

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感染症によって社会環境が激変してからはや2回目の新年を迎えるわけですが、数次にわたる感染の拡大と収束、新変異株の出現など依然として予測がつかないながらも、多くの人々が新しい日常を受け入れ、コロナ禍の環境下でも事業を継続するためのノウハウが少しずつ蓄積されてきたように思います。当財団の業務についても、今年に入ってから東京で1年の半分以上緊急事態宣言が発令された影響で相談業務などに影響が出ましたが、最近では元の状況に戻りつつあるとともに、リモート会議やWEBセミナーを活用し、できる限り必要なサービスを続けるよう努めております。

このような状況の中で、昨年は、ほぼ10年ぶり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が改正され、今年10月からは、現在新築住宅が対象となっている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ることになっております。

この制度改正への対応を含め、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。

令和4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24日に、国土交通省における令和4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5兆8508億円という規模となり、ポストコロナの新しい資本主義を起動させるため令和3年度補正予算と合わせて切れ目なく取組を進めていくこととされました。

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237億円、「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1275億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」のために、「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52億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/kanbo01_hy_008292.html

令和4年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

令和4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、令和3年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、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
- 2) 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
- 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) 住まい・くらしの安全確保

災害が激甚化・頻発化している状況を踏まえ、災害等に強い安全な住まいとくらしを推進する。

- 被災者の住まいの確保 … セーフティネット登録住宅の改修費への支援

2) 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

- 民間分野の取組支援
 - ・既存住宅の長寿命化、省エネ化等支援（長期優良住宅化リフォーム推進事業）
 - ・既存住宅の省エネ改修支援（住宅エコリフォーム推進事業）
 - ・自治体を通じた既存住宅・建築物の省エネ改修支援（住宅・建築物省エネ改修推進事業）
 - ・低利融資による既存住宅の省エネ改修支援

3) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、住宅セーフティネット機能の強化やこどもを産み育てやすい住まいの実現を図る。

- バリアフリー
 - ・既存ストックのバリアフリー改修支援 ・車椅子対応型トイレ、浴室等への改修支援
- 子ども・子育て
 - ・子育て世帯や若者夫婦世帯による省エネ住宅取得、省エネリフォーム支援

4) 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

居住者のニーズに合致した良質な住宅ストックの形成と、ストックの円滑な流通・活用が可能となる市場を整備する。

- マンションの管理適正化・再生円滑化
 - ・マンションストック再生に資する改修補助要件見直し
 - 高高齢者世帯率要件及び耐用年数要件の緩和（撤廃）、維持管理要件の新規設定（修繕積立金要件の設定等）
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
 - ・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等への支援
 - ・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_008292.html

令和4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4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 住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置として、以下の措置を講じる
 - 1) 住宅ローン減税

以下の措置を講じた上で、4年間延長

 - ・控除率を0.7%、控除期間を13年等とする
 - ・環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を講じる
 - ・既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）について、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和
 - ・新築住宅の床面積要件について、当面の間、40㎡以上に緩和（所得税額から控除しきれない額は、個人住民税から控除する制度についても継続）
 - 2) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

非課税限度額を良質な住宅について1,000万円とした上で、2年間延長

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
 - 3) 認定住宅に係る投資型減税

対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長
- ②新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建て3年間、マンション5年間：1/2減額）の2年間延長

※土砂災害特別警戒区域等の区域内において一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅については適用対象から除外
- ③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（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%）の2年間延長

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
- ④居住用財産の買換え等に係る所得税等の特例措置（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
- ⑤宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を、個人が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

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
- ⑥以下の住宅リフォームをした場合の特例措置について、一部要件を緩和した上で、2年間延長
 - 1) 所得税額の控除
 - ・一定の改修工事（省エネ、長期優良住宅化等）を含むリフォームを行った場合、一定額を工事年分の所得税額から控除
 - ・省エネリフォームの工事要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」を「窓の断熱改修工事」に緩和
 - 2) 固定資産税の減額措置
 - ・省エネ改修：工事の翌年度1/3減額 築年数要件（H20.1.1以前から所在する住宅）について、「H26.4.1以前から所在する住宅」へ見直し
 - ・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
- ・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

【グリーン社会の実現、DXの加速】

- 認定長期優良住宅及び認定低炭素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
(認定長期優良住宅)

- ・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
(戸建て 3年→5年、マンション 5年→7年)

(認定低炭素住宅)

- ・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%→0.1%）

※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_008086.html

発行物 紹介

住宅リフォームの税制の手引き（本編、告示編、通達編）の [令和3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3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-「増改築等工事証明書」等の記載例] [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30回（2021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 123 名、合格率は 35.3%■

当財団では、2021年10月3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30回（2021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10日(金)に発表した。

受験者数は、学科試験 307 名、設計製図試験 302 名で、合格者数は、学科が 162 名(合格率 52.8%)、設計製図が 120 名(合格率 39.7%)。最終の実受験者数は 348 名*で、合格者数は 123 名、合格率 35.3%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 19 名は含まれない。

これで試験合格者は、延べ 10,997 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。

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



こどもみらい住宅支援事業が創設されました（令和3年度補正予算より）

国土交通省は、令和3年度補正予算において「こどもみらい住宅支援事業」を創設しました。子育ての支援及び2050年のカーボンニュートラルの実現のため、子育て世帯や若者夫婦世帯が一定の省エネ性能を有する新築住宅を取得したり、既存住宅の省エネ改修を行う場合などに、所定の補助金額を交付するものです。

●こどもみらい住宅支援事業の概要（国土交通省資料より）

1 制度の目的

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、**子育て世帯や若者夫婦世帯※による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等**に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。
※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（年齢はいずれも令和3年4月1日時点）

2 補助対象

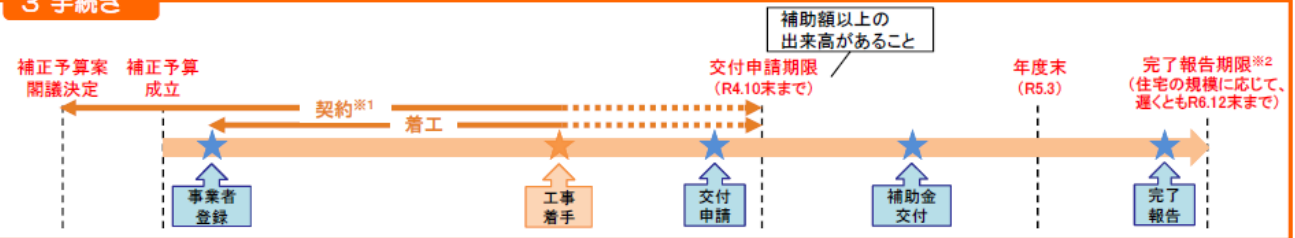
高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和3年11月26日）以降に契約を締結し、事業者登録（令和4年1月開始予定）後に着工したものに限り。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム	
対象住宅※	補助額	対象工事	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented（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）	100万円/戸	①（必須）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高い省エネ性能等を有する住宅（認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅）	80万円/戸		
③省エネ基準に適合する住宅（断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅）	60万円/戸	②（任意）住宅の子育て対応改修、耐震改修、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	※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

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。

3 手続き



※1 注文：工事請負契約、分譲：売買契約 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

上記の概要のとおり、住宅のリフォームの場合は、全ての世帯が対象となります。そして、リフォームの工事内容に応じて定める額が補助金額になり、一戸あたり30万円が上限となります。ただし、子育て世帯や若者夫婦世帯の場合は45万円が上限となり、加えて既存住宅の購入を伴う場合は60万円が上限額となります。

また、子育て世帯や若者夫婦世帯以外の世帯においても、安心R住宅の購入を伴う場合は上限額が45万円となります。

一方で、新築住宅については、子育て世帯や若者夫婦世帯のみが対象となり、一定の省エネ性能を満たした住宅であることが補助の条件となっていて、その満たした条件によって一戸あたりの補助額が変わる仕組みになっています。

※詳しい内容は、国土交通省HPをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000195.html