

# 住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 333

令和4年  
秋号

特集

## 経済対策要望並びに令和5年度施策要望

新連載 住宅税制を考える



一般社団法人  
住宅生産団体連合会

# CONTENTS

## 本号の表紙

1976年に重要伝統的建造物群保存地区として選定された白川郷（岐阜県大野郡）は、茅葺き屋根の合掌造り家屋114棟からなる合掌造り集落です。

日本の原風景ともいべき美しい景観が評価され、1995年には白川郷・五箇山の合掌造り集落として、ユネスコの世界遺産（文化遺産）に登録されました。住民保存会の3原則「売らない、貸さない、壊さない」により、持続可能な集落であるための取組みが進められています。



## 特集 経済対策要望並びに令和5年度施策要望

- |                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 経済対策要望並びに令和5年度施策要望<br>（税制・予算・規制合理化） | 02 |
| 令和5年度国土交通省税制改正要望事項<br>（関連項目抜粋）      | 06 |
| 令和5年度住宅局関係予算概算要求概要<br>（関連項目抜粋）      | 10 |

## 連載

- |   |    |
|---|----|
| 【防災を考える－第2回－】<br>水害多発時代の住まいのあり方<br>秦康範氏（山梨大学 地域防災・マネジメント研究センター 准教授） | 16 |
| 【住宅税制を考える－第1回消費税－】<br>現行税制の問題点と抜本的見直しの方向性<br>井堀利宏氏（政策研究大学院大学 名誉教授）  | 18 |

## 行政情報

- |  |    |
|--|----|
| 長期優良住宅認定基準の見直し等の概要                             | 22 |
| 【グリーンリフォームローン】2022年10月取扱開始<br>住宅金融支援機構 地域業務統括部 | 24 |

## 住団連の活動・住宅業界の動向

- |  |    |
|--|----|
| カーボンニュートラルと住宅省エネルギー<br>後藤美香氏（東京工業大学 環境・社会理工学院 副学院長／教授） | 26 |
| 新しい『国富』創成のランドデザイン<br>PHP 新国富創成研究会（政策シンクタンク PHP 総研）     | 31 |
| 第18回「家やまちの絵本」コンクール実施結果の報告<br>住生活月間中央イベント実行委員会          | 37 |
| 新着情報   | 39 |



## 特集 経済対策要望並びに令和5年度施策要望

住団連では8月26日、芳井会長及び副会長4名が齊藤国土交通大臣を訪問し、経済対策及び令和5年度施策に関する要望を行った。また、これに先立って、8月19日に住宅局長はじめ同局幹部に要望を行ったほか、8月22日に環境省及び厚生労働省、8月23日に経済産業省を訪問して要望書を提出した。

そして8月25日には国土交通省より予算概算要求や税制改正要望が公開された。

本特集では本年度の住団連の要望活動と、住宅局関連の令和5年度予算概算要求、及び税制改正要望の主要事項を確認していく。

要 望 経済対策要望並びに令和5年度施策要望（税制・予算・規制合理化）

要 望 令和5年度国土交通省税制改正要望事項（関連項目抜粋）

要 望 令和5年度住宅局関係予算概算要求概要（関連項目抜粋）

# 経済対策要望並びに令和5年度施策要望 (税制・予算・規制合理化)

※下線部分の項目は再掲のため内容省略

## 経済対策要望

### 1. 個人消費落込みを防ぐための 大胆な対策の実施

先進国を中心に広がるインフレとロシアのウクライナ侵攻の影響による資源高などによって、世界的な物価高騰が進行している。我が国においてはこれらの影響に加え、急激な円安の進行によって国内の物価が急激に上昇しており、個人消費の落込みが懸念されている。建築分野においても長引く木材・鋼材の価格高騰に加え、部資材の価格上昇が続いており、住宅価格の上昇による新規受注への影響が発生している。また、特に中小の工務店においては、建築資材等の急激な上昇が、より大きな事業リスクとなっている。こうした経済情勢を踏まえ、景気の悪化を防ぐため、物価高対策に加え個人消費の落込みを防止するための大胆で効果的な対策を実施されたい。

### 2. ZEH 補助制度の大幅拡充

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、全ての世代を対象に民間住宅投資を確実にZEH整備へと誘導するとともに、ZEH整備を強力に推進することにより景気回復を牽引するため、基金を設けて年間を通じて行われる民間住宅投資に即した制度運用を図るとともに、以下に掲げる拡充・改善を行われたい。

- ①補助要件を満たす全てのZEH整備を支援できる十分な規模の予算確保及び一戸当たり支援額の増額
- ②高度なZEHの整備に対する補助の拡充及び省エネ性能の難易度に応じた段階的補助額の再整理
- ③集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充
- ④部分的なZEH化リフォームを補助対象に追加
- ⑤共同住宅の住戸単位でのZEH化リフォームを補助対象に追加
- ⑥通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ⑦申請手続きの一層の簡略化・迅速化

## 令和5年度施策要望

### 1. 住宅税制の抜本見直しに向けた検討

国が目指す本格的なストック型社会（良質な住宅をつくって、適切に維持管理し、市場で流通させながら、長期にわたって活用する社会）に適した住宅税制の構築に向け、消費税課税方式の見直しや流通税の廃止を含む住宅税制の抜本見直しに向けた検討を加速・本格化されたい。

### 2. 住宅を取得しやすい環境の維持

#### (1) こどもみらい住宅支援事業（または類似施策） の拡充・継続（補助）

昨年から続くウッドショックに端を発した木材の価格高騰や鋼材価格の上昇に加え、ロシアのウクライナ侵攻や急激な円安の影響による資源・資材価格の高騰なども重なった結果、特に中小の工務店においては、受注後の更なる資材価格の上昇等、大きなリスクを負うことが懸念されるなど、収益は更に圧迫を受け、住宅の価格上昇が余儀なくされる状況となっており、新規受注への影響が発生している。こうした状況において、主要な住宅需要層である子育て世代を中心とした若年層の住宅取得がより一層困難となりつつある中、住宅投資の落込みを下支えし、2030年以降に新築される住宅についてZEH水準の省エネ性能確保を目指し、省エネ性能の高い住宅ストックの形成を進めるためにも、本事業を拡充し、継続されたい。

#### (2) ZEH 補助制度の大幅拡充（補助）

### 3. 2050年カーボンニュートラルの実現

#### (1) ZEH 補助制度の大幅拡充（補助）

## (2) 既存住宅の省エネ改修補助制度の拡充(補助)

2050年カーボンニュートラルの実現のためには、既存住宅ストックの省エネ性の向上が不可欠であり、省エネ性の向上に資するリフォームに対する支援制度をさらに拡充されたい。

- ①令和4年度に創設された既存住宅の省エネ改修補助制度について、温熱環境改善や節水等設備の効率化をより一層推進するため、制度の拡充を図られたい。
- ②既存住宅を部分的に断熱改修する際の評価方法を早期に確立させ、部分断熱改修が制度化されるよう検討を行うとともに、部分断熱改修工事に対する支援制度を創設されたい。その際、高齢者等による制度活用を想定し、バリアフリー工事等を併せて行う際の更なる優遇を検討いただきたい。
- ③省エネ性能等の性能向上リフォームが行われた買取再販住宅を購入する際に、当該リフォーム工事に相当する省エネ改修補助制度の適用を可能としていただきたい。

## (3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続(補助)

認定長期優良住宅制度の見直しを受け、良質な住宅ストックの形成を引き続き促進するとともに、良質な新築住宅の取得が困難な世帯の住生活の向上を図るため、本事業について限度額等を含めて再検討の上、継続されたい。

## (4) 地域型住宅グリーン化事業の継続・拡充(補助)

建設資材の高騰によるリスクを抱える中、地域における中小住宅生産者と関連事業者等の連携による木造住宅の生産体制を強化し、ZEH等(木質バイオマス等を活用したLCCM住宅を含む。)の省エネ性能や耐久性等に優れた良質な住宅の整備を引き続き促進するため、本事業を継続するとともに、補助単価の引き上げ、省エネ計算外注費用の補助対象化を行われたい。

## (5) 省エネ性能等、質の高い賃貸共同住宅の整備に対する支援策の実施

ZEH等、高い省エネ性能を有する、賃貸共同住宅の整備を促進するため、それらの性能に応じてより質の高いものにより大きなインセンティブを付与する、補助、融資、税制等に係る支援策を整備されたい。併せて、同様の支援により、長期にわたる性能の維持に繋がる長期優良住宅の認定取得を促進されたい。

## (6) 省エネ基準適合の評価・判定が容易となる仕様基準等の整備

省エネ基準適合義務化を見据え、中小工務店も含め、設計自由度が制限されることなく容易に省エネ性能を評価・判定できるよう、仕様基準の拡充(設備仕様の選択に偏りが生じないようエネファームや床暖房等も適用対象に追加して選択の幅を拡大)を図ることや、仕様基準が適用されない設備等がある場合の計算方法の簡素化・合理化(外皮の仕様基準との併用など)を検討されたい。併せて、建築確認手続きの円滑運用に向けて、住宅性能表示制度等の各種制度に基づく評価が有効に活用される仕組みを検討されたい。

## (7) 電気の一次エネルギー換算係数の変更についての慎重な検討

改正省エネ法において、電気の一次エネルギー換算係数について、火力平均係数(9.76MJ/kWh)から非化石電源を含めた全電源平均係数(8.64MJ/kWh)への変更や、電気の需要の最適化に関する措置が検討されている。建築物省エネ法では、電気・ガス・灯油等ごとの使用量を一次エネルギーに換算して省エネ性能を評価しているため、換算係数が変更されると、同じ設計であっても評価が異なる結果となる。とりわけ、ガス併用のZEHやLCCM住宅等の評価結果への影響は大きい。

このため、建築物省エネ法における換算係数の見直しについては、従来の評価との一貫性にも配慮した慎重な検討をされたい。また、見直しの頻度についても、規制・誘導措置の運用面への影響を考慮した検討を行われたい。

# 4. 既存住宅ストックの有効活用促進

## (1) 既存の認定長期優良住宅の取得に係る流通促進税制の創設

制度創設から10年が経過し、既存住宅流通市場における認定長期優良住宅の評価や流通の実態について把握を進め、改めてその優位性の普及に取り組むとともに、認定長期優良住宅が選好される環境を整備することにより、同住宅の整備(既存住宅の認定長期優良住宅化を含む)及び流通の促進、適切な維持管理の推進を図るため、既存の認定長期優良住宅を取得した場合の以下に掲げる税制特別措置を創設されたい。

- ①投資型減税(所得税)
- ②固定資産税の減額措置
- ③登録免許税の減額措置
- ④不動産取得税の減額措置

また、本年10月から施行されるリフォーム工事を

行わない長期優良住宅認定制度についても、上記の税制措置とともに認定取得や適切な維持管理に対する支援により推進を図られたい。

## (2) 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長（不動産取得税）

買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、以下の減額措置を延長されたい。

- ①住宅部分：築年数に応じて、一定額を減額
  - ②敷地部分：一定の場合<sup>\*</sup>に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額
- <sup>\*</sup>対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

## (3) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る各種税制特例措置の適用

既存住宅の大規模な改善が可能な買取再販の仕組みを活用して、良質な既存住宅ストックの整備と流通を促進するため、一定以上の性能に改修された買取再販住宅を取得する場合には、その性能に応じて新築住宅と同等程度の各種税制特例措置が適用できるようにされたい。

## (4) 既存住宅の改修に係る税制特別措置の拡充

ストック型社会の構築に向け、既存住宅ストックの有効活用を促進するため、既存住宅の改修に係る特別措置について、改修のインセンティブとして一層有効に機能するよう拡充を図るとともに、以下に掲げる改善を行われたい。

- ①対象改修工事の拡大（浸水対策改修、新たな日常対応改修及び主たる居室を対象に行う省エネ改修を追加）
- ②耐震改修に係る在来木造住宅の建築年要件の合理化（1981年以前→2000年以前に拡大）
- ③バリアフリー改修に係る年齢要件の廃止

## (5) 既存住宅の省エネ改修補助制度の拡充（補助）

## (6) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続（補助）

## (7) 既存住宅のレジリエンス性向上に資する改修支援制度の拡充（補助）

既存住宅への蓄電池、燃料電池、V2H、太陽電池及び感震ブレーカの設置や浸水対策リフォーム等の既存住宅のレジリエンス性の向上に資する改修を促進するための補助制度を拡充されたい。

## (8) 住宅性能等の向上に資する建替え・移転等に係る既存住宅除却支援制度の創設（補助）

継続活用することが困難な住宅ストックの建替えや災害リスクの高い区域からの移転の促進、空家発生の防止を図るため、以下に掲げる既存住宅の解体除却工事に対する補助制度を創設されたい。

- ①建替えのために行う耐震性の劣る既存住宅の解体除却工事
- ②省エネ性能の高い住宅への建替えのために行う省エネ性の劣る既存住宅の解体除却工事
- ③災害リスクの高い区域から安全な区域への移転のための既存住宅の解体除却工事
- ④相続後居住予定のない空家の解体除却工事

# 5. 地方創生及び居住ニーズ多様化への対応

## (1) 二地域居住促進策に対する補助制度の創設（補助）

地方における交流人口の増大、大都市郊外住宅地の再生、空家の有効活用等により地方創生を推進するため、二地域居住のために2つ目の住宅を取得する場合に利用可能となる補助制度を創設されたい。

## (2) 「新たな日常」に資するために行う工事に対する補助制度の創設（補助）

ニューノーマルの定着により、自宅の役割はより重要度が増しているため、ワークスペースの設置、空気環境の改善、非接触設備の設置等の「新たな日常」に資するために行う工事に対する補助制度を創設されたい。

## (3) 分譲共同住宅の取得に係る税制特例要件の合理化

小規模世帯の増加、多様なライフスタイルに対応した良質な住宅の整備を促進するため、良質な分譲共同住宅を取得する場合の以下に掲げる税制特別措置に関しても面積要件を合理化（50㎡以上→40㎡以上）されたい。

- ・新築住宅に係る固定資産税の減額措置
- ・不動産取得税の減額措置
- ・登録免許税の減額措置

# 6. 住宅事業環境の維持・向上

## (1) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続・拡充（補助）

人口・世帯数が共に減少する中であって、単身高

高齢者世帯を中心に高齢者世帯は引き続き増加を続け、サービス付き高齢者向け住宅の必要性はさらに高まっているものの、共用部分や防災設備の整備コスト、見守りサービス等に係る人材コスト等のために供給が進み難い状況にあることから、本事業を継続するとともに、以下に掲げる費用を補助対象に追加されたい。

- ・見守りシステムや通報システム等のIoT 設備機器等の設置

## （2）環境・ストック活用推進事業の継続・拡充（補助）

住宅産業の技術力や生産性の向上、住宅ストックの性能向上等のために行う、IoT・AI等の先端技術の活用、DXの推進、部分的なZEH化やレジリエンス性向上等のための技術開発に係る取組みを推進するため、本事業の補助対象を拡充し、継続されたい。

## （3）地域型住宅グリーン化事業の継続・拡充（補助）

## （4）大工技能者育成等の取組みに対する支援の拡充（補助）

良質な住宅ストックの整備及び維持管理が将来にわたって継続的に行えるよう、若年者の住宅産業への参入を促して必要な建築技術者を確保することが喫緊の課題となっているものの、これまで若年建築技術者育成の中核を担ってきた中小工務店が独力でこれを続けることはコスト面で困難な状況にある。このため、若年技術者の育成コストに見合った補助単価の引上げや補助方式の改善を行われたい。

## （5）印紙税の廃止

住宅事業環境の維持・改善、国民の住宅取得コストの上昇抑制のため、印紙税を廃止されたい。

## （6）建築確認等の住宅整備に係る諸手続におけるDX化の徹底

技術者不足が深刻化する状況の中で、住宅産業の生産性の向上を図るため、建築確認等の住宅整備に係る諸手続について、関係省庁、地方公共団体、特定行政庁、各種機関等でのフォーマットやデータの統一・互換性が確保され、ユーザーインターフェースが統一されたDXを早急に構築されたい。

## （7）建設業における安全巡視は、デジタル技術を活用した遠隔管理を可能としていただきたい。

2024年4月からの時間外労働の上限規制適用を控え、建設技術者の働き方改革がより一層必要となるな

か、ICT技術を活用した施工管理が進展し、現場の状況確認や連絡調整が遠隔で可能となっていることから、現地における目視確認が画一的に求められている労働安全関係法令に定める作業場の毎作業日の安全巡視について、遠隔臨場を認めるなどデジタル技術を活用した効率的で実効性のある安全管理を新たに位置付けていただきたい。

# 7. 期限切れを迎える特別措置等の延長

## （1）買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長（不動産取得税）

## （2）サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（固定資産税・不動産取得税）

- ・固定資産税（家屋）：1/2以上5/6以下の範囲内で条例で定める割合を5年間減額
- ・不動産取得税（家屋）：課税標準から1,200万円控除/戸
- ・不動産取得税（土地）：家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額

## （3）土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

- ・所有権移転登記：本則税率2%→特例税率：1.5%
- ・信託登記：本則税率0.4%→特例税率：0.3%

## （4）空き家の発生を抑制するための特例措置の延長（所得税、個人住民税）

- ・相続又は遺贈により取得した空き家若しくは当該空き家の除却後の敷地等の譲渡所得から3,000万円特別控除する。

## （5）低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の拡充・延長（所得税等）

- ・個人が低未利用土地等を500万円以下で譲渡した場合、譲渡所得金額から100万円控除。

## （6）既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置の延長（固定資産税）

- ・耐震診断義務付け建築物（病院・ホテル・旅館等）について、耐震改修を行った場合に固定資産税の1/2を2年間減額

# 令和5年度 国土交通省税制改正要望事項 (関連項目抜粋)

## 主要項目

### 1. 経済社会活動の確実な回復と 経済好循環の加速・拡大

#### (1) 土地の有効活用による投資促進と不動産市場の活性化

- ① 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(所得税・法人税)
- ② 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)
- ③ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(所得税等)
- ④ 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税等)
- ⑤ リート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税)
- ⑥ 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長(登録免許税・不動産取得税)

### 2. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

#### (1) 都市の競争力・魅力の向上と活力ある地方創り

- ① 都市再生緊急整備地域等における認定民間都市再生事業に係る課税の特例措置の拡充・延長(所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税等)
- ② シェアサイクルの導入促進に係る特例措置の延長(固定資産税)
- ③ 離島、奄美群島及び半島における工業用機械等に係る割増償却制度の延長(所得税・法人税)

#### (2) 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ① 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設(固定資産税)
- ② 空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税等)
- ③ 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)
- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

### 3. 安全・安心なグリーン社会の実現

#### (3) 災害に強い強靱な国土・地域づくり

- ① 浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税等)
- ② 耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- ③ 鉄道の耐震対策に係る特例措置の見直し(固定資産税)
- ④ 港湾の耐震対策に係る特例措置の延長(法人税・固定資産税)

1. 経済社会活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大 (1) 土地の有効活用による投資促進と不動産市場の活性化②

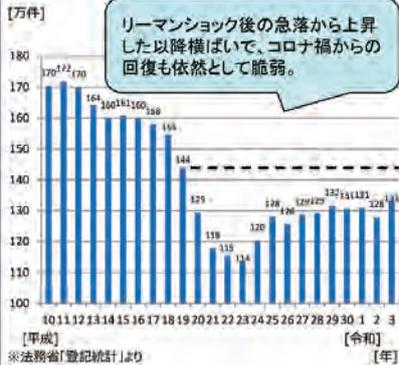
土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現し、経済の好循環を加速・拡大させるため、土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

・土地の取得時の負担軽減により土地に対する需要を喚起することで、低未利用地の発生を抑制するとともに土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図り、コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、経済の好循環を加速・拡大させる。

土地取引件数の推移



住宅取得の際に敷地を取得する割合 ※賃貸住宅を除く

住宅の種類	流通数 ※1	敷地取得割合 ※2
新築注文住宅	36.4万戸	72.5%
分譲住宅	55.0万戸	94.9%
既存住宅	6.1万戸	90.9%
合計	97.5万戸	86.3%

住宅を取得する者の8割以上が敷地も取得しており、土地に係る税額は、住宅取得に影響を与えるおそれ。

※1: 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より  
※2: 国土交通省「令和3年度住宅市場動向調査」より

不動産取引価格指数 ※平成28年1Q=100



資料: 国土交通省「不動産価格指数」より

要望の概要

特例措置の内容

【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減

要望

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

対象	本則	特例
所有権移転登記	2%	1.5%
信託登記	0.4%	0.3%

1. 経済社会活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大 (1) 土地の有効活用による投資促進と不動産市場の活性化④

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進み利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

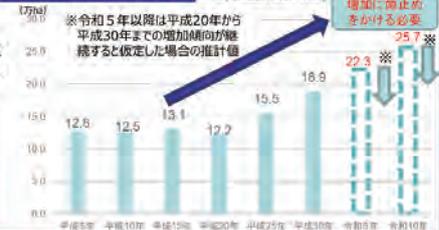
低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移 (出典) 国土交通省「H30」



土地を売らずに、低未利用土地(空き地)として放置

特例措置の活用事例



要望の概要

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】

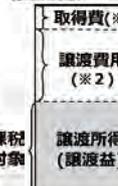
個人が、譲渡価額が500万円以下であつて、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限り。

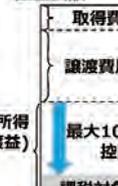
要望

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。また、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

譲渡価額



譲渡価額



譲渡所得(譲渡益)の20%が課税される

控除額の20%分(最大20万円)の減税

※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。  
※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接支払った費用。

2. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化 (2) 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保②

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

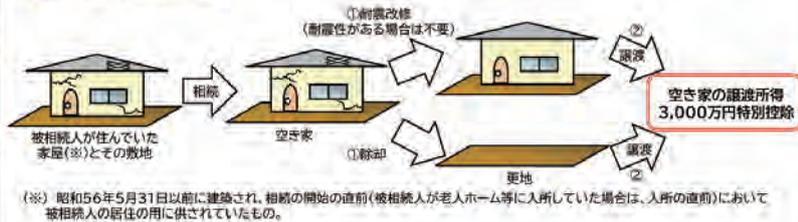
空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、譲渡後に耐震改修工事又は除却する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

利用が予定されていない「その他空き家」の数は、令和12年に約470万戸に到達する可能性。  
増加する空き家への対応の加速が必要であるため、**空き家の発生を抑制する本特例措置の適用対象の拡充を行う必要。**

住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)  
【成果指標】居住目的のない空き家数  
**400万戸程度に抑える(令和12年)**

現行制度イメージ



本特例の実績: 11,976件(令和3年度、確認書交付件数による)

現行制度においては譲渡前に耐震改修工事又は除却工事を実施した場合に対象が限定されており、売主、買主間の合意に基づき、譲渡後に工事を実施した場合が対象とされていない。

要望の概要

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたもの)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。令和5年12月31日までの譲渡が対象)  
※被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

要望

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき譲渡後一定期間内に耐震改修工事又は除却工事が行われる場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

2. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化 (2) 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保③

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るためのリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者が当該住宅等を取得した際に課される不動産取得税を減額する特例措置を2年間延長する。

施策の背景

○買取再販は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、効率的・効果的にリフォームを行い、質を向上させた後に販売する事業形態。

○こうした買取再販は、消費者の既存住宅の「質」への不安感を払拭し、質の高い既存住宅の流通を促進させることから、**既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きな役割を果たすものとして期待。**

目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする(2018年:12兆円)  
【住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)】

要望の概要

特例措置の内容

買取再販で扱われる住宅等に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるもの)について、以下の通り減額。

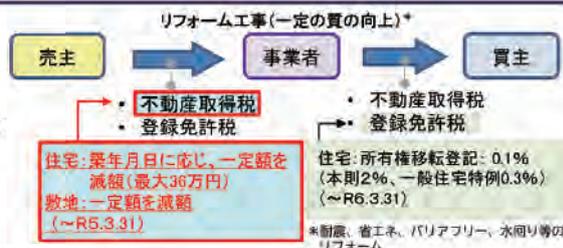
- 【住宅部分】 築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)。
- 【敷地部分】 一定の場合※1に、税額から一定額※2を減額。

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合。

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

要望

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。



2. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化（2）住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保④

### サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間延長する。

#### 施策の背景

○団塊の世代が後期高齢者になりはじめ、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が今後も増加する見込みのなか、**高齢者が安心して暮らせる場であり、在宅医療・介護の場となる高齢者向け住宅の供給促進が必要。**

○高齢者の住まいに対する意向として、バリアフリー性能などへの関心が高まっていることから、**一定の質が担保されたサービス付き高齢者向け住宅は、高齢者向け住宅全般の中でも特に供給を促進する必要がある。**

##### 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

##### バリアフリー性能を有する住宅への意向は強い

住まいに関して不安と感じていること（調査対象：60歳以上）

出典：平成30年度高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果

**住生活基本計画**  
(令和3年3月閣議決定)

**【成果指標】**  
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合：**4%**(令和12年)

#### 要望の概要

特例措置の内容

**【不動産取得税】**  
家屋：課税標準から1,200万円控除/戸。  
土地：税額から一定額(※)を減額。  
※ 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

**【固定資産税】** 5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減(参酌標準：2/3)。  
<上記の各特例措置の対象は、国からの建設費補助を受けていること等、一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅に限る。>

#### 要望

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

3. 安全・安心なグリーン社会の実現（3）災害に強い強靱な国土・地域づくり②

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

建築物の耐震改修を促進し、地震発生時における人命・財産の被害の防止を図るため、耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置を3年間延長する。

#### 施策の背景

○切迫する南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震等の発生を見据え、地震による人命・財産の被害の防止のため、**既存建築物の耐震化は喫緊の課題。**

○耐震改修促進法により、耐震診断義務付け対象建築物(不特定多数の者、子ども・高齢者等の避難弱者が利用する大規模建築物等)の所有者に対し、**耐震診断の実施、結果の報告を義務付け。**

○「**令和7年までに、耐震性の不足するものをおおむね解消**」すべく、耐震改修の早期実施を促進する必要。  
(令和2年度耐震化率：約73%)

○この政府目標達成に向け、多額の費用負担を要する耐震改修が着実に実施されるよう、**予算措置と相まって、改修に係る税制支援が必要。**

『経済財政運営と改革の基本方針2022』(令和4年6月7日閣議決定)  
近年の災害を踏まえ、…建築物の安全性向上、…等を推進

『防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策』及びこれに基づく中長期目標一覧(令和2年12月11日閣議決定等)  
住宅・建築物の耐震化による地震対策 ※中長期の目標：耐震性の不足するものをおおむね解消(令和7年)  
耐震診断義務付け対象建築物の早期の耐震診断・耐震改修を図り、地震による崩壊・倒壊を防止する。

『国土強靱化基本計画』(平成30年12月14日閣議決定)  
住宅・建築物の耐震化については、…住宅や耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修等に対する支援措置…などのあらゆる手法を組み合わせ、耐震化を進めていく  
<関連>社会資本整備重点計画(令和3年閣議決定)、国土強靱化年次計画2022(令和4年国土強靱化推進本部決定)等

<地震により崩壊した大規模建築物>

<倒壊し通行を障害した建築物>

#### 要望の概要

特例措置の内容

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

#### 要望

現行の措置を3年間(令和5年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

<耐震改修工事の例>

補強材(筋かい)の設置

# 令和5年度 住宅局関係予算概算要求概要 (関連項目抜粋)

## 基本方針

### 重点施策のポイント

令和5年度住宅局関係予算については、以下の分野における施策を中心に重点的に取り組むこととする。

- ①住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
- ②住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
- ③誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
- ④既存ストックの有効活用と流通市場の形成
- ⑤住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

その際、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図る。

### 事業費・国費総括表

(単位：百万円)

事項	事業費			国費			
	令和5年度 要求・要望額 (A)	前年度 (B)	対前年度 倍率 (A / B)	令和5年度 要求・要望額 (C)	うち「重要政策 推進枠」 (D)	前年度 (E)	対前年度倍率 (C / E)
住宅対策	2,904,607	2,893,940	1.00	188,705	47,176	157,254	1.20
都市環境整備	186,322	149,794	1.24	10,092	2,523	8,409	1.20
災害復旧等	202	202	1.00	101	0	101	1.00
<b>公共事業関係計</b>	<b>3,091,131</b>	<b>3,043,936</b>	<b>1.02</b>	<b>198,898</b>	<b>49,699</b>	<b>165,764</b>	<b>1.20</b>
行政経費	—	—	—	16,044	4,002	13,374	1.20
<b>合計</b>	<b>3,091,131</b>	<b>3,043,936</b>	<b>1.02</b>	<b>214,942</b>	<b>53,701</b>	<b>179,138</b>	<b>1.20</b>

## 主要事項

### 1. 住宅・建築物における カーボンニュートラルの実現

#### (1) 省エネ対策

##### 【新築】

- ・共同住宅版のLCCM住宅整備への支援
- ・フラット35における省エネ基準適合の融資要件化
- ・公営住宅のZEH化への支援 [継続]
- ・中小工務店によるZEH等の整備への支援 [継続]

##### 【リフォーム】

- ・地域の関係団体が連携して行う省エネリフォームへの重点支援制度

令和5年度予算概算要求額：214,942百万円  
※社会資本整備総合交付金等を除く

- ・公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援 [継続]
- ・既存ストックにおける先導的な省エネ改修・再エネ導入への支援 [継続]

#### (2) 木材利用の促進

- ・地域材の活用促進の支援の強化
- ・建築物の木造化に関する比較検討への支援
- ・優良な木造建築物等の整備支援 [継続]

## 2. 住まい・くらしの安全確保、 良好な市街地環境の整備

### (1) 防火対策

- ・既存建築物の火災対策改修支援

### (2) 防災・減災対策

- ・ハザードエリア内に存する危険住宅の移転促進
- ・災害復興住宅融資等の金利引下げ
- ・水害時の一時避難場所整備の支援
- ・住宅・建築物の耐震改修への支援 [ 継続 ]

### (3) 密集市街地対策

- ・未接道敷地、斜面地等における対策の促進
- ・官民連携による広場整備の促進

### (4) 市街地再開発事業

- ・市街地再開発事業における施設の適切な管理等の政策課題対応への支援を強化

## 3. 誰もが安心して暮らせる 多様な住まいの確保

### (1) 住まいのセーフティネット

- ・セーフティネット登録住宅への支援を強化
- ・居住支援活動への支援拡充
- ・小規模な地方公共団体が行う公営住宅の建替事業への技術支援

### (2) 子ども・子育て

- ・子どもの安全・安心の確保等に資する共同住宅整備支援 [ 継続 ]
- ・地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した子育て世帯向け住宅取得支援 [ 継続 ]

### (3) バリアフリー

- ・不特定多数の者が利用する既存建築物のバリアフリー改修等への支援 [ 継続 ]
- ・バリアフリー改修等への支援によるサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進 [ 継続 ]

## 4. 既存ストックの有効活用と 流通市場の形成

### (1) 空き家対策

#### 【活用促進】

- ・空き家の利活用等のために、NPO や民間事業者等が行う調査、改修、除却への支援を強化
- ・空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援

#### 【除却円滑化】

- ・地方公共団体が行う空き家の除却への支援を強化
- ・[地方財政措置] 除却後の跡地について地方公共団体が固定資産税を軽減する場合等への支援

### (2) マンションの管理適正化・再生円滑化

- ・修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化の取組を支援
- ・外壁剥落の危険性があるマンション等を再生する場合の支援を強化

### (3) 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- ・住宅政策の推進に資する地域金融機関の取組みへの支援 [ 継続 ]
- ・良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援 [ 継続 ]

## 5. 住宅・建築分野の DX ・ 生産性向上の推進

### (1) DX 等の推進による生産性向上

- ・都市・不動産分野の DX と連携した建築 BIM の社会実装の加速化
- ・DX 推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援
- ・IoT 技術を活用した先進的な住宅の整備への支援 [ 継続 ]

### (2) 建築行政手続の DX

- ・建築確認のオンライン化の推進 [ 継続 ]
- ・中間・完了検査の遠隔実施や定期報告制度のデジタル化の推進 [ 継続 ]

### (3) 住宅・建築分野における国際展開

- ・新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援 [ 継続 ]

# 個別施策

## LCCM住宅整備推進事業 拡充

令和5年度予算概算要求額：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(381.26億円)の内訳

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の脱炭素化を推進するため、先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅整備への支援について、共同住宅を追加する。

<現行制度の概要>

**LCCM住宅**：使用段階のCO2排出量に加え資材製造や建設段階等のCO2排出量の削減、長寿命化により、ライフサイクル全体(建築から解体・再利用等まで)を通じたCO2排出量をマイナスにする住宅。最高レベルの脱炭素化住宅。

○ LCCM住宅(戸建住宅)の新築について支援。

【補助対象費用・補助率】

- 以下の費用の合計額の1/2
  - 設計費
  - 建設工事における補助対象工事の掛かり増し費用

【補助要件】

- ZEHの要件を満たすこと
  - 再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの
  - ライフサイクル全体のCO2排出量を算定\*し、その結果が0以下となること
- ※建設、居住、修繕・更新・解体の各段階を通じたCO2排出量が、太陽光発電によるCO2削減量を下回ることを、指定のツールを用いて評価

【補助限度額】 戸建住宅 140万円/戸

LCCM住宅の例



※ライフサイクルカーボンマイナス住宅・研究開発委員会

## 住宅エコリフォーム推進事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業 拡充

令和5年度予算概算要求額：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(381.26億円)の内訳、  
社会資本整備総合交付金等の内訳

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅の省エネ改修を加速するため、地域の関係団体が連携して行う省エネリフォームへの重点支援を行う。

<現行制度の概要>

住宅(交付金及び補助金(直接補助))		建築物(交付金)	
<b>省エネ診断</b>	民間実施 国と地方で2/3(直接補助の場合は国1/3) 公共実施 国1/2	<b>省エネ診断</b>	民間実施 国と地方で2/3 公共実施 国1/3
<b>省エネ設計等</b>	民間実施 国と地方で2/3(直接補助の場合は国1/3) 公共実施 国1/2	<b>省エネ設計等</b>	民間実施 国と地方で2/3 公共実施 国1/3
<b>省エネ改修(建替えを含む)</b>		<b>省エネ改修(建替えを含む)</b>	
<b>■ 対象となる工事</b> 開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事 ※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。 ※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。		<b>■ 対象となる工事</b> 開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事 ※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。 ※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む) ※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。	
<b>■ 交付率、補助率</b> 民間実施: 国と地方で、マンション1/3、その他23% (直接補助の場合は、国がマンション1/6、その他11.5%) 公共実施: 国11.5%		<b>■ 交付率</b> 民間実施: 国と地方の合計で23%、公共実施: 国11.5%	
<b>■ 補助限度額(国の補助額(交付率11.5%の場合))</b>		<b>■ 補助限度額(国の補助額(交付率11.5%の場合))</b>	
建物の種類	省エネ基準適合レベル	ZEBレベル	
戸建住宅	383,300円/戸	512,700円/戸	
共同住宅	1,900円/㎡	2,500円/㎡	
<b>■ その他</b>		<b>【既存住宅の省エネ改修のイメージ】</b> LED照明、断熱材挿入、二重サッシ複層ガラス、高効率給湯器	
国による直接補助は、令和6年度末までに着手したものであって、改修による省エネ性能がZEBレベルとなるものに限定する。			

※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

## 地域型住宅グリーン化事業 拡充

令和5年度予算概算要求額：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(381.26億円)の内数

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等に優れた木造住宅(ZEH等)の整備等に対して支援を行うとともに、地域材の活用促進の支援を強化する。

### <現行制度の概要>



### 安定的な木材確保に向けた取組

【補助対象、補助率、補助限度額】  
・体制整備等に係る費用 定額 1000万円  
・システム開発に係る費用 1/2 1000万円

＜川上～川下の連携取組例＞  
情報共有プラットフォーム  
原木供給者 → 製材事業者等 → 工務店

### 地域型住宅の整備

【補助対象、補助限度額】

- ZEH・Nearly ZEH: 140万円/戸等
- 認定長期優良住宅: 125万円/戸等
- 認定低炭素住宅: 125万円/戸等
- ZEH Oriented: 125万円/戸等

補助対象となる住宅のイメージ

【加算措置(戸あたり)】

- ①地域材加算: 20万円  
・柱・梁・桁・土台の過半に地域材を使用
- ②地域文化加算: 20万円  
・地域の伝統的な建築技術を活用
- ③三世同居/若者・子育て世帯加算: 30万円  
・玄関・キッチン・浴室又はトイレのいずれかを複数箇所設置  
・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯
- ④バリアフリー加算: 30万円  
・バリアフリー対策を実施

## サービス付き高齢者向け住宅整備事業 継続

令和5年度予算概算要求額：  
スマートウェルネス住宅等推進事業(211.6億円)の内数

バリアフリー対策や災害リスクへの対応、省エネ対策等の観点から、サービス付き高齢者向け住宅の整備費に対する支援を行う。

### 制度概要

登録基準	
ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス
契約内容	○長期入居を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等
入居者要件	
○60歳以上の者 ○要支援・要介護認定者 等	
登録状況(R4.6未時点)	
戸数	276,563戸
棟数	8,103棟

### 補助要件

- 高齢者住まい法に基づきサ高住として10年以上登録すること
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失いまいように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が前払いによるものに限定されていないこと
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- 新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域に原則該当しないこと
- 新築及び改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応ずること。また、発災時には、運営上支障がある等の特殊の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受け入れること
- 家賃の限度額は、所在市町村に応じた設定した額(11.2～24.0万円/月)とする
- 新築のサ高住は原則として省エネ基準に適合すること
- 市町村地域防災計画に位置づけられたサ高住について、避難計画を作成し、避難訓練を実施すること 等

### 補助内容の概要

住宅	補助率	補助対象・限度額(※1)
新築	1/10 (※4)	床面積30㎡以上 (かつ一定の取得費用) 135万円/戸 (※2, 5)
		床面積25㎡以上 120万円/戸 (※2)
		床面積25㎡未満 70万円/戸 (※2)
改修	1/3	195万円/戸 (※6, 7)
既設改修	1/3	(※7)

※1 事業目的の達成のために必要な範囲を造営する築費又は過大な設備は補助対象外。  
 ※2 住棟の全住戸数の2割を上乗しに適用し、住棟の全住戸数の2割を超える住戸の限度額は120万円/戸。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合、上乗しに関わらず当該住戸の補助限度額は135万円/戸。  
 ※3 ZEH相当水準の整備を実施する場合は限度額を1.2倍とし、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける場合は10万円/戸を上乗しする。  
 ※4 ZEH相当水準の整備を実施する場合は3/2とする。  
 ※5 改修は、共用部分の改良、バリアフリー基準に適合させるために必要となる改良、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良(高齢者住みやすい法に必要となる住宅設備の設置等)、省エネ性能の向上のための構造・設備の改良及びエレベーターの設置並びに調査設計計画(既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅に限る)に係る費用に限る。  
 ※6 限度額195万円/戸の適用と、調査設計計画費の補助対象への追加は、①階層型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、③車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける、④省エネ性能の向上のための構造・設備の改良を行うのいずれかの改修の場合のみ、その他の改修の場合は、新築と同じ限度額と補助対象が適用。  
 ※7 既設改修は、IoT技術を導入して非接触での生活相談サービスの提供を可能とする改修に係る費用(限度額10万円/戸)、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等の改修に係る費用(限度額195万円/戸)、止水装置等の整備に係る費用(限度額35万円/棟)、省エネ性能の向上のための構造・設備の改修に係る費用(限度額35万円/戸)に限る。

高齢者生活支援施設	再エネ等設備(※)		
補助率	限度額	補助率	限度額
改修・既設改修	1/3 1,000万円/施設	太陽光パネル・蓄電池 太陽熱温水器	1/10 合わせて4万円/戸 2万円/戸
新築(※2)	1/10		

※ 以下の要件を満たす場合が補助対象(新築・改修・既設改修共通)。  
 ・全費自己負担であること  
 ・災害後の復旧時に電線が確保できる仕様であること  
 ・中心を採らない場合を除き、災害時に地域住民へ電線を提供すること

※1 既設改修の場合において、地域交流施設等の整備を補助対象に追加する。  
 ※2 介護関連施設等の整備は補助対象外。

# 個別施策

## 空き家対策総合支援事業等 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

拡充

令和5年度予算概算要求額：空き家対策総合支援事業(58億円)・  
住宅市場を活用した空き家対策モデル事業(4.5億円)・  
社会資本整備総合交付金等の内訳

人口や世帯数の減少を背景として増加する空き家もたらず問題に適切に対応するため、空き家の利活用等のために、NPOや民間事業者等が行う調査、改修、除却への支援、空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援、地方公共団体が行う空き家の除却への支援等を強化する。

<現行制度の概要>

	空き家対策総合支援事業	空き家再生等推進事業 【社会資本整備総合交付金】	住宅市場を活用した 空き家対策モデル事業											
補助対象	① 空き家の除却に係る費用 ② 空き家を除却した後の土地の整備に係る費用 ③ 空き家の活用に係る費用 ④ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握に係る費用 ⑤ 空き家の所有者の特定に係る費用 ⑥ 代執行や財産管理制度の活用に必要な法務的手続等に係る費用 等	① 空き家の除却に係る費用 ② 空き家を除却した後の土地の整備に係る費用 ③ 空き家の活用に係る費用 ④ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握に係る費用 ⑤ 空き家の所有者の特定に係る費用	以下の取組が必要となる体制整備、新規事業の企画・立ち上げ、普及啓発等に係る費用 ① 専門家等と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う取組 ② 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う取組 ③ ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組											
補助要件	・空家等対策計画に定める地区で行うこと ・空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制があること 等	・空家等対策計画に定める地区で行うこと	—											
実施主体	地方公共団体、空き家所有者、民間事業者等	地方公共団体、空き家所有者、民間事業者等	地方公共団体、民間事業者等											
補助率	<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助対象</th> <th>地方公共団体が実施</th> <th>空き家所有者等が実施<sup>※1</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>国 2/5 地方公共団体 3/5</td> <td>国 2/5 地方公共団体 2/5 所有者等 1/5</td> </tr> <tr> <td>②③</td> <td>国 1/2 地方公共団体 1/2</td> <td>国 1/3 地方公共団体 1/3 所有者等 1/3</td> </tr> <tr> <td>④～⑥</td> <td>国 1/2 地方公共団体 1/2</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 地方公共団体を通じた間接補助（地方公共団体による補助制度の整備が必要）</p>	補助対象	地方公共団体が実施	空き家所有者等が実施 <sup>※1</sup>	①	国 2/5 地方公共団体 3/5	国 2/5 地方公共団体 2/5 所有者等 1/5	②③	国 1/2 地方公共団体 1/2	国 1/3 地方公共団体 1/3 所有者等 1/3	④～⑥	国 1/2 地方公共団体 1/2	—	定額補助 <sup>※2</sup>
補助対象	地方公共団体が実施	空き家所有者等が実施 <sup>※1</sup>												
①	国 2/5 地方公共団体 3/5	国 2/5 地方公共団体 2/5 所有者等 1/5												
②③	国 1/2 地方公共団体 1/2	国 1/3 地方公共団体 1/3 所有者等 1/3												
④～⑥	国 1/2 地方公共団体 1/2	—												
事業期間	平成28年度～令和7年度	—	令和3年度～令和5年度											

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業

継続

令和5年度予算概算要求額：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(381.26億円)の内訳

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援を行う。

### 事業概要

#### 【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ① インспекションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ② 工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合  
若者・子育て世帯が工事を実施する場合  
既存住宅を購入し工事を実施する場合  
一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合  
⇒ 上記の限度額に、50万円/戸を加算

- インспекションの実施
- 性能向上等  
〔耐震性、劣化対策、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性、バリアフリー性、可変性〕
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修

- 維持保全計画・履歴の作成

### 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 子育てしやすい生活環境の整備 等

**木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業** 見直し・延長 令和5年度予算概算要求額：6億円

木造住宅及び非住宅や中高層の木造建築物（都市木造建築物）の生産体制の整備を図るため、

- ・民間団体等が行う大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を延長し、中小工務店等のDX推進による労働環境向上を図る取組を重点的に支援する。
- ・都市木造建築物を担う設計者の育成・サポート等の取組に対する支援を延長し、地域におけるプロジェクト実施に向けた関連事業者間の連携体制構築に係る取組を重点的に支援する。

＜現行制度の概要＞

**(1)大工技能者等の担い手確保・育成事業**

民間団体等が複数年計画に基づき実施する、大工技能者等の確保・育成の取組を支援。

**【事業内容】**

**①団体主導型**

大工技能者等に関する民間団体等が全国的に実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

**②地域連携型**

地域における複数の大工技能者関係機関が連携して実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

**【補助対象】** 大工技能者等の確保・育成の取組に要する費用



**(2)都市木造建築物設計支援事業**

都市木造建築物の設計の円滑化に資する環境を整備する取組及び都市木造建築物を担う設計者を育成・サポートする取組を支援。

**【事業内容】**

**①都市木造建築物設計支援情報の集約一元化**

都市木造建築物の設計に資する技術情報を集約・整理し、設計者へ一元的に提供する情報インフラ（ポータルサイト）の整備に対する支援を行う。

**②都市木造建築物設計者の育成**

都市木造建築物の設計に関する講習及び具体的設計に対する技術サポートに対する支援を行う。

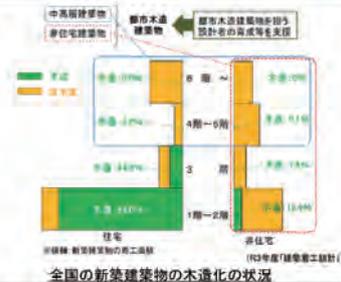
**【補助対象】** ①情報インフラ（ポータルサイト）の整備に要する費用

②設計に関する講習及び具体的設計に対する技術サポートに要する費用

**【補助事業者】** 民間事業者等

**【補助率】** 定額

**【事業期間】** 令和2年度～令和4年度



**住宅・建築分野のDXの一体的な推進**

令和5年度予算概算要求額：  
 建築基準法・建築士法等の円滑な執行体制の確保に関する事業（2.4億円）の内数、  
 定期報告制度のデジタル化促進事業（0.4億円）、  
 建築BIM活用総合推進事業（3.5億円）、  
 木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業（6億円）の内数、  
 スマートウェルネス住宅等推進事業（211.6億円）の内数

建築確認、中間・完了検査、定期報告等の建築行政手続のDXを推進する。また、設計・施工・維持管理間で横断的に活用される建築BIMの社会実装の加速化など、建築生産のDXを推進する。

建築行政手続のDX	<p><b>建築確認</b></p> <p>令和3年度に構築した電子申請のオンライン受付システムについて、特定行政庁や指定確認検査機関へ普及を図るほか、導入にあたっての相談窓口の設置、導入事例の横展開等を実施</p>	<p><b>中間検査・完了検査</b></p> <p>検査対象建築物の状態、計測・作動確認の状況を映像で検査員に送信</p> <p>現場にいる補助者から送信されてくる映像を事務所で確認</p>	<p><b>定期報告</b></p> <p>無人航空機による赤外線調査</p> <p>タイル面の温度差を赤外線装置で測定し、浮き部分を検出</p>
	<p><b>建築BIMの社会実装の加速化（再掲）</b></p> <p>BIMによる建築確認（料率制限の審査補助）</p> <p>BIMマネージャー 建設会社 設計事務所</p> <p>中小事業者への普及支援</p>	<p><b>中小工務店の労働環境向上（再掲）</b></p> <p>＜マッチングアプリで人材確保＞</p> <p>業務に適した人材を検索し、メッセージ機能で仕事内容や条件をすり合わせて人材を確保。</p> <p>＜顔認証アプリで入退場記録＞</p> <p>顔認証＋GPS情報を用いたアプリを活用し、住宅建設現場への入退場を記録。</p> <p>労務管理、施工管理等のデジタル化を重点支援</p>	<p><b>IoT技術を活用した住宅整備（再掲）</b></p> <p>＜健康管理と空調管理の支援＞</p> <p>制御アイテム</p> <p>ゲートウェイ</p> <p>センサ</p> <p>操作機器</p> <p>温湿度センサと空調機器・窓・換気装置を連携</p>

## 防災を考える - 第2回 -

## 水害多発時代の住まいのあり方

山梨大学 地域防災・マネジメント研究センター 准教授  
秦 康範 氏

## 1. 自然災害のリスク

自然災害のリスクは、一般的にリスク＝ハザード×曝露×脆弱性として表現することができる。これを用いて、住宅の水害リスクについて考えてみよう。ハザードは、悪い影響をもたらすものを意味し、水害であれば浸水が相当する。住宅が浸水するような状況は、河の堤防が決壊する（外水氾濫と呼ぶ）場合、短時間の強い雨で排水が困難となって浸水する（内水氾濫と呼ぶ）場合等があるが、ここでは特に区別しない。曝露は、ハザードに曝されている地域にどれだけの人が住んでいるか。脆弱性は、その住宅が浸水にどれだけ脆弱かを意味する。



【写真1】被災地の状況（2019年台風19号、長野市赤沼地区）（筆者撮影）



【図1】全国の浸水想定区域内人口の推移

## 2. 水害リスク

### （1）ハザード

2018年西日本豪雨、2019年東日本台風、2020年7月豪雨、2021年8月豪雨など、毎年のように水害が発生している（【写真1】）。10数年ほど前であれば、国が管理する河川の堤防が決壊することは滅多に起きなかったが、最近では毎年どこかで起きている。なぜか。ひとえに災害をもたらすような強い雨が毎年のように降るようになったからである。

これを裏付けるデータがある。国土交通省によれば、1時間雨量50mm以上の短時間強雨の発生頻度は、平均174回（1976年～1985年）から平均251回（2010年～2019年）と、直近30～40年間で約1.4倍に拡大している。このことは、従来に比べてハザードが厳しくなっていることを示している。地球規模の気候変動により、気象の極端化が進行すると言われている。雨が降らない地域はますます降らなくなり、よく降る地域はますますよく降るようになる。ハザードはより厳しくなることが想定されているのである。

### （2）曝露

洪水の浸水想定区域にどれだけの人が居住しているのだろうか。周囲に比べて標高の高い台地に住んでいれば、原理的に水害は起こりえない。しかし、我が国の人口が集中している大都市は、ほぼすべて大河川の下流域である沖積平野に形成されている。河の土砂が堆積して形成された平野であり、水害リスクとは無縁

であるはずがない。では、全国にどれくらいいるだろうか。筆者とNHKがそれぞれ試算しているの、その数字を見てみよう。

2015年現在、計画規模の浸水想定区域に約3540万人（秦・前田，2020）（【図1】）、想定最大規模の浸水想定区域に約4700万人（NHK，2022）である。1995年と比べると20年間でそれぞれ149万人、177万人増加しているのだ。

ご存じのように我が国は2000年代後半から人口減少社会に突入している。にもかかわらず浸水想定区域の人口が増加しているのはなぜか。これは、浸水想定区域で宅地開発が行われてきたからにほかならない。昔の集落は、土木技術が未熟でインフラが今のように整備されていない時代に形成されていると考えると、相対的に災害リスクは低いところである。一方、近年開発されるようになった郊外の土地は、もともとは人が居住してこなかった場所であり、相対的に災害リスクの高いところが多いのである。

### （3）脆弱性

50年ほど前であれば、我が国で水害常襲地域には、軒先にボートが置いている光景が普通に見られた。しかし、今日ではそうした光景はほぼ皆無となっている。ダムや堤防を整備して小中規模の水害をほぼ封じ込めることができるようになったからである。しかし、結果として水害に脆弱な住宅が増加した。

住宅の気密性が高く、壁に断熱材や石こうボードが大量に使用されているため、床下浸水であっても、壁はすべて取り壊さなければならなくなる。床下の泥だし→排水→乾燥→消毒という一連の作業が発生し、それでもカビが発生することも少なくない。現代の住宅は、浸水に対して極めて脆弱であるとともに、浸水後の回復力（レジリエンス）も低いと言えるだろう。

## 3. 激甚化、頻発化する水害リスク

2章では、住宅の水害リスクを構成するハザード、曝露、脆弱性のそれぞれの観点から、どの構成要素もリスクを高める状況となっていることを示した。こうしたリスクは既に顕在化している。火災保険の支払額は、2018年度、2019年度と2年連続で一兆円を超え、損害保険料は値上げする方針となっている。金

融庁の有識者懇談会では、「全国一律の水災の保険料率を地域によって変えるべきだ」との意見が出されており、今後リスク細分化をどこまで行うかが注目である。

さて、こうした激甚化、頻発化する水害リスクに対して我々はどのようにすべきであるか。ここでは2つ方向を示す。

### （1）人口減少社会にあった土地利用

我が国は人口が増加する局面ではなく、既に人口減少局面に突入している。中心市街地では空洞化が進み、空き家も増加している。にもかかわらずこれらを放置したまま、郊外の開発を進めているのである。空き家や中古住宅の流動性を高め、都市の新陳代謝を高める施策が求められる。

水害は、立地で決まると言っても過言ではない。被災地で新しい住宅が被害を受けているのをたくさん見てきた。その意味で、水害リスクの高い地域の土地利用規制に踏み込むことが求められる。しかしながら、人口減少社会だからこそ、自治体間競争が激化している今日では、郊外の開発を抑制すれば、規制の緩い自治体に人がとられかねない状況となっている。より広域的、中長期的な視点から望ましい施策を展開する必要があるが、自治体単位では限界がある。

### （2）水害に強い住宅の開発

ここでは「被災しにくさ」と、「修復しやすさ」という2つの視点を指摘する。前者の対策は、床を高くしたり、設備を高い位置に配置する等、浸水したとしても被害を受けにくい構造にする。後者の対策は、修復しやすい建材を採用することにより、浸水したとしても復旧を容易にする。業界をあげて水害に強い住宅の開発が求められる。

#### ■秦康範（はだやすのり）氏 プロフィール



山梨大学地域防災・マネジメント研究センター、准教授。兵庫県尼崎市出身。専門は、地域防災、災害情報。

東京大学大学院工学系研究科社会基盤工学専攻博士課程修了、博士（工学）。独立行政法人防災科学技術研究所川崎ラボラトリー研究員などを経て、現職。

中央防災会議防災対策実行会議大規模噴火時の広域降灰対策検討ワーキング委員、内閣府大規模地震時の電気火災の発生抑制に関する検討会委員、長野県防災会議委員などを歴任。地域安全学会理事、日本災害情報学会理事、一般社団法人フェーズフリー協会理事。

# 住宅税制を考える

住団連では、2020年にストック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」をテーマに今回から数回にわたり連載をしていきます。

提言本文は  
こちらから



## - 第1回消費税 - 現行税制の問題点と抜本的見直しの方向性

政策研究大学院大学 名誉教授  
井堀 利宏 氏

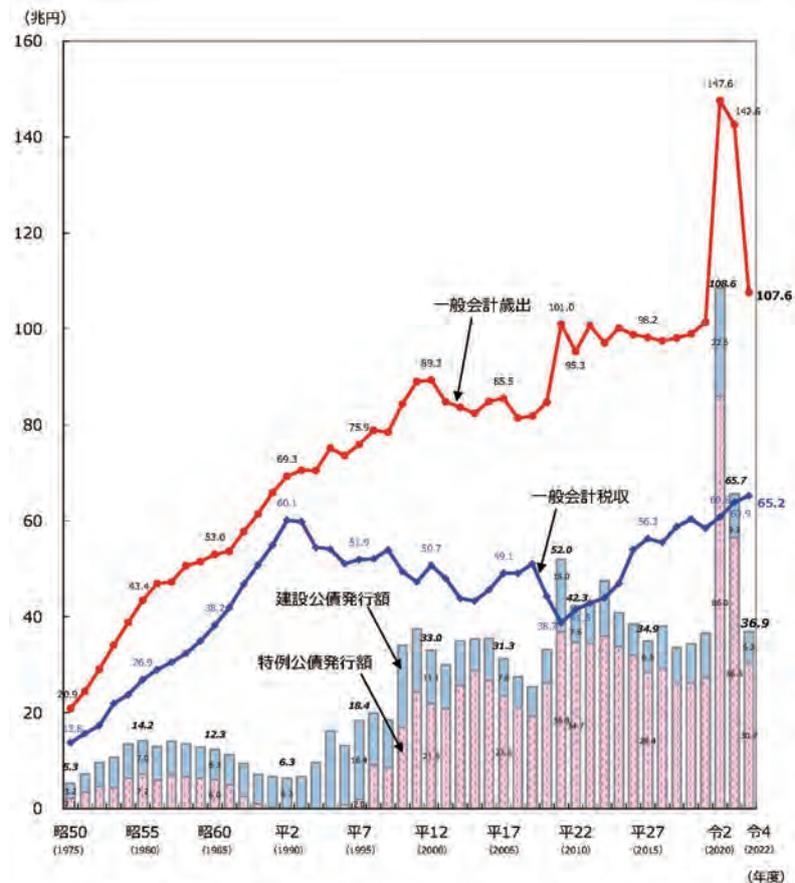
### 1. 税制改革と消費税

#### (1) 我が国の財政状況

コロナ・パンデミックに直面して、わが国の財政状況は危機的である。政府の借金残高は対GDP比で200%を大きく超えているし、フローの財政収支でみても財政赤字の改善傾向はみられない。【図1】が示すように、わが国で借金が増えているのは、政府の収入以上に政府が使っているからであり、その不足分が財政赤字となって、国債の発行でまかなわれている。

2020年からのコロナ危機で歳出が急拡大したのも財政悪化の要因だが、2000年代以降、成長が低迷する中で社会保障費が累増しているという構造的要因も大きい。【図2】に見るように、消費税収はすでに国税の3分の1程度を占める基幹税になっている。それでも消費税収だけでは社会保障費すら賄い切れていない。巨額の国債残高があり、今後も社会保障需要の増大が避けられない厳しい財政状況を勘案すると、消費増税なしで財政再建が実現できるほど、日本の財政状況は甘くない。

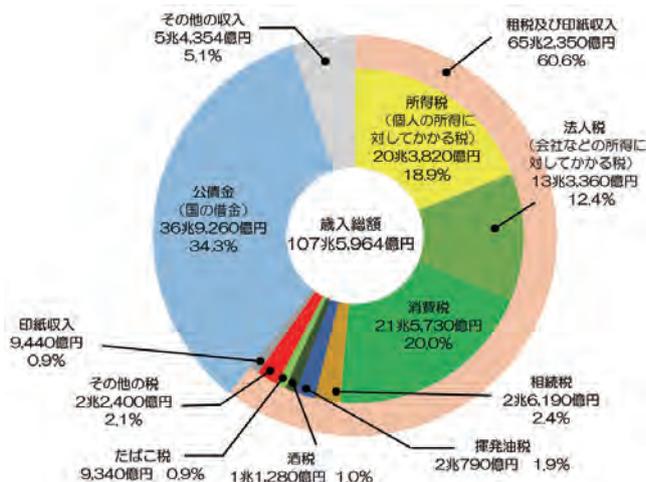
【図1】一般会計における歳出・歳入の状況



(注1) 令和2年度までは決算、令和3年度は補正後予算、令和4年度は予算による。  
 (注2) 特例公債発行額は、平成2年度は沿岸地域における平和回復活動を支援する財源を調達するための臨時特別公債、平成6～8年度は消費税率3%から5%への引上げに先行して行った減税による租税収入の減少を補うための減税特別公債、平成23年度は東日本大震災からの復興のために実施する施策の財源を調達するための復興債、平成24年度及び25年度は基礎年金国庫負担2分の1を実現する財源を調達するための年金特別公債を除いている。

出典： [https://www.mof.go.jp/policy/budget/fiscal\\_condition/related\\_data/202204\\_01.pdf](https://www.mof.go.jp/policy/budget/fiscal_condition/related_data/202204_01.pdf)

【図2】国の予算（令和4年度）の歳入内訳の図



出典：https://www.nta.go.jp/taxes/kids/hatten/page03.htm

理論的には、歳出を大幅に削減できれば、消費税率10%のままでも財政再建は可能かもしれない。しかし、高齢化が進行し、社会保障需要が増加傾向を示しているなかで、歳出を大幅に削減するのは容易でない。ウクライナ危機や東アジアの地政学リスクで、防衛費の増額も不可避であるし、災害リスクも懸念材料だから、公共事業費を削減するにも限界がある。高度な人材を育成するには、教育研究関連の補助金も必要だろう。少子化対策としての子育て支援も重要である。中長期的には、無駄な歳出を削減するにしても、真に必要な歳出は増額することになる。したがって、いずれは消費税率に換算して15%の税率を超える水準までの増税は不可欠である。

それでも、歴代内閣が増税に乗り気でないのは、国民や納税者に増税への根強い抵抗があるからだろう。多くの有権者は、税金の使い道に無駄が多く、まず増税よりも税金の使い方を改善する方が先決だ、と考えている。また、公平に税負担が行われるという徴税面での信頼感も現状では不十分である。

## (2) 税制改革の考え方

我が国の基幹税としては、消費税の他に法人税と所得税がある。このうち、グローバルに企業が競争している環境で法人税の増税に頼るには限界がある。法人税を増税しすぎると、企業が国内にとどまらなくなり、産業の空洞化も進むだろう。また、少子高齢化社会で勤労世代の数も先細りするので、勤労所得税が中心の所得税も大幅な増税は期待できない。それでも、所得税は消費税とともに課税ベースが広く、多くの国民が負担する基幹税である。政治的に消費増税ができない

なら、同じような経済効果を持ち、増税も期待できる所得税の税率を引き上げるか、課税ベースを拡大するなど増税するのも有力な選択肢である。あるいは、住民税の均等割を増額すれば、地方財政が改善するので、その分だけ中央政府からの補助金（地方交付税）を減額できる。

なお、格差是正の観点から、相続税や金融資産への課税強化など、資産税の充実も選択肢だろう。富裕層にそれなりの負担を求めるのは公平性の観点からも望ましい。しかし、こうした資産税は課税対象が少数の富裕層に限定される。それなりの税収を確保するには大幅な税率の引き上げが必要となり、節税・脱税を誘発しやすい。かといって税率をあまり引き上げなければ、税収の確保という点から限界がある。やはり、課税ベースが広く、少しの税率引き上げで大きな税収が期待できる消費税や所得税で広く薄く増税するのが本筋だろう。

もちろん、消費税に限らず、所得税でも住民税でも、広く薄く課税すると、低所得者層も含め負担増になる。真の弱者には別途給付面での対応が必要がある。一方で、無駄な歳出の削減も不可欠であるし、徴税面での公平性もきちんと確保すべきである。多くの国民が広く負担を共有することで、はじめて財政再建に必要な増税が可能になるし、財政の信頼も維持できる。

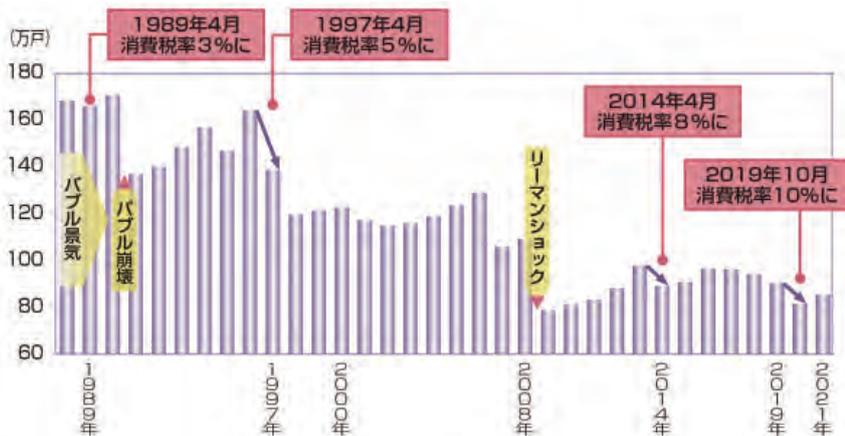
## 2. 住宅取得時の消費税課税

### (1) 耐久消費財への課税

住団連の報告書が指摘するように、住宅などの耐久消費財に対する課税として、現行の消費税には大きな難点がある。今後も消費税を増税するのであれば、耐久消費財に対する消費税の扱いを抜本的に見直すべきだろう。

すなわち、住宅は購入金額も大きいし、それを消費する期間も長い。こうした耐久財に対して現在の消費税は、購入時点ですべて課税している。したがって、住宅購入時の消費税負担額は大きくなり、消費税率の引き上げは大きな攪乱効果をもたらす。消費税を引き上げる前に駆け込み需要を刺激し、消費税が引き上げられた直後はその反動で購入が大きく減少する。これまでの消費税率引き上げ時にも、こうした駆け込み需要とその反動が見られた（【図3】）。

【図3】新設住宅着工戸数の推移



住宅需要の変動が大きいと、住宅供給側＝住宅メーカーの対応も難しくなる。駆け込み需要に対応すべく、無理に一時的に住宅供給を増やそうとすると、その時点で人的、物的資源が過大に動員されて、質の悪い住宅が多く供給されかねない。さらに、一時的な駆け込み需要にまともに対応したとしても、その後の反動期の需要減で、失業や遊休設備が生じてしまう。

これは、民間の経済活動になるべく攪乱的な悪影響を及ぼさず、中立的に税負担を求めるという効率性の課税原則から見て、大きなデメリットである。課税負担を長期的に平準化するには、需要の変動を平準化する必要がある。したがって、購入時に全額課税するのではなくて、耐久消費財の消費行為＝保有期間に合わせて課税するのが望ましい。

しかし、保有税は、手元に現金のない保有者からも税負担を求めるという問題がある。現行の消費税は、購入時にお金が動くことを充てにして、購入時に全額徴収している。このように耐久消費財への消費税を購入時点に前倒しするのは、徴税実務上は望ましいかもしれない。税務当局はとにかく簡単に税収が確保できれば、十分だからである。この点を克服するのは、税務行政上はハードルが高いかもしれない。

かりに現行消費税体制を維持するとして、需要の変動をなるべく小さくするべく、引き上げ時点の税負担を軽減する措置が考えられる。少なくとも、金利分は税負担を軽減すべきだろうし、中古住宅への消費税は免除すべきだろう。実際に、諸外国では住宅への消費税は軽減税率あるいは非課税扱いである。そうした対応を実施した上で、今後消費税率がさらに引き上げられる際には、保有税への移行も含めて、住宅など耐久消費財に対する課税のあり方を抜本的に見直すべきである。

ところで、住宅は長期の利用を前提としたストック財であり、また、購入者自身がその便益を享受する私的財である。したがって、それらの整備の多くは消費者や民間企業の自助努力に依存している。基本的に家計が自助努力で購入するものであるし、供給側も民間の住宅企業が自己責任で提供するものである。民間の住宅市場が健全に機能を発揮すれば、住宅需要と住宅供

給が適切に調整され、必要十分な住宅が供給されるはずである。もちろん、弱者対策として一定の住宅を公的に供給するのは望ましいが、これは限定的な対応である。

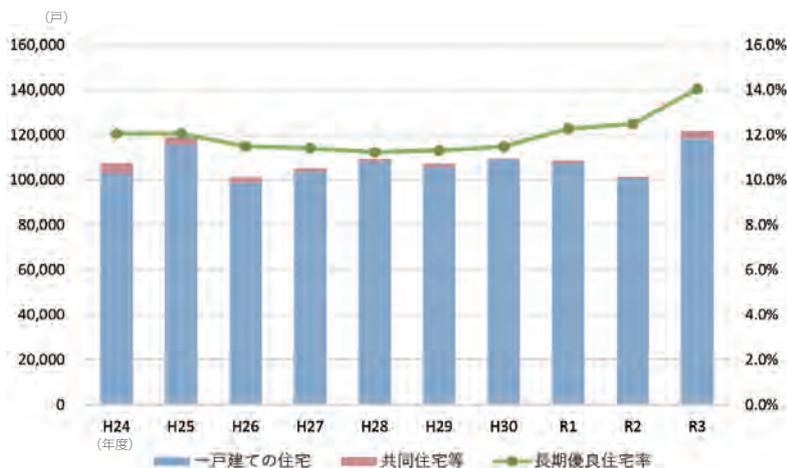
住宅が私的財である以上、民間住宅市場の機能整備が基本である。同時に、住宅にある程度の外部性があることにも留意したい。特に、良質な住宅が整備されると、近隣社会の環境も良くなるし、地震などの災害時の被害も最小限にとどめられる。したがって、良質な住宅の整備には公的支援が正当化できる。住宅への課税も、良質な住宅の整備促進という観点から再検討することが望ましい。

総じて、住宅への課税は、住宅市場の機能を十分に発揮できるように、需要の平準化に留意すると共に、既存の住宅ストックを良質な住宅ストックへと更新・維持し、良質な民間住宅投資や良質な既存住宅の流通を促進するためなされるべきである。したがって、フロー財である通常の消費財への課税とは区分して取り扱うべきだろう。

## (2) 政策対応の評価

住宅取得に対する消費税増税への政策として大きなものに、駆け込み需要対応がある。2019年の消費税率引き上げに際して、政府は住宅ローン減税の拡充や「すまい給付金」「次世代住宅ポイント」政策などで、住宅需要の偏在を平準化させるように努めてきた。これらの駆け込み需要抑制政策に一定の効果はあった。しかし、それぞれ本来の政策目的が異なっており、複雑な施策が乱立して、簡素さや透明性に欠ける。住宅に対する消費税を抜本的に見直して、駆け込みと反動減に適切に対処すべきだろう。

【図4】長期優良住宅の整備戸数



出典：国土交通省の住宅着工統計・長期優良住宅建築等計画の認定実績より作成

住団連の報告書では、住宅に対する消費課税を取得時一括から取得後の分割払いに変えることによって住宅価格が高まることや、減税策によって一般住宅よりも長期優良住宅を選択する確率が増えることなどが示唆されている。逆に言えば、現行の消費税増税は住宅の質に負の影響を与えている。

【図4】に示すように、高品質の長期優良住宅はまだ多く供給されていない。優良住宅を整備することは、災害対策や高齢者の介護対策でもメリットが大きい。しかし、住宅の品質への影響を十分に留意した政策対応は不十分である。たとえば、「次世代住宅ポイント」は本来こうした効果を意図したものであるから、消費税率引き上げへの駆け込み需要対策ではなく、恒久的な政策として拡充すべきである。こうした視点で住宅課税のあり方を検討すべきだろう。

いった弊害をもたらす。また、住宅の質的向上を阻害するという負の所得効果も生じる。その結果、住宅市場の攪乱や住宅の質的向上への制約が生じている。

したがって、このような歪みがなく、住宅の質的向上に対し中立的な住宅税制体系の実現に向けた抜本的な見直しが不可欠である。中長期的な改革方向として、住宅の取得時に大きな負担を強い、住宅の質的向上を阻害する現行の消費税の一括課税方式を見直し、住宅サービス消費への課税方式に転換することを目指す

べきである。これはストック型社会にふさわしい住宅税制であり、住宅市場への歪みをもたらさず、高品質優良住宅の整備とも整合的で合理的な制度である。

ただし、こうした改革を直ちに実施するには、実務上の課題も多い。住宅税制の抜本の見直しは、中長期の視点で住宅サービスの消費に課税する保有税に転換すべきだろう。また、抜本的な見直しが実現されるまでの当面の対応策としては、他の住宅税制との関係を考慮しながら、住宅に対する消費税率に事実上の軽減税率を適用し、その引き上げを凍結することも一案である。政策目的として、長期優良住宅を拡充することを明確にし、安定した住宅市場の下で高品質な長期優良住宅が整備される環境を整えるべきだろう。

■参考文献

住団連の報告書「住宅税制の抜本の見直しに向けた提言」2020年

### 3. 住宅に対する消費税見直しの方向性

住宅に対する現行消費税は、我が国の住宅ストック更新や質的向上に向けた積極的投資を喚起・維持し、高品質住宅の流通を促進するインセンティブを阻害している。現行消費税が住宅に与える悪影響として、第1に需要の不必要な変動をもたらすこと、第2に高品質の住宅整備を損なうこと、の2点が挙げられる。すなわち、消費税の税率引き上げで、特に住宅の建物については、取得時に他の流通税を含めて10%を超える非常に大きな負担となり、駆け込みや反動減と

■井堀利宏（いほりとしひろ）氏 プロフィール



1952年生まれ。政策研究大学院大学名誉教授、東京大学名誉教授。東京大学経済学部卒業、ジョンスホプキンス大学大学院経済学博士課程修了(Ph.D取得)、都立大学助教授、大阪大学助教授、東京大学教授、政策研究大学院大学教授をへて、2022年より現職、専門は財政学、公共経済学。

内閣府経済社会総合研究所総括政策研究官、政府税制調査会委員、財政制度審議会委員なども務める。2010年日本経済学会会長。著書に『日本の財政赤字』、『小さな政府の落とし穴』、『誰から取り誰に与えるか 格差と再分配の政治経済学』、『教養としての政治経済学』など。

# 長期優良住宅認定基準の見直し等の概要

令和4年10月1日より建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設、認定基準の見直し（省エネ基準の引き上げ、共同住宅等における基準の合理化、壁量基準の見直し）等を含む改正長期優良住宅法が施行された。その内容の全体像を下記に示すとともに、住宅性能向上委員会の取組みとして、戸建住宅におけるポイントについて理解を促進するためのリーフレットを作成しており併せて紹介する。（住宅局監修）

## 1. 改正法により新設された認定基準

### (1) 災害配慮基準の創設

- ・ 災害の激甚化・頻発化を踏まえ、認定基準として「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」を新たに追加

- ・ 基本方針において、①原則として認定しない地域、②所管行政庁が必要な構造・設備に係る制限を定めることができる等の考え方を例示。

【令和4年2月20日施行】

### (2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・ 建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための認定基準を新たに創設

- ・ 新築後に（増改築せずに）認定を受ける場合は新築基準、増改築後に認定を受ける場合は増改築基準を適用。

【令和4年10月1日施行】

■「長期優良住宅認定制度のポイント」リーフレット

The infographic details the following points:

- 高エネルギー性:** 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、従来の省エネルギー性能を一段と高めることから、長期優良住宅の認定基準が引き上げられました。
- 耐久性:** 極めて発生する地震に耐え、居住可能な状況の回復に努めること、居住可能な状況の回復に努めること。
- 災害配慮:** 自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること。
- 改善ポイント:** 近年、頻発する災害を踏まえ、認定基準に「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」が追加されました。
- 住戸面積:** 30坪未満の住宅を確保する必要があるため、75坪以上（1の層で40坪以上）。

The flowchart at the bottom shows the process: 家族でプランニング! → 設計図を作成! → 長期優良住宅認定申請・認定 → マイホーム着工! → 日々長期優良住宅完成! → 工事完了報告 → 新生活のスタート! → 点検・維持管理。

## 2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

<p><b>(1) 省エネ性能の上位等級の創設（住宅性能表示）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級。</li> <li>ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、ZEH水準の等級を新たに創設。<b>【令和4年4月1日施行】</b>  <small>※断熱等性能等級5 UA ≤ 0.6（6地域）等            ※一次エネルギー消費量等級6</small></li> <li>ZEH水準を上回る断熱等性能等級6・7を創設</li> <li>省エネ性能（断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級）の取得必須化 <b>【令和4年10月1日施行】</b></li> </ul>
<p><b>(2) 省エネ対策の強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準をZEH相当の水準に引上げ、整合させることを検討。</li> <li>省エネ化等に伴い重量化した建築物の構造安全性の確保。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ。  <small>※住宅性能表示の断熱等性能等級5 UA ≤ 0.6（6地域）等</small></li> <li>一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を追加。</li> <li>必要な壁量の基準を現行の耐震等級3に引き上げる等の暫定的な措置。 <b>【令和4年10月1日施行】</b></li> </ul>

## 3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

<p><b>(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現行の認定基準は、分譲住宅を想定した基準であり、賃貸住宅の実態に合わないとの指摘</li> </ul>	<p style="text-align: right;"><b>【令和4年10月1日施行】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理・更新の容易性に係る専用配管の基準等は、区分所有住宅以外では適用しない。</li> <li>可変性の基準について、床下空間等の高さを含めて必要高さを算定できるよう合理化。</li> </ul>
<p><b>(2) 耐震性に係る基準の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計の実態を踏まえ、簡易な方法による計算を行えるようにする必要。</li> <li>近年の大規模地震等の新たな知見を踏まえて合理化する必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に用いられている保有水平耐力計算の結果を用いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づけ。</li> <li>新たな計算法による場合の基準値を「応答層間変形角が1/75以下」とする。</li> </ul>
<p><b>(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>小規模な世帯の増加等を踏まえ、共同住宅等の実態に即した面積基準<sup>※</sup>の合理化が必要  <small>※ 55㎡以上（地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合にはその面積）</small></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同住宅等の面積基準について、原則を合理化（55㎡→40㎡以上）。</li> </ul>
<p><b>(4) その他近年の技術・知見の反映</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>構造躯体等の劣化対策及び維持管理・更新の容易性に関する基準について、近年の技術・知見等に応じた基準に合理化が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化対策：RC造のかぶり厚を1cm減じることができるとの外装仕上げ材を新たに位置付け。</li> <li>維持管理・更新の容易性：樹脂管等を、配管の切断工事を軽減する対策として新たに位置付け。</li> </ul>

# 【グリーンリフォームローン】2022年10月取扱開始

住宅金融支援機構 地域業務統括部

## 1. はじめに

2050年までのカーボンニュートラルの実現に向け、住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、2025年度までの省エネ基準適合義務化といった新築住宅への対応に加え、既存住宅の省エネリフォームの推進が必要とされている。国土交通省の調査<sup>(\*)</sup>によれば、現在、既存住宅ストックの約9割が省エネ基準を満たしておらず、リフォームが行われる場合でも、省エネ性能の向上につながる工事は多くない。

住宅金融支援機構(以下「機構」という。)においては、既存住宅の省エネ推進を資金面から支援すべく、今般【グリーンリフォームローン】を開始した。

本稿では、【グリーンリフォームローン】の概要、必要工事、融資限度額について紹介する。

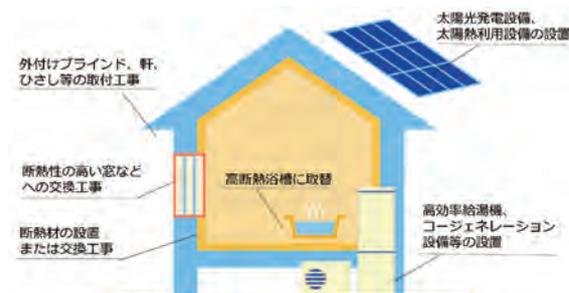
(\*) <参考>国土交通省の調査  
 ・既存住宅ストックのうち省エネ基準を満たしていない住宅は9割程度  
 住宅ストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修件数および事業者アンケート等による新築住宅の性能別戸数の推計を反映して算出されたデータ(国土交通省：令和元年度)  
 ・リフォーム工事のうち、省エネ対策を目的とした工事は4%程度  
 建築リフォーム・リニューアル調査(国土交通省・令和2年度)

- 満60歳以上の方は「高齢者向け返済特例(ノンリコース型)」を利用することができる。
- 取得時の住宅ローンの返済が残っている場合でも、借入申込時の総返済負担率や取得時の住宅ローンに係る返済状況等の融資の諸条件を満たすことで、借入れができる場合がある。
- 省エネルギー性能を著しく向上させるリフォームの場合は、【グリーンリフォームローン】Sとして、【グリーンリフォームローン】と比べて低利な金利を適用する。

## (2) 【グリーンリフォームローン】の必要工事

①省エネ基準を満たすための断熱改修工事または②省エネ設備設置工事のいずれかの工事を実施することが必要となる。

### 【工事のイメージ】



## 2. 制度概要

### (1) 【グリーンリフォームローン】の概要

【グリーンリフォームローン】は、一定の基準を満たす省エネ工事に対する全期間固定金利(10年以内)のリフォームローンである。自ら居住する住宅、セカンドハウスまたは親族が居住するための住宅について省エネリフォームを行う方が利用できる。

[ポイント]

- 融資手数料は無料で、無担保・無保証。
- お申込時の金利が適用される。
- 工事を実施する住宅に関する基準はなく、旧耐震の住宅も対象となる。

### ①断熱改修工事

必要となる工事 アまたはイ	工事後の要件
ア 開口部 外気に接する開口部(窓・ドア等)の工事(一箇所以上)	工事後の工事箇所が省エネ基準(仕様基準) <sup>*1</sup> を満たす工事
イ 躯体 外気に接する壁、天井、屋根または床のいずれかの部位に対する断熱材の工事(部位の一部でも可)	次のいずれかにあてはまること ○工事後の工事箇所が省エネ基準(仕様基準) <sup>*1</sup> を満たす工事 ○工事箇所に対して一定量以上の断熱材を設置または交換する工事

●上記の仕様基準を満たさない場合であっても、リフォーム後の住宅全体の断熱性能が省エネ基準(断熱等性能等級4相当)<sup>\*2</sup>を満たす断熱改修工事を行う場合も要件工事を満たすものとして取り扱う。

<sup>\*1</sup> 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年国土交通省告示第266号)の1で定める基準

<sup>\*2</sup> 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イで定める基準

## ②省エネ設備設置工事

一定の基準を満たす高効率給湯機、太陽光発電設備、太陽熱利用設備、高断熱浴槽またはコージェネレーション設備のいずれかの設備を設置する工事。

## (3)【グリーンリフォームローン】Sの必要工事

ZEH水準の断熱改修工事を実施することが必要となる。

- 住宅内の一の区画<sup>※1</sup>をZEH水準とする場合

必要となる工事 アおよびイ	工事後の要件
ア 開口部 区画内の外気に接する開口部 (窓・ドア等)の工事(一箇所以上)	次の全てについて、ZEH水準(仕様基準)を満たすこと。 ○区画内の外気に接する全て開口部 ○工事箇所の部位(区画内の外気に接する壁、天井、屋根または床)の <b>全体</b>
イ 躯体 区画内の外気に接する壁、天井、屋根または床のいずれかの部位に対する <b>断熱材の工事</b> (部位の一部でも可)	

- 上記の仕様基準を満たさない場合であっても、リフォーム後の住宅全体の断熱性能がZEH水準(断熱等性能等級5相当)<sup>※2</sup>を満たす断熱改修工事を行う場合も要件工事を満たすものとして取り扱う。

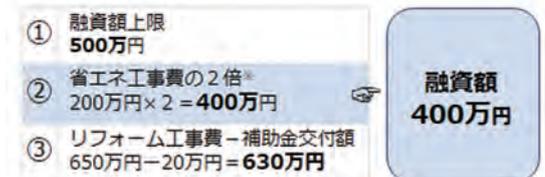
※1 区画とは、住宅内の一以上の居室を含む区画(壁、床、天井、窓、ドア等で区切られた空間)をいう。

※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第10条第2号イで定める基準

## (4)融資限度額について

- 最大500万円まで利用可能。
- 省エネリフォームと一緒に他のリフォーム(キッチン等水廻りの改修、外壁塗装、間取り変更等)も融資対象となる。ただし、省エネリフォーム以外のその他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなる。

①～③のうち、一番低い額が融資限度額となる。



※ 省エネ以外のその他のリフォーム工事の融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなる。

## 3. まとめ

現在、住宅の省エネを主な目的としたリフォームをされる方は多くないが、省エネリフォームは、快適で健康に良い住環境を得ることができ、光熱費の削減にも寄与する。

機構は、我が国の「省エネリフォーム市場」を金融面から支援できるよう、【グリーンリフォームローン】の普及に努め、脱炭素社会に向けた住宅の省エネ化の推進に貢献していく。

利用条件、借入金利、返済額などの詳細は【グリーンリフォームローン】のホームページ <https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/grl/index.html> をご確認ください。



## 【対象となる工事】

省エネ工事	その他の工事
<b>【断熱改修工事】</b> A 断熱材 B 窓ガラス・窓サッシ・ドア C 内窓 D 外付けブラインド、軒、ひさし等 <b>【省エネ設備設置工事】</b> E 高効率給湯機 F 太陽光発電・太陽熱利用設備 G 高断熱浴槽 H コージェネレーション設備 I 節湯水栓 J 暖冷房設備 K 熱交換換気設備 L LED照明 M 蓄電池 (発電設備と連携するものに限る。) N 節水型トイレ O 耐震補強工事 (A～D、Fと併せて行う場合)	● キッチンの取替 ● 洗面所の交換 ● 手すりの設置 ● 段差解消工事 ● 間取り変更 ● クロスの貼り替え ● 外壁塗装 ● シャッターの取付工事 ● 外構工事(塀の設置、自転車置き場の設置、植樹・造園工事) 等

\*断熱改修工事または省エネ設備設置工事に付随する工事、諸経費等を含む。

リフォーム工事(全体)

# カーボンニュートラルと住宅省エネルギー

東京工業大学 環境・社会理工学院 副院長／教授 後藤美香氏

住団連では、住宅産業のより一層の発展と社会貢献を目指して大学との連携を深め、大学に蓄積する知見の活用を図るとともに、大学における基礎研究に資する情報提供等の連携活動を継続的に行っている。その活動の一環として去る6月16日に、東京工業大学 環境・社会理工学院 副院長／教授 後藤美香氏から「カーボンニュートラルと住宅省エネルギー」と題したご講演をいただき、会員企業と有意義な意見交換を行った。

## 1. 現下のエネルギー状況

まずは、ここ2～3年話題に取り上げられることが多くなっているエネルギー状況、国内外のカーボンニュートラルと経済成長の状況を見ていきたい。

原油・天然ガスの市場価格を見ると、これまでは上下変動を繰り返しながら推移してきたが、直近ではウクライナ情勢の影響もあり急激に上昇している（【図1】）。化石燃料の使用を減らすことがCO<sub>2</sub>削減につながることは以前から言われてきたこともあり、再生可

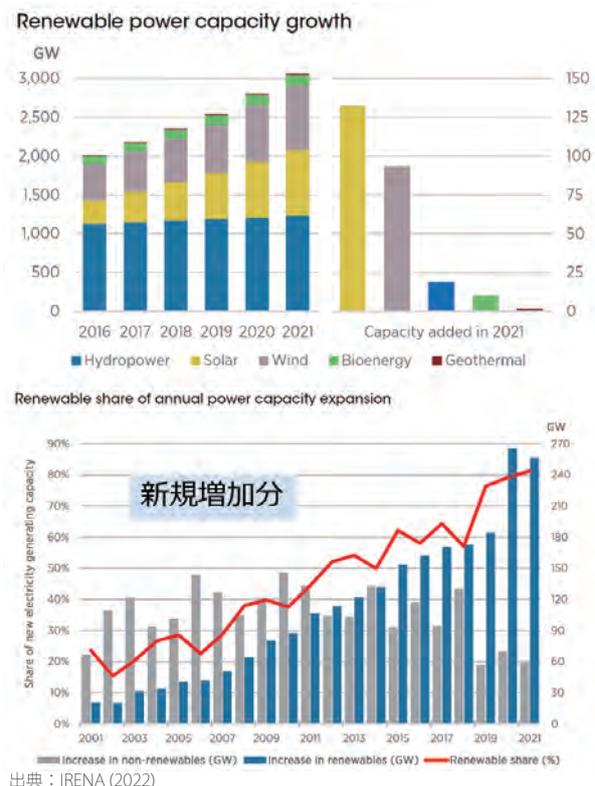
能エネルギーが増加傾向にある。これには、各国の支援策の中でも「Feed-in Tariff (FIT: 固定価格買取制度)」が多分に寄与したと考えている。再生可能エネルギーの中でも特に増加したのが太陽光と風力である。水力は既に大型施設が開発済みということもあり、2021年の年間増加割合を見ても、太陽光と風力が大半を占めている。また、新規増加分でも2001年頃から化石燃料が減少し、再生可能エネルギーが増加していることがわかる（【図2】）。

【図1】 エネルギー価格の高騰



出典：S&P capital IQ より作成

【図2】 再生エネの拡大



出典：IRENA (2022)

## 2. 国内外のカーボンニュートラルと経済成長

政策面で見ると、欧州では2019年に気候中立と経済成長の両立の理念として「欧州グリーンディール」という気候変動対策を発表し、2021年には2030年までに1990年比GHG55%削減するための具体的な法案として「Fit For 55」を提唱している（【図3】）。

炭素価格では「EU-ETS」という排出量取引制度を作り、航空を含めた強化や海運・道路輸送・建物部門への対象拡大なども行っている。さらに、「エネルギー課税指令」の改正や「国境炭素調整措置（CBAM）」の新設も行っている。

目標として掲げられている中の1つに「エネルギー効率指令」の改正があるが、2024年から2030年にかけて年率1.5%のペースで省エネを進めていくという、かなり野心的な数字を掲げている。

モビリティでは2035年以降に販売される新車は全てゼロエミッション車としており、プラグインハイブリッド車を含むハイブリッド車も対象外となるなど、インパクトのある内容となっている。

航空部門では、持続可能な航空燃料（SAF）とバイオ燃料などの混合を進めていく目標として2030年5%、2040年32%、2050年には63%が設定されている。船舶燃料についても現在アンモニア、水素などが議論されているが、温室ガス（GHG）排出量を2030年6%、2040年26%、2050年には75%削減するという計画が進められている。

削減余地が大きい部門として輸送部門と建物が掲げられているが、EU内の75%の建物は環境性能が低く2050年まで残ると想定されており、環境性能向上の改修率も極めて低いという点が問題提起されている。

一方、日本の状況を見てみると、2020年10月の「2050年カーボンニュートラル宣言」において中間目標として2030年のGHG削減目標を2013年度比46%という数字が掲げられた。この背景には、「持続可能な開発目標（SDGs）」の前段階である「ミレニアム開発目標（MDGs）」がかなりの成果を上げたと評価されたことが挙げられる。それにより京都議定書、国連環境計画、グリーン成長レポートなどへとつながり、2015年にSDGs・パリ協定の採択、パリ協定の発効・実施段階を経て「2050年カーボンニュートラル宣言」となった。

こうした大きな流れの中で、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」においてロードマップや計画目標などが掲げられ、2021年には第6次エネルギー基本計画も策定された。「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」において、成長が期待される14分野の1つとして「住宅・建築物・次世代電力マネジメント」が選定され、いかに住宅・建築物で省エネルギーを通じたCO<sub>2</sub>削減をしていくかということが期待されている（【図4】）。この14分野に2兆円を投じるグリーンイノベーション基金も創設され、運用も開始されている。

【図3】気候変動対策の法案パッケージ Fit For 55

The Fit for 55 Package: At a glance		
炭素価格	目標	規制
<ul style="list-style-type: none"> <li>EU-ETS強化（含む航空）</li> <li>EU-ETSの対象拡大（海運、道路輸送、建物部門）</li> <li>「エネルギー課税指令」の改正</li> <li>国境炭素調整措置(CBAM)の新設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「努力共有規則」の改正</li> <li>「土地利用・林業・農業に関する規則」の改正</li> <li>「再生可能エネルギー指令」の改正</li> <li>「エネルギー効率指令」の改正 2024～2030年にかけて年率1.5%のペースで省エネ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>乗用車と小型商用車の二酸化炭素排出基準強化</li> <li>代替燃料のための新たなインフラ整備</li> <li>航空燃料規則(ReFuelEU Aviation)：持続可能な航空燃料</li> <li>船舶燃料規則(FuelEU Maritime)：クリーンな船舶燃料</li> </ul>
支援策		
<p>新たに創設された<b>社会気候基金(Social Climate Fund)</b>、以前よりも強化された<b>近代化基金(Modernisation Fund)</b>及び<b>イノベーション基金(Innovation Fund)</b>を通じて、財源と規制を活用しながら、イノベーションを促進し、結束を深め、脆弱層への影響を緩和する。</p>		

出典：一般財団法人日欧産業協力センター

(欧州委員会資料 COM / 2021 / 550 final を基に作成)

【図4】成長が期待される14の重点分野



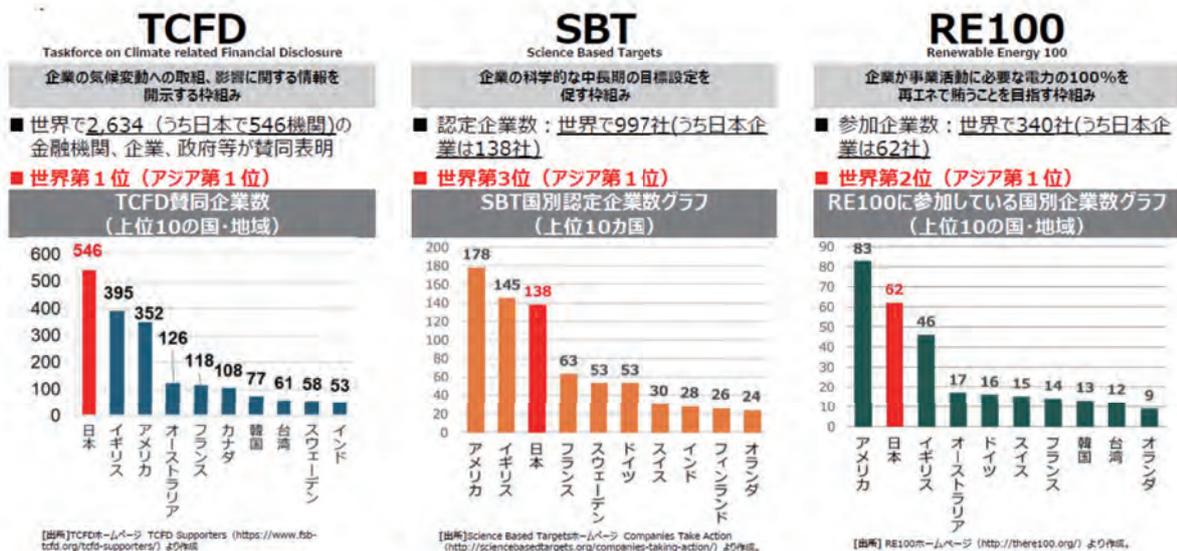
出典：経済産業省 [https://www.meti.go.jp/policy/energy\\_environment/global\\_warming/ggs/pdf/green\\_koho\\_r2.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/ggs/pdf/green_koho_r2.pdf)

### 3. 企業の対応動向とサステナブル投資

パリ協定以降、世界的に企業の脱炭素経営への取り組みが進展している。2000年以降、様々なイニシアチブ、2000年以降にカーボン・ディスクロージャー・プロジェクト (CDP)、サイエンス・ベースド・ターゲット (SBT)、RE100、気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) などの様々なイニシアチブやプロジェクトの取り組みが開始され、法規制を含めた政府からのアナウンスメントや金融機関からの ESG 投資なども加わり、企業の社会的責任への対応を求める圧力が増加している。日本では参加企業が年々増加しており、TSFD では世界 1 位、SBT では 3 位、RE100 では 2 位となっている(【図5】)。CDP 気候変動レポートでも様々な産業で参加しており、国別の A リスト企業数も 56 社で世界最多という結果になっている。

こうした各種イニシアチブには金融的動向が欠かせないパートとなるが、温暖化対策にどれだけ真剣に取り組んでいるかが投融资で重要な判断軸になってくる。金融機関の投融资ポートフォリオネットゼロ、ファイナンスド・エミッションの計測や開示などへの関心の高まりもあり、欧米に比べると多少出遅れた感はあるものの、日本のサステナブル投資額も高い伸び率を示してきている。2020年の世界の ESG 投資額は約 3,900 兆円となり、その中でもこれまでの指標である財務情報に ESG 要素を組み込んだ「ESG インテグレーション」が最多で、次に ESG に対して社会的に望ましくない活動をしている企業を排除する「ネガティブスクリーニング」が占める結果となった。従来と全く異なる指標というより新たな判断軸を加えて総合的に判断される流れとなっている。

【図5】各種イニシアチブの国別企業数



出典：環境省 <http://www.env.go.jp/earth/datsutansokeiei.html> (2021年10月時点)

## 4. 省エネの深掘りに向けた取組

CO<sub>2</sub>を削減しながら経済成長していくためにはどうしたらよいか。エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量をわかりやすく分解したものに「茅方程式」というものがある（【図6】）。この4項目の中で、日本では減少傾向にあるが世界的に今後増加していく“人口”が関係する項目を除いた2項目について減らしていかなくてはならない。1つ目はエネルギー消費1単位あたりのCO<sub>2</sub>排出量である「CO<sub>2</sub>排出原単位」、2つ目がGDP1単位を生み出すために必要なエネルギーの消費量である「エネルギー消費原単位」である。

国際エネルギー機関（IEA）の2020年から2070年のシミュレーションによれば、2030年～2040年は省エネ、既存技術の効率改善、電化促進、再生可能エネルギー促進が必要となり、2050年以降はこれらに加えて水素、バイオエネルギー、CCUSの活用が必要とされている。こうした中で、直近で取り組み可能なものとして「省エネ」が重要視されている。新たな2030年におけるエネルギー需給の見通しとして、省エネルギーや非化石エネルギーの拡大が講じられた。エネルギー需要では、野心的な深掘りとして約6,200万kl程度の省エネを実施することで約2億8,000万kl程度まで削減するとした。また、一次エネルギー供給では、再エネをはじめとする非化石エネルギーを拡大することで自給率を高めて約4億3,000万kl程度を見込むとしている（【図7】）。

エネルギー消費動向を見ると、産業部門が多くを占めているものの、1973年から2020年までを通じて0.8倍と涙ぐましい努力で減少傾向にある。全体では1.1倍で、特に家庭部門と業務部門が1.9倍、運輸部門が1.5倍と増加しており、対策を講じる余地がある。そこで、世帯あたりの用途別エネルギー消費の約3割を占めている冷房と暖房部分で省エネを図れないかという議論になってくる（【図8】）。

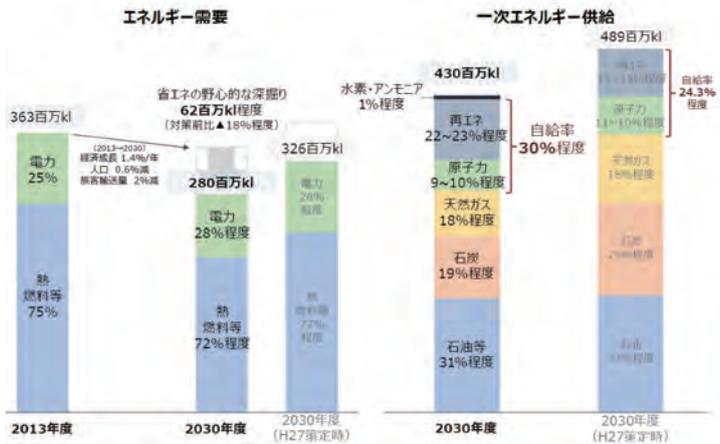
【図6】 茅方程式

茅方程式\* \*Kaya, Y., Yameji, K., Matsuhashi, R. (1989) Grand strategy for global warming, Proceedings of the Government Symposium on Global Environment, Tokyo, September 1989.

$$\text{エネルギー起源CO}_2\text{排出量} = \frac{\text{CO}_2}{\text{エネルギー消費}} \times \frac{\text{エネルギー消費}}{\text{GDP}} \times \frac{\text{GDP}}{\text{人口}} \times \text{人口}$$

CO<sub>2</sub>排出原単位      エネルギー消費原単位

【図7】 省エネルギーや非化石エネルギーの拡大



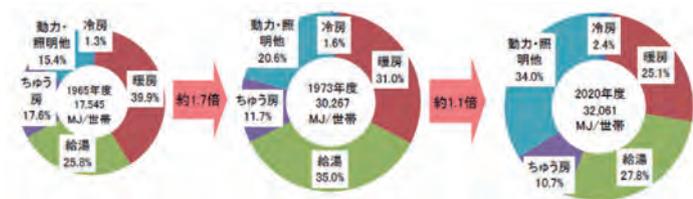
出典：資源エネルギー庁（2021）「2030年におけるエネルギー需給の見通し（関連資料）」

【図8】 エネルギー消費動向

【第211-1-1】 最終エネルギー消費と実質 GDP の推移



【第212-2-6】 世帯当たりのエネルギー消費原単位と用途別エネルギー消費の推移



出典：エネルギー白書 2022

【図9】省エネの深掘りに向けた取組

(参考) 業務・家庭部門における省エネの深掘りに向けた取組

● 住宅・建築物の省エネ対策の強化や、省エネ法の執行強化、トップランナー制度・ベンチマーク制度の見直し、一般消費者への情報提供の推進等を通じた省エネ対策の強化により、業務・家庭部門全体で省エネ量を200万kL程度深掘りし、業務部門で1,227万kLから1,350万kL程度へ、家庭部門で1,160万kLから1,200万kL程度へ見直し。

省エネの深掘りに向けた施策	進展する主な対策
<b>① 住宅・建築物の省エネ性能の向上</b> > ZEH・ZEBの普及拡大／エネマネの利用拡大 > 建築物省エネ法における規制措置の強化 <b>② 設備・機器・建材の性能向上</b> > 機器・建材トップランナー制度の見直し・強化 <b>③ 業務部門における省エネ取組強化</b> > 省エネ取組が不十分な事業者への指導等実施 > ベンチマーク制度の見直し・強化 <b>④ 家庭部門の省エネ行動促進</b> > エネルギー小売事業者の省エネ情報提供に係る各社取組の評価スキームの創設・推進 <b>⑤ 革新的な技術開発</b> <b>⑥ 企業の省エネ投資促進</b>	<b>【住宅・建築物の省エネ】</b> 730万kL→890万kL程度 ・ 省エネ対策の強化に向けた検討を踏まえ省エネ量見直し <b>【家庭用高効率給湯器】</b> 304万kL→332万kL ※住宅の省エネ化対策による導入分を含む ・ 対策強化や実績・世帯数の推計結果等を踏まえ見直し <b>【トップランナー制度等による機器の省エネ性能向上】</b> 412万kL→518万kL ・ 冷蔵庫やサーバー、ストレージ等につき、トップランナー基準値見直し踏まえ省エネ量引き上げ <b>【HEMS等を利用したエネルギー管理】</b> 178万kL→160万kL ・ HEMS機器の普及状況や代替機器の普及状況・見直しを踏まえ見込みを修正 <b>【一般消費者への省エネ情報提供】</b> 56万kL（新規） ・ エネルギー小売事業者による一般消費者への省エネ情報提供について、対策強化により追加

**新築住宅の断熱性能 (2019年度)**  
 ZEH水準適合 11%、ZEB水準適合 22%、ZEHレベル 67%  
**住宅ストック (約5,000万戸) の断熱性能 (2018年度)**  
 ZEH水準適合 (11%)、ZEB水準適合 (22%)、ZEHレベル (67%)、その他 (1%)

出典：資源エネルギー庁 (2021) 「2030年におけるエネルギー需給の見直し (関連資料)」

省エネの深掘りに向けて、住宅・建築物の省エネ対策の強化、法律の執行強化、トップランナー制度やベンチマーク制度の見直しなどを行なうための具体的な施策も打ち出された (【図9】)。2022年6月13日に成立した「改正建築物省エネ法」では、2025年度に全ての住宅・建築物に対して省エネ基準への適合が義務付けられ、2030年に新築はZEH・ZEB水準、2050年には住宅ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能が確保されていることを目指すとしている。

これらに向けて、新築住宅のほかに住宅ストックの省エネ対策も必要となってくる。2018年度の住宅ストック約5,000万戸の断熱性能を見ると、現行基準が11%、1992年基準が22%、1980年基準が37%、1980年基準に満たないものが30%を占めている。こうした断熱性能がないものや一定基準に満たないものについて、どのように省エネ強化を行っていくかを検討する必要がある。しかし、既存住宅の流通実績が少ない現在では、施策が省エネ実績等に及ぼす影響などに関する調査・分析事例も少ない。住宅エコポイント制度を利用した消費者アンケート調査では、補助金で消費者の意識・認識を変えたこと

は確認できたが、省エネ意識を向上させるためには部材や基準の理解、断熱性能の効果実感、制度設計などが重要であるという結果となった。また、窓断熱の潜在的ニーズ調査では、消費者の嗜好や世帯属性等の分析とそれに応じた情報発信、快適性向上の認知、費用や手間の削減などが課題として挙げられた。

2050年カーボンニュートラル実現を実現するためにカギとなるのは既存住宅の省エネ性能向上だと考えている。このためには、経済対策による単発的な対策ではなく、税、補助、金融、規制などを組み合わせた恒常的な対策が不可欠となる。

■後藤美香 (ごとうみか) 氏 プロフィール



東京工業大学環境・社会理工学院 副学院長／教授。名古屋大学大学院経済学研究科博士 (後期) 課程修了。博士 (経済学)。一般財団法人電力中央研究所を経て、2014年より東京工業大学大学院社会理工学研究科価値システム専攻教授。2018年より環境・社会理工学院イノベーション科学系主任、イノベーションマネジメント研究科長。2020年4月より現職。専門はエネルギー経済学、オペレーションズ・リサーチ、経営科学。

# 新しい『国富』創成のグランドデザイン

政策シンクタンク PHP 総研 / PHP 新国富創成研究会

8月25日に開催した令和4年度第3回住宅政策勉強会にて、2020年10月に発行した「新しい『国富』創成のグランドデザイン」について、政策シンクタンク PHP 総研 研究コーディネーター 佐々木陽一様より概要説明、拓殖大学政経学部教授・政策シンクタンク PHP 総研客員研究員 宮下量久様、中央大学総合政策学部教授 川崎一泰様、松田綜合法律事務所パートナー弁護士・東京大学工学部非常勤講師 佐藤康之様より提言各論と問題提起についてご講演をいただいた。

## 1. 概要

『国富』とは、毎年社会経済活動で生み出される国民所得の元本となるフロー所得とそれまで蓄積されたストックを合わせたものをいう。国全体では年々増加しており、2020年には3,669兆円という膨大な金額になっている。そのうち固定資産が約半数を占め、住宅や土地の割合が多い。

しかし、こうした『国富』が十分に活用されていない、あるいは本来生み出される付加価値が様々な問題によって妨げられているのではないか、という問題意識を持って新国富創成研究会で議論を始めた。その矢先にコロナショックが始まり、台風19号など、各地で風水害が発生した。感染症・自然災害のリスクに加えて、社会経済の面でも人口減少の進行を考えると日本の国富は今後増加していく確証はなく、むしろ減少していく可能性が極めて高い。

「新しい『国富』創成のグランドデザイン」は、住団連が今年3月に発表した「住生活産業ビジョン Ver.2021」と多くの類似点があり、相互に補完し合える点もあった。その中でも①選択の自由度を高める税制改正、②良質な住宅ストック形成、③空き家・既存戸建て流通の3つのテーマに注目したい。

両者を比較してみると（【図1】）、税制改正の固定資産税や消費税などは類似している一方で、住宅ローン減税のように異なる部分もある。住宅ストック形成では、住団連は住宅性能の向上を、我々は保険を中心とした民間活用を重視した内容である。また、空き家・既存戸建て流通では、住団連は空き家発生の

抑制を、我々は借地借家法見直しを重視している。

今回は7つの提言のうち（【図2】）、「税制」、「事前対応かつ国民のモラルハザードを最小化するための保険活用」、「土地・建物の公共選択としての認識」のテーマに沿って、当研究会メンバーである専門家からそれぞれ講演を行っていく。

【図1】住団連「住生活産業ビジョン Ver.2021」との比較

	共通課題	住団連 住生活産業ビジョン Ver.2021	PHP総研 新しい「国富」創成のグランドデザイン
税制改正	住宅ローン減税	控除限度額の現行水準維持	廃止
	固定資産税	住宅課税の廃止、土地課税への一本化	住宅課税廃止、土地課税率の向上など
	消費税	住宅価値に対する課税	将来にわたる家賃相当額への課税
	住宅ストック形成	長期耐用性、省エネ、温熱環境、バリアフリーなどの住宅性能	災害保険、地震保険の活用、危険地域の居住抑制
	空き家、既存戸建て流通	空き家の発生抑制、除却促進	除却費用の事前徴収、借地借家法見直し

【図2】「新しい『国富』創成のグランドデザイン」概要



## 2. 土地・建物における選択の自由度を高める税制改革

今回の提言では、土地・建物の「流動性」と「多様性」を高めることを最優先に考え、7つの原理・原則を設定した。そのうちの1つが今回のテーマで、“選択の自由度を高める”がキーワードとなる。背景としては、ライフスタイルが多様になり土地・建物を“所有”するだけでなく柔軟に“利用”できる仕組みが必要であること、人口減少やライフスタイルの変化により増加している空き家などの低・未利用の土地や建物を有効活用する必要があること、税制が理由で自然災害やコロナショックに対応した住み替えが困難となるなどで居住選択の自由を奪っていること、が挙げられる。これらに対し、具体的な提言として①相続税の廃止も見据えた改正、②固定資産税の住宅課税廃止および小規模宅地特例撤廃、③消費税の住宅サービス利用時の家賃を踏まえた課税、④所得再配分改善のため住宅ローン減税廃止、の4項目をまとめた。

### (1) 相続税

まずは相続税の課題について説明したい。相続税が生前の土地売却を阻害することで空き家・空き地が増加し有効利用をもたらししていないこと、節税対策により狭い賃貸住宅が増加し空き家を生み出していること、土地・建物所有者である富裕層が節税対策を講じることで非所有者との間に所得分配の著しい不公平が生じていること、が課題として挙げられる。相続税の課税件数割合、負担割合、税収を見ても（【図3】）、令和4年は2.6兆円の税収を見込んでおり、一般会計税収のうち4%である。令和元年の数値では、節税対策後に実際に納付される金額は課税価格の12.5%、課税件数は8.3%となっている。実際に納付している人が少ない割に空き家・空き地を増加させる一因となっている相続税は本当に必要なのか。

相続税を適正に徴収するには、マイナンバー制度などによる正確な所得捕捉や高所得者への課税強化などが考えられる。海外を見ると、オーストラリア・ニュージーランド・スウェーデン・ノルウェー・カナダ・中国・シンガポール・マレーシアなど多くの国で相続税が廃止されている。アメリカでは課税価格27.4億円まで非課税としている。

具体的な改正案としては、現在7～8割で評価されている土地・住宅を金融資産同様に市場価格で評価する、情報共有できるウェブサイトを整備する、税率

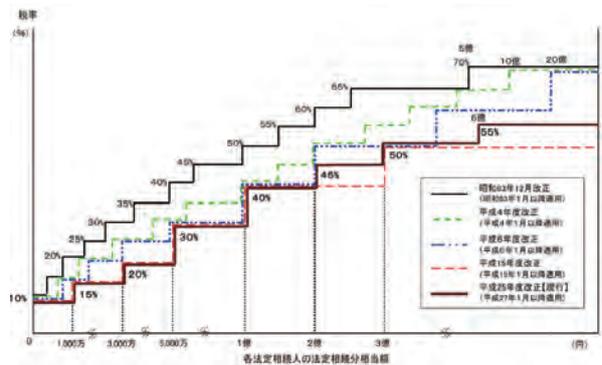
の累進度を低くし土地保有による節税額を大幅に抑制する、などがある。税率構造の推移を見ると（【図4】）、以前に比べて現行の税率はある程度フラットにはなっているものの、スタートラインが10%で納税のハードルは高い。諸外国との相続税負担率比較（【図5】）を参考に、ドイツと同程度にフラット化するのが望ましいと考えている。

【図3】相続税の課税件数割合、負担割合及び税収



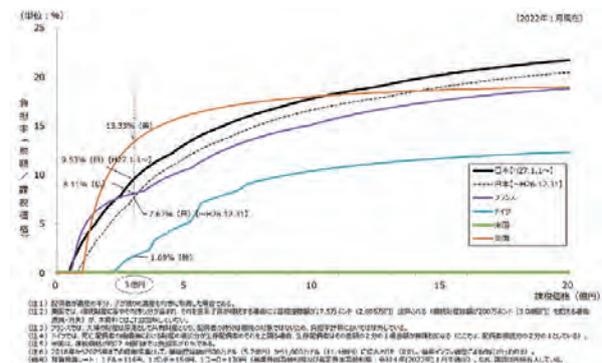
出典：財務省ウェブサイト  
([https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/property/141.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/property/141.pdf) < 2022年8月20日参照 >)

【図4】最近における相続税の税率構造の推移



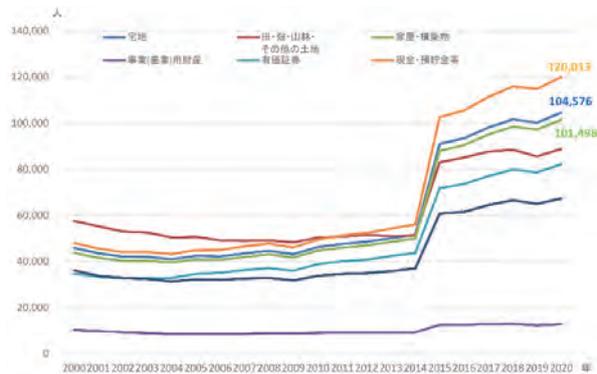
出典：財務省ウェブサイト  
([https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/property/146.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/property/146.pdf) < 2022年8月20日参照 >)

【図5】主要国における相続税負担率の国際比較（配偶者+子2人）



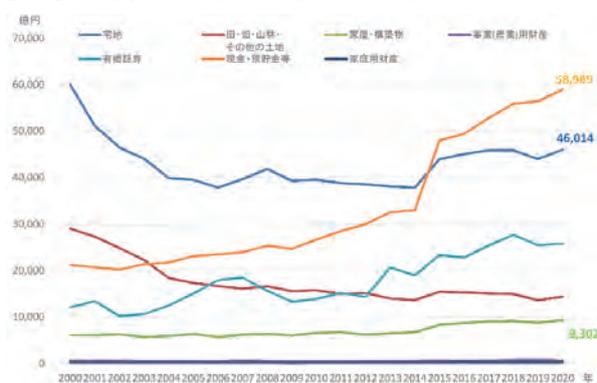
出典：財務省ウェブサイト  
([https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/property/149.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/property/149.pdf) < 2022年8月20日参照 >)

【図6】相続財産の被相続人の推移



出典：国税庁「長期時系列データ」より作成

【図7】相続財産の相続人の取得財産価額の推移



出典：国税庁「長期時系列データ」より作成

相続財産の被相続人の推移を見ると（【図6】）、2020年では現金・預貯金などが約12万人と一番多く、次いで宅地が約10.5万人、家屋・構築物が約10万人となった。2015年に相続人が全体的に増加しているのは、平成25年度改正により定額控除や法定相続人数比例控除の金額が減額したことにより課税対象が増えたことに起因する。取得財産価額の推移で見ると（【図7】）、2020年では現金・預貯金などが約5.9兆円と一番多く、次に宅地が約4.6兆円と続いている。

## （2）固定資産税

### ①住宅課税の廃止

土地と建物に課税されている固定資産税の提言は、建物への課税を廃止するという内容で住団連のビジョンとも一致している。固定資産税は市町村の税で、交通・公園・治安などといった地方公共サービスを利用した際にそれに見合った税額を支払うという仕組みである。こうした便益は地価に反映されるため、土地に課税されるのは経済的な理論として正しいと言える。一方、上物である建物は建築費からは影響を受けるが地方公共サービスの影響を受けることは少なく、固定

資産税が課税されるのは本来の姿ではない。また、建物への固定資産税は、空き地や駐車場にした方が有利などといった理由で投資を不利にし、土地の有効活用を抑制する結果にもつながっている。

### ②小規模宅地の特例措置の撤廃

本特例措置により200㎡までという小さい土地ばかりが増加し、土地の零細化が進行することを危惧している。ひとたび零細化すると再び共有化・集約化することが難しくなり、実際に六本木ヒルズの開発では地権者の調整に15年もの時間を要した。近年ではコロナ対策や在宅勤務により広くて快適な住宅が必要とされている状況でもある。

固定資産税の課題には、現在約9割の市町村が標準税率1.4%を採用しているが、その税率の水準や一律であることが適正なのかという点がある。地域の実情に応じて課税すべきではないかと考えている。例えば、福岡県の各市町村では不均一課税や課税免除を採用しており、2002年度では5市町村だったが2015年度には17市町村となり、全体の28.3%まで増加してきている。

## （3）消費税

消費税は住宅サービス利用時の家賃を踏まえて課税するという提言内容だが、この部分も住団連のビジョンと一致している。現在は、住宅購入時に一括で多額に課税されており、住宅の流動性を阻害している恐れがある。消費という観点で見れば、住宅サービス利用時に家賃に同率で課税されることが理想的だが、現在価値に対する消費課税と住宅価格に対する課税額は一般的には等しくないなど、本来の家賃に対する消費税額よりも過大に支払っている可能性が高い。また、現在課税されていない土地については、住宅サービス利用時に建物とセットで総合的に課税することも今後検討していく必要がある。

## （4）住宅ローン減税

住宅ローン減税は廃止を提言している。固定資産税の建物課税の撤廃、消費税の廃止を踏まえると、住宅購入時のハードルはかなり下がると考えられる。その際に住宅ローン減税は本当に必要かどうか疑問である。本来、住宅購入が可能なのは高所得者であるため、どこまでの支援が必要なのか。また、住宅支援をするなら賃貸住宅の居住者や高齢者に対して、住宅クーポンなどのバウチャーを用いる方が望ましいのではないかと考えている。

### 3. 保険と連携した良質なストック形成と災害費用の軽減について

住宅は“一生に一度の買い物”と言われるように長期にわたり消費される耐久消費財である。そのため、目の前のコストよりもライフサイクルコストが重要とされるが、多くの消費者は長いスパンで物事を考えるのが難しく、今100万円多く支払うより10年後に120万円余分に支払う方を選ぶ傾向にある。「双曲割引」という行動経済学の用語にもある通り、将来の利益よりも目の前の利益を我慢する方が大きいという心理が働くもので、これに対しては見える化が必要である。減価償却資産の法定耐用年数を見ても（【図8】）、木造が22年、鉄骨造が34年、RC造が47年とされており、その他の耐久消費財と比べても住宅は特に耐用年数が高いことがわかる。

現在、ハウスメーカー各社は耐震・耐火・省エネをはじめとする高性能を訴求しているが、その性能を実感できていない消費者が多い。近年では地震や自然災害が頻発しているものの、まだ“大きな災害はめったに起こらない”という考えが背景にあると考えられる。しかし、大きな災害が一度起これば甚大な被害が発生し、社会全体でも大きなコストとなる。災害に備える方法も、かつての災害を完全に防ぐかのような「防災」から被害を小さくする「減災」へと変化を遂げて

きている。減災は実現の可能性が高く、その実現のためにハウスメーカー各社が力を入れている高性能な住宅が生かされると考えている。大きな災害が起これと“助けてあげなくてはいけない”という論調が大きくなるが、事前に防ぐ投資ができていないことがまず問題であり、減災を実現する高性能住宅を適正に評価する仕組みが必要となってくる。

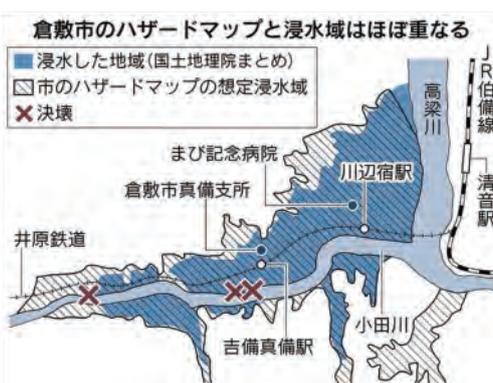
浸水被害の例として、西日本豪雨での岡山県倉敷市真備町地区、球磨川豪雨の浸水被害について見ていきたい（【図9】）。どちらもほとんどの浸水域はハザードマップの浸水想定区域内であることがわかる。また、今年5月に土砂災害が起きた横浜市中区打越地区の場所もハザードマップの土砂災害警戒区域内だった。こうした災害後には必ず“税金で補助すべきである”という論調が出てくる。

危険なエリアだとわかっていてなぜ住むのか。これは、性能が高い住宅が安全だとわかっていながらも低価格の住宅を購入するのはなぜか、ということにつながる。まずは危険を知らないケース、これに対しては重要事項説明でハザードマップの説明が義務化された。次に危険を知っているケースとして、リスクに応じた低価格な土地が購入できる、めったにこない災害リスクは気にしない、いざとなれば税金などで助けてもらえる、などの理由が考えられる。事後何らかの救済措置があるとわかっていれば、事前に備えようとは考えない。こうした考えでは、高性能住宅が普及せずに性能が低い住宅ばかりが蓄積され、結果的に脆弱なストック形成へとつながる。この状況を改善するためには、事前に備えて頑健なストック形成を促すことが政策的に必要となる。こうした面でハウスメーカーには価格競争からコスパ競争への移行をお願いしたい。

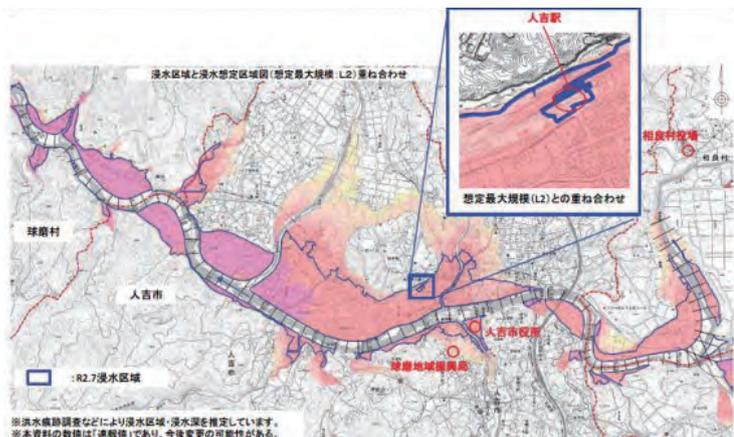
【図8】 耐久消費財の減価償却資産耐用年数

用途	減価償却資産の耐用年数
住宅用建物 (RC造)	47年
住宅用建物 (鉄骨造)	34年
住宅用建物 (木造)	22年
エアコン (建物付属設備、22KW以下)	13年
冷蔵庫	6年
パソコン	4年
自動車 (普通車)	6年

【図9】 ハザードマップと浸水域



出典：日本経済新聞電子版 2018年7月11日記事より引用



出典：球磨川豪雨検証委員会資料 (2020.8.25) より引用

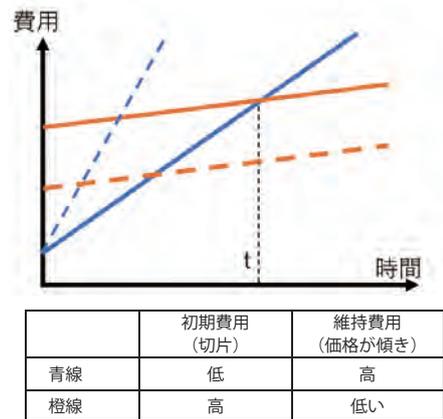
安全を保険と制度が後押しした例として自動車に注目したい。1970年・1990年代の日本は「交通戦争」と言われ、交通事故が多発し、死者が年間16,000人を超える年もあった。そこで国は飲酒運転の禁止や罰則強化、シートベルト義務化などの制度を整備した。同時に保険業界では、事故率に応じたメーカーや車種別の保険料設定、エアバッグや衝突防止装置などの安全装置割引を導入することで、安全性の高い車種や装置の開発・普及を促進した。こうした制度と保険、公民一体の後押しにより安全性能が向上し、交通戦争と言われた時代から交通事故件数と死者数は大幅に減少した。つまり、保険という仕組みを使って安全性能が高い車種を市場に流通させたという点が重要だと考えている。

住宅においても、安全性の高いストック形成に向けて、民間主導で事前の備えを促す仕組みとして、性能が低い住宅がライフサイクルコストで高額となるよう性能・立地特性で保険料の差別化をする、自動車の自賠責保険をイメージした保険加入を義務化する、などが考えられる。自動車のライフサイクルコストを見ると（【図10】）、ハイブリッド車はガソリン車に比べて初期費用が約40～50万円高いが、維持費用は緩やかな曲線（橙）となる。全体の費用が何年でハイブリッド車とガソリン車が同額（ $t$ ）となるのか、例えばガソリン価格が高騰した場合はガソリン車の曲線（青点線）は急になり、ハイブリッド車の初期費用を補助金等で抑えられれば（橙点線）、交点（ $t$ ）までの期間が短くなる。住宅も同様の考え方で、高性能住宅は維持費用である電気・ガス料金をどこまで抑えられるのか、初期費用の補助金なども含めて、低い性能の住宅とどれ位の期間でトータルコストが同額となるのか、明確に提示できるようにすることが重要である。

また、空き家の課題として小規模宅地の特例が挙げられる。朽ち果てそうな空き家でも固定資産税の減税によって住宅として残す方が税制的に有利になるため空き家が解消されない。こうした課題に対しては、自動車の預託金のような形で解体費用の事前徴収を提言している。

ハウスメーカーが保険会社と連携し、各社の商品ごとの性能評価による料率設定などを行うことでライフサイクルコストの見える化が可能となる。こうした業界間の連携によりWin-Winの関係を構築し、結果として高性能住宅の普及とストック蓄積へとつながるのではないかと考えている。

【図10】EV車とガソリン車のライフサイクルコスト



## 4. 多元的リスク時代における住宅取引の法的課題

今後人口が減少していく中で地方財政悪化も現実化しており、インフラの整備や維持、行政を運営していく観点からもスプロール的に住宅地を拡散していくのはほぼ不可能と言える。そのため、中心部へ多極集中的に居住地やビジネス拠点を集約化していくコンパクトシティの必要性がますます高まってきている。災害の観点から、危険性の高いエリアに居住しないよう誘導していくことも同時に進めていく必要がある。

### (1) 災害リスクの高いエリアからの居住回避

2020年に宅建業法施行規則改正で重要事項説明にハザードマップにおける宅地・建物の所在地が追加された。非常に大きな前進ではあるが、重要事項説明がなされる契約締結日に契約を取りやめるケースは少ないことを考えると現時点での効果はあまり期待できない。災害リスクを認知するタイミングで効果的なのは物件を選択する段階で、より実効性を高めるには不動産広告への表示の義務付けが必要となる。また、契約後の被害への担保についても今後改善の余地があると考えている。

立地適正化計画では一般的に災害リスクが高い区域が居住誘導区域に含まれないが、実際に必ずしもそうであるわけではなく、居住誘導区域に浸水想定区域が含まれるケースもある。こうした場合には自治体主導で防災・減災と連動した形の計画へと修正していく必要がある。居住誘導区域も現段階では強制ではないため、将来的に強制力をもつような取り組みも必要となる。極端な例として危険性が高いエリアを居住禁止と

する方法もあるが、完全に居住禁止にするには財産権の保障との兼ね合いで非常に高いハードルがある。市街化区域から市街化調整区域への変更は合理的な理由があれば都市計画の変更で可能となる。

こうした災害リスクが高い区域からの移住を支援するポイント制度として「グリーン住宅ポイント」があった。期間限定で認知度もあまり高いとは言えないが、移住を促進するためにもこうしたインセンティブ制度は継続して繰り返し実施していくことが望ましい。

## (2) 狭小、低質な住宅供給の増加

コロナ禍で不動産価格が高騰し、これまでと同じ予算内で住宅を購入しようとする狭小・低質なものを選ばざるを得ない状況が生じている。また、低価格マンションや建売住宅の広告が駅前で配られるなどのプッシュ型広告が数多く見られ、目先の金額だけの選択をしてしまう人も多い。

課題とされている木造密集地域がある中で、狭小・低質な住宅がこのまま増加すれば災害リスクは一段と増すこととなる。これらに対して自治体が最低敷地面積の規制強化、地区計画・建築協定などの活用を積極的に実施し、将来価値のあるエリアへと形成していく必要性が高まっている。狭小・低質な住宅を購入せざるを得ない状況でも、ライフサイクルコスト、災害リスク、リセールバリューなどといったあらゆる情報を消費者が収集しやすく、可視化できるような仕組みを整備し、浸透させていくことも重要である。

## (3) 中古住宅市場の整備

中古のマンション市場は、新築の価格高騰を受けて取引が盛んであるが、戸建て市場については活発とは言い難い。特に戸建て住宅では、品質に関する情報が十分に公開されておらず、価格に反映されていないケースが多い。主に立地・築年数・価格で判断され、インスペクションを行っている住宅も少ない。将来売却する際、適正に品質を評価される期待があれば高品質の住宅を購入しようという意識につながるが、現状は注文住宅を建築するには永住する覚悟が必要なほどハードルが高い。高品質な住宅を購入すれば将来そのコストを賄える、高く評価される価値が見込まれるなど、安心材料となるような仕組みづくりが重要となる。

また、住宅の品質を担保する制度として安心R住宅、住宅性能評価制度、長期優良住宅認定制度などがあるが、様々なものが併存しているためにそれぞれが何を示すのか理解が難しく、中古住宅購入の際に何を基準

に判断すればよいかを把握することも困難である。消費者にとってわかりやすい形に整理する、制度を一本化するなどといった国への働きかけも必要である。

## (4) 賃貸借契約の終了の困難性

現在、借家や賃貸借物件は国内住戸数の3割を超える。借地借家法は、かつて住宅が不足している時代に借地借家人の権利を守るという目的で制定された。偏った居住者権利を保護してきた結果、居住者が固定化し流動化が進まない一因となっている。固定化された賃貸借物件を解消する方法として再開発事業が挙げられるが、都市計画決定をして市街地再開発事業を行うには規模やエリアも限定されるため実現はなかなか難しい。一方、法定ではない再開発も借家人・借家人全員の同意が必要となり、困難であることが多い。

そうした中で、木造住宅密集地域のような災害リスクの高いエリアをはじめとする再編の必要性が高い地域では、借地借家法上の賃貸借契約の更新拒絶、明け渡しに必要な「正当事由」を容易に認めるような運用改正がされることが望ましい。住宅ストックを形成していく中で、もう少し流動性を持たせることが必要で、定期借地や定期借家などを上手く活用すれば賃貸借でも流動性を担保することが可能である。実際に新築マンションでも定期借地のものが増えてきており、公営住宅でも10年間の定期借家を採用する地方自治体もある。都心のオフィスでも定期借家がメインとなってきているなど、事業用定期借地権を活用する例も多くなってきている。

また、高齢者住まい法で認められる「終身借家権」がある。これは死亡時に賃貸借契約が終了する相続の対象とならない借家権だが、現在は要件が厳しく活用できるケースも限られている。一定のニーズが見込まれるため、今後適用対象の拡大が期待される。定期借地を活用した居住の選択肢として、終身借家権と長期優良住宅を組み合わせた商品や高性能・高品質な住宅に定額で住めるようなサブスクリプションの仕組みなどを検討してもよいのではないかと。

最後になるが、災害対策として郊外ニュータウンの戸建て住宅地の維持管理も重要な部分である。郊外ニュータウンではオールドタウン化が進み、その維持管理が困難になっている。個々の住宅の安全性はもちろん、住宅地全体での維持管理や災害対応が重要となる。マンション管理の手法を応用して、オールドタウン化に対応した維持管理方法と災害時に活かせるコミュニティづくりが必要となる。

# 第18回「家やまの絵本」コンクール実施結果の報告

住生活月間中央イベント実行委員会

第18回「家やまの絵本」コンクールを実施しましたが、このたび受賞作品を決定いたしました。概要は次の通りです。

## 1. 実施概要

①募集期間：7月20日から9月6日(消印有効)

②募集部門：

A) 子供の部(小学生以下)

B) 中学生・高校生の部

C) 大人の部(18歳以上)

D) 子どもと大人の合作の部

(子ども：小学生以下、大人：18歳以上)

※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

③応募総数：1,417作品

④審査日程：9月16日(金)

### 【審査委員長】

小澤紀美子(東京学芸大学 名誉教授)

### 【審査委員】

町田万里子(手作り絵本 研究者)

勝田映子(帝京大学 教育学部 教授)

北方美穂(「あそびをせんとや生まれけむ研究会」代表)

槇英子(淑徳大学 総合福祉学部 教授)

前田豊稔(豊岡短期大学 通信教育部 子ども学科 准教授、  
アートハウス西宮 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)

石井秀明(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)

(敬称略)

## 2. 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)

いずれも図書カード5万円

⑤住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞(4作品)

図書カード3万円

⑥審査員特別賞(1作品)

⑦入選(19作品)

いずれも図書カード1万円

⑧参加賞

にほんの色鉛筆 和名12色セット

## 3. 運営

【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、北海道教育委員会、福島県教育委員会、群馬県教育委員会、埼玉県教育委員会、千葉県教育委員会、東京都教育委員会、神奈川県教育委員会、新潟県教育委員会、長野県教育委員会、静岡県教育委員会、愛知県教育委員会、京都府教育委員会、大阪府教育委員会、兵庫県教育委員会、広島県教育委員会、福岡県教育委員会、沖縄県教育委員会



5. 受賞者一覧

受賞	部門	題名	作者	学校等(所属)	
国土交通大臣賞	中学生・高校生の部	引っこしのまえの日に	岩浪 千智	青梅市立第一中学校 1年 (東京都)	
文部科学大臣賞	子どもの部	わが家のエアコン	内崎 紗揚	聖隷クリストファー小学校 6年 (静岡県)	
	中学生・高校生の部	ぼくらの大切な町 ~大切な海を守りぬく~	川畑 菜桜	鹿児島市立皇徳寺中学校 1年 (鹿児島県)	
			池田 梨乃		
住宅金融支援機構理事長賞	子どもと大人の 合作の部	おうちがいちばん	名和 梓佳 名和 梨沙	大垣市立東小学校 5年 (岐阜県) 母 (岐阜県)	
都市再生機構理事長賞	子どもの部	このまちは優しさであふれている	川口 里乃	鎌ヶ谷市立西部小学校 6年 (千葉県)	
住生活月間中央イベント 実行委員会委員長賞	中学生・高校生の部	ようこそ	郡司 幸	田村市立常葉中学校 3年 (福島県)	
	大人の部	ぼくはあの子のベビーベッド	平尾 郁穂	主婦 (神奈川県)	
	子どもと大人の 合作の部	ダンボールのうさぎ	仁田 澄子	京都市じゅらく児童館 職員 (京都府)	
			人見 紗由	京都市立朱雀第六小学校 5年 (京都府)	
			山中 祐人	京都市立朱雀第六小学校 3年 (京都府)	
			人見 彰哉	京都市立朱雀第六小学校 2年 (京都府)	
	子どもと大人の 合作の部	カエルのいえ	仲野 白夏莉	京都市立朱雀第六小学校 2年 (京都府)	
			高崎 瑛斗	板橋区立富士見台小学校 1年 (東京都)	
	審査員特別賞	中学生・高校生の部	わたしのちいさなふるさと	高崎 遼斗	板橋区立富士見台小学校 5年 (東京都)
			おひめ様とまほうの花	高崎 宗子	母 (東京都)
かかしのかかき			平野 真央	世田谷区立桜丘中学校 2年 (東京都)	
入選	子どもの部	ぼくらの大切な町 ~大切な海を守りぬく~	植村 菜陽	福知山市立庵我小学校 4年 (京都府)	
		おじいちゃん家のはしら	島田 暖加	南あわじ市立神代小学校 4年 (兵庫県)	
		もくちゃんの大好きなおうち	堀山 結理	葛飾区立宝木塚小学校 1年 (東京都)	
		おじいちゃん家のはしら	坂井 萌世	入間市立豊岡小学校 6年 (埼玉県)	
		もくちゃんの大好きなおうち	辻村 玲咲	開成町立開成南小学校 3年 (神奈川県)	
	中学生・高校生の部	じゃあねぼくらの商店街	吉田 琴音	川崎市立日吉中学校 3年 (神奈川県)	
			杉沢 夏奈	安城市立東山中学校 3年 (愛知県)	
			本間 はる香		
			石黒 海惺		
			山田 陽彩		
			渡邊 悠生		
			佐野 めぐみ		
			黒岩 芽生		
			岐城 美帆		
			石川 美寿々		
	志水 綾音				
	大人の部	リンの扉	杉山 美波	名古屋市立若葉中学校 3年 (愛知県)	
			小出 乙慧	秋田県立金足農業高等学校 2年 (秋田県)	
			なかなおり	鈴木 花衣	東京都立工芸高等学校 2年 (東京都)
			まめ吉のしっぽフリフリ大ぼうけん	坂下 友香	無職 (岐阜県)
			ぼくのすてきなおうち	安藤 邦緒	中学校教諭 (長野県)
			引越しのすきな家	椎名 陽子	会社員 (福岡県)
			おはようじいさん	高橋 俊英	記載なし (茨城県)
			もみじ堂のさくら猫	高瀬 紫奈子	小樽市立青園中学校 (北海道)
			においの道	佐藤 初美	小田原市立町小学校 1年 (神奈川県)
			子どもと大人の 合作の部	こっちゃんのいえで	三瓶 説子
	三瓶 侑子	母 (神奈川県)			
	おとしもの	澤邊 勇太		船橋市立大穴小学校 6年 (千葉県)	
		澤邊 理子		船橋いづみ幼稚園年少 (千葉県)	
		澤邊 智広		父 (千葉県)	
澤邊 貴子		母 (千葉県)			
いろいろなおうち	嘉弥真 瑞紗	石垣市立白保小学校 1年 (沖縄県)			
	嘉弥真 江理	母 (沖縄県)			
風のふう	金城 みのり	沖縄市立島袋小学校 6年 (沖縄県)			
	金城 政史	父 (沖縄県)			

■受賞作品の表紙 (一部)

国土交通大臣賞



「引っこしのまえの日に」

文部科学大臣賞  
こどもの部



「わが家のエアコン」

文部科学大臣賞  
中学生・高校生の部



「ぼくらの大切な町  
~大切な海を守りぬく~」

住宅金融支援機構  
理事長賞



「おうちがいちばん」

都市再生機構  
理事長賞



「このまちは優しさで  
あふれている」

## 新着情報（ホームページの公表情報）

---

8月23日 「洗濯機に関する安全啓発の周知」について

8月23日 経営者の住宅景況感調査（令和4年度第2回）報告

8月30日 令和4年度第2回住宅業況調査報告

8月30日 経済対策要望並びに令和5年度施策要望（税制・予算・規制合理化）

9月5日 令和5年度建築関係法令の整備に関する要望

9月15日 「2021年度戸建注文住宅の顧客実態調査」報告

10月11日 「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」特設サイトを公開





一般社団法人

**住宅生産団体連合会**

発行日: 令和4年10月27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 湯浅

