

# 住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 336

令和5年  
夏号

特集

本格的なストック型社会に向けて



一般社団法人  
住宅生産団体連合会



# CONTENTS

## 特集 本格的なストック型社会に向けて

- みらいを切り開くストックビジネスの展開へ 02  
齊藤広子氏（横浜市立大学 国際教養学部 教授）
- 中古住宅市場の現状と課題 06  
— 築年数の経過が価格におよぼす影響について —  
原野啓氏（明海大学 不動産学部 准教授）
- 部分断熱等改修実証事業の採択事例 10  
パナソニック ホームズ(株)・パナソニック リフォーム(株)

## 連載

- 【防災を考える — 第5回 —】  
地震発生予測の現状と課題 14  
～ 事前の備えに地震発生予測を活かす ～  
堀高峰氏（国立研究開発法人 海洋研究開発機構 海域地震火山部門  
地震津波予測研究開発センター センター長）
- 【住宅税制を考える — 最終回 —】  
住宅税制の課題と抜本的見直しの展望 18  
大柿晏己氏（公益財団法人 日本住宅総合センター）

## 行政情報

- 住宅局長就任のご挨拶 23  
石坂聡氏（国土交通省 住宅局長）
- 大臣官房審議官就任のご挨拶 24  
宿本尚吾氏（国土交通省 大臣官房審議官）  
佐々木俊一氏（国土交通省 大臣官房審議官）

## 住団連の活動・住宅業界の動向

- 定時総会・理事会、記者会見・懇親パーティーを開催 26
- 副会長就任のご挨拶 27  
作尾徹也 理事（ミサワホーム(株) 代表取締役社長 執行役員）
- 九州ホーム&ビルディングショーのご案内 28  
住宅税制・金融委員会  
「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」普及・推進 WG
- 「家やまちの絵本」コンクール作品募集のお知らせ 29  
住生活月間中央イベント実行委員会
- 住団連・IHA・JIBH 合同会議・懇親会を開催 30
- 新着情報 30
- 令和5年度「住生活月間」実施要綱 31

## 本号の表紙

1979年に世界遺産に登録されたクロアチアの「ドブロヴニク」はアドリア海に面した堅固な城壁に囲まれた要塞都市です。旧市街は、青い海とオレンジ色の屋根の見事なコントラストが生み出す美しさから“アドリア海の真珠”と呼ばれ、ジブリ映画の「魔女の宅急便」や「紅の豚」のモデルにもなったと言われています。12～17世紀にかけて築かれた城壁の内部には、大聖堂や宮殿など多くの歴史的建造物が現存しています。





特集

## 本格的なストック型社会に向けて

これからの住生活産業は、優れた環境性能を備え、災害に対するレジリエンスを高め、長期にわたって資産価値を維持し続ける良質な住宅ストックを整備し、適切に維持管理され、市場を通じた円滑な流通を促すことにより、人生100年時代を生きる国民一人一人がライフステージやライフスタイルに応じた住宅・住環境の中で、豊かな住生活を享受できる「ストック型社会」の実現に取り組んでいく必要がある。

しかしながら目指すべきストック型社会の着実な実現を図るためには、空き家問題や既存住宅流通の促進、適切なリフォームの更なる推進など多くの課題が山積している。本特集では、ストックをめぐる業界の動向に詳しい横浜市立大学 国際教養学部 齊藤 広子教授による講演、明海大学 不動産学部の原野 啓准教授からの寄稿、及び住団連の住宅ストック委員会が5月に実施した部分断熱等改修実証事業を行うK様邸での説明会の取材レポートを通じて、ストック型社会に向け住宅産業に求められている課題を掘り下げていく。

講演

みらいを切り開く  
ストックビジネスの展開へ

横浜市立大学 国際教養学部  
教授 齊藤 広子氏

寄稿

中古住宅市場の現状と課題  
ー築年数の経過が価格におよぼす影響についてー

明海大学 不動産学部  
准教授 原野 啓氏

取材

部分断熱等改修実証事業の採択事例

パナソニック ホームズ株式会社  
パナソニック リフォーム株式会社



# みらいを切り開く ストックビジネスの展開へ

横浜市立大学 国際教養学部  
教授 齊藤 広子 氏

7月3日に開催した令和5年第1回住宅政策勉強会で、横浜市立大学 国際教養学部 教授 齊藤広子氏に「みらいを切り開く ストックビジネスの展開へ」と題して講演をいただいた。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. はじめに

ストックビジネスとは“住宅ストックを対象にビジネスをすること”ではあるが、発想を転換して“ビジネスをストックする”と捉えていくことを提案したい。仕事が反復・継続していくためにはどうすればよいか。これまでは住宅を造ることに重点を置いてきたが、暮らしを創ることで住み手の満足につながり、住宅や暮らしを住み手と一緒に育てていくということが次のビジネスへとつながっていくと考えている。

まずは、新たな住生活基本計画について改めて考えてみると、議論の段階でコロナ禍へ突入し、私たちの暮らしも一変した。これまでの議論とは異なり、新たな生活様式に対応するための意見を出し切った印象がある。在宅勤務やテレワーク、リースバックなど、ストックや市場を重視した考え方へと転換したことで、住生活・暮らしを創るという考え方も重視されるようになってきている。

実際に新たな住生活基本計画の目標の中には、空き家や既存住宅ストックの活用、賃貸住宅の維持管理、子育てがしやすい施設やコワーキングスペースなどの環境整備、建築協定や景観協定による良好な住環境の形成、団地やマンションの建替えによる環境整備、空き家を活用したセーフティネット機能の整備、長期優良住宅・安心R住宅の改善、空き家・空き地バンクの活用など、既存住宅を上手く活用して豊かな暮らしを創っていくための項目が挙げられている。

## 2. 空き家の利活用

空き家問題を暗く捉えるのではなく、空き家を利活用して、面白く豊かな暮らしを創りたいと考えている。空き家は決して故意でなるわけではなく、何となくなってしまうことが多い。空き家対策法が改正されたが、「特定空家」になってからではほとんど手の施しようがない。行政は費用と時間を費やして所有者を探すが、結局は見つからずに税金で取り壊しをする。一方、近隣住民は何年もの間、周囲に悪影響をおよぼす可能性がある「特定空家」に気を病み、何とかしてほしいと訴える。誰もハッピーではない状況である。

今回の改正では、この「特定空家」になる手前の段階として『管理不全空家』という概念をつくり、その時点で市区町村が指導・勧告を行い、勧告を受けた空き家は固定資産税が1/6等に減額される住宅用地特例が解除されることとなった。また、こうした空き家をどうするかを決めかねている所有者等に対し、行政や不動産会社でもない中間的な立場で寄り添って相談を受けられるNPO法人や社団法人等を『空き家等管理活用支援法人』として指定し、空き家の管理や利活用を促進することとした。

「特定空家」は非常に限定的で、そうなる前段階に『管理不全空家』があり、それらの大きな括りとして法律で定められる“空家”がある。さらには、法律に定められていない“空き家”、マンションやアパートの1室としての“空き室”などもある。この他にも、数年後には確実に空き家になるような“明日の空き家”や、

時々利用したり、まだ人が住んでいるが空き家に見える“準空き家”までを含めた、非常な大きな括りで空き家というものを捉えていく必要がある。

また、空き家問題は空き家そのものが悪いのではなく、それを扱う人間の問題でもある。人口が増加し、住宅建設を積極的に推進していた経済成長期の古い制度を現代でもなお運用している“時代のミスマッチ”が空き家問題を起こしており、不動産に関する考え方や制度の見直しも求められている。

空き家は、地域の資源にできる可能性があると考えている。その事例をいくつか紹介したい。埼玉県南埼玉郡にある「ROCCO」は、“町の美味しいものや楽しいことを詰め込んだ場所にしたい”と6戸の長屋だった空き家をリノベーションした事例で、こだわりのある4つの店舗とシェアキッチンである日替わりレストラン、オープンスペースが並んでいる（【図1】）。長男が建設業、次男が設計業、長女がデザイン業という3兄妹それぞれの業態の協働により、空き家ならではの素材である古い建物を生かした“街のみんなが集まれる場所”が創られた。また、6棟の間にある庭は、近隣大学のゼミで設計を行っており、地域間交流にも役立てられている。

次に、長野県長野市にある空き家専門の不動産業である株式会社 MYROOM の事例を紹介したい。中心市街地の空き家問題は、空き家1戸1戸を解消しても根本的な解決にはならない。人口を呼び戻すためには、いかに若年層に魅力を感じてもらえる街にしているかを考えていくことが重要となる。長野県は東京都心から新幹線1.5時間で、働く場が提供できれば若年層が来てくれるのではないかとという考え方で、地域自らが需要をつくるために街全体で協力しながら街歩きに取り組んでいる。その結果、東京から街歩きに参加した人が飲食店などのショップを出店した事例も出てきている。出店する側から見ても、都心よりもローコストで始めやすく、リスクも少ないなどのメリットもある。また、門前町というエリア特性の活用方法として、なかなか1棟での活用が難しいと考えられた元呉服屋の大きな空き家を、蔵部分をショップに、母屋の1階はレストランに、2階はシェアオフィスとするなど、小さなスペースへと分割し、用途転用することで活用を可能とした事例もある（【図2】）。

エリアやターゲットを限定して空き家活用をしている事例もある。千葉県松戸市で行われている MAD City では、松戸駅近くの500m圏内の空き家を活用して、クリエイティブな街を目指している。アーティ

【図1】活用事例① ROCCO



<URL><https://roccoweb.net/>

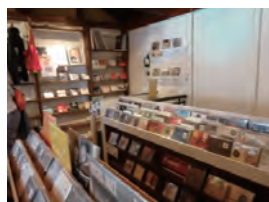
【図2】活用事例② 株式会社 MYROOM



既存の呉服屋外観



活用後（母屋外観）



活用後（ショップ）



活用後（シェアオフィス）

【図3】活用事例③ MAD City



アートが描かれた建物



アート作品が置かれた庭



DIYされた部屋①



DIYされた部屋②

ストの絵が描かれた建物や作品の展示を街中で見ることができ、DIY型賃貸も行っている。DIY型賃貸での入居希望者は、提案書を提出し、内容の審査が行われる。DIYしている期間は家賃が不要で、改装後の退去時に付加価値が上がればその分キャッシュバックがあるなど、新たなDIY賃貸の仕組みでエリアの活性化に取り組んでいる。その他にも、新しい入



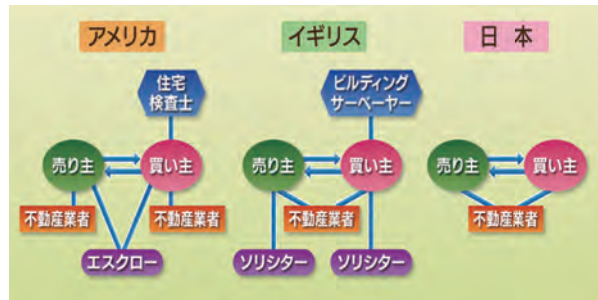
居者にはスタッフが街の見どころや飲食店等を一緒に歩いて案内し、他の入居者の紹介や交流イベント等も実施している。

これらの取り組みでは、街歩きから出店した人が新たな出店者を呼び、DIY 賃貸借をした人が新たな入居者を呼ぶ、つまり顧客が顧客を呼ぶことでビジネスが成り立つという新たな展開を見せている。これまでの不動産業は、何もないところに新たにつくる、既にあるものを流通させる、ということがメインだったが、空き家の利活用では、所有者は誰なのか、そのまま使うのか、どうリフォームするか、どう流通させるかなど、様々な側面が求められる。単体の業態で対応できない場合は、様々な業態がチームとなって対応することでビジネスが広がっていく。地域住民とのつながり、地域のプロ同士のつながり、そこで生まれる新たな連携は地域の絆になっていくと考えている。

### 3. 既存住宅の流通

日本では既存住宅取引がまだ少なく、10 件の取引の中で 1 件程度の割合である。一方、英国では 9 件、米国では 8 件を占めており、既存住宅流通は当たり前となっている。取引形態を見ると、日本は売主と買主の間に不動産業者 1 社が入ることが一般的だが、米国や英国では多くの専門家が関与している。米国では売主と買主がそれぞれに不動産業者を立て、買主には不動産業者（バイヤーズエージェント）の他に住宅検査士（インスペクター）も関与している。さらには、中立的な立場として、売主・買主間の金銭受け渡しや権利関係の正当性のチェックをする第三者機関エスクローも存在する。一方、英国は日本と同様に不動産業者 1 社が入るが、あくまで売主と買主のマッチング業務のみに留まり、契約業務は両者が個別に立てる事務弁護士（ソリシター）が行うこととしている（【図 4】）。買主には米国同様に住宅を検査するビルディングサーベヤーも関与するが、その検査方法は米国とは少し異なる。米国のインスペクションは約 2 時間で 300 ドル、英国のサーベヤーは約 2 時間で 450 ポンド（当時）、検査の特徴としては、米国はすぐに住めるかどうかという実用的な部分、英国は将来も見据えた構造的な部分に重点を置いて検査している印象であった（【図 5】）。また、英国のビルディングサーベヤーは不動産鑑定士でもあるため、検査結果に査定価格も提示されていた。

【図 4】 既存住宅の取引形態



【図 5】 海外の建物検査の様子



米国のインスペクション



英国のサーベヤー

日本で既存住宅の流通を促進させるためには、蓋を開けてみないと中身がわからないと考えられている既存住宅の性能の見える化、つまりインスペクションや住宅履歴情報等の活用が必要となってくる。その義務化に向けて 2018 年に宅建業法が改正され、建物状況調査や建物の書類保存に関する項目の有無が重要事項説明に組み込まれた。併せて、安心 R 住宅の認定制度も整備され、徐々にではあるが普及している状況である。住宅を長持ちさせる時代になり、長期優良住宅の考え方ができた当初は 200 年住宅と言われていた。建設した会社や大工、所有者よりも長寿命化した住宅を次世代へ継承するために、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の住宅履歴情報（いえかるて）の普及を進めていかなくてはならない（【図 6】）。住宅に共通 ID 番号を振り、リフォームや住宅診断の内容など、バラバラに管理されていた情報を一元化し、売却時に引き継いでいく。将来的には、緊急の災害・事故の時などに住所から共通 ID がわかれば、図面から出入口や経路が瞬時に判断でき、最適な救助へとつなげていくことも目標としている。この仕組みの流れとして、まずは住宅事業者が図面や仕様のわかる書類を生成・電子化して、それを所有者に提供すると同時に専門の情報サービス機関にも登録し、蓄積する。協議会はこの蓄積された情報の存在を把握し、国に報告を行う。

住宅履歴情報（いえかるて）を実際に利用している人に対するアンケート調査結果では、定期点検が受けられたこと、定期点検・リフォーム時期を教えられること、メンテナンス・リフォームなど様々な事に関

【図6】住宅履歴情報（いえかるて）

■住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

**協議会設立の背景**

「住宅は世代を超えて継承されるべき社会的資産」であり、「良好に維持された住宅とその住宅履歴情報を次の世代に引継ぎ、住み継がれていくが重要」との考えのもと、平成19年～20年にかけて、「住宅履歴情報の蓄積・活用」、「住宅市場における事実上の標準となる共通の仕組みづくり」、「運用開始に向けた体制整備」について検討し、2010年5月に設立。

**協議会の目的**

社会資産としての住宅の適切な維持管理及び既存住宅の適正な流通の実現に寄与し、国民の豊かな住生活の実現に貢献

**協議会の活動**

- 住宅履歴情報の蓄積・活用の基本指針の策定
- 共通IDの配布及び管理
- 住宅履歴情報サービスの共通ツールの整備及び提供
- 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及啓発
- 紛争等への対応
- 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等に係る調査研究

**協議会構成メンバー**

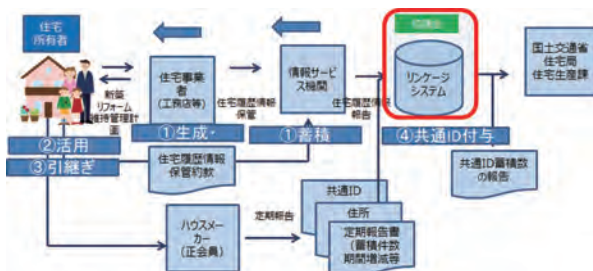
工務店、プレハブメーカー、財団法人など 39機関  
賛助会員8団体 情報会員7団体  
いえかるて共通IDの配布の住宅 約15万件

**住宅情報サービス機関を利用した住宅履歴情報の充実・蓄積・活用のイメージ**

情報サービス機関は、住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。情報サービス機関を利用することにより、住宅履歴情報を紛失したり、住宅履歴情報が個人で読めなくなったりといった心配がなくなります。リフォームや診断、住宅の売買などの段階で、住宅履歴情報を活用する際には、必要な情報を、プライバシーを守りながら、情報サービス機関を通じて公開することが可能です。

資料：一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

■住宅所有者／住宅事業者／情報サービス機関／協議会の関係



するアドバイスがもらえること、水漏れ・設備の不具合等にすぐ対応してもらえること、などが良かった点として多く挙げられていた。

また、情報サービス機関へのヒアリング調査では、住宅履歴情報の活用方法として、顧客管理システムが挙げられた。定期点検時期やリフォーム時期などのお知らせの他、街全体の管理システムや住宅履歴利用を身近にするLINEのインターフェイス開発など、顧客満足につながるような方法が多く見られた。また、災害時の問合せでも、図面を見ながら迅速で的確な対応ができることで、パニック状態だった顧客にも安心感を与えることができる。こうした満足や安心が次のビジネスにもつながっている。

既存住宅流通のカギは情報だと考えている。米国・英国の不動産取引では多くの人が携わっているが、日本と比べて取引費用が高いのかというところを、米国・英国ではスペシャリスト同士が連携することで買主を増やし、1件あたりの儲けを抑えながら効率を上げるスキームを構築している。住宅履歴のような情報を顧客と長期的につなげていく、またスペシャリスト同士を横断的につなげていくことで、人間ではなく情報をいかに効率的に動かしていくかということが今後重要となってくる。

■齊藤広子（さいとうひろこ）氏 プロフィール



筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。英国ケンブリッジ大学研究員、明海大学不動産学部教授を経て、2015年より現職。  
専門は不動産学、不動産マネジメント論。魅力的なすまいやまちのマネジメント手法確立の研究と実践。  
社会資本審議会 住宅地分科会会長、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長等を務める。学術博士。工学博士。不動産学博士。



# 中古住宅市場の現状と課題

## — 築年数の経過が価格におよぼす影響について —

明海大学 不動産学部  
准教授 原野 啓氏

### 1. はじめに

日本の住宅政策において中古住宅市場の整備が必要不可欠であることは広く認識されている。戦後から長期に渡って進められてきた住宅政策は、住宅建設（すなわち、新築住宅の供給）を中心に進められてきた。

しかし、近年ではストック重視の観点から、中古住宅流通市場の整備を進めるべく、様々な政策対応がなされている。国土交通省のHPでは「既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組み」として、様々なメニューが進められていることが確認できる。

これらの取組みはいずれも重要だが、こうした取組によって中古住宅市場がどのように変化しているのかは必ずしも明確ではない。本稿は、中古住宅市場の現状を整理したうえで、簡単な実証分析を行い、中古住宅市場の課題について確認する。

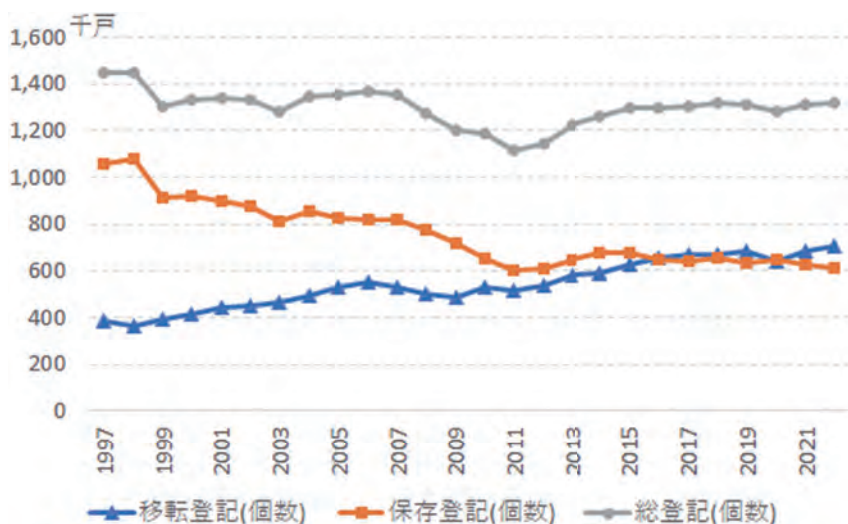
### 2. 中古住宅市場の現状

#### (1) 中古住宅の流通量と流通シェア

中古住宅市場の状況を把握するために、まずは中古住宅の流通量の変化を確認する。中古住宅の取引量を把握するため、ここでは登記個数を用いる。【図1】は、新築住宅の登記である保存登記（個数）、中古住宅の登記である移転登記（個数）、および両者を合わせた総登記（個数）の3種類の推移を表している。

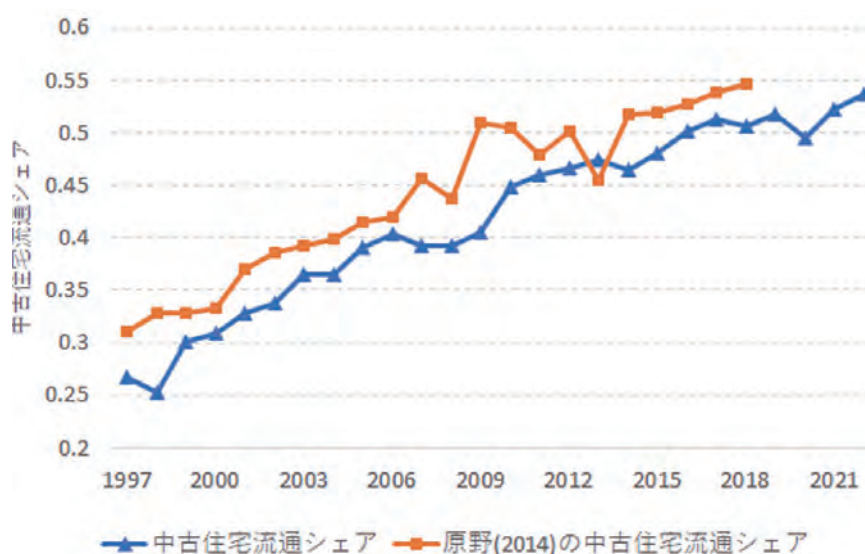
1997年の登記件数で比較すると、新築住宅の登記個数が中古住宅のおよそ2.7倍であった（保存登記が105.8万個、移転登記が38.7万個）。その後、保存登記個数は徐々に減少し、他方で移転登記個数は徐々に増加している。2010年頃から両者の差は小さくなり、2016年には移転登記個数が保存登記個数を逆転している。

【図1】 登記件数の推移





【図2】中古住宅流通シェアの推移



### 3. 中古住宅価格における築年数経過の影響 —東京都港区を対象とする実証分析—

こうした変化をふまえて、年間の住宅取引における中古住宅の流通シェアの推移を確認する。ただし、国土交通白書などで公表されている値は、実態を表しているとは言い難いため<sup>※1</sup>、本稿では原野(2014)で提示された住宅流通シェアを用いる。

【図2】は、原野(2014)で提示されている狭義の中古住宅流通シェアを推計可能な2018年度まで計算したものである。比較のために、登記件数に基づいた中古住宅流通シェアも併せて掲載している。両者を比較すると、登記個数に基づく流通シェアよりも原野(2014)の流通シェアの方が、若干数値が高くなっているものの、両者のトレンドは1997年以降上昇傾向にあることは共通している。また、2010年代後半になると、両シェアは50%を超えており、住宅取引において中古住宅取引が主流になりつつあることが窺える。

※1. この点については、原野(2014)で詳細が検証されている。

#### (2) 中古住宅の価格指数

中古住宅の価格動向は、国交省および日本不動産研究所が住宅価格指数を公表しており、これらの指数は、中古住宅価格が近年大きく上昇していることを指摘している。紙面の都合から、ここでは詳細を割愛するが、過去10年ほどで東京都内中古マンションの価格は、およそ1.5倍程度上昇している。

「2. 中古住宅市場の現状」で確認したとおり、中古住宅市場には変化が生じている。ただし、中古住宅流通市場を整備することの本質的な目的は、中古住宅取引を活性化させることで資産価値を維持することにある。なぜなら、資産価値が維持できれば中古住宅としての転売が容易になり、それによって様々な効果が期待されるからである。例えば、子育て時代に購入した住宅は、子供が独立した後は必要以上に大きなサイズとなり無駄が生じていることが指摘されている。しかし、資産価値が維持できれば、子供が独立した後に住宅を売却し、その売却代金を原資にして適切な住宅を購入し、残金を老後の生活費として充当することが可能になるだろう。

そこで、以下の分析では、東京都港区の中古共同住宅を対象として、築年数の経過が取引価格にどのような影響を及ぼしているのかについて、実証的に分析する。

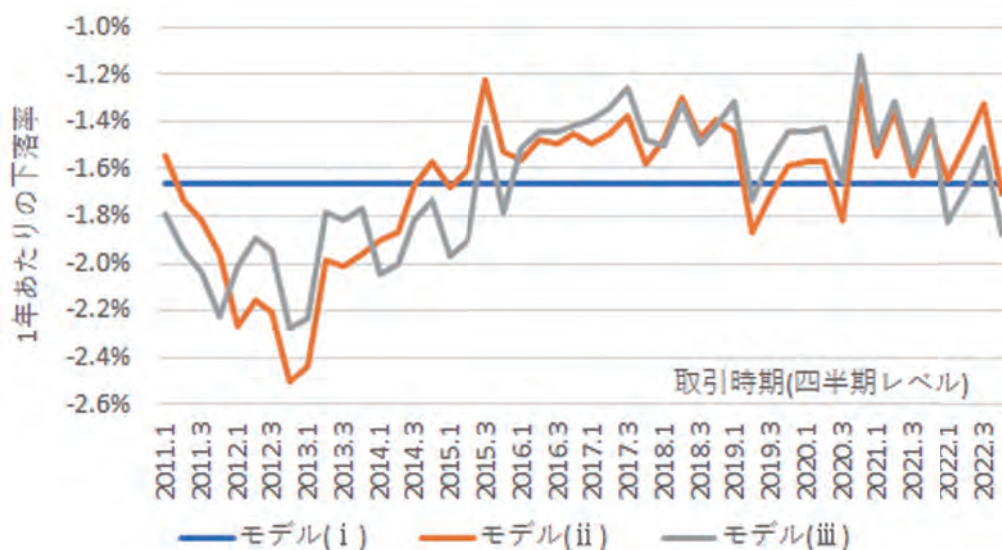
#### (1) データおよび分析モデル

以下の分析は、国土交通省が公開している土地情報総合システムに掲載されているデータを利用している。抽出したデータは、東京都港区において2011年以降に取引された中古マンション等のデータである。DLしたデータにおいて、用途が住宅であり、かつ属性情報が全て含まれている7,028件を利用している。

【表1】推計結果

	モデル(i)		モデル(ii)		モデル(iii)	
築年数	-0.017	0.000 ***	-	-	-	-
築年数×年別四半期ダミー	-	-	Yes	Yes	Yes	Yes
面積 (面積)	1.073	0.006 ***	1.070	0.006 ***	1.072	0.006 ***
最寄り駅までの距離 (対数)	-0.073	0.006 ***	-0.075	0.005 ***	-0.074	0.005 ***
都心までの距離 (対数)	0.064	0.010 ***	0.059	0.010 ***	0.053	0.010 ***
SRCダミー	-0.044	0.008 ***	-0.009	0.011	0.056	0.016 ***
リフォームダミー	0.097	0.008 ***	0.101	0.008 ***	0.099	0.008 ***
用途地域ダミー						
近隣商業地域	-0.058	0.033 *	-0.058	0.033 *	-0.040	0.034
準工業	-0.190	0.033 ***	-0.188	0.032 ***	-0.168	0.033 ***
商業	-0.044	0.033	-0.045	0.032	-0.028	0.033
第1種住居	0.050	0.035	0.045	0.035	0.051	0.035
第1種中高層	0.040	0.035	0.043	0.034	0.055	0.035
第2種住居	-0.043	0.034	-0.043	0.034	-0.020	0.035
第2種中高層	0.106	0.039 ***	0.106	0.038 ***	0.128	0.039 ***
タイムトレンド	0.044	0.001 ***	0.038	0.002 ***	-	-
タイムダミー	-	-	-	-	Yes	Yes
定数項	-74.659	2.196 ***	-62.351	3.389 ***	13.750	0.049 ***
サンプル数	7028		7028		7028	
修正済みR2	0.8837		0.8878		0.8891	

【図3】築年数の経過と価格への影響の推移



分析モデルは、築年数の経過による価格の影響を推計するために、3種類のモデルを用いている。いずれのモデルにおいても、面積や最寄り駅までの距離などの住宅属性はコントロールしているが、築年数とタイムダミーの扱いについて違いがあり、それにより分析結果の頑健性を担保している。

## (2) 分析結果

【表1】は、各モデルの推計結果をまとめたものであり、各モデルで推計した築年数の経過と価格への影響について図示したものが、【図3】である。

モデル(i)は、すべての期間で築年数の経過による価格への影響が一定であると仮定したものであり、その値は約1.7%/年となっている。【図3】では水平な直線として描かれている。



モデル (ii) は、分析した期間において築年数の経過による価格への影響は四半期ごとに異なると仮定した分析である。【図3】では、価格への影響が時期によって異なっていることが確認できる。特に2014年第3四半期までは、築年数の経過によって価格が下落する割合が相対的に大きかったことが示されている。それ以降、この値は小さくなっており、その値は約1.5%/年程度で安定している。

モデル (iii) は、時期によって生じる価格水準の変化を捉えるために、他のモデルでは利用していないタイムダミーを説明変数として用いている。【図3】をみると、タイムダミーを利用したこのモデルにおいても、築年数の経過による価格への影響は、モデル (ii) と概ね同様の傾向を示している。

これらの結果から、築年数の経過による価格への影響は、分析をした期間においてはおよそ1.7%/年程度であるものの、その値は一定ではなく時期によって変動していることが確認される。さらに、2010年代前半に比べると、近年は価格への影響が相対的に小さくなっており、およそ1.5%/年程度で推移していることが確認できた。

## 4. さいごに

「2. 中古住宅市場の現状」および「3. 中古住宅価格における築年数経過の影響—東京都港区を対象とする実証分析—」の分析結果は、中古住宅市場を整備するという各種政策が、功を奏している可能性を示すものである。また、中古住宅の資産価値は、従来よりも維持される傾向が強くなっていることが明らかになった。こうした現象が今後も続き、資産価格の下落が抑えられるようになれば、住宅購入後はもちろん、人生設計においてより多くの選択肢を持つことに繋がり、より充実した住生活に繋がることが期待される。

ただし、今後もこうした改善傾向が持続するかは、注視が必要である。住宅価格水準は上昇傾向にあるが、これは経済のグローバル化などの影響を受けていると考えられる。今回実証分析をした期間は、日経平均株価も上昇基調にあり、中古住宅市場の整備が進んだことを反映しているわけではない可

能性がある。今後、資産価格の上昇トレンドが変化した際に、中古住宅の資産価値が維持されるか否かを注視する必要があるだろう。

また、築年数の経過による価格への影響が過去に比べて小さくなったとはいえ、そのレベルが国際的にみて十分に小さいものであるとは言えないと思われる。こうした点について客観的に評価した研究がないため判断が難しいが、諸外国と同水準を目指すのであれば、価格の下落割合がさらに改善することが望まれる。

さらに、本稿で分析したのは、東京都港区という不動産取引が活発な都心部のデータであるため、他のエリアでも同様の傾向があるか否かはより広範な分析が必要である。特に、少子高齢化が進む日本においては、都市部以外では住宅需要が低迷することは必然であり、こうした地域においては中古住宅市場の整備を進めることと、その成果を評価する際には、こうした影響を加味することが重要である。

### ■参考文献

- ・国土交通省、「既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組み」, [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr2\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000055.html), 2023年7月20日
- ・土地総合情報システム,「不動産取引価格情報検索」, <https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>, 2023年7月13日
- ・原野啓. (2014). 我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察. 都市住宅学, 2014(85), 124-132.
- ・一般財団法人日本不動産研究所,「不動研住宅価格指数」, [https://www.reinet.or.jp/?page\\_id=14347](https://www.reinet.or.jp/?page_id=14347), 2023年7月13日

### ■原野啓 (はらのけい) 氏 プロフィール



上智大学大学院博士後期課程経済学研究科修了。博士（経済学）。

財団法人日本住宅総合センター、公益財団法人日本住宅総合センターを経て、2019年4月より現職。

専門分野は、ミクロ経済学、都市経済学、住宅・土地問題。研究実績は、「J-REITの価格割り当て誤差に関する分析 - 補正関数によるリスク分析 -」(経営財務研究第36巻(1・2号)16頁-46頁、2017年12月)、「既存住宅取引における建物価格査定と取引価格との関係」(都市住宅学第99号90頁-95頁、2017年10月)など。

# 部分断熱等改修実証事業の採択事例

パナソニック ホームズ株式会社  
パナソニック リフォーム株式会社

住宅ストック委員会では、昨今注目されている既存住宅の断熱改修の知見を深めるべく、「部分断熱等改修実証事業」に採択されたK様邸の見学会を行った。本改修実証事業を担当するパナソニック ホームズ株式会社及びK様より本誌への掲載も快諾いただいたため、その一部をレポートする。

## 1. 「部分断熱等改修実証事業」の概要

本事業は、今後適切な住宅の改修工事が広く、活発に行われるために必要となる「評価方法」や「設計・施工ガイドライン」等を整備するため、建設後一定期間が経過した住宅を公募し、改修工事に対して補助を行う事業である（【図1】）。

対象となる住宅は、平成11年基準の省エネ基準を満たしていない住宅で、住宅全体ではなく生活空間となる一部（LDK、寝室等の居室、水まわり、廊下等）に所定の要件を満たす改修工事を行うこと、また、部分断熱改修の効果を検証するための調査・測定に応じることが必要となる。1戸あたり、断熱改修に関わる工事費の1/2まで、100万円を上限に補助が受けられる。

スケジュールは、令和3年度に採択・事前調査、令和4年度に交付申請・改修工事・完了報告・改修後調査・補助金受取としている。

令和3年度第1回公募の結果、5件の提案が採択され、それぞれ改修メニューに応じた調査がとりまとめられた。K様邸の改修メニューは、「イ（U<sub>部分</sub>値）+設備改修」（【図2】）で、簡易調査・標準調査・詳細調査の3種類ある調査のうち、第1回採択では唯一の詳細調査となった。

【図1】事業概要

部分断熱等改修実証事業

暮らしの中で寒さ・暑さを感じることはありませんか？  
国土交通省は部分断熱等改修による断熱性能の向上を支援します。

部分断熱改修前 → 部分断熱改修後

部分断熱改修で住環境を改善してみませんか？

- 住宅の断熱性能の向上は、断熱層に必要なエネルギー消費量を軽減するだけでなく、足元や窓際の寒さ・暑さを和らげるため、快適な暮らしに繋がります。
- 住宅全体を改修するのではなく、空間や部分単位で改修することで、世帯人数・構成等の変化に応じた柔軟な暮らし方を実現できます。
- 例えば、部屋（エリア）や階（フロア）単位での改修が考えられます。

＜改修範囲の例＞

- 標準やLDK等、一部の部屋を改修
- 1階部分を全て改修 等

＜部分断熱改修のメリット＞

- メリット1 断熱等に必要エネルギー消費量を削減し、エネルギー削減の削減
- メリット2 その足元や窓際の寒さ・暑さを和らげ、快適さが向上
- メリット3 気候変動や生活様式の変化に応じた設備により、住みやすい環境が実現
- メリット4 必要な部位のみを改修することで、工事期間の短縮や費用の軽減が可能

所定の要件を満たした場合に補助が受けられます

- 100万円/戸（補助対象工事費の1/2以下）を上限として、改修費用の補助が受けられます。
- 平成11年以前に建築された戸建住宅（平成11年の省エネルギー基準を満たしていない）が対象です。
- 生活空間（LDKや寝室等の居室のほか、水まわり、廊下等も含む）を対象とした改修空間内において、所定の要件の断熱改修を求めます。
- 部分断熱改修の効果を検証するための調査や測定（本ページ下記で後述）に協力いただく必要があります。

補助対象物件では改修効果の調査・測定を行います

- 改修効果を明らかにするため、改修前後に住宅の断熱性能について、調査・測定を行います。どのような調査・測定を行うかについては、補助採択時に、対象物件ごとに指定します。

＜スケジュール＞

時期	内容	項目	備考
令和3年度 前期	事前調査	断熱	■ 全年度のうち2回の20日程度 （調査決定の内容により異なります）
（改修工事 の期間）	調査	■ 室内温度等の調査 ■ エネルギー消費量調査 ■ アンケート調査	
	改修	■ 改修工事の完了	■ 改修工事の完了
令和4年度 前期	改修後調査	断熱	■ 居住者等、事業者に費用負担はありません。 個人（改修後の断熱性能が指定する場合、改修費の一部も対応いたします）

○お問合せ先（部分断熱等改修実証事業）  
TEL: 03-4272-4770  
ウェブサイト: <http://www.sanc.jp/dannetsu/index.html>  
メール: [dannetsu@sanc.co.jp](mailto:dannetsu@sanc.co.jp)  
※上記ウェブサイトには詳しい情報も掲載しておりますのでご覧ください。

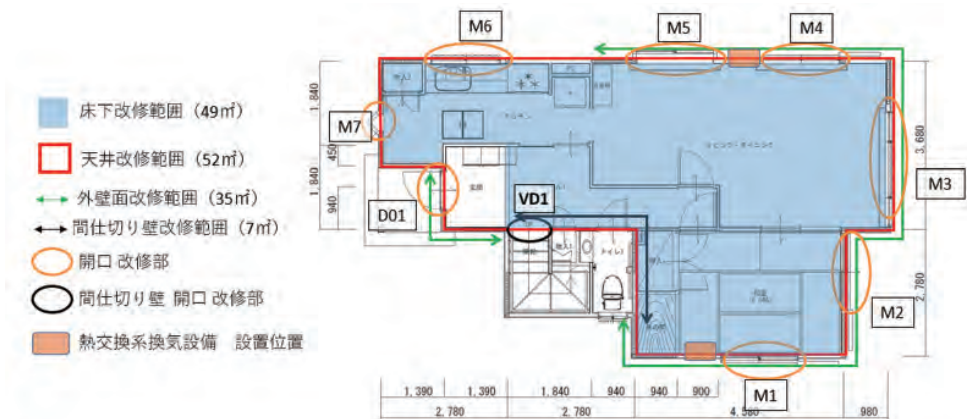
【図2】改修メニュー一覧

項目	内容	
イ	改修空間内のU <sub>部分</sub> 値	
	上記若しくは、部位ごとのU値（ZEH基準）	
ロ	改修空間内のU <sub>部分</sub> 値	
	上記若しくは、部位ごとのU値（断熱等級4相当）	
ハ	改修空間内の全ての窓、及び下記のいずれか一つ以上の部位の断熱改修	
	選択（複数可）	屋根又は天井
	壁	
	床	
	土間床等の外周部分の基礎	



## 2. 採択事業（断熱改修）の内容

【図3】改修計画図



外観



仕様

1階  
 外壁・間仕切り壁：旭化成建材㈱/ネオマ断熱ボードRS-20 フェノールフォーム断熱材1種2号CⅡ 20mm + 石膏ボード 9.5mm  
 天井：ロックウール100mm  
 床下：日本アクア㈱/アクアフォーム（現場発泡硬質ウレタン）50mm  
 開口部（LD3ヶ所）内窓設置：㈱LIXIL/インプラスLow-e複層ガラスグリーン（高遮熱仕様）（Low-E3mm-A12-3mm） M3,M4,M5  
 開口部（和室2か所）内窓設置：㈱LIXIL/インプラスLow-eフロストガラスグリーン（高遮熱仕様）（Low-E3mm-A10-5mm） M1,M2  
 開口部（キッチン2か所）一ガラス交換：日本板硝子㈱/スペースアクル M6,M7  
 開口部（玄関ドア）：カバー工法 ㈱LIXIL/リシェント K2仕様 G82クリエラスク(ED)採風 D01  
 間仕切り開口部（ホール1～階段）：ロールスクリーン設置 VD1  
 熱交換換気設備：LDK熱交換形壁掛換気扇12畳用・FY-12W-W、和室・熱交換形壁掛換気扇6畳用・FY-6W-W

K様邸は、神奈川県横浜市（地域区分6地域）に位置し、鉄骨造、地上2階建て、延床面積115.82㎡（1階56.94㎡、2階58.88㎡）。改修前は、築24年の新省エネ（平成4年）水準で、本事業ではZEH水準＋熱交換換気を改修メニューとして提案した。断熱改修の範囲は、1階の天井・外壁・床下、リビング・和室・キッチン・玄関の開口部（【図3】）。

部分断熱の改修ではあるものの、トイレと階段を除く1階部分は全て断熱改修を行った。床下には発泡ウレタンの吹付、天井にはパナソニック リフォーム㈱で初の試みとなる1階天井裏への断熱材の敷設、間仕切り壁には内張断熱材を施工した。開口部にはインナーサッシを設置し、出窓やキッチンなどの一部はガラス交換とした。また、既存住宅では窓枠の換気框で換気を行っていたが、開口部断熱により塞がれてしまうため、リビングと和室に熱交換換気設備を設置し、換気方法を変更した（【図4】）。

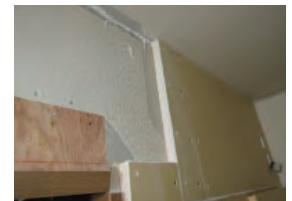
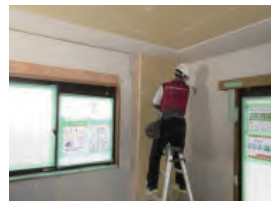
住まいながらのリフォームということもあり、工期は約1ヵ月半となった。納まりについても、造り付けの食器棚を数cmずらす、内張り断熱材は壁全体で段ができないよう外皮に面した箇所以外にも全面に施工する、開口部の断熱材では小口をどのように隠すか、クロスが剥がれないようにするためにはどうしたらよいかなどの検討を繰り返して、様々な工夫を凝らしながらの工事となった。

【図4】改修写真

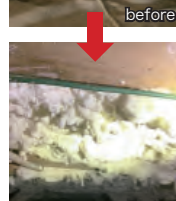
1階天井断熱：ロックウール t100 追加



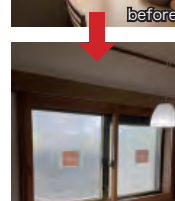
1階外壁断熱：フェノールフォーム内張断熱材 t29.5 追加



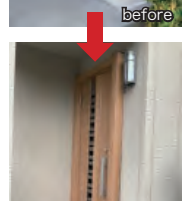
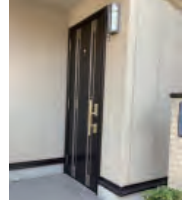
1階床断熱：硬質発泡ウレタン t50 吹付



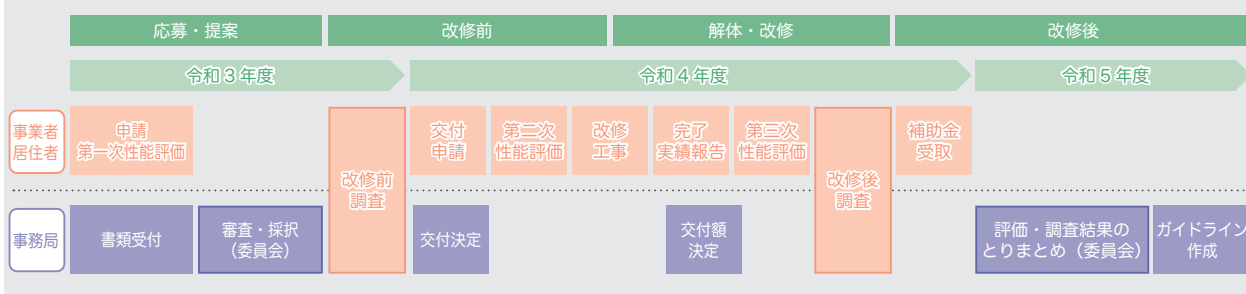
窓断熱：樹脂内窓（Low E 複層ガラス）



玄関ドアカバー工法：k2断熱仕様採風タイプ



【図5】事業スケジュール



採択事業スケジュールは、応募・提案の申請時に第一性能評価が行われ、交付申請後の第二性能評価では解体後に劣化等がないか、改修工事後の第三次評価では申請時に提出した仕様と同一であるかどうかの評価された。それぞれの段階で必要となる各種書類提出のほか、事務局の立ち合いでの調査が行われるなど、多くの工程を経て事業が進められた（【図5】）。

採択事業における改修前後の調査は、調査メニューである簡易調査・標準調査・詳細調査によって内容が異なる。K様邸で行われた詳細調査では、検査員が自ら測定機器を設置して調査を行うこととされており、温熱環境・気密性能測定・エネルギー消費量・壁や窓の表面温度の4項目を実施した（【図6】）。

### 3. 施工会社による独自の効果検証結果

パナソニックホームズ(株)とパナソニックリフォーム(株)では、オーナーに向けた部分断熱の訴求強化を図るべく、令和4年4月に断熱リフォームメニューとして「いまドキ健康断熱リフォーム」を本格始動させた経緯もあり、本事業と併せてパナソニックホームズ(株)の研究部門による効果検証も実施された。改修前後で、部位断熱性能・温熱環境・消費電力量等の計測を各20日間にわたり実施した。

断熱性能については、改修前後の天井・外壁・床の熱貫流率を算出し、理論値と比較したところ、±5%以内とほぼ同等といえる数値となり、想定通りの断熱性能の向上が確認できた。

室温については、暖房室（リビング）で+1.3℃、非暖房室（玄関）の日最低温度が+1.6℃と改修後に上昇した。また、HEAT20 G1で結露が発生するとされる室温10℃を下回る日数も、暖房室・非暖房室ともに減少した。体感温度に大きく影響される上下温度差については、床上100mmと1100mmの温度差が改修前の5.2℃からISOで快適指針値とされる3.0℃以内の2.0℃へと改善した。

値上げが続くリビングエアコンの消費電力量についても、42%低減したことが確認できた（【図7】）。

【図6】採択事業における調査の概要

#### ■改修前後の調査項目

##### 温熱環境の調査

簡易調査 標準調査 詳細調査



【概要】簡易調査では3ヶ所、標準調査・詳細調査では5ヶ所、温度センサー(自動測定)を設置いただきます。  
【期間】改修前と後の冬期(12~2月ごろ)でそれぞれ約3週間

##### 気密性能測定の調査

標準調査 詳細調査



【概要】調査事業者が専用の機器を用いて、気密性能の測定を行います。  
【期間】改修前と後の冬期(12~2月ごろ)でそれぞれ1回ずつ(約2時間)

##### エネルギー消費量の調査

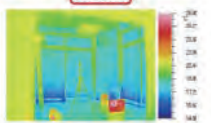
簡易調査 標準調査 詳細調査



【概要】①電気やガス等のエネルギー消費量一ヶ月ごとの検針票等から調査します。  
②標準調査・詳細調査では調査事業者が電力計等(自動測定)を設置することになります。  
【期間】①補助決定~事業終了の約1年半  
②改修前と後の冬期(12~2月ごろ)でそれぞれ約2か月

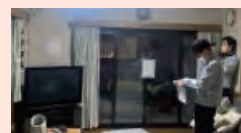
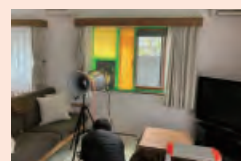
##### 壁や窓の表面温度の調査

詳細調査



【概要】調査事業者がサーモカメラを用いて、壁や窓の表面温度の測定を実施します。  
※調査は日射の影響が少ない朝や夕方~夜に実施します。  
【期間】改修前と後の冬期(12~2月ごろ)でそれぞれ1回ずつ(約2時間)

#### ■詳細調査の様子





【図7】パナソニック ホームズ(株)による効果検証の結果\*

各壁体の熱貫流率

		改修前	改修後
		天井	理論値 1.34 実測値 <b>1.39</b>
外壁	理論値	0.59	0.37
	実測値	<b>0.59</b>	<b>0.38</b>
床	理論値	0.83	0.38
	実測値	<b>0.81</b>	<b>0.39</b>

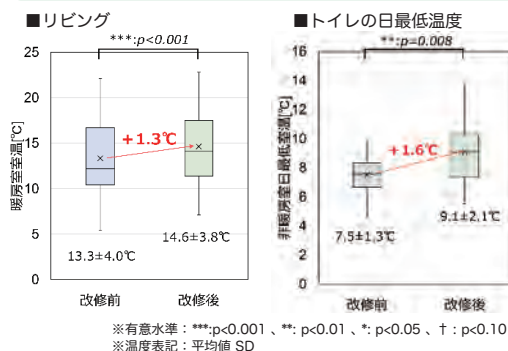
<計算式> 単位【W/m<sup>2</sup>K】  
熱貫流率=壁体熱流(W/m<sup>2</sup>) / 壁体前後空間温度差(°C)  
※温度差が大きい時間帯の約1時間の平均値

消費電力量(リビングエアコン)

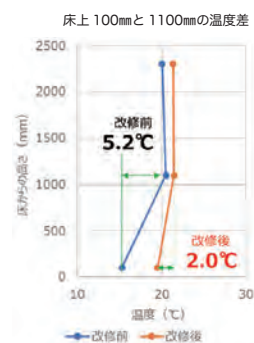


※本データは採択事業による調査とは別に、パナソニック ホームズ(株)にて独自に試験評価したものです。

室温



上下温度差(リビング)



室温10°Cを下回る日数

	暖房室	非暖房室
改善前(新省エネ)	17日	20日
改善後(ZEH)	<b>9日</b>	<b>14日</b>

## 4. 実際の住み心地について

K氏は、改修前後での暮らしを比較して良かったこととして、以下の点を挙げた。

### ①断熱性能の向上

これまで冬季に泊まりに来るのを嫌がっていた息子家族が、改修後の年末年始に来て、現在住んでいる東京のマンションと変わらないレベルで快適で暖かくなったと言っていた。自分たちも室内で着込んでいた防寒着を着なくても済むようになった。

### ②光熱費の軽減

消費電力量については元々オール電化だったが、電気代が値上げする中、電気代が1万円を切るなど、光熱費も軽減できていると実感している。

### ③遮音性能の向上

もともと静かな住宅街ではあるものの、より静かで快適な生活となった。外部からの音だけでなく、住宅内の1~2階間での遮音性も大変向上していると感じている。

### ④防犯性能の向上

内窓を設置したことでサッシが2枚となり、侵入に時間がかかるため、泥棒もターゲットとして選ばない可能性が高いのではないか。昨今、増加している強盗や空き巣に対しても有効だと考えている。

### ⑤アレルギー等のストレス軽減

夫婦そろって花粉症だが、1階部分では窓を開けずに熱交換換気扇を作動すれば、隙間風がなくなることでアレルギー症状も軽くなり、ストレスも感じにくくなった。

また、懸念事項とされる以下の点についても、実情を聞いた。

### ①居住スペースの狭小化

実際3cm程度ずつ狭くなったと思うが、実生活に支障はなく、狭くなったと感じることも全くない。TVなどの家電を壁側に寄せにくくなった、壁が減った分カーテンの房掛けの納まりが悪くなった程度であまり気にならない。

### ②断熱改修箇所以外の生活空間

1階の居住スペースを断熱性能向上で快適にした結果、2階との格差が際立つようになった。現在2階に寝室・浴室・洗面所があるため、サッシのみ断熱改修を予定している。1階の断熱改修を実施していない箇所について、トイレは現在自宅で過ごす時間が少なく、寒さを少し感じる程度ではあるが、リタイア後は何らかの対策が必要となる可能性はある。キッチン窓を真空ガラスにしたことと玄関を断熱ドアにしたこともあって、以前と比べて快適になったのではないと思う。玄関ドアの換気もよく使用していて好評ようだ。

### ③断熱改修箇所の使い勝手

内窓設置したことで防犯性能が向上したと考えているが、その分ガラス拭き等の掃除や開け閉めの動作も倍になるため、慣れるまでは面倒に感じるかもしれない。雨戸は、内側からでは何度も開け閉めする必要があるため、外へ出て開け閉めするなど、少し不便になった側面もある。

## 防災を考える - 第5回 -

# 地震発生予測の現状と課題 ～事前の備えに地震発生予測を活かす～

国立研究開発法人 海洋研究開発機構 海域地震火山部門  
地震津波予測研究開発センター センター長  
堀 高峰 氏

## 1. はじめに

「地震発生の予測を研究している。」というと、以前は「この辺でいつ地震が起こるかがわかったら教えて。地震が起こるまで逃げておくので。」と言われることがよくあった。最近では「地震の予知はやっばり難しいの?」と言われることが増えてきたが、「事前にわかれば逃げられるから、期待している。」と避難するための情報として期待されていることは変わらない。しかし、後で述べるように、数日以内に確実に大地震が起こるとは言えないので、避難するための情報として予測を活用するのは現実的ではない。

そこでこちらとしては、「いつ起こるかはわからないので、いつ地震が起きて揺れても困らないように、今のうちに備えておいて欲しい。例えば、寝ていて本棚が倒れてきたりしないように固定したり、本や食器が落ちてこないようにしたりすることが大事。建物の耐震性に不安があれば、診断を受けて対策することも必要。」と、実際に自分もしている身近でできること等を伝えるようにしている。「いつ起こるかがわかればその時逃げる」のではなく、「いつ揺れても困らないように備えておく」という人が増えて欲しい、大地震にみまわれたときに、「備えておいてよかった」と思える人が増えて欲しいと思って、機会があるたびに揺れへの備えを伝えている。

本稿では、我々が地震発生予測の研究をどのような考え方で進めているか、その現状と予測の難しさを紹介するとともに、予測の限界を踏まえて、その知見を

地震被害軽減のためにどのように活かそうとしているかについて述べる。

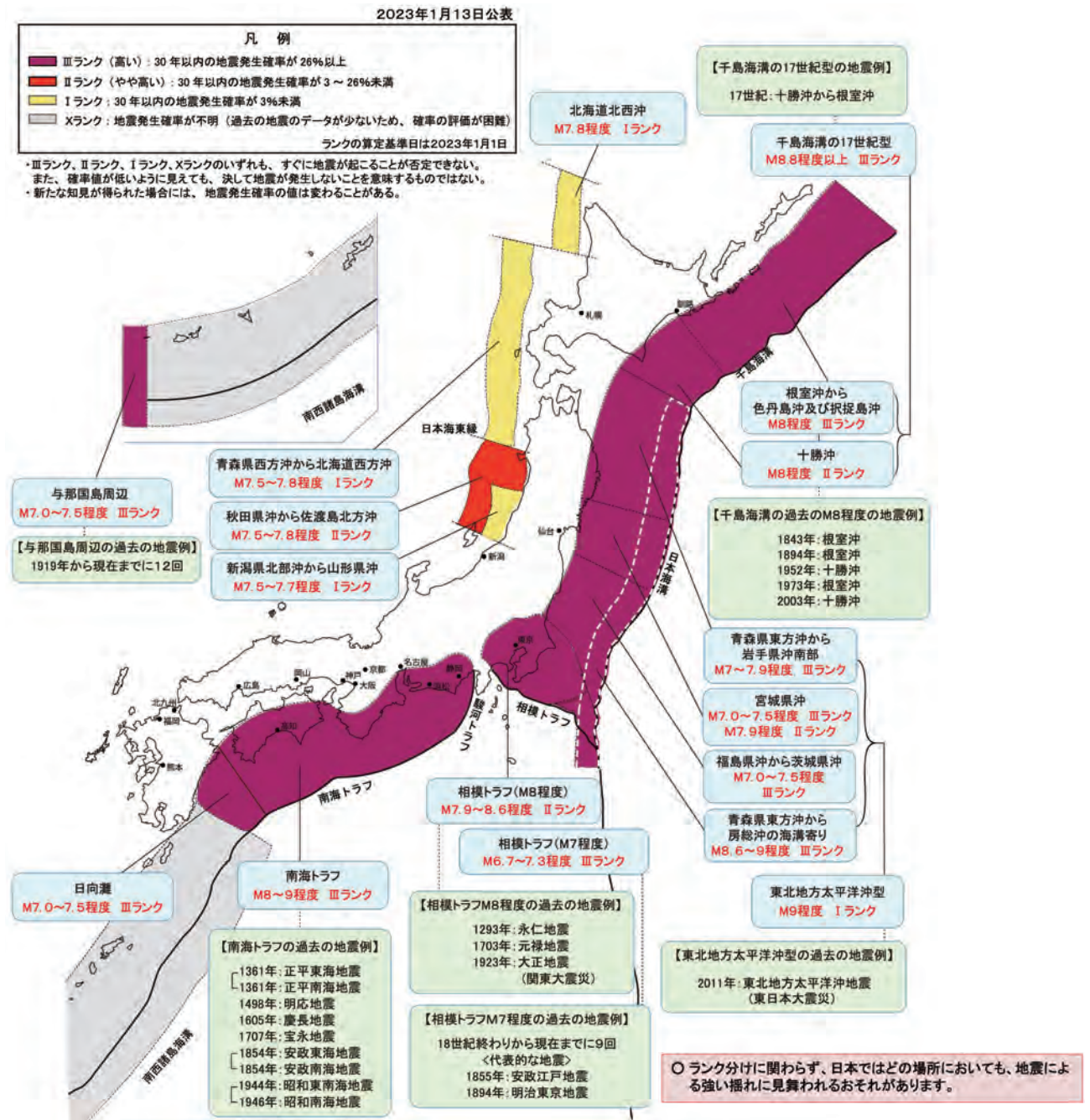
## 2. 地震発生予測の考え方

現在、国によって行われている地震発生予測は「長期評価」と呼ばれるもので、主要な活断層や海溝型地震を対象として、今後30年以内の地震発生確率にもとづいたランク分けを公表している（【図1】）。この発生確率は、過去に起きた地震と似た地震が繰り返すとの前提のもとで、過去の地震の平均的な発生間隔や最後に起きた地震からの経過年数等のデータに、統計モデルを当てはめて計算されたものである。一方、我々が研究している地震発生予測では、地震が発生する原因となる現象の現状を把握し、その現象がどのように推移するかを予測し、その結果として地震の発生可能性を評価することを目指している。これは、天気予報の降水確率が、雨の原因となる現象（気圧配置や気温、水蒸気量等）の現状把握とその推移予測を数値気象モデルで行った上で、その予測結果と過去の類似の状況、その際の降水データ等から確率を算出していることと類似した考え方である。降水確率は、過去の降水結果のみにもとづいた統計的な推定ではない。

では地震が起こる原因をモデル化することができるのだろうか。東日本大震災を起こした2011年東北地



【図1】海溝型地震の長期評価 (https://www.jishin.go.jp/main/img/hyoka\_kaiko\_rank.pdf)

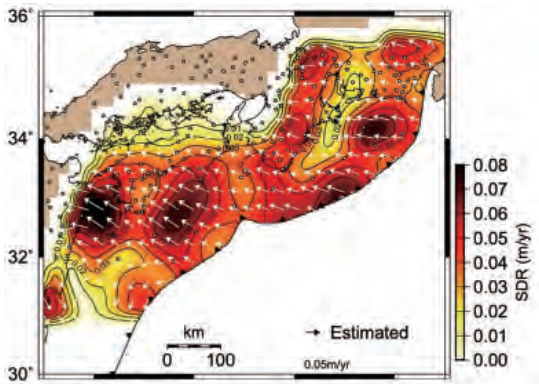


方太平洋沖地震のように、海の下で起きて津波をもたらす海溝型巨大地震は、絶え間なく続くプレートの動きと、プレート同士の境界の断層が固着することで周辺の岩盤にひずみが蓄積し、その固着がはがれて断層の高速なすべりが生じ、蓄積していたひずみを解消する過程であり、プレート境界での固着とすべりの時空間変化としてモデル化する (【図2】)。地震の原因となる現象を把握するためには、プレート境界の固着状態がわかればよいことになる。【図3】は、地表や海底の変形 (地殻変動) のデータをもとに、南海トラフで蓄積するひずみの割合を推定した結果の例を示して

【図2】海溝型地震の繰り返し発生をプレート境界面でのすべりの時空間変化で表す。



【図3】南海トラフにおける固着状態の推定結果の例 (Hori, Agata et al., 2021)。濃い色のところがより固着している。

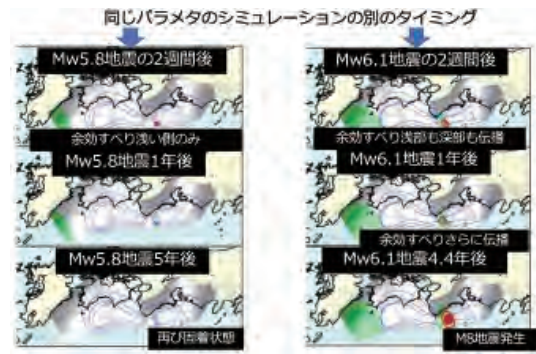


いる。同様な解析をすることで、北から、根室沖～十勝沖、青森沖、宮城沖～福島沖、茨城沖、房総沖、関東の下でも固着状態が確認されている。このうち宮城沖～福島沖は、東日本大震災を起こした海溝型地震の際にひずみが解消されているので、同じようなM9クラスの地震が数百年は起こらないと考えられる。一方、狭い範囲のM7クラスの地震を起こすひずみは蓄積されている。また、関東の下では100年前に関東大震災を起こしたM8クラスの海溝型地震でひずみが解消されているので同じような地震は当面起こらないと考えられるが、その際にひずみを解消しなかった領域が房総半島の下から東側にあると考えられており、ここでは1703年の元禄関東地震で解消した後、ひずみが蓄積されている。このように、観測されるデータから地震の原因となる現象を把握することができ、ひずみが確実に蓄積され、将来必ず地震が起こると言える。

さらに、プレートの沈み込む速度やプレート境界の固着のし易さやすべり方を表す摩擦法則を取り入れて、プレート境界のすべりの時空間変化のシミュレーションを行うことで、南海トラフの巨大地震の繰り返しのパターンをある程度再現することも可能になっている。このようなシミュレーションを現実に近い形で、将来どのような地震が起こりうるか、あるいは大地震の前にどのような現象が起こりうるかのシナリオを検討することができる。

例えば、2016年4月1日に南海トラフの震源域内で、数十年ぶりにマグニチュード(M)6.5の地震が発生し、その後プレート境界でゆっくりした断層すべりが浅部に進行し、2週間ほどで収まるということがあった。この現象に近い状況をシミュレーションで再現すると、あるケースでは実際に似たようにゆっくりした断層すべりが浅部に広がったあとに収まる。一方別のケースでは、ゆっくりした断層すべりが浅部だけ

【図4】M6クラスの地震後のシミュレーションにおける2つのシナリオ



左：ゆっくりした断層すべり(赤～黄緑)が浅部(図の下側)にだけ発生(上段・中段)した後、再び固着状態(白)になる(下段)。右：ゆっくりした断層すべりが浅部にも深部にも発生(上段・中段)した後、M8クラスの地震が発生する(下段)。

でなく深部にも広がり、その後M8クラスの巨大地震の発生に至る。このように、M6.5の地震後のシナリオには複数のパターンがあり、巨大地震に至る場合もあることがわかる(【図4】)。ただし、このような定性的なパターンは評価できるが、いつ巨大地震に至るかといった定量的な予測ができる訳ではない。少なくとも、震源域内でM6クラスの地震が発生し、ゆっくりした断層すべりが発生している際には、巨大地震に至る可能性が普段よりも高い状況が生じているとは言える。

なお、ゆっくりした断層すべりによる海底での地殻変動をリアルタイムで捉えられる地域は限られているので、そのための観測手法の開発と展開を我々は進めている。また、リアルタイムで捉えられた地殻変動データを逐次解析して、ゆっくりすべりや地震後の短時間に解析結果を出せるような現状把握と推移予測のシステムの開発を進めている。

### 3. 予測の限界を踏まえた被害軽減への活用

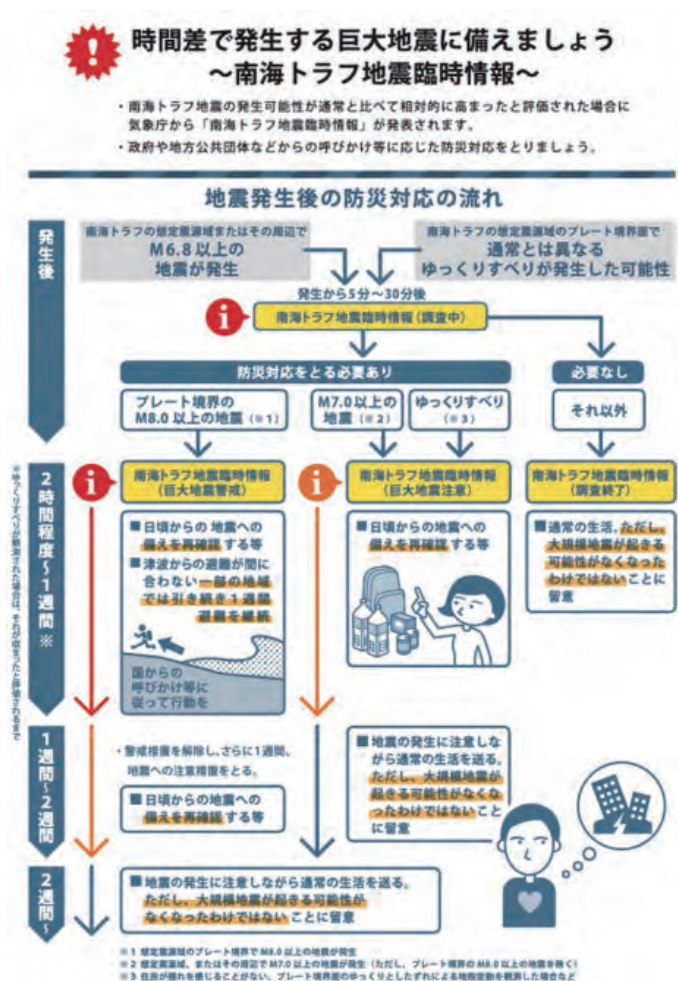
以前は、巨大地震前にプレスリップと呼ばれるゆっくりした断層すべりが発生し、それをリアルタイムに捉えることで巨大地震の発生を予知できると考えられていた。しかし、その後の研究の結果、類似のゆっくりした断層すべりが発生しても、巨大地震に至らない場合もあれば、地震が発生してもM8以上には至らない場合もあれば、M8以上になる場合もある等、様々な場合があり得ることがわかってきた。このため、2～3日以内に特定の地域で確実に大地震が起こることを言い当てることはできないことから、予知を前提とした警戒宣言やそれに伴って社会システムを止めることはなくなった。その代わりに、普段と異なる現象が起



きた際（例えば、南海トラフの半分の領域でM8クラスの巨大地震が発生したり、ゆっくりした断層すべりが普段と異なるパターンで発生したりした場合）には、「南海トラフ地震臨時情報」を気象庁が発表して、巨大地震の発生可能性が普段よりも高いことを踏まえた対策をすることになっている（【図5】）。

M8クラスの巨大地震が発生した場合には、引き続き巨大地震が発生する可能性に備えて、揺れてからでは津波からの避難が間に合わない場合に限って事前の避難をすることになっている。ここで重要なことは、「揺れてからでは津波からの避難が間に合わない場合」をいかに事前になくすかである。また、M7以上の地震やゆっくりした断層すべりが普段とは異なるパターンで発生した場合は、「日頃からの地震への備えの再確認」をすることになっている。一見すると、何もしなくていいように受け取られかねないが、これは、「普段よりも巨大地震の発生する可能性が高まった状態」を示す情報なので、この機会に、「それまで実施していない揺れへの備えをすることで、地震に備えるレベルを上げること」が重要と考える。

【図5】 南海トラフ地震臨時情報のリーフレットより  
([https://www.jma.go.jp/jma/kishou/books/nteq/leaflet\\_nteq.pdf](https://www.jma.go.jp/jma/kishou/books/nteq/leaflet_nteq.pdf))



## 4. おわりに

現時点では、「備えの再確認」という消極的な対策しか挙げられていない。しかし、本当は、耐震性の向上といった積極的な対策も実施できるように、組織的な取り組みができればと考えている。素人的なアイデアであるが、臨時情報が出された場合には、国や自治体、企業が「耐震補強強化週間(月間)」のようなものを設定し、耐震グッズのセールや住宅の耐震補強工事の割引など、耐震対策を加速するような取り組みができないだろうか。なお、本稿では海溝型地震を取り上げたが、活断層に関係した地震については、地震発生の原因となる準備過程のモデル化の研究が進められている。一方で、海溝型地震の前数十年間に内陸の被害地震が多くなる活動期も知られており、揺れへの備えがより必要とも言える。いずれにしても、海溝型地震や活断層に関係した大地震は将来必ず発生する。自分が生きている間でなければ、子や孫

がその地震を経験することになる。大地震が起きた際に、「備えておいてよかった」と思う人が増えるために、あらゆる手を尽くすことが重要であり、そのために地震発生予測情報を活用していきたいと考えている。

■参考  
Hori, Agata, et al., (2021) 73:84 <https://doi.org/10.1186/s40623-021-01404-5>.

### ■堀高峰(ほりたかね)氏 プロフィール



国立研究開発法人海洋研究開発機構・海域地震火山部門・地震津波予測研究開発センター・センター長、上席研究員。三重県出身。専門は地震発生予測。京都大学大学院理学研究科地球惑星科学専攻博士課程修了、博士(理学)。海洋科学技術センター研究員などを経て、現職。静岡県立大学客員教授、地震調査研究推進本部専門委員、地震予知連絡会委員・運営検討部会委員、日本地震学会代議員、HPCI コンソーシアム理事。

# 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」をテーマに連載をしてきました。今回は最終回となります。



- 最終回 -

## 住宅税制の課題と抜本的見直しの展望

公益財団法人 日本住宅総合センター  
大柿 晏己 氏

### 1. 総論 ~ 「住宅税制」とは

「住宅税制」の定義は必ずしも確立されているわけではないが、本稿における「住宅税制」とは、単一の税を指すものではなく、「住宅の取得・保有・譲渡の各段階で関係する複数の税について設けられている特例」のことである。

その数はきわめて多く【表1】、まるで特例集団の様相を呈しているが、これは、不動産取引にはそれだけ多くの税が課せられており、かつ、それが住宅である場合には、原則どおりの課税をすると過重な負担となるため国民の住宅取得支援の観点からの特例措置がどうしても必要であることを意味している。

また、「住宅税制」のほとんどは時限措置であり、多くの複雑な要件が設定されている。これは「住宅税制」が政策税制と位置づけられているからである。政策税制とは基本原則に対する例外であり、もし特定の政策遂行という目的がなかったならば歳入の確保、課税の公平等の観点からみて容認できない優遇措置である。そのため、必要な期間に限り、真に政策的配慮が必要な者に対してだけ適用することを前提にしているのである。

しかし、このことは、①期限が到来するたびにそれを延長するかどうかの議論をしなければならず、制度としての安定性に欠ける、②これら特例がそれぞれの時代的背景と政策的要請のもとに個別に導入されてきた結果、適用期限や要件がバラバラで複雑さを招いている等の不都合を生じさせている。

住宅需要者は、頭金の形成から住宅ローンの返済ま

で慎重な見通しと計画の下に、長期間の熟考を経て取得行動を起こすものである。住宅取得を検討している間に制度が頻繁に変更されるようであれば需要者の計画に大きな狂いが生ずることになる。また、税制特例は取得後の負担軽減だけでなく、それを周知することにより新たな需要を喚起する役割を担っているため、制度として簡明であることが求められるのである。

### 2. 現行「住宅税制」の問題点

#### (1) 短期間の延長を繰り返す時限措置

【表2】は、固定資産税の新築住宅1/2減税特例の改正経緯を示したものである。もともとこの特例は、昭和39年度の固定資産税の評価方法抜本見直しの結果、土地の新評価額が6.5倍にも上昇したことの激変緩和措置の一環として——土地の税負担緩和措置と同時に住宅の減額措置が創設されたのも不思議なことだが——導入されたものである。

この特例は、2、3年という短期間の延長を繰り返しながら現在まで半世紀以上も継続している。直近の適用期限は令和6年3月31日で、多くの住宅需要者はそれ以降も延長されるであろうと考えているが、その保証があるわけではない。住宅需要者の間に完全に定着しているにもかかわらず短期間の延長を繰り返さなければならない理由は見出し難く、本制度は恒久的措置に移行するべきである。



【表 1】住宅需要者支援策としての主要な特例

税の種類	特例の内容
印紙税	○ 不動産売買契約書、工事請負契約書の税率の軽減 ★ 契約金額に応じて、階級定額税率の 50% ~ 20% を軽減
登録免許税	○ 新築住宅の所有権移転登記等の軽減税率 ★ 所有権移転登記 本則 :20/1000 → 3/1000 ○ 既存住宅の所有権移転登記等の軽減税率 ★ 所有権移転登記 本則 :20/1000 → 3/1000 ○ 新築長期優良住宅の所有権移転登記等の軽減税率 ★ 所有権移転登記 本則 :20/1000 → 1/1000 (戸建ては 2/1000) ○ 買取再販住宅の移転登記の軽減税率 ★ 一般住宅 :3/1000 → 1/1000 ○ 住宅敷地の所有権移転登記の暫定税率 ★ 本則 :20/1000 → 15/1000
不動産取得税	○ 新築住宅の課税標準の控除 課税標準から 1,200 万円を控除 ○ 既存住宅の課税標準の控除 課税標準から一定額 (100 万円 ~ 1,200 万円) を控除 ○ 新築長期優良住宅の課税標準の控除 ★ 課税標準から 1,300 万円を控除 ○ 住宅用地の税額の減額 敷地の税額から、住宅床面積の 2 倍に相当する税額分を減額 ○ 住宅および敷地の税率の軽減 ★ 本則 :4% → 3% ※上記以外に、住宅建設事業者、分譲事業者、リフォーム業者等を対象とした特例がある
固定資産税	○ 新築住宅の税額の 1/2 減額 ★ 一定期間 (3 年間、5 年間、7 年間) の税額を 1/2 に減額 ○ 住宅用地の課税標準の特例 住宅用地の課税標準を 1/6、1/3 に減額
所得税・住民税	○ 居住用財産の買換え特例 ★ 居住用財産の譲渡益について、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ ○ 居住用財産譲渡の特別控除 居住用財産の譲渡益から 3,000 万円を控除 ○ 居住用財産譲渡損失の繰越控除制度 ★ 居住用財産の譲渡損失の譲渡年以後 4 年間の繰り越し控除 ○ 居住用財産譲渡の場合の軽減税率 譲渡益 6,000 万円以下の部分 10% (+ 住民税 4%)、6,000 万円超の部分 15% (+ 住民税 5%) ○ 住宅ローン減税 ★ 借入金年末残高の一定割合を所得税額から控除 (控除不足分は住民税から控除)
贈与税	○ 直系尊属からの住宅取得資金贈与の特例 ★ 直系尊属からの住宅資金贈与の一定限度の非課税 ○ 相続時精算課税制度の住宅取得資金の特例 ★ 住宅資金の場合に限り、贈与者の年齢要件を緩和
消費税	※住宅であることを理由とする特例は講じられていない。

★印はすべて時限措置

【表 2】固定資産税の新築住宅の 1/2 減額措置の改正経緯

昭和 39 年度改正	昭和 44 年までの時限措置として創設 (戸建て :3 年間、マンション 4 階以下 :5 年間、同 5 階以上 :10 年間、税額の 1/2 を減額)
昭和 44 年度改正	適用期限の 6 年延長
昭和 50 年度改正	適用期限の 3 年延長
昭和 51 年度改正	減額期間の短縮 (5 階以上のマンション :10 年間 → 7 年間)
昭和 52 年度改正	適用期限の 3 年延長。減額期間の短縮 (マンション :一律 5 年間)
昭和 54 年度改正	適用期限の 3 年延長
~	(この間、3 年ごとに延長)
平成 6 年度改正	適用期限の 2 年延長
平成 8 年度改正	適用期限の 3 年 3 カ月延長
平成 10 年度改正	適用期限の 2 年延長
~	(この間、2 年ごとに延長)
平成 20 年度改正	長期優良住宅の減額措置の創設 (戸建て 5 年間、マンション 7 年間)
平成 22 年度改正	民主党政権下で廃止案が提示されたが、最終的には適用期限の 2 年延長
~	(この間、2 年ごとに延長)
令和 4 年度改正	適用期限の 2 年延長

## (2) 税によって異なる適用要件

各種特例の要件の一つに「住宅床面積要件」がある。これは床面積要件を設けることで居住水準の向上を政策的に誘導するためである。

しかし、【表3】にあるとおり、それぞれの特例によって床面積が異なる。しかも、この面積要件は時代とともに拡充されてきたが、その時期も税目ごと微妙にズレている。

租税には、国税・地方税、所得税・資産税等の性格の違いによって固有の原理・原則があるとしても、「政策的に取得を支援すべき住宅」が税によって異なることに合理性はなく、統一を図るべきである。

## (3) 意味不明の要件もある

【表4】は、住宅ローン減税制度の年収要件の変遷を示したものである。この年収要件は昭和56年の導入以来、頻繁に改正されているが、実態は2,000万円と3,000万円の間を往復しているだけである。

国税庁「民間給与実態統計調査」によれば、年間給与額2,000万円以下の人員は全体の99.46%（平成29年～令和3年の加重平均）である。つまり、ローンで住宅を取得する平均的勤労者にとっては、2,000万円以下であろうが3,000万円以下であろうが、ほとんど関係ないのである。

【表3】各種特例における住宅床面積要件の改正経緯

	住宅ローン減税		住宅資金贈与特例		登録免許税特例		不動産取得税特例		固定資産税特例	
	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限
現行基準以前の床面積要件の推移	昭和38年以前	(特例自体がなかった)	(特例自体がなかった)	(特例自体がなかった)	(特例自体がなかった)		なし	なし	(特例自体がなかった)	
	昭和39年				なし	なし	なし	85㎡		
	昭和42年				なし	120㎡	なし	100㎡		
	昭和44年				なし	120㎡	なし	100㎡		
	昭和47年	なし	120㎡	なし	165㎡	なし	なし			
	昭和48年	なし	165㎡	なし	165㎡	なし	なし			
	昭和55年	なし	なし	なし	165㎡	なし	なし			
	昭和56年	40㎡	なし	40㎡	165㎡	40㎡	165㎡	40㎡	165㎡	
	昭和59年	なし	なし	40㎡	165㎡	なし	なし	なし	なし	
	昭和61年	なし	200㎡	なし	200㎡	なし	180㎡	なし	なし	
	// 7月	なし	なし	なし	200㎡	なし	200㎡	なし	200㎡	
	昭和63年	なし	撤廃	なし	なし	なし	40㎡	なし	なし	
	平成3年	なし	220㎡	なし	なし	なし	40㎡	なし	なし	
	平成5年	50㎡	なし	50㎡	なし	50㎡	なし	なし	なし	
	平成6年	なし	240㎡	なし	240㎡	なし	なし	なし	なし	
	平成10年1月	なし	なし	なし	なし	なし	240㎡	なし	240㎡	
	// 7月	なし	なし	なし	なし	なし	50㎡	なし	なし	
	平成11年	なし	撤廃	なし	撤廃	なし	撤廃	なし	なし	
	平成13年	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	280㎡	
平成14年	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	50㎡		
平成24年	なし	なし	なし	240㎡	なし	なし	なし	なし		
現行	50㎡以上 <sup>(※)</sup>	なし	50㎡以上 <sup>(※)</sup>	240㎡以下	50㎡以上	なし	50㎡以上	240㎡以下	50㎡以上	280㎡以下

(※) 年収1,000万円以下の者に限り、40㎡以上50㎡未満でも適用される。

【表4】住宅ローン減税制度における年収要件の変遷

改正年度	年収要件（年間所得金額）の金額	改正の理由
昭和56年度	年収要件の導入（800万円以下）	自力取得が可能な高額所得者まで優遇するのは不相当である
昭和61年度	800万円以下→1,000万円以下	内需拡大策の一環として住宅建設促進のための税制上の措置を強化する
昭和63年度	1,000万円以下→3,000万円以下	終身雇用形態の下で、定年間際になって住宅を取得する者を救済する
平成3年度	3,000万円以下→2,000万円以下	限られた財源の範囲内で一般サラリーマン中心の持家取得を促進する
平成6年度	2,000万円以下→3,000万円以下	総合経済対策の一環として、住宅建設を一層促進する
平成7年度	3,000万円以下→2,000万円以下	租税特別措置の中で減額が最大規模となっている
平成10年度	2,000万円以下→3,000万円以下	景気対策に資するため住宅建設の一層の促進を図る
令和3年度	(50㎡未満の住宅の場合：1,000万円以下)	低所得者を中心に幅広い購買層の需要を喚起する
令和4年度	3,000万円以下→2,000万円以下	超低金利の下で、高額所得者による不要の借入れを排除する

※表中、改正の理由は、「改正税法のすべて」（財大蔵財務協会）各年度版における主税局担当者の解説をもとに、筆者が作成した



年収要件の存在は「住宅ローン減税は金持ち優遇ではない」という象徴的意味があるとしても、このように頻繁に変更しては実効性も乏しく、無意味な要件は廃止すべきである。

実は、これらの問題点は当局がその気になればすぐにでも是正できる事項である。是正しても納税者にとって制度が単純明快になるだけで、他の制度や税金には影響を及ぼさないからである。

しかし、これらとは別に、現行「住宅税制」には抜本的に見直すべき課題がある。

### 3. 「住宅税制」の抜本的見直し

消費税は、当初、税率3%で導入されたが、現在では10%に引き上げられている。今後の社会保障費負担の増加傾向を踏まえれば、税率のさらなる引上げは不可避とされている。

このような状況下で、これまであまり議論されてこなかった「住宅税制」の問題点がいつそう明らかとなってきたのである。

(一社)住宅生産団体連合会がとりまとめた「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言(以下「住団連提言」)」では、流通税、固定資産税、消費税等について今後の改革の方向が提案されている。

これらは大いに示唆に富むものであるが、それらを実現する上で解決しなければならない課題も多く、「住団連提言」では詳しく触れられていない部分もあるので、以下でそれを簡単に紹介したい。

#### (1) 流通課税改革についての課題

「住団連提言」では、印紙税の廃止、登録免許税の手数料化、不動産取得税の廃止を提案している。

まず、登録免許税を登記事務の費用程度に手数料化するためには、現行登記制度の見直しについても議論しておく必要があるだろう。

また、不動産取得税の廃止に伴う都道府県の税収減をどう補填するかが課題であり、それを地方消費税の増額で対処しようとするれば、消費税の税率は相当に引き上げなければならない。もし、都道府県の行政システムの見直しにまで踏み込むならば、地方自治制度や地方交付税制度についても議論しておく必要がある。

#### (2) 固定資産税改革についての課題

「住団連提言」では、固定資産税の改革の方向として、

住宅への課税を廃止し、その敷地への課税に一本化することを提案している。

この考え方は、固定資産税の課税の根拠とされる市町村行政サービスが現実に地価に反映されていること、ブラックボックス化している家屋評価の問題解決にも資する点で十分検討に値すると考える。

しかしながら、固定資産税は市町村民税と並んで市町村財源の中核である。家屋への課税を廃止して土地への課税に一本化した場合、そのままでは市町村行政サービスの水準を維持することができない。仮に、固定資産税収の土地と家屋の比率が1:1とした場合——実際には固定資産税収の土地:家屋:減価償却資産の比率は4:4:2である——家屋の減少分だけ土地への課税を増税する必要がある。

例えば、高層ビルが建築されている土地の場合、土地の税額が増えても建物の税額がゼロになるから全体の税負担は変わらない。しかし、低・未利用の土地の場合、土地の税額だけが增加することになる。

また、同じ住宅でも戸建て住宅とタワーマンションでは建物と敷地の比率は大きく異なるし、都市型産業と重厚長大型の産業では土地資産と建物資産の構成比が異なる。

建物への課税廃止が「住宅」に限定したものであるならばともかく、事業用建物についても課税を廃止し土地への課税に一本化するとすると、産業間で新たな利害の対立を生む可能性がある。

#### (3) 消費税改革についての課題

現行の消費税は、名称こそ「消費」税となっているが、納税義務者は消費者ではない。消費税の本質は事業者の付加価値に対する課税であり、前段階税額控除により課税の累積を排除しつつ、最終価格に転嫁することで消費者に実質的に負担を求めるものである。

しかし、住宅への消費税の課税は、

- ① 価格が高額であるため、購入時の一括払いは過大な負担になること、
  - ② 住宅の消費は相当長期間にわたって行われ、かつ、中途での流通が一般的に想定されること、
  - ③ 住宅建設の高い経済波及効果のゆえに、住宅投資の極端な変動は経済に悪影響を及ぼすこと、
- 等により何らかの政策的配慮が必要とされている。

そのため、税率の引上げのたびに「住宅ローン減税」の拡充、「住まい給付金」の創設、「住宅取得等資金贈与特例」の拡充等、消費税以外での負担軽減措置が講じられてきたが、それでは限界がある。

これについて、「住団連提言」では、「住宅所有者が受ける毎年の住宅サービスに応じて毎年負担する方式」への転換を提案している。ただし、この方式を導入する場合には、以下の問題点について検討しておくなければならない。

- ① 納税義務者でない消費者の負担について消費税法で直接規定することはできないから、住宅価格への転嫁を認めない代わりに、輸出免税やゼロ税率類似の方式により最終事業者であるハウスメーカー等に前段階までの税額を全額還付することになるだろう。この場合、恒常的に還付を受ける事業者と中間段階の事業者の間で不公平感が生じる問題に加え、還付申告や事後調査に関連する事務負担やコストも無視できない。
- ② 消費者は毎年の住宅サービスに応じた額を負担するとしても、その算定方法やそれを確実に徴収する仕組みを構築しなければならない。また、途中で譲渡が行われた場合でも二次取得者へ円滑に引継ぐ仕組みが必要となる。
- ③ 消費者の負担は、一種の「長期分割払い」となるが、その分だけ消費税の課税ベースが侵食されることになる。住宅価格は高額であるためその規模も大きくなることから、財政当局の強い抵抗を受け、減収分だけの標準税率引上げを誘発しかねない。
- ④ 住宅サービスに応じた負担を消費者から毎年徴収する場合、現行の固定資産税との違いを明確にしておかないと「二重課税」との批判を受ける。つまり、これは消費税法の改正というより、新しい税の創設であり、実現にはかなりの時間と議論を必要とするであろう。

## 4. もう一つの課題 (Policy Feasibility)

前述のとおり、「住宅税制」の抜本的見直しは不可欠の課題であるが、理論的に妥当であるということと、それが実現可能であるということは別の問題である。

ここで、わが国の税制改正プロセスの特殊性について指摘しておきたい。

わが国では租税の改廃は必ず国会の審議を経て立法手続きで行われる必要があるが、その内容は政府「税制調査会」

で審議される建て前である。政府「税制調査会」とは、租税制度に関する基本的事項を調査審議することを目的とした内閣総理大臣直属の機関で、わが国における税制改正の最高の意思決定機関である。

しかし、現実には与党「税制調査会」という政治の場で実質的内容が決定され、それが与党の了承の下に法案化されて国会に提出されるのである。

税制は産業界や国民各層の利害と密接に関係している。一方、選挙で選ばれる国会議員は地域・業界・各種団体等の利益を代表している。そのため、租税理論としての合理性や整合性よりも、その時々々の政治・経済・社会の力学の影響を受けることが少なくない。

単に減税額が増える程度の改正であれば財務省や地方公共団体等の抵抗を受けるだけで済むが、歳出構造や行政システムの見直しまで関係する改革となる場合には大きな政治的問題になることが予想され、租税理論以外の複雑な要因によって思いもよらぬ結果になることもあり得るのである。

「住生活基本法」にあるとおり、国民住生活の安定・向上に関する施策を制定し、実施することは国・地方公共団体の責務であり（同法第7条）、政府はその施策の実施に必要な法制上、財政上又は金融上の措置を講じなければならない（同法第10条）。また、ここでいう法制上の措置には、住宅税制の拡充、交付金・補助金等の活用を含むとされている。（衆・参両院の国土交通委員会付帯決議）

「住宅税制」は従来のように個別の税制ごとに設けられた特例の集合体ではなく、今後は統一的な思想と哲学のもとに体系的で、安定性の高い制度として再構築されることが必要であり、そのためにも、関係各方面において真摯な議論が尽くされることを期待したい。

### ■大柿晏己（おおがきやすみ）氏 プロフィール



公益財団法人 日本住宅総合センター  
嘱託（元専務理事）。

中央大学法学部法律学科卒業。1973年 社団法人不動産協会事務局入社。1995年 同事務局長。入社以来、土地税制・住宅税制・消費税・地価税等の税制改正業務を担当。

1980年の宅建業法第8次改正に際し、標準媒介契約約款策定WG、価格査定マニュアル策定WG等に業界委員として参画。

2001年に財団法人日本住宅総合センターに移籍し、2006年同専務理事。2023年より現職。



## 住宅局長就任のご挨拶



国土交通省 住宅局長  
石坂 聡 氏

この度、住宅局長を拝命いたしました石坂です。これまで住宅局審議官として皆様大変お世話になりました。局長就任にあたり、改めて御挨拶申し上げます。

住宅生産団体連合会におかれましては、その設立以来、住宅生産・供給に関する政策提言や調査・研究等を通じて、国民の豊かな住生活の実現に大きく貢献してこられましたことに対し、心より敬意を表します。

まず、本年発生しました能登地方を震源とする地震及び梅雨前線による大雨により亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された方々に心よりお見舞いを申し上げます。被災地における1日も早い生活・暮らしの再建に向けて、引き続き、支援に万全を期してまいります。貴連合会会員の皆様のご協力に感謝申し上げますとともに、被災者の生活再建等への更なるご協力をいただきますよう、お願いいたします。

我が国においては少子高齢化が進展しており、2022年の出生数は80万人を割り、出生率は過去最低の1.26を記録しました。まさに少子化対策は、待ったなしの状況にあります。本年6月に閣議決定された「こども未来戦略方針」等を踏まえ、こどもや子育て世帯の目線に立った「こどもまんなかまちづくり」を加速化させるとともに、子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化してまいります。

このような状況の中、住宅政策についても、大きな転換点を迎えていると考えております。住宅の新築着工については、昨今の資材の価格急騰等を受けて、いまだ厳しい状況にあります。一方、我が国の住宅ストックは約6,000万戸を超え、既に世帯数を上回っているものの、その「質」に目を向けると、耐震性や省エネ性能、バリアフリー性能などが不十分なものが多くを占めています。また、居住目的のない空き家についても年々増加し

ている状況にあります。将来世代に継承するに相応しい住宅ストックを形成するには、高い性能の住宅への新築・建替え、リフォームによる性能向上、空き家対策の三本柱をバランスよく総合的に推進する必要があります。

そのような中、先の通常国会においては、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が無事に成立しました。今後は、その円滑な施行に向け、きめ細かな周知や実施体制の整備に取り組んでまいります。

また、2050年カーボンニュートラルの実現も重要な課題です。令和4年に改正された建築物省エネ法等により、2025年度から省エネ基準適合が義務化されますが、その円滑な施行に向け、準備に万全を期すとともに、新築住宅の省エネ化と既存ストックの省エネ改修を強力に支援してまいりますので、貴連合会の皆様には、住宅業界を力強く牽引していただけるようお願いいたします。

加えて、単身高齢世帯等の増加等も踏まえ、住宅の確保に配慮を要する方々への支援についても、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による検討会を設置し、円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について、検討を開始したところです。

このほかにも、国産材への転換促進、建築・都市のDXの推進、マンションの長寿命化と再生の円滑化、国土強靱化など、住宅業界をとりまく課題は山積しています。貴連合会におかれましては、こうした政策課題への御理解、御支援をいただくとともに、国民が真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて、一層積極的な取組をいただきますよう、お願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員の皆様のご更なる御発展と、皆様の益々の御健勝、御活躍を祈念いたしまして、就任の挨拶とさせていただきます。

## 大臣官房審議官就任のご挨拶

国土交通省  
大臣官房審議官  
宿本 尚吾 氏



7月4日付けで住宅局担当審議官を拝命し、住宅行政を担当することになりました宿本です。これまで様々な部署で住宅生産団体連合会の皆様にはお世話になってきました。とりわけ、前職の建築指導課長の際には、建築行政の円滑な推進や住宅のDXの推進などに関し、皆様のご理解とご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

貴連合会の皆様方には、日頃より住宅行政にご理解、ご協力を頂き、厚く御礼申し上げます。また、住生活の質の向上、住宅産業の発展への多大なるご尽力に対し、深く敬意を表します。

人口減少・少子高齢化、災害の激甚化など、住宅政策を取り巻く状況はまだまだ厳しいものがありますが、住宅は国民一人ひとりの生活の基盤、我が国経済・社会の礎となるものであり、国土交通省においては、令和3年3月に改定した住生活基本計画に基づき、各種施策を総合的に展開しているところです。

この中でも特に、空き家対策については、先の通常国会において、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が成立しました。現在、その施行に向けた準備を進め、空家等活用促進区域や空家等管理活用支援法人の指定による空き家の活用拡大や、適正な管理や除却の推進に向けた環境づくりを推進してまいります。

また、今後、単身高齢世帯等の増加により、住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）の賃貸住宅への居住ニーズは高まることが見込まれています。このため、本年7月に厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について、検討を開始したところです。

これらのほかにも、住宅政策をめぐるのは、カーボンニュートラルの実現、子育て支援、バリアフリーの推進、マンション管理の適正化、既存住宅の流通促進、住宅産業の担い手確保や生産性向上など、重要な課題が山積しています。

貴連合会及び会員企業の皆様方には、こうした政策課題の重要性をご理解頂き、その解決に向けて積極的にお取り組み頂きますよう、よろしくお願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員企業の皆様方の今後益々のご発展とご活躍を祈念し、ご挨拶といたします。



## 大臣官房審議官就任のご挨拶

国土交通省  
大臣官房審議官  
佐々木 俊一 氏



去る7月11日付けで大臣官房審議官（住宅局担当）を拝命し、主として建築行政の分野を担当することとなりました佐々木です。よろしくお願ひ申し上げます。

住宅生産団体連合会の皆様には、平素より住生活の質の向上、住宅産業の発展に向けご尽力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

まず、目下の住宅・建築行政の最重要課題は、2050年カーボンニュートラル、2030年度の温室効果ガス46%削減目標の実現であります。これに向けて、昨年6月に「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」により建築物省エネ法が改正され、2025年度の省エネ基準適合の全面義務化が措置されました。また改正法では、他にも、住宅トップランナー制度の対象を拡充し分譲マンションを追加することや、販売、賃貸の広告等における省エネ性能表示の推進、再エネ設備の設置を促進する区域を市町村が設定できる仕組みなどが措置されたところです。また、同時に、建築物の木造化を促進する観点から建築基準法の改正を実施し、建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し等を行ったほか、建築物の一部に木材を活用する建築物（混構造建築物）を作りやすくできるよう措置したところです。

今後は、法の円滑な施行に全力をあげるとともに、引き続き、あらゆる政策ツールを総動員して、建築物の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等に取り組んでまいります。

また、国民の住宅取得の支援、内需の柱である住宅投資の喚起のための環境整備を進めてきました。今後も、物価上昇の影響による消費者マインドの低下や、資材価格の高騰などの状況を注視し、必要な施策を講じてまいります。

貴連合会及び会員企業の皆様方には、これまでの多大なるご理解、ご協力に改めて深く感謝申し上げますとともに、引き続き、これら諸課題のご理解頂きますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

最後に、貴連合会と国土交通省との連携により、我が国の住生活の質の向上が着実に進展すること、そして会員各位のさらなるご健勝、ご発展を祈念いたしまして、私の挨拶とさせていただきます。

# 定時総会・理事会、記者会見・懇親パーティーを開催

令和5年6月19日（月）「ホテルグランドヒル市ヶ谷」において令和5年度定時総会・第2回理事会が開催され、以下のとおり報告及び決議されました。

## 定時総会

### （報告事項）

- ・第1号報告 令和4年度事業報告の件

### （決議事項）

- ・第1号議案 令和4年度貸借対照表及び正味財産増減計算書の承認の件
- ・第2号議案 理事22名選任の件
- ・第3号議案 監事2名選任の件

⇒決議事項の議案は全て可決されました。

新しい理事として作尾徹也理事（ミサワホーム㈱代表取締役社長執行役員）、監事として細谷惣一郎監事（三菱地所ホーム㈱代表取締役社長）が選任されました。なお、竹中宣雄副会長と加藤博文監事が退任されました。

## 理事会

### （決議事項）

- ・第1号議案 会長選定の件
- ・第2号議案 副会長選定の件
- ・第3号議案 専務理事選定の件
- ・第4号議案 会長の職務代行順序の件
- ・第5号議案 特別顧問委嘱の件

⇒決議事項の議案は全て可決されました。

芳井敬一理事が会長に、市川晃理事、池田明理事、堀内容介理事、作尾徹也理事、井上俊之理事が副会長に選定されました。

### （報告事項）

- ・第1号報告 代表理事及び業務執行理事による業務執行状況報告の件

## 記者会見・懇親パーティー

定時総会・理事会終了後、記者会見及び4年ぶりに懇親パーティーが行われました。

懇親パーティーには齋藤国土交通大臣、菅前内閣総理大臣、公明党山口代表をはじめ、多くの国会議員の方々や国土交通省幹部、友好団体の方々など437名に來臨頂きました。

芳井会長は懇親パーティーの冒頭、住団連は社会経済情勢の変化の中、現場の声を政策に届けるべく、積極的な要望活動を展開してきた。足元の情勢は厳しいが、税制改正や補助制度など幅広い政策に繋げて頂いていることに感謝し、引き続きしっかりと連携を図り、より良い政策の実現、効果的な実施に繋げて行きたい、と挨拶しました。



総会・理事会で議事を進める芳井会長（右）



懇親パーティーで挨拶する会長・副会長（左から作尾副会長、池田副会長、市川副会長、芳井会長、堀内副会長、井上副会長）



懇親パーティーで挨拶される齋藤鉄夫国土交通大臣



## 副会長就任のご挨拶

この度、6月の総会、理事会にて、竹中の後任として理事・副会長を拝命しました作尾でございます。就任にあたり一言ご挨拶を申し上げます。

前任の竹中は2008年から理事を、2014年からは副会長を務めさせていただきましたが、この重責を引き継ぐこととなり、身の引き締まる思いです。微力ではありますが住宅業界の発展のために尽力したいと思っております。

さて、住宅業界を取り巻く環境は、新型コロナウイルスが5類感染症に移行され、従来の日常生活を取り戻しつつあるとはいえ、昨年からのロシアのウクライナ侵攻が未だ終息せず、エネルギー価格などの諸物価の上昇により住宅価格が高止まりしており、若年・子育て世代の住宅取得が厳しい状況となっております。

昨年度の新設住宅着工戸数は約86万1千戸、対前年比0.6%の微減となりましたが、これは主に貸家や分譲住宅が下支えしたものであり、持家においては約24万8千戸、対前年マイナス11.8%と、コロナ感染拡大により大きく落ち込んだ令和2年度の約26万3千戸をも下回る水準となっております。さらに今年5月までに前年同月比で18か月連続減少となるなど、歯止めが効かない状況が続いています。

また、住宅の価格は、国土交通省の資料によると、新築戸建住宅の価格は2023年2月のデータでは全国平均4,922万円と、コロナ前の2019年1月に比べて563万円、実に13%も上昇しています。

一方、収入については、今年の春に各業界で賃上げが行われたにもかかわらず、物価上昇により実質賃金は前年同月マイナスが1年以上続き、しかもマイナス傾向は拡大しています。持家に比べて比較的割安な戸建分譲住宅は昨年上期までは比較的好調でしたが、これも下期から今年にかけて7か月連続で減少しています。住宅ローン利用予定者の約7割近くが希望しているフラット35をはじめとする固定金利も大きく上昇し始めました。

このため、住宅取得予定者、とりわけ若年・子育て世代においては必要な予算が確保できず、広さや設備グレードを犠牲にせざるを得ない状況も見受けられます。

このような新築戸建住宅市場の低迷を打破するには、もちろん我々、住宅メーカーにおけるDXの推進などによる原価低減努力、アフォーダブルな住宅の開発が必要ですが、残念ながらそれだけでは解決できず、国による支援が不可欠となっております。

一昨年11月の経済対策で導入された「こどもみらい住宅支援事業」と、それを引き継いだ「こどもエコ住まい支援事業」、住宅ローン減税の拡充・延長などの各種施策は、減少する住宅着工に対しての下支え効果と同時に、ZEHや長期優良住宅の普及促進にも寄与しましたが、支援事業は予算枠の消化による早期終了が予想され、ローン減税も来年度以降には限度額の縮小が予定されています。

また、新築のみならず国土交通省・経済産業省・環境省の三省連携による「省エネルギーフォームキャンペーン」も、使い勝手の良さから住宅各社が積極的に利用しているため、早期の予算枠消化が懸念されています。

その他にも「住宅取得等資金に係る贈与税非課税」や「新築住宅に係る固定資産税の減額」など、多くの特例措置も年内または年度内の適用期限切れが迫っています。

カーボンニュートラルの実現や優良住宅ストック社会の構築のためには、リフォーム等による既存住宅の省エネ化・耐震化と共に、ZEHや長期優良住宅の普及による新築住宅市場の活性化が必要で、これらの支援が途切れることなく、延長・拡充していただけるよう、国には強く要望しなければなりません。

現在、住宅生産団体連合会では、私も参加させていただいている政策委員会において令和6年度に向けた税制改正・予算要望を取りまとめています。

新任理事・副会長として、この政策委員会でも汗をかいて、職責を果たせるよう取り組んで参る所存であります。今後とも皆様のご指導、ご支援を頂きます様、どうぞ宜しくお願い申し上げます。



作尾 徹也 副会長

# 九州ホーム&ビルディングショーのご案内 (住団連の講演枠あり)

住宅税制・金融委員会  
「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」普及・推進 WG

住まいから店舗、商業施設、オフィス、トイレ、林業・木工機械まで～ 建築・建設に関する建材・部材・設備・サービスが一堂に!!

## 九州ホーム&ビルディングショー2023

九州ホームショー 九州団地・マンションリノベーション総合展 九州イノベーションオフィス総合展  
九州 店舗・施設展 九州住宅リフォームEXPO 林業・木工機械総合展

会期 2023年9月26日(火)▶27日(水) 10:00～16:00 会場 マリンメッセ福岡 B館

住宅生産団体連合会は、今年も日本能率協会が主催する「Japan Home & Building Show 2023」に共催団体として参画しますが、先行して9月に開催される「九州ホーム&ビルディングショー」にも講演、ブース出展することになりました。

詳細は以下のとおりです。ぜひ住団連の講演、ブースへのご来場をご検討ください。

### ＜展示会の概要＞

名称：九州ホーム&ビルディングショー 2023  
会期：9月26日(火)～27日(水) 10:00～16:00  
会場：マリンメッセ福岡 B館  
主催：一般社団法人日本能率協会  
共催：公益社団法人日本建築家協会 九州支部  
出展者数：120社・団体 / 150ブース (同時開催展含む)  
来場方法：① 公式ホームページ (<https://www.jma.or.jp/khs/>) より事前に来場登録  
② 展示会事務局宛にメール ([khs@jma.or.jp](mailto:khs@jma.or.jp)) して、招待状を入手  
(当日は受付窓口が混み合うことが予想されますので、①をおすすめします  
また、①②ともご準備がない場合は入場料(1,000円)がかかります)

### ＜住団連講演について (聴講料 無料)＞

テーマ："人生100年時代の豊かな住生活の実現に向けて"  
講演要旨：昨年3月に公表した「住生活ビジョン」より、住団連の提言するこれからの住生活産業の取組み、住宅税制の抜本見直し提言などを分かりやすくお話しします  
講演日時：9月27日(水) 11:40～12:30 会場内 講演会場にて  
講演者：住宅税制・金融委員会 委員長 山本実(三井ホーム(株)取締役 専務執行役員)  
予約方法：公式ホームページ (<https://www.jma.or.jp/khs/>) より事前登録  
(定員70名、当日空きがあれば予約なしでも聴講可能)

### ＜問い合わせ先＞

展示会全般について：(一社)日本能率協会 九州ホーム&ビルディングショー 事務局 綿貫・瀧浪  
Tel: 03-3434-1988 Email: [khs@jma.or.jp](mailto:khs@jma.or.jp)  
講演について：(一社)住宅生産団体連合会 住宅税制・金融委員会  
「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」普及・推進WG 事務局 大類  
Tel: 070-1270-4329 (直通) Email: [toru.ohrui@judanren.or.jp](mailto:toru.ohrui@judanren.or.jp)



# 第19回「家やまの絵本」コンクール作品募集のお知らせ

住生活月間中央イベント実行委員会

住宅生産団体連合会では、今年も第19回「家やまの絵本」コンクールを開催しています。

概要は次の通りです。

## ■趣旨

当団体は、かねてより一般の方々向けに、住まいに係る有益な情報の提供を行ってまいりましたが、その一環として、多くの方々に家族との暮らしや住まいについて、関心が高まることを期待して、以下の「コンクール」を開催しています。

## ■募集期間

令和5年7月20日(木)～9月6日(水)(消印有効)

## ■テーマ

「家やま」への思い・夢、あこがれの家、好きなまちなどを手作り絵本に

## ■募集部門

- A. 子どもの部 (小学生以下)
- B. 中学生・高校生の部
- C. 大人の部 (18歳以上)
- D. 子ども (小学生以下) と大人 (18歳以上) の合作の部

※A部門：親による製本の手伝い(作品の綴込等)は可  
※A・B・C部門：合作(2人以上の制作者)での応募も可  
※D部門：3名以上でも可

## ■表彰

- ①国土交通大臣賞 (1作品)
- ②文部科学大臣賞 (2作品)
- ③住宅金融支援機構理事長賞 (1作品)
- ④都市再生機構理事長賞 (1作品)
- ⑤住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞 (4作品)
- ⑥審査委員特別賞(審査委員全員の総意により選定)
- ⑦入選作品 (各部門上位5作品以内)

副賞図書カード①～④5万円、⑤3万円、⑥⑦1万円

## ■審査日程

令和5年9月初旬～下旬(審査結果は10月～11月に、ホームページ上で発表及び発送をもってお知らせします)

## ■表彰式

令和5年10月7日(土、予定)、住生活月間中央イベント記念式典会場において、上位5作品の制作者を対象に表彰式を行います。



第18回国土交通大臣賞「引っ越しのまえの日に」

## ■展示

10月から11月にかけて、「ショッピングタウンあいたい」(神奈川県横浜市)内、3Fイベント広場通路において、上位5作品を展示します。

## ■主催

住生活月間中央イベント実行委員会

## ■共催

一般社団法人住宅生産団体連合会

## ■後援

国土交通省、文部科学省、住宅金融支援機構、都市再生機構、北海道・福島県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・長野県・静岡県・愛知県・京都府・大阪府・兵庫県・広島県・山口県・香川県・福岡県・沖縄県の各教育委員会

## ■審査委員

小澤紀美子(東京学芸大学 名誉教授)  
志村優子(まちづくりプランナー)  
仲綾子(東洋大学 ライフデザイン学部 人間環境デザイン学科教授)  
北方美穂(あそびをせんとや生まれけむ研究会 代表)  
志村直愛(東北芸術工科大学 デザイン工学部 建築・環境デザイン学科 教授)  
鮫島良一(鶴見大学短期大学部 保育課 准教授)  
原田佳道(国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室長)  
嘉藤鋭(住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室長)  
松尾知香(都市再生機構 総務部 広報室長)  
平松幹朗(住宅生産団体連合会 専務理事) (順不同、敬称略)

## ■募集要項詳細

「住宅・すまいWeb」(<http://www.jutaku-sumai.jp/ehon/index.html>)  
住団連 (<http://www.judanren.or.jp/>)

※本件に関する問合せは広報部 湯淺、または「家やまの絵本」コンクール事務局 目黒まで

## 住団連・IHA・JIBH 合同会議・懇親会を開催

7月7日から開催されるG7香川・高松都市大臣会合に先立ち、6月29日、住団連と世界各国の住宅関連団体で構成されるIHA（国際住宅協会）とJIBH（国際建築住宅産業協会）は合同会議を開催しました。

今世界中では、物価の高騰や労働者不足、富の偏在などで、住宅問題が深刻化しています。そこで、IHAが今回の都市大臣会合で“ハウジング アフォーダビリティ（Housing Affordability）”をテーマとして議論がなされるよう、活動を展開しており、今回の合同会議はその一環です。

合同会議では、国土交通省 住宅局総務課国際室の勝見康生 建築技術政策分析官から「日本の住宅政策について」、続いて住団連の平松専務理事から「住宅市場の現状と課題」、最後にIHA事務局・NAHB（全

米住宅建設業者協会）最高業務責任者デボラ・マローン氏、及びHIA（豪州住宅産業協会）副専務理事クリスティーン・ブルークフィールド氏から「Housing Affordability：A World Challenge」と題した発表がありました。各国の住宅事情を踏まえ、Housing Affordability 実現の重要性を共有する有意義な会議となりました。その後の懇親会では、住団連・JIBHの参加者がデボラ・マローン氏、クリスティーン・ブルークフィールド氏を囲み、和やかなムードで交流が図られました。



合同会議で挨拶するIHA事務局長NAHB最高業務執行責任者デボラ・マローン氏（左）とHIA副専務理事クリスティーン・ブルークフィールド氏（右）



懇親パーティーでのフォトセッション（左から伊東IHA議長、能勢JIBH運営委員長、HIA副専務理事クリスティーン・ブルークフィールド氏、井上副会長、IHA事務局長NAHB最高業務執行責任者デボラ・マローン氏、平松専務理事）

### 新着情報（ホームページの公表情報）

- 5月16日 インボイス制度に関する取引事業者（免税事業者）に対する住団連指針を策定
- 5月18日 経営者の住宅景況感調査（令和5年度第1回）報告
- 5月19日 令和5年度第1回 住宅業況調査報告
- 6月7日 「蓄電システム読本」について
- 6月9日 第19回「家やまちの絵本」コンクール開催のお知らせ



# 令和5年度「住生活月間」実施要綱

## ■目的

この月間は、官民協力の下、広報活動や各種行事などを通じて、国民に住宅、住環境、住まい方等について考える機会を広く提供し、もって国民の住意識の向上を図り、豊かな住生活の実現に資することを目的とする。

## ■期間

令和5年10月1日（日）～10月31日（火）

## ■主催

国土交通省、地方公共団体、住生活月間実行委員会

## ■後援（予定）

内閣府、警察庁、消防庁、文部科学省、厚生労働省、林野庁、経済産業省、環境省、日本放送協会、（一社）日本新聞協会、（一社）日本民間放送連盟



## ■実施内容

住生活月間中に次に掲げる行事、活動等を積極的に行い、豊かな住生活の実現に向けて国民の住意識の向上を図ることとする。

### （1）中央行事の実施

#### ①住生活月間記念式典

（第35回「住生活月間」及び第35回「住生活月間中央イベント」の合同記念式典として開催）

#### ②住生活関係功労者の表彰

#### ③住生活月間中央イベントの開催

#### ④住教育の推進

#### ⑤シンポジウムの開催 等

### （2）会員団体による関連行事の実施

住生活月間実行委員会の各会員団体によるセミナー、シンポジウム等の行事や広報活動の実施

### （3）地方における関連行事の実施

地域の特色を生かしたシンポジウム、講演会、住生活フェア等の行事の実施

### （4）広報活動の推進

新聞、テレビ、ラジオ等の協力を得るとともに、パンフレット、ポスター、シンボルマーク等を活用し、国民に住生活月間の趣旨を広報

6月13日 「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」特設サイトを更新  
・「関連寄稿」第4回  
・「講演・セミナー」九州ホーム&ビルディングショー2023

6月23日 住宅市場の現状と課題解決に向けた要望

6月29日 G7香川・高松都市大臣会合をいよいよ7月開催

7月5日 令和4年低層住宅の労働災害発生状況報告書



一般社団法人  
住宅生産団体連合会

発行日: 令和5年8月7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

TEL: 03-5275-7251 (代)

URL: <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 湯浅

