

令和2年9月10日

独立行政法人 住宅金融支援機構
理事長 加藤 利男 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3年度住宅リフォームに関する予算及び制度改正要望

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、長期的には人口減少や世帯数減少、団塊世代の後期高齢化といった構造的な要因に加え、新築住宅の住宅性能・品質向上によるリフォーム需要の延伸化などのマイナス要因から、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、住宅リフォーム税制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、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等の拡充

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、健康住宅の観点から、現行の融資対象工事の耐震改修工事に省エネ改修工事を追加することを要望する。

また、利用件数拡大のために、さらなる広報・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)の対象工事等の拡充

住宅金融支援機構が実施しているリフォーム融資を、満60歳以上の方が利用する場合、自宅を担保にして、存命中は元本の返済が免除され利息のみを支払う高齢者向け返済特例について、現行の融資対象工事の部分的バリアフリー工事または耐震改修工事に省エネ改修工事を追加することを要望する。

3. 賃貸住宅のためのリフォーム融資の拡充

全国で約820万個の空き家のうち半分以上が賃貸住宅であることから、これら空き家の利活用のために、家主が行う賃貸住宅のリフォーム融資について、現行の融資対象工事の耐震改修工事及び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。

4. マンション共用部分リフォーム融資の融資要件の改善

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価値向上のためにも、マンション共用部分リフォーム融資の修繕積立金の滞納割合が10%以内であることという要件について、一定の条件を満たした場合緩和されるよう改善されましたが、決して使いやすいとは言えないことからこれらを更に緩和することにより、管理組合が借り入れしやすいように改善することを要望する。

5. フラット35リノベの借入要件の拡充

現在、フラット35リノベは、中古住宅購入と性能向上リフォームのセットが金利引き下げの要件となっているが、新型コロナウイルス感染症収束後の新しい生活様式に即した住生活のための、テレワークスペースの造作や十分な換気性能が取れる等のリフォーム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。

6. 【リ・バース60】のノンリコース型の広報・告知

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を利用するメリットは大きいので、利用の大半を占めるノンリコース型の取扱金融機関を増やす等、ノンリコース型の積極的な広報・告知活動を要望する。