

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。

近年の住宅を取り巻く環境は、新規着工戸数の減少、ストック活用型社会への転換による既存住宅流通・リフォーム市場の重要性の高まり、といった構造変化が進む中で、デジタル化への対応や2050年のカーボンニュートラルに向けた環境対策の強化が求められるなど、良質な住宅やこれに関連するサービスに対する社会的要請はますます高度化・複雑化してきております。

また、当財団の業務の根拠法である住宅品質確保法と住宅瑕疵担保履行法が改正され、それまで新築住宅が対象となっていた住宅紛争処理制度について新たに瑕疵保険付きの既存住宅・住宅リフォームについても対象に追加されてから、昨年10月で1年が経過しました。さっそく新制度の活用が図られており、健全な既存住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた支援の仕組みは新たな段階に入ってきております。

当財団は、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「住まいのダイヤル」を設け、年間約3~4万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原則無料で実施しています。

また、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、住宅リフォームエキスパート(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。

今年も、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。

第32回(2023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 70名、合格率は 29.4%

当財団では、2023年10月1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32回(2023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12日(火)に発表。

受験者数は、学科試験210名、設計製図試験201名で、合格者数は、学科が93名(合格率44.3%)、設計製図が70名(合格率34.8%)。最終の実受験者数は238名*で、合格者数は70名、合格率29.4%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名は含まれない。

これで試験合格者は、延べ11,166名(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HPをご参照ください。

https://www.chord.or.jp/course/reform_manager/acquire/result/index.html

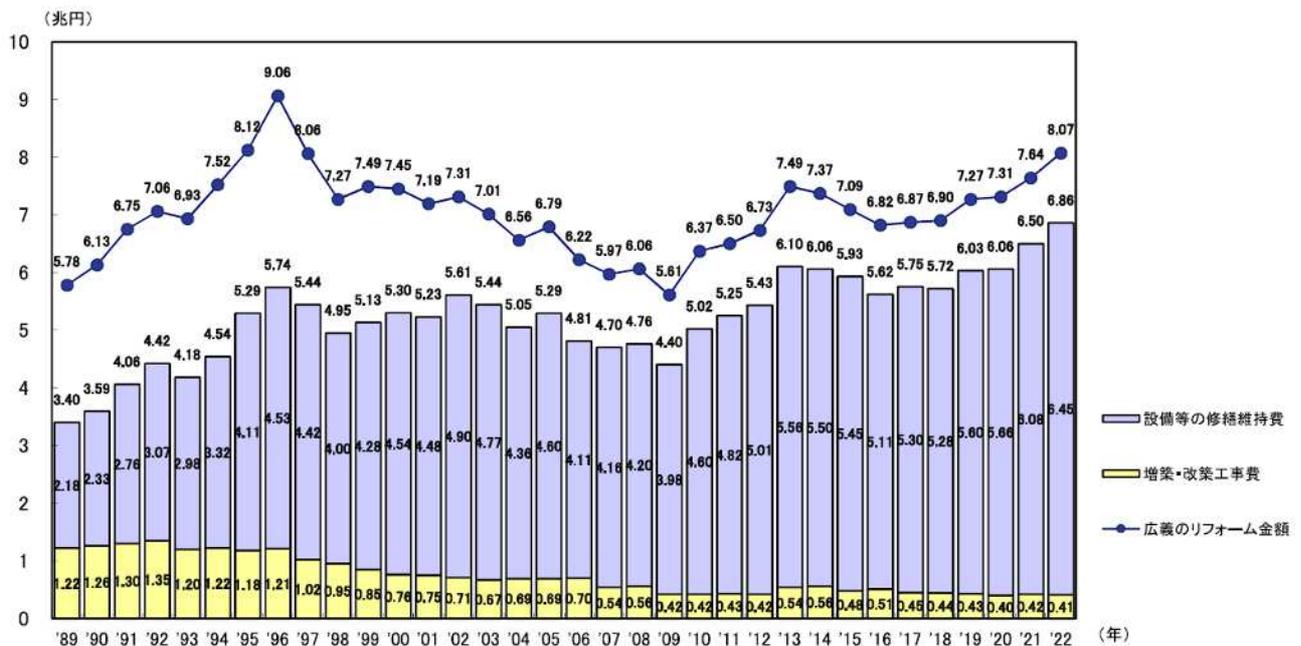


2022年住宅リフォームの市場規模の推計結果について

2022年の「住宅リフォーム市場規模（増築・改築工事費と設備等の修繕維持費の合計）」は、4年連続の増加で、前年より約5.5%多く、6兆8,600億円となった。

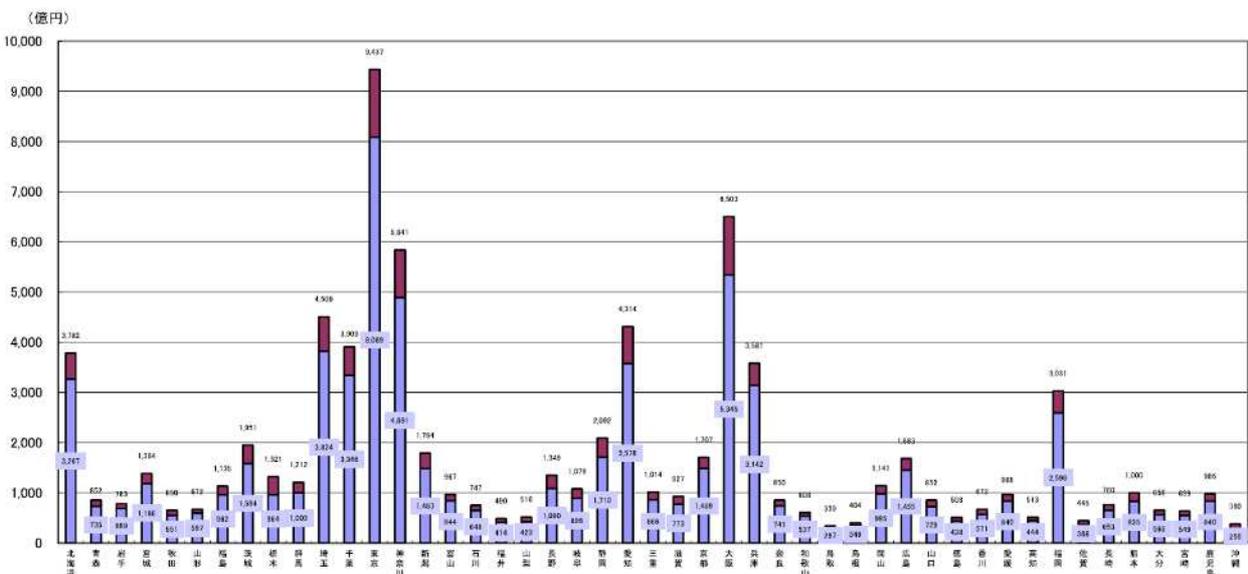
また、「広義のリフォーム市場規模（下記グラフ 注①参照）」についても、前年から増加し、25年ぶりに8兆円を超え、8兆700億円となった。

●住宅リフォームの市場規模（2022年版）



注) ①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。
 ②推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。
 ③本市場規模は、「建築着工統計年報」（国土交通省）、「家計調査年報」（総務省）、「全国人口・世帯数・人口動態表」（総務省）等により、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

●都道府県別の住宅リフォーム市場規模（2022年版）



注) ①色の棒グラフは、都道府県別の「住宅リフォーム市場規模（増築・改築工事費及び設備等の修繕維持費の合計）」を示している。（棒グラフの中央にある数値）
 ②色の棒グラフは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を示している。
 ③色と色の棒グラフの合計は、都道府県別の「広義のリフォーム市場規模」を示している。（棒グラフの上部の数値）

https://www.chord.or.jp/documents/tokei/pdf/shijyokibo_kanendo-2018-2022.pdf

「住宅省エネ 2024 キャンペーン」が始まります。

国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携により、家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入等の住宅省エネ化を支援する「住宅省エネ 2024 キャンペーン(下記4つの事業の総称)」が開始される。詳細は、各事業のHPをご参照ください。

- 住宅省エネ 2024 キャンペーン <https://jutaku-shoene2024.mlit.go.jp/>
- ①子育てエコホーム支援事業(国土交通省) <https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp/>
- ②先進的窓リノベ 2024 事業 (環境省) <https://window-renovation2024.env.go.jp/>
- ③給湯省エネ 2024 事業(経済産業省) <https://kyutou-shoene2024.meti.go.jp/>
- ④賃貸集合給湯省エネ 2024 事業(経済産業省) <https://chintai-shoene2024.meti.go.jp/>

●補助対象

下表における、①～③の新築は住宅の取得者、リフォームは工事の発注者が対象で、④は賃貸集合住宅の所有者(オーナー)が対象。住宅は戸建住宅、共同住宅等・集合住宅の別を問わない。

事業名称	新築	リフォーム	交付申請の予約
①子育てエコホーム	持家※ ・長期優良住宅 ・ZEH住宅	持家、賃貸等	可
②先進的窓リノベ2024	対象外	持家、賃貸等	可
③給湯省エネ2024	持家・賃貸等	持家、賃貸等	可
④賃貸集合給湯省エネ2024	対象外	既存賃貸集合住宅	可

※子育て世帯、若年夫婦世帯が取得する場合に限る。1世帯1回まで申請可。

●補助額(補助上限)

下記の補助額について、上限の範囲で申請でき、上限の範囲内であれば、複数回の申請も可能。

事業名称	新築の補助額(上限)	リフォームの補助額(上限)
①子育てエコホーム	・長期優良住宅 100万円/戸 ・ZEH住宅 80万円/戸 (1申請/戸・世帯)	リフォーム工事内容に応じて定める額※ ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限30万円/戸 ・その他の世帯: 上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅 購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限45万円/戸 ・その他の世帯: 上限30万円/戸
②先進的窓リノベ2024	対象外	工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸
③給湯省エネ2024	定額(下記は主な補助額) ヒートポンプ給湯機: 10万円、ハイブリッド給湯機13万、家庭用燃料電池20万円	
④賃貸集合給湯省エネ2024	対象外	追焚機能無し: 5万円 追焚機能有り: 7万円

●交付申請期間

2024年3月中下旬～予算上限に達するまで(遅くとも2024年12月31日まで)。

令和6年度の国土交通省予算決定概要が公表されました

令和5年12月22日に、国土交通省における令和6年度予算の決定概要（一般会計で5兆9,537億円）が公表されました。令和6年度予算では、「1. 国民の安全・安心の確保」、「2. 持続的な経済成長の実現」、「3. 個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」の3点を柱に、令和5年度第2次補正予算と合わせて切れ目なく取組を進め、施策効果の早期発現を目指すとのことです。

この概要の中では、「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」を進めるため、「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」として取引環境の整備や既存ストックの質の向上、住宅・建築分野のDXの推進に474億円、「多様な世帯が安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の強化」として誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保を図るために826億円の予算が計上されています。

その他、「密集市街地対策や住宅・建築物の耐震化の促進」の予算として76億円、「空き家対策、所有者不明土地等対策及び適正な土地利用等の促進」の予算として79億円が計上されています。

※詳しくは、国土交通省HPをご覧ください。https://www.mlit.go.jp/page/kanbo05_hy_003148.html

令和6年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

令和6年度の住宅局関係予算決定概要では、予算の基本方針が挙げられており「重点施策のポイント」として、以下の分野における施策を中心に重点的に取り組むこととされています。

- 1) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保（こども・子育て／セーフティネット／バリアフリー）
- 2) 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現（省エネ対策／木材利用の促進）
- 3) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備（防災・減災／公営老朽化／密集市街地）
- 4) 既存ストックの有効活用と流通市場の形成（空き家／マンション／既存流通・リフォーム）
- 5) 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進（建築BIM／建築確認のオンライン化／国際展開）

「重点施策のポイント」において、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。

◆誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

【バリアフリー】

- 既存建築物のバリアフリー改修等への支援

◆住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

【省エネ対策】

- 新築住宅・建築物の省エネ性能の引上げ
 - ・子育てエコホーム支援事業の重点的な実施によるZEH・長期優良住宅整備への支援の強化
 - ・公営住宅のZEH化への支援
 - ・モデル事業（ライフサイクルカーボン算出）への支援
- 既存住宅・建築物ストックの省エネリフォームの促進
 - ・公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
 - ・長期優良住宅化リフォームへの支援
 - ・既存住宅・建築物の省エネリフォームへの支援

【木材利用の促進】

- 木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備
- 優良な木造建築物等の整備等への支援

◆既存ストックの有効活用と流通市場の形成

【既存住宅流通・リフォーム市場の活性化】

- インスペクションの普及への重点支援
- 既存住宅の性能向上リフォームへの支援

※詳しい内容は、下記の国土交通省 HP の組織別予算概要の「住宅局【PDF形式】」をご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001714826.pdf>

令和6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

令和5年12月14日に、令和6年度国土交通省税制改正概要が公表されました。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。

【豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり】

- 既存住宅のリフォームに係る所得税の特例措置の拡充・延長（所得税）

【特別措置の内容】

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置を2年間延長するとともに、こども・子育て政策の抜本的強化に向けて、「こどもまんなかまちづくり」を推進するため、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る所得税の特例措置を新たに講じる。

【結果】

- ① 現行の措置を2年間（令和6年1月1日～令和7年12月31日）延長する。
- ② 子育て世帯等※1が子育てに対応した住宅へのリフォーム※2を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等※3を所得税から控除する。（適用期限：令和6年12月31日）

※1 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

※2 ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事（一定のものに限る。）

※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長（固定資産税）

【特別措置の内容】

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化を進め、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム（耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォーム）をした場合の特例措置を2年間延長する。

【結果】

工事翌年度※4の固定資産税の一定割合を減額。現行の措置を2年間（令和6年4月1日～令和8年3月31日）延長する。

※4 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について、耐震改修をした場合は2年間1/2を減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3を減額・翌々年度1/2を減額

※詳しい内容は、国土交通省 HP をご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_009209.html