

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 淡野 博久

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。

当財団は住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法に基づき、住宅紛争処理支援センターとして住宅紛争審査会（全国の単位弁護士会）への支援、消費者等からの電話相談にお答えする「住まいるダイヤル」の運営、全国の単位弁護士会と連携した弁護士と建築士の対面による原則無料の専門家相談等を実施しております。

昨年は住宅品質確保法が 2000（平成 12）年に施行されてから 25 年（四半世紀）を迎える節目の年であったことから、有識者の皆様や関係団体の協力を頂戴しつつ、昨年 10 月 23 日に記念シンポジウムを開催しました。その模様を含め、関係者からお寄せいただいた原稿や法律の制定・改正や関連制度の経緯・変遷などを紹介する記録誌を本年春にもとりまとめることとしております。住宅の質の確保・向上と紛争の予防、円滑な解決に向け、同法に基づく各種制度（特に建設住宅性能評価）の一層の普及と適切な運用等を図るべく、記録誌の内容を広く周知してまいりたいと考えております。

住生活基本計画の見直しに向けた審議において多世代にわたり活用される良質な住宅ストックの形成、そのようなストックが循環するシステムの構築、担い手の確保・育成などが重要なテーマとして掲げられています。当財団といたしましても、安心して既存住宅が取引・リフォームされる環境整備に向け専門家相談、紛争処理支援等の対象となる 2 号保険（既存住宅売買やリフォームに係る瑕疵保険）の普及、所有者自身による適切な維持管理・点検等を推進するための情報発信、マンションリフォームマネジャー・<住宅リフォームエキスパート>増改築相談員などリフォーム関連の資格制度の充実・活用促進、コンクールを通じた社会課題・地域課題に対応したリフォームの推奨など、ストック関連の対策に力を入れて取り組んでまいっている所存です。

新築住宅も対象とする各種取組みに加え、ストックに重点を置いたこれらの取組みを通じ、消費者の利益の保護、住宅紛争の迅速かつ適正な解決、良質な住宅ストックの整備・流通の円滑化、リフォーム市場の健全な発展等による豊かな住生活の実現を図るべく、尽力してまいります。

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 34 回（2025 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 91 名、合格率は 35.3%

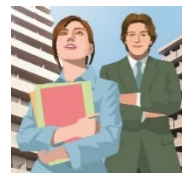
当財団では、2025 年 9 月 28 日（日）に全国 5 会場（札幌、東京、名古屋、大阪、福岡）で実施した、第 34 回（2025 年度）マンションリフォームマネジャー試験の可否結果を 12 月 9 日（火）に発表。

受験者数は、学科試験 208 名、設計製図試験 236 名で、合格者数は、学科が 97 名（合格率 46.6%）、設計製図が 106 名（合格率 44.9%）。最終の実受験者数は 268 名※で、合格者数は 91 名、合格率 35.3%でした。

これで試験合格者は、延べ 11,325 名（平成 4 年度研修修了考査合格者を含む）となりました。

※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 名は含まれません。

詳しくは☞ https://www.chord.or.jp/course/reform_manager/acquire/result/index.html



「住宅省エネ 2026 キャンペーンの実施」と「みらいエコ住宅 2026 事業」の概要

◆住宅省エネ 2026 キャンペーンの概要 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001970798.pdf>

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて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に資する措置や高効率給湯器の導入など、新築住宅の省エネ化や、既存住宅の省エネリフォームへの支援を強化することが必要。

国土交通省、経済産業省及び環境省は、3省の連携により、「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」、「既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度」のそれぞれについて、各事業を組み合わせることで（併用）を可能とする。

対象

みらいエコ住宅2026事業

| 対象世帯 | 対象住宅 | 補助額 ()は1~4地域 |
|---------|---------|--------------------|
| すべての世帯 | GX志向型住宅 | 110万円/戸 (125万円/戸) |
| 子育て世帯等※ | 長期優良住宅 | 最大95万円/戸 (100万円/戸) |
| | ZEH水準住宅 | 最大55万円/戸 (60万円/戸) |

※「18歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）」又は「夫婦のいずれかが18歳以下の世帯（若者夫婦世帯）」

| 蓄電池を設置する場合の補助事業 | 補助概要 | 補助率 |
|--------------------------------|------------------------------|------|
| DR※1に対応したリソース導入 拡大支援事業（仮）※2 | DRに活用可能な家庭用等 蓄電システムの導入を支援 | 3/10 |

※1ディマンドレスポンスの略称。電力需要を制御することで、電力需給バランスを調整する仕組み。
※2別途申請の必要有。蓄電システムに係る契約または受発注及び支払いは交付決定前の着手不可。

既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携

○以下の各事業を組み合わせる場合には、ワンストップの一括申請の実施を予定している。

| 工事内容 | | | | 補助対象 | 補助額 |
|--------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------------|-----------|
| ①省エネ改修 | 1)高断熱窓の設置 | | 先進的窓リノベ2026事業 | 高性能の断熱窓 | 最大100万円/戸 |
| | 2)給湯器 | 高効率給湯器の設置 | 給湯省エネ2026事業 | 高効率給湯器 | 最大17万円/台 |
| | | 既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 | 賃貸集合給湯省エネ2026事業 | エコジョーズ/エコフィール | 最大10万円/台 |
| | 3)開口部・躯体等の省エネ改修工事 | | | 既存住宅の省エネ改修 | 最大100万円/戸 |
| | ②その他のリフォーム工事※ | | みらいエコ住宅2026事業 | 住宅の子育て対応改修など | |

※ 省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る。

◆みらいエコ住宅 2026 事業の制度内容 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001973597.pdf>

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に寄与する良質なストック形成を図るため、「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、特に高い省エネ性能等を有する「GX志向型住宅」の新築及び省エネ改修等への支援を実施し、物価高の影響を受けやすい住宅分野の省エネ投資の下支えを行う。

2 補助対象

▶ 補正予算案の閣議決定日（令和7年11月28日）以降に、工事着手したもの（新築の場合は基礎工事に着手、リフォームの場合はリフォーム工事に着手）に限る。

住宅※1,2の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）

| 対象世帯 | 対象住宅 | 補助額 ()は1~4地域 |
|------------------------|--------------|-------------------|
| すべての世帯 | GX志向型住宅※3 | 110万円/戸 (125万円/戸) |
| 子育て世帯 または 若者夫婦世帯 | 長期優良住宅※3,4 | 75万円/戸 (80万円/戸) |
| | 古家の除却を行う場合※5 | 95万円/戸 (100万円/戸) |
| | ZEH水準住宅※3,4 | 35万円/戸 (40万円/戸) |
| | 古家の除却を行う場合※5 | 55万円/戸 (60万円/戸) |

| 各対象住宅の要件 | | GX志向型住宅※6 | 長期優良住宅・ZEH水準住宅 |
|----------------|--------|----------------|----------------|
| 断熱性能 | | 等級6以上 | 等級5以上 |
| 一次エネルギー消費量の削減率 | 再エネを除く | 35%以上（一次エネルギー） | 20%以上（一次エネルギー） |
| 高度エネルギーマネジメント | 再エネを含む | 原則100%以上※7 | 20%以上（一次エネルギー） |
| | | HEMS※8の設置等 | |

※1: 対象となる住宅の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※2: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」又は「地すべり防止区域」に立地する住宅
- ②「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害リスクゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域）内に建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1,000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ③「市街化調整区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は洪水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域）における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。」に立地する住宅
- ④「市街化調整区域以外の区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は洪水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域）における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。」かつ「災害危険区域」に立地する住宅

※3: 「GX志向型住宅」は環境省において実施。「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※4: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※5: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅主（その親族を含む）が所有する住宅を売却する場合、

※6: 建築事業者がGXの促進に対する協力について表明等（温室効果ガスの排出削減のための取組の実施、省エネ性能を満たす住宅の供給割合の増加など）を行うこととする。

※7: 戸建住宅、共同住宅の別に於いて、基準値はそれぞれ下表のとおりとする。

| 【戸建住宅（立地）】 | | | 【共同住宅（階数）】 | | |
|------------|-----------------|--------------------|------------|-------|------|
| 右記以外の地域 | 寒冷地 又は 低日照地域 | 都市部狭小地等 又は 多量地域 | 1～3 | 4・5 | 6以上 |
| 100%以上 | 75%以上 | 要件なし | 75%以上 | 50%以上 | 要件なし |

※8: 他の機器との接続が可能な規格に適合することが必要。（接続の是非は居住者の判断）

既存住宅※9のリフォーム※10

| 対象住宅※11 | 改修工事 | 補助上限額※12 |
|-----------------|-----------------|-------------|
| 平成4年基準を満たさないもの | 平成28年基準相当に達する改修 | 上限: 100万円/戸 |
| | 平成11年基準相当に達する改修 | 上限: 50万円/戸 |
| 平成11年基準を満たさないもの | 平成28年基準相当に達する改修 | 上限: 80万円/戸 |
| | 平成11年基準相当に達する改修 | 上限: 40万円/戸 |

補助対象工事

| 必須工事 | 開口部、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、エコ住宅設備の設置の組合せ※13 |
|---------|---------------------------------------|
| 付帯工事※14 | 子育て対応改修、バリアフリー改修等 |

※9: 賃貸住宅、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※10: 「先進的窓リノベ事業」、「給湯省エネ事業」及び「賃貸集合給湯省エネ事業」（これらを総称して「連携事業」という。）とのワンストップ対応の実施を予定している。

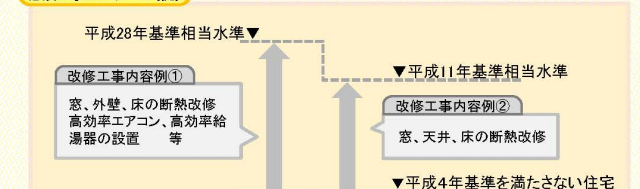
※11: 「平成4年基準を満たさないもの」とは平成3年以前に建築された住宅など、「平成11年基準を満たさないもの」とは平成10年以前に建築された住宅などが該当する。

※12: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※13: 「リフォーム前の省エネ性能」と「リフォーム後の省エネ性能」に応じた改修部位や設備の組合せをあらかじめ指定・公表する。

※14: 補助対象となるのは必須工事を行う場合に限る。なお、連携事業は必須工事とみなす。

必須工事のパターン（例）



令和8年度の国土交通省予算決定概要が公表されました

令和7年12月26日に、国土交通省における令和8年度予算の決定概要（一般会計で6兆749億円）が公表されました。「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持続可能で活力ある国づくり」の3点を柱として構成されています。

【住宅関連の主な予算】

- ・既存住宅流通・リフォーム市場の活性化：291億円
- ・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：730億円
- ・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：90億円
- ・担い手の確保・育成や生産性向上による持続可能な建設業の実現：5億円 など

※詳しくは☞ <https://www.mlit.go.jp/page/content/001975260.pdf>

令和8年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

令和8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) 住まい・くらしの**安全確保**、**良好**な市街地環境の整備
(災害対策の強化／災害へのレジリエンスの向上／被災地における恒久的な住まいの確保)
- 2) **既存ストック**の有効活用と**流通市場**の形成
(既存住宅流通市場の活性化／空き家対策の強化)
- 3) 誰もが**安心して暮らせる多様な住まい**の確保
(こども・子育て対策／住まいのセーフティネット／バリアフリー)
- 4) 住宅・建築物における**持続可能な社会**の構築
(省エネ性能向上・LCC02の削減／木材利用の促進／住宅・建築物分野のDX推進／住宅・建築分野の国際展開)

「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。

◆住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

【災害対策の強化】

- 耐震改修・密集市街地解消の着実な促進

◆既存ストックの有効活用と流通市場の形成

【既存住宅流通市場の活性化】

- 既存住宅流通市場の拡大・既存住宅の維持管理の社会的定着に向けた取組強化
- 総合的なマンション対策への支援
- 既成住宅地の活用・再生に向けた取組強化

【空き家対策の強化】

- 空き家の除却・活用促進への支援の強化

◆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・建築物における持続可能な社会の構築

【省エネ性能向上・LCC02(ライフサイクルカーボン)の削減】

- 既存住宅・建築物ストックの省エネ化の促進
- 新築住宅・建築物の省エネ性能の引き上げ など

※詳しくは☞ <https://www.mlit.go.jp/page/content/001975402.pdf>

令和8年度国土交通省税制改正概要から住宅に関係する内容の抜粋

令和7年12月26日に、令和8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、住宅分野に関係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特例措置の延長 (所得税・固定資産税)

既存住宅の性能向上リフォームの促進により、次世代に資産として承継できるような良質な住宅ストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
- 耐震性を満たさない住宅や、省エネ性能・バリアフリー性能が不十分な住宅が多数存在
- ⇒ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要
- 【住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)における目標】
- 令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大



要望の結果

現行の特例措置

- 一定の性能向上工事を実施した場合について、以下の措置を講じる。

【所得税】

標準的な工事費用相当額をもとに算出された額の10%等を所得税額から控除。

| 対象工事 | 対象工事限度額 | 最大控除額(対象工事) |
|---------|-----------------------------|-------------|
| 耐震 | 250万円 | 25万円 |
| バリアフリー | 200万円 | 20万円 |
| 省エネ | 250万円(350万円) | 25万円(35万円) |
| 三世代同居 | 250万円 | 25万円 |
| 長期優良住宅化 | 耐震+省エネ+耐久性 500万円(600万円) | 50万円(60万円) |
| | 耐震or省エネ+耐久性 250万円(350万円) | 25万円(35万円) |
| 子育て | 250万円 | 25万円 |

※カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※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

結果

- 【所得税】現行の特例措置を3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日)延長する。
- 【固定資産税】現行の特例措置を5年間(令和8年4月1日～令和13年3月31日)延長する。

※特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40㎡(現行50㎡)に緩和

【固定資産税】

工事完了翌年度※1の税額を以下の割合に軽減。

| 対象工事 | 税額 |
|-----------|-----|
| 耐震 | 1/2 |
| バリアフリー | 2/3 |
| 省エネ | 2/3 |
| 長期優良住宅化※2 | 1/3 |

※1 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は、

- ・耐震改修をした場合は2年間1/2に軽減
- ・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1/3、翌々年度1/2に軽減

※2 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

※詳しくは <https://www.mlit.go.jp/page/content/001975596.pdf>

2025年版住宅紛争処理技術関連資料集【CD-ROM版】の販売について

住宅紛争処理技術関連資料集は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく建設住宅性能評価書が交付された住宅及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく瑕疵保険が付された住宅に係る紛争について、迅速かつ適正な解決を目的とし、住宅紛争処理支援センターから指定住宅紛争処理機関への支援業務の一環として策定したものです。

2025年版は、2024年1月から12月末までに制定・改正された建築基準法とこれに基づく国土交通省告示および関連する基準・指針・仕様書等への対応を図っています。また、ALC外壁における不具合等に係る調査方法編及び補修方法編の計12シートについて、「ALC外壁補修工法指針・同解説(第2版)」との整合を図り、補修方法編の記述の見直し(9シート)・取止め(1シート)を行うとともに、調査方法編における鉄筋コンクリート造と鉄骨造の各々1シートを統合し、より実状に即した内容になるよう見直しました。



価格：2,200円+送料

ご注文はこちらから↓→

<https://form.run/@chord-publications>

