

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。

令和の時代を迎え、住宅には新時代にふさわしい安全で豊かな住生活の場として質を高めていくことがますます期待されております。また、今年は国が定めた住生活基本計画の最終年度に入る年であり、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活を実現し、住宅市場をストック活用型へと転換し、住宅リフォームを含めた住生活産業を活性化する、という目標に向けてラストスパートをかけていくことが求められております。

一方、昨年、一昨年と風水害が相次ぎ、住宅の防災について、地震、火災に加えて風水害にもしっかりとした対策が必要であることが痛感させられたところです。

このような情勢の下で、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、住宅品質確保法の施行から20年、住宅瑕疵担保履行法の全面施行から10年が経過し、これまでの実績を踏まえて一層の事業運営の改善とサービス向上に取り組んでいくべき節目の年です。これらの法律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。

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2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20日に、国土交通省における令和2年度予算の概要が公表されました。その金額は、一般会計(臨時・特別の措置を含む)で6兆7363億円と、今年度とほぼ同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、新たな住宅循環システム構築に向けた「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」が117億円、子育てしやすい住まいへのリフォームに対する支援の強化などを目的とした「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1101億円、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CO₂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320億円などとなっています。

また、「消費税率引上げに伴う住宅の需要変動への対応」として1146億円が充てられ、住宅需要の変動を平準化し税率引上げ後の消費を喚起・下支えするために、住まい給付金の対象所得階層の拡充や給付額を最大30万円から50万円へ引き上げる措置等の着実な実施を図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_007263.html

令和2年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

令和2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) 老朽化マンション対策・空き家対策と既存住宅流通の活性化
- 3) 安心して暮らせる住まいの確保と共生社会の実現
- 4) 住宅・建築物の質の向上とそれを支える住宅産業の生産性と成長力の引上げ加速

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とのことです。また、令和元年10月の消費税率引上げに伴い、住宅について、需要変動を平準化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・建築物の耐震改修等の推進

住宅・建築物の耐震性の向上を図るため、特に耐震性が低い建築物の耐震改修等への支援を強化するとともに、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、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。

また、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行う。

さらに、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引き続き推進する。

加えて、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への対応に加え、子育て世帯への配慮や生産性向上等に資する質の高い性能を有する先導的な住宅・建築物の整備への支援の強化を図る。

●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のほか、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、空き家の7割以上を占め、既存住宅流通も伸び悩みがみられる戸建て住宅を資産として活用し、将来の更なる空き家化を予防するため、買取再販やリースバック*等の多様な選択肢を利用できる環境の整備を図る。

このほか、住宅金融支援機構のフラット35リノベについて金利引下げの要件を緩和し、既存住宅の取得と合わせて質の向上に資する一定規模以上のリフォームを行う際の支援を強化する。

※所有している住宅を売却し、その後リース契約を行うことで、同住宅に居住し続けることを可能とする取引手法

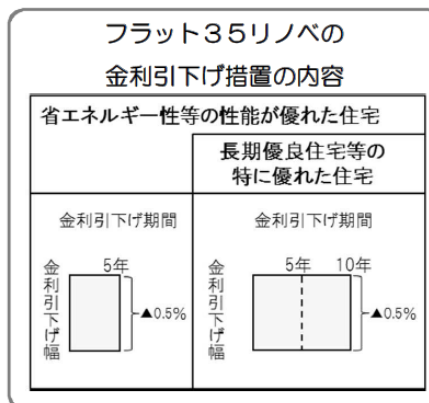
○フラット35リノベの概要（拡充後）

既存住宅の取得と合わせて質の向上に資するリフォームを行う場合に、フラット35の金利を引き下げる。

（１）次のいずれかの性能に係る一定規模以上のリフォームを行うこと

- ・省エネルギー性 ・耐震性
- ・バリアフリー性 ・耐久性・可変性

（２）中古住宅の維持保全に係る措置を行うこと



●若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現

子育てフレンドリーで安全な都市の実現に向けて公的賃貸住宅の建て替えや改修等と併せて子育て支援施設等を導入する取組への支援を行うとともに、民間事業者による子育てや多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組に対する支援を行う。

また、子育て世帯等の暮らしを支える生活拠点の整備を進めるため、子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を行う。

さらに、子育てしやすい住まいへのリフォームに対する支援を行う。

加えて、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、近居等のための住宅取得に対して、地方公共団体による財政的支援と併せて、住宅金融支援機構のフラット35の金利引下げを行う。



●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伴う住宅需要の変動を平準化し、税率引上げ後の消費を喚起・下支えするため、住宅取得に係る給付措置等を着実に実施する。

すまい給付金

○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、収入に応じ現金を給付。（2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方が対象）

○消費税率引上げ（8%→10%）に伴い、対象となる所得者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

※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_007263.html

令和2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2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、住宅分野に係る内容を抜粋してご紹介します。

● 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新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建3年間、マンション5年間：1/2 減額）の2年間延長
- ②住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置の2年間延長
（保存登記：本則0.4%→0.15%、移転登記：本則2%→0.3%、抵当権設定登記：本則0.4%→0.1%）
- ③認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置の2年間延長
 - ・登録免許税：所有権保存登記（一般住宅0.15%→0.1%）、
所有権移転登記（一般住宅0.3%→戸建て0.2%、マンション0.1%）
 - ・不動産取得税：課税標準からの控除額の特例（一般住宅1,200万円→1,300万円）
 - ・固定資産税：新築住宅特例（1/2 減額）の適用期間を延長（戸建3年→5年、マンション5年→7年）
- ④居住用財産の買換え等に係る特例措置（譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除）の2年間延長（所得税等）
- ⑤個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）の2年間延長
- ⑥住宅ストックの性能向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の減額措置の2年間延長
 - ・耐震改修：工事の翌年度1/2 減額（特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は工事の翌年度から2年間1/2 減額）
 - ・バリアフリー改修：工事の翌年度1/3 減額
 - ・省エネ改修：工事の翌年度1/3 減額
 - ・長期優良住宅化改修：耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合、工事の翌年度2/3 減額

● 安全・安心な社会の実現

【災害に強い強靱な国土・地域づくり】

- ①耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、耐震改修を行った場合の固定資産税の減額措置（工事完了の翌年度から2年間1/2 減額）の3年間延長
- ②老朽化マンションの再生を促進するため、マンションの敷地売却及び敷地分割に係る特例措置の拡充・創設（法人税等）

※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_007075.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
[令和元年10月版]が発行されました

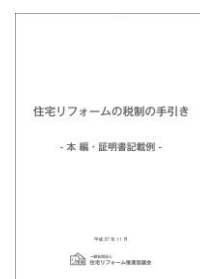
「住宅リフォームの税制の手引き（令和元年10月版）」が、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会から発行されました。「本編・証明書記載例」「告示編」「通達編」の3分冊にて、住宅リフォーム減税制度について建築士や事業者向けに解説しています。

● 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/>



次世代住宅ポイント制度の実施状況について（令和元年 12 月末時点）

●次世代住宅ポイント制度とは

- 消費税率 10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品と交換できるポイントを付与する制度です。
- 「次世代住宅ポイント制度」について、令和元年 12 月末時点の実施状況について国土交通省より公表されましたのでご案内します。

1 ポイント申請受付状況について

	令和元年12月	累計
(1)新築※	19,175 戸	61,255 戸
(2)リフォーム	32,669 戸	61,953 戸
(3)合計	51,844 戸	123,208 戸

2 ポイント発行状況について 審査の結果、発行したポイント数及び戸数は下表の通りです。

	令和元年12月		累計	
(1)新築※	12,817 戸	4,405,564 千ポイント	44,172 戸	15,303,564 千ポイント
(2)リフォーム	19,046 戸	918,476 千ポイント	27,659 戸	1,333,215 千ポイント
(3)合計	31,863 戸	5,324,040 千ポイント	71,831 戸	16,636,779 千ポイント

※予約申請を含みます。

3 ポイント発行申請期限について

ポイント発行申請期限は令和2年3月 31 日です。申請期限前であっても、予算額に達し次第終了します。対象となる住宅の契約・着工等の対象期間は下表のとおりです。

		注文住宅の新築/リフォーム		新築分譲住宅の購入	完成済新築分譲住宅の購入
		10%	8%	10%	10%
対象期間	契約日	<工事請負契約> 平成 31 年 4 月 1 日 ～令和 2 年 3 月 31 日	<工事請負契約> 平成 30 年 12 月 21 日 ～平成 31 年 3 月 31 日	<工事請負契約> 平成 30 年 12 月 21 日 ～令和 2 年 3 月 31 日 <不動産売買契約> 平成 30 年 12 月 21 日 ～令和 2 年 3 月 31 日	<不動産売買契約> 平成 30 年 12 月 21 日 ～令和元年 12 月 20 日
	建築着工/ 工事着手日※	工事請負契約日 ～令和 2 年 3 月 31 日	令和元年 10 月 1 日 ～令和 2 年 3 月 31 日	工事請負契約日 ～令和 2 年 3 月 31 日	—
	引渡日	令和元年 10 月 1 日～	令和元年 10 月 1 日～	令和元年 10 月 1 日～	令和元年 10 月 1 日～

※災害等やむを得ない理由により、年度内に着工することが困難と認められる場合には、令和2年6月 30 日までです。

※詳しくは、国土交通省 HP をご覧ください。 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000915.html

住宅業界に関連する民法改正の主要ポイントについて

民法において、企業や消費者の契約のルールを定める債権関係規定が約 120 年ぶりに見直されます。その「改正民法」が、2017 年 5 月に成立して、2020 年 4 月 1 日から施行されることになっています。

取引形態の変化などに対応し、消費者保護を重視したものになっています。その中で、大きく変わる所では「瑕疵」という用語が無くなり「契約の内容に適合しないもの」という表現の中に取り込まれるなど、住宅の取引に関する部分についても大きく変わります。

そこで、住宅業界に関連する民法改正の主要なポイントについて Q & A 形式で示したリーフレットを国土交通省が公開していますので、その HP をご案内します。

● 「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/dl_files/kaisei_minpou.pdf

「安心 R 住宅」の実施状況の公表について

国土交通省では、「不安」「汚い」「わからない」といった「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通を促進するため、消費者が安心して購入できる物件にロゴマークの使用を認める「安心 R 住宅」制度を平成 30 年 4 月 1 日より運用しています。

今般、登録事業者団体の実施状況を調査結果が公表され、平成 31 年 4 月 1 日から令和元年 9 月 30 日において 687 件が「安心 R 住宅」として流通（広告に標章が使用される等）していることが確認されました。（制度開始以降の累計は、1,953 件）

引き続き、安心して購入できる既存住宅の流通促進に向け、「安心 R 住宅」制度の周知に努めていくとしています。

「安心 R 住宅」制度の実施状況（安心 R 住宅調査報告書¹の提出件数）

合計	平成31年4月～令和元年9月		(参考)平成30年4月～平成30年9月	
	687		482	
内訳	リフォーム済	リフォーム提案	リフォーム済	リフォーム提案
	601	86	421	61
一戸建ての住宅	175	84	180	58
共同住宅等	426	2	241	3

※詳しくは、国土交通省 HP をご覧ください。 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000909.html

第28回（2019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 129 名、合格率は 31.1%■

当財団では、2019 年 10 月 6 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 28 回（2019 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 13 日（金）に発表した。

受験者数は、学科試験 358 名、設計製図試験 380 名で、合格者数は、学科が 208 名（合格率 58.1%）、設計製図が 137 名（合格率 36.1%）。最終の実受験者数は 415 名※で、合格者数は 129 名、合格率 31.1%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 15 名が含まれない。

これで試験合格者は、延べ 10,748 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_result2019.html

