

## 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。

さらに、昨年、4月に発生した熊本地震による被災住宅の補修・再建に係る相談に対応するため、国及び関係団体等と連携して被災住宅専用の電話相談窓口（フリーダイヤル）と熊本市内に現地相談事務所を設けるとともに、被災住宅に建築士が出向いて補修相談を実施するなど、被災者からの相談に当たってまいりました。

また、住宅のリフォームについては、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環境の整備に取り組んでいます。

マンションリフォームマネジャーの皆様におかれましては、資格をご活用いただきまして、リフォームによりマンションストックの中古流通促進や品質向上に寄与していただきたく思います。

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所存です。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 29 年度の国土交通省予算決定概要が公表されました

昨年 12 月 22 日に、国土交通省における平成 29 年度予算の概要が公表され、一般会計で 5 兆 7946 億円と、今年度とほぼ同規模の予算となりました。

この予算の中で、「安心して暮らせる住まいの確保と魅力ある住生活環境の整備」として、「空き家対策の推進、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」に 80 億円、三世帯同居などに対応した良質な住宅の整備やリフォームへの支援など目的とした「子育て世帯や高齢者世帯が安心して暮らせる住まいの確保」に 1106 億円、新築住宅・建築物を 2020 年度までに段階的に省エネルギー基準へ適合させる「省エネ住宅・建築物等の普及」を促進するため 223 億円の予算が充てられています。

また、密集市街地対策の推進や住宅・建築物の耐震化の促進に 180 億円、そして昨年と同様に、建設業など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 34 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/page/kanbo01\\_hy\\_005231.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_005231.html)

## 平成 29 年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

平成 29 年度の住宅局関係予算にて挙げられている事業・制度のうち、主に住宅リフォームに関連する内容をご紹介します。

### ●新たな住宅セーフティネット制度の創設

#### 1. 目的

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行う。

#### 2. 内容

##### (1) 住宅確保要配慮者向け住宅の改修費に係る支援

###### ○ 事業内容

住宅確保要配慮者向け住宅のうち専ら住宅確保要配慮者が入居する住宅（以下「要配慮者専用住宅」という。）の改修費について、①社会資本整備総合交付金による支援又は②国から民間事業者等への直接補助（スマートウェルネス住宅等推進事業）を行う。

###### ○ 事業主体：民間事業者等

○ 補助対象：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、間取り変更工事、共同居住用住居に用途変更するための改修工事、居住支援協議会等が必要と認める改修工事等に係る費用。

###### ○ 補助率

①社会資本整備総合交付金による支援・・・国 1 / 3 ・地方 1 / 3（補助限度額：国 50 万円 / 戸※）

②民間事業者等への直接補助・・・国 1 / 3（補助限度額：国 50 万円 / 戸※）

※ 耐震改修工事、間取り変更工事又は用途変更工事を含む場合、補助限度額を 50 万円 / 戸加算

##### (2) 住宅確保要配慮者向け住宅への家賃対策に係る支援

###### ○ 事業内容

要配慮者専用住宅に低額所得世帯が入居する場合、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に対して補助を行う。（公的賃貸住宅家賃対策補助）

###### ○ 事業主体：民間事業者等

○ 補助対象：①家賃の低廉化に要する費用、②家賃債務保証料の低廉化に要する費用

○ 補助率：国 1 / 2 ・地方 1 / 2（補助限度額：①国 2 万円 / 戸・月 ②国 3 万円 / 戸）

##### (3) 住宅確保要配慮者向け住宅の改修や家賃債務保証の円滑化

###### ○ 事業内容

住宅確保要配慮者向け住宅について、住宅金融支援機構による、①改修費に係る融資・融資保険、②家賃債務保証に対する保険を行う。

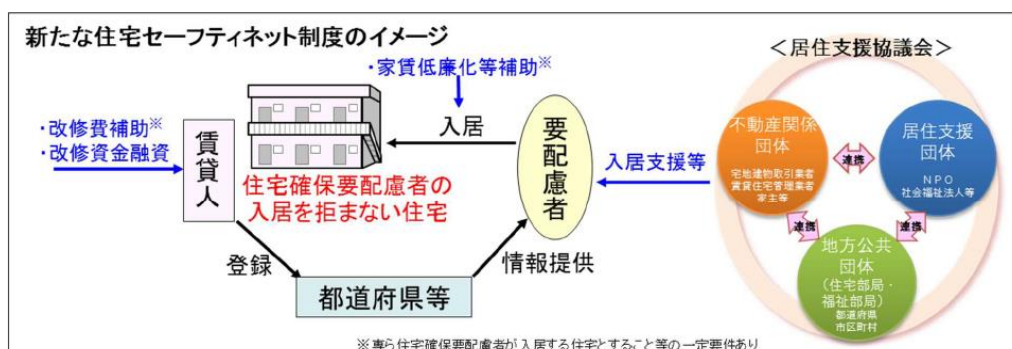
##### (4) 居住支援協議会等の活動等への支援

###### ○ 事業内容

居住支援協議会等が行う居住支援活動及び制度の周知・普及に係る取組みや、民間賃貸住宅に係るトラブルを未然防止するための取組みに対して支援を行う。（重層的住宅セーフティネット構築支援事業）

○ 事業主体：居住支援協議会、民間事業者等

○ 補助率：定額



## ●長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長等

### 1. 目的

長期優良住宅化リフォームによる良質な住宅ストックの形成とともに、子育て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 リフォーム後の住宅が次の各号の基準を満たすこと。
  - 一、耐震性及び劣化対策について一定の性能を満たすこと。
  - 二、③(c)、(d)、(e)又は(f)のいずれかについて一定の性能を満たすこと。ただし、若者（40歳未満）による既存住宅の取得に際して行うものである場合は除く。
- ③ 次の(a)～(g)のいずれかの性能向上等に資するリフォームを行うものであること。
  - (a) 構造躯体等の劣化対策、(b) 耐震性、(c) 省エネルギー対策、(d) 維持管理・更新の容易性、(e) 可変性（共同住宅に限る）(f) 高齢者対策（共同住宅に限る）、(g) 三世帯同居対応※
 ※ 調理室、浴室、便所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) 長期優良住宅化リフォーム工事

①及び③の(a)～(g)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)～(g)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) 長期優良住宅化リフォーム工事：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（増改築）認定を取得する場合にあつては、200万円/戸  
（さらに省エネ性能を向上させる場合（建築物エネルギー消費性能基準よりも一次エネルギー消費量を20%以上削減する場合）にあつては、250万円/戸）
- ・三世帯同居改修工事については、上記の限度額とは別に50万円/戸

※ 工事内容に応じて設定した補助額の合計額により、補助金額を算出する方法を導入する。

#### ○補助期間：平成31年度まで

## ■補助対象工事のイメージ



※詳しくは、下記の国土交通省 HP の「住宅局【PDF形式】」をご覧ください。

[http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_005231.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_005231.html)

## 平成 29 年度国土交通省税制改正要望の結果概要

昨年 12 月 8 日に、平成 29 年度の国土交通省税制改正概要が公表されました。その中で、「Ⅱ. 地域の活性化と豊かな暮らしの実現」にて「2. 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 長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅リフォームの特例措置の拡充
  - 1) 耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置を創設
    - ・ 所得税の税額控除：投資型 最大 50 万円、ローン型最大 62.5 万円
    - ・ 固定資産税の減額（工事翌年度分）：2/3 減額
  - 2) 省エネ改修に係る所得税の特例措置について、改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合も対象に追加
- ② 買取再販事業者が既存住宅を買取りし、住宅性能の一定の質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の不動産取得税の特例（築年数に応じて一定額を減額）の 2 年間延長
- ③ 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
  - ・ 不動産取得税：課税標準から 1,200 万円控除等
  - ・ 固定資産税：税額について 5 年間市町村が条例で定める割合（2/3 を参酌）を減額
- ④ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置の 3 年間延長
  - ・ 所有権の保存登記：本則 0.4%→0.15%
  - ・ 所有権の移転登記：本則 2%→0.3%
  - ・ 抵当権の設定登記：本則 0.4%→0.1%
- ⑤ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率の 3 年間延長
  - ・ 長期譲渡所得 2,000 万円以下の部分  
所得税：本則 15%→10%、個人住民税：本則 5%→4%等

※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\\_004921.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_004921.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 28 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 28 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に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>

