

令和3年8月2日

国土交通大臣

赤羽一嘉様

一般社団法人 全国住宅産業協会  
会長 馬場 研治

## 令和4年度 住宅金融支援機構の業務に関する要望

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い国内外の諸活動が停滞したことにより、雇用情勢の悪化、所得の減少、消費の減退という悪循環に陥り、日常生活・産業活動のあらゆる場で大きな影響・被害を受けてきました。

住宅着工戸数を見ると、消費税率の引上げと新型コロナウイルス感染症拡大が重なり、一昨年から減少傾向が続いています。在宅勤務などによる新しい需要もあり、やや持直しの徴候もありますが、昨年に比べて数字が改善しているのは、昨年の供給戸数が大幅に落ち込んでいたことによるところが大きいと考えられます。

住宅市場を取り巻く環境は依然として建築費、土地価格などの高止まり、最近のいわゆるウッドショックによる木材の高騰・確保難など厳しい状況が続いており、住宅の一次取得者層を始め消費者が良質な住宅を取得するためには、さらなる支援措置が必要であると考えられます。

住宅は、国民に生活の場を提供するとともに内需主導の持続的な経済成長を下支えする役割を担っています。つきましては、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が極めて重要であり、以下のとお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。

## 第一 制度の拡充

### 1. 返済比率の緩和

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。

400万円未満（現行）30%以内→（要望）35%以内

400万円以上（現行）35%以内→（要望）40%以内

### 2. 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」を融資の対象とする。

### 3. 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（+0.26%）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。

### 4. 住宅の規模要件の緩和

一戸建て住宅等の規模要件（現行：70㎡）を緩和する。

### 5. 借地権付き住宅への対応

敷地への抵当権設定がなくても、賃借権に質権が設定される場合又は住宅建築に関する地主の承諾書がある場合、借地権取得費（普通借地権の一戸建て住宅等）を融資の対象とする。

### 6. 借入対象費用（諸費用）の拡充

引越費用、家具家電の購入費用、住宅履歴情報の登録費用等について、借入対象となる住宅の費用に追加する。

## 7. 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。

## 8. フラット35Sの金利優遇幅の拡大等

フラット35Sの金利優遇幅を拡大するほか、金利優遇期間を延長する。また、省エネ性能が高い住宅の場合、フラット35Sを超える金利優遇を行う。

## 9. リフォーム融資の拡充

一定の省エネ改修工事を行った場合、耐震改修工事を行わなくてもリフォーム融資の対象とする。

## 10. 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るほか、「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る。

# 第二 運用の改善

## 1. フラット35の融資率9割を超える場合の審査の改善

- (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」という曖昧な回答となることがあり、住宅購入者に明確に説明ができるように改善する。

## 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・育休者の収入を加算する。

### 3. 年収の審査方法の改善

年初の1～3月の申込みの場合、現行制度では前年収入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）による審査に改める。

### 4. 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の利用を可能とする。

### 5. 申込書類、手続き等の一層の簡素化

- (1) 事前審査から金銭消費貸借契約までの手続きを全てオンラインで完結するようにしていただきたい。
- (2) 金融機関によって異なる必要書類を統一する。
- (3) 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。

### 6. 適合証明書の取得費用の引下げ

- (1) フラット35適合証明書の取得費用を引き下げる。
- (2) 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。

### 7. 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る。

### 8. 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。

以上