

消費者が安心して良質な住宅を形成できる環境整備に向けて

(財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
理事長 島崎 勉

新年明けましておめでとうございます。

日頃当センターの運営に御支援を頂いていることに改めて御礼申し上げます。

人口減少社会が到来する中で、住宅政策は、住生活基本法のもと「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく施策の推進などにより、良質な住宅ストックをつくり、長く活用して、環境にやさしく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。

この実現のためには、消費者が良質な住宅を取得又はリフォームできるような住宅の品質を高める施策の推進とともに、一昨年消費者庁が発足するなど消費者行政がこれまで以上に重要なものとなっていることを踏まえ、住宅に係る消費者の利益保護を図ることが必要です。

当財団は、このような住宅政策の推進の一翼を担い、「住宅品質確保法」、「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）への支援業務を行うほか、トラブルや不安を抱える消費者等に対する電話相談や全国の弁護士会での弁護士と建築士による無料の専門家相談など、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図るための幅広い業務を行っています。

とりわけ、リフォームはストックの質向上の重要な柱であり、昨年からリフォーム見積相談や無料の専門家相談を行うこととした他、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会や地方公共団体、消費生活センター等の団体と連携しながら、リフォームに関する基礎知識等について、消費者に情報提供を行うこととしました。また、リフォーム関連資格制度（増改築相談員、マンションリフォームマネジャー）の運営を通じた人材育成等の業務を実施することにより、消費者が安心してリフォームを行える適切な環境づくりを推進しています。

昨年、消費者に身近で利用しやすい存在となるべく、財団の愛称（住まいるダイヤル）とロゴマークを制定しました。本年も、消費者が安心できる住宅市場の環境整備に貢献できるよう努めてまいりまいる存ですので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成 23 年度 国土交通省税制改正要望の結果概要 / 住宅関係

国土交通省が平成 22 年 12 月 16 日に発表した平成 23 年度の税制改正要望結果概要から、住宅関係の骨子部分を取り上げました。

- (1) 住宅のリフォーム工事をした場合の税額控除を、次の見直しを行った上、適用期間を 2 年延長
 - ・バリアフリー改修工事(投資型減税) 税額控除額の上限額(現行 20 万円)を、平成 23 年は 20 万円とし、平成 24 年は 15 万円とする。
 - ・省エネ改修工事(投資型減税) 税額控除額の上限額は現行の 20 万円とし、住宅エコポイントや地方公共団体の補助金等の支給額を対象工事費から控除する。
- (2) サービス付き高齢者住宅(仮称)の本格的展開のため、一定の住宅について、次の税制措置を 2 年間適用
 - ・固定資産税等 : 床面積 30 ㎡以上の住宅について、5 年間 1/3
 - ・不動産取得税 : 床面積 30 ㎡以上の住宅について、課税標準 1,200 万円控除
 - ・所得税・法人税: 床面積 25 ㎡以上の住宅について、割増償却 5 年間 40%
- (3) 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減措置を 2 年延長
 - ・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% → 0.3%
 - ・抵当権の設定登記 本則 0.4% → 0.1%

※税制改正は、国会の法案成立や議決をもって正式に決定される見込みです。

詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。<http://www.mlit.go.jp/common/000131679.pdf>

平成 23 年度 国土交通省住宅局関係予算決定概要/リフォーム・既存住宅

国土交通省が平成 22 年 12 月 24 日に発表した平成 23 年度住宅局関係予算決定概要の、リフォーム・既存住宅関係の骨子は次の通りです。

既存住宅流通・リフォーム推進事業の創設

- ・目的 2020 年までの中古住宅・リフォーム市場の倍増を図るため、消費者保護の図られた既存住宅売買及びリフォームを支援することにより、消費者保護施策の市場への浸透および市場の環境整備を図り、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。
- ・内容
 - ①既存住宅流通・リフォーム推進事業
既存住宅の売買と併せて、インスペクション(建物検査)、一定の質の向上を目的とする住宅のリフォーム、既存住宅売買瑕疵保険への加入、住宅履歴情報の蓄積---を行う場合に、その費用に対して助成を行う。
 - ②既存住宅流通・リフォーム市場の条件整備を図る調査研究。
- ・事業主体 住宅瑕疵担保履行法第 17 条規定により指定された住宅瑕疵担保責任保険法人、民間事業者等
- ・補助率と限度額 補助率は 1/3、1/4、定額。限度額は 1 戸当たり 100 万円。

住宅消費者への相談体制の強化

- ・目的 新築住宅の発注後の事業者の倒産や既存住宅売買・リフォームに伴うトラブルへの対応支援など、消費者が安心して住宅を取得できる市場環境を整備するとともに、中古住宅流通・リフォーム市場への新たな参入者を含めた多様な主体と連携して消費者保護施策の周知・普及を行うことにより、住宅消費者への相談体制の強化を図る
- ・補助内容
 - ①住宅の発注者に対する相談体制の整備
 - ②特別紛争処理体制の整備
 - ③欠陥住宅に係る再現実験
 - ④ホームセンターや家電量販店等における消費者保護施策の周知・普及
- ・事業主体 住宅紛争処理支援センター、住宅瑕疵担保責任保険協会、民間事業者等
- ・補助率 定額補助

この他、「環境・ストック活用推進事業の推進」「マンション再生環境整備事業の創設」「木造住宅・建築物の整備の推進」「住宅・建築物の耐震改修等に係る時限措置の延長」---等が挙げられています。

※詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。<http://www.mlit.go.jp/common/000132394.pdf>

建築物リフォーム・リニューアル調査

国土交通省が 2008 年度から半期ごとに実施している「建築物リフォーム・リニューアル調査」の 2009 年度下半期の調査結果がまとめ、住宅関連の受注高は 1 兆 5,165 億円、非住宅関連は 2 兆 3,070 億円でした。2008 年度上半期から 2009 年度下半期までの受注件数、受注高の推移は下表の通りです。

※詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?lid=000001069012>

	住宅に係る工事		非住宅建築物に係る工事	
	受注件数 (件)	受注高 (億円)	受注件数 (件)	受注高 (億円)
2009 年度下半期	1,385,070	15,165	704,094	23,070
2009 年度上半期	1,416,344	14,392	637,961	24,991
2008 年度下半期	1,908,999	17,446	721,605	23,870
2008 年度上半期	1,188,644	14,012	944,419	32,372