

令和 3年 9月 10日

独立行政法人 住宅金融支援機構
理事長 毛利 信二 様

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
会 長 喜多村 円

令和 4年度 住宅リフォームに関する制度改正要望

日本の住宅政策は「新築住宅建設の促進」から「ストック活用」への転換が急務となっているが、住宅リフォーム市場は、人口・世帯数の減少、高齢化の進展等により、大きな成長は見込めないと考えられる。

さらに今年の国内外の経済は、新型コロナウイルスの感染拡大や豪雨災害等の頻発、ウッドショック等により大変厳しい状況にあり、住宅リフォーム市場も大きな影響を受けている。

このような中、国の推し進める本格的なストック型社会において、住宅リフォーム融資制度の促進は重要な役割を果たすものと考えられる。

しかしながら、リフォーム業界からは「手続きが面倒で使いづらい」、「消費者の認知度が低く積極的に活用されていない」といった声が多く、制度の認知度向上や内容改善は急務と考える。

当協議会では、住宅リフォーム融資制度を含めたストック住宅への様々な政策による住宅リフォーム及び既存住宅流通市場への支援が必要であると考えており、ここにリフォーム支援策の更なる拡大や新たな制度の追加を要望するものである。

1. リフォーム融資の対象工事の追加

①省エネ・創エネ改修工事の追加

2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、既存住宅の省エネルギー対策と創エネルギー対策が求められている。

既存住宅ストックのうち、新省エネ基準を満たす住宅は約 1 割程度であり、その改善のため省エネ改修工事の促進とともに、再生可能エネルギーの導入拡大の観点から太陽光発電等の活用が重要である。

省エネルギー改修工事と、太陽光発電設備及び蓄電池、燃料電池コージェネレーションシステム等の創エネルギー対策工事を、リフォーム融資の対象工事に追加することを要望する。

②バリアフリー工事の追加

住宅金融支援機構が実施しているリフォーム融資について、安全な居住空間の確保、ユニバーサルデザインの観点から、耐震改修工事に加えてバリアフリー工事を追加することを要望する。

③豪雨や台風等の自然災害に対応した改修工事の追加

近年、豪雨や台風等の自然災害が頻発しており、住宅の被害を最小限にする対策が求められている。外壁・屋根等の外皮に既存住宅状況調査技術者によるインスペクションを実施し、劣化の指摘を受けた場合に行う改修工事を追加することを要望する。

2. 賃貸住宅リフォーム融資の対象工事の追加

家主が行う賃貸住宅リフォーム融資の対象工事は、耐震改修工事、省エネ改修工事となっている。安全な居住空間の確保、ユニバーサルデザインの観点から、持ち家や賃貸といった住宅の所有形態とは関係なく、バリアフリーは行われるべきである。

家主が行う賃貸住宅リフォーム融資の対象工事について、現行の耐震改修工事、省エネ改修工事にバリアフリー工事を追加することを要望する。

3. マンション共用部分リフォーム融資の借入要件の緩和

高経年のマンションが増えている中、マンションストックの維持のため、適切な時期に共有部分の大規模修繕を行う事は重要である。

管理組合が借り入れしやすいよう、マンション共用部分リフォーム融資について、修繕積立金の滞納割合が10%以内（一定の条件を満たす場合は20%以内）という融資の借入要件の緩和を要望する。

4. フラット35リノベの工事内容の追加

現在、フラット35リノベは、中古住宅購入とあわせて、「省エネルギー性リフォーム」「耐震性リフォーム」「バリアフリーリフォーム」「耐久性・可変性リフォーム」のいずれかの工事を行うことが、金利引き下げの要件となっている。

これに、新生活様式にあった、テレワークスペースや換気性能の確保の工事についても、金利引き下げ要件に追加することを要望する。

5. 金融商品の広報・告知活動の要望

①【リ・バース60】

近年、利用件数が増加している【リ・バース60】（リバースモーゲージ型住宅ローン）について、利用者にとっては、元金返済時に担保物件の売却代金が残債務に満たない場合でも、相続人に請求されないノンリコース型は、相続人に安心感を与えるメリットがあり、利用の大半を占めている。このノンリコース型の取扱金融機関を増やす等、積極的な広報・告知活動を要望する。

②リフォーム融資（高齢者向け返済特例）

【リ・バース60】に関する広報は、新聞、テレビ等を通じて広く行われているが、リフォーム融資（高齢者向け返済特例）に関する広報は充分に行われていない。リフォーム融資（高齢者向け返済特例）は、月々の支払額が【リ・バース60】に比べて低く抑えられ、また固定金利のため月々の支払額が変動しないメリットがあるため、積極的な広報・告知活動を要望する。