

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。

新型コロナウイルスの収束はまだまだ見通せませんが、これまで3年間の経験を経て最近では医療や働き方など各方面での対応も相当進んできており、今年こそは社会活動の正常化の年となるよう期待しております。

さて、昨年10月に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の改正法が全面施行され、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ました。また、昨年は建築物省エネ法が改正され、2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて、ストックの省エネ改修の積極的な促進策が講じられるなど、既存住宅・住宅リフォーム市場の健全な発展がますます重要な課題となってきております。

当財団は、新築住宅のほか既存住宅・住宅リフォームを含め、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。

今年も、感染症対策に万全を期しつつ、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31回（2022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 99 名、合格率は 30.5%■

当財団では、2022年10月2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31回(2022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13日(火)に発表した。

受験者数は、学科試験 285 名、設計製図試験 301 名で、合格者数は、学科が 125 名(合格率 43.9%)、設計製図が 118 名(合格率 39.2%)。最終の実受験者数は 325 名*で、合格者数は 99 名、合格率 30.5%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 11,096 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をご覧ください。

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

2022年10月から専門家相談と紛争処理の対象が拡大しました!

住宅トラブルを専門家に相談できる制度「専門家相談」、専門家の関与による住宅トラブルの解決手続き「紛争処理」を住宅瑕疵担保履行法の改正により2022年10月から「専門家相談」と「紛争処理」の対象が拡大されました。新築住宅だけでなくリフォームや既存住宅(中古)住宅にも、ご利用できます。供給者である事業者の方もご相談等できます。

■専門家相談とは

弁護士と建築士による対面相談を、全国の弁護士会で受けられる制度です。

■紛争処理とは

弁護士と建築士が関与して住宅のトラブルを解決に導く裁判外の紛争解決手続きです。

■ご利用できる方

●2022年9月まで

- ・評価住宅の取得者または供給者
- ・住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)が付された住宅の取得者または供給者



●2022年10月から

以下の保険(2号保険)が付与された住宅の取得者または供給者等が新たに対象になります。

- ・新築2号保険:「新築」だが、「築1年超」で購入されたお住まい等が対象の瑕疵保険
- ・リフォーム瑕疵保険:リフォーム工事の対象箇所の瑕疵保険
- ・大規模修繕瑕疵保険:大規模修繕工事の実施部分のうち、構造と雨水浸入に関する部分等が対象の瑕疵保険
- ・既存住宅売買瑕疵保険:中古住宅で購入されたお住まい等が対象の瑕疵保険
- ・延長保証保険:新築住宅の引き渡し後10年間の瑕疵担保責任期間経過後に検査・補修した場合の瑕疵保険

※2022年9月30日以前(改正法施行前)に上記保険に加入している場合もご利用いただけます。

※詳しくは、当財団HPをご覧ください。

<https://www.chord.or.jp/expand/>



こどもエコすまいる支援事業について（令和4年度補正予算（第2号））

国土交通省は、令和4年度補正予算において「こどもエコすまいる支援事業」を創設しました。本事業は、子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能（ZEHレベル）を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図ることを目的とした事業です。

●こどもエコすまいる支援事業の概要(国土交通省資料より)

1 制度の目的

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい**子育て世帯・若者夫婦世帯**による**高い省エネ性能（ZEHレベル）を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等**に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和4年11月8日）以降に、新築は基礎工事以後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事へ着手したものに限り（交付申請までに事業者登録が必要）。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

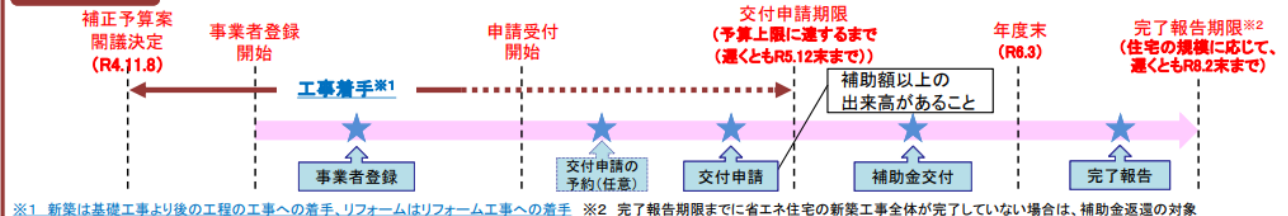
対象住宅	補助額
OZEH住宅 （強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの） ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は除外とする。	100万円/戸

住宅のリフォーム*

対象工事	補助額
①住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸※
②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等（①の工事を行った場合に限り。）	
※住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等（経済産業省・環境省）又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金（経済産業省）により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。	

※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸）
※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

3 手続き



* 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等（経済産業省・環境省）及び高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金（経済産業省）とのワンストップ対応を予定

住宅リフォームの場合は、住宅取得者等が工事施工業者に工事を発注（工事請負契約）するリフォームで、令和4年11月8日以降に工事に着手するものになります。

世帯要件はなし、対象工事等は(1)（必須）住宅の省エネ改修（①開口部の断熱改修、②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、③エコ住宅設備の設置）、(2)（任意）④住宅の子育て対応改修、⑤防災性向上改修、⑥バリアフリー改修、⑦空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置、⑧リフォーム瑕疵保険等への加入。

補助額は、リフォーム工事内容に応じて定める上限補助額は次のとおりです。

世帯の属性	既存住宅購入の有無	1戸あたりの上限補助額
子育て世帯又は若者夫婦世帯	既存住宅を購入※1※2しリフォームを行う場合※3	60万円
	上記以外のリフォームを行う場合※4	45万円
その他の世帯※5	安心R住宅を購入※1※2しリフォームを行う場合※3	45万円
	上記以外のリフォームを行う場合	30万円

※1 売買契約額が100万円（税込）以上であることとします。
 ※2 令和4年11月8日（令和4年度補正予算（第2号）案閣議決定日）以降に売買契約を締結したものに限ります。
 ※3 自ら居住することを目的に購入する住宅について、売買契約締結から3ヶ月以内にリフォームの請負契約を締結する場合に限り、
 ※4 自ら居住する住宅でリフォーム工事を行う場合に限り、
 ※5 法人、管理組合を含みます。

※詳しくは、国土交通省のHPをご覧ください。

令和5年度の国土交通省予算決定概要が公表されました

令和4年12月23日に、国土交通省における令和5年度予算の決定概要が公表されました。その金額は、一般会計で5兆8,714億円という規模となります。国民の命と暮らしを守り抜き、未曾有の危機を克服するとともに、デジタル田園都市国家構想の実現等により新しい資本主義を加速させることが急務であり、令和5年度予算では、「1. 国民の安全・安心の確保」、「2. 経済社会活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大」、「3. 豊かで活力ある地方創りと分散型国づくり」の3点を柱に、令和4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図ります。

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」として既存ストックの質の向上や住宅・建築産業のリモート化の推進に313億円、「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」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1,035億円の予算が計上されています。

また、「災害に屈しない強靱な国土づくりのための防災・減災、国土強靱化の強力な推進」のため、「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150億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_002459.html

令和5年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

令和5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) 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
- 2) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
- 3) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
- 4) 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
- 5) 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

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。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。

1) 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【リフォーム】

- 既存住宅の省エネリフォーム(設計・改修パッケージ補助の創設)
- 公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
- 既存ストックにおける先導的な省エネ改修・再エネ導入への支援

2) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

防災・減災対策

- 住宅・建築物の耐震改修への支援

4) 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

- 住宅政策の推進に資する地域金融機関の取り組みへの支援(資産価値に応じた担保評価等)
- 良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援

※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。

https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_008837.html

令和5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4年12月16日に、令和5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。

【住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保】

- ① 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設（固定資産税）
- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
 - 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準:1/3）で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

- ②空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の拡充・延長（所得税等）

[特別措置の内容]

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

[結果]

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。

【災害に強い強靱な国土・地域づくり】

- ②耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

[特別措置の内容]

【固定資産税】耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額(改修工事費の2.5%を限度)。

[結果] 現行の措置を3年間(令和5年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

※詳しい内容は、国土交通省HPをご覧ください。 https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_008578.html

第39回住まいのリフォームコンクールの審査結果発表

第39回住まいのリフォームコンクールでは、住宅リフォーム部門に306件、コンバージョン部門に22件の、総数328件の応募が寄せられ、「第39回住まいのリフォームコンクール審査委員会（委員長:松村秀一 東京大学大学院特任教授）」による厳正な審査の結果、上位賞6作品をはじめとする26作品が入賞作品として選ばれました。

■増改築相談員の1名が「増改築相談員奨励賞」を受賞■

入賞作品に携わった増改築相談員の方には「増改築相談員奨励賞」が授与されました。

- ・受賞された方：高宮 和也氏（(株)土屋ホームトピア）

来年度も「住まいのリフォームコンクール」を開催する予定にしておりますので、増改築相談員の皆様にも数多くの作品をご応募いただければ幸いです。

※詳しくは、当財団のHPをご覧ください。 https://www.chord.or.jp/reform_contest/index.html