

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 北野 亮

## 平成30年度住宅リフォームに関する予算及び制度改正要望

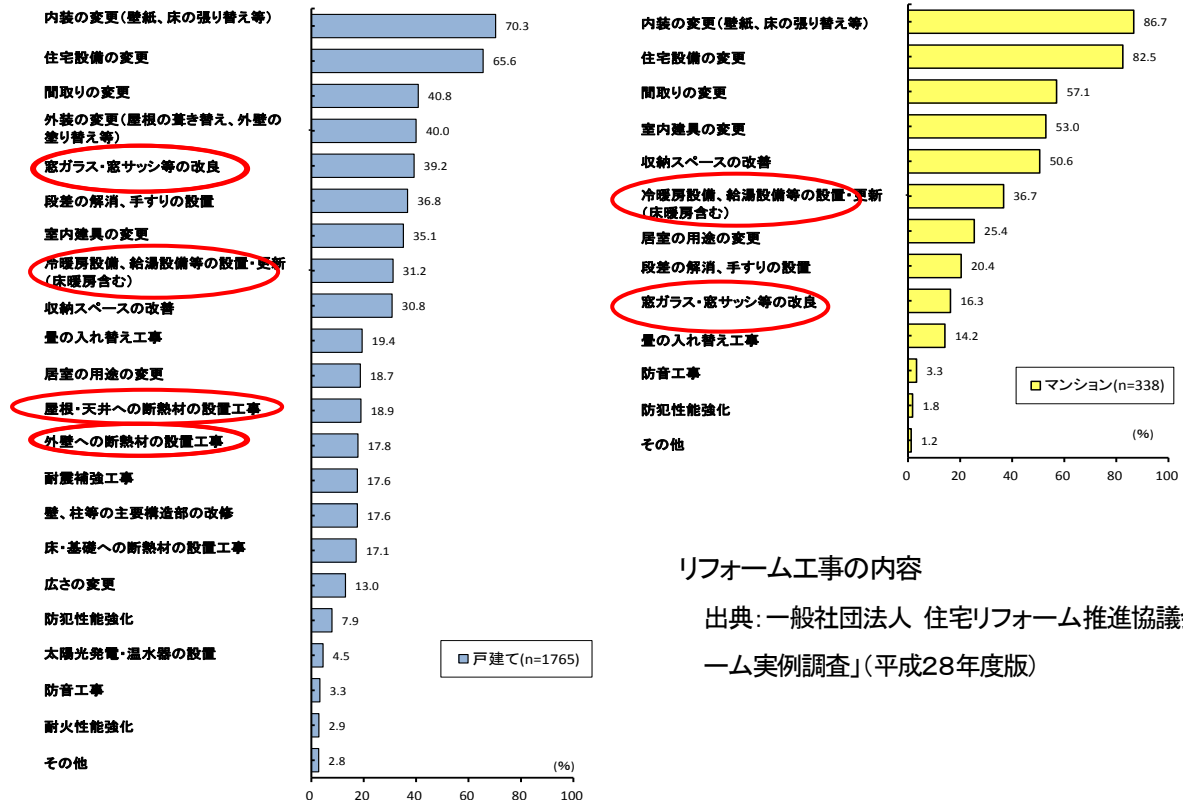
住宅建設は、景気の緩やかな回復基調の中、住宅リフォーム市場は、全体としてみるとここ数年見られた堅調な消費マインドもやや曲がり角に差し掛かってきた感も否めない。

政府が閣議決定した未来投資戦略 2017(成長戦略)では、2025年までに市場規模倍増を目標に掲げた既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場活性化に向けて、質の高いストックへの更新を進めながら、良質な既存住宅が適正に評価される仕組みや安心して取引できる市場環境整備などを総合的に進めることとしている。

これら成長戦略を下支えするためには、リフォーム融資制度を含む住宅リフォームへのさらなる支援策をお願いしたい。

### 1. リフォーム融資対象工事の拡充

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、現況の融資対象工事のバリエーション工事及び耐震改修工事に、住宅の長期優良化に不可欠の省エネ改修工事を追加し、より使いやすい制度への拡充を要望する(下記グラフ参照)。



## 2. フラット35(リフォーム一体型)の拡充

中古住宅購入資金とリフォーム工事資金の両方を借り入れできるフラット35(リフォーム一体型)について、借入の際に戸建て住宅については既存住宅売買瑕疵保険の加入が条件となっているが、その保険料が10万円程度かかる上、手続きが煩雑なことから、融資の取扱金融機関が少ないことがネックとなって、融資件数が伸び悩んでいるので、これら瑕疵保険の費用の割引と手続きの簡素化及び取扱金融機関の拡充を要望する。

## 3. フラット35リノベの期限延長

ストック住宅の性能向上リフォームを促進するためにも、フラット35リノベについて、平成30年3月31日となっている適用期間の延長を要望する。

## 4. 融資条件の面積要件の緩和

近年、単身者、少人数高齢者世帯の住宅リフォームや小規模スペックのマンションが増えてきていることや、(下記表参照)住生活基本計画における単身世帯(都市居住型)の誘導居住面積水準が40㎡であることから、リフォーム融資の50㎡以上(共同住宅40㎡以上)、フラット35の70㎡以上(共同住宅30㎡以上)の面積要件についての緩和を要望する

住宅の総数	総数	29㎡以下	30～49	50～69	70～99	100～149	150㎡以上	1住宅当たり延べ面積(㎡)
共同住宅	22,085,300	5,329,300	5,940,100	5,748,700	3,706,900	445,400	88,400	48.95
木造	2,761,700	1,052,800	940,600	400,100	77,100	26,400	11,400	36.44
非木造	19,323,600	4,276,500	4,999,500	5,348,700	3,629,900	418,900	77,000	50.62

住宅の延べ面積

出典:総務省 統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

## 5. リバースモーゲージ型住宅ローンの拡充

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リバースモーゲージ型住宅ローンは、ローン型減税のメリットの少ない高齢者にとって、リフォーム資金として利用できることから、バリアフリー工事及び耐震改修工事のみの融資対象工事を省エネ改修工事も含めたものに拡充し、より使いやすい制度への拡充を要望する。

併せて、融資金利、保証料及び事務手数料の引き下げも要望する。

## 6. 賃貸住宅のためのリフォーム融資の拡充

賃貸住宅については、賃貸人が質の向上よりも投資利回りを優先しているため、レベルアップが進まないという実態がある。

これら賃貸住宅のリフォームを促進し、質の低い賃貸住宅のレベルアップを図るためにも、家主が行う賃貸住宅の性能向上のためのリフォームについて、バリアフリー工事の対象工事への追加や、一戸建住宅の対象住宅の追加等の融資要件の緩和を要望する。