

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 瀬戸 欣哉

令和 5 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、ウクライナ進攻による資源高、急激な円安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(高齢者向け返済特例を利用しない場合)の対象工事の追加

①バリアフリー改修工事の追加

現行のリフォーム融資の対象工事は耐震改修工事であり、当該工事と併せて行う場合に他の増改築等工事も対象になる。

しかし、段差解消、手すりの設置や出入口の戸の改良等の住宅のバリアフリー化は、居住者が安全に暮らし、介護が必要な場合は介護者の負担を軽減するために住宅に必要な性能を向上させるものである。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、単体で行うバリアフリー改修工事を対象工事に追加することを要望する。

②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、単体で行うこれらの改修工事を対象工事に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、バリアフリー化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改修工事を追加することを要望する。

3. リフォーム関連融資全般の対象及び対象工事の追加

民間建築物のアスベスト対策として、石綿障害予防規則等の関連法令に基づき、住宅の解体・改修工事を行う際は、工事の規模、請負金額にかかわらず事前に石綿の使用の有無の事前調査が求められている。また、吹付石綿・石綿含有保温材・石綿含有成型版等の除去や囲い込み、封じ込め等の工事が義務化されている。については、アスベスト対策制度の普及促進のためにも、リフォーム関連融資全般についてその対象にアスベストの事前調査及び除去等工事を追加することを要望する。

4. 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。