

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 國井 総一郎

平成31年度住宅リフォームに関する予算及び制度改正要望

近年の住宅建設業は、東日本大震災からの復興需要や2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催決定などにより受注環境は改善傾向にあるが、その一方で資材価格の高騰や人手不足等の新たな経営課題に直面している。

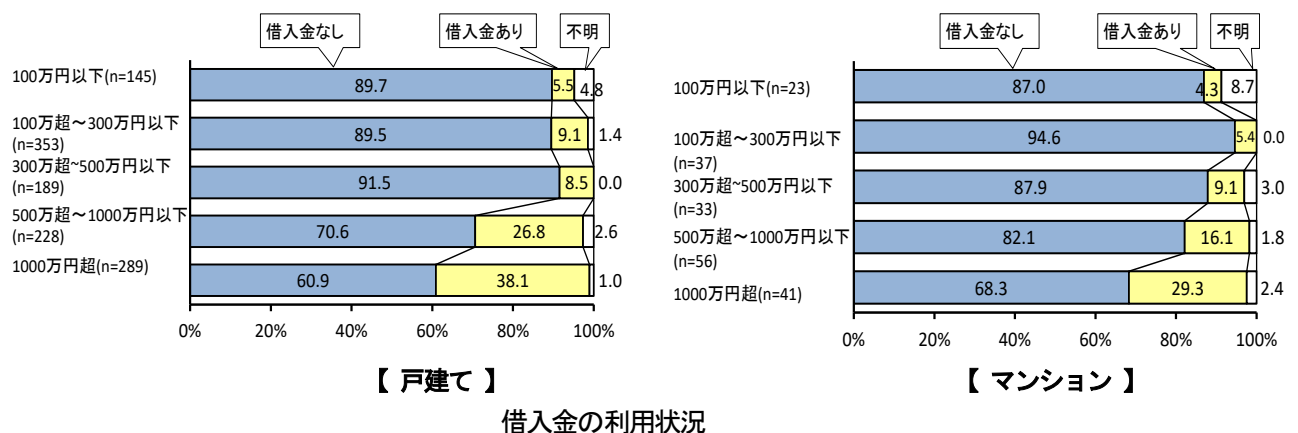
住宅リフォーム市場も同様に、資材価格の高騰や人手不足等の課題の他に、2019年10月の消費税増税による駆け込み需要後の反動も懸念される。

このような中、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。

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、現行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、健康住宅の観点から省エネ改修工事を追加し、融資限度額も現行の1,000万円から1,500万円に引き上げることを要望する(下記グラフ参照)。



出典: 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」(平成29年度版)

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も、上記と同様の拡充を要望する。

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し、更に対象建物についても、現行の共同住宅に一戸建住宅を追加することを要望する。

4. フラット35(リフォーム一体型)及びフラット35リノベ(リフォーム一体タイプ)の融資決済の改善

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)とフラット35リノベ(リフォーム一体タイプ)は、つなぎ融資の利用が必要となり、手続きが煩雑となるので、分割融資にする等、より利用しやすく改善することを要望する。

5. 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31年3月31日となっている適用期間の延長を要望する。

6. 【リ・バース60】のノンリコース型の広報・告知

【リ・バース60】(リバースモーゲージ型住宅ローン)は、取扱金融機関によってリコース融資しか受け付けていない金融機関もある。利用者にとって、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。については、ノンリコース型の積極的な広報・告知活動を要望する。