

# 住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 335

令和5年  
春号

特集

ポストコロナの住宅産業



一般社団法人  
住宅生産団体連合会

# CONTENTS

## 本号の表紙

1982年に世界遺産に登録されたイタリアの「フィレンツェ歴史地区」は、ルネサンス発祥の地で歴史的建造物が数多く残されています。中でも目を惹くサンタ・マリア・デル・フィオーレ大聖堂は、晩期ゴシックおよび初期ルネサンス建築を代表する建造物で、ドゥオーモ（大聖堂）、サン・ジョヴァンニ洗礼堂、ジョットの鐘楼の三つの建築物で構成されています。特徴的な巨大ドームはフィレンツェのシンボルとも言われています。



## 特集 ポストコロナの住宅産業

### 住宅の市場動向・注目トレンドとコロナ禍による影響 02

池本洋一氏（株式会社リクルート SUUMO 編集長 兼  
SUUMO リサーチセンター長）

### 今だからこそ改めて考えてもらいたいZ世代の消費のコト 06

廣瀬涼氏（ニッセイ基礎研究所 生活研究部）

## 連載

### 【住宅税制を考えるー第3回 固定資産税ー】 建物課税の問題点と見直しの方向性 09

瀬下博之氏（専修大学 商学部 教授）

### 【防災を考えるー第4回ー】 東日本大震災の教訓を踏まえた木密対策のコンセプト（下） 13 ー「懐かしいけど安全な未来のまち・東京」の夢ー

小滝晃氏（国土館大学 防災・救急救助総合研究所 客員教授）

## 行政情報

### 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正 する法律案」について 18

国土交通省 住宅総合整備課

### 令和5年10月1日から消費税のインボイス制度開始 21

国税庁 軽減税率・インボイス対応室

## 住団連の活動・住宅業界の動向

### 海外視察研修報告（ラスベガス・ロサンゼルス） 24

国際交流委員会 事務局

### 令和5年度事業計画における重点項目 28

### 新着情報 29





## 特集 ポストコロナの住宅産業

2020 年初頭から続くコロナ禍を契機として、住宅産業では住宅内のテレワークスペースの確保や宅配ボックスなど非接触型の環境整備が進んだほか、二地域居住など新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心も高まった。また住宅生産に係る各工程の DX を推進し、働き方改革、生産性の向上に取り組む動きも加速している。

さらに新型コロナウイルス感染症の発生から 3 年が経過し、経済社会活動が徐々に正常化しつつある中、3 月 13 日からマスク着用を緩和し、5 月 8 日からは、感染症法上、季節性インフルエンザと同等の 5 類感染症に位置付けるなどの対応が決定された。

本特集では、業界の動向に詳しい株式会社リクルート SUUMO 編集長兼 SUUMO リサーチセンター長の池本洋一氏による講演と、Z 世代の消費動向に詳しいニッセイ基礎研究所 生活研究部の廣瀬涼氏からの寄稿により、ポストコロナ時代の住宅産業に求められているものを考えていく。

講演 住宅の市場動向・注目トレンドと  
コロナ禍による影響

株式会社リクルート SUUMO 編集長  
兼 SUUMO リサーチセンター長  
池本 洋一 氏

寄稿 今だからこそ改めて考えてもらいたい  
Z 世代の消費のコト

ニッセイ基礎研究所 生活研究部  
廣瀬 涼 氏

# 住宅の市場動向・注目トレンドと コロナ禍による影響

株式会社リクルート  
SUUMO 編集長 兼 SUUMO リサーチセンター長  
池本 洋一 氏

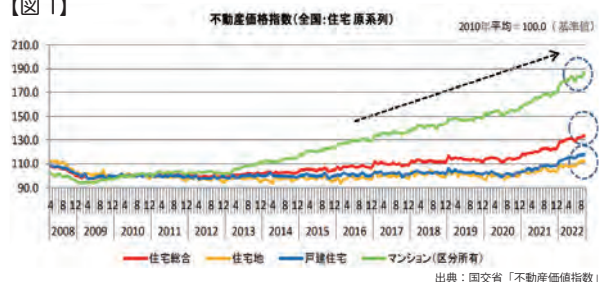
2月20日に開催した第5回住宅政策勉強会で、株式会社リクルート SUUMO 編集長 兼 SUUMO リサーチセンター長 池本洋一氏に「市場の最新動向、住まいの注目トレンド、業界の動き方レポート」と題した講演をいただいた。その中で本号の特集に関連する部分について、抜粋してレポートさせていただく。

## 1. 住宅市場の全体像

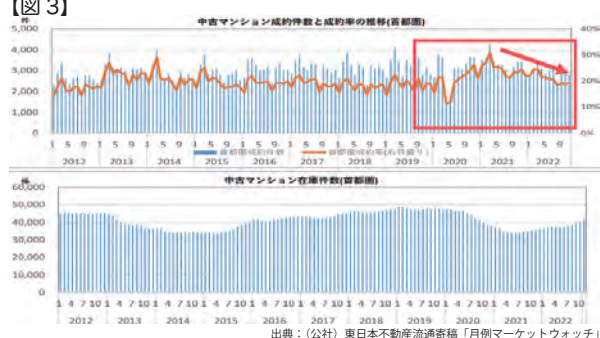
現在の市場価格は、2010年を100とすると分譲マンションの指数が180、一方で分譲戸建の指数は120で、分譲マンションだけが非常に高くなっている（【図1】）。その要因は、建築単価や土地の仕入れが高騰しているだけでなく、坪単価の高い駅近などの立地も関係している。実際にコロナ禍でも、価格は右肩上がりで供給は右肩下がりという傾向にあり、大手の寡占化が進んでいる。23区中心部の価格が高騰しているため、バブル期やリーマンショックの前と同じように中心部以外や郊外へ流れる動きも活発化している。

これらに伴い、中古マンションの価格も高騰しており、平米単価が10年間で約40万円から70万円弱まで上昇した（【図2】）。売上も好調が続いていたが、ウクライナ侵攻が始まる前の2021年頃から停滞が始まり、成約率も下落傾向にある（【図3】）。同時に在庫件数も微増しており、価格帯別で見ると、高額物件になるほど売れ行きが厳しくなっている。また、中古マンションのトレンドとして、SUUMO 掲載物件の内装リフォーム有無の比率を見ると、首都圏ではリフォーム有の比率が半数を超え、買取再販でリノベーションされたものが多く含まれている（【図4】）。ひ

【図1】



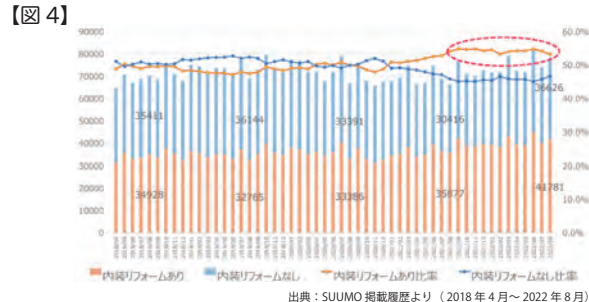
【図3】



【図2】



【図4】





と昔前は古いまま売られていたが、今では内部だけ見れば新築と変わらないものが増え、中古物件の見方も変化してきている。

新築戸建の成約は2021年10月まで非常に好調だったが、それ以降減少傾向にある。価格を見ると、マンションが上昇し続けている一方、新築戸建は2009年～2019年まで10年間ほぼ変動しなかった。しかし、新型コロナウイルスやウッドショックなどを機に急騰し、現在4100万円まで上昇している（【図5】）。価格高騰と同時に在庫件数も増加しており、特に低～中価格帯の住宅会社では昨年末あたりから値引きによる在庫解消への動きも出てきている。

中古戸建はこれまで価格が上昇することはほとんどなかったが、直近2年で3800万円まで急上昇している（【図6】）。その要因として、新築戸建のように資材高騰の影響は受けずに相場で購入することが挙げられる。現状、一定の性能を持つ住宅でも本来の適正価格よりも安価で流通していることも少なくないため、注目を集めている。中古マンションでも見た内装リフォーム有無の比率では、内装リフォーム有は30%超となっている（【図7】）。これまで課題とされてきた中古戸建の買取再販をどのように活性化し市場へ流通させるか、いかに効率的に既存住宅の断熱性などの性能を上げていくかが議論されるべきであり、ハウスメーカーのチャンスともなりうると考えている。

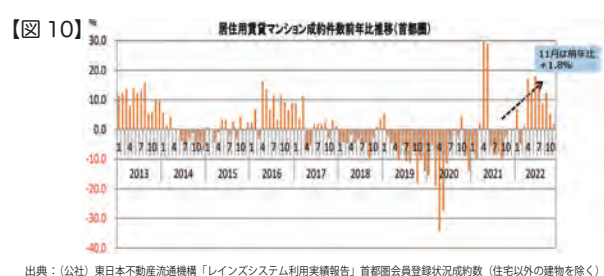
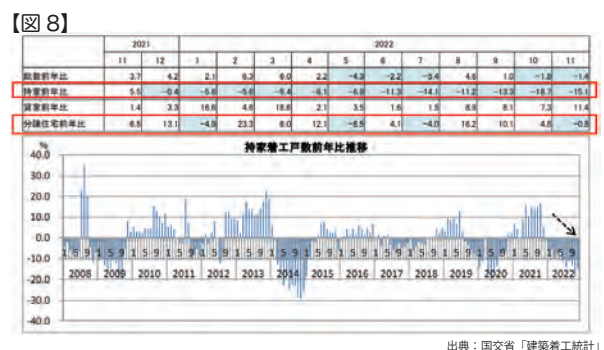
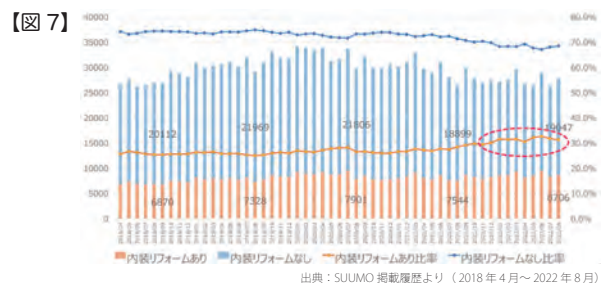
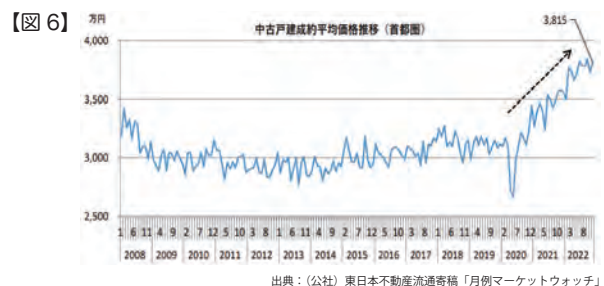
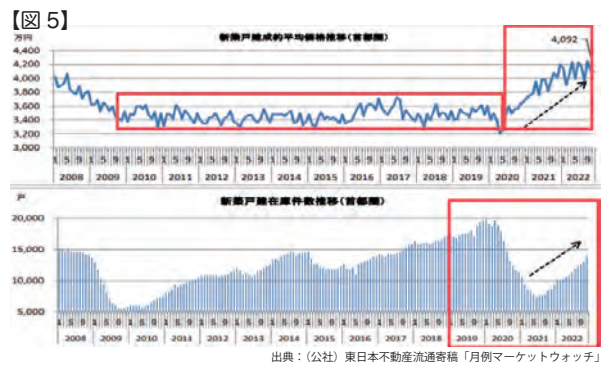
注文住宅市場は新築戸建とほぼ同様に、2021年末から前年割れとなっている（【図8】）。土地代を除く建築費用は、前年比165万円増の平均3153万円で、3000万円以上の割合が5年連続で増加している。

賃貸住宅市場は、融資の引き締め等もあり2017年から着工の前年比マイナスが続いていたが、2021年からプラスになる月が増えてきた（【図9】）。引き締めが緩くなったというわけでないが確実に復調している。分譲住宅の価格が上昇し、賃貸から住宅購入する動きが鈍くなっていることもあり、賃貸の成約数は非常に好調となっている（【図10】）。

## 2. ZEHの消費者ニーズの実情とビジネスチャンス

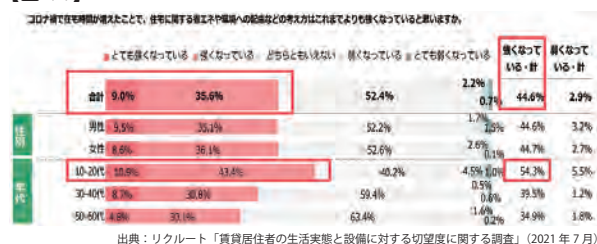
省エネ推進の取組みとして、2025年の省エネ基準の適合義務化に先立って、2024年4月から省エネ性能表示の義務化が開始される。この表示に関するガイドラインと仕様が今年4月に発表される。

新たに開始された「こどもエコすまいる支援事業」で



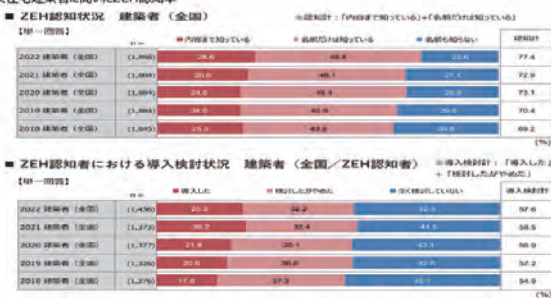
は、これまでの支援事業等で① ZEH、②高い省エネ性能等、③一定の省エネ性能の3段階で設けられていた補助額を ZEH 住宅（補助額 100 万円）のみとした。また、「先進的窓リノベ事業」では、高い断熱性能を持つ窓の改修費用の 1/2 を 200 万円を上限に補助するとしており、最低でも 3 年は継続する予定だと聞いている。新築住宅の補助額が 100 万円に対して、窓断熱改修の補助額上限が 200 万円に設定されたと

【图 11】



【图 12】

■注文住宅建築者に聞いたZEH認知率



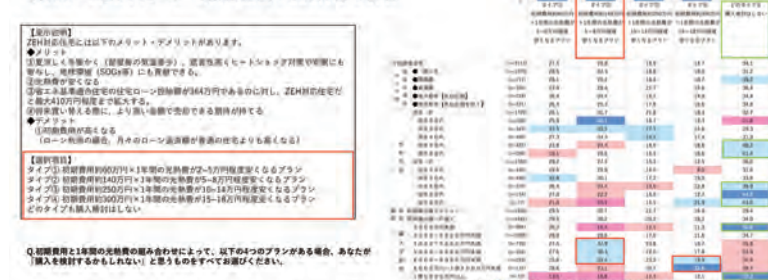
出典：リクルート 注文住宅動向・トレンド調査（2022年11月）

【图 13】



【图 14】

**タイプ②（初期費用140万/光熱費5~8万安）が約3割**  
 ↳4,000~8,000万⇒約4割は総額+140万まで許容  
 ↳6,000~1億5千万⇒2~3割は総額+300万まで許容



出典：リクルート「「ZEH住宅の認知度」「価格弾力性」調査」（2022年11月）

いうことは、既存住宅の性能向上への国の本気度を感じる。賃貸住宅の建築をされているハウスメーカーでは、オーナーに対してどのタイミングでこういった提案をしていくかということも重要となってくる。

ZEHにおける最大の課題は、消費者がメリットを理解してその分高くなる物件価格や家賃を払ってもらえるかどうかという点である。“コロナ禍で在宅時間が増えたことで住宅に関する省エネや環境への配慮などの考え方がこれまでよりも強くなっているか”という質問に対して、10～20代は54.3%が“強くなっている”と回答しており、若年層ほど環境に対する意識が高いことがわかった（【図11】）。

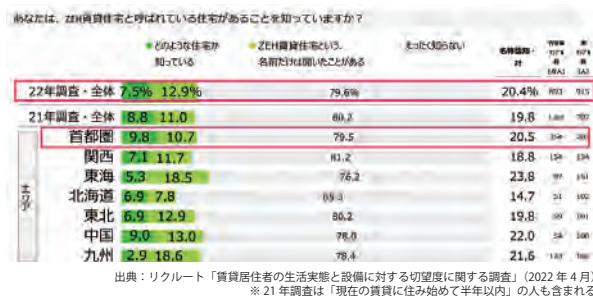
注文住宅建築者への調査では、ZEH の認知率は 2022 年で 77.4% となり、これまでのプロモーション効果が出ている結果だといえる。一方、導入率を見ると上昇傾向ではあるものの 25.3% に留まっている状況である（【図 12】）。続いて、分譲住宅検討者への調査だと、認知率は約半数の 47.5% だった。傾向として 20 ～ 40 代男性、購入予算の金額が高いほど認知率は高い結果となった（【図 13】）。また、ZEH のメリット・デメリットを提示した上で、4 種類の初期費用と年間光熱費削減額の選択肢を用意して、どの選択肢なら導入を検討できるかという調査をした結果、初期費用 140 万円・年間光熱費 5 ～ 8 万円削減が最多

となった。傾向として、購入予算額が4,000～8,000万円の約4割が初期費用140万円・年間光熱費5～8万円削減を選択、購入予算額が6,000万～1億5,000万円の2～3割が初期費用300万円・年間光熱費15～18万円削減を選択した（【図14】）。

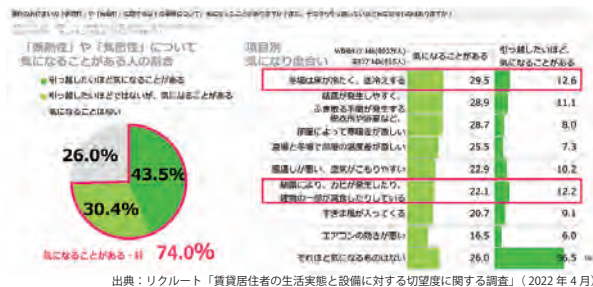
最後に賃貸入居者への調査では、ZEH 賃貸住宅の認知率は最も低い 20.4% で、注文住宅の約 1/4 しか認知していないという結果となった。内容理解についても、一番高い首都圏でも 1 割弱だった（【図 15】）。賃貸入居者への訴求点はどのようなものが考えられるか。ZEH には興味がなくとも、断熱性や気密性に関する項目について調査を行ったところ、“気になる”と答えたのは 74%、“引越したいほど気になる”と答えたのは 43.5% だった。詳細の項目を見ると、冬の寒さや結露など、断熱性能の低さから



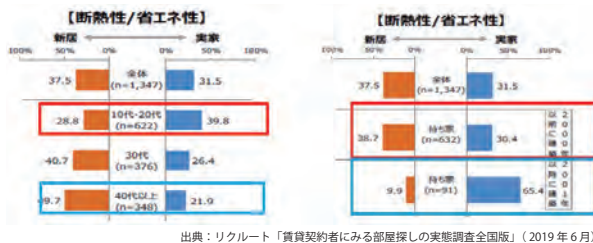
【図 15】



【图 16】



【图 17】



起こるデメリットは認知していることがわかった(【図 16】)。ZEH のメリットとして、省エネで光熱費が削減できるという点はもちろんあるが、賃貸入居者へは断熱性能の低さから起こるデメリットからの脱却という視点で訴求した方が有効だと考えられる。そのデメリットを一層感じやすい子育て世帯やペット同居世帯はより効果的で、家賃が上がっても検討したいという割合は高い。また、新たにターゲット層として注目したいのは、10～20代の「性能体感キッズ世代」である。この世代は、2001 年以降に建築された実家に住んでいることが多く、新たに住む賃貸住宅が実家より断熱性や省エネ性が低いいため、デメリットを感じることも多い。実家と新居での性能比較では、性能表示制度が制定された 2000 年を境に評価が全く異なることがわかる(【図 17】)。こうした「性能体感キッズ世代」が今後賃貸住宅に住むことを考えると、実家と新居での性能比較(【図 17】)を踏まえて、前述した断熱性能の低さから起こるデメリット(【図 16】)であ

る冬の底冷えや結露・カビの発生などに対して 43.5% が“引っ越したいほど気になる”と答えており、日常生活の不満点が退去リスクに繋がることをオーナーに対して伝えることが有効である。

### 3. コロナ禍で起きた変化と今後

住宅市場の変化については前述した通りとなるが、在宅時間が長くなり、住宅の快適性が重要であることに気づいた人が多い。その快適性とは、風通し・日当たりなどの自然環境から享受できる快適性と、断熱・省エネ・遮音などの性能からもたらされる快適性の2つがある。SUUMOの調査でも、コロナ禍で変化し、今後も追い求める項目として、これら2つの快適性は上位に挙げられている。一方で、新型コロナウイルスを機に誕生したワークスペース、広い玄関、抗菌・抗ウイルス仕様などは上位に入ってこなかった。コロナ禍を経験したことで、住まいの中でも快適性につながる住宅の基本性能は大事であるという意識が生まれた。

暮らす場所についても、郊外の広い敷地を求める二地域居住などの多様な暮らし方が広まり、住宅営業でも全員に対して同じ提案をする時代ではなくなった。消費者それぞれの企業や勤務体系によって提案が大きく異なるため、働き方もヒアリングする必要がある。労働人口が減少していく現代で、優秀な人材を確保するために在宅ワーク・副業を認めていく企業が増え、そうした働き方が浸透していく中で、それぞれの働き方に応じた暮らし方を、細分化して設計・提案していく必要があると考えている。

## ■池本洋一（いけもとよういち）氏 プロフィール



1972年滋賀県生まれ。1995年上智大学新聞学科卒業後、株式会社リクルートに入社。以降、広告営業、ブランド戦略、事業開発、都心に住む編集長など3誌の編集長を経て2011年に元SUUMO編集長。2018年リクルート住まい研究所所長に就任。2019年SUUMO リサーチセンターを設立し、センター長に就任。

不動産情報サイト事業者連絡協議会監事、国土交通省の既存住宅市場活性化ラウンドテーブル委員、働き方改革に伴う不動産の在り方検討会委員、ほか経済産業省、環境省、内閣官房などで各種の委員を歴任。

# 今だからこそ改めて考えてもらいたい Z世代の消費のコト

ニッセイ基礎研究所 生活研究部  
研究員 廣瀬 涼 氏

## 1. Z世代の消費論に関して思う事

Z世代という言葉が日本でもよく耳にするようになったきっかけは、コロナ禍に開催された2020年米国大統領選挙である。SNSの普及は社会の多様化の流れを加速させ、ジェンダーや人種問題への意識、コロナ禍の世界動向など、若者にそれ以前の世代とは違う価値観を擁するきっかけを与えた。アメリカでは18歳から有権者となるため、Z世代（2020年当時8歳から24歳）の中でも選挙権を手にする層が出始めたこともあり、新しい価値観を擁するZ世代に注目が集まったのだ（【図1】）。このような背景から、日本のワイドショーでも「Z世代」という言葉そのものに焦点が当てられ、その概念が浸透していったわけだが、日本におけるZ世代論の焦点は彼らが擁する思想や価値観よりも「Z世代は何を消費するのか」「Z世代の消費の特徴は？」といった消費行動の側面にあてられることが多い。

しかし、単にZ世代と言ってもその定義では1996年から2012年の17年の間に生まれた若者を指しており、17年間を子供の成長で比較すると、幼稚園児から大学生までの年齢差がある。17年の歳月のなかでは市場には大きなイノベーションが起き、商品も革新していくため、それを使用する消費者の価値観も刻一刻と変化していく。それにもかかわらず、単に同時期に生まれたというだけで「Z世代の消費は・・・」「Z世代のマーケティングは・・・」と括ってしまう

のはあまりにも雑な議論だろう。併せて現代消費の潮流が、大衆消費の側面と個々の嗜好の追求の側面を擁している点や、社会の多様化が進むに伴ってステレオタイプによって構築されたイメージ先行で消費を行う層を想定すること自体も時代錯誤になりつつある。このような背景から、以前のように「20代男性の特徴」「女子高生の間で流行っているモノ」といったようなセグメンテーションや細分化を年齢、性別などのデモグラフィック属性で行うことが困難になっている。併せて、流行の発信地も従来の「原宿発」「渋谷発」といった地理的要因のモノだけでなく、SNS上で特定のトピックに大衆が興味を向ける事で生まれる流行や、特定ジャンルのコミュニティで局地的なトレンドが生まれることも多く、Z世代全体の市場トレンドや動向を展望するのは困難と言える。ましてや「Z世代にはこのような特徴がある」といったペルソナ（顧客イメージ）を作ることは不可能と言えるだろう。だからといって「Z世代は個々で特徴が違うのでその特徴を整理することはムリです！」と放棄をするわけではない。筆者はZ世代が消費において、どのような普遍的な価値観を持っているのかではなく、それ以前の世代と比較した際にどのような価値観の違いを擁しているのか論じるアプローチでZ世代の消費に対する価値観を展望できると考えている。今回はZ世代が擁するそれ以前の世代とは異なる消費行動の特徴を5つの視点から論じようと思う（【図2】）。



【図 1】日本と欧米の世代論

出生年	日本独自の世代論	欧米の世代論
1947～1951 年	団塊世代	
1952～1960 年	ポパイ・JJ 世代	
1961～1965 年	新人類世代	
1966～1970 年	バブル世代	
1971～1974 年	団塊ジュニア世代	
1975～1982 年	ポスト団塊ジュニア世代	
1983～1995 年	さとり世代	
1987～1995 年	ゆとり世代	
1996～	脱ゆとり世代	

## 2. Z世代の5つの消費行動の特徴

まず、①「自分を満たすことには消費は惜しまないが、それを追求したいが故にその他の消費においては賢く消費を抑える傾向がある」という点である。給与水準が良好であった時代は、それ自体が仕事のモチベーションとなっていたが、今や大企業に入社しようが中小企業に入社しようが初任給の水準は変わらない。重ねて社会が多様化に向かっている点や VUCA の時代により、終身雇用に甘んずることなく、転職を自身のキャリアにおいて視野に入れておくことも普通になっている。このような背景から Z 世代の中には仕事に対するプライオリティやモチベーションが低い者も多い。そのため、日々の仕事によるフラストレーション解消や衝動的な欲求を充足するため、帰り道で少し高めのコンビニのスイーツの購入など「ご褒美」としての位置づけのある消費や、推し活のような自身

の精神的充足のための消費には積極的に支出するが、自身の価値や消費の意味を見出すことができない対象に対しては、消費を抑える傾向がある。それ以前の世代が「若者の〇〇離れ」と、若者の消費に対する消極性を問題視することがあるが、極論どれもタダでもらえるのならば拒む人などそんなにいないだろう。だとしたら、そのモノやそのようなサービスが拒まれているわけではなく、自分自身の生活や収入などを考慮したうえで「必要ない」「購入する事が出来ない」と判断し、消費行動に移されていないだけにすぎず、そこで抑えられた支出は自身にとってプライオリティの高いモノへと回されるわけだ。

次に②「わざわざ自分がそれを消費（所有）する必要があるのか検討する」点である。インターネット、SNS の普及により我々は以前とは比べ物にならない量の情報を浴びている。一方、「失われた 30 年」と言

【図 2】Z 世代の消費行動の特徴

- ① 自分を満たすことには消費は惜しまないが、それを追求したいが故にその他の消費においては賢く消費を抑える傾向がある
- ② わざわざ自分がそれを消費（所有）する必要があるのか検討する
- ③ 消費に失敗したくない
- ④ 消費結果によって生まれる関係の価値（人との繋がり、評価）が自身の自己肯定感向上に繋がる
- ⑤ 情報過多が消費や嗜好のサイクルを加速させており、コストや時間をかけずに、てっとり早く自身のニーズを満たすことができるサービスや商品に価値を見出す

われるように、長期的な経済の低迷により所得は増えないが、控除されるモノも増え、さらには物価も上昇するなど我々は家庭レベルでも不景気を実感している。情報の過剰供給により消費をしたいと思う対象が増えたが、支出できる元手に限度があるため、消費欲求一つ一つを満たす必要があるか検討するわけだ。また、誰もが消費結果をネットに投稿することが消費文化として定着したことで、世の中には他人の消費結果が溢れている。その中でブームになったり、爆発的な人気を持つサービスや商品が誕生するが、そのような商品やサービスはどれも同じような消費結果をもたらす。そのため、結果がわかっている、わざわざ自分でそれを消費する必要があるか検討する消費行動が定着している。

併せて、満たしたくともすべての欲求は満たすことができないと理解しているからこそ、消費することそのものへのリスクヘッジに対する意識が高く、自身が実際に支出したコストに対して高いパフォーマンス（効用）を求めており、③「消費に失敗したくない」という価値観を擁している。このような背景からコストパフォーマンスやタイムパフォーマンスが追求されていると推量できる。

また、従来では所有によるモノの豊かさやブランドが発信するメッセージによって得られる情緒的価値が他人に対する優越感や帰属意識を生み、消費はステータスとしての機能が期待されていた。しかし、Z世代の中には、④「消費結果によって生まれる関係的価値（人との繋がり、評価）が自身の自己肯定感向上に繋がる」者もいる。自身がわざわざ消費する必要があるのかと、消費欲求を熟考するため、消費のプロセス一つ一つがイベントとなり、購入に至るまでのモチベーションや動機、手段、過程などストーリーを大切に側面を擁する。そのため、自身がよく検討した消費が他人から認められることは、選択した商品のみならず、併せて自身の消費プロセスや消費した背景などが肯定されたという感覚にも繋がるのである。

最後に⑤「情報過多が消費や嗜好のサイクルを加速させており、コストや時間をかけずに、てっとり早く自身のニーズを満たすことができるサービス

や商品に価値を見出す」である。情報が多いことで興味を抱くコトやモノも以前とは比較にならないほど多く、世の中のブームや自身の興味が移り変わるスピードが速いからこそ、それを満たすうえで一つ一つの欲求に対して時間やお金を極力かけずに、手っ取り早くその欲求を解消したいわけだ。昨今のタイパ重視のコンテンツ消費や、フリーミアムやサブスクを活用し、それなりのサービスで満足しようとする消費行動からもこのような価値観を垣間見ることができるだろう。

### 3. さいごに

以上5つの特徴に焦点を当てZ世代の消費行動を考察した訳だが、今回筆者が述べた消費の特徴を含め、世の中に存在するZ世代論の多くは、Z世代の表層化した特徴の一部に焦点を当て考察されているに過ぎないことを留意したい。また、いわゆる世代論は、その世代に対してある種のレッテルを貼る行為であり、あたかもその世代の人すべてが、同じ価値観、特徴を有しているように語られることに対して筆者自身強い違和感を覚える。しかし、表層化した特徴や消費現象そのものは若者文化を読み解く上で重要な要素であるため、若者の消費文化のあくまでも一側面として掘り下げ、1つのキーワードとして扱う事には大いに意味があると思う。

#### ■廣瀬涼（ひろせりょう）氏 プロフィール



ニッセイ基礎研究所 生活研究部研究員。1989年生まれ、静岡県出身。2019年大学院博士課程在学中に株式会社ニッセイ基礎研究所に研究員として入社。

専門は現代消費文化論。オタクの消費を主な研究テーマとし、10年以上彼らの消費欲求の源泉を研究している。昨今では自身の経歴を活かし若者（Z世代）の消費文化について研究を行い、講演や各種メディアで発表している。



# 住宅税制を考える

住団連では、2020年7月にストック型社会に相応しい住宅税制を目指し、再構築する目的で、中長期を展望し今後の住宅税制のあり方の方向性を示すものとして「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」をとりまとめました。

その際にご協力いただいた学識経験者の方々に各税目ごとの「問題点と抜本的見直しの方向性」について寄稿いただき、「住宅税制を考える」をテーマに数回にわたり連載をしていきます。

「提言」特設ページ  
はこちら



## - 第3回 固定資産税 - 建物課税の問題点と見直しの方向性

専修大学 商学部 教授  
瀬下 博之 氏

### 1. 住宅に対する固定資産税の概要

住宅に対する固定資産税は、現行、対象となる住宅を土地部分と建物部分に分けて課税されている。このとき課税の前提となる固定資産の評価額は「適正な時価」とされ、土地については公示地価の7割程度、建物については、評価時点における再建築価格と経年劣化による減価に基づいて評価される<sup>※1</sup>。これらの課税評価額を前提に課税標準額を定め、これに標準税率1.4%の固定資産税率（地方税法350条1項）を乗じることによって税額が算出される<sup>※2</sup>。

ただし、固定資産税には多くの特例や軽減措置がある。たとえば専用住宅の住宅用地については、課税標準額を住宅用地に係る固定資産税の課税評価額の1/3と定めている（地方税法349条3項の2）。200平方メートル以下の小規模住宅については、さらに、その

住宅用地を評価額の1/6として課税する小規模宅地の特例制度もある。固定資産税は課税標準額に税率を掛けて算出されるから、これらの措置によって住宅所有者の税支払額は低下する。また、都市計画税においても、住宅用地は固定資産税評価額の2/3、小規模住宅の住宅用地については1/3として課税標準額を定めることで、税負担が軽減されている。

家屋についても期限付きながら軽減措置がある。新築の戸建住宅の場合、床面積が50㎡以上で240㎡以下の場合に120㎡相当分まで固定資産税が本則の1/2に減額される措置が3年間適用される<sup>※3</sup>。

以下では、こうした土地と建物の両方に課税される固定資産税について、それが住宅の品質に与える影響を中心に、現行制度の問題点を考えてみたい。

固定資産税は、固定資産の保有と市町村が提供する行政サービス<sup>(※1)</sup>との間に存在する受益関係に着目し、受益原則<sup>(※2)</sup>に基づいて資産価値に応じて課税するとされています。

例えば、土地利用に際しては、道路・公園・上下水道等の公共施設が必要となり、それら行政サービスを受ける対価として受益の大きさに応じて市町村に税金を支払うものが固定資産税です。

※1 行政サービスとは、道路・公園・上下水道などのインフラ整備のこと。

※2 受益原則とは国や地方自治体の提供する行政サービスの受益の大きさに応じて税負担すべきという考え。



※1：以下の固定資産税の説明については、総務省ホームページ「固定資産税の概要」（URL：[https://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/jichi\\_zeisei/czaisei/czaisei-seido/149767\\_08.html](https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei-seido/149767_08.html)）などを参照。

※2：そのため、自治体による税率の変更も可能である。また市街化区域内における不動産所有者に対しては、固定資産税に加えて0.3%を最高税率とする都市計画税を課税できる（地方税法702条4項）。

※3：認定長期優良住宅の場合には5年度分、3階建以上の耐火・準耐火建築物は7年度分まで軽減される。東京都主税局ホームページ、税金の種類、固定資産税・都市計画税（土地・家屋）（URL：[https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/kotei\\_tosi.html#ko\\_02\\_12](https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/kotei_tosi.html#ko_02_12)）などを参照。

## 2. 固定資産税の住宅投資への影響

### (1) 課税の取引価格への影響

固定資産税が住宅の取引価格に与える影響から見ていこう。住宅の取引価格は土地部分の取引価格(地価)と家屋などの建物部分の取得価格からなる。そのため、これらの市場を分けて考えよう。

まず、土地市場については、購入者は土地を購入することによって、将来の売却時に得られる売却収入とそれまでに節約できる地代だけでなく、その間に支払う固定資産税などを考えて土地の購入を選択する。こうした将来の便益と税支払いの差額の割引現在価値が現在の土地の購入価格を上回るならば、購入者は土地の購入量(面積)を増加させ、下回るならば減少させる。地価が課税前の価格のままであれば、土地の売買市場における需要量は減少する。

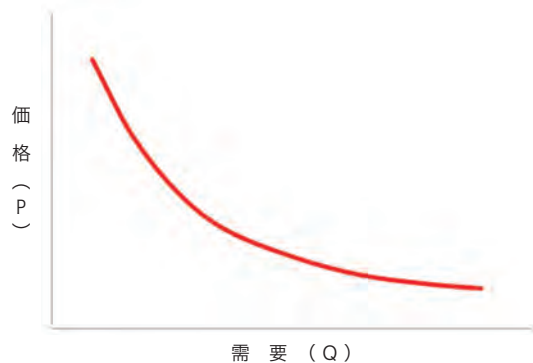
他方で、土地の供給量は、少なくとも短期的にはほとんど変化しない。そのため、地価はこうした需要の減少(すなわち需要曲線の左シフト)にともなって大きく低下する。理論的には将来にわたる固定資産課税の影響は、すべて土地の取引価格に反映する形で地価を低下させる。すなわち、地価の下落幅は固定資産税の将来にわたる課税額の割引現在価値に等しくなり、購入者の支払総額は課税前と課税後でほとんど変わらない。

これに対して建物部分に対する課税が住宅価格を低下させる効果は限定的である。住宅購入者の支払い意思額が低下すれば(すなわち需要曲線が下にシフトすると)、建設業者は受注や建設自体を減らすなどの対応ができる。こうした対応によって、建物部分の価格の低下は課税の影響を全て反映したものとはならない。

### (2) 課税による住宅の質や性能への影響

以上のような課税による地価や建物価格の低下が土地・建物の購入・建設に与える影響は総合的にとらえて分析する必要がある。いま説明したように、土地と建物部分の価格の変化は、土地が課税の影響をすべて反映する一方で、建物部分は一部の帰着にとどまる。そのため、現行の固定資産税の課税によって、地価の建物部分に対する相対価格(地価/建物価格)は低下し、住宅建設において建物部分への支出の比率を土地部分の支出に比して減らす効果が働いていると考えられる。

■ 需要曲線とは



財の価格と需要量との関係を示す曲線。縦軸に価格、横軸に需要量をとったグラフにおいて、需要曲線は一般に右下がりの線で示される。価格以外の要因による需要量の減少は、この曲線全体が左(または下)に移動(シフト)するとしてとらえる。

注意しなければならないのは、土地がなければ住宅自体は建設できないし、容積率や建蔽率の規制のために、広い土地がなければ広い住宅を建てることもできない。この点で土地面積と住宅の広さにはある程度まで補完性がある。他方で、一定の住宅サービス享受するために必要な建物の床面積と、耐震性や防音性などの品質は代替的である。そのため、地価の建物価格に対する相対価格の低下は、土地や住宅面積がほとんど変わらないと考えられることから、主として住宅の品質を低下させる効果を持つことになる。典型的には品質の落ちる安い住宅建材が用いられったり、耐震性や防火性能などに劣る住宅を建設したりするなどの対応がとられることになる。

そもそも、現行の固定資産税では再建築価格が課税標準に用いられるため、税負担を減らす上で、費用の安い建材を用いることは購入者にとっても合理的な選択になっている。住団連の「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言(以下「提言」)」の中でも、再建築価格に基づく課税自体によって、良質な住宅ストックの整備に負のインセンティブが働くことを指摘している。そのため、こうした二つの経路を介して、現行の固定資産税の建物への課税には、住宅の品質を大きく下げる効果が働いていると考えられる。



### 3. 課税と居住地の選択

居住地の選択への影響を考えるために、次のような思考実験をしてみよう。まず、土地のみに課税して住宅には課税されない状況でどのような選択がなされるかを考える。基本的な選択は、通勤可能な地域の中で安い土地を買って固定資産税を節約し、広くて住み心地の良い住宅を建てるような選択がなされるだろう。他方で住宅の内装や設備など住み心地を高める選択については自由な選択が許される。

次に建物だけに課税されるケースを考えてみよう。このとき居住地の選択には影響を与えない。他方で節税のため、どこに住んでも内装や設備への支出は控えめな選択をすることになる。良質な建材や設備に支出すれば、それだけ税負担が重くなるからである。

両者を比較すると、土地への課税は人々の居住地を地価の安い地域へと誘導する効果があるが、代わりに質の高い住生活の追求へと人々の選択を誘導する。他方で建物への課税は居住地の選択は制限せず、代わりに住生活に犠牲を強いる税制になる。両者の違いは、いわば、前者は利便性の高さに応じて課税されるのに対して、後者は住生活の質の高さに応じて課税されることにある。便利な土地には、それに見合う利益が居住者にあるからそれに見合う課金となされても土地の便利さに変化は生じない。しかし、豊かな住生活の追求に課金されることは、その追求を阻害してしまう。

すでに説明したように、土地への課税は地価に完全に反映されてこれを低下させるので、結局は居住地の選択にさえ影響を与えない。すなわち、土地への課税は居住地の選択にも住生活水準の選択にも中立的で、

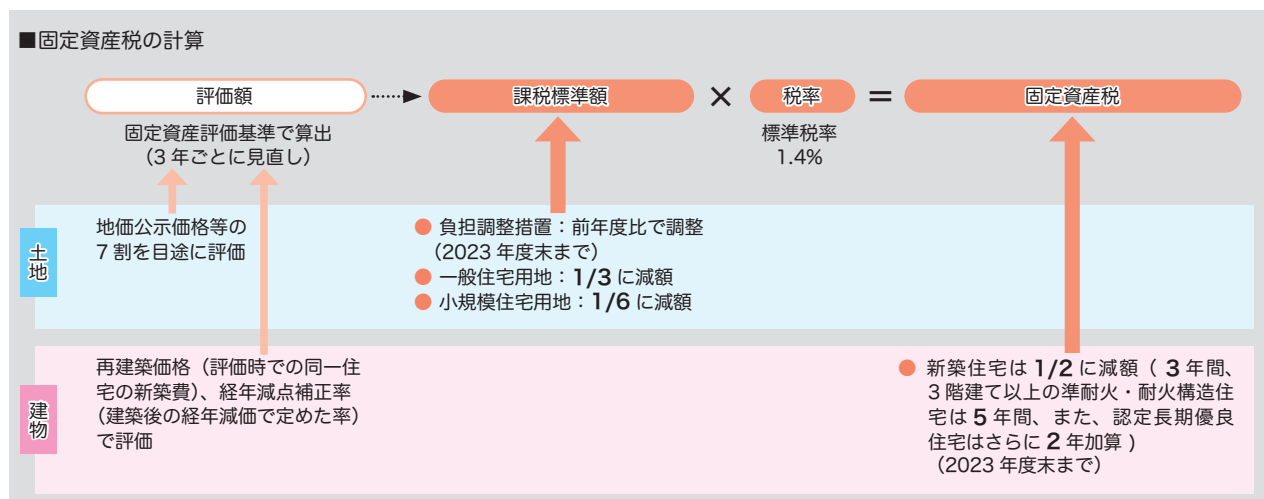
居住者の自由な居住環境の追求を許すが、建物への課税は住生活水準の犠牲の下に居住地の選択に対する自由だけを残す制度になっていることが分かる。

### 4. 固定資産税の軽減措置の影響

#### (1) 軽減措置の影響

固定資産税の専用住宅に対する軽減措置では、土地は通常の住宅用地でも課税標準額の1/3の課税額であるのに対して、建物部分に対する課税額は課税標準額の半分に過ぎない。小規模宅地であれば、さらに土地への課税は課税標準額の1/6に減額される。しかも、建物については通常は3年程度に限定されるのに対して、土地については永続的に軽減される。この結果、建物に対する税負担は土地の負担よりも相対的に見て重いものになっている。そのため、軽減措置は、建物の土地に対する相対価格を一層高め、建物の品質をより大きく低下させる効果がある<sup>\*4</sup>。

認定長期優良住宅の軽減期間は優遇されてはいるが、せいぜい2年間の税の軽減分しかない。これによって認定長期優良住宅や耐火性の高い住宅の建築を促そうとしていると思われるが、そのための建築費用の増加に比較して、その軽減分は決して大きくはないだろう。土地との関係でみれば、上記の相対価格の変化を補償するほどの効果があるとも思われない。認定長期優良住宅を増やすための対策であれば、むしろ、建物への課税自体をなくすほうが適切であろう。



## （２）家屋による軽減

他方で、住宅があれば宅地に対する軽減措置が提供されるから、この効果が住宅投資を促すように思われるかもしれない。しかし、そこでは住宅の質は問われず、品質や性能の低い住宅でも構わない。さらに問題は、使用されていない住宅を、空き家のまま放置しても軽減措置は適用されて節税できる。現行制度では「特定空き家」に指定されない限り、この軽減措置は有効である。

土地だけに課税する場合であれば、建物のあるなしとは無関係に、土地の利用方法が選択される。課税額は土地保有の費用として認識されるから、それが高ければ売却も含めた土地の有効利用が検討されるようになるだろう。現在の空き家問題の主要な要因の一つに固定資産税の不適切な課税とその軽減措置がある。固定資産税を土地のみに課税することは、現在の空き家問題を改善させる上でも有効である。

※４：小規模宅地の特例については下限や上限があり、その近傍での影響は複雑になるため、ここでは基本的な効果の説明だけにとどめる。

## ５．見直しの方向性

ここまで説明してきたように、建物部分を再建築価格に基づいて評価して課税している現行の固定資産税には、住宅の品質や性能を低下させる効果が働くという問題がある。これを改善していくためには、住団連の「提言」も指摘しているように、地価を基準とする課税に一本化することが望ましい。「提言」が指摘しているように行政サービスの応益負担という観点からみても、地価を基準とする税制のほうがより適切である。

ただし、こうした方向で税制の改正を検討する場合、土地よりも建物部分が大きな割合を占めるタワーマンションのような共有不動産への課税方法などについて、十分な検討が必要になるとと思われる。

タワーマンションに対する課税では、建物部分の評価額を単純に案分して課税していたために、取引価格の高い高層部と低い低層部で課税評価額が同じになるという問題が指摘されていた。高層部ほど評価額を高める調整が図られるように改正されたが、公平性という観点では、なお十分ではないと言われている。土地

への課税に一本化する際には、単純に土地の持ち分に対して固定資産税を課税すれば、これと同様の問題が生じることになる。

土地の応益原則に基づいた課税を持ち分に応じて案分するのであるから、それが階数と無関係になっても、現行の建築費用を案分するケースと比較すれば、決して不公平とは言えない、という議論は可能であるとしても、こうした考え方が社会的に受け入れられるとは限らない。タワーマンションのような共有地に対しては、共有者全体に課税し、管理組合などにマンションの資産価値などを基準に案分して徴収させるなどの課税方法を検討する必要があるかもしれない。

また、現行の相続税における建物の評価額は基本的に固定資産税の評価額と同様の評価方法である。このことがタワーマンションの購入による相続税の節税を可能にしている。固定資産課税を土地に一本化させる場合には、こうした相続税におけるマンションの課税評価方法も、公平性の観点から見直していく必要があるだろう<sup>※５</sup>。

この他にも、土地への課税を一本化する場合には、たとえば、市街化区域内の農地などとの税負担の在り方が問われる可能性がある。こうした従来からの課税のゆがみを正していく方向での検討も同時に進められることが望ましい。

※５：ただし、相続税には、そもそも金融資産と不動産評価の間で不公平な扱いがあるなどの多くの歪みがあり、その課税のあり方から根本的に考え直す必要がある。

### ■瀬下博之（せしもひろゆき）氏 プロフィール

専修大学 商学部 教授。上智大学 経済学部 経済学科を卒業後、慶應義塾大学 経済学研究科 修士課程修了し、慶應義塾大学 博士（経済学）を取得。

著書は、「権利対立の法と経済学：所有権・賃借権・抵当権の効率性」（東京大学出版会・共著）。現在の専門分野は、経済政策、金融・ファイナンス、都市経済学など。

応用地域学会 論文賞、都市住宅学会 論説賞、日本不動産学会 著作賞・論説賞などを受賞。



## 防災を考える - 第4回 -

東日本大震災の教訓を踏まえた木密対策のコンセプト(下)  
- 「懐かしいけど安全な未来のまち・東京」の夢 -

国士舘大学 防災・救急救助総合研究所 客員教授

小滝 晃氏

## 1. はじめに

東京における災害に強いまちづくりは、一地域の問題にとどまらず、日本を国難災害から守り抜くための要諦である。そして、東京都下の木密地域対策は、その中核に位置する問題である。

本稿の前半部分では、東日本大震災が遺した「最大級の巨大災害リスクに備えよ」という教訓を踏まえ、延焼ネットワークの構造に関する近年の科学的知見を基礎に、東京での最大級の市街地大火を可能な限り具体的に想定することを試みた。

後半部分においては、このような最大級の市街地大火を想定した場合に、「首都東京における災害に強いまちづくり」はどのようなコンセプトの下に推進されなければならないのか、という点について述べる。

なお、本稿の内容は、あくまでも筆者の見解に過ぎないことについて、ご理解をお願いしたい。

## 2. 「懐かしいけど安全な未来のまち・東京」のまちづくりコンセプト

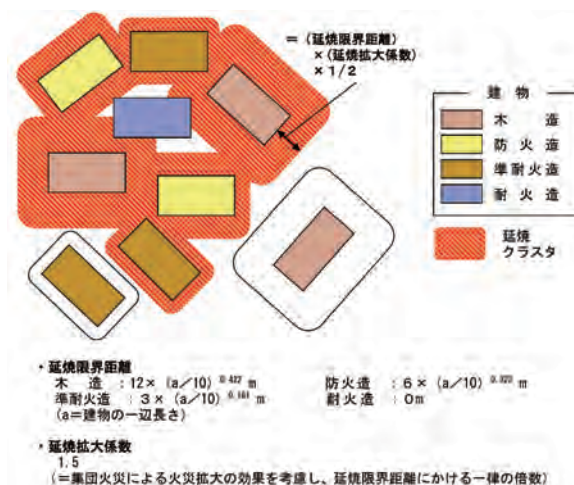
最大級の市街地大火を想定すると、木密地域が点在する東京の低層市街地においては、「災害強いまちづくり」をどのように進めていくべきなのであろうか。

## (1) 延焼ネットワークのハブの共同建替え

## ① 「延焼ネットワークのハブ」の選択的除去

建物の周辺には、建物種別ごとに延焼限界距離（この範囲までは延焼するという距離）を想定できる。そして、この延焼限界範囲が相互に重なる2つの建物は延焼の危険性がある（【図1】）。

【図1】建物の延焼限界距離（東京消防庁資料）



そして、延焼の危険性のある2つの建物の中心点（ノード）同士を線分（リンク）で結んでいくことで、「延焼ネットワーク図」を作成することができる。

東京の木造密集市街地の延焼ネットワーク図を作成すると、少数の「密」な建物群体がある一方で、それ以外の部分は「疎」となっている構造が見てとれる（【図2】）。



筆者らの研究の結果、東京の木造密集市街地の延焼ネットワークは、次数(あるノードから出るリンクの数)の分布が「冪(べき)乗則」に従う「スケールフリー性」を持つことが確認されている。スケールフリー性は、インターネット、共著・共演関係、性交渉関係等の特徴としても知られている特性である。

これを分かりやすく言うと、延焼ネットワークは、多方向に燃え広がる起点となる性質が少数の密集した建物群体に集中しているという構造を有しているのである。

このような多方向に燃え広がる起点となる少数の密集した建物群のことを、筆者らは「延焼ネットワークのハブ」あるいは「延焼結節建物群」と呼ぶことにしている。こうした建物群が延焼経路のハブ(結節点)となって、延焼火災が拡大していく性質を有しているからである。

このような構造を踏まえると、「延焼ネットワークのハブ」を選び出し、それを除去(不燃化建替え又は除却)すれば、多数の建物(ノード)を除去しなくても延焼ネットワークを分解できることになる。これを「選択的除去」と呼ぶこととする。

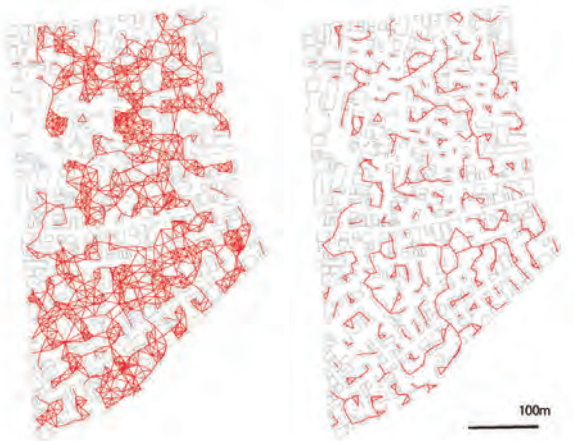
【図2】延焼ネットワーク(荒川区町屋4丁目)



【図3】延焼ネットワークのハブの選択的除去  
(荒川区町屋4丁目の例)

【左】除去前

【右】除去後(放任火災を前提)



2015年に筆者らが荒川区町屋4丁目の木造密集市街地(非耐火建物1,310棟が所在)について分析した結果、放任火災状態を想定した場合でも、次数の高い建物から最大次数が3になるまで446棟(地区内非耐火建物の34%)の建物の選択的除去を行うことで、延焼ネットワークをバラバラにできる(【図3】)。

こうした選択的除去によって棟数割合にして10~30%の延焼ネットワークのハブに相当する建物を除去すれば、火災危険度5の84町丁でも延焼ネットワークを分断することができるのである。他方、任意の不燃化のように、ランダムにノードを選んで除去(乱択的除去)した場合は、棟数割合にして最大70%もの建物を除去しなければ延焼ネットワークを分断することはできない。

このように、東京の木造密集市街地においては、アンコ部分の全ての建物を不燃化建替えしなくても、「延焼ネットワークのハブ」の選択的除去(不燃化or除却)を行うことによって、延焼ネットワークを効率的にバラバラに解体し、延焼危険性を解消する方法が存在するのである。

延焼ネットワークのハブの敷地面積は小さく、それらの不燃化等が実現しても、不燃領域率が大きく向上することはない。しかし、そうした建物群こそが、市街地の延焼危険性の中核的なリスク要因となっている。

このような、延焼ネットワークのハブの選択的除去は、マッサージにおける「ツボ押し」のような「ツボを押さえた対策」となる可能性がある。

## ② 延焼ネットワークのハブの「共同建替え」

延焼ネットワークのハブに相当する建物群は、現地風景でとらえるならば、どのような状況にある建物群なのであろうか。

こうした建物は、不整形で狭小な敷地上の建物が密集し、群体をなしている場合が多い。

そして、進入路や前面道路が狭隘で、単独では建築基準法の接道条件を満たさない敷地上の建物も少なくない。このため、法規面、施工面及び土地利用効率面から、敷地を統合しないと建替えが困難な建物が多い。

では、そのような共同建替えを実現するためには、何区画くらいの敷地を統合する必要があるのだろうか。

筆者らは、東京23区における延焼ネットワークのハブに相当する建物は、最大5区画の敷地統合を行えば、ほぼ全ての区画(98.5%)が接道条件を満た



すことを確認している。

つまり、東京 23 区内の延焼ネットワークのハブに相当する建物群について、最大 5 区画程度の敷地統合による小規模な共同建替え（以下「ハブの共同建替え」という）を推進できれば、それが「最大級の市街地大火」に対する最も本質的な減災対策になる可能性が高い、ということができる。

### ③ ハブの共同建替えのネック要因の克服

しかし、ハブの共同建替えは、これまで、円滑に進んできたとは言えない状況にある。そのネック要因はどこにあり、どのようにしたらそれを克服できるのだろうか。

まず浮かぶ疑問は、ハブに相当する建物群の地権者は、そもそも、共同建替えの意欲をもっているのだろうかという点である。

この点に関しては、既往研究において、木密地域においては、半数の住民が共同建替えを推進すべきとする地区や、3 割近くの住民が建替えや転居を望んでいる地区の実例が報告されており、「建て替える意志はあるが建替え計画が実現しない」という地区が相当数存在していることが判明している。

したがって、そうした箇所における共同建替えのネックは何なのかという問題が課題となるが、次のような点がそのポイントと考えられる。

第一に、様々な研究におけるアンケート調査の結果、東京の低層地域の住民は、低層で路地空間の豊かなヒューマンスケールな住環境やコミュニティを好み、中高層の街並みを評価する人は少ないことが判明している。そのようなニーズに合った建築にすることで、建替え計画への理解や支持が得られやすくなる可能性が高い。

建築空間の心理的側面に関する既往の研究では、他人同士でも接近して話をはじめる距離が 1.5 ～ 3m であること、すれ違い時に気にならない幅員が 2.35 ～ 3.6 m であること、建物の圧迫感についても一定の計算式によって数値的に評価することができること等々の知見が得られている。

筆者らは、これらの知見をもとに、ハブの共同建替えに求められる建築設計の特性の見える化（形式知化）を試みた。その結果、①幅員 2 ～ 3m の天空路地を敷地内に確保する、②高さは 3 層分（軒高 10m）に抑える、③建物の粒度を、縦横高さの 3 辺合計が 25 メートル以下とする、④隣棟間隔を 75 cm 以上（建物を接続する場合は接続面の面積割合が被接続面積側の壁面積の 1/3 以下）とする、⑤路地

【図 4】木密地区内の委託組合型共同建替えの例（渋谷区）



（提供：㈱アーキネット） @ Tomoyuki Kusunose + Daici Ano

に面する建物外壁の色合いを明度 8 以上とする、⑥ 1 階部分のみ路地側から奥行 1m・間口 2m 以上の一部壁面後退（引き）をとる、といった 6 項目のデザインコードを適用することで、そのようなニーズを満たすことができるという結果を得ている。このデザインコードを適用すると、【図 4】に示すような分棟型の建替え計画が提案されることとなる。

第二に、こうしたハブの共同建替えが事業性を有するののかという点については、筆者らの分析の結果、分譲方式ではなく、委託組合方式とすること等により、東京都区部では十分に事業性を期待できるとの結果を得ているところである。

ここでいう委託組合方式とは、媒介業者による支援（媒介・代行）の下に、入居予定者が建設組合の設立から、計画策定・設計・施工を経て、小規模マンションを完成させ、区分所有権を引き渡すまでの事業一式の主体となる事業方式（コーポラティブ方式）のことである。

この方式を採用することで、間接費（販売管理費、広告宣伝費、在庫リスク対策費等）の負担を抑えることができる。また、東京都区部では区画統合による土地の資産価値の改善効果が比較的大きい。こうした要因により、開発利益が従前地権者に還元され、事業性が確保される。

この方式によるハブの共同建替えは、注文建築（テラーメード）ならではの高い顧客満足度を実現できる設計プランを追求しようという利点も期待できる。

また、建設組合の運営を通じて地権者間のコミュニティが発生し、それがそのまま管理組合に移行することで、最終的には、この方式ならではの居住満足度が確保されるという付加価値が生じる場合も少なくない。

第三に、これが最大のボトルネックであるかもしれないが、地権者の間には、共同建替えをめぐり、ゲーム理論の「囚人のジレンマ」に当たる複雑な利得構造が存在しており、それが合意形成のネックとなっている場合が少なくない。

「囚人のジレンマ」とは、「お互いに協力した方が協力しないよりもより利益が得られること」が分かっているが、「相手の出方次第では協力しない方が利益を得るということ」も分かっている、という戦略的状況（利得構造）のことである。

ハブの共同建替えをめぐっては、建替えに向けて積極的に動く様々な形で負担が増えてくることになりかねないとの思いから、お互いが自ら率先して動かないという行動を取りがちである。

このような状況下で合意形成を促進するためには、お互いに建替えに前向きに動くことが有利な利得構造に改編する必要がある。

このような利得構造改編のためには、例えば、ハブの認定、共同建替え勧告、権利変換価格の仲裁、媒介業者制度の整備、デザインコードの制定、標準契約書式の整備、税制・補助制度などが考えられる。

しかし、それらの支援策が現実的に有効に機能していくものとなるためには、地権者をはじめとする地域住民、行政、民間企業等の様々な関係主体において、ハブの共同建替えの推進に関する理解・協力の輪が広がるとともに、足が地に着いた緻密な実務的工夫が積み重ねられていかなければならないであろう。

東京都下において、真に「災害に強いまちづくり」を進めるには、そうした多様な関係主体の協働の下での持続的努力が重要と考えられる。

## （２）木造密集市街地内の建物の理想的性能

首都直下型地震の際の被害軽減を図るためには、東京の木密地域内の建物については、これまでに述べてきたような延焼ネットワーク対策と並行して、耐火性以外の性能についても、可能な限り理想的な性能に近づけていく努力を積み重ねていくことも望まれると筆者は考える。

このような観点から、耐震性とエネルギー自立性について述べることにしたい。

### ①「耐震性」

建築物の性能の最低基準を定める建築基準法は、建物の耐震性に関し、「震度６強～７の大規模地震でも倒壊・崩壊しない」という性能を要求している。

この耐震基準は、震度６強～７の大規模地震の際

に、倒壊・崩壊によって人が押し潰されて死ぬことがないという性能を要求するものである。しかし、この性能の建物は、そうした地震の発生時に人命を守れたとしても、建物が大きく損傷し、居住が継続できない状況となる可能性がある。（厳密には、複数回の地震動が発生すると、建物が倒壊・崩壊し、人命が危険に晒される可能性が排除されない。熊本地震（2016年）の際には、益城町で震度７の揺れが２回観測されている。）

このような最大級の直下型地震が東京を襲った場合、東京の木密地域において、大きく損傷する建物が大量に発生することが予想される。そのことは、次のようなプロセスを通じて、被害状況を想像を絶する水準まで悪化させる可能性がある。

第一に、膨大な数の建物が居住困難となるレベルまで損傷すれば、それに相当する膨大な数の避難者が発生することとなる。

避難所での生活は、（特に高齢の）避難者にとっては負担が大きく、疾病等を招くケースも少なくない。人口の高齢化に応じ、避難者の高齢者比率もまた上昇していく中で、将来の災害発生時においては、避難者に対し、質量両面から、より高水準の支援が必要とされるようになっていくであろう。

しかし、他方では、発災直後は、都内各所で道路閉塞が発生し、諸々の社会機能も機能不全に陥る可能性が高い。そして、支援側に回るはずの諸機能の担い手が受援側に回る状況の下で、支援者と受援者のバランスが非常に厳しいものとなる可能性も高い。

こう考えていくと、「都区部だけで965万人（2021年）という途方もなく膨大な人口の大半が避難者となり、それを行政等が支援する」ということを当然の前提としながら、実効性ある減災対策を講じていくことは果たして可能なのか、という疑問が浮かんでくるのである。

東京の木密地域において、あまりにも膨大な避難者が発生した場合、行政等の対応力を超える事態となり、被害状況を異次元のレベルに深刻化させていく危険性を排除しきれないのではないかと懸念される。

第二に、大きく損傷した建物は、居住が継続できないため、そこで生活再建するためには、住居の再建築等を行う必要が出てくるが、被災者にとってその経済的負担は非常に大きなものになる。

震災後の建物の復旧・復興は、被災者生活再建支援制度（全壊で300万円）のみでは容易に進まず、東京の震災復興が遅々として進まない事態となる可



能性もある。それは、東京を大きく衰退させる要因になりかねない。

以上の点を視野に入れると、東京の木密地域内の住宅については、耐火性ととともに、震度7の地震動に対しても、小さな損傷しか発生せず、小規模な修繕等を行うことでそのまま居住を継続できる耐震強度を備えることが理想といえる。

それは、発災時には在宅避難を可能とする「災害シェルター」として機能し、災害後には、住居の再建築を必要としない程度まで被災を抑制する「事前防災」を実現する耐震強度である。

他の地域とは異なり、東京の木密地域内においては、その水準の強靱性を備えた建物を少しでも多く普及させていくことが望まれる。

## ②エネルギー自立性

ZEHなどのエネルギー自立性を有する住宅は、災害時に停電が発生しても、冷蔵庫等が使えるため、3～4日間は、避難所へ行かずに自宅で暮らす在宅避難を支える基盤として機能しうるものである（在宅避難の実例は、熊本地震の際に、少なからず確認されている）。

防災の分野では、巨大災害発生直後は道路の通行障害等により、被災地への支援が届くようになるまで72時間程度が必要となることが経験的に知られており、発災直後の72時間、避難所等において自立的に頑張れるよう物資を備蓄しておく等の対策が進められている。住宅のエネルギー自立は、こうした対策とも整合性を持つ。

東京の木密地域における住宅について、そうしたエネルギー自立性能を備えた建物を普及させることは、直下型地震に備えた減災に寄与する要因となる。

ただし、東京の低層市街地では、建物が建て詰まっている関係で、太陽光パネル発電が十分な効率を持たない場合も多く、エネルギー自立性の確保は、簡単な問題ではないことを認識する必要がある。

蓄電池等との組み合わせ等も視野に入れながら、技術的及び政策的なイノベーションを起こしていく必要がある。粘り強い研究開発をしていくことが期待される課題といえよう。

## 3. おわりに - 「未来都市・東京」の夢 -

東日本大震災の教訓を踏まえ、今を生きる日本人が、『国難』になりかねない将来の巨大災害に備えて、後世に何を遺したかが問われる時がいずれ必ずやって来る。後藤新平氏の「国難を国難として気づかず、漫然と太平楽を歌っている国民的神経衰弱こそ、もっとも恐るべき国難である」との言葉が想い起こされる。

本稿では、そうした問題意識から、東京の低層市街地エリアの延焼ネットワーク構造を念頭に、首都直下地震時に想定される最大級の市街地大火への減災対策を基本とする「災害に強いまちづくり」のコンセプトについて述べた。

それは、全ての東京市民が笑顔で暮らせるコミュニティの舞台となりうる「懐かしいけど安全な未来のまち」を目指す営みであり、行政だけではなく、多様な関係主体の協働の下に、さまざまな試行錯誤や、足が地に着いた堅実な工夫を積み重ねることによってはじめて実現できるものである。

逆境こそは進歩の源泉というように、その取組みは、我が国の成長戦略や発展・進化の原動力となりうる可能性を秘めている。

本稿が、そうした我が国の明るい将来に向けた進歩を牽引する未来都市・東京の実現の一助となれば幸いである。

### ■参考文献（共著論文）

- ・延焼過程ネットワークのスケールフリー性に着目した木造密集地域における延焼危険建物の選択的除去効果の実証、日本建築学会環境系論文集, Vol.80, No.711, 2015
- ・木造密集地域の共同建替えにおけるデザインコードについて、日本建築学会計画系論文集, Vol.80, No.710, 2015
- ・木造密集地域の共同建替えに係る委託型組合方式の事業性に関する研究、日本建築学会計画系論文集, Vol.80, No.718, 2015
- ・木造密集地域における共同建替えへの合意形成の阻害要因と促進施策 - 地権者間の囚人のジレンマの解消 -, 日本建築学会環境系論文集, Vol.82, No.735, 2017

### ■小滝晃（こたきあきら）氏 プロフィール



国土大学 防災・救急救助総合研究所 客員教授、(一財)首都圏不燃建築公社専務理事、博士（政策研究）  
東京都品川区出身。1982年、東京大学経済学部卒業後、建設省に入省。内閣府防災の総括参事官在任中の2011年3月、東日本大震災が発生し、官邸にて緊急災害対策本部の設置・運営に従事。その経験が起点となり、巨大災害政策の自主研究に取り組む。2016年の国家公務員退官後、パナソニックホームズ株渉外担当特別顧問を経て、現在は(一財)首都圏不燃建築公社に勤務。巨大災害対策の設計思想、憲法の災害緊急事態条項のあり方、我が国の防災行政体制のあり方等のほか、東京の低層市街地を「懐かしいけど安全な未来のまち」に進化させるための木密対策等に関する政策の研究・提言を行っている。

# 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」について

国土交通省住宅局住宅総合整備課

## 1. はじめに

我が国では、人口減少等を背景にして全国的に空き家が増加しており、管理が適切になされていないおそれのある「居住目的のない空き家」は、この20年間で約2倍に増加している。空き家は、そのまま放置されることにより、老朽化し危険な状態となる、害獣が住み着く、街の景観を悪化させるというように、安全、衛生、景観面等において周囲に様々な問題をもたらすこととなる。

平成26年に、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）が制定され、特定空家等に対する措置を中心に空き家対策は進展してきたが、今後も空き家の増加が見込まれる中、空家等が周囲に悪影響を及ぼす前に活用や管理を促し、また、特定空家等への措置を更に充実させることによって、空き家対策を総合的に強化するため、第211回通常国会に空家法の改正案を提出した。

改正案では、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の三本柱で対応を強化することとしており、本稿ではその概略を解説することとしたい。

## 2. 活用拡大

### （1）空家等活用促進区域

中心市街地や地域再生拠点等、市区町村内の拠点となる地域では、多数の空家等が生じることにより、地域の本来の機能に悪影響を及ぼす可能性がある。改正案では、市区町村において、商店街の活性化や地域コミュニティの維持といった経済的社会的活動の促進のため、空家等の活用が必要な地域を「空家等活用促進区域」として空家等対策計画に定めることができることとしている。空家等活用促進区域では、以下に掲げる建築基準法の特例措置等を講じることが可能であり、区域設定に当たっては、市区町村が区域内の空家等の活用の方針等を定めた「空家等活用促進指針」を定め、これに基づき活用を進めることとなる。

#### ①接道規制の合理化

建築基準法上、建築物の敷地は幅員4メートル以上の道路に接していなければならない、これを満たさない建築物の建替えや増改築には、特定行政庁による特例許可が必要である。市区町村が特定行政庁と協議した上で、空家等活用促進指針において、安全確保策を前提に接道規制の特例を受けられる建築物

#### ■背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



#### 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件



の要件（敷地特例適用要件）を定めた場合には特例許可を不要とし、当該要件に適合することの特定行政庁による認定を受ければ建替え等を可能とした。敷地特例適用要件については、市区町村の参酌基準を国土交通省令で定めることとしている。

## ②用途規制の合理化

建築基準法上、都市計画で定められた用途地域において、定められた用途以外の用途の建築物に変更する場合は、特定行政庁による特例許可が必要である。①と同様、市区町村が特定行政庁と協議し、同意を得た上で空家等活用促進指針に用途規制の特例を受けられる要件（用途特例適用要件）を定めた場合には、当該要件に適合する用途変更の特例許可を円滑に受けることができることとしている。

## ③空家等の所有者等に対する要請

市区町村長は、区域内の空家等の所有者又は管理者（所有者等）に対して、必要がある場合には、空家等活用促進指針に即して空家等を活用するための措置を講ずることを要請できることとしている。

## （２）空家等管理活用支援法人

地域において空家等の活用や管理に資する取組を行っている NPO や社団法人等について、「空家等管理活用支援法人」として市区町村長が指定できる制度を創設することとしている。支援法人は、本人の同意が得られた空家等の所有者等の情報について市区町村から提供を受け、空家等の所有者等や利活用希望者への相談対応やマッチングを行ったり、委託を受けて空家等の管理や活用を行ったりすることや、市区町村長に対して空家等対策計画の作成の提案や 4.（４）の相続財産清算人の選任等の請求の要請を行うことができることとしている。

# 3. 管理の確保

## （１）管理不全空家等への指導、勧告

特定空家等に至る前からの対策を強化するため、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）の所有者等に対して、市区町村長が指導、勧告ができることとしている。また、勧告を受けた管理不全空家

等については固定資産税の住宅用地特例を解除することとしており、これにより、空家等が管理不全とならないよう、所有者等に適切な管理を促すこととしている。

# 4. 特定空家の除却等

## （１）特定空家等の所有者等に対する報告徴収権

特定空家等について、現行法では市区町村長が立入調査できる旨が規定されている。特定空家等の状況を確認するためには、単に物的な状態を知るだけでは足りない場合もあるため、市区町村長が所有者等の意向を把握することができるよう、特定空家等の所有者等に対して新たに報告徴収ができる（報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には過料を科す）こととしている。

## （２）緊急代執行

現行法上、特定空家等に対して代執行する際は、命令等の手続を経る必要がある。しかし、台風等の災害により特定空家等が倒壊しそうな場合等、緊急に安全を確保する必要がある場合は、迅速に対処することが必要である。このため、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等の場合に、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できることとしている。

## （３）略式代執行、緊急代執行費用の円滑な徴収

従来、空家等の所有者等が不明な場合に行う略式代執行については、後から所有者等が判明した場合等には、民事裁判を起こして費用回収を行う必要があった。改正案では、略式代執行についても通常の代執行と同様に国税滞納処分の例により費用回収できるよう、行政代執行法を準用することとしている。（２）の緊急代執行の費用についても同様としている。

## （４）民法上の財産管理制度における市区町村長の請求権

民法には、不在者や相続人のあることが明らかでない者の財産の管理や清算のための財産管理制度があるほか、所有者不明の土地・建物や、管理不全の土地・

## 5. おわりに

建物について、土地・建物の管理制度がある。

これらの制度は、市区町村が活用することが期待されるが、民法上は管理人の選任に係る裁判所への請求権者が利害関係人に限定されているため、利害関係人に当たることの証明ができなければ市区町村は請求を行うことができないことから、改正案においては、空家等の適切な管理や処分等を進めるため、上記制度のうち、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度について、市区町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求をできることとしている。

本改正案は、公布後6ヶ月以内の施行を予定しており、国土交通省では、市区町村等が円滑に事務を進めることができるよう、施行に向けて、基本指針の見直しやガイドラインの整備等を行う予定である。国土交通省としても引き続き政策ツールを総動員して空き家対策を進めていく。

### ■法案の概要

#### ○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

#### 1. 活用拡大

##### ①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

##### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

##### ③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

#### 2. 管理の確保

##### ①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた  
管理不全空家

##### ②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

#### 3. 特定空家の除却等

##### ①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

##### ②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する  
崩落しかけた屋根

##### ③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



# 令和5年10月1日から消費税のインボイス制度開始

国税庁 軽減税率・インボイス対応室

## 1. インボイス制度 (適格請求書等保存方式) の概要等

### (1) インボイス制度とは

インボイス制度は、複数税率に対応した仕入税額控除の方式であり、インボイス制度のもとでは、仕入税額控除の適用を受けるためには、帳簿のほか売手から交付を受けた「インボイス」等の保存が必要となる。インボイスとは、「売手が買手のために正確な適用税率や消費税額等を伝える手段」であり、登録番号のほか、一定の事項が記載された請求書や納品書その他これらに類するものをいう（【図1】）。

### (2) 消費税の仕組み

消費税は消費者が負担することを予定する税であるが、納税をするのは、各取引段階において、物の販売やサービスの提供を行った事業者となる。納税する消費税額は、売上げに係る消費税額から仕入に係る消費税額を控除することにより算出する。この仕入に係る消費税額を控除することを「仕入税額控除」という。

## 2. インボイス制度に対応するための 検討事項・事前準備等

### (1) インボイス発行事業者となるかどうかの判断

インボイス発行事業者となるかは事業者の任意であるため、以下の点から登録を受けるか検討することとなる。

#### ① 売上先がインボイスを必要とするか

課税事業者は仕入税額控除のためにインボイスを必要とするが、例えば、消費者や免税事業者は仕入税額控除のためにインボイスを必要としない。

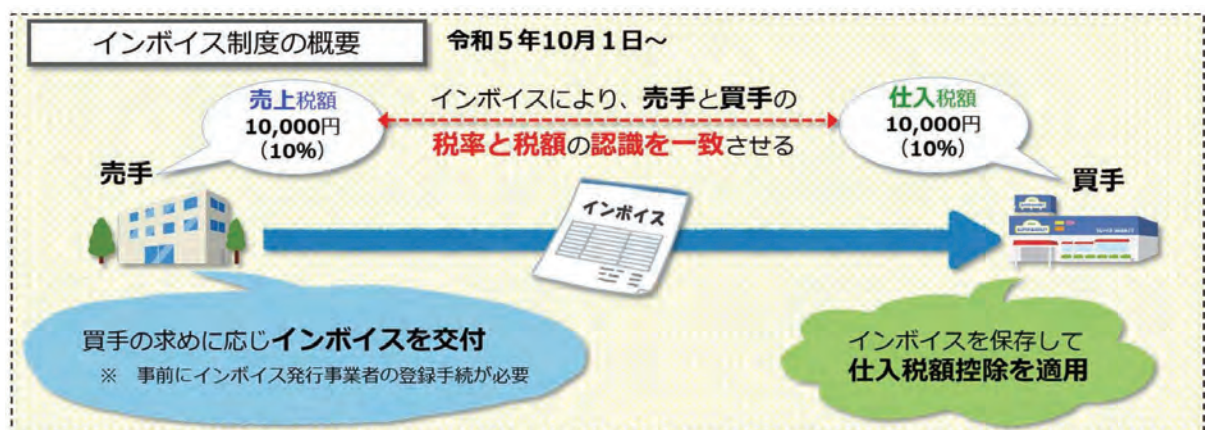
#### ② 申告に係る事務負担の検討

インボイス発行事業者となると、基準期間における課税売上高が1,000万円以下となっても、免税事業者とはならず、課税事業者として申告が必要となる。

### (2) 登録申請手続

インボイス発行事業者の登録を受けようとする事業者（登録を受けることができるのは、課税事業者に限る。）は、納税地を所轄する税務署長に登録申請書を

【図1】インボイス制度の概要



提出する必要がある（e-Tax 又は郵送により提出できる。）。制度開始（令和 5 年 10 月 1 日）からインボイス発行事業者となるための申請手続については、インボイス制度特設サイトの「申請手続」をご確認いただきたい。

### 3. インボイス発行事業者となる売手（下請け）の留意点

インボイス発行事業者には、取引の相手方（課税事業者に限る。）の求めに応じて、インボイスを交付する義務及び交付したインボイスの写しを保存する義務が課される。

インボイス発行事業者となった場合は、取引ごとにどのような書類を交付しているか確認し、どのように見直せばインボイスの記載要件を満たせるか、また、必要に応じ、取引先への登録番号の通知や、インボイスとした書類、交付方法等の認識を共有しておくことが考えられる。

### 4. 買手（元請け）の留意点

継続的な取引については、仕入先がインボイス発行事業者の登録を受けるか事前に確認し、何をインボイスとするかについて、仕入先との間で認識を統一しておくことが考えられる。

また、免税事業者や消費者など、インボイス発行事業者以外の者から行った課税仕入れは、原則として仕入税額控除の適用を受けることができず、仕入税額控除の適用を受けるためには、一定の事項が記載された帳簿とインボイスの保存が必要となる（ただし、制度開始後 6 年間は免税事業者からの仕入れについて、一定額を仕入税額控除できる経過措置がある。）。仕入先から受け取る請求書等がインボイスとしての記載事項を満たしているか確認し、どのように保存・管理するのかを検討する必要がある。

なお、簡易課税制度を適用する場合、課税仕入れ等に係る消費税額は課税売上げ等に係る消費税額にみなし仕入れ率を乗じて算出する。そのため、実額による仕入税額の計算や課税仕入れ等に係るインボイスの保存が不要となり、事務負担の軽減を図ることができる。

### 5. 令和 5 年度税制改正（案）について

令和 5 年度税制改正の大綱が令和 4 年 12 月 23 日に閣議決定された。当該大綱において、インボイス制度に係る改正（案）も掲げられている。

詳しくは、財務省ホームページの特設サイトをご覧ください（【図 2】）。

【図 2】財務省の特設サイト



<URL>[https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/consumption/invoice/index.html](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/consumption/invoice/index.html)





## &lt;参考&gt;

国税庁ではインボイス制度に関する特設サイトを設け、各種資料を掲載しているのでご活用いただきたい。

国税庁ホームページのインボイス制度特設サイトでは（【図3】）、

- ①インボイスコールセンター（インボイス制度に関する一般的※なご質問やご相談）

**0120-205-553**（9:00～17:00 土日祝除く）

※個別相談（関係書類等により具体的な事実等を確認する必要のある相談）を希望される方は所轄の税務署への電話（音声ガイダンス「2」を選択）により、面接日時等を予約。

- ②インボイス制度に関する税務相談チャットボット  
③説明会の開催案内  
④インボイス制度について解説した動画（国税庁動画チャンネル）  
⑤インボイス制度に関する取扱通達やQ & Aなどを掲載している。

※本文は令和5年3月時点の法令等に基づき作成。

【図3】 国税庁の特設サイト



<URL><https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>



令和5年10月から  
消費税インボイス制度  
が始まります。

消費税  
インボイス  
制度

登録を予定されている事業者の方へ  
**登録申請はお早めに!**



登録申請手続は、

かんたん・便利♪ **e-Tax** をご利用  
ください!!

- ☒ 「e-Taxソフト（WEB版）」をご利用いただくと、質問に回答していくことで申請が可能です。
- ☒ e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知の受領が可能です。
- ☒ 個人事業者の方はスマートフォンからでもe-Taxで申請できます。  
※e-Taxのご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

### 説明会を開催中

税務署での説明会やオンラインでの説明会をご案内しております。

説明会ページへ▶



制度について詳しくお知りになりたい方は、  
国税庁ホームページ (<https://www.nta.go.jp>) の  
「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

特設サイトへ▶



特設サイトでは

- ① 制度の解説動画 ② AIを活用したチャットボット
- ③ インボイスコールセンター などをご案内しております

# 海外視察研修報告(ラスベガス・ロサンゼルス)

国際交流委員会 事務局

住宅生産団体連合会は、新型コロナウイルスの影響により中断しておりました海外視察を3年ぶりに開催いたしました。1月30日から2月5日まで27名の参加にて、全米ホームビルダー協会 (NAHB) が主催する展示会「インターナショナルビルダーズショー (IBS)」の視察、米国の最新の住宅展示場 (アメリカンニューホーム) と現地にて事業展開している会員企業の工事中現場を視察を行いましたので、概要をご報告いたします。なお、現地の方々を含め関係者には多大なご協力をいただきましたこと、深く御礼申し上げます。

## 1. IBS (インターナショナルビルダーズショー)

全米ホームビルダー協会 (NAHB) が主催する住宅建設業界屈指の展示会・見本市が以下のとおりラスベガスで開催された。

### (1) IBS オープニングセレモニー

大規模な会場でショースタイルの開会式が行われる。国家斉唱に始まり芸能人によるトークセッションやダンスパフォーマンスなどのショーで構成される。最終日にはグラミー賞受賞の歌手が参加するパーティーも開催される予定。

司会者が建築に関わる全ての人が「主役」とであるという趣旨の発言を何度もしていたところが印象的であった。



オープニングセレモニー



トークセッション

### (2) NAHB トレードショー

IBS (INTERNATIONAL BUILDER'S SHOW) と KBIS (Kitchen & Bath Industry Show) が同時に開催されていた。

#### 【出展業種】

建築・建設、不動産、衛生設備、空調、給排水、照明、通信、情報処理、コンピュータなど

#### 【出展項目】

建築システム、照明 / 電飾器具、防音材、バスルーム装置、温水器、天井用材料、パネル、クローゼット機器、タイル、壁材、ドア装置、フレーム類、チャイム、各種金具、暖炉・ストーブ類、床材、省エネルギー機

器、カーペット／フローリング、冷暖房・空調・換気装置、プレハブ住宅、モジュール住宅、リゾート用住宅、断熱材、室内装飾用品、CAD、省エネルギー製品など

### (3) IBS の主なブース ※番号は次頁マップ記載の番号による

#### ① IBS START UP ZONE

⇒住宅建築および開発業界における革新的なスタートアップ企業の紹介、展示

#### ② IBS CRAFT TECHNIQUE ZONE

⇒細かい木工や、階段、ホームテクノロジー、屋根、デッキなど、住宅工事の仕上げなどの展示

#### ⑦ IBS NEW PRODUCT ZONE

⇒最新製品などの紹介

#### ⑧ IBS CONSTRUCTION PERFORMANCE ZONE

⇒高耐久性、高効率効率的で、高品質住宅の設計手法などの紹介

#### ⑪ IBS Outdoor Exhibits

⇒展示場、新製品の情報、ネットワークの構築システムなどの紹介

### (4) THE LOOP (会場間の交通システム)

会場間の移動手段として地下を走るテスラ社の電気自動車が無料で利用できる。4か所に発着場があり電飾されたトンネルの中をドライバーによる運転で走行している。



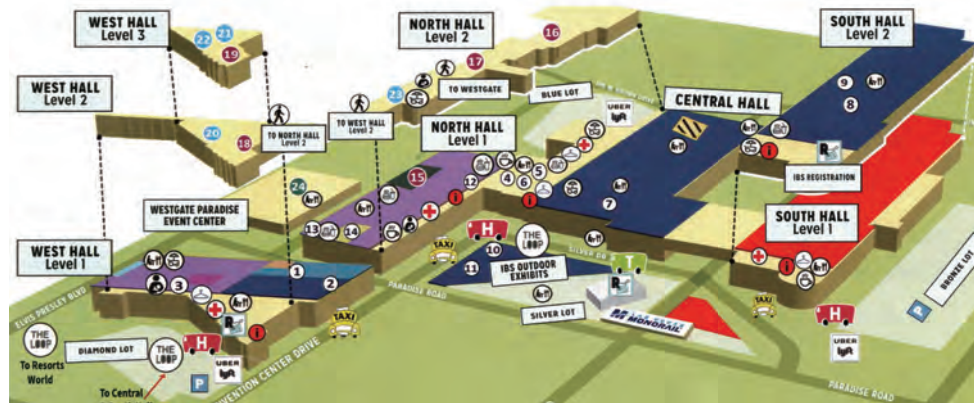
移動手段としての電気自動車



地下にある発着所

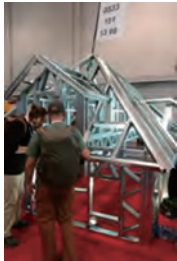


■ NAHB トレードショーのフロアマップ



## (5) 主な展示内容

構法関連、外装・屋根関連、内装関連、キッチン・バス・トイレ、設備、展示場など。



銅製スタッドでできた躯体



タイヤをリサイクルした屋根材



外側はアルミ、内側が木製の外部建具



L型 + アイランドタイプが多い



ウォシュレットは少ない



機器が上部についたロープ式エレベーター



分電盤を外部物置に設置した裏側勝手口



隠し扉にもなる収納を兼ねた内部建具

者と、複数回購入者のトレンドの相違など研究結果の発表があった。

- ・単世帯住宅の特徴として、住宅のサイズは2016年以降年々コンパクトになる傾向。
- ・バスルーム3つ以上、ガレージ3台以上、ベッドルーム4部屋以上が減少している。
- ・2023年の着工戸数は▲25%程度と予測、アメニティの多い住宅が求められる。
- ・2024年は一転して+24%と予測、サイズは減少傾向だがバイヤーは増える。その根拠として、金利上げのペースが2023年は落ち着き、年後半からは上げない政策に切り替えるとみており、そうなるで購入意欲が向上することで2024年は金利が下がる可能性もあるとした。

## < 3つの傾向ポイント>

- ①健康（ウェルネスを買いたい、感情や心の癒し、ジムやサウナ）
- ②豪華でない改良したもの（自然素材の活用、収納・設備が整ったキッチン、ホームオフィス、バスルームは大きくなく豪華に好みに応じて変えられる設計）
- ③デザイントレンド（豪華でなくとも改良されたもの、タイムレスなデザイン、モダンでクリーン・シンプルなもの）

※カリフォルニア州においては2025年までにガスから電気に全て移行することが決定している。

## 2. NAHB セミナー

米国住宅市場の現状と今後の動向等について、NAHB 講師による以下の3つのセミナーが行われた。

### (1) 2023年の住宅トレンド、購入者の好み、必須アイテム等（講師：Rose Quint、Donald J Ruthroff）

2022年と2015年における調査結果の比較によるトレンド診断、それぞれの年における住宅の初回購入

### (2) 2023年の住宅市場の向かっていく先（講師：Danushka Nanayakkara-Skillington）

#### ①米国経済

2020 2Q ▲29.9%、2020 3Q +35.3%（リバウンドしたのは政府援助による）、2022 +3%（ここ4Q停滞しておりこの傾向が続くのではないか、景気減退局面か）。

## ②失業率

直近 3.5%、1 月労働人口は増えたが期待の半分であった。2024 年にはさらに上昇するのではないかと。サプライチェーンが壊滅状態、輸出入が出来ていない、いつ回復するのだろうか。

## ③金利

7～8%まで上昇傾向が続くのではないかと、インフレが大きな問題となっている。ハウジングコストにも影響、他の商品コストと変わらず高値維持の状況。

## ④住宅価値

2 回の住宅ブーム 2002～06、2020～22 を経て住宅価値が高まり状況は良くなった。

## ⑤木材価格

2021 年には 1500 ドル MBM まで上昇したが、木材価格は 2020 年の初めから値上がりしており、ほとんどの家が木材で建てられていることから住宅価格に大きな影響を及ぼした。

## ⑥その他

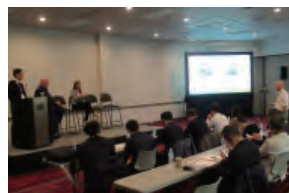
- ・住宅市場インデックス指標は先月前年比プラスになった。
- ・金利は上がっているが住宅市場に影響ないことを望む、2024 年は回復するとの見通し。市場は特に金利に対して繊細に反応しているが、2023 年金利は上昇しないのではないかと予想している。
- ・リフォームが好調なのは政府の補助金による。
- ・家賃が下がると住み続けるが、家賃が上がると住宅を購入しようという方向に働く。
- ・25～35 歳で一般的に最初の戸建を購入するが、その多くが既に学生ローンを組んでいた世代である。将来問題になってくるのではないかと。

## (3) Home Innovation RESEARCH LABS の紹介 (講師: 社長兼 CEO Michael Luzier 氏)

NAHB の独立した子会社で、マーケットリサーチを行い、市場のサイズ、建築資材の需要などを包括的に理解している。分析結果だけでなく、テクノロジー製品、システムをクライアントに提供できる。



セミナー風景



質疑応答

## 3. 現地視察

### (1) 積水ハウス

ラスベガス中心地から西へ 12km の高台に位置する高級住宅地であるサマリンエリアに建つ普及版 SHAWOOD パイロットプロジェクト現場を視察した。

1 区画の敷地面積は 11,975 sqft (1,112 m<sup>2</sup>) ～ 17,866 sqft (1,659 m<sup>2</sup>)。住宅部分の床面積は 450 ～ 500 m<sup>2</sup> 程度。販売価格は 3 億程度。プロダクションホーム (建売住宅) とカスタムホーム (注文住宅) の中間である「セミカスタム」設計を採用し、カスタムオプションを提供しお客様の要望に応える。

今回は、施工中の現場を 2 件、引き渡し済みの 3 物件の外観を見学した。引き渡し済みの 1 件は、2 年前の IBS で公開された「CHOWA House」。

- ・柱・梁、金物、水切り、ベルバーン (オリジナル陶板外壁) は、日本の工場で作製、加工・複合化して船で輸送。それ以外の材は現地材を採用したハイブリッド。
- ・2 × 4 では実現しにくいオーバーハングや連続開口などの空間提案により、SHAWOOD の強みを訴求している。
- ・天井高は 1 階 4 m、2 階 3 m 程度。(米国仕様)
- ・施工中の一物件はお客様の要望に応じて断熱仕様をカスタマイズ対応。
- ・現地材とのハイブリッドはコストと構造の面でメリットあり。
- ・アメリカは断熱性能など住宅の性能に関する基準は州によって異なる。ネバダ州の基準は厳しくないため、ZEH 仕様までは対応していない。
- ・他エリアよりもデザインコードが比較的緩く設定されているため、あえて外観デザインは統一せず SHAWOOD で対応できる様々なパターンを示す。



ゲートコミュニティの街並み



CHOWA House



SHAWOOD 外観



SHAWOOD 外観



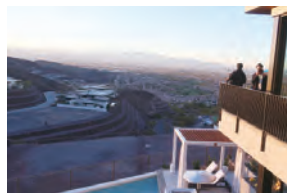
## （２）アメリカンニューホーム

Henderson 地区に建つ、米国の最新の住宅展示にある Luxus Design Build/Studio g Architecture によって建設・設計された総面積 703㎡（212.9 坪）の 2 階建住宅を視察した。4 つのベッドルーム、7 つのバスルーム、2 台分の車庫、フレックス エクササイズ スペース、ホームオフィス、屋上デッキの他、スパ、屋外ファイヤー等の設備もある。その中でも、幅 13.4 m の開口部と、周囲のラスベガスの谷の家の広大な景色を最大限に引き出すように設計された、革新的な床から天井まで（天井高 7.0 m）のスライドガラスドアシステムが大きな特徴で、そこから眺められるレッドロックキャニオンとラスベガスストリップの景観は素晴らしいとしか言いようのないものであった。

この住宅は、Home Energy Rating Score (HERS)-15 と評価されており、ネット ゼロの住宅よりもさらにエネルギー効率が低い。この達成は、スプレー発泡断熱材、最先端のソーラー パネル（20Kw/h）、自動化された LED 照明、エネルギー効率の高い電化製品など、数多くのグリーン ビルディング製品を組み込むことによって可能となっている。この住宅は、「エメラルド」ステータス（NGBS の最高の効率評価）を獲得することが期待されており、エネルギー スター、ゼロ エネルギー レディ ホーム、ビルダーズ チャレンジ、ビルディングなど複数のエネルギー省プログラムから認定を受ける予定とのことであった。



建物外観



建物よりの眺望

## （３）大和ハウス工業

2020 年に大和ハウスグループ入りした、Trumark Companies 社が建物建設から販売まで一貫して行っている「L'AUBE AT SOLIS PARK」（3 階建戸建住宅・総戸数 47 戸）。ロサンゼルス近郊に所在し、アーバインのダウンタウンまで車で 20 分以内という米国で最も活気ある魅力的な地域の一つで、職住遊が近接している。

今回は建設中及び完成モデルハウスを見学した。工法は 2 × 4 若しくは 2 × 6、外張断熱（グレー色）及び充填断熱工法を採用している。一般的にカリフォルニアでは膨張土（水分を吸収し膨れ上がる粘土鉱物）の為、基礎にはポストテンション方式（コンクリートの硬化後に、PC 鋼材に張力を導入する方法）を用い、地震が発生することから構造用アンカーボルトでしっかりと固定している。仕上げの天井の高さは 9 ～ 10 フィートが多い（1 フィート：0.30m）。モデル棟の区画にはコモンガーデンが設けられていて、2 方向道路になっており、主要道路側に対してしっかりと建物デザインをしつらえられている。

視察案件は、敷地いっばいに立つ 3 階建て住宅ではあったが、コミュニティが形成されやすいポーチテラス・家族や友人と楽しめるバルコニーテラスで外部空間を作りこみ、シームレスなデザインにより内外部空間を互いに共鳴させる事で豊かな時間が流れる空間づくりをされていると感じた。



工法は 2 × 4 もしくは 2 × 6



建築中現場



2F より 1F をのぞむ



巨大とも言える吹きぬけ



3 階建モデル棟



設置されたコモンガーデン

### ■スケジュール（移動・自由行動を除く）

1 月 30 日	13：00 ～	成田東武ホテルにて結団式
1 月 31 日	午前	NAHB international Builder's Show オープニング・セレモニー
	午後	NAHB international Builder's Show トレードショー
2 月 1 日	9：00 ～	NAHB によるセミナー
	14：00 ～	積水ハウス現場見学
	16：00 ～	アメリカンニューホーム住宅見学
2 月 2 日	午後	大和ハウス現場見学

# 令和5年度事業計画における重点項目

住団連では3月19日に開催された令和4年度第3回理事会において、令和5年度事業計画が承認された。ここではその事業計画のうち令和5年度の重点項目を紹介する。

## 1. 政策提言・要望活動

- ①政策提言能力の向上
- ②民間住宅投資動向を踏まえた経済対策の提言
- ③住宅税制の抜本見直しの実現に向けた普及・啓発活動
- ④住宅税制改正・予算・規制合理化要望

## 2. 調査研究活動の積極的展開

- ①住宅市場に関連する調査分析の充実（業況、受注動向、顧客実態等）
- ②住宅関連データの収集・整理（広く住宅市場に関連するデータの多角的収集整理等）
- ③海外の住宅政策、住宅市場に関連する情報の収集整理
- ④調査研究活動の成果を政策提言・要望活動に繋げる連携強化

## 3. カーボンニュートラル実現に向けた取り組み

- ①住宅生産者の省エネ知識・技術の向上
- ②改正建築物省エネ法等への的確な対応
- ③住宅の省エネ性向上に係る技術的課題への対応
- ④省エネ設備機器等に関する基準・規格作成への参画
- ⑤住宅の省エネ性向上促進のための国民啓発

## 4. 良質な住宅ストック整備と住宅循環システムの構築

- ①長期優良住宅、ZEH、LCCM住宅の整備促進
- ②既存ストックの性能・品質改善に係る法制度上の課題への対応
- ③リフォーム（特に省エネリフォーム）の低コスト化
- ④性能表示制度等の流通市場インフラの普及・活用促進
- ⑤（一社）優良ストック住宅推進協議会との連携による合理的な既存住宅査定方法の普及
- ⑥郊外住宅地の再生、二地域居住の推進、空家問題等への対応

## 5. 住生活の向上

- ①子育て世帯の居住環境向上等少子高齢化社会における課題への対応
- ②ポストコロナ時代の新たな住宅・住環境ニーズに関する知見の拡大
- ③IoT、IT、自動運転、ドローン等の先進技術の活用による住生活向上方策の検討
- ④住宅・住生活を取巻く関連産業や学界との連携による新たな住生活サービスの検討

## 6. 住宅産業の生産性向上

- ①住宅産業における働き方改革の推進
- ②建築技術者の確保
- ③住宅生産・管理工程におけるDX化の推進



## 新着情報（ホームページの公表情報）

- 2月7日 ジャパンホーム&ビルディングショー 2022 プラチナセミナー【講演動画】
- 2月8日 経営者の住宅景況感調査（令和4年度第4回）報告
- 2月15日 令和4年度 第4回 住宅業況調査報告
- 3月6日 「ガス・石油給湯機、ふろがま設置エリアの囲い工事等による重大事故防止のお願い」
- 3月10日 「住宅業界における感染予防ガイドライン」の改定
- 3月24日 第19回「家やまちの絵本」コンクール開催のお知らせ
- 3月31日 「インボイス制度に関する情報提供」サイトを公開
- 4月10日 「住宅と税金 2023 年度版」を発行
- 4月10日 「住団連プレス 2023 年度版」を発行

■住宅と税金 2023 年度版



■住団連プレス 2023 年度版





発行日: 令和 5 年 4 月 25 日

発行人: 平松 幹朗

発行: (一社) 住宅生産団体連合会

所在地: 〒102-0085

東京都千代田区六番町 3 番地 六番町 SK ビル 2 階

T E L: 03-5275-7251 (代)

U R L: <https://www.judanren.or.jp/>

E-mail: [sumai@JUDANREN.or.jp](mailto:sumai@JUDANREN.or.jp)

この機関誌に関するお問い合わせ先: 広報部 湯淺

