

## 安全で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 杉藤 崇

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。

昨年来新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続いており、日常生活や事業活動に大きな影響が及び、年初に当たってこの1年の見通しを立てることが非常に難しい状況におかれています。そのような中であっても、安全で快適な住宅を求める社会的ニーズには根強いものがあり、コロナ禍でもリフォームを含め必要な住宅投資はいずれ行われるものと予想されます。当財団の業務についても、最近では住宅相談の件数が例年並みに戻りつつありますし、昨年のリフォーム関係の資格試験やコンクールも危惧されたほど応募者の減少はみられませんでした。

一方、今年新しい住生活基本計画が作成される年であり、現在、国土交通省の社会資本整備審議会において、子育て、高齢者等の多様な世帯の住まい方、既存住宅流通・リフォーム等のストックの在り方、災害、まちづくりや住宅産業、技術の問題など、幅広い視点から議論が進められています。

当財団は、住宅政策の一翼を担うため、住宅品質確保法と住宅瑕疵担保履行法に基づき、ADR(裁判外紛争処理手続)の実施機関として全国の弁護士会に設けられた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答えする「住まいるダイヤル」を設け、年間約4万件の電話相談をお受けしています。さらに、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。

住宅のリフォームについては、消費者向けにリフォームの見積書のチェックやアドバイスをを行うとともに、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、住まいの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。

今年は、新しい住生活基本計画の動向を注視しながら、関係法令に基づき消費者の利益の保護、住宅紛争の迅速かつ適正な解決と円滑な住宅の供給に尽力するとともに、リフォーム市場の健全な発展に向けて努力してまいります。また、引き続き感染症対策に万全を期してまいります。

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。

## 令和3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令和3年度予算の概要が公表されました。その金額は、一般会計(令和2年度第3次補正予算を含む)で9兆1893億円と、新型コロナウイルス感染症の影響への対策もあり、今年度の約1.5倍の規模の予算となりました。

この中で、「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、「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」が87億円、「多様な世帯が安心して暮らすことができる住宅セーフティネット機能の強化」が1151億円、パリ協定に基づく2030年度の民生部門のCO<sub>2</sub>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283億円などとなっています。

また、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため「住宅投資の喚起」として1871億円が充てられ、グリーン住宅ポイント制度の創設や、住まい給付金制度の着実な実施により、民需主導の好循環の実現等に資することとされています。

※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\\_007764.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007764.html)

## 令和3年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

令和3年度の住宅局関係予算決定概要において挙げられた「重点施策のポイント」では、以下の分野における施策を中心に重点的に取り組む事とされています。

- 1) 住まい・くらしの安全確保
- 2) くらしの多様化に応える良質な住宅ストックと流通市場の形成
- 3) 誰もが安心して暮らせる住まいの確保
- 4) 住宅・建築分野の生産性向上と新技術実装の推進

その際、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図ることです。また、グリーン社会の実現及び民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起するための対策が実施されます。

その中で、主に住宅リフォームに関連すると思われる内容についてご紹介します。

### ●住宅・建築物における「新たな日常」への対応と省エネ化・長寿命化の推進

「新たな日常」への対応を含めた居住に関する多様なニーズを踏まえ、住宅団地等におけるコワーキングスペース等の整備によるテレワーク環境の整備に対する支援を強化する。

また、市街地再開発事業等において、防災性能、省エネルギー性能の向上や子育て世帯への配慮といった政策課題への対応のみならず、新たな働き方への対応についても優良な性能を有する先導的な住宅・建築物の整備への支援を強化する。

さらに、パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略等の目標達成に向けて、改正建築物省エネ法の周知・徹底等による省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備や、サステナブルな社会の形成に資するリーディングプロジェクト、中小工務店等の連携によるゼロ・エネルギー住宅（ZEH）をはじめとした省エネ性能の高い住宅の整備、住宅・建築物の省エネ改修等に対する支援を強化するとともに、省エネ性能等に優れた住宅の取得に対して、住宅金融支援機構のフラット35の金利を引き下げることにより支援を行う。

加えて、住宅の長寿命化に向けて、長期優良住宅化リフォームや中小工務店等の連携による長期優良住宅の整備、長期優良住宅の認定取得促進に向けたモデル的な取組、長期優良住宅の整備を伴う市街地再開発事業等への支援を強化する。

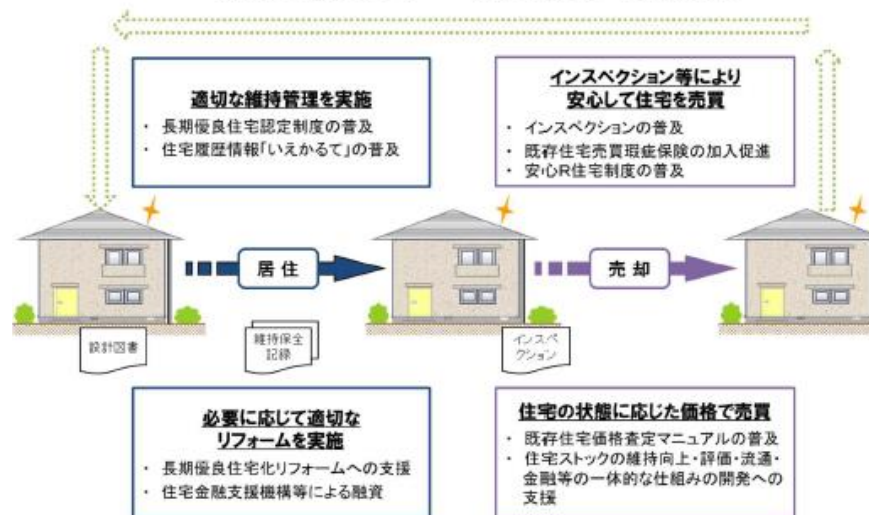
### ●既存ストックの有効活用・市場の活性化

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に対する支援を行う。

また、良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境の構築に向け、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とともに、住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報を統合的に収集・分析するデータベース構築に対する支援を強化する。

さらに、戸建て住宅の利活用、空き家の発生抑制に向け、先駆的な取組の創出・横展開及び新たな居住ニーズに対応した健全な取引環境の整備を図る。加えて、既存住宅取得時に行うリフォーム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＞



## ●空き家対策の強力な推進

少子高齢化の進展等により増加する空き家について、除却・利活用を進めるとともに、その発生を抑制するための取組を進めていくことが重要である。

このため、地方公共団体による空家等対策計画に基づく総合的な空き家対策の一層の推進を図るとともに、特定空家等に至る前段階において、将来的に特定空家等になる蓋然性が高い空き家の除却等への支援を強化する。

また、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制の構築、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対する支援を行う。

### ＜空き家の利活用事例＞



地域活性化のため空き家を地域交流施設に利活用

## ●高齢者が自立して生活できる住生活の実現

自立した生活から医療や介護のサポートが必要となる生活まで、地域における高齢者の多様な居住ニーズに適切に対応できるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備や、介護予防、健康増進、多世代交流等を考慮したモデル的な住環境整備、公的賃貸住宅の建替えや改修と併せて高齢者生活支援施設等を導入する取組等に対する支援を強化する。

また、高齢者・子育て世帯等が安心して住み続けられる環境の整備を図るため、既存のUR（都市再生機構）団地を活用して、医療・福祉施設の誘致による地域の医療福祉拠点化、既存ストックのバリアフリー改修等、高齢者世帯向け住宅等の供給に対する支援を行う。

●現下の情勢への対応

「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」に基づき、グリーン社会の実現及び民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起するため、以下の措置を講じる。

- ・高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」の創設

**グリーン住宅ポイント制度**

○高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを発行

住宅の新築(持家)		
対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合 <sup>※</sup>
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、ZEH等)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅	30万Pt/戸	60万Pt/戸

※特例の場合(以下のいずれかに該当)  
・東京圏(23区\*)から地方移住するための住宅  
・多子世帯(子供3人以上世帯)が取得する住宅  
・三世代同居世帯である住宅  
・災害リスクが高い区域から移転するための住宅  
・地方創生移住支援事業(内閣府・内閣官房)に準拠

既存住宅の購入(持家)	
対象住宅	発行ポイント
①空き家/バンク登録住宅	30万Pt/戸
②東京圏(23区*)から地方移住するための住宅	
③災害リスクが高い区域から移転するための住宅	

住宅の新築(賃貸)	
対象住宅	発行ポイント
・高い省エネ性能を有する1戸あたりの床面積が40㎡以上の住宅	10万Pt/戸

住宅のリフォーム(持家・賃貸)	
対象工事	発行ポイント
①省エネ改修(断熱改修又はエコ住宅設備)(必須)	工事費の約1割 最大30万Pt/戸※
②耐震改修、バリアフリー改修等(任意)	※若者・子育て世帯は 最大45万Pt/戸

- ・住宅ローン減税の拡充措置を講じても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の「すまい給付金」の給付

※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\\_007764.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007764.html)

**令和3年度国土交通省税制改正概要から住宅に関する内容の抜粋**

昨年12月に、令和3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、住宅分野に関する内容を抜粋してご紹介します。

**【ウイズ/ポストコロナ時代の活力ある日本経済の実現】**

- 住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充及び床面積要件の緩和

1)住宅ローン減税

契約期限(注文住宅はR3.9末、分譲住宅はR3.11末)と入居期限(R4.12末)を満たす者について、控除期間13年の措置を適用

2)住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

令和3年末までに住宅の取得等に係る契約をした場合、令和2年度の非課税額と同額(最大1,500万円)を措置

3)床面積要件の緩和(住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置)

新築について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和

**【住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保】**

- ①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 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
- ③ 老朽化マンション等の再生を促進するため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置を講ずる（所得税等）

### 【災害に強い強靱な国土・地域づくり】

- ① 災害ハザードエリアから安全な区域に施設又は住宅を移転する場合に、移転先として取得する土地建物に係る以下の特例措置を創設
- ・登録免許税：所有権移転登記（本則2%→1%）  
地上権・賃借権設定登記（本則1%→0.5%）
  - ・不動産取得税：課税標準1/5控除
- ② 熊本地震及び平成30年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充
- 1) 被災住宅用地等に係る固定資産税等の特例措置（固定資産税の課税標準1/6（200㎡以下）、1/3（200㎡超）等）の適用について、2年間延長
  - 2) 被災代替家屋に係る固定資産税等の減額措置（税額4年度分1/2）の適用について、2年間延長

※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\\_007626.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007626.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  
[令和2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（令和2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・証明書記載例」「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
  - ・申告の際に必要な証明書 ・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/>



## 第29回（2020年度）マンションリフォームマネジャー試験結果

■最終合格者数126名、合格率は31.0%■

当財団では、2020年10月4日（日）に全国5会場（札幌、東京、名古屋、大阪、福岡）で実施した、第29回（2020年度）マンションリフォームマネジャー試験の合否結果を12月11日（金）に発表した。

受験者数は、学科試験326名、設計製図試験375名で、合格者数は、学科が154名（合格率47.2%）、設計製図が155名（合格率41.3%）。最終の実受験者数は407名\*で、合格者数は126名、合格率31.0%であった。

\*実受験者数には、学科または設計製図の一科目のみ受験した10名が含まれない。

これで試験合格者は、延べ10,874人（平成4年度研修修了考査合格者を含む）となった。

○試験結果の詳細は、当財団のホームページをご覧ください。

[http://www.chord.or.jp/course/reform\\_manager\\_result2020.html](http://www.chord.or.jp/course/reform_manager_result2020.html)

