

住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 339

令和6年
春号

特集

2024年住宅産業の諸課題

新連載 住宅税制を考える～vol.2～



CONTENTS

本号の表紙

1994年に世界遺産に登録されたルクセンブルクの首都「ルクセンブルク市」は2つの川に挟まれた断崖の上にある標高約500mの高原都市です。森林や渓谷などの天然要塞に囲まれた旧市街には、ルネサンス様式、バロック様式、イスパノ・モレスク様式などが併存する「ノートル・ダム大聖堂」をはじめ、「大公宮殿」や「サン・ジャン教会」など、多文化が融合した街並みと「ヴェンツェルの環状城壁」の一部が現在も残されています。



特集 2024年住宅産業の諸課題

- | | |
|---|----|
| 始まった時間外労働の上限規制
～働き方改革を点検する～
櫻井好美氏（社会保険労務士法人アスミル 代表） | 02 |
| 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の
見直しの概要と留意点
国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付 | 04 |
| 省エネ対策の加速化と建築物の販売・賃貸時の
エネルギー消費性能表示制度
国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付 | 08 |

連載

- | | |
|--|----|
| 【住宅税制を考える～vol.2～【第1回】
現行住宅税制の問題点と抜本的見直しの方向性①
井堀利宏氏（政策研究大学院大学 名誉教授） | 11 |
|--|----|

住団連の活動・住宅業界の動向

- | | |
|---|----------|
| 既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業のススメ
一般財団法人ベターリビング | 17 |
| 認定長期優良住宅であるマンションに対する
固定資産税の特例措置に係る申告手続きの見直し
国土交通省住宅局住宅生産課 | 18 |
| 海外視察研修報告（パース・メルボルン）
国際交流委員会 事務局 | 20 |
| 令和6年度事業計画における重点項目
新着情報 | 24
25 |



特集

2024年住宅産業の諸課題

2024年4月より建築物省エネ法に基づく、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が開始され、また建設業においても時間外労働の上限規制が開始されるなど、住宅業界を取り巻く環境は今年度も大きな変化を迎えている。

本特集では労務問題に詳しい特定社会保険労務士 櫻井好美氏からの寄稿により、住宅産業界を取り巻く課題などについて掘り下げていくとともに、我々が取り組むべき課題を考えていきたい。

寄稿

始まった時間外労働の上限規制
～働き方改革を点検する～

社会保険労務士法人アスミル
代表 櫻井 好美氏

寄稿

建築確認・検査の対象となる建築物の
規模等の見直しの概要と留意点

国土交通省住宅局参事官
(建築企画担当) 付

寄稿

省エネ対策の加速化と建築物の販売・
賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

国土交通省住宅局参事官
(建築企画担当) 付

始まった時間外労働の上限規制 ～働き方改革を点検する～

社会保険労務士法人アスミル
代表 櫻井 好美 氏

1. 本来の働き方改革とは？

いよいよ建設業においても時間外労働の上限規制が施行となった。他業種に比べ5年の猶予期間があったにもかかわらず、未だ推進できていない会社も見受けられる。というのも、週休2日が定着していない建設業界で、今までのやり方を変えずに休日だけ増えれば売上が下がることは当然であり、週休2日を導入しても現状の利益を確保するには、社内の業務改善や会社としての方向性を検討していかなければならなかったはずである。しかしながら、工期や重層下請構造の問題等もあり、個社だけでは推進が難しかったのも事実である。働き方改革の推進のためには、個社として考えるべきこと、業界として考えるべきことを同時に検討していかななくてはならないのである。最終的な目的は担い手確保であり、若年者の入職を考えた場合「無理だ」ではなく「やらなくてはいけない」ということを再認識し、「本来の働き方改革」への取組の一步を踏み出してほしい。

2. 建設業の問題点

(1) 日給月払

働き方改革の進まない理由の1つに日給月払の職人が多数いることにある。日給であるため「1日」が基準となり「時間」という意識が低い。日給者であっても労基法の対象となるため、時間管理は必要であり、法定労働時間を超えれば割増賃金も必要なのである。日給者にとって単価が上がらないまま週休2日制になれば、今までより稼げなくなるため、この業界から離

れてしまうというリスクもある。改善のためには業界として単価を上げていく努力と、各社においては月給制への検討も必要である。

(2) あいまいな時間

労働時間は「使用者の指揮命令下の時間」であり賃金支払い対象の時間をいう。判断に困る時間はあっても、あいまいな時間はないのである。しかしながら「早く帰れる日もあるから、朝の準備時間はカウントしてない」という話を聞くこともあるが、そろそろこの感覚から卒業する時期にきているのではないであろうか。というのも、ある工務店で「入社前に、始業は8時だと言われたのに入社をしたら7時30分からの朝礼に出ると言われた」、「土曜日は休日なのに会社のBBQ大会に出ると言われた」等、若い人達からこうした質問をなげかけられることが増え、以前のような感覚とは明らかに変わってきていると感じる（【図1】）。

(3) ルールがみえない

最近「何日有給があるのかわからない」、「何を頑張れば給与が上がるかわからない」等、ルールが見えないことへの不満を聞くことが多い。今はインターネットで情報を入手できる時代であり、会社があいまいに回答すれば、不信感にもつながっていくのである。やる気があって入社したにも関わらず、こうした不満で辞めていく人達をみると残念でならない。採用が難しい中、定着率をあげていくためにはルールの見える化は必須である。

【図1】労働時間の認識

労働時間		労働時間ではない	
・朝礼（全員参加）	・清掃（会社が指示）	・朝礼（自由参加）	・清掃（自発的であるもの）
・始業前の準備	・終業後の片付け	・タバコ休憩	・直行直帰の移動時間

【図2】サンプル等級基準書

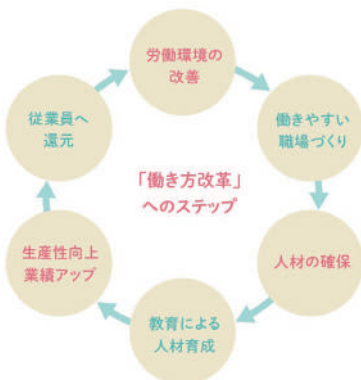
	等級	職位目安	基本給目安	滞留年数目安	役割等級基準 (役割・責任・期待される行動)	能力要件(技能・経験・知識・資格)	
						大工	施工管理
職出し	1等級	担当職Ⅰ	180,000 ～ 230,000	3年	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事の基本手順が理解できる ・定型業務に関して、指示に従い、迅速、適切な処理ができる ・上司への報告、連絡、相談がきちんとしてできる ・仲間とのコミュニケーションがとれ、協力することができる ・経営理念に対する理解ができている ☆業務処理ができる	<ul style="list-style-type: none"> ・指示されたことが的確にできる ・道具の手入れができる ・用具、道具を理解できる ・基本的な電動工具を使用することができる ・常に現場の清掃を率先して行う CCUS レベル1	<ul style="list-style-type: none"> ・工程管理、安全管理について理解できる ・建物の基本的な構造が理解できる ・建築全般の基本的な仕上品（商品名）がわかる ・お客様との打ち合わせ事項をきちんと監督に伝えられる ・現場の整理整頓につとめることができる
	2等級	担当職Ⅱ	230,000 ～ 270,000	5年	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事の基本的手順が確実にできる ・要点を的確に把握し、迅速、適切な処理ができる ・困難な業務でも、努力して成果をあげることができる ・経営理念を実践する能力がある ☆業務処理の確立	<ul style="list-style-type: none"> ・図面がよめる ・棒線工程表が作れる CCUS レベル2	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地調査と現場の対応ができる ・年間〇棟管理できる ・現場の実行予算管理ができる ・建物の基本的な構造を理解している ・クレーム処理を迅速に行える
職出し	3等級	主任	270,000 ～ 320,000	7年	<ul style="list-style-type: none"> ・後輩への指示、指導が的確にできる ・常に改善意識を持ち、業務を処理することができる ・一定以上の作業量をこなすことができる ・予定期日に業務を終了させることができる ・本人および部下のクレーム処理ができる ・常に経営理念を考えてリーダーシップをとれる 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造・耐震工事を理解している ・お客様との打ち合わせ事項を図面・見積もり・仕様等をまとめてキチンと整理・引き継ぎできる ・迅速にクレームに対処し、解決策を判断できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様のニーズをしっかりと聞き出し、不安にさせることなく引渡しができる ・年間〇棟管理できる ・協力業者との折衝ができる ・迅速にクレーム処理し、解決策を判断できる ・部下指導ができる

3. 今後の対応

まずはメリハリのある時間管理を徹底することが重要である。これには時間に対する意識を変えていく必要がある。2つ目は「ルールに見える化」である。小さな会社であっても就業規則の作成が望ましい。しかしながら就業規則だけでは周知が難しいため「ルールブック」の作成や説明会等の実施、給与の見える化のために等級基準の作成の検討も重要である（【図2】）。ルールに見える化は、

働きやすい職場づくりのためには必要不可欠である。「働き方改革」は労働環境改善の第一歩であり、会社が変わっていくチャンスの時期である。労働環境づくりの好循環をまわしていくことが、労働者の定着の第一歩になり、各社が魅力的になることで、建設業界が魅力的になっていくことを願っている（【図3】）。

【図3】「働き方改革」へのステップ



■櫻井好美（さくらいよしみ）氏 プロフィール



社会保険労務士法人アスミル代表、株式会社アスミル代表取締役、一般社団法人建設業サポート室代表理事。特定社会保険労務士、ファイナンシャルプランナー（AFP）、キャリアコンサルタント。著書は「建設現場の労働時間管理と就業規則づくり」（労働調査会、2020年）、「建設業界の仕組みと労務管理」（日本法令、2024年）。また、「ConCom」・建設雇用改善のための実務情報誌「そら」・「建設業しんこう」・AD倶楽部ビジネスゲートウェイ「建設 News」・「ワンポイント通信」にて現在連載中。

建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直しの概要と留意点

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付

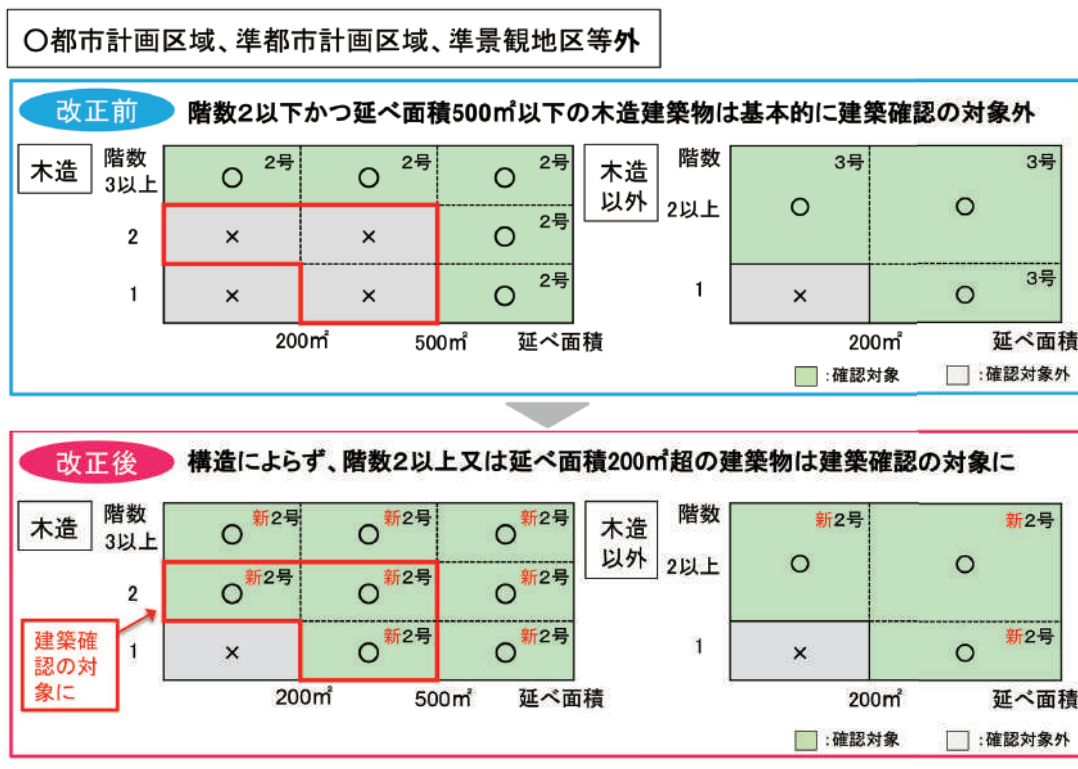
1. はじめに

令和4年6月に交付された「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全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準への適合が義務付けられた。また、省エネ化に伴い重量化している建築物の安全性を確保することが必要となることから、建築基準法が改正され省エネ基準や構

造安全性基準等への適合が、審査プロセスを通じて確実に確保されるよう、建築確認・検査の対象外となる建築物の規模及び審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の対象となる建築物の規模を見直すこととした。

本稿ではこの建築基準法改正の概要とその留意点を中心に紹介することとしたい。

【図1】 <参考：改正法の概要> 建築確認審査の対象となる建築物の規模（法第6条）



2. 改正概要

改正前の建築基準法第6条第1項第4号に掲げる建築物（都市計画等の区域内における階数2以下、延べ面積500㎡以下、高さ13m以下、軒高9m以下の木造建築物等。以下「旧4号建築物」という。）で、建築士が設計・工事監理を行った場合には、建築確認・検査における構造関係規定等の審査・検査が省略されていたが、改正後においては、階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物は、審査省略制度の対象外となり、適用される全ての規定について審査・検査が必要となる。

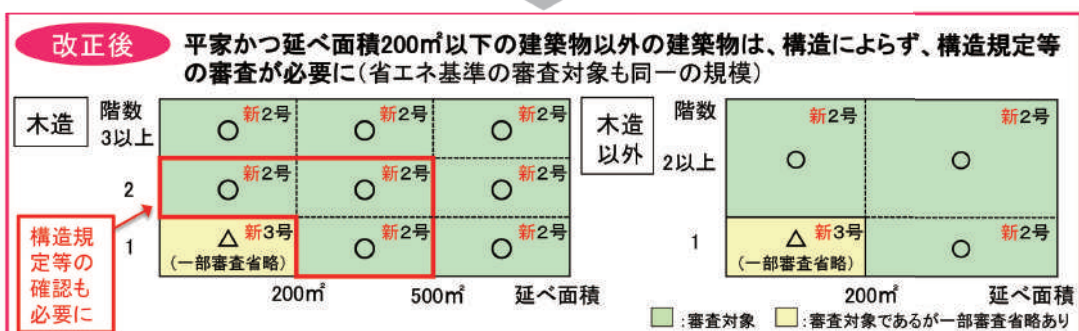
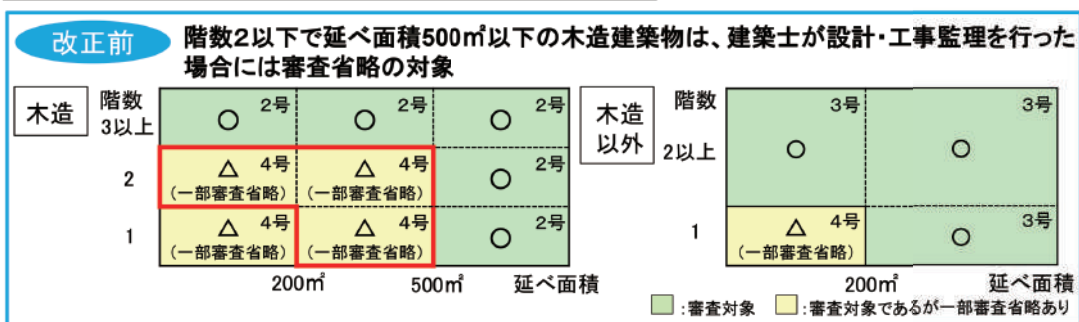
また、階数2以下かつ延べ面積500㎡、高さ13m以下、軒高9m以下の木造建築物等で都市計画区域等の区域外において建築等を行う場合、改正前は建築確認・検査の対象外であったが、改正後においては、階数2以上又は延べ面積が200㎡を超える建築物（以下「新2号建築物」という。）は建築確認・検査の対象となる（【図1】）。

3. 改正に伴う留意点（見込み事項）

（1）審査省略制度の対象外となることに伴う留意点

旧4号建築物から新2号建築物となる2階建ての木造一戸建て住宅等の建築確認の際に、改正前は4号特例により審査・検査の対象外となっていた構造関係の図書等を添付する必要がなかったが、改正後は全ての規定が審査・検査の対象となるため、構造関係の図書等の添付が必要となる。業務の効率化を図る観点から仕様規定の範囲で構造安全性を確認する建築物については、必要事項を仕様表等に記載することで、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図及び軸組図の添付を省略する、添付図書の見直しを行うこととしている。具体的な図書の例を、「2階建ての木造一戸建て住宅（軸組構法）等の確認申請・審査マニュアル」（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_document.html）に掲載しているので参考にしていきたい。

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内



(2) 既存建築物における建築確認・検査の留意点

①大規模の修繕、大規模の模様替

旧4号建築物では、大規模の修繕、大規模の模様替を行う場合、建築確認・検査は不要だったが、法改正に伴い新2号建築物として扱われるようになる既存建築物で、大規模の修繕、大規模の模様替を行う場合、建築確認・検査の手続きが必要となる。

そこで、2階建ての木造一戸建て住宅等で行われる外壁や屋根の改修工事について、技術的助言（令和6年2月8日国住指第355号）で以下の工事について大規模の修繕、大規模の模様替に該当しないものと取り扱って差支えないことを示しているので、留意いただきたい（【図2】）。

ア 屋根の改修

- ・屋根ふき材のみの改修
- ・既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修

イ 外壁の改修

- ・外壁の外装材のみの改修等を行う行為、又は外壁の内側から断熱改修等（ただし、外壁の外装材のみの改修等を行う行為であったとしても、当該行為が外壁の全てを改修することに該当する場合は、この限りでない。）
- ・既存の外壁に新しい仕上材をかぶせるような工法による改修等

②検査済証のない建築物の増改築等

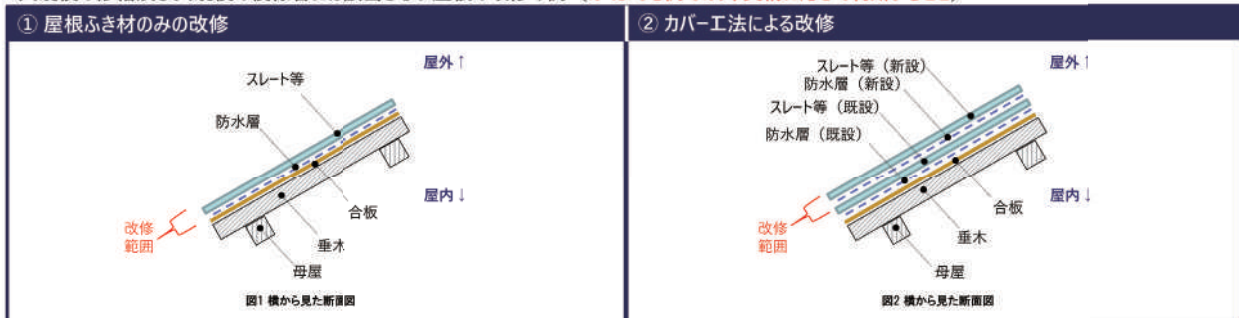
建築基準法において、建築主は、工事完了後、建築主事等又は指定確認検査機関による完了検査を受けて検査済証の交付を受けなければならないが、この検査済証の交付を受けていない建築物が、平成11年以前では半数以上を占めていた。こうした建築物で増改築等に伴う確認申請にあたり、原則とし

【図2】 屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて

1. 屋根の改修

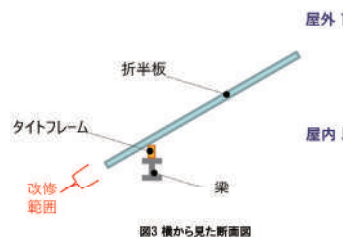
- 屋根ふき材のみの改修を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- また、既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない屋根の改修の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）



<注意>

屋根ふき材の改修を行うことで屋根を構成する全ての材を改修することになる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。



4. おわりに

て既存建築物の部分が建築時点の建築基準法令に適合していることを確かめる必要がある。そこで、既存建築ストックを有効に活用する観点から、検査済証のない建築物の増改築や用途変更を円滑に進めるため、検査済証のない建築物について、その現況を調査し、法適合状況を調査するための方法を示した「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」を平成26年に策定した。

今般の改正を受けて、比較的小規模な2階建ての木造一戸建て住宅等で本ガイドラインの活用が見込まれることから、それらの建築物の調査位置や箇所数の考え方などを整理した追補版を令和6年秋頃に策定する予定となっている。

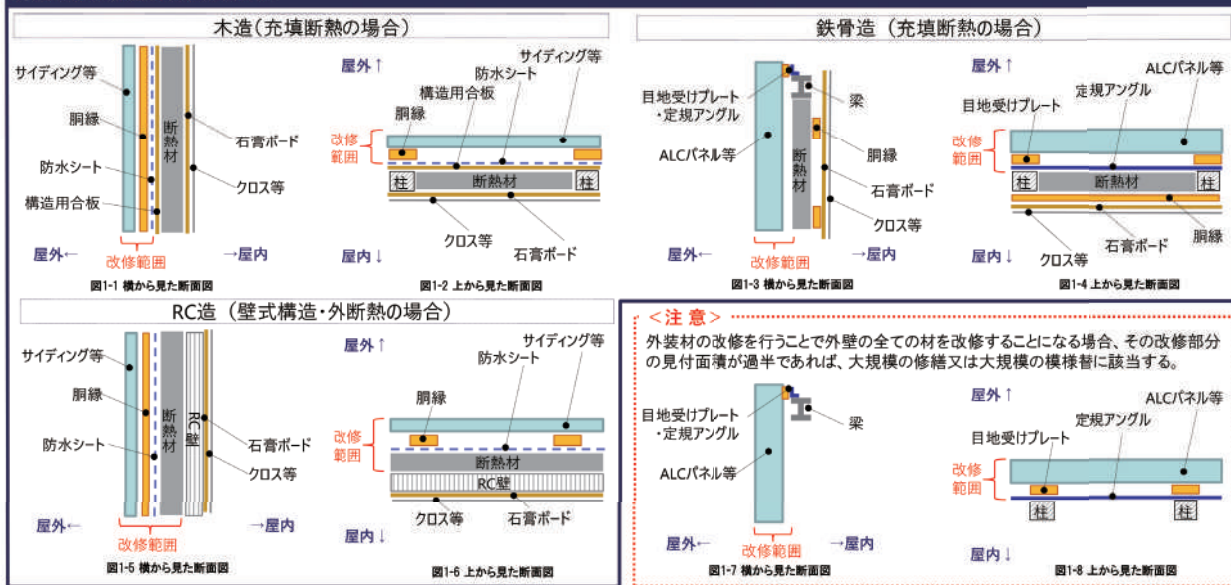
国土交通省としては、令和6年度においても講習会の開催やサポート体制の構築など、改正法の施行に向けて万全を期す所存であり、各種制度の活用や体制整備など、貴連合会の皆様の引き続きのご尽力・ご協力をお願い申し上げたい。

2. 外壁の改修

- 外壁の外装材のみの改修等を行う行為、又は外壁の内側から断熱改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。
- ただし、外壁の外装材のみの改修等を行う行為であったとしても、当該行為が外壁の全てを改修することに該当する場合は、この限りでない。
- 既存の外壁に新しい仕上材をかぶせるような工法による改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 外壁の外装材のみの改修等



省エネ対策の加速化と建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付

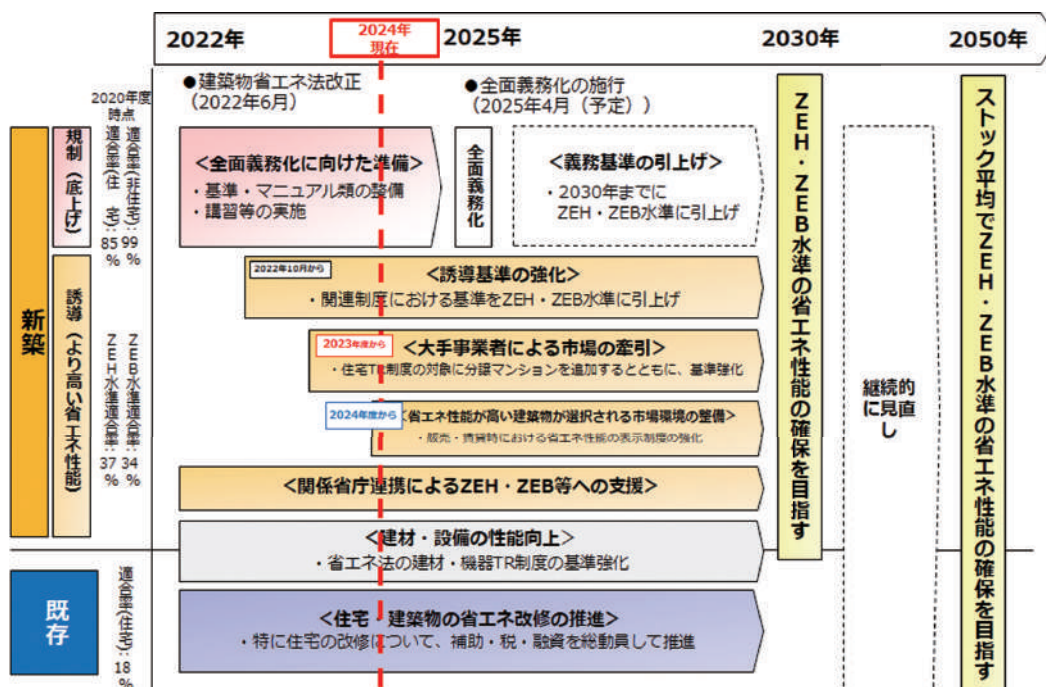
1. はじめに

「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、日本の最終エネルギー消費量の約3割を占める住宅・建築物分野の取組が必要不可欠である。第6次エネルギー基本計画（令和3年10月）において、「2030年度以降新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す。」「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す、総合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げ

を遅くとも2030年度までに実施する（詳細は【図1】を参照。）」とされている。

これを受けて、2022年6月に改正された建築物省エネ法（以下「改正法」）においては、2025年4月（予定）から原則すべての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務づけるほか、より高い省エネ性能への誘導のため「販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進」等のための改正が行われ、順次施行されている。本寄稿では、今年（2024年）の4月に施行された「建築物の省エネ性能表示制度」について解説する。

【図1】住宅・建築物分野の今後の省エネ対策



2. 建築物の省エネ性能表示制度

(1) 制度の背景・目的

省エネ性能の高い住宅等の供給を促進するには、供給側の努力のみならず、買い手・借り手となる消費者・事業者に対しても省エネ性能に関する意識変化や行動変容を促すことが必要である。改正法では、より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備を推進するため、販売・賃貸される建築物の省エネ性能について表示する事項や表示の方法などの統一したルールを国土交通省告示に定めた上で、これに従った表示が行われない場合に、国土交通大臣から事業者に対して勧告等の措置を講じることを可能とした。

(2) 制度の対象・関係主体

改正法において、省エネ性能表示の努力義務の対象は販売事業者(売主)、賃貸事業者(貸主)とされている。実務においては、これらの事業者に加え、不動産の流通に関わる仲介事業者や賃貸管理事業者、広告関連事業者、省エネ性能の評価に関わる設計者や審査機関などが関係主体として挙げられる。法律上、本制度の対象となる建築物は販売・賃貸の用に供されるものであるが、注文住宅等においても省エネ性能が表示されることは、消費者の行動変容等に寄与するものと考えられることから、国のガイドラインにおいて告示に従った表示を推奨している。

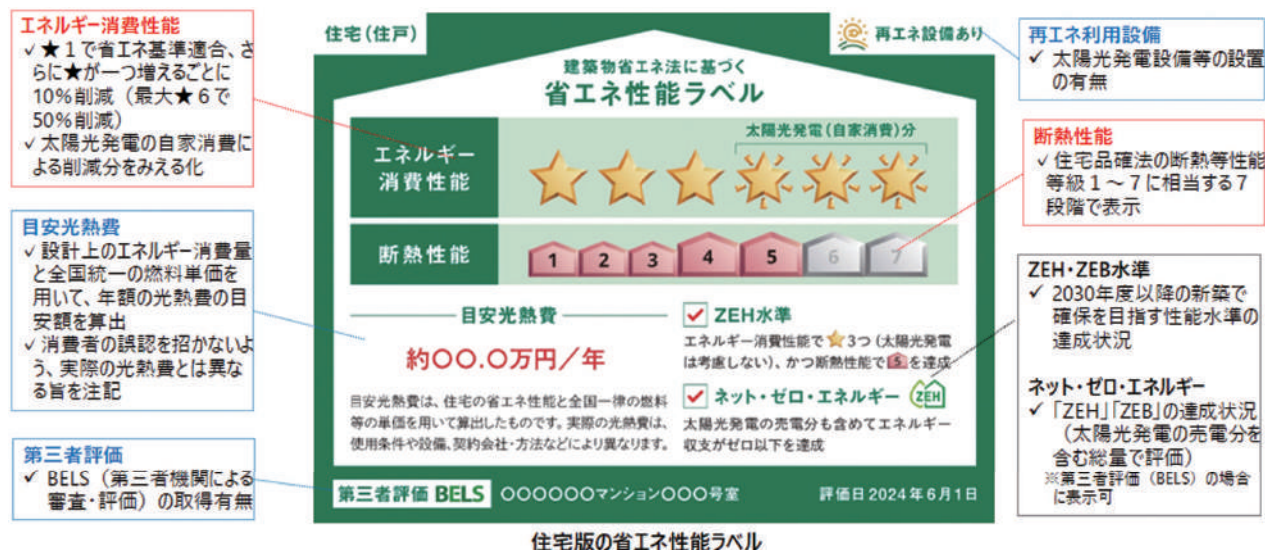
建築物の設計内容(建築計画や外皮・設備の仕様等)は省エネ性能に影響を与えるものであるとともに、現行の省エネ性能の説明義務や、住宅ローン減税等の各種制度への対応と関わるものであることから、一般に、建築物の設計者や、設計者から委託を受けた事業者等により建築物の省エネ性能の評価が実施されている。販売・賃貸事業者は、自ら設計を行う場合を除き、設計者に対し、省エネ性能の評価の結果と併せて表示に用いる省エネ性能ラベル・省エネ性能評価書(以下「ラベル等」という。)の取得及び販売・賃貸事業者へのラベル等の提供について委託することが想定される。

(3) 省エネ性能ラベルの解説

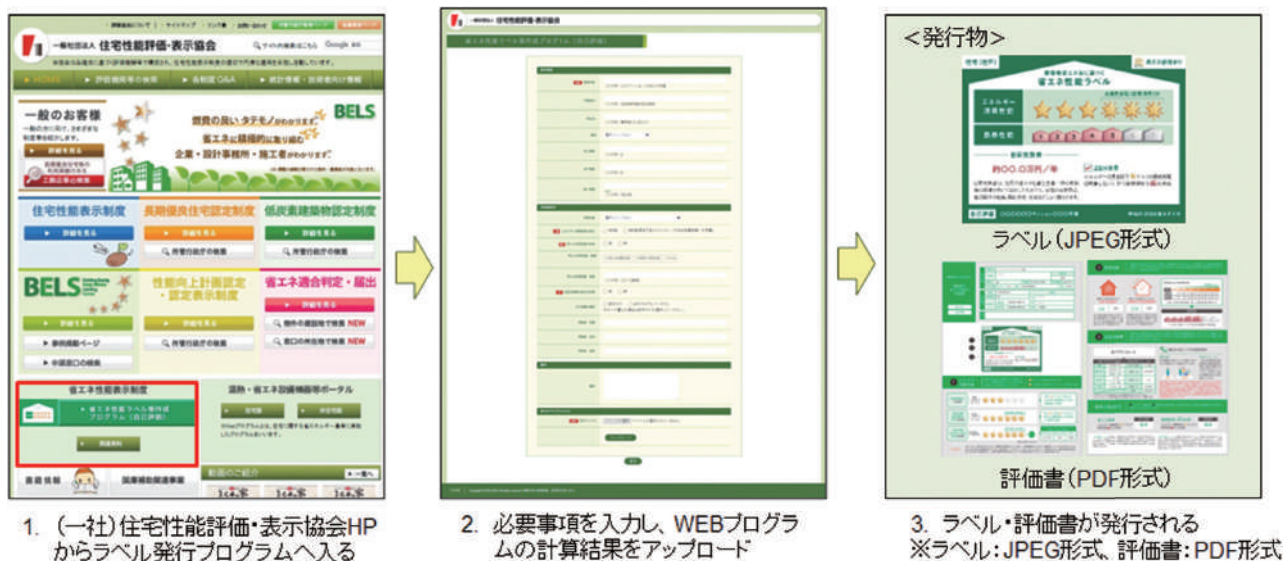
販売・賃貸事業者は、告示で定められた省エネ性能ラベルを、住宅等の販売・賃貸広告(インターネット広告、紙面広告等)に表示する必要がある。国のガイドラインでは、表示にあたっての留意点(優良誤認の防止等)を示しているため、これを参考に適正な表示に努めていただきたい。

省エネ性能ラベルの構成要素を【図2】に示す。①エネルギー消費性能、②断熱性能、⑤建物名称、⑨評価日は必須の表示項目、その他の項目は選択項目となっている。本ラベルは、販売・賃貸事業者が自力行

【図2】住宅版の省エネ性能ラベル(住戸用) ※別途、住棟用も有り



【図3】 自己評価による省エネ性能ラベル等の取得方法



3. 結び

う自己評価、又は、審査機関による第三者評価制度のBELS（ベルス）、いずれかにより取得する。自己評価ラベルは、WEBプログラムの計算結果を所定のホームページ（（一社）住宅性能評価・表示協会）にアップロードすることで取得できる（【図3】）。

新たな省エネ性能表示制度は、2025年4月予定の省エネ基準の全面適合義務化より1年先行して施行したところであるが、本制度の積極的な活用を通じて、一般消費者に対して、今後の適合義務化や省エネ基準の段階的な引上げについて情報提供が行われ、より省エネ性能の高い住宅等の選択行動に寄与することを期待している。本制度の詳細については、以下の国土交通省ホームページに事業者向けの概要資料等を掲載しているため、参考にさせていただきたい。

【参考】 制度ホームページ（URL <https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>）



住宅税制を考える ～vol.2～

本誌にて2022年秋号から2023年夏号までシリーズ1回目として全4回にわたり、学識経験者による各税目ごとの「問題点と抜本的見直しの方向性」についての寄稿を掲載いたしました。今回は「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を普及することを目的に、シリーズ2回目「住宅税制を考える～vol.2～」として、住宅税制・金融委員会 勉強会で開催された内容をレポートしていきます。

提言本文は
こちらから



「住宅税制・金融委員会 勉強会」 講演レポート

- 第1回 -

現行住宅税制の問題点と抜本的見直しの方向性①



Review

「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」とは

住関連では、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」を取りまとめている。

住宅税制の抜本的見直しの方向（概要）

① 消費税

- ・将来的には住宅サービスの消費への課税に移行すべき
- ・但し、実現には多くの課題があるので、当面の対応として軽減税率5%を導入すべき

② 流通課税

- ・不動産取得税、登録免許税、印紙税は廃止すべき

③ 固定資産税

- ・固定資産税は建物への課税を廃止し、土地の課税に一本化すべき

本号では、住宅税制・金融委員会 勉強会「現行住宅税制の問題点と抜本的見直しの方向性」(概要は下記参照)の中の次第1. 税制改革と消費税について掲載する。次第2および3については、次号以降に掲載する。

■勉強会概要

【日時】2023年6月9日 15:00～16:30

【講師】政策研究大学院大学 名誉教授 井堀 利宏 氏

【次第】1. 税制改革と消費税

2. 住宅への消費税課税

3. 住宅への消費税課税の見直しの方向性

※図1～8は当日使用した資料を一部抜粋して掲載

1. 税制改革と消費税

(1) 我が国の財政状況

まずは税制改革全体、あるいは日本の財政状況全体を見て、消費税がどういう位置づけにあるかを確認していきたい。

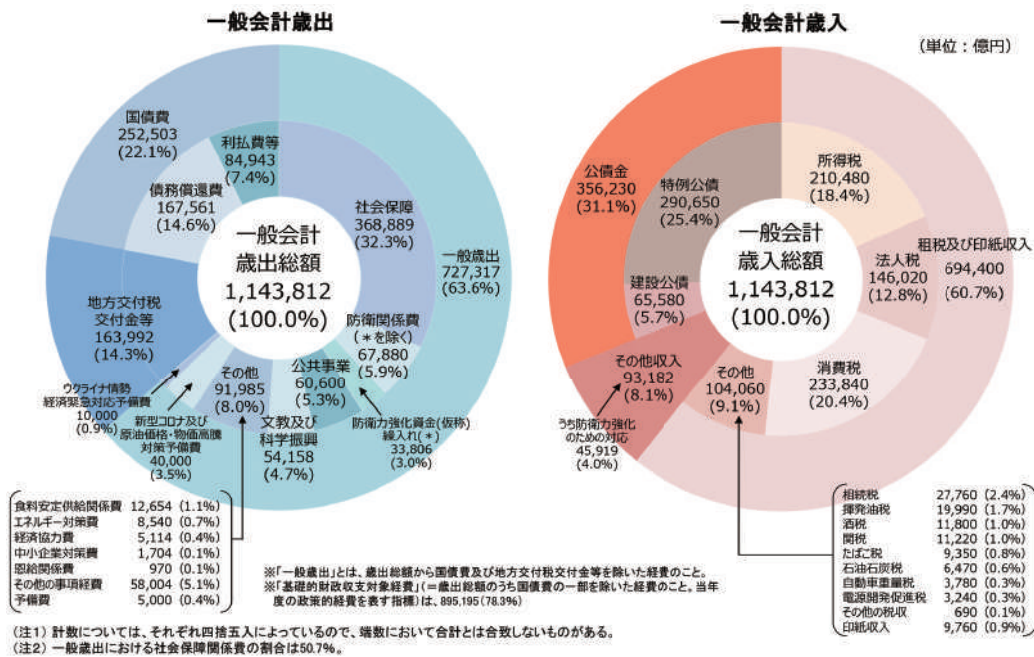
令和5年度の一般会計予算の構成をみると(【図1】)、歳入部分で所得税・法人税・消費税が3大税項目となっている。その中でも消費税は10%へ増税した影響もあり、税収見込みが一番多くなり、今や国税の重要な基幹税になっている。しかし、歳入全体の中で公債金が占める割合をみると、まだ収入としては足りない状況ともいえる。一方、歳出部分では、社会保

障が一番大きく、その他に防衛関係費や公共事業などがある。昨年度予算と比較して大きく異なることは、防衛関係費が5兆円から約7兆円へと大幅に増加した。ウクライナや中国、北朝鮮などへの対応ではあるが、その財源をどうするかという問題は先送りとなっている状況である。直近でいうと異次元の少子化対策

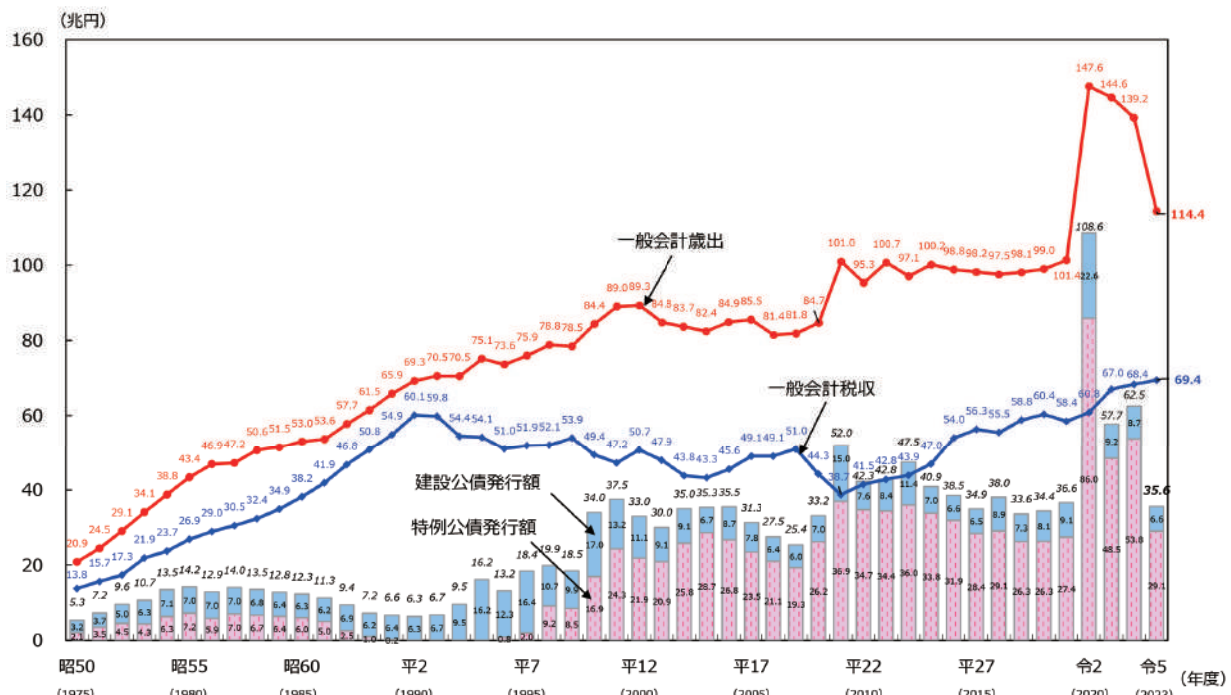
として、こども支援関連の予算も多く予定されているが、その財源もはっきりしていない。国民には負担を求めず、無駄な歳出の削減や使用されていない国営資産の売却をして賄うとしているが、国営資産の売却は一時的なもので毎年捻出できるものではない。

歳出総額の推移をみると（【図2】・【図3】）、2020

【図1】令和5年度一般会計予算 歳出・歳入の構成



【図2】一般会計税収、歳出総額及び公債発行額の推移



年度からの3年間はコロナの影響により、総額100兆円規模の補正予算を増額した。税収は微増しているものの、これらの補正予算額には到底及ばないため、2020年度は特例公債、いわゆる赤字国債が急激に増える結果となった。通常であれば、補正予算は自然災害や景気対策などで組まれることが多く、金額も数兆円程度だったことから、コロナの影響を受けた3年間でいかに突出した金額であったかということがわかる。これらのことから財政が悪化し、今後も厳しい状況が続くと予測される。

内閣府が毎年1月と7月に発表している財政の中長期試算では、過去の実績と今後数年間の試算が確認できる。その試算方法として、政府が目標とする政策が功を奏して経済成長した場合の「成長実現ケース」、過去10年間のトレンドを引き継いだ場合の「ベースラインケース」、つまり強気と弱気の2パターンで数値を算出している。

政府は政策目標の項目として、社会保障費や防衛費などの政策的な経費と税収との差額である基礎的財政収支（プライマリーバランス：PB）と国の借金とされる公債等残高を掲げている。具体的には、フロー部分であるPB対GDP比を2025年度までに均衡化し、ストック部分である公債等残高対GDP比は数値を安定的に低下させることとしている。

特に重要視しているのはPB対GDP比で（【図4】）、

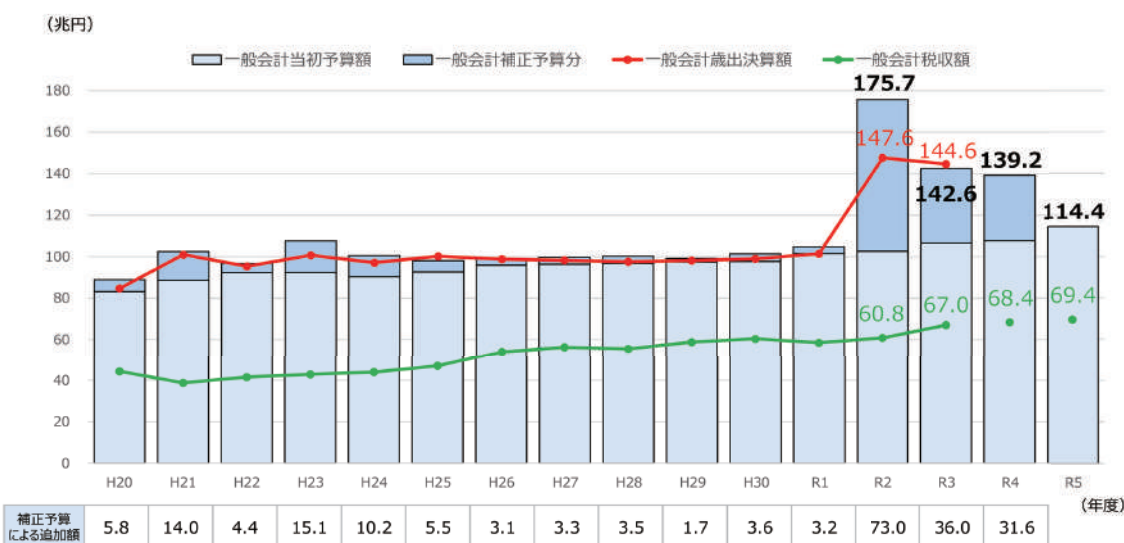
これまで2019年度以降は赤字が続き、特に2020年度からの3年間は大幅に増加している。今後は2023～24年で赤字幅を急速に回復する試算で、「成長実現ケース」では2025年にほぼゼロに近い-0.2%となり、2026年度以降は黒字に転じるシナリオとなっている。この場合だと、消費税を増税しなくても財政状況が好転する、つまり岸田政権の「消費税は3年間増税しない」という表明を裏付ける形となる。しかし、経済が成長しない「ベースラインケース」では、税収の伸びも見込めず、2026年度以降も赤字が続くシナリオとなる。

公債等残高対GDP比のグラフをみても、「成長実現ケース」は2024年度以降、急速に減少していくシナリオだが、「ベースラインケース」では同等を維持し、その後は増加する傾向にある。つまり、経済がどの程度成長していくかということが日本財政の今後を占う1つのポイントとなる。それに伴い、消費税を増税するかどうかの議論も左右されることとなる。この数値についてはあくまで政府が公表しているもので、我々経済学者からみると、「ベースラインケース」も楽観的な数値ではないかという意見も少なくない。

日本の財政状況や景気を考える際、重要となるのは金融政策である。ウクライナの影響もあり、昨年あたりから米国や欧州では物価が急激に上昇し、消費者物価指数も10%を超え、インフレが発生した（【図5】）。

【図3】一般会計歳出等の推移

- 近年の国債発行額の増加は、コロナ対応以後の大規模な財政出動によるもの。
- 令和2年度以降の補正予算の規模は、従来と比べて突出した水準となっている。



【注1】令和元年度、2年度予算の計数は臨時・特別の措置を含む。補正予算による追加額は、当初予算額と最終補正後予算額の差分。
 【注2】東日本大震災からの復旧・復興については、平成23年度一般会計補正予算等に加えて、平成24年度以降は復興特会で経理。平成23年度から令和7年度までの復興財源フレームの事業規模は32.9兆円程度であり、その財源は、復興特別税や税外収入等により事業規模と見合うものとなる見込み。

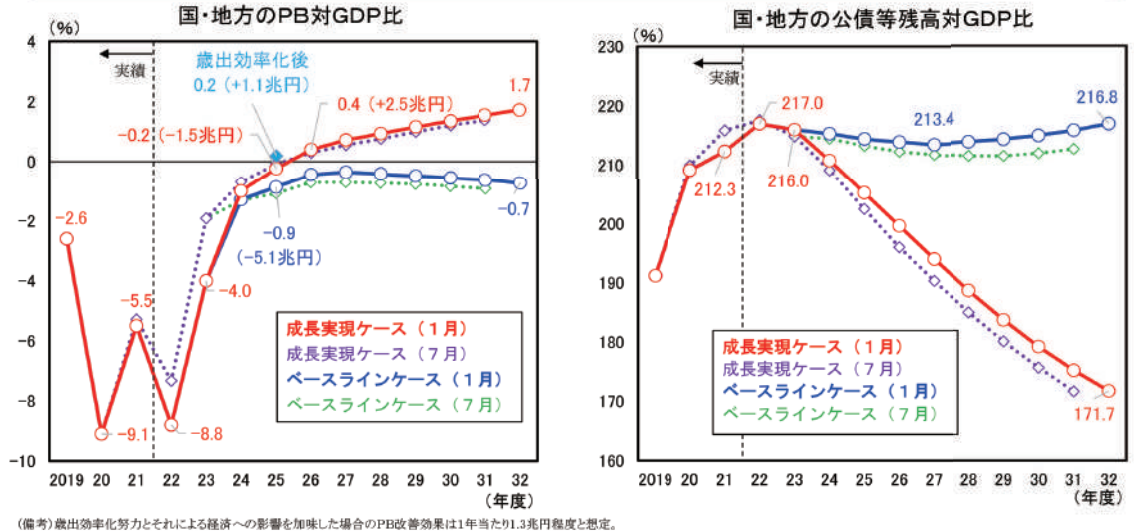
【図4】内閣府 財政の中長期試算

【国・地方のPB対GDP比】

- 累次の経済対策の効果等を通じて民需が拡大していくことで、歳出増分が剥落すること等により、2024年度にコロナ前の水準を回復。
- 成長実現ケースでは、歳出自然体の姿で2025年度は▲0.2%程度の赤字が残り、黒字化は2026年度。これまでと同様の歳出効率化努力を継続した場合、2025年度のPB黒字化が視野に入る。
- ベースラインケースでは、赤字が継続。

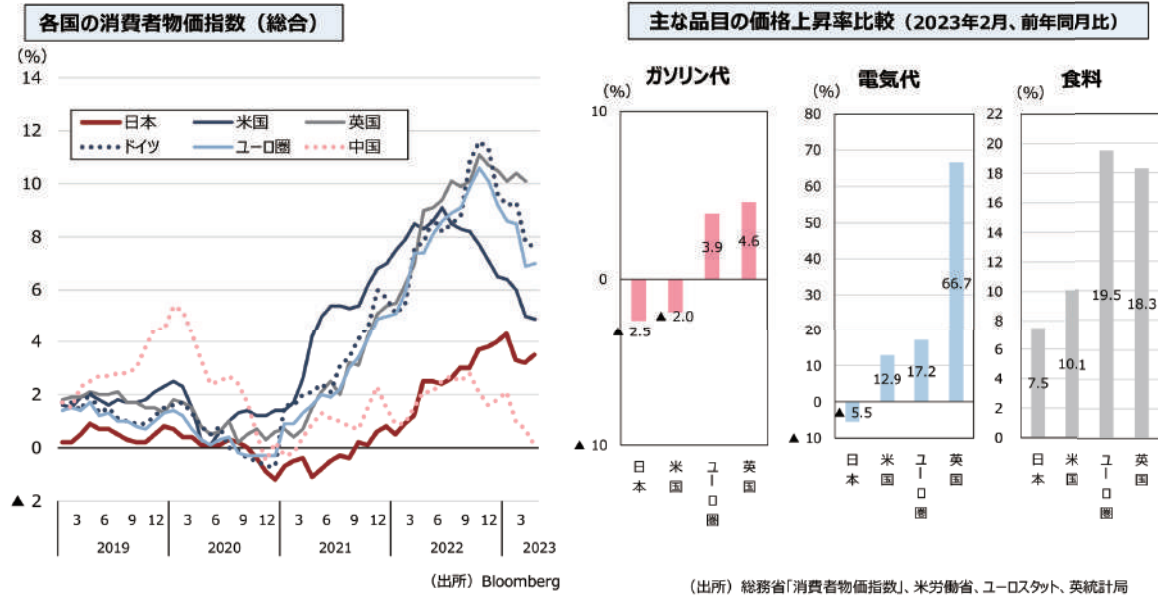
【公債等残高対GDP比】

- 成長実現ケースでは試算期間内において安定的に低下。ベースラインケースでは試算期間後半に上昇に転じる。



【図5】各国の物価動向

○ 欧米諸国はインフレの状況。日本は欧米諸国ほどではないが、食料品を中心に価格上昇が継続。昨年秋の総合経済対策・補正予算や本年3月のコロナ・物価予備費により、機動的かつ切れ目なく対応。



その対応として金利の引き上げが行われ、米国ではいくつの中堅銀行が破綻に追い込まれる結果となった。日本の消費者物価指数をみると、諸外国から少し遅れて徐々に上がり始め、現在4%程度である。一方、米国・欧州では昨年後半から既に下がり始めてい

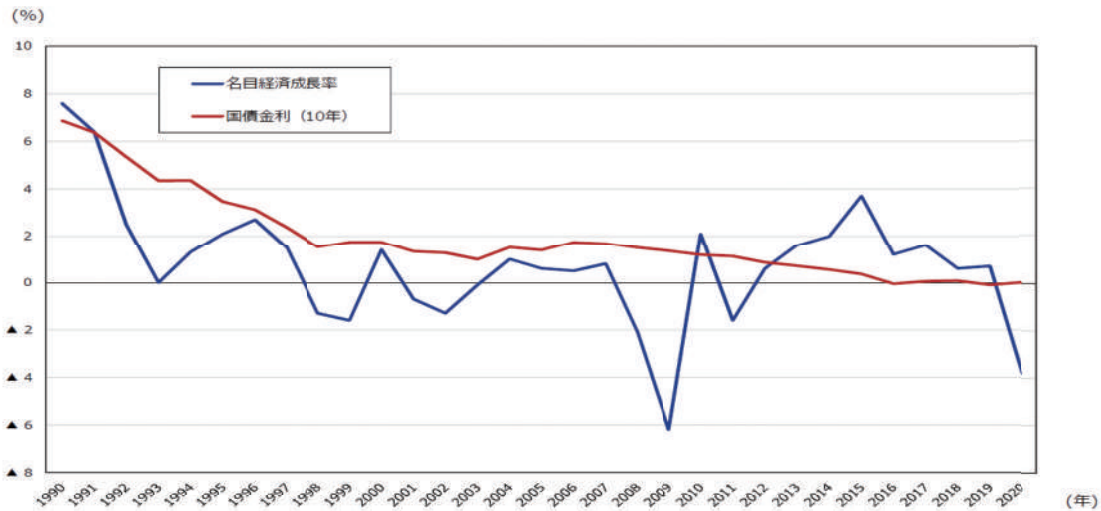
る。これは金利を引き上げることで需要を抑えたこと、欧州では歴史的暖冬によりエネルギー需要が抑制され原油価格が上昇しなかったことなどが要因とされている。日本では企業物価が先行して上昇し、その後に消費者価格が上がってきている状況である。

期待できる。所得税も課税ベースは広いが、格差を埋めるための取得再分配があるため、累進課税とされている。累進課税では税率を一律に引き上げることができないため、どの層をどれだけ引き上げるのかを決めていくことも難しい。また、所得税の大きな問題点は少子高齢化に伴い、課税対象となる20歳から65歳までの勤労世代の人口が減少傾向にあり、今後も減少の一途を辿ると予測されていることである。一人ひとりの所得が一定額あったとしても、全体的にみると勤

労世代が減り、所得税の税収は期待できない状況である。法人税についても国際的な課税競争があり、税率を下げているため、税収は期待できない状況にある。これらを踏まえると、消費税は一律で課税され、こどもから高齢者まで負担するため、低い税率で税収を確保できるということから、増税する税目として最有力候補に挙げられる結論に至る。

(次号②に続く)

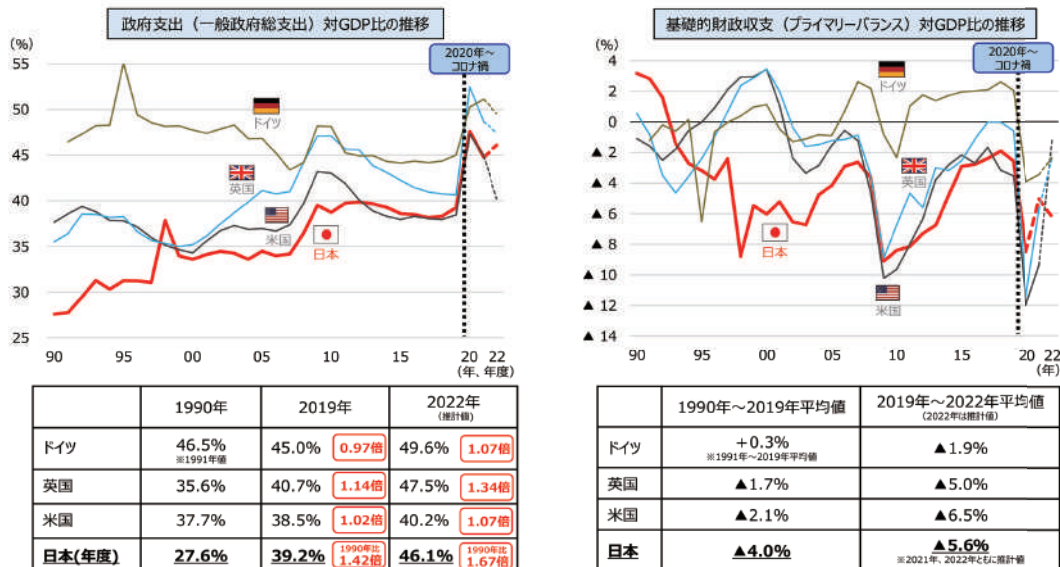
【図7】金利・成長率の推移



(出所) 内閣府、財務省
(注) 名目経済成長率は前年比。国債金利(10年)は残存期間が10年の国債の金利日次データを単純平均したもの。

【図8】政府支出および基礎的財政収支の推移(対GDP比)

- この30年、日本の政府支出水準(対GDP比)は、主要諸外国と比べても顕著に増加している。また、この間の基礎的財政収支(対GDP比)は、主要諸外国よりも悪い。
- 拡張的な財政スタンスをとり、それに関わらず高成長を実現できなかったのが現実である。



(出所) 左図) 日本：内閣府(国民経済計算)により作成。ただし、2022年度については、IMF "World Economic Outlook" (2023年4月) により補充。
諸外国：OECD "National Accounts" により作成。ただし、OECDデータで取得できない期間について、IMF "World Economic Outlook" (2023年4月) により補充。ドイツについては1991年からの値。
右図) OECD "Economic Outlook 112" (2022年11月22日) により作成。数値は一般政府(中央政府、地方政府、社会保障基金を合わせたもの)ベース。日本は2021年及び2022年、それ以外の国々は2022年推計値。

既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業のススメ

一般財団法人ベターリビング

一般財団法人ベターリビングでは、小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入を支援する「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業（令和5年度補正予算）」の特設サイトを開設した。特設サイトでは、補助金制度の概要やメリットを紹介するパンフレット、エコジョーズ取替の技術的な資料を掲載している。

(URL : <https://www.cbl.or.jp/blsys/2024tokusetsu/kizonindex.html>)



■既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業とは

【補助金制度概要】

名称：既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業（令和5年度補正）

予算：185億円

補助対象：対象となる既存賃貸集合住宅の1棟あたり賃貸住戸2戸以上（賃貸住戸数が10戸未満の賃貸集合住宅は1戸以上）の住戸について、従来型給湯器を、補助対象である小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ/エコフィール）に交換する事業（リースの利用を含む）

補助額：追い焚き機能なしエコジョーズ/エコフィールへの取替：5万円/台

追い焚き機能ありエコジョーズ/エコフィールへの取替：7万円/台

■パンフレット

既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業（令和5年度補正予算）のススメ

従来型給湯器 → 交換 → エコジョーズ等

家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野について、特に賃貸集合住宅に対する小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ、エコフィール）の導入支援を行うことにより、その普及拡大を図り、【2030年度におけるエネルギー需給の見直し】の達成に寄与することを目的とする事業です。

注意事項

- ①本事業の対象工事は、従来型給湯器からエコジョーズ等に交換する場合のみです。
- ②分譲住宅・新築住宅は対象外となります。
- ③本事業の対象機種を事前に確認ください。

補助金申請はコチラ

一般財団法人 **ベターリビング**
より住を住まい、より住を住環境、より住を健康の元

■冊子「エコジョーズに替えませんか」

エコジョーズに替えませんか

一般財団法人 **ベターリビング**
より住を住まい、より住を住環境、より住を健康の元

認定長期優良住宅であるマンションに対する 固定資産税の特例措置に係る申告手続きの見直し

国土交通省住宅局住宅生産課

1. 認定長期優良住宅に対する 固定資産税の特例措置

新築された一般住宅の固定資産税については、一戸建て住宅では新たに固定資産税が課されることとなった年度から3年度分、マンションでは5年度分に限り、税額の2分の1に相当する額が減額されることとなっている。

一方、新築された認定長期優良住宅については、一般住宅よりも減額措置の適用期間が2年間延長される特例措置が認められている。そのため、認定長期優良住宅である一戸建て住宅では新たに固定資産税が課されることとなった年度から5年度分、マンションでは7年度分に限り、税額の2分の1に相当する額が減額されることとなる。

2. マンションにおいて必要となる 固定資産税の減額措置に係る手続き

認定長期優良住宅であるマンションにおいて特例措置の適用を受けるためには、新築された日から固定資産税が課されることとなる年度の初日の属する年の1月31日までの間に、当該マンションの区分所有者から、当該マンションが認定長期優良住宅であることを示す書類（長期優良住宅認定通知書等の写し）を添付した申告書を提出する必要がある。

3. 令和3年の法改正による 認定手続きの見直し

一方、認定長期優良住宅であるマンションの認定手続きについては、分譲事業者が着工時に認定を受けた後、引渡し後に分譲事業者と各住戸の区分所有者が共同で名義変更のための変更認定を受けていたところ、認定手続きの合理化等を目的として、令和3年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が改正され、引渡し後にマンション管理組合の管理者等（管理組合の決議で選出された理事長又は管理組合法人の理事）が住棟単位で一括して変更認定を受ける仕組みに変更された（【図1】を参照）。

4. 固定資産税の特例措置に係る 申告手続きの見直し

前述のとおり、認定長期優良住宅であるマンションについては、令和3年の法改正によって住棟単位で変更認定を受ける仕組みに改正されたにもかかわらず、固定資産税の特例措置を受けるためには引き続き住戸ごとに申告書を提出する必要があることから、令和5年地方分権提案において、申告手続きの見直しを求められた。

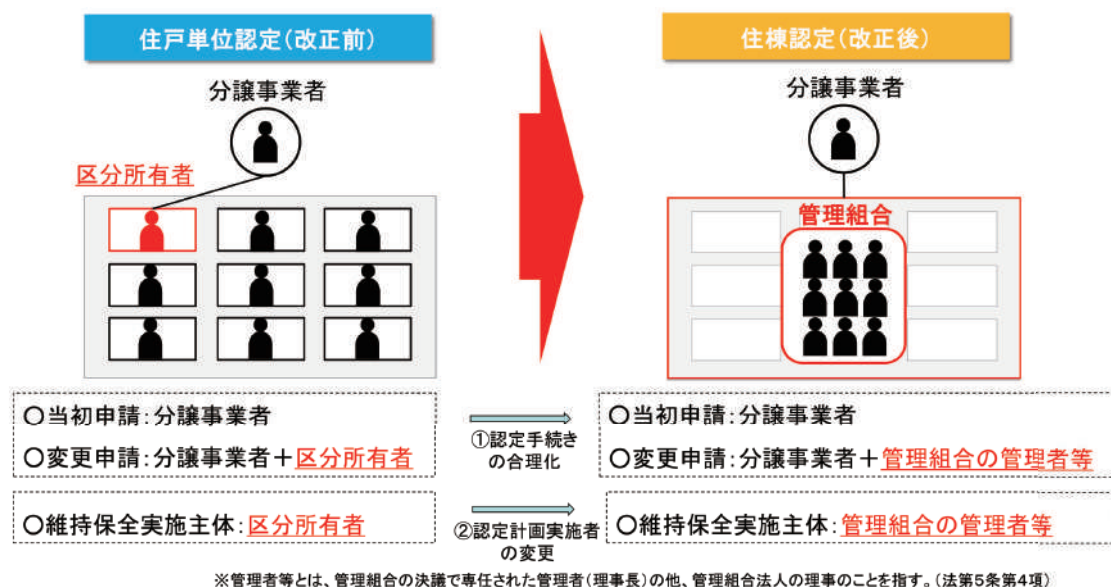
こうした背景を踏まえ、令和6年度税制改正の大綱（令和5年12月22日閣議決定）において、認定長期優良住宅であるマンションに対する固定資産税の減額措置に係る申告手続きの見直しが盛り込まれた。

これを受け、本年の通常国会において地方税法が改正され、令和6年4月1日より、認定長期優良住宅であるマンションに対する固定資産税の減額措置については、当該マンションの区分所有者から減額措置に係る申告書の提出がなかった場合においても、マンション管理組合等の管理者等から変更認定通知書の写しの

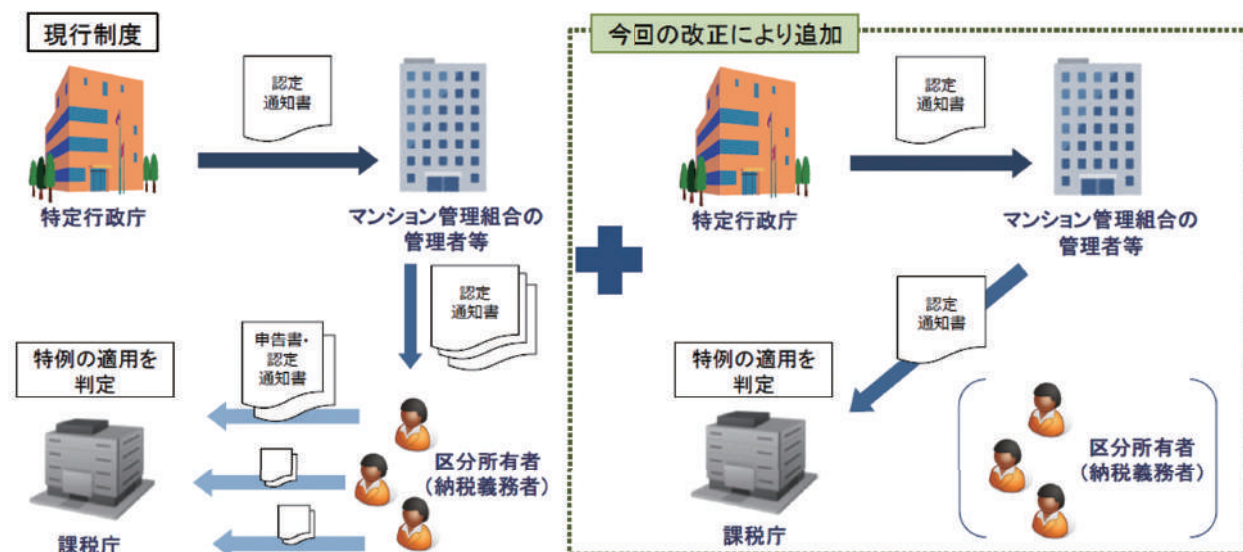
提出があり、当該マンションが認定長期優良住宅に該当すると認められるときは特例措置が適用できることとなった（【図2】を参照）。

なお、マンションの区分所有者が固定資産税の減額措置に係る申告書を提出して特例措置の適用を受けることは見直し後においても可能である。

【図1】法改正による住戸単位認定から住棟単位認定への見直しの概要



【図2】新築認定長期優良住宅特例措置に係る申告の見直し



海外視察研修報告（パース・メルボルン）

国際交流委員会 事務局

住宅生産団体連合会は、2023年度海外視察研修を（一社）国際建築住宅産業協会（JIBH）との共催で開催いたしました。2月18日から24日まで34名（現地での参加者9名を含む）にて、豪州住宅産業協会（HIA）との意見交換及び現地にて事業展開している会員企業の現場視察を行いましたので概要を報告します。

1. 2/19（月）HIA との意見交換会 HIA パース事務所にて

平松団長より住団連・JIBHの紹介を行った後、Michael McGowan（HIA, Executive Director-Western Australia）からWA州の経済と住宅市場について以下の説明があった。

（1）HIA WA（Western Australia）について

豪州にある6州のうち、WA州を統括している。住宅供給の促進、アフオーダビリティ（値ごろ感）の向上、WA全住民が住宅に住めることを目指している。

（2）経済

WA州の州総生産（GSP、2021～22年）はオーストラリアGDPの17.5%を占める。WA州のGSP成長率は過去10年で2.5%。WA州には鉄鉱石、天然ガス、レアメタルなど世界を代表する資源業があり、住宅産業の駆動力になっている。

（3）住宅状況

2016年の経済低迷時に住宅産業も落ち込んだが、その際に企業投資も労働者も住宅から離れていった。消費者心理は以下の理由により冷えている。

- ・金利の上昇
- ・税金（印紙税および外資に対するサーチャージ）
- ・建設業者の倒産
- ・土地代と建設費の高騰
- ・工期の遅延
- ・業界の住宅供給能力

（4）政策

豪州政府は2024～2028年の5年間で120万戸の住宅を建設すると発表しており、WA州では年間2.5万戸の供給が必要となる。

（5）今後について

今後5年間にWA州の市場に訪れる契機は以下のとおり。

① Build to Rent（賃貸）

政府支援が期待できる。

② Build to Sell（分譲）

生産合理化、カスタムの削減を目指す。

③ Advanced Manufacturing

モジュール型住宅の推進など先進製造技術が求められる。

④ 建設業の垂直統合

開発、資材メーカー、施工（熟練労働者）等をグループが担うモデル。

長期の視点としては、脱炭素化の加速、EVの普及が予測される。WA州には電池の材料になるクリティカルマテリアルがあり成長が期待される。



意見交換会の様子



平松団長より冒頭挨拶

2. 2/19 (月) 住友林業株式会社 Brabham 展示場、Seven Hills 展示場

「Scott Park Group」の展示場を見学

Brabham 展示場では「B1 Homes」と「Redink Homes」のモデルハウス、Seven Hills 展示場では「101Residential」を視察した。



「B1 Homes」の外観



「Redink Homes」の外観



「101Residential」の前で集合記念撮影

3. 2/22 (木) 大和ハウス工業株式会社 Melbourne Quarter Precinct

【Melbourne Quarter West 事業】

～デベロッパーとして街やカルチャーを創造～

視察物件特徴【ヘリテージ】

日本の景観条例の様な街の景観を残しつつ新しい建物との融合を図っている。



会議室にて物件説明の様子



工事現場前で記念撮影



隣接するオフィス棟 MQ Tower

4. 2/22 (木) HIA/住団連/JIBH 合同 会議、HIA 主催歓迎夕食会 Victoria By Farmer's Daughters

【HIA・住団連・JIBH 合同会議】

- (1) Jocelyn Martin (HIA 協会専務理事) より挨拶
- (2) 住団連 平松幹朗専務理事より住団連 芳井敬一会長からのメッセージを代読
- (3) Jocelyn Martin (HIA 協会専務理事) より HIA プレゼンテーション

①住宅市場の現状と課題

現在、豪州の連邦政府は国内の住宅不足をはっきりと認識しており、2024年から5年間で住宅を120万戸供給するという非常に高い目標を発表した。5年で120万戸建設という高い目標に対し、明確な施策もなく困難な状況ではある。豪州は建設業界が非常に複雑で、建設業者になるというのは非常に大変なことである。理由は規制が非常に多いこと、いわゆるお役所仕事が多く負担が大きい点が挙げられる。

②ネットゼロと脱炭素への取り組みについて

豪州では、2050年までにネットゼロ、2030年までに40%の削減が目標となっている。

**(4) 日本側プレゼンテーション 田中利樹（住団連
運営委員長・JIBH 副会長）より**

①住宅市場の動向

日本の人口は2008年頃、生産年齢人口は1995年をピークに減少、世帯数は2015年まで増加したものの、2023年以降は減少に転じると推計される。住宅ストック数は約6241万戸あり、総世帯数の約5400万世帯に対し約16%多くなっている。量的には充足しているが、質の面で課題が残る。

②住宅市場の課題

日本の住宅市場の課題として以下の3点を説明した。

- (i) 人口減少・少子高齢化
- (ii) 品質・性能の劣る大量の住宅ストックの存在
- (iii) 経済成長の鈍化への対応

③カーボンニュートラル実現に向けた取り組みについて

政府が行っている住宅取得支援策についても、カーボンニュートラル実現に向けた内容に併せて、子育て世帯や若年層に手厚い内容となっている。

④低層賃貸住宅について

日本の低層賃貸住宅について、2018年以降の毎月の貸家着工数は3万戸前後で推移しており2022年11月は約2.8万戸。

⑤能登半島地震について

1月1日に、能登半島にて大規模な地震が発生した。160haの村が浸水し、5ha、300tの建物が火災により焼失。避難者は14,000人。全壊・半壊・一部損壊した建物は72,800戸。

(5) 質疑応答

【HIA 主催歓迎夕食会】

合同会議終了後、テラスに移り乾杯を行った後、テラスから会場に戻ってHIA協会常務理事のDavid Bareの司会のもと歓迎夕食会が開始された。

まずHIA会長であるDebbie Johnsonより開催の挨拶をいただき、その後、JIBHより副団長の伊東部長がJIBHの矢野会長の挨拶を代読し、引き続きDavid Bareによる乾杯が行われた。

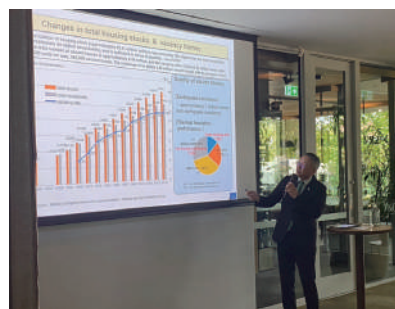
途中のギフトの交換では、日本側からは平松団長が焼き物の絵皿を、またHIAからは専務理事のJocelyn Martinからオーストラリアで活躍中の日本人作家によるガラス花器が手渡された。和気あいあいとしたにぎやかな歓談となった。



会場前で日豪両団体の集合写真



合同会議の様子



田中委員長より日本側の発表



歓迎夕食会開始前の休憩時間にて



歓迎夕食会の様子

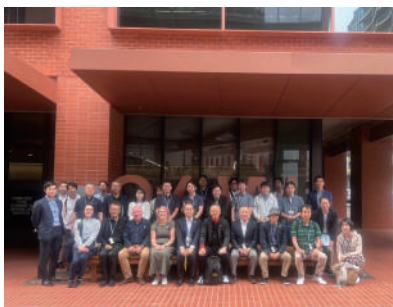


記念品交換の様子

5. 2/23（金）住友林業株式会社 36Wellington プロジェクト、Henley モデルハウス

36Wellington プロジェクト

本プロジェクトは、住友林業株式会社、NTT 都市開発株式会社、Hines 社（本社：米国テキサス）が、脱炭素社会の実現に向け、ネットゼロカーボンビルの実現をめざす取り組みとして実施。建物は、木材（ユーカリ材）や植物など自然由来の素材を取り入れ、ストレス低減や生産性向上に効果があるとされるバイオフィリックデザインを採用。



36 Wellington の建物前で集合写真



36 Wellington の低層階（RC造）の外観



36 Wellington の高層階（木造）の室内

Henley モデルハウス

メルボルンから西側に 40 キロほどのところにある新規分譲地内の Henley モデルハウスを視察。



「Bravo 24」外観



「Aegean 46」外観

■スケジュール

日付	発着地 / 発着時間	視察地等
2/18 (日)	11:20 成田発 20:30 パース着	10:00 結団式
2/19 (月)		9:30 HIA との意見交換 14:00 Brabham 展示場、 Seven Hills 展示場 視察
2/20 (火)		自由行動
2/21 (水)	10:15 パース発 16:50 メルボルン着	
2/22 (木)		10:00 Melbourne Quarter Precinct 視察 16:00 HIA/ 住団連/JIBH 合同会議 18:00 HIA 主催歓迎夕食会
2/23 (金)	17:30 メルボルン発 18:55 シドニー着 21:35 シドニー発	10:00 36Wellington 視察 14:00 Henley モデルハウス 視察
2/24 (土)	5:10 羽田着	到着後 解散

令和6年度事業計画における重点項目

住団連では3月22日に開催された令和5年度第3回理事会において、令和6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6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、空き家問題等への対応

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9日 経営者の住宅景況感調査（令和5年度第4回）報告
- 2月16日 令和5年度第4回 住宅業況調査報告
- 3月25日 第20回「家やまちの絵本」コンクール開催のお知らせ
- 4月2日 「住宅工事現場における技能者の働き方改革ガイドライン」の改定
- 4月11日 「住宅と税金 2024年度版」を発行
- 4月11日 「住団連プレス 2024年度版」を発行

■住宅と税金 2024年度版



■住団連プレス 2024年度版





一般社団法人
住宅生産団体連合会

発行日: 令和6年4月23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

この機関誌に関するお問い合わせ先: 広報部 呉山

