・蓄電池設置＝各1ポイント
- ③【フラット35】S（ZEH）の金利引下げ期間を全借入期間とする。
- ④ZEHを上回る基準を設定し、金利優遇を行う。

(3) 【フラット35】維持保全型

- ①住宅履歴システムに加入＝1ポイント

3. 借入期間の延長

子育て世帯又は若者夫婦世帯が住宅を取得しやすくするため、【フラット35】の借入期間の上限を40年に延長する。(現行：35年)

4. 住宅の規模要件の緩和

多様なニーズに応えるため、一戸建て住宅等の規模要件を緩和する。(現行：70㎡以上)

5. ペアローン制度の創設

一定の収入のある同居親族(配偶者又は親子等)がそれぞれ主たる債務者として住宅ローンを組むペアローン制度を創設する。

II. 制度の拡充

1. 返済比率の緩和

子育て世帯や若者夫婦世帯が住宅を取得する場合、又は【フラット35】S（ZEH）に適合している住宅や太陽光発電設備が設置されている住宅を取得する場合、年収に占める年間合計返済額の割合（総返済負担率）を緩和する。

年収400万円未満 35%以内（現行：30%以内）

年収400万円以上 40%以内（現行：35%以内）

2. 完済時年齢の引上げ

住宅ローン完済時の年齢を85歳未満に引き上げる。（現行：80歳未満）

3. 【フラット35】の9割超融資の上乗せ金利の廃止

【フラット35】の9割超融資の上乗せ金利(+0.11%)を廃止する。

4. 借入対象費用（諸費用）の拡充

固定資産税（日割り計算された初年度の負担がある場合に限る。）、引越費用、家具家電の購入費用、住宅履歴情報の登録費用、CASBEE 評価認証手数料等について、借入対象となる住宅の費用に追加する。

5. 土地購入費用の事前実行

土地を購入して注文住宅を建てる場合、一定の要件のもと、土地購入資金も【フラット35】で借入れできるが、建物完成後に土地購入資金が実行されるため、土地の決済時につなぎ融資を利用するケースが多い。建物完成前であっても、土地購入資金を実行する。

6. 【リ・バース60】の融資限度額の見直し

多様化する住宅ニーズに応えるため、融資限度額を担保評価額(住宅及び土地)の55%又は65%に引き上げる。（現行：50%又は60%）

III. 運用の改善

1. 審査基準の明確化等

- (1) 【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する。
- (2) 取扱金融機関による仮審査の結果が「留保」になると審査が長期化することが多いため、審査結果が「留保」の場合であっても審査期間を短縮するよう努める。

2. 【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、日本人の連帯保証人等の条件を付して、【フラット35】の利用を可能とする。

3. 申込書類、手続き等の一層の簡素化

- (1) 金融機関によって異なる必要書類を統一する。
- (2) 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を可能とする。
- (3) 電子契約サービスの普及・促進を図るため、手数料又は金利を優遇する制度を創設する。

4. 適合証明書の交付手続等

- (1) 住宅性能表示制度を利用している場合、適合証明書の交付手続きを省略できるようにする。
- (2) 新築住宅で【フラット35】を利用する場合、2023年4月から現行の省エネ基準を満たすことが求められているが、省エネルギー性を含む適合証明書取得に係る審査期間を短縮する。

5. 兄弟姉妹等による連帯債務について

兄弟姉妹等による連帯債務・購入物件の共有を認める。

6. 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を緩和する。

7. 自営業者の青色申告特別控除について

自営業者の青色申告特別控除（65万円）を所得に加算する。

8. 団体信用生命保険について

子育て世帯又は若者夫婦世帯が住宅を取得しやすくするため、団体信用生命保険の借入金利を引き下げるほか、保障期間を延長する。

- (1) デュエット（現行：借入金利+0.18%）
- (2) 新3大疾病付き機構団信（現行：借入金利+0.24%）
- (3) 新3大疾病付き機構団信の保障期間の延長（現行：75歳）

以上