

空き家の譲渡取得の要件を緩和

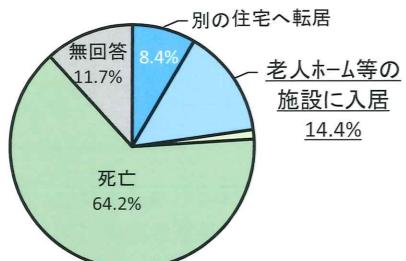
社会問題化している空き家の発生を抑制するため、国土交通省は、来年度の税制改正要望と予算概算要求に、空き家対策を盛り込みました。税制改正要望では、空き家の譲渡取得の3000万円控除について、適用期間の延長に合わせて、被相続人の直前居住要件と、建物リフォーム・除去の時点に関する要件を緩和することを盛り込んでいます。

現行では、相続日から起算して3年を経過する日の年の12月31日までに、被相続人が居住していた家屋（昭和56年5月31日以前に建築され、相続開始の直前に被相続人が居住していたもの）を相続した相続人が、その家屋（耐震性が無い場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、譲渡所得から3000万円が特別控

【現行】被相続人が相続開始直前まで当該家屋に居住していることが要件

【実態】被相続人は相続開始の直前において老人ホーム等に入居していることも多い。

・親の家屋に人が住まなくなった理由



※平成26年空家実態調査（国土交通省）

・老人ホーム等の入居者が持ち家を所有し続ける理由

家財道具を置いておくため	45.0%
施設と自宅を行き来して生活しているため	14.5%

※老人ホーム等入居者へのアンケート調査（国土交通省）

除されます。

ただし、実態としては、被相続人が相続開始の直前には、老人ホームなどに入居していることも少なくありません。また、既存住宅の売買に関しても、購入した側が購入した後にリフォームする場合が多く、売る側（相続人）がその住宅の譲渡前にリフォームまたは除去することは少ないのが実情です。

そのため、税制改正要望では、「被相続人が老人ホーム等に入居していた場合」「譲渡後に家屋の除去又は耐震リフォームを行った場合」を、特例措置の対象に加えました。

また、来年度予算では、空き家・空き地に関してマッチング支援や地域資源としての活用等、地域連携による新たな需要の創出や流通促進等を支援するとしています。具体的には、地方公共

団体等と連携して空き家の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取り組みを支援し横展開を実施。また、NPO法人等による空き地の共同管理や共用空間化等の先進的な取組について、地域における計画策定や合意形成等を支援します。民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット制度の強化、公的賃貸住宅の建替や改修と併せて生活支援施設等を導入する取り組みへの支

工務店の今を 知る、伝える、支える情報誌

JBN REPORT

特集：3省連携によるZEH支援事業の実施

2018年10月号 -Vol.30



ZEH支援は来年度も3省連携で実施

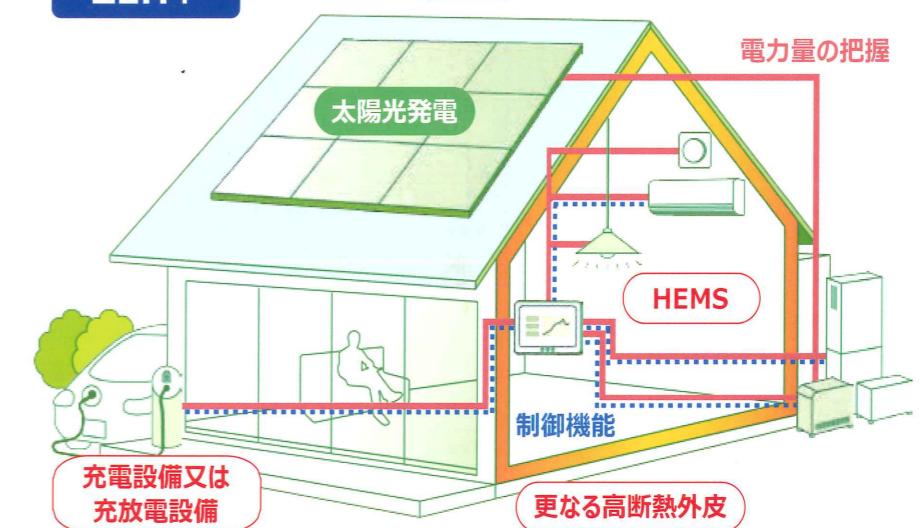
各省庁は8月末までに、来年度予算の概算要求をまとめました。本年度は経済産業省、環境省、国土交通省の3省が連携してZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）支援事業が実施されていますが、来年度も連携して支援を展開される見通しです。経産省は、通常のZEH以上に省エネを深堀りするとともに設備のより効率的な運用等により太陽光発電の自家消費率拡大を目指した「ZEH+」などに補助し、環境省は国の目標達成を目指して普及拡大を図るほか、国交省は地域型住宅グリーン化事業のなかでZEH未経験の工務店を後押しする3省連携の枠組みを継続すると見られます。

このうち、環境省は「地場工務店や設計事務所が戸建ZEHを建設・設計することを促進するため、注文戸建ZEHに対する支援を実施する」としたほか、ZEH化が進んでいない建売戸建住宅や集合住宅の支援を合わせて実施するとしています。さらに本年度と同様、より低炭素性能の優れた先進素材や省エネ活用に対して補助を加算する計画で、この中に「先進的省エネ家庭用浄化槽の普及に向けた支援」も盛り込んでいます。

具体的には、①戸建住宅（注文・建売）でZEHの要件を満たす住

宅を新築・改修する者に定額補助（70万円／戸）②集合住宅（賃貸・分譲）（一定規模以下）でZEH-Mとなる住宅を新築する者に定額補助（70万円／戸）③「①、②」の要件を満たす住宅に、低炭素化に優れた素材を一定量以上使用、または先進的な省エネ技術を活用する者に定額補助（①、②に加えて設備毎に定額交付）④「①、②」の要件を満たす住宅に、先進的省エネ家庭用浄化槽を設置する者に定額補助（①10万円／台、②30万円／台）⑤「①、②」の要件を満たす住宅に、蓄電池を設置する者に定額補助（2万円／kWh、上限20万円／台）——としています。

ZEH+



来年度も既存住宅の省エネ性能向上等を支援

既存住宅の省エネ性能向上に関して、経産省と環境省は、来年度も連携して支援事業を実施する計画です。環境省は、本年度と同様に「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業」を来年度予算概算要求に盛り込みました。既存住宅の断熱リフォームを促進することに加え、来年度以降に余剰電力の買取期間が終了する住宅用太陽光発電が出現することから、太陽光で発電した電力の自家消費の拡大など有効活用のため、家庭用蓄電池、家庭用蓄熱設備の普及に向けて支援を行なうほか、先進的省エネ家庭用浄化槽の普及に向けて導入を支援する予定です。

具体的には、①既存戸建住宅、②既存集合住宅——について、高性能建材導入に係る経費の3分の1を補助（①上限額120万円／戸、②上限額15万円／戸）。さらに、①既存戸建住宅のリフォームに加え、住宅用太陽光発電設備（10kW未満）が設置済の一定の要件を満たした住宅で、△家庭用蓄電池、△冷

媒に自然冷媒等を用いた家庭用蓄熱設備——を設置し自家消費を優先した運転とする者に対し、家庭用蓄電池は2万円／kWh（上限額20万円／台）、工事費上限額5万円／台、家庭用蓄熱設備は上限額5万円／台の補助を加算します。

また、合併浄化槽の更新の際に、最高水準の省エネ技術を用いた先進的省エネ家庭用浄化槽（2013年度比でCO₂排出量を26%削減可能な浄化槽）を設置する場合に、①既存戸建住宅のリフォームでは10万円／台、②既存集合住宅のリフォームは30万円／台を加算するとしています。

経産省も本年度実施している「次世代建材」を使用したりリフォームへの支援事業を概算要求に盛り込みました。既存住宅の断熱・省エネ性能の向上を図るために、工期短縮可能な高性能断熱建材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材の次世代省エネ建材等を使ったリフォームを補助する考えです。



本足場が原則、例外的に一側を認める方針

厚生労働省は建設現場の足場に関して、本足場を原則とした上で、一側足場は狭隘な敷地など例外的な使用に限定する方向で検討を進めています。8月に開催した「建設業における墜落・転落防止対策の充実強化に関する実務者会合」では、住宅の現場で使用されることの多い二側足場に関しては、本足場と同様の位置付けとの考えが事務局から示されました。しかし、「住宅用の足場として二側足場を位置付けてもいいのでは」との意見が委員から出されました。同会合では今後、住宅の現場の足場の状況も踏まえて議論を進めています。

足場の安全対策としてはこれまで、手すり先行工法などの「より安全な措置」等が推進されてきました。実態調査によると手すり先行工法の普及率は44.7%に止まっていますが、近年上昇傾向にあります。手すり先行工法のほか、上さんや幅木など「より安全な措置」等に関しては、普及状況や効果等がそれぞれ異なることから、項目ごとに義務化について検討が進められます。

厚労省が8月21日にまとめた今年の1～7月期の労働災害発生状況調査結果（速報値）によると、建設業の死亡者数は

149人。前年同期比で1人減っていますが、業種別割合では34.8%と最も多い数です。事故の型別では依然として「墜落・転落」が最も多く63人（前年同期比1人減）でした。休業4日以上の死傷者数は7281人で、前年同期比で56人増加。事故の型別では、死者数と同様に「墜落・転落」が最も多く2525人（同76人増）となっており、墜落・転落防止策が喫緊の課題となっていることが、改めて浮き彫りになりました。

業種、事故の型別死傷災害発生状況（平成30年） (平成30年8月7日現在)																				
	墜落・転落	転倒	激突	飛来・落下	崩壊・倒壊	激突され	はさまれ・巻き込まれ	切れこすれ	踏抜き	おぼれ	高温・低温物との接触	感電	爆発	破裂	火災	交通事故（道路）	動作の反動・無理な動作	その他	分類不能	合計
全産業	123	16	2	29	30	26	60	3	0	17	15	12	5	4	1	1	77	1	0	428
製造業	16	5	0	6	10	5	21	0	0	1	1	7	1	4	0	1	0	0	2	80
建設業	63	4	0	14	16	7	17	2	0	8	7	1	0	0	0	0	9	0	0	149
建設業（29年）	64	2	1	12	15	10	15	0	0	5	4	1	2	0	0	0	18	0	0	150

業種、事故の型別死傷災害発生状況（平成30年） (平成30年8月7日現在)																						
	10,164	16,245	2,999	3,082	1,121	2,511	6,960	3,609	113	26	1,331	220	52	29	21	36	3,745	50	7,264	572	109	60,259
全産業	1,468	3,008	615	1,005	301	544	3,383	1,206	20	1	404	101	13	17	7	22	150	13	1,129	62	13	13,482
建設業	2,525	817	305	698	245	384	829	561	50	9	112	38	22	3	4	3	274	4	369	26	3	7,281
建設業（29年）	2,449	745	319	729	235	366	819	655	45	7	72	34	12	7	2	7	279	5	404	29	5	7,226

10～3月の引渡し実績、建設業34万4829戸 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況

国土交通省は8月9日、住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について、直近の基準日に当たる3月31日における届出の受理状況をまとめました。平成29年10月1日

から基準日までに引き渡された新築住宅は49万6378戸で、昨年同期より1万3495戸の減少となりました。

新築住宅のうち、建設業者によるものが34万4829戸。建築業者の総届出事業者数は6万111事業者。このうち、引き渡し戸数が0だったのは、3万8903事業者でした。

資力確保措置の実施方法はこれまでと同じ傾向。建設業者による34万4829戸について、「保証金の供託」を選択したのは16万7662戸（48.6%）。「保険への加入」は17万7167戸（51.4%）でした。事業者別では、保険の加入のみがほとんどを占める傾向は変わらず、2万1208事業者のうち2万1052事業者（99.3%）

が「保険の加入のみ」を選択。「保証金の供託のみ」を選択したのは115事業者（0.5%）で、41事業者（0.2%）は併用でした。

平成29年10月1日から平成30年3月31までの資力確保措置の実施状況

	建設業者	宅地建物取引業者	合計
当該期間に引き渡した新築住宅の戸数	344,829戸	151,549戸	496,378戸
当該期間に新築住宅を引き渡した事業者数 （引き渡し戸数0戸の事業者を含めた総届出事業者数）	21,208事業者 (60,111事業者)	5,880事業者 (16,449事業者)	27,088事業者 (76,560事業者)

＜資力確保措置の実施方法について（戸数）＞

	保証金の供託	保険への加入	合計
建設業者が引き渡した新築住宅	167,662戸 (48.6%)	177,167戸 (51.4%)	344,829戸
宅地建物取引業者が引き渡した新築住宅	72,021戸 (47.5%)	79,528戸 (52.5%)	151,549戸

＜資力確保措置の実施方法について（事業者）＞

	保証金の供託のみ	保険への加入のみ	供託と保険を併用	合計
建設業者	115事業者 (0.5%)	21,052事業者 (99.3%)	41事業者 (0.2%)	21,208事業者
宅地建物取引業者	97事業者 (1.6%)	5,752事業者 (97.8%)	31事業者 (0.5%)	5,880事業者

国交省、税制改正に消費税対策盛り込む

政府は6月15日、本年度の経済財政運営と改革の基本方針、いわゆる「骨太の方針」を閣議決定しました。この中の消費税率の引き上げの必要性を強調。ただし、前回の引き上げでは駆け込み需要と反動減によって景気の回復力が弱まったと指摘し、「需要変動の平準化、ひいては景気変動の安定化に万全を期す」としました。住宅購入に関しては、「税制・予算による十分な対策を具体的に検討する」としています。消費税率引き上げに関しては、住宅生産団体連合会（住団連）は当面の対策に加えて、将来的な10%以上の引き上げに対応した恒久的な負担軽減措置の実現（軽減税率）を要望。また、エコポイントの再導入を求める声も上がっています。

現時点では、消費税率引き上げに伴う住宅ローン減税の拡充の期間は2021年12月までに設定されていますが、この期間を延長する案が出ています。また、消費税率の10%への引き上げ後に減税額を引き上げる案も浮上しています。

これまで軽減税率の住宅への適用を求めてきた住団連は、本年度の事業計画では、「消費税率10%への再引き上げによって住宅市場が更に縮小することがないよう、政府に対し万全の対策の実施を要望する」との言及に止めました。その上で「長期的には10%を超

える税率への引き上げも予想されることから、恒久的な負担軽減措置の実現についても引き続き政府に対し要望活動を開く」としました。

住団連の阿部俊則会長（積水ハウス会長）は6月20日の総会後の記者会見で、消費税率引き上げの影響に対する万全の態勢を政府に求めたほか、「住宅の省エネ化、耐震化などに対するポイント化なども検討して欲しい」と語りました。そのほかの副会長からも消費税対策としてポイントなど即効性のある対策を求める声が相次ぎました。

○ 現行の消費税率8%・10%対策が決定された時点と比較して、注文住宅とマンションについては、住宅価格、住宅取得者の借入額ともに大幅に増加。

