MRM ニュース

No.94
2019.1.23 発行

編集・発行　公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

東京都千代田区九段北 4-1-7　九段センタービル３F
TEL 03-3261-4567　FAX 03-3261-9357　http://www.chord.or.jp

消費者が安全で安心して暮らせる豊かな住生活の実現に向けて

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に多大なご支援とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

国の住生活基本計画においては、約９００万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性能を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックへの更新を進めていくこととしております。

また、計画を推進していく上で、住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、住宅に関わるトラブル、既存住宅の売買や空き家の利活用・売却等に関する消費者の相談体制の充実や、住宅に関する紛争の処理について ADR(裁判外紛争処理手続)の利用を促進していくこととしております。

こうした政策を通じて、安全で安心して暮らせる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。

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」に基づき ADR の実施機関である全国の住宅紛争審査会への支援業務を行うとともに、消費者等からの住宅相談にお応えする「住まいるダイヤル」を設け、年間約４万件の相談をお受けしています。更に、全国の弁護士会と連携し、弁護士と建築士の対面による専門家相談を無料で実施しています。こうした取り組みにより、これからも消費者の利益の保護や住宅紛争の適正かつ迅速な解決に尽力してまいります。

これらの取り組みに加え、消費者が安心して良質なリフォームができるように、リフォームの見積書のチェックやアドバイスを行うとともに、リフォームに関する基礎知識などの情報提供を行っています。また、増改築相談員の登録・研修やマンションリフォームマネジャー試験、リフォームコンクールの実施等により、リフォーム業界の人材育成にも取り組んでいます。

本年も、役職員一丸となって、コンプライアンスを重視した事業運営に取り組み、消費者等から一層の信頼を得るとともに、消費者が安全で安心して暮らせる豊かな住生活の実現に向けて努力して参ります。

末尾に当たり、皆様のご健勝とご繁栄を心より祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

平成 31 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 21 日に、国土交通省における平成 31 年度予算の概要が公表されました。その金額は、一般会計で 6 兆 8609 億円と、今年度を約 1 兆円上回る予算規模となりました。

この中で、「人生 100 年時代等に対応した居住環境の整備」として、「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」が今年度の 53 億円から 62 億円に、三世代同居など複数世帯の同居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「若年・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」が 1110 億円から 1189 億円に、新築住宅・建築物の 2020 年度までの省エネルギー基準への段階的な適合や、2030 年度の民生部門の CO_2 削減目標の達成に向けて「省エネ住宅・建築物の普及」を加速するための予算が 222 億円から 533 億円に増額となっています。

また、来年度は臨時・特別の措置として「消費税率引上げに伴う住宅の需要変動への対応」に 2085 億円が充てられ、需要変動を平準化するために、住まい給付金の対象所得階層の拡充と給付額を最大 30 万円から 50 万円へ引上げる措置や、一定の性能基準を満たす等の新築やリフォームに対するポイント制度の創設がなされます。

※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_006690.html

平成 31 年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

平成 31 年度の「住宅局関係予算決定概要」において挙げられている重点施策のポイントの中で、主に住宅リフォームに関連する内容をご紹介します。

●既存ストックの有効活用・市場の活性化

消費者が安心して既存住宅の取得やリフォームを行うことができるよう、安心Ｒ住宅制度や住宅リフォーム事業者団体登録制度等の既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策の普及を進める取組を支援する。

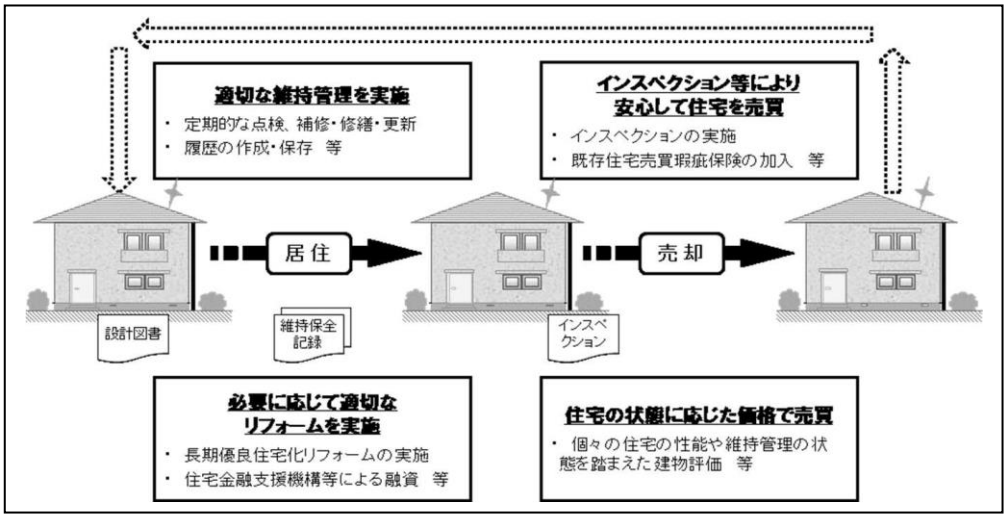
また、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される市場環境の構築に向け、関係者が連携し、インスペクション等を活用した住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及を進める取組に対する支援を行うほか、若年層による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援を行う。

さらに、今後急増する高経年マンション等への対応として、地方公共団体等が実施する管理が不十分なマンションの実態調査等を支援するとともに、マンションの管理・再生に関するモデル的な取組に対する支援を行う。

加えて、適切な長期修繕計画の作成や良好なマンションの管理に対応する性能向上リフォームに対する支援を行う。

このほか、面的な既存ストックの質の向上を促進し、良好な市街地環境の整備を推進するため、複数の既存住宅・建築物ストックのリノベーションを行う取組に対する支援を行う。

［既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策］



○成果指標（住生活基本計画（全国計画）（平成28 年3 月18 日閣議決定）において設定）

- **既存住宅流通の市場規模**
  4兆円（H25）⇒ 8兆円（H37）
- **リフォームの市場規模**
  7兆円（H25）⇒ 12 兆円（H37）
- **建物状況調査（インスペクション）を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合**
  5%（H26）⇒ 20%（H37）

［安心Ｒ住宅制度］

●住宅・建築物の耐震改修等の推進

重要インフラの緊急点検の結果を踏まえ、ブロック塀等の安全性を確保するため、危険なブロック塀等の除却、改修等に対する支援を防災・安全交付金等の基幹事業に位置付けるとともに、行政、専門家、地域住民等が連携して行う通学路等の安全点検等、地域の安全確保のための総合的な取組を促進する。あわせて、地震によるエレベーターの閉じ込めや、故障等による長期の運転休止のおそれを軽減するため、エレベーターの地震対策を促進する。

また、耐震改修促進法に基づく耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修等に係る重点的・緊急的な支援措置に加え、防災拠点となる建築物の地震対策や超高層建築物等における長周期地震動対策等を引き続き推進するための措置を講じる。

さらに、防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応するため、高い防災性能を有する等の質の高い性能を有する住宅・建築物の整備に対する支援を行う。

●消費税率引上げに伴う需要変動への対応

2019 年 10 月の消費税率引上げに際し、住宅について需要変動を平準化するため、以下の措置を講じる。

1．すまい給付金について、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額を最大 30 万円から 50 万円に引上げ

2．一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や家事負担軽減に資する住宅の新築やリフォームに対するポイント制度の創設

＜消費税率引上げに伴う住宅の需要変動の平準化対策の概要＞

消費税率引上げに伴う住宅の需要変動の平準化対策

1．すまい給付金の拡充

○すまい給付金について、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額を最大30万円から50万円に引上げ。

消費税率8%時

収入額の目安	給付額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

消費税率10%時

収入額の目安	給付額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

2．次世代住宅ポイント制度の創設

○消費税率10%で一定の性能を有する住宅の新築やリフォームを行う者に対して、様々な商品と交換できるポイントを発行。

住宅の新築

発行ポイント数:1戸あたり上限35万ポイント

ポイント発行対象:

・エコ住宅(省エネ性能の高い住宅)
・長持ち住宅(耐久性等の高い住宅
・耐震住宅(耐震性能の高い住宅)
・バリアフリー住宅(バリアフリー性能の高い住宅)

※上記のいずれかに適合する場合は30万ポイント、より高い性能を有する住宅等の場合はポイントの加算を実施

住宅のリフォーム

発行ポイント数:1戸あたり上限30万ポイント

ポイント発行対象:

・エコリフォーム
・耐震改修
・バリアフリー改修
・家事負担軽減に資する設備の設置 等

※若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限の引上げ等を実施

※さらに詳しくは、下記の国土交通省 HP の組織別予算概要の「住宅局【PDF 形式】」をご覧ください。
http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_006690.html

平成 31 年度国土交通省税制改正概要から住宅に関係する内容の抜粋

昨年 12 月に、平成 31 年度国土交通省税制改正事項が公表されました。その中から、住宅分野に関係する内容を抜粋してご紹介します。

● 消費税率引上げを踏まえた需要変動の平準化等

【住宅取得対策】

平成 31 年 10 月の消費税率引上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、消費税率 10%が適用される住宅の取得等をして、平成 31 年 10 月 1 日から平成 32 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合について、住宅ローン減税の控除期間（現行 10 年間）を３年間延長する措置を講ずる。（所得税等）

適用年の 11 年目から 13 年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額とする。

・借入金年末残高（上限 4,000 万円）の１％

・建物購入価格（上限 4,000 万円）の２／３％（２％÷３年）

※認定住宅の場合、借入金年末残高の上限：5,000 万円、建物購入価格の上限：5,000 万円

また、既に措置することが決まっているすまい給付金の拡充（対象となる所得階層の拡充、給付額を最大 30 万円から 50 万円に引上げ）等、税制・予算による総合的な対策を講ずる。

● 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

【住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保】

①空き家の発生を抑制するために、相続人が家屋等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の拡充・延長（所得税等）

１）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の４年間延長

２）被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加

②買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税の特例措置の拡充・延長

１）買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税について、以下の特例措置の２年間延長

・住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額

・敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額

２）省エネ改修について、現行の必須要件（全ての居室の全ての窓の断熱改修（全窓要件））に、住宅全体の一定の省エネ性能を改修により確保した場合を追加

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

※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_006468.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 30 年 9 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 30 年 9 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。

・対象となる工事等の内容　・減税額の計算　・手続きの流れ、適用要件

・申告の際に必要となる証明書　・証明書の記載方法　等

（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

「すまい給付金の拡充」と「次世代住宅ポイント制度の創設」の概要等

●すまい給付金の概要等

○すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度です。
（2021 年 12 月末までに引渡しを受け、入居した方が対象）。

○消費税率の引上げ（８％→１０％）に伴い、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も最大 50 万円に引上げられます。

1. 給付額

【消費税率8%時】

（参考）収入額の目安	住民税（都道府県）所得割額[注]	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

【消費税率10%時】

（参考）収入額の目安	住民税（都道府県）所得割額[注]	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注 都道府県民税率4%の場合の住民税（都道府県）所得割額

2. 給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

①住宅ローンを利用する場合の要件

・床面積50㎡以上の住宅
・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅
（例. 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等）

②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額（目安）の者が取得する場合に限る。

・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅
（フラット35Sの基準に適合する住宅）

【中古住宅を取得する場合】

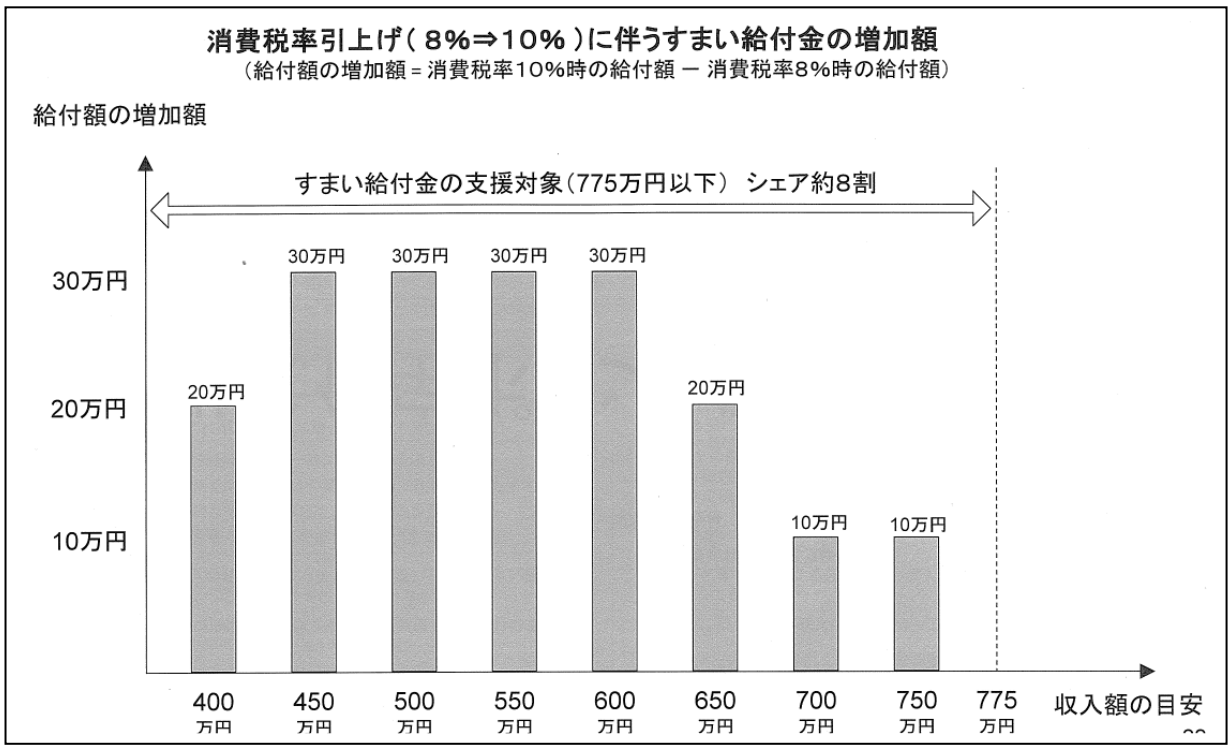
①住宅ローンを利用する場合の要件

・床面積50㎡以上の住宅
・現行耐震基準を満たす住宅
・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅
（例. 既存住宅売買瑕疵保険への加入等）

②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額（目安）の者が取得する場合に限る。

●すまい給付金の拡充範囲



●次世代住宅ポイント制度の概要等

1　制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

2　ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

■対象とする住宅（契約等の期間）

	契約	引渡し
注文住宅（持家）・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの（※）	・2019.10 以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21～2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10～2020.3となるものは特例的に対象とする

住宅の新築（貸家を除く）

発行ポイント数　：**1戸あたり上限35万ポイント**

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

①エコ住宅　（断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅）
②長持ち住宅（劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅）
③耐震住宅　（耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物）
④バリアフリー住宅（高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅）

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。（別紙「Ⓒ オプションポイント」参照）

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅（長期優良住宅 等）の場合には、ポイントを加算。（別紙「Ⓑ 優良ポイント」参照）

住宅のリフォーム（貸家を含む）

発行ポイント数　：**1戸あたり上限30万ポイント**

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を引上げ（別紙【上限特例】参照）

①窓・ドアの断熱改修
②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
③エコ住宅設備の設置
④耐震改修
⑤バリアフリー改修
⑥家事負担軽減に資する設備の設置
⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事　等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。（別紙【算定特例】参照）

※ 若者世帯：40歳未満の世帯、 子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯

3　ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品　等

4　ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間：2019年6月頃～

住宅の新築（貸家を除く）

発行ポイント数　：Ⓐ＋Ⓑ＋Ⓒの合計
1戸当たり上限35万ポイント

Ⓐ 標準ポイント

①エコ住宅（断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅） ②長持ち住宅（劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅） ③耐震住宅（耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物） ④バリアフリー住宅（高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅）	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

Ⓑ 優良ポイント

①認定長期優良住宅 ②低炭素認定住宅 ③性能向上計画認定住宅 ④ZEH	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算

Ⓒ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

住宅のリフォーム（貸家を含む）

発行ポイント数　：**1戸あたり上限30万ポイント**

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ（既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ）

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修（内外窓、ガラス）	0.2～2万ポイント×箇所数
断熱改修（ドア）	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修（外壁）	5, 10万ポイント
断熱改修（屋根・天井）	1.6, 3.2万ポイント
断熱改修（床）	3, 6万ポイント
エコ住宅設備（太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器）	2.4万ポイント
エコ住宅設備（節水型トイレ）	1.6万ポイント
エコ住宅設備（節湯水栓）	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修（手すり）	0.5万ポイント
バリアフリー改修（段差解消）	0.6万ポイント
バリアフリー改修（廊下幅等拡張）	2.8万ポイント
バリアフリー改修（ホームエレベーター設置）	15万ポイント
バリアフリー改修（衝撃緩和畳の設置）	1.7万ポイント
家事負担軽減設備（ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機）	1.8万ポイント
家事負担軽減設備（掃除しやすいレンジフード）	0.9万ポイント
家事負担軽減設備（ビルトイン自動調理対応コンロ）	1.2万ポイント
家事負担軽減設備（宅配ボックス）	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント
（若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く）