

(参考) 平成23年度における主な新規施策

環境・ストック活用推進事業

1. 目的

住宅・建築物の省CO2の実現性や住宅の長寿命化に資する優れたリーディングプロジェクト等に対し支援を行うことで、住宅・建築物における省CO2対策・長寿命化を推進する。

2. 事業概要

①事業内容

(1) 住宅・建築物省CO2先導事業

省CO2技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物プロジェクトに対する支援

(2) 住宅・建築物省エネ改修推進事業

住宅・建築物の省エネ性能の向上に資するリフォームに対する支援

(3) 長期優良住宅先導事業

長期優良住宅の普及啓発に寄与する住宅プロジェクトに対する支援

(4) 調査・評価、普及・広報

省CO2技術、長期優良住宅に関する調査・評価、普及・広報に対する支援

②事業主体 民間事業者等で、公募により選定されたもの

③補助率

(1) 住宅・建築物省CO2先導事業 : 1 / 2

(2) 住宅・建築物省エネ改修推進事業 : 1 / 3

(3) 長期優良住宅先導事業 : 2 / 3

(4) 調査・評価、普及・広報 : 定額補助

④限度額

・①(2)に関し、特定のものを除き、補助金の額を5,000万円(設備に要する費用は2,500万円を限度。)とする。

・①(3)に関し、新築の場合、原則として、補助金の額は整備費の1割かつ200万円以内とする。

3. 平成23年度予算額(国費) 1604,000万円

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

1. 目的

高齢者等が安心して住み続けられる住まいと暮らしの確保を目的として、サービス付き高齢者向け住宅について、平成25年3月31日まで所得税・法人税、固定資産税、不動産取得税に関し、以下の特例を適用する。

2. 概要

サービス付き高齢者向け住宅について、H25.3.31まで以下の特例を適用
※賃貸借契約によるものに限る

所得税・法人税 5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)
床面積要件: 25㎡/戸(専用部分のみ)
戸数要件: 10戸以上

固定資産税 5年間 税額を2/3軽減
床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む)
戸数要件: 5戸以上
補助受給要件: 国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

不動産取得税 家屋 課税標準から1200万円控除/戸
土地 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額
床面積要件: 30㎡/戸(共用部分含む)
戸数要件: 5戸以上
補助受給要件: 国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

【固定資産税・不動産取得税の減税例】		特例なし	特例あり	本措置による減税額
《モデルケース》 ・戸数 30戸(戸当たり30㎡) ・敷地面積: 800㎡ ・戸当たり建設費: 900万円 ・土地取得額: 1億円	固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
	不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
	不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
	合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
	合計(5年間)	1585万円	344万円	1241万円

高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の概要

1. 目的、概要

高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設等を行う。

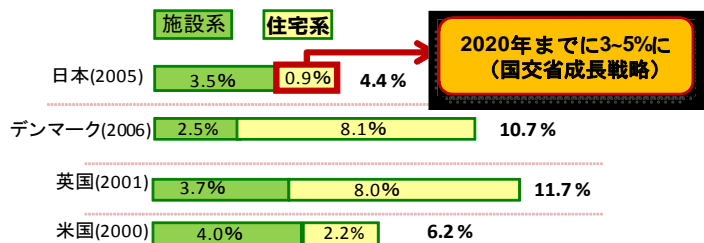
施策の現状・背景

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、**介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要である一方、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れているのが現状。**

高齢者単身・夫婦世帯の増加

2010年から2020年の10年間で、
 高齢者人口：
 約2,900万人→約3,600万人
 高齢者単身・夫婦世帯：
 約1,000万世帯→1,245万世帯

全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



国土交通省・厚生労働省共管の制度として、都道府県知事への登録制度である「サービス付き高齢者向け住宅制度」を新たに創設

概要

【登録基準】 ※有料老人ホームも登録可

《住宅》

・床面積(原則25㎡以上)、便所、洗面設備等の設置、バリアフリー

《サービス》

・サービスを提供すること。(うち、安否確認・生活相談は必須)

《契約》

・賃貸借方式,又はこれに準じた契約であること、前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置

【事業者の義務】

・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明)
 ・誇大広告の禁止

【指導監督】

・住宅管理やサービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・指示等)

* 高円賃・高専賃(登録制度)、高優賃(供給計画認定制度)の廃止

* 高齢者居住支援センター(指定制度)の廃止

* サービス付き高齢者向け住宅に対する支援措置(住宅融資保険法、住宅金融支援機構法、地域住宅特別措置法)

- 補助・融資・税による支援策を充実し、民間による供給を促進
- 介護保険法改正による「定期巡回随時対応サービス」等と組み合わせた仕組みを普及

木造住宅施工能力向上・継承事業（新規）

1. 目的

木造住宅供給の担い手となる大工就業者の減少・高齢化を踏まえ、木造住宅の生産過程や維持管理・リフォーム技術等に関する幅広い知識・ノウハウを有する人材を育成するため、木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に対する支援を行う。

2. 事業概要

①事業内容

(1) 木造住宅の耐震診断・耐震改修に関する技術講習

木造住宅供給の主たる担い手である中小工務店等が、国民の安全・安心の実現に資する耐震診断・耐震改修に適切に取り組めるようにするため、事業者向けの技術講習会等の開催に対して補助を実施

(2) 構造計画講習

中小工務店等が木造住宅の耐力確保のための壁量計算等に円滑に取り組めるようにするため、事業者向け技術講習会等の開催に対して補助を実施

(3) 木造住宅の省エネ改修技術講習

中小工務店等が木造住宅の省エネルギー性能の向上に資する改修工事に適切に取り組めるようにするため、事業者向け技術講習会等の開催に対して補助を実施

(4) 木造住宅のリフォーム技術講習

中小工務店等が木造住宅ストックの長期にわたる有効活用に資するリフォーム工事に適切に取り組めるようにするため、事業者向け技術講習会等の開催に対して補助を実施

(5) 伝統的な技術を含む木造住宅施工技術の実技指導及びこれと一体に行う基礎講習

伝統的な技術を含む木造住宅生産を担う人材を育成するため、木造住宅施工技術の実技指導及びこれと一体に実施する木造住宅技術全般（材料、構法、設計、施工、法規等）の講習の実施に対して補助を実施 等

②事業主体 民間事業者等

③補助率 定額

④事業期間 平成23年度～平成25年度

3. 平成23年度予算額（国費） 768,000千円

既存住宅流通・リフォーム推進事業の創設

1. 目的

新成長戦略に掲げられた、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工事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ことを目的とする。

2. 内容

(1) 補助内容

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、

- a. インスペクション (建物検査)
 - b. 一定の質の向上を目的とする住宅のリフォーム
 - c. 既存住宅売買瑕疵保険への加入
 - d. 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。

※分譲共同住宅については、長寿命化を図る大規模修繕工事について対象とし、この場合、大規模修繕工事瑕疵保険への加入を要件とする。

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

既存住宅流通市場における住宅の性能や現況と物件価値との関係および既存住宅の性能について、消費者に分かりやすく示す仕組みの構築を図るとともに、保険制度や住宅履歴情報の登録・蓄積の円滑な利用に向けた制度の構築を図る。

(2) 事業主体

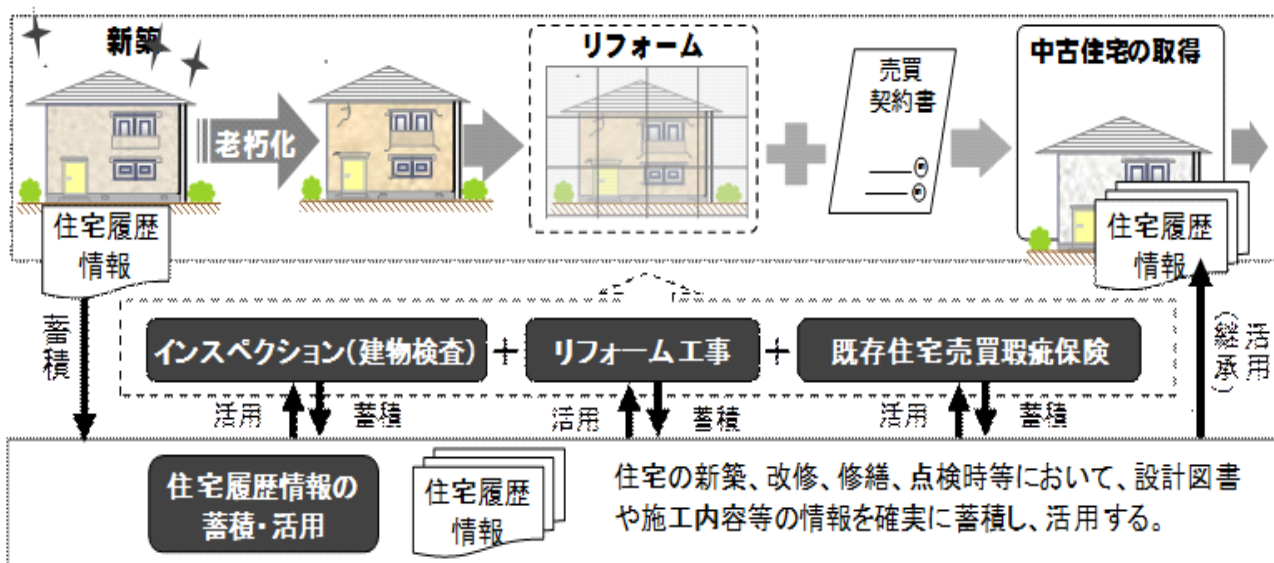
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条の規定に基づき指定された住宅瑕疵担保責任保険法人、民間事業者等

(3) 補助率

1/3、1/4、定額

(4) 限度額

2. (1)①にかかる費用：1戸あたり1,000千円

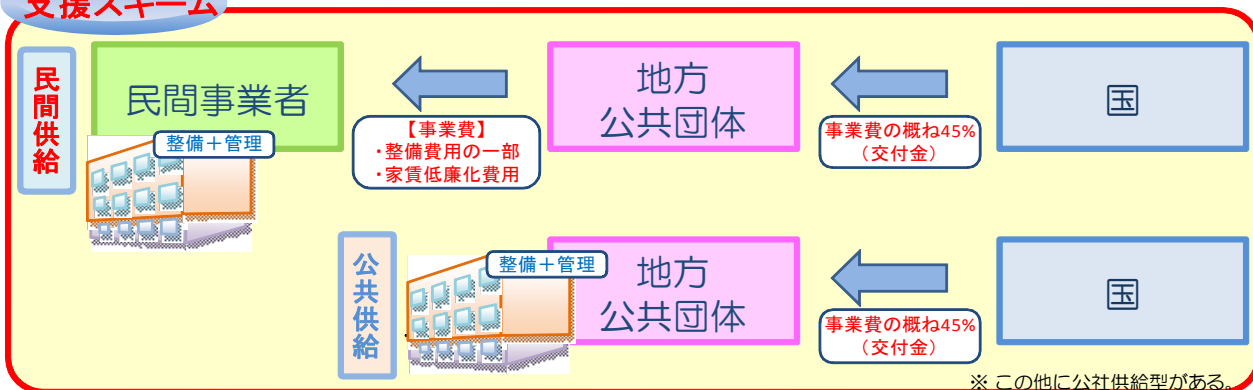


再編後の地域優良賃貸住宅制度

1. 目的

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を推進するため、地方公共団体が負担する住宅の整備費用・家賃低廉化費用を支援。

支援スキーム

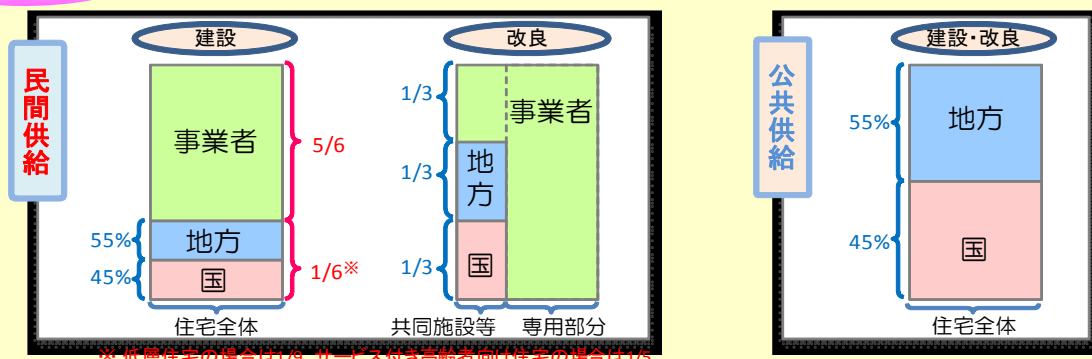


整備基準

戸数	・新規建設：5戸以上 ・改良／買取／転用：1戸以上
規模	①25㎡以上 ②居間、食堂等を共同利用する場合：18㎡以上 ③高齢者居住安定確保計画に別の基準を定めた場合：当該基準以上
構造	①耐火構造の住宅 ②準耐火構造の住宅 ③省令準耐火構造の住宅 ④都道府県知事が認める構造の住宅
設備	台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を有していること
築年数	原則として竣工後35年以内の建築物
整備地域	地域住宅計画に定める地域内であること

整備費助成

【社会資本整備総合交付金による支援】

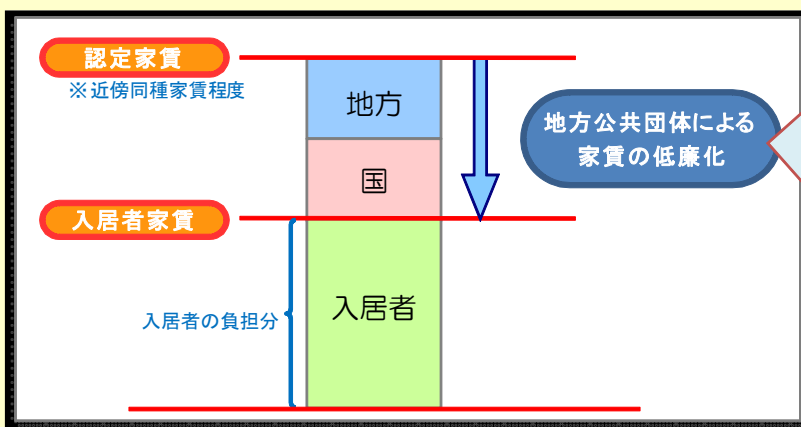


管理基準

同居親族要件	なし
収入基準	収入分位80%以下（所得が487,000円以下）
世帯要件	①高齢者世帯 ②障害者等世帯 ③子育て世帯 ④地方公共団体が地域住宅計画に定める世帯
入居者選定方法	入居者の選定方法そのほか賃貸の条件が適正に定められるもの
管理期間	10年以上

家賃低廉化助成

対象世帯 (属性と収入基準) ※入居者資格とは要件が異なることに注意が必要	① 高齢者世帯 ② 障害者等世帯 ③ 同居者に小学校修了前の者がいる世帯 ④ 災害被災者世帯 ⑤ 不良住宅の撤去等により住宅を失った世帯 ⑥ 公営住宅の入居収入基準の見直しに伴って収入超過者となった世帯	所得が21万4千円を超えない（収入分位40%）
	⑦ 低額所得者	所得が15万8千円を超えない（収入分位25%）
認定家賃(A)	近傍同種家賃と均衡を失しない額として、供給計画に規定している家賃	
入居者家賃(B)	地方公共団体が行う家賃低廉化事業によって引き下げられた実際の家賃	
助成	対象額	地方公共団体が行う家賃低廉化事業の額（A－B）【限度額：4万円/月】
	国の助成額	対象額の概ね45%等
助成期間	戸当たり	管理開始から20年以内（上記の①・②の世帯は、40年以内）
	世帯当たり	上記の③～⑥の世帯は、6年以内で地方公共団体が定める期間以内



(i) 転用型以外の場合
⇒ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
(社会資本整備総合交付金)
国の負担 概ね45%
地公体の負担 概ね55%

(ii) 転用型の場合
⇒ 公的賃貸住宅家賃対策補助事業
(調整補助金)
国の負担 50%
地公体の負担 50%

賃貸住宅管理業における登録制度の施行

1. 目的

賃貸住宅の管理業務の適正化を図り、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設する。

2. 概要

- (1) 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができ、登録事業者は、借主等の利益の保護に資するため、管理事務に関して重要事項の説明など一定のルール（業務処理準則）を遵守することになる。
- (2) 対象となる事業は、受託管理（貸主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う事業）又はサブリース（賃貸住宅を転貸し、貸主として管理を行う事業）のいずれかの事業。
- (3) 平成23年度に施行予定。

例) 登録制度のイメージ図（管理受託方式の場合）



制度の効果

- 登録事業者名を公表することで、消費者(借主)は、登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用することができます。
- 管理業務のルールが普及し、適切に管理が行われ、安心して住むことのできる賃貸住宅を選ぶことができます。

民間賃貸住宅入居者の居住の安定確保の推進

1. 趣旨

民間賃貸住宅入居者の居住の安定確保を推進するため、以下の措置を講ずる。

民間賃貸住宅入居者の居住の安定確保の推進

【H23予算関連事項】

1. 家賃債務保証業等の適正化支援

1～3:住宅セーフティネット基盤強化推進事業 515百万円の内数
4 :住宅建設事業調査費 173百万円の内数

家賃債務保証業等に関する規制の整備と併せた、事業者等に対する情報提供、講習会の実施等の当該制度の周知・普及に係る取組を支援。

2. 賃貸住宅関連紛争に係る紛争処理円滑化支援

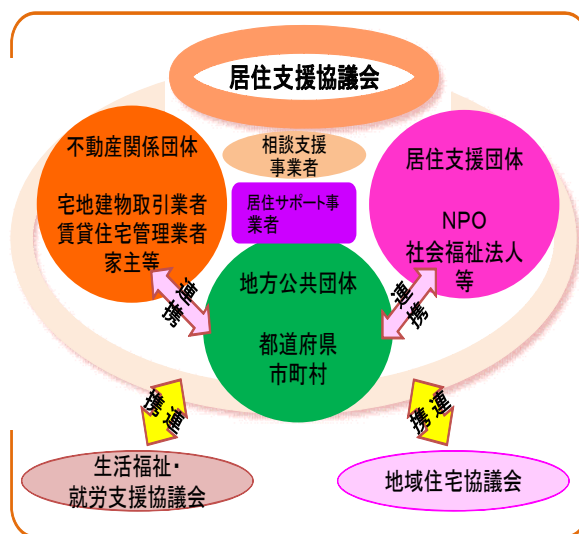
民間賃貸住宅を巡る紛争が増加する中、その未然防止や解決の円滑化を図るため、裁判外処理手続き（ADR）の活用等による電話相談や面接相談体制の整備等を支援

3. 居住支援協議会の活動支援

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会の立ち上げや活動を支援

居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等により組織される協議会



4. 民間賃貸住宅の市場の整備に向けての検討調査

健全な民間賃貸住宅市場の形成を図るため、「賃貸住宅標準契約書」等の改訂等に向けた検討を行うとともに、「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取り立て行為の規制等に関する法律案」施行後の民間賃貸住宅の動向等について必要な調査・検討を行う。

東証住宅価格指数の算出・公表

1. 目的

- ・日本には、欧米のような成約価格情報に基づく住宅価格指数が存在しないため、既存住宅価格の動向や投資判断に資する情報が不十分との指摘もある。
- ・このため、指定流通機構（レインズ）に登録された成約価格情報を活用して、住宅価格指数を策定するもの。

2. 概要

- ・東証住宅価格指数は、不動産業者の取り扱った首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）の既存マンションの取引価格を基に算出される指数。
- ・東日本不動産流通機構から成約価格情報の提供を受け、東京証券取引所がリピート・セールス法により住宅価格指数を算出し、平成23年4月26日から試験配信を開始。

3. 施策の効果

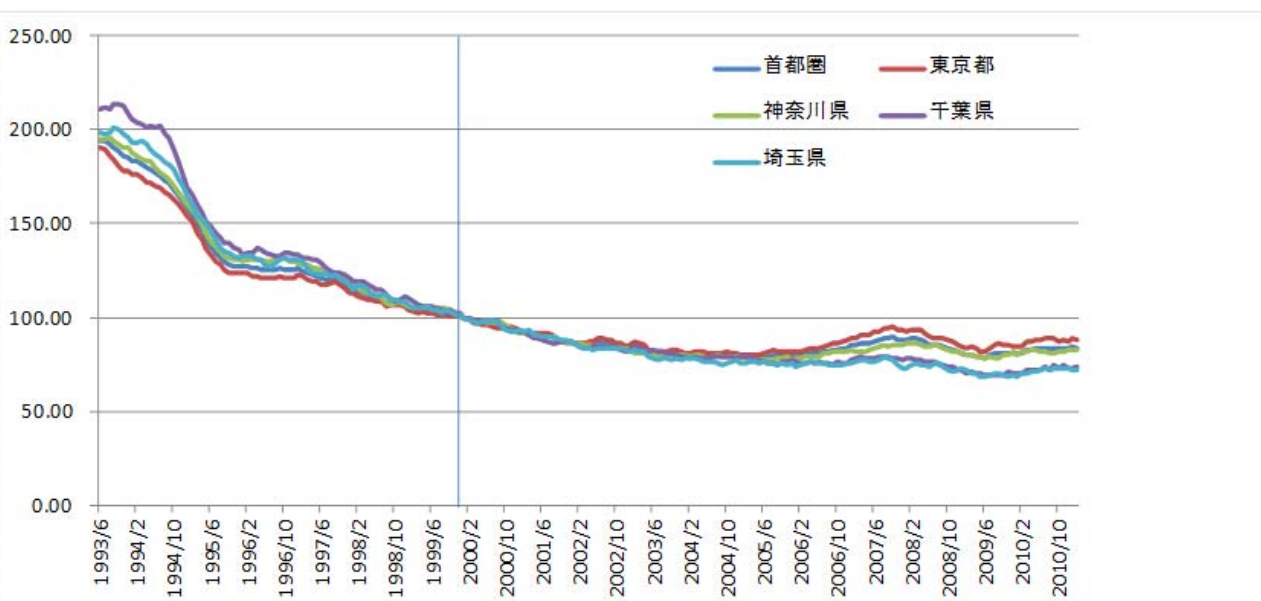
住宅価格指数により、住宅取引に臨む消費者が既存住宅の価格動向（トレンド）を把握することができる。これにより、例えば、景気回復局面において、底値がわかり買い控えが減少したり、住宅ローンや事業者向け融資が円滑化するなど、不動産流通市場の活性化が期待できる。

さらに、米国の「S&Pケース・シラー住宅価格指数」等と既存住宅の価格動向（トレンド）について国際比較も可能となり、不動産投資市場の透明性の向上に繋がることから、年金や海外からの不動産投資の活性化も期待できる。

「首都圏総合マンション価格指数及び1都3県のマンション価格指数」

(1993年6月～2011年2月)

2000年1月=100



高齢者等居住安定化推進事業の創設

1. 目的

高齢者単身・夫婦世帯の急増に対応し、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整備するため、国土交通省・厚生労働省が連携して行う高齢者住まい法改正により位置づけられる「サービス付き高齢者向け住宅」の建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。

2. 事業概要

①事業要件

(1) 住宅(ハード)に関する要件

- ・原則、各戸の床面積は25㎡以上

※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上で可

- ・原則、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えること

※ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可

- ・原則、3点以上のバリアフリー化

※手すりの設置、廊下幅の確保、段差の解消

(2) サービスに関する要件

- ・少なくとも状況把握(安否確認)サービス及び生活相談サービスを提供すること

※社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供

※常駐しない時間帯は、緊急時通報システムにより対応

(3) その他の要件

- ・賃貸借方式又はこれを準じた契約とすること

※入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由に、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと

- ・前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置の実施

- ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと

- ・家賃等の徴収方法が前払方式のみに限定されていないこと

- ・サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること

②事業主体 民間事業者等

③補助率 サービス付き高齢者向け住宅 新築 : 1/10 改修 : 1/3

<上限額 100万円/戸>

高齢者生活支援施設 新築 : 1/10 改修 : 1/3

<上限額 1,000万円/施設>

3. 平成23年度予算額(国費) 32,500百万円