

## 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・住環境が直面している人口減少と少子高齢化、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対応するため、良質な住宅ストックの形成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。

昨年、これらの業務を開始して 15 年目の節目を迎えたことから、制度の周知と利用促進、蓄積情報の集約分析・活用を重点的に取り組んでいます。

なお、昨年明らかになった「免震材料の不正事案」及び「マンション等の基礎ぐい工事に係るデータ流用」等の問題に対応し、住宅所有者等の不安を払拭するため、相談体制を充実して対応しています。

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。

## 平成 28 年度国土交通省予算決定概要が公表されました

昨年 12 月に、国土交通省における平成 28 年度予算の概要が公表され、一般会計で 5 兆 7767 億円と、今年度とほぼ同額の予算となりました。

この予算の中で、「地域と暮らしの魅力の向上」のための項目として、空家対策特別措置法の施行を踏まえた市町村の空き家対策の取組の支援とともに、既存ストックの質の向上や中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を図る事を目的とした「空き家対策の推進、既存住宅の流通促進」に 277 億円、多様な世帯が安心して健康に暮らせる住環境を実現するため、三世帯同居に対応した住宅や子育て支援・福祉施策等と連携した住宅等の整備を促進する事を目的とした「若年世帯・子育て世帯・高齢者世帯が安心して暮らせる住まいの確保」に 540 億円の予算が充てられています。

また、建設業等の現場を支える技能人材の確保・育成や生産性の向上のために 32 億円が充てられています。

※詳しくは、国土交通省 HP をご覧ください。 <http://www.mlit.go.jp/common/001114474.pdf>

## 平成 28 年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

平成 28 年度の住宅局関係予算における制度のうち、住宅リフォームに関連する内容をご紹介します。

### ●長期優良住宅化リフォーム推進事業の拡充

#### 1. 目的

既存住宅のリフォームによる省エネルギー性能や耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成及び三世帯同居がしやすい環境の整備を図ることを目的とする。

#### 2. 内容 （注：下線部が拡充事項）

##### ○事業内容：

- ① 一定の要件を満たすインスペクションを実施し、リフォーム履歴及び維持保全計画を作成すること。
- ② 次の(a)～(f)に係る長期優良化等に資するリフォーム工事を行うものであって、リフォーム後に一定の耐震性能を満たすものであること。

(a) 劣化対策、(b) 耐震性能、(c) 維持管理・更新対策、(d) 省エネ性能、

(e) バリアフリー性能（共同住宅のみ）、**(f) 三世帯同居対応※**

※ キッチン、浴室、トイレ又は玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後にこれらのうちのいずれか2つ以上が複数となる工事（以下、「三世帯同居改修工事」という。）

##### ○事業主体：民間事業者等

##### ○補助対象：

##### (1) 長期優良化リフォーム工事

上記の、①に要する費用並びに②の(a)～(f)までの工事を含むリフォーム工事に要する費用（ただし、(a)～(f)までの工事に要する費用が過半であること）

##### (2) 調査・評価、普及・広報に要する費用

##### ○補助率：

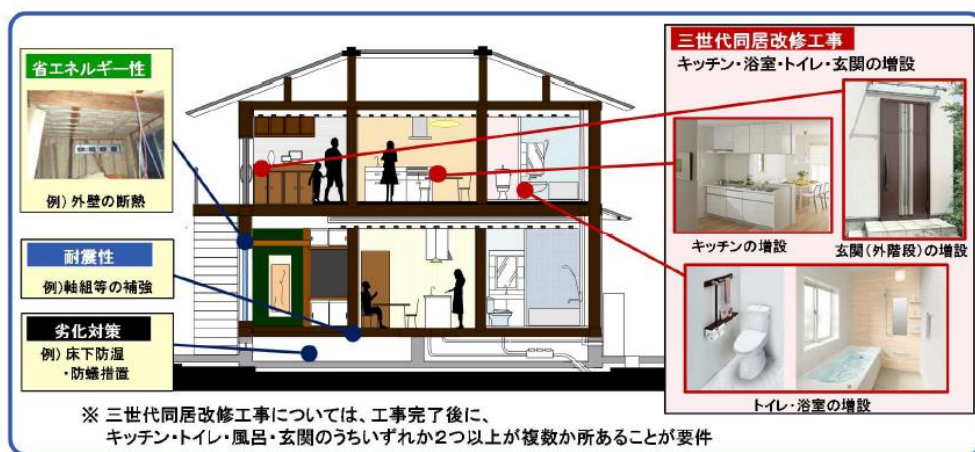
(1) 長期優良化リフォーム工事：1/3

(2) 調査・評価、普及・広報に要する費用：定額

##### ○限度額：100万円/戸（長期優良住宅の認定並みとする場合は200万円/戸）

三世帯同居改修工事を含む場合は150万円/戸（同250万円/戸）とする。ただし、三世帯同居改修工事については50万円/戸を上限とする。

### ■補助対象工事のイメージ



### ●住宅ストック維持・向上促進事業の創設

#### 1. 目的

健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される仕組みの開発や消費者の住生活に関するニーズを一元的に受け付け、サポートする体制を整備する取組に対し支援を行う。

## 2. 内容

### ○ 事業内容：

#### (1) 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業

維持管理やリフォームの実施などによって住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対する支援を行う。

#### (2) 消費者の相談体制の整備事業

住生活に関するニーズを一元的に受け、専門家が連携して多様な消費者のニーズ（三世帯同居のニーズを含む）に対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備に対する支援を行う。

#### (3) リフォームの担い手支援事業

リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼者の評価等の情報を提供し、トラブル対応等に備えた第三者委員会を設置する等、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備に対する支援を行う。

### ○ 事業主体：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、民間事業者等

### ○ 補助対象、補助率、補助上限：

#### (1) 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業

住宅の質の維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みにより、良質な住宅ストックを形成するための以下の経費

##### ① 一体的な仕組みの開発・普及等に要する経費【定額、上限 2,000 万円／事業者】

##### ② インспекションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険への加入、維持管理計画の作成に要する経費【定額】

※ 将来の実施が担保されたインспекション、住宅履歴の作成のための信託等を行う費用を含む

##### ③ 質の向上に要する経費（新築の場合は掛かり増し費用相当分に限る）【1/3】

\*②③については、合計で戸あたり 100 万円を上限とする。

#### (2) 消費者の相談体制の整備事業【定額】

##### ① サポート体制の検討・整備・普及に要する経費

##### ② サポートの実施に要する経費（2回目以降の相談については、一定額を徴収することとし、当該額を差し引いた分に限る）

#### (3) リフォームの担い手支援事業

##### ① ウェブサイトの整備・運営に要する経費【上限 2,000 万円／件】

##### ア. システム整備に要する経費【2/3】

##### イ. 第三者委員会の設置運営等に要する経費【定額】

##### ② リフォーム事業者が情報掲載するリフォームプランの作成等に要する経費（掲載事業者数が 30 未満の都道府県に拠点を置く事業者または長期優良住宅化リフォームの実施実績のある事業者に限る）

【定額、10 万円／事業者】

※詳しくは、国土交通省 HP をご覧ください。 <http://www.mlit.go.jp/common/001114481.pdf>

## 「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）について

国土交通省では、「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正案をとりまとめ、その改正案について、昨年 10 月 21 日（水）から 11 月 19 日（木）までの期間にパブリックコメント（意見公募）が行われました。その内容を反映したものが今後公表される予定です。

### ○ 「マンションの管理の適正化に関する指針」改正案の改正項目

1. コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記
2. 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記

### ○ 「マンション標準管理規約」改正案の改正項目

1. 外部専門家の活用
2. 駐車場の使用方法
3. 専有部分等の修繕等
4. 暴力団等の排除規定
5. 災害等の場合の管理組合の意志決定
6. 緊急時の理事等の立入り
7. コミュニティ条項等の再整理
8. 議決権割合
9. 理事会の代理出席
10. 管理費等の滞納に対する措置
11. マンションの管理状況などの情報開示
12. その他所要の改正

※国土交通省 HP をご覧ください。 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000129.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000129.html)

## 平成 28 年度国土交通省税制改正要望の結果概要

昨年 12 月 16 日に、平成 28 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公表されました。その国土交通省税制改正概要の中で、「I. 豊かで安全・安心な暮らしの実現」のために「1. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保」を目指す内容についてご紹介します。

- ① 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建て 3 年間、マンション 5 年間、1/2 減額）の 2 年延長
- ② 認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置の 2 年延長
  - ・登録免許税：所有権保存登記（一般住宅 0.15%→0.1%）、所有権移転登記（一般住宅 0.3%→戸建て 0.2%、マンション 0.1%）
  - ・不動産取得税：課税標準からの控除額の特例（一般住宅 1,200 万円→1,300 万円）
  - ・固定資産税：新築住宅特例（1/2 減額）の適用期間を延長（戸建て 3 年→5 年、マンション 5 年→7 年）
- ③ 買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅 0.3%→0.1%）の 2 年延長
- ④ 住宅ストックの性能の向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置を 2 年延長、対象住宅を一部拡充
  - ・耐震改修：工事の翌年度 1/2 軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は 2 年間 1/2 軽減
  - ・バリアフリー改修：工事の翌年度 1/3 軽減、築後 10 年以上を経過した住宅を対象に追加
  - ・省エネ改修：工事の翌年度 1/3 軽減
- ⑤ 空き家の発生を抑制するため、相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地について、相続以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する特例措置を創設
- ⑥ サービス付き高齢者向け住宅に係る割増償却制度（5 年間 14%等）の延長
- ⑦ 居住用財産の買換え等に係る特例措置（譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除）の 2 年延長
- ⑧ 三世帯同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設

※詳しい内容は、国土交通省 HP をご覧ください。 [http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_004214.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_004214.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 27 年 11 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 27 年 11 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。「本編・証明書規制例」「告示編」「通達編」の 3 分冊にて、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ます。

●以下の主な内容について解説しています。

- ・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
- （なお、記載事項は今後の法改正等で変更となる場合があります。）

※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>

