

消費者が安心して良質な住宅を取得できる環境の整備に向けて

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
理事長 佐々木 宏

新年明けましておめでとうございます。

日頃から当財団の事業推進に当たり多大なご支援をいただき、厚く御礼申し上げます。

現在、我が国の住宅・住環境は、人口の少子高齢化、家族構成の変化、地球環境問題への配慮、防災・減災対策の充実といったさまざまな課題に直面しています。

こういった課題に対応するため、長期優良住宅・エコ住宅などの良質な住宅ストックの形成、耐震性不足の住宅の解消と中古住宅の流通やリフォーム市場の整備による住宅ストックの有効活用の推進により、安全・安心で豊かな住生活の実現を図っていくことが求められています。

その実現には、消費者が良質な住宅を取得し、ライフスタイルに応じてリフォームできる施策や、これらの消費者の利益を保護する施策を推進することが必要です。

当財団は、このような住宅政策の一翼を担うために、「住宅品質確保法」と「住宅瑕疵担保履行法」に基づいた、住宅紛争処理の支援業務を行うほか、消費者等に対する電話相談業務や、全国の弁護士会と連携した弁護士・建築士による専門家相談業務など、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図る業務を幅広く実施していますが、これに加え、昨年12月24日に施行された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」において創設されたマンション敷地売却制度等の円滑な運用を支援するための電話相談の実施と国の補助事業として今年1月より弁護士会で行う「マンション建替等専門家相談」の支援業務を実施しているところです。

また、住宅リフォームは住宅ストックの質の向上の重要な柱であることから、リフォーム見積チェックや専門家相談を行うとともに、関係団体と連携しながら、リフォームに関する基礎知識などについて消費者に情報提供を行っています。併せて、リフォーム関連資格として増改築相談員制度やマンションリフォームマネジャー制度の運営を通じて人材育成を行うことにより、消費者が安心して良質なリフォームを行える市場の環境整備に取り組んでいます。

本年も、役職員一丸となって、当財団が関係機関、消費者等から一層信頼されるようになるとともに、消費者が安心して良質な住宅取得やリフォームができる環境整備に努めてまいります。引き続きご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が 施行されました

マンションのストックは、国土交通省の推計では平成25年末現在で約601万戸であり、このうち旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸となっていますが、これまで建て替えについては累計196件、約15,000戸（いずれも平成26年4月時点）しか進んでいない状況です。

今回の改正では、南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題となっており、地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずることを目的としています。

次頁に、今回の改正内容を記載します。

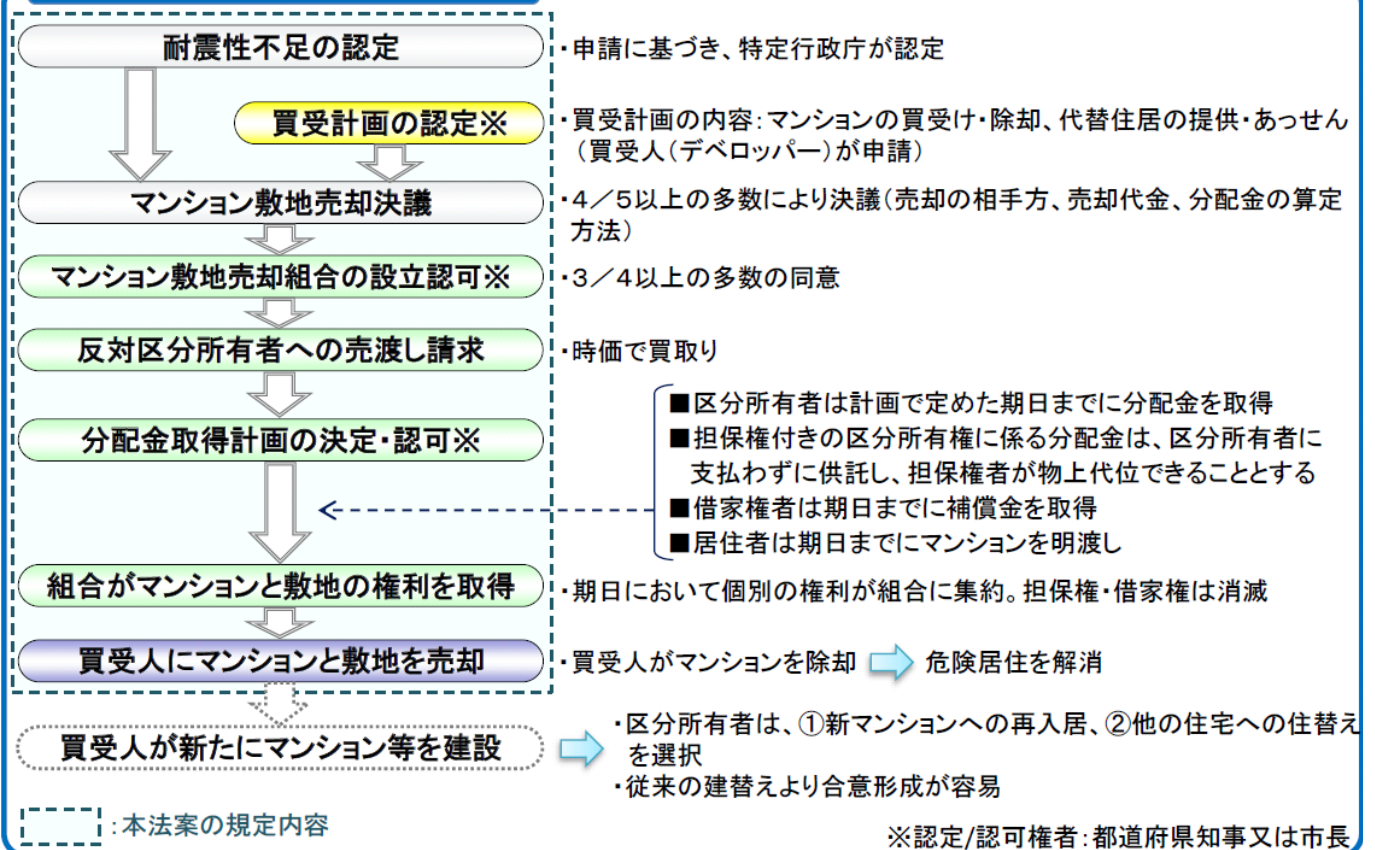
「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が 施行されました（続き）

今回の改正内容

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	本法案で措置 ・ マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・ 容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

この部分が改正

マンション敷地売却制度の流れ



容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。



※詳しくは、国土交通省HPをご覧ください。 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000119.html

省エネ住宅に関するポイント制度が閣議決定されました

昨年12月27日に、消費の喚起や地方の活性化を目的とした総額3.5兆円規模の「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」が閣議決定され、その中で省エネ住宅に関するポイント制度の実施が位置づけられました。財源とする平成26年度補正予算案は、今年1月招集の通常国会に提出されます。

この「省エネ住宅ポイント制度」は、従来の住宅エコポイント等の制度内容を参考にして、新築住宅については自ら居住することを要件とすると共に、リフォームについては対象工事の追加・ポイント数の拡充が行われる予定です。

対象期間については、閣議決定日（平成26年12月27日）以降に契約し、補正予算の成立日以降に工事が完了したものを対象とする予定となっています。

以下に、制度の実施内容を記載します。

● 省エネ住宅に関するポイント制度（省エネ住宅ポイント制度）の実施 ●

1. 施策の目的

一定の省エネ性能を持つ住宅に対して支援を行うことで、省エネ住宅の建設や省エネリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る。

2. 施策の概要

一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、エコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

3. ポイントの発行対象

- ・エコ住宅の新築（賃貸住宅を除く）及び完成済購入タイプ

下記の省エネ性能を満たす住宅の新築に対して一定のポイントを発行

- ① トップランナー基準等を満たす住宅
- ② 断熱等性能等級4等を満たす木造住宅 等

- ・エコリフォーム

下記のリフォームについて、省エネ性能等の内容に応じたポイントを発行

- ① 窓の断熱改修
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③ 設備エコ改修工事（エコ住宅設備の内、3種類以上を設置する工事）
- ④ ①～③と併せて行う以下の工事
〔バリアフリー改修、エコ住宅設備の設置（3種類未満の設置工事）、
リフォーム瑕疵保険への加入、耐震改修 等〕

※この他、中古住宅の取得と併せてリフォームを行う場合にはポイントを加算

4. ポイントの交換対象

- 省エネ・環境配慮商品等 ○ 地域産品
- 商品券・プリペイドカード
- エコ住宅の新築又はエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事（即時交換） 等

※詳しくは、下記の国土交通省 HP をご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000046.html



平成 27 年度国土交通省税制改正要望の結果概要

昨年 12 月 30 日に、平成 27 年度税制改正大綱が決定されたことに伴い、国土交通省の要望事項に関する結果の概要がとりまとめられました。その国土交通省税制改正概要の中で、住宅リフォーム等に関係する内容について情報提供いたします。

① 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置（東日本大震災の被災者に係る非課税措置を含む）を平成 31 年 6 月 30 日まで延長するとともに、非課税枠を最大 3,000 万円まで拡充する。また、60 歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税制度の適用対象とする特例を平成 31 年 6 月 30 日まで延長する。

② 住宅ローン減税、すまい給付金等の適用時期の延伸（消費税率引上げ時期の変更に伴う対応）

平成 27 年 10 月に予定されていた消費税率 10%への引上げが 1 年半延期されたことに伴い、住宅ローン減税、すまい給付金等について、その適用時期を平成 31 年 6 月 30 日まで 1 年半延伸する。

③ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設（不動産取得税）

買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合に、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減する特例措置を創設する。（2 年間）

④ 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家の除却・適正管理を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）の規定に基づく勧告を受けた特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の特例措置（人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例）の対象から除外する。

⑤ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の 2 年間延長[平成 29 年 3 月 31 日まで]（不動産取得税・固定資産税）

⑥ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置（保存登記：本則 0.4%→0.15%、移転登記：本則 2%→0.3% 等）の 2 年間延長[平成 29 年 3 月 31 日まで]

※詳しい内容は、下記の国土交通省 HP をご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000083.html

発行物 紹介

住宅リフォームの税制の手引き（本編・証明書記載例、告示編、通達編）の平成 26 年 12 月版が発行されました

「住宅リフォームの税制の手引き（平成 26 年 12 月版）」が、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会から発行されました。

住宅リフォーム減税制度について建築士や事業者向けに解説しているものです。

●以下の主な内容について解説しています。

（※記載事項は、変更となる場合があります。）

- ・対象となる工事の詳細
- ・減税額の算出方法
- ・手続きの流れ、適用要件
- ・申告の際に必要な証明書
- ・証明書の記載方法

※一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 HP にて公開していますのでご覧ください。

<http://www.j-reform.com/zeisei/index.html>

