

平成15年7月22日

社団法人 不動産流通経営協会  
理事長 岩井 重人

## 平成16年度中古住宅購入融資等に関する要望

深刻なデフレ不況から脱出出来ないまま、今後の世界経済の行方次第では更に厳しさを増すことが懸念されているわが国経済にあって、これまで総じて堅調に推移してきた不動産業界も、悲観的な経済見通しなどの影響により先行きの不透明感が強まっております。

住宅金融公庫は、一般消費者に対して長期・固定・低利の住宅取得資金を安定的に供給することにより住生活の向上に大きな役割を果たしてきておりますが、この直接融資業務の縮小、更には廃止の決定は、昨年度の公庫申込激減の一因となるなど、国民の住宅取得ニーズへの影響が懸念されるところであります。

本来、この直接融資業務の段階的縮小は民間金融機関が住宅金融公庫の縮減分に見合った量の長期・固定・低利融資を一般消費者に供給しているかを検討した上で実施されるべきものであります。また、証券化市場が成熟するには相当の時間を要すると考えられるため、直接融資の継続と国民の需要に応じられる事業計画の確保が不可欠であります。

つきましては、平成16年度については、以下の通り安定的な住宅金融システム構築等に向けての民間金融機関ローン支援・補完業務の強化と併せて個別改善事項を要望致します。

## 1. 安定的な住宅金融システムの構築について

### 民間金融機関ローン支援・補完業務の強化

本年6月の住宅金融公庫法等の改正により、住宅金融公庫は平成19年3月末までに廃止し、証券化支援業務など公庫の権利と義務を引き継ぐ独立行政法人を設立する一方、融資業務は段階的に縮小することが決定された。

しかし、融資業務及び組織形態の移行過程においても、消費者にとって利用しやすい住宅融資の円滑かつ安定的な実施が不可欠であり新たな住宅金融システムの構築を促すべく以下の対応をお願い致したい。

#### (1) 弾力的な証券化支援業務の構築

民間金融機関による超長期・低利・固定金利の住宅ローンの安定的提供を可能とするため、証券化支援業務においては保証型を早期に開始し、併せて新築住宅に加えて中古住宅を対象とするなど、業務の拡大と買取（保証）基準の弾力化を行う。

#### (2) 民間金融機関の補完機能としての機動的融資の実施

住宅金融公庫融資の制度の見直しを進めることにより、民間金融機関住宅ローンとの協調融資など提携関係を強化するとともに、民間ローンの選別融資に対するセーフティーネットとしての直接融資を機動的に実施するなど、住宅金融公庫の制度を整え、新たな住宅金融市場が熟成するまでは公庫の直接融資を堅持する。

## 2. 中古住宅購入融資等に関する個別要望事項について

### (1) 中古住宅購入融資（リ・ユース）全般について

- ①返済期間を30年に延長する。
- ②融資限度額は、新築と同額にする。
- ③「維持管理状況基準」の簡素化・緩和を行う。
- ④中古住宅の売買は、ほとんど個人間で行われるため、次の事項を改善する。
  - イ、融資実行日を、金融機関の全営業日とする。
  - ロ、現行のつなぎ融資制度の手続きを大幅に簡略化する。
  - ハ、ロが困難な場合は同時決済の手続きが、全ての金融機関で行われるようにする。

### (2) 優良中古マンション（リ・ユースプラス）について

- ①実質的に優良な中古マンションが融資を受けられるよう、融資基準の見直し（緩和）を計る。
- ②優良中古マンションの認定を受けるための関係資料（管理関係等）の簡素化を計る。

### (3) 融資全般について

- ①融資率上限の継続と適用要件を緩和する。
  - イ、融資率上限の（年収800万円以下の場合 8割 年収800万円超の場合 5割）の継続
  - ロ、融資率が5割となる者の年収基準（現行800万円超）を金利の所得選別と同額の年収（給与所得者1, 442.1万円以上、給与所得者以外1, 200万円以上）までの引き上げ。
- ②基準金利下限（2.0%）の撤廃。
- ③融資金利については全期間同一金利とする。
- ④特別加算（生活空間加算を含む）を維持する。
- ⑤受付期間の通年化を行う。
- ⑥団体信用生命保険の支払い方法について選択制（月払い・一括払い）を採用する。

以上