住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 340
令和６年
夏号

特集

既存ストックの質の向上、省エネ対策のさらなる加速

一般社団法人
住宅生産団体連合会

CONTENTS

特　集　既存ストックの質の向上、省エネ対策のさらなる加速

部分断熱改修の進め方と効果　02
～部分断熱等改修実証事業のとりまとめと普及啓発～
国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付 部分断熱等実証委員会

既存住宅の断熱性能向上に向けて　07
～住まい手に届く部分断熱を含めた断熱リフォームの提案～
呉祐一郎 氏（一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 理事）

連　載

住宅税制を考える ～ vol.2 ～【第２回】
現行住宅税制の問題点と抜本的見直しの方向性②　10
井堀利宏 氏（政策研究大学院大学 名誉教授）

行政情報

住宅局長就任のご挨拶　16
楠田幹人 氏（国土交通省 住宅局長）

大臣官房審議官就任のご挨拶　18
横山征成 氏（国土交通省 大臣官房審議官）
三浦逸広 氏（国土交通省 大臣官房審議官）

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の改正　20
国土交通省住宅局安心居住推進課

住団連の活動・住宅業界の動向

定時総会・理事会、記者会見・懇親パーティーを開催　24

副会長就任のご挨拶　25
仲井嘉浩 副会長（積水ハウス㈱ 代表取締役社長 執行役員兼 CEO）

理事就任のご挨拶　26
内藤弘康 理事（リンナイ㈱ 代表取締役社長 社長執行役員）
藤井孝 理事（パナソニック ホームズ㈱ 代表取締役社長）
藤本裕之 理事（清水建設㈱ 常務執行役員）
佐藤英明 理事（(一社) リビングアメニティ協会 専務理事）

「家やまちの絵本」コンクール作品募集のお知らせ　28
住生活月間中央イベント実行委員会

令和６年度「住生活月間」実施要綱　29

新着情報　29

本号の表紙

1987 年に「ヴェネツィアとその潟」として世界遺産に登録されたヴェネツィアは、イタリア北部にある 100 以上の島々からなる海上都市です。カナル・グランデを中心に 400 の橋と 150 を超える運河で結ばれ、海上貿易の中継地と栄えた街中には、ナポレオンが〝世界で最も美しい広場〟と評したとされる「サン・マルコ広場」をはじめ、ビザンツ・ゴシック・ルネサンス・バロック等の多彩な様式の建築物が現在も数多く残されています。

特集

既存ストックの質の向上、省エネ対策のさらなる加速

カーボンニュートラルの実現に向けた取組みとして、新築住宅だけでなく、省エネ基準を満たさない多くの既存住宅の省エネ性能向上への取組みも欠かすことはできない。国土交通省、経済産業省、環境省の３省連携による“省エネキャンペーン2024”をアクセルとして、消費者、事業者共に、既存住宅の省エネ性能向上に資するリフォーム工事への注目が非常に高まっている。

６月28日に国土交通省より、『すこしの断熱リフォームであったか生活』のプレス発表がなされ、消費者向けに部分断熱改修のメリットや改修事例が分かりやすく紹介された。そこで本特集では、その内容を一部抜粋してレポートする。

併せて、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会より、住まい手に届く部分断熱を含めた断熱リフォームをテーマに寄稿を頂いた。リフォーム事業者の取組みや、住まい手に訴求する部分断熱リフォームについてより多くの理解が深まることで、脱炭素社会への実現につながることを期待したい。

レポート 部分断熱改修の進め方と効果
～部分断熱等改修実証事業のとりまとめと普及啓発～
国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付 部分断熱等実証委員会

寄稿 既存住宅の断熱性能向上に向けて
～住まい手に届く部分断熱を含めた断熱リフォームの提案～
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
理事 呉 祐一郎 氏

追跡レポート
部分断熱改修

部分断熱改修の進め方と効果

～部分断熱等改修実証事業のとりまとめと普及啓発～

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付
部分断熱等実証委員会

本誌では令和５年夏号（Vol.336）にて住宅ストック委員会による「部分断熱等改修実証事業」に採択されたＫ様邸の見学会について掲載した。このたび国土交通省より本事業の実例をもとに部分断熱改修の進め方や効果について知見をまとめた事例集とパンフレットが発表されたので一部を抜粋してレポートする。

1．「部分断熱等改修実証事業」の概要

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

対象となる住宅は、平成 11 年基準の省エネ基準を満たしていない住宅で、住宅全体ではなく生活空間となる一部（ＬＤＫ、寝室等の居室、水まわり、廊下等）に所定の要件を満たす改修工事を行うこと、また、部分断熱改修の効果を検証するための調査・測定に応じることが要件とされていた。事業の実施期間は令和２年度から令和５年度までとし、合計 12 件の戸建住宅が採択された。採択された住宅については、部分断熱改修にかかる工事費用を補助（１戸あたり、断熱改修に関わる工事費用の 1/2 まで。上限 100 万円）し、改修前後の住環境における改善効果の測定等を行なった（【図２】）。

これらの実証事業の結果を踏まえて、６月 28 日に、国土交通省より事業者向けの事例集『部分断熱改修の進め方と効果～実証事業で得られた知見～』と消費者向けのパンフレット『部分断熱改修のすすめ』が発表された。

【図１】事業概要

【図２】事業の全体像

令和２年度	４月～３月	実証事業の建付け検討 （公募要領や調査・評価マニュアル等の作成）
令和３年度	４月～ 10 月	実証事業対象住宅の公募 （公募・採択委員会の実施）
	12 月～３月	改修前調査の実施
令和４年度	４月～ 11 月	改修工事の実施
	12 月～３月	改修後調査の実施
令和５年度	５月～６月	対象住宅・調査結果の整理
	７月～９月	調査結果の分析
	10 月～１月	調査結果のとりまとめ

2. 部分断熱改修の進め方と効果 ～実証事業で得られた知見～

事例集である『部分断熱改修の進め方と効果～実証事業で得られた知見～』では、部分断熱改修の注意点や改善効果がまとめられている。

1章では、住宅の断熱改修が求められる背景やメリット、部分断熱の必要性について紹介されている。

2章では、部分断熱改修の手順として、住宅全体の断熱改修との違いや留意点について整理されている。留意点として、①熱的境界・改修範囲などの方針決定、②断熱性能水準・防露措置などの方針決定、③解体時期と工事内容の見直しが挙げられ、それぞれの手順工程が紹介されている。

ここでは①熱的境界・改修範囲などの方針決定の手順について一部抜粋して掲載する。まず、現在の住宅における使用頻度と温度環境に関するヒアリングやアンケート調査を行ない、使用頻度が高い空間、使いにくい空間や不快な空間などを抽出する（【図3】）。それらの動線をつなぐ空間となる玄関・ホール・廊下等も含めて一筆書きで閉じるように熱的境界を決定する（【図4】）。

続いて、改修範囲については、外気と室内の境界となる天井・外壁・床・窓等の外皮だけでなく、使用頻度が高い空間と低い空間の境界となる1階天井・2階床、間仕切り壁のほか、階段・吹抜などの熱的境界の内外に通じる開口も含むことが必要で（【図5】）、そのうち階段・吹抜などの熱的境界の内外に通じる開口を含む場合には、ロールカーテンなどで開口をふさぐことが有効とされている（【図4】）。

3章では、部分断熱改修の実証事例として、建物構造・改修範囲の組み合わせで、①木造戸建住宅×「窓＋天井＋壁＋床」改修、②鉄骨造戸建住宅×「窓＋天井＋壁＋床＋ドア」改修、③木造戸建住宅×「窓＋壁＋ドア」改修、④鉄骨造戸建住宅×「窓＋床」改修の4事例について、それぞれ2章で挙げた留意点「熱的境界・改修範囲などの方針決定」、「断熱性能水準・防露措置などの方針決定」、「解

【図3】住宅内居室の現況

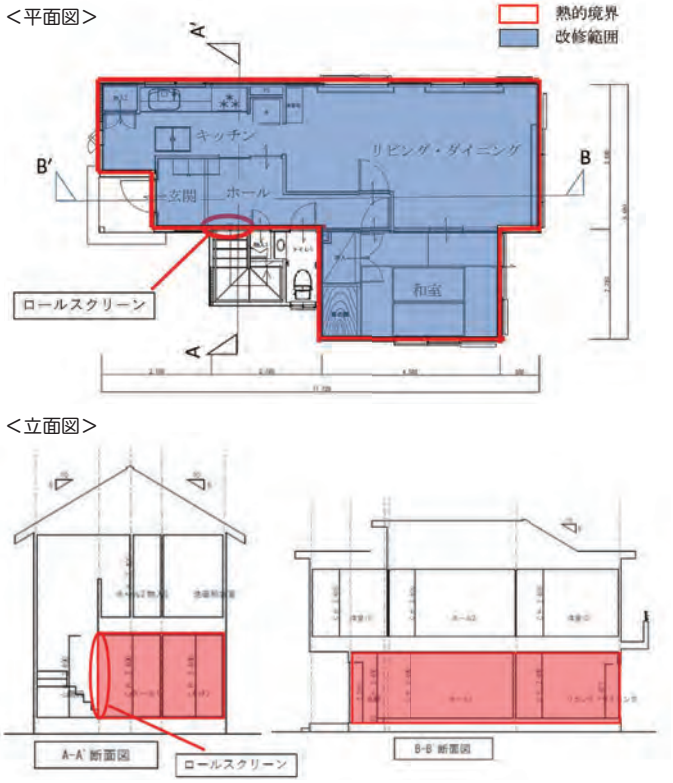
＜主たる居室＞　※赤枠が熱的境界の候補

室名		使用頻度（改修前）	使いやすさ	温度環境 暖房期	温度環境 中間期	温度環境 冷房期
1階	リビング	高い	やや悪い	やや不快	やや快適	やや快適
1階	ダイニング	高い	やや悪い	やや不快	やや快適	やや不快
1階	キッチン	高い	悪い	不快	やや快適	やや不快
1階	和室	やや低い	やや悪い	不快	やや快適	やや不快
2階	洋室（2）	高い	やや良い	やや不快	やや快適	やや不快
2階	洋室（3）	高い	やや良い	やや不快	やや快適	やや不快

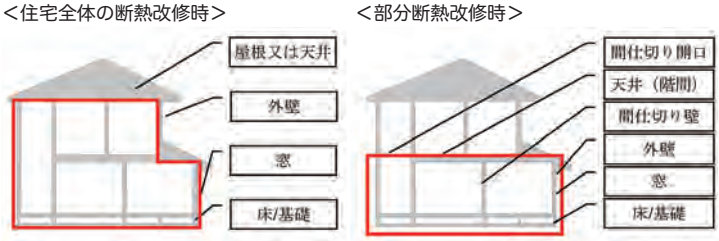
＜その他の居室＞　※赤枠が熱的境界の候補

室名		温度環境 暖房期	温度環境 中間期	温度環境 冷房期
1階	玄関	不快	やや快適	やや不快
1階	ホール	不快	やや不快	不快
1・2階　両方	トイレ	不快	やや快適	やや不快
2階	洗面所	不快	やや不快	不快
2階	浴室	不快	やや快適	やや不快

【図4】熱的境界・改修範囲



【図5】熱的境界の例



体時期と工事内容の見直し」について具体的に紹介されている。

4章では、部分断熱改修の導入効果として、実証実例の調査結果で断熱水準から期待される改善効果を上回った事例と下回った事例についても紹介している。改善効果を高めるためには、日常生活をその範囲内で完結できる空間を改修範囲とすることが重要で、具体的にはLDKに加えその周辺空間や動線となる空間を含めた生活空間全体を改修することが望ましいとされている。これにより、改修範囲内で効率的に暖房を使用でき、改修範囲内外の扉を閉める時間も長くなるため、事例内でも実際に温度環境と光熱費の削減効果の改善が見られた。

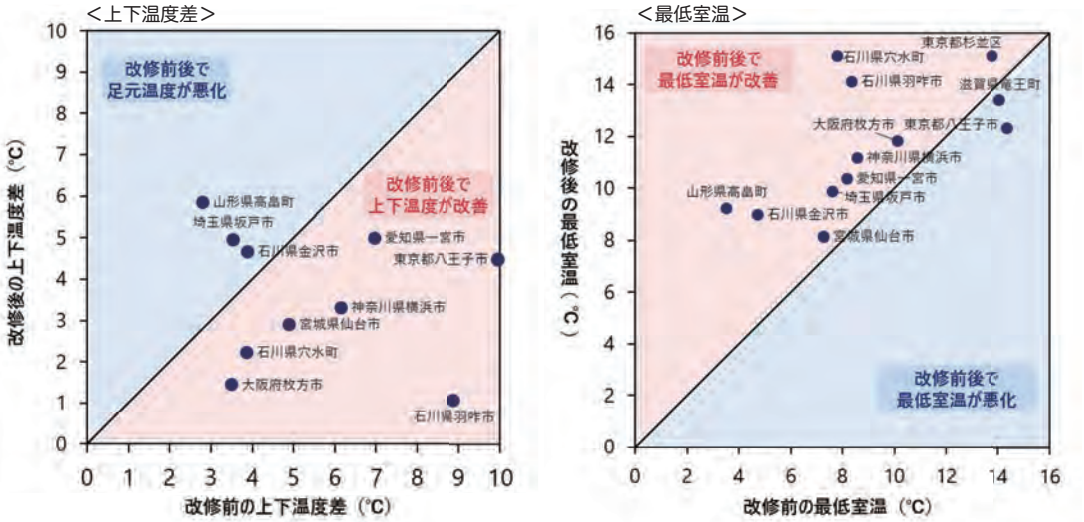
5章では、実証事例を踏まえた部分断熱改修の改修方針における留意点と調査結果についてまとめている。留意点については4章部分でもふれたように、温度環境や光熱費の削減効果を高めるためには改修範囲内で活動時間が長くなるように設定することが重要となるが、それに加えて断熱性能水準を高くすることも必要となり、これらの組み合わせ別に期待される効果が示されている(【図6】)。【図6】①の濃い橙色では、生活空間や活動時間の長い居室を等級5（誘導基準）相当に改修することで温度環境・光熱費の両方の改善効果が期待される。また、等級4（省エネ基準）相当の断熱性能であっても生活空間全体を改修範囲とすることで同様の効果が期待できる。②の薄い橙色や③の黄色では、活動時間の長い居室を等級4相当に改修、また活動時間が短い居室を等級5相当に改修することで、温度環境・光熱費のいずれかの改善効果が期待される。

次に調査結果について具体的に見ていきたい。温度環境では、改修前後の上下温度差と最低室温を調査した。上下温度差は調査ができなかった2件を除いた10件のうち7件、最低室温では12件のうち10件

【図6】断熱性能水準と改修範囲に期待される改善効果

			断熱性能水準	
			等級5相当 温度環境と光熱費両方の改善	等級4相当 温度環境と光熱費 いずれかの改善
改修範囲	生活空間全体	LDK＋寝室となりうる居室＋水回り等の生活ゾーン 日常生活のほとんどを改修範囲内で行える	① 温度環境・光熱費 両方の改善	温度環境・光熱費 両方の改善
	1室等	LDKのみ等 活動時間が長い居室 改修範囲外との出入りもある	温度環境・光熱費 両方の改善	③ 温度環境・光熱費 いずれかの改善
		寝室のみ等 活動時間が短い居室 改修範囲外での活動も長い	② 温度環境・光熱費 いずれかの改善	改善効果が限定的になる可能性

【図7】改修前後の温度環境

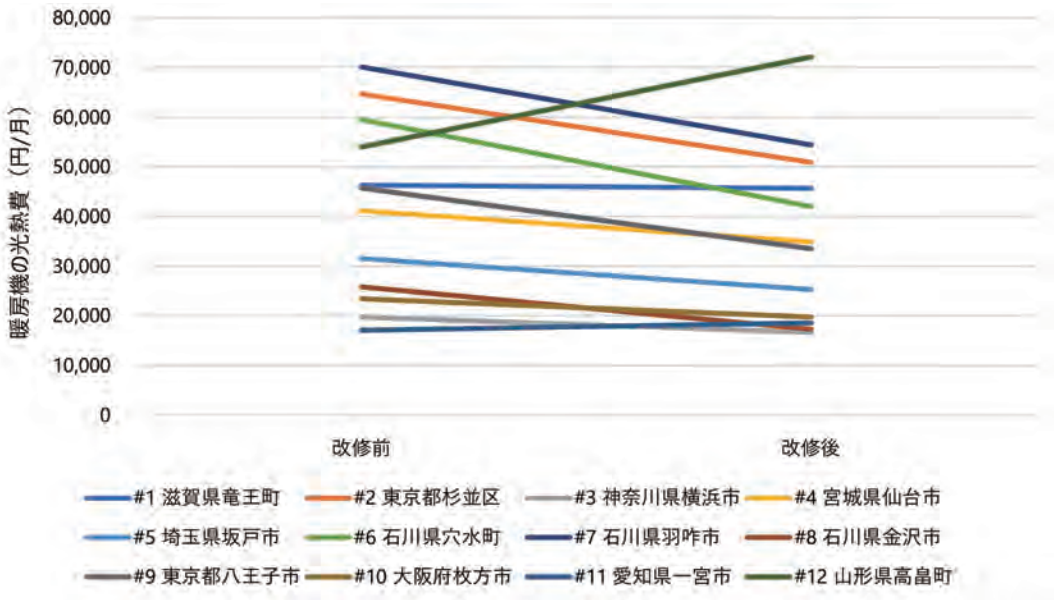


で改善が見られた（【図 7】）。次に暖房機の光熱費については、12 件のうち 10 件で減少が見られた（【図 8】）。温度環境への満足度として施主へ主観的な満足度を聴取したところ、【図 9】の結果となった。改修した暖房室は、改修前から「やや快適」だった 2 件を除いて 10 件が改善し、改修後は全ての住宅で「快適」または「やや快適」となった。改修した非暖房室では、該当室がない 2 件を除く 10 件のうち 8 件が改善し、改修後は 9 件で「快適」または「やや快適」となった。

その他詳細については、『部分断熱改修の進め方と効果～実証事業で得られた知見～』にてご確認いただきたい。

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001751694.pdf)

【図 8】改修前後の暖房機の光熱費



【図 9】改修室の温度環境への満足度

事例		改修した暖房室			
		対象室	改修前		改修後
#1	滋賀県竜王町	リビング	やや不快	→	やや快適
#2	東京都杉並区	寝室	やや快適	→	やや快適
#3	神奈川県横浜市	リビング	やや不快	→	快適
#4	宮城県仙台市	リビング	やや不快	→	快適
#5	埼玉県坂戸市	ダイニング	やや不快	→	快適
#6	石川県穴水町	リビング	やや不快	→	快適
#7	石川県羽咋市	リビング	不快	→	やや快適
#8	石川県金沢市	ダイニング	不快	→	快適
#9	東京都八王子市	リビング	やや快適	→	やや快適
#10	大阪府枚方市	リビング	不快	→	快適
#11	愛知県一宮市	リビング	不快	→	快適
#12	山形県高畠町	リビング	不快	→	快適

改修した非暖房室			
対象室	改修前		改修後
トイレ	やや不快	→	やや不快
該当室無し（改修空間が全て暖房室）			
玄関	不快	→	やや快適
洗面所	不快	→	やや快適
洗面所	やや不快	→	快適
玄関	やや不快	→	やや快適
トイレ	不快	→	やや快適
該当室無し（改修空間が全て暖房室）			
トイレ	やや快適	→	やや快適
洗面所	やや快適	→	快適
トイレ	やや不快	→	やや快適
浴室	やや不快	→	快適

3. 部分断熱改修のすすめ

消費者向けパンフレットである『部分断熱改修のすすめ』では、部分断熱改修のメリットや改修事例についてわかりやすくまとめられている。

導入部分では、部分断熱改修の必要性や住宅全体の改修と比較したメリットとして、「仮住まいが不要な場合がある」、「必要な部分のみで短工期の工事」、「工事費用が抑えられる」点などが紹介されている。

改修事例は、①１～２部屋程度を対象とした比較的小規模な改修、②フロアの一部を対象とした比較的中規模な改修、③フロア全体を対象とした比較的大規模な改修、④改修前後で間取りの変更があった改修、の４つに分けて図面で紹介されている（【図 10】）。

次に部分断熱改修の効果として、等級４相当に改修した事例と等級５相当に改修した事例の２つの事例について、居住者の実際の声に加えて、室温の変化・体感の変化・エネルギー使用量の変化などがわかりやすく紹介されている（【図 11】）。

最後に部分断熱改修の手順として、①相談・現況調査、②改修方針・工事内容の決定、③解体時調査、④工事内容の見直し、⑤施工、の各段階で消費者と改修事業者が何を行なうかがフローチャートで紹介されている（【図 12】）。さらに、フローチャート内の留意点として改修範囲を決めるための質問票への回答や目的設定などについて説明されている（【図 13】）。

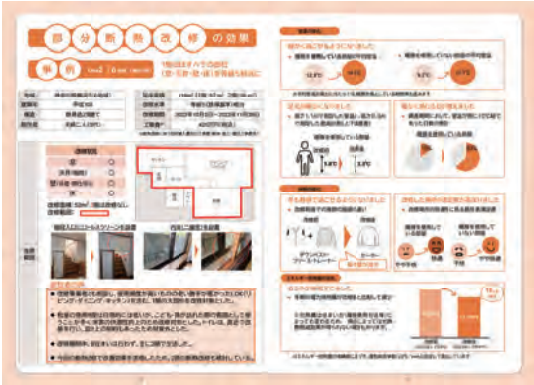
その他詳細については、『部分断熱改修のすすめ』にてご確認いただきたい。

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001751754.pdf)

【図 10】改修事例の紹介

【図 12】部分断熱改修の手順

【図 11】部分断熱改修の効果



【図 13】部分断熱改修の留意点

既存住宅の断熱性能向上に向けて

～住まい手に届く部分断熱を含めた断熱リフォームの提案～

一般社団法人　住宅リフォーム推進協議会
理事　呉　祐一郎 氏

1. はじめに

住宅を長期使用していくうえで、耐久性・耐震性と併せて、省エネルギー性能は欠かせない。その省エネ性能の基幹となるのが断熱性能である。

一方で、既存の住宅ストックの実に 87％が、現行の省エネ基準を満たしていないという現実がある。断熱性能の低さが住まい手の安全、快適で健康的な生活を阻害し、家計への負担を強いているともいえる。新築住宅は 2025 年より断熱等級 4 以上の性能付与が義務づけられる。今後、既存住宅も断熱性能を高めていかないと、相対的に価値が下がり、長期使用が難しくなることが懸念される。

既存住宅の断熱リフォームを増やしていくためには、リフォーム事業者から住まい手への適切な働きかけが欠かせない。本稿では既存住宅に断熱性能を付与するための、基本的な考え方や提案方法について示したい。

2. 断熱リフォームによるベネフィット

「断熱」は住まい手にとってベネフィットの多い住宅性能といえる。その具体的な効用が「安全・安心」「快適・健康」「経済性」である。「安全・安心」は、夏場の暑さから来る熱中症や、冬場の寒さ・部屋間の室温差から来るヒートショックの予防につながるなど、家庭内事故のリスク回避という安全面を指す。とくに高齢者にとっては、バリアフリーと同様、家庭内事故を減らすための重要な性能といえる。「快適・健康」は、住まい手は暑さ・寒さを感じることなく、1 年中快適に過ごせるというメリットである。朝晩の温度差の少なさは、心身の負担やストレスを減らすなど、健康的な生活にもつながる。「経済性」は、冷暖房機器を使う時期や時間が短くて済み、電気やガス・石油代などの光熱費の削減につながる。

リフォーム事業者にとっても「断熱リフォーム」は多大なメリットにつながる。設備更新のようなリフォームの場合、単価が低めなうえ、相見積りによる価格競争に陥りやすい面があるが、断熱リフォームの場合、目標性能や実施部位、工法、予算など、事業者側からの提案の余地が大きく、売上や利益率の向上につなげることができる。そうした技術力や提案力は、同業他社との差別化にもなり、ひいては企業の持続的な経営の実現にも有効になる。

断熱リフォームは、省エネルギー化への推進に向け、社会的にも意義の高いものといえる。お客様に喜んでいただきつつ、自社のビジネス持続性にもつながり、そして社会貢献にもなるのが省エネリフォーム。この「三方よし」の精神で、断熱リフォームを武器とし、自社のビジネスの活性化につなげていくことができるのである。

3. 既存住宅への断熱性能の付与方法

省エネ性能向上の手段・工法として、新築住宅においては建物全体の断熱が一般的だが、既存住宅への一棟断熱は費用面等でハードルが高い。そこで、住まい手の暮らし方や家族数、予算などを考慮して、必要な箇所のみ断熱化する「部分断熱リフォーム」という考え方がある。

既存住宅の一棟断熱は、高い断熱性能を提供できる反面、工期が長い、仮住まいが必要など、費用面の他にも住まい手に負担のかかる手法である。対して部分断熱は、一棟まるごと断熱するよりも低コストで性能向上できる、住まい手の暮らし方に応じて多彩な提案ができる、短期施工や居ながら工事もできるなど、小回りの利く方法といえる。

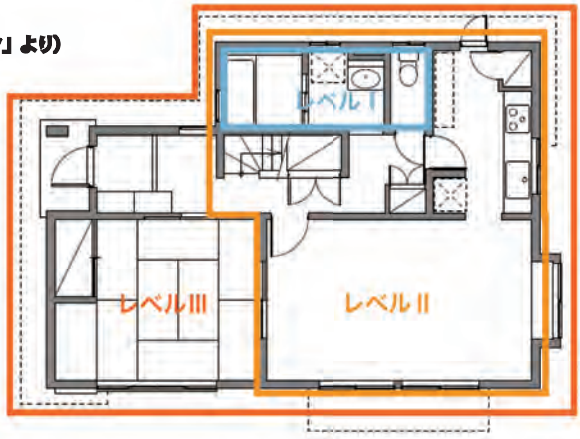
【図１】は、断熱区画について、脱衣によるリスクが高く、戸建住宅では北側に位置することが多い「水まわり」を起点に断熱部位を広げていく考え方が示されている。

【図２】は、工事費用、断熱と生活の範囲、施工中の生活の可否等の観点から、断熱化の考え方が示されている。

【図１】部分断熱の考え方

（一財）ベターリビング「良好な温熱環境による健康生活ハンドブック」より）

対策レベル	断熱区画の考え方
Ⅲ	住宅全体（もしくは１階全体）を暖かくする
Ⅱ	日常生活空間を暖かくする
Ⅰ	水回りを暖かくする



【図２】部分断熱の考え方　（暮らし創造研究会「健康で快適な暮らしのためのリフォーム読本」より）

	プラン1	プラン2	プラン3	プラン4
断熱箇所	１階の窓	１階の窓、１階の床	２階の天井、１・２階の窓、１階の床	２階の天井、１・２階の外壁、１・２階の窓、１階の床
生活範囲	１階おまとめ	１階おまとめ	家中丸ごと	家中丸ごと
居ながら工事	簡単	可能	可能	難しい
どんな効果？	窓は熱ロスが最も大きい部位なので断熱の効果が高い。生活範囲をまとめれば１階だけで低コストに。	冷たい床は不快の元。床の断熱を強化して床暖房を敷設すれば少ないエネルギーで足元から快適に！	２階も利用したい人向け。天井も断熱しておけば夏に屋根からの日射熱を防ぐ効果も。	耐震や外装の改修など外壁を工事する人向け。壁まで断熱しておけば新築並みの高断熱も可能！

4. 断熱リフォームの提案アプローチ

断熱性能が住宅ストックに欠かせず、住まい手にとっても効用の高い住宅性能であることは近年広く知られてきている。しかし「良いことである」ことを知りながら、実際のリフォームとなると断念するケースが多いようである。断熱リフォームを「進ませる」ために、事業者側も提案方法の工夫が大切になる。

断熱リフォームの薦め方として、「一般的なリフォーム工事」と併せて、「断熱リフォームを提案する」ことが考えられる。断熱リフォームを目的とするのではなく、リフォーム後の生活の満足度を高める手段として活用するのである。一般的な工事と合わせて実施することにより、工程が少し増えるだけで済むなど、コストダウンに繋がる可能性もある。

右に住まい手にとって負担感の少ない断熱リフォームの提案例を実践事業者のコメントとともに紹介する。

リフォームの目的や規模は、機器交換や設備更新などの小さなものから、新築並みのハイスペックな性能をフルリノベーションで獲得するなどとさまざまである。断熱リフォームを実施するためには、住まい手が希望するリフォームの実現に併せて、断熱性能向上を含む最適解を提案していくことが大切である。また、住まい手と継続的な関係性を築き上げることにより、ストックの性能向上や長寿命化とともに、住まい手の暮らしの質の向上を提供し続けていくことが望まれる。

●水まわり機器の更新を相談された際に室内や付近の断熱化を提案

浴室と脱衣所はセットでの断熱改修を提案している。次いで、隣接するトイレの断熱改修も併せて提案している（工務店）

●解体の少ない工法による「居ながら工事」で住まい手の心理的ハードルを下げる

断熱改修の際に問題となるのが、居ながら工事ができるかどうか。最も簡便で効果が得られる改修として『床と窓の断熱リフォーム』を優先している。（工務店）

●１部屋リフォームや段階リフォームなど、住まい手の予算に応じて柔軟に提案

部分断熱改修であっても、その箇所が冬夏を通して以前に比べて明らかに快適になったと実感される。未施工部分は以前にも増して寒く感じるようで、追加でもう１部屋断熱改修してほしいなどの依頼を受けることがある。（工務店）

●中古住宅購入時に模様替えや設備更新と併せて提案

主に１次取得者層に向けて中古住宅を一緒に探し、スケルトンリフォームを行う。長期優良住宅並みの性能を提供し、場合によっては太陽光発電設備も搭載して ZEH にも対応させている。（リフォーム専業店）

●耐震リフォームを検討しているお客様に併せて断熱性能の強化も薦める

耐震性に不安を感じているお客様には、耐震と断熱の性能向上をセットで提案している。既存壁を壊しての同じ部位の工事なので、一体的に性能向上させられ合理的。（工務店）

●国や自治体の支援制度を積極活用して、お値打ちなリフォームになるよう提案

リフォーム検討者にとって、補助金の話は興味の強いもの。耐震や省エネなど、補助金の受取りが可能なリフォームを取り扱ったセミナーを定期的に開催し、地域の方に情報発信を続けている。（リフォーム専業店）

■呉祐一郎（ごゆういちろう）氏　プロフィール

一般財団法人 ベターリビング 常務理事。一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 理事。

1964 年東京都生まれ。東京都立大学 建築学科修了。

1990 年国土交通省（当時建設省）に入省後、豊島区副区長、国土交通省 住宅局 市街地住宅整備室長、同省 国土政策局 地方振興課長を経て、2022 年国土交通省を退職、同年 10 月から現職。

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。今回も前回に引き続き「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 勉強会の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 2 回 -
現行住宅税制の問題点と抜本的見直しの方向性②

Review
「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」とは

住団連では、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）の前号で掲載した次第 1 の（2）から、次第 2 および 3 について掲載する。

■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

（2）税制改革の考え方

前号の最後で増税する税目として最有力候補に挙げられると述べた消費税についてみていきたい。政府の税制調査会では過去 1 年間の議題を見ると、消費税に関する議論はほとんど行なわれていないが、消費税の増税は国民的議論を行う必要がある。税率 3%の導入から始まり、3%から 5%、直近では 2019 年 10 月 1 日に 8%から 10%へと徐々に増税されてきたが（【図 1】)、実際に消費税を増税するのは非常に難しいことである。

【図 1】消費税率の引き上げと使途の明確化（税制抜本改革）

○消費税率の引上げ

・平成26年4月1日　5% ➡ 8%　（消費税　4% → 6.3%　地方消費税　1% → 1.7%）

・令和元年10月1日　8% ➡ 10%　（消費税　6.3% → 7.8%　地方消費税　1.7% → 2.2%）

※ 平成27年度税制改正法：税率引上げ時期を変更（平成27年10月1日 ⇒ 平成29年4月1日）

※ 平成28年度税制改正法：軽減税率制度を導入（平成29年4月1日）

〔軽減税率〕　8%　（消費税　6.24%　地方消費税　1.76%）

（注）軽減税率対象品目は、酒類・外食を除く飲食料品及び定期購読契約が締結された週2回以上発行される新聞

※ 平成28年11月消費税率引上げ時期変更法：税率引上げ時期・軽減税率制度実施の時期を変更（平成29年4月1日 ⇒ 令和元年10月1日）

○消費税収の使途の明確化

（消費税法第1条第2項）

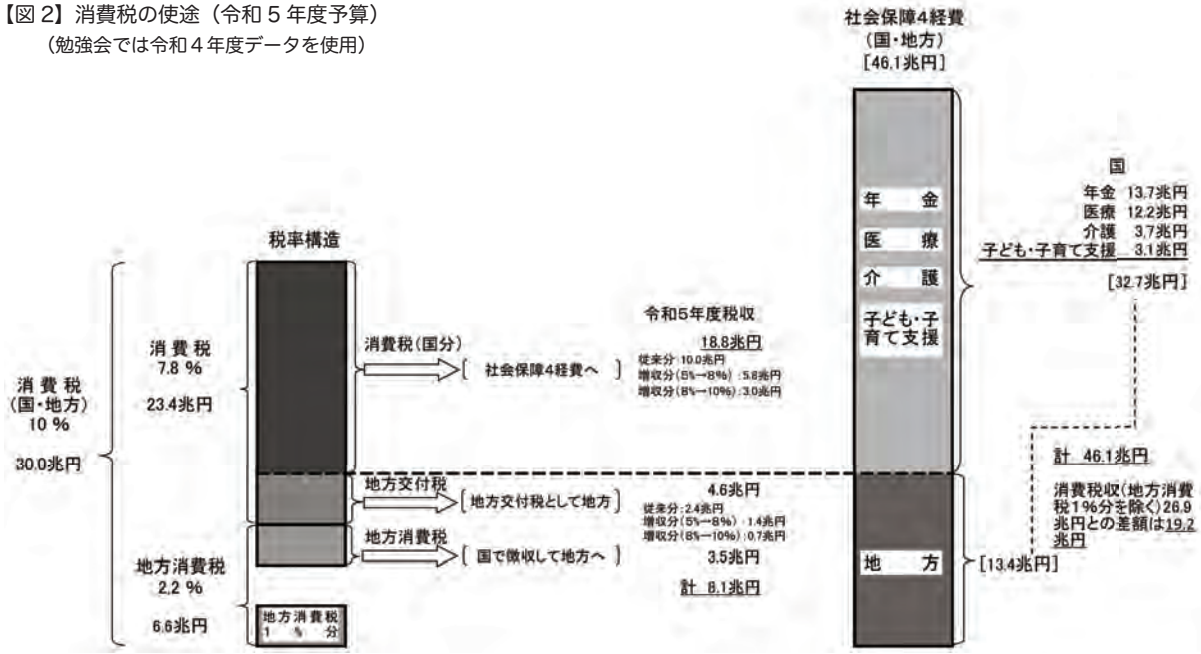
消費税の収入については、地方交付税法（昭和二十五年法律第二百十一号）に定めるところによるほか、毎年度、制度として確立された年金、医療及び介護の社会保障給付並びに少子化に対処するための施策に要する経費に充てるものとする。

消費税は、税収のほぼ全てが社会保障費に充当されるため、年金、医療、介護、子ども・子育て支援をはじめとする社会保障の安定財源として有効的に使われていると政府は強調している（【図 2】）。しかし、消費税収を超える社会保障費が使われているため、特定財源化されているわけではない。

岸田内閣では今後 10 年間、少なくとも 3 年間は消費税を増税しないと表明している。しかし、前号でも述べた大幅に増額した防衛関係費や異次元の少子化対策による子育て支援など、毎年数兆円規模の歳出増加に対する有力な財源はない。いわゆる「つなぎ国債」を発行し、赤字を補填している数年間で安定した財源を確保するとしているが、それほど簡単ではないのではないか。政府の不要資産の売却にも限度や制約があるため、消費税の増税をしないのであれば、社会保険料を上げる、所得税などを増税するなど、何らかの形での財源が必要となる。

2023 年 10 月にインボイス制度が導入されたことで消費税の増税に向けて 1 つの環境が整備された。中小企業などの消費税負担の意識を高めることにより効率的な消費税の徴税システムの確立へと繋がれば、消費税増税の議論が出てくると考えている。その際に軽減税率がどうなるかというと、増収が最大の目的であるため、軽減税率の拡充は見込めない。もし拡充をするのであれば、それを賄えるような増収の手段を組み込む必要がある。

【図 2】消費税の使途（令和 5 年度予算）
（勉強会では令和 4 年度データを使用）



2. 住宅への消費税課税

（1）耐久消費財への課税

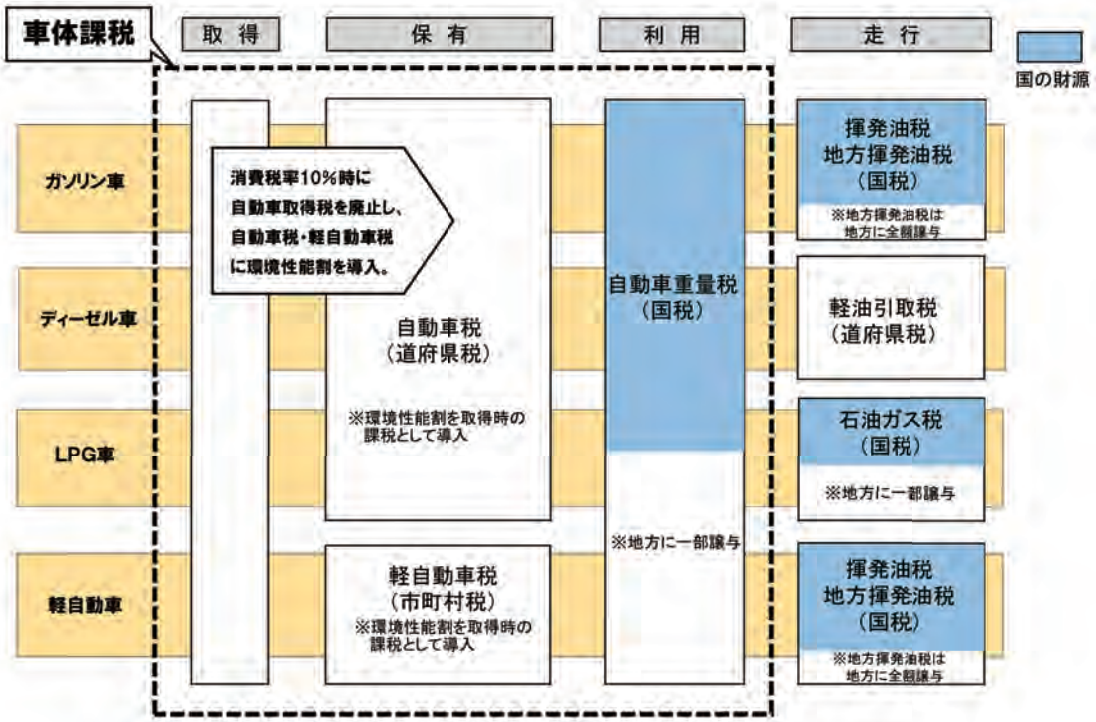
耐久消費財の消費税は、長年消費するものに対して購入時に一括課税される点と駆け込み需要が発生する点が問題視されている。自動車取得税は消費税 10％への増税に伴い廃止されたが、その減収への対応として新たに「環境性能割」が導入された（【図 3】）。環境性能割の課税対象は自動車・軽自動車で自動車取得税と同様ではあるが、購入する自動車の環境性能次第で税率が変動する。環境負荷軽減に応じて税率が非課税・1％・2％・3％となり、次世代自動車である電気自動車や燃料電池自動車は非課税となった。

こうした動向を住宅で考えてみると、自動車取得税に類似したものとして不動産取得税が挙げられる。双方ともに地方税であるため、不動産取得税の廃止は現実的であり、実際にあり得る選択肢といえる。不動産取得税廃止に伴い、環境性能割と同じように環境に配慮した省エネ性能の高い住宅に軽減税率や非課税を導入し、取得時に固定資産税へ上乗せするなどといった方法も考えられる。不動産取得税の税収をみると、1996（H8）年度をピークに減少傾向にあったが、2012 年以降は 3000 ～ 5000 億円台で推移している（【図 4】）。現在の不動産取得税は、軽減税率により固定資産税の評価額の 3％で固定資産税の評価額は実際の住宅価格より安価となるため、消費税増税時の 2％の軽減税率に比べるとインパクトは大きくないかもしれないが、一定の効果は期待できる。

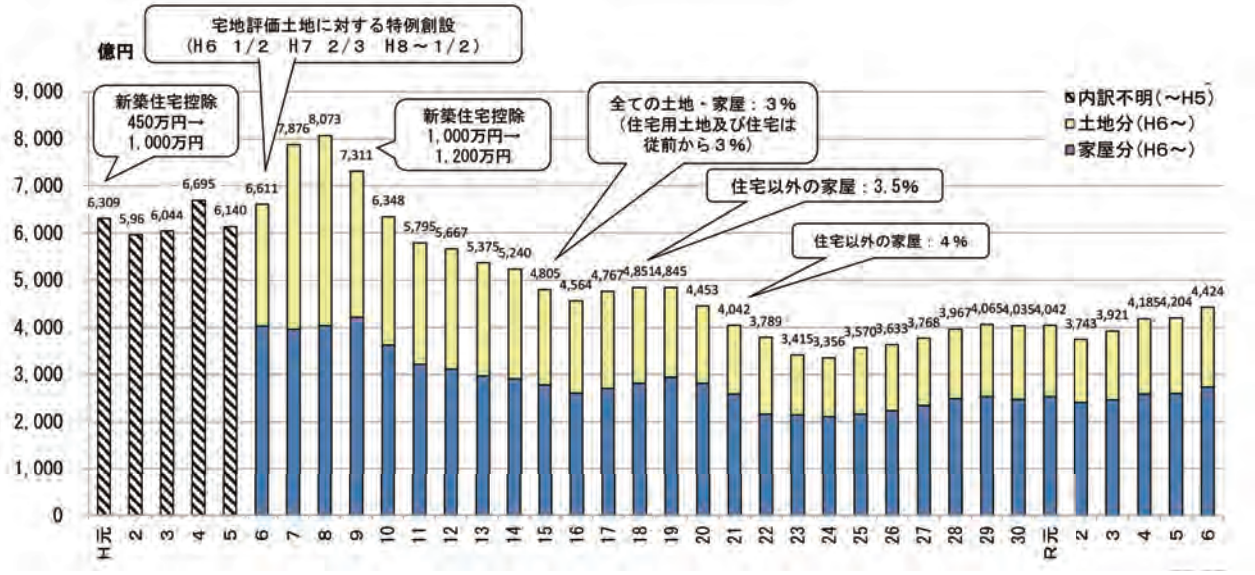
また、増税する場合には一時的ではなく住宅サービスの享受に応じてなだらかに負担できる仕組みを考えていく必要がある。しかし、消費税を保有課税にしようとすると固定資産税との兼ね合いが問題となる。固定資産税は地方税で、国税が大部分を占める消費税と統合することは難しい。まずは、同じ地方税である不動産取得税から改革を着手するのが望ましいといえるのではないだろうか。

耐久消費財の課税の在り方として、駆け込み需要とその反動対策をどう講じていくべきか――。住宅に対する税制支援として、公平性と効率性のどちらを重視するかによって大きく変わってくる。公平性の観点からいえば低所得者世帯の住宅取得に手厚い支援を行うなどといった「所得再分配」型、効率性の観点では高性能な住宅取得に手厚い支援を行うなどといった「外部性生成」型となる。

【図 3】自動車に係る課税関係

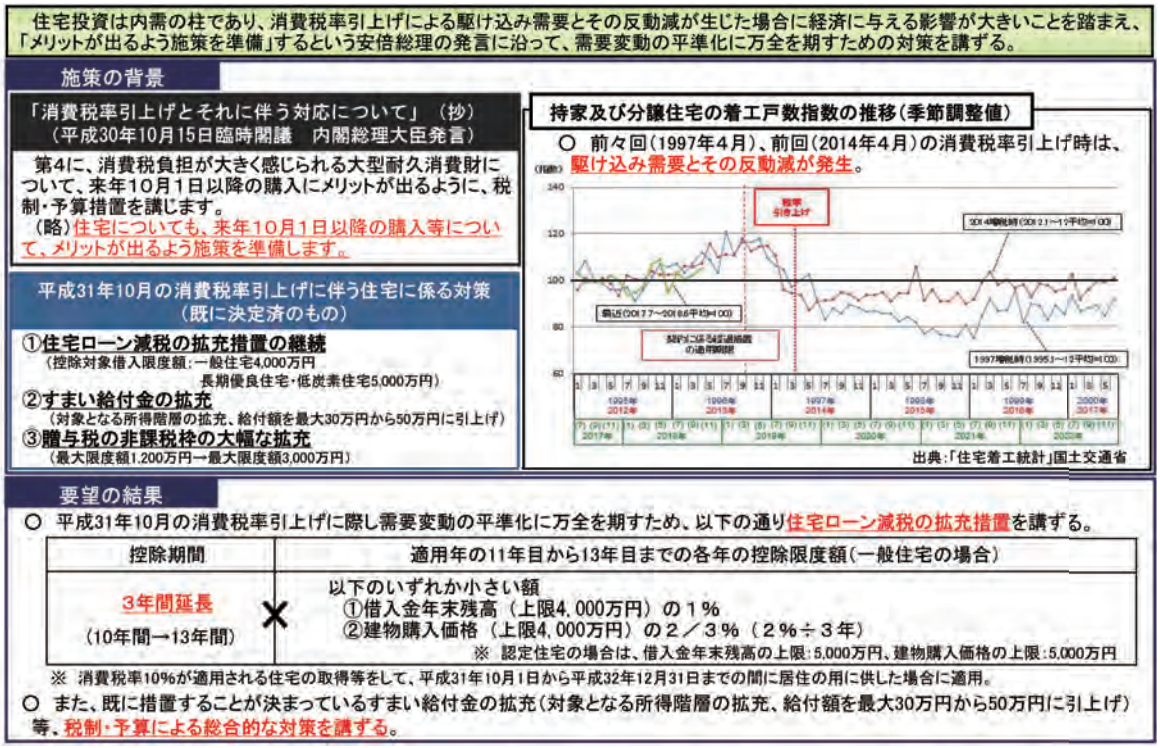


【図 4】不動産取得税の決算額等の推移

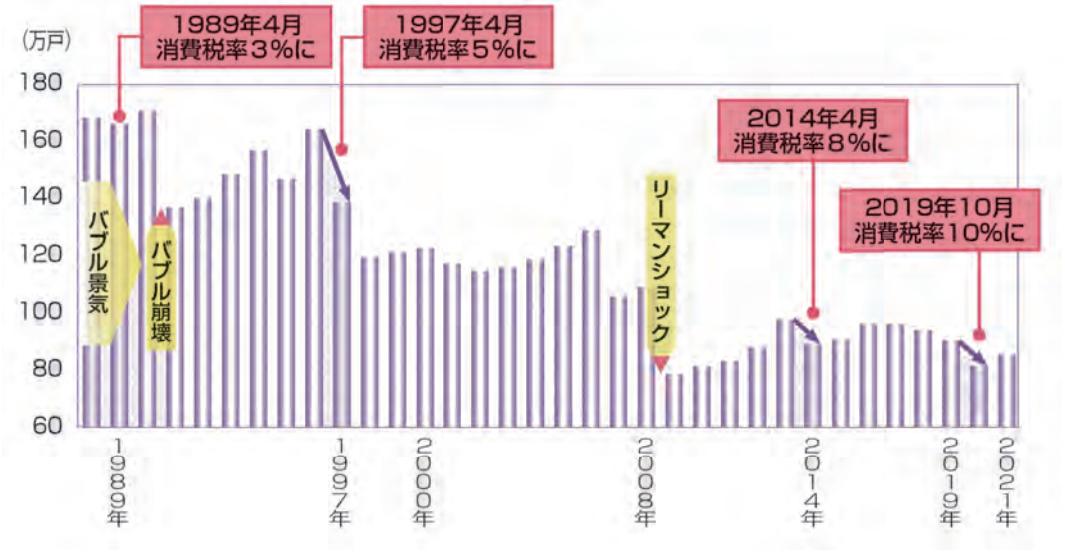


消費税が一度に数％増税される場合には駆け込み需要が見込まれるが、小刻みに引き上げされる場合には駆け込み需要対策はそれほど必要ないのではないか。2019 年の駆け込み需要対策について振り返ってみたい（【図 5】）。住宅ローン減税の期間が延長され、「すまい給付金」の拡充や「次世代住宅ポイント」が創設された。これらにより、増税後に購入した方が有利な消費者が相当数生じたため、それ以前の増税時と比べるとそれほど駆け込み需要はなかったとする意見が多い。実際にこれまでの駆け込み需要と比べてみると、1997 年の 5％への増税での駆け込み需要が一番多く、2019 年の 10％への増税ではそれほどでもない（【図 6】）。完全ではないが、ある一定の対策はできたのではないかと考えている。

【図 5】消費税率引き上げを踏まえた住宅取得対策



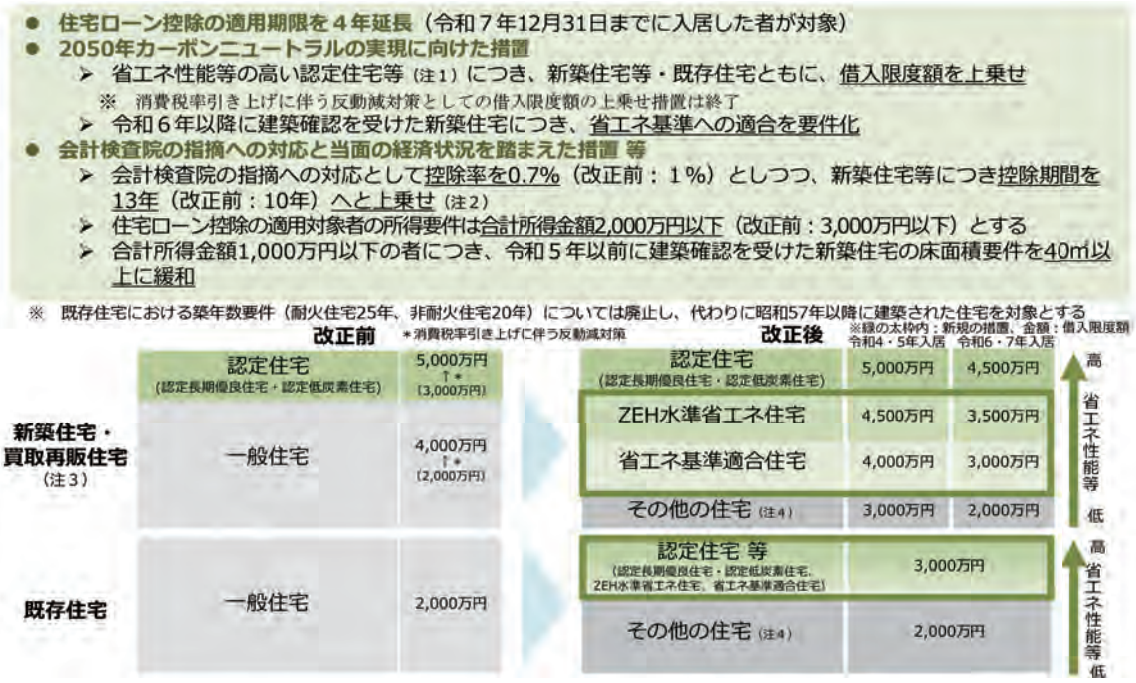
【図 6】新設住宅着工戸数の推移



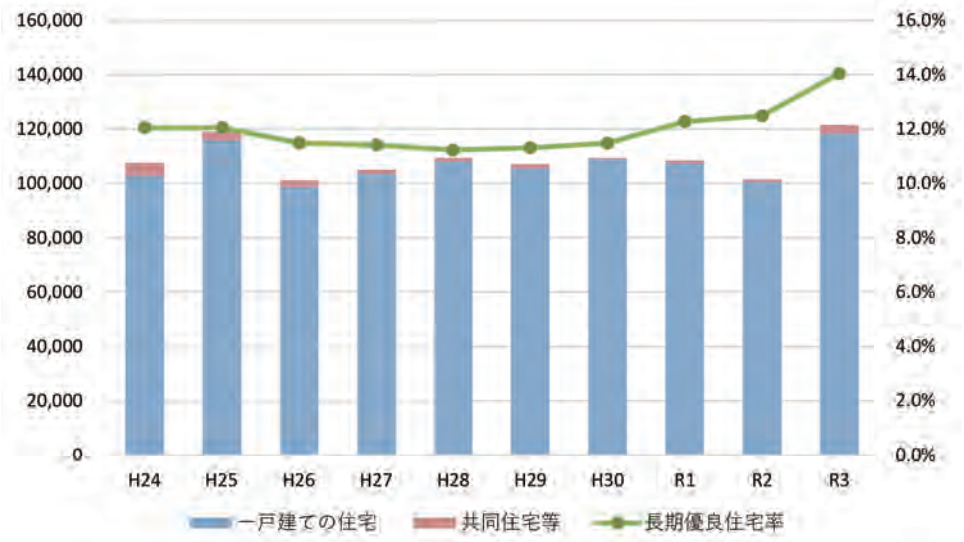
次回の増税時にもこうした効果的な支援策が重要となるが、制度内容が複雑で期間も一時的、増税ごとに継ぎ接ぎした内容であることなど、いくつか問題点が挙げられる。具体的にそれぞれ見ていくと、住宅ローン減税では控除期間が 10 年から 13 年へ延長され、内容も拡充された。しかし、制度内容が非常に複雑な上に時限措置の繰り返しで、その都度内容が変更されている。主な利用者は中堅のサラリーマンと推定されるが、所得控除ではなく税額控除でよいかどうかという点も議論が必要である。公平性の観点からみると弱者対策とは言えず、効率性の観点では住宅性能への考慮が足りていない。2022 年に住宅の省エネ性能によって借入限度額を上乗せする内容へと改正されたが（【図 7】）、もう少し大きな差別化を図る必要があると考えている。

次にすまい給付金は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税と併せて消費税率引き上げによる負担軽減を図るために導入された。税率 8%時は収入目安 510 万円以下の購入者を対象に最大 30 万円、10%時は収入目安 775 万円以下の購入者を対象に最大 50 万円が給付された。こちらも制度が複雑で、住宅ローン減税だけでは対応できなかった購入者限定の一時的な措置となった。

【図 7】住宅ローン控除の見直し（令和 4 年度改正）



【図 8】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

次世代住宅ポイントは、消費税引き上げに備えて良質な住宅ストックを形成するために税率 10％で一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品交換できるポイントを発行した。良質な住宅ストックの形成という面ではよいが、ポイント発行は事務的にも煩雑でグリーン住宅ポイントなどの類似するポイント制度もあり、わかりづらく不明瞭であった。より簡素で効率的な制度設計が求められるが、実際には現状の制度を変えずに対応しようとすると複雑になってしまう。また、長期優良住宅の普及がなかなか進んでいない状況でもある（【図 8】）。長期優良住宅を積極的に増やしていくために、さらなる税制上の優遇措置も検討していくべきだと考えている。

3. 住宅への消費税課税の見直しの方向性

現在の消費税が住宅に与える悪影響としては、駆け込み需要とその反動などといった不必要な需要の変動と、消費税の負担増で高性能な住宅整備の妨げになることである。不必要な需要変動を抑えるためには、消費税引き上げ時の一時的な支援策から恒久的な支援策へと見直しを行い、すまい給付金や次世代住宅ポイントなどに代わる簡素で恒久的な制度設計を進めていく必要がある。また、こうした支援策においては増税分に連動して予め還付金額が決まり、早いタイミングで還付できるような仕組みづくりも必要である。

課税方式についても、購入時に全額課税するのではなく、耐久消費財の消費行為となる保有期間に合わせて課税することが望ましい。軽減税率の導入も不必要な需要の変動を抑えるために有効ではあるが、増税の目的である税収増を見込めないという問題がある。住宅税制の中でこの減収分を補填しようとするのであれば、1 つの考え方として、住宅ローン減税を廃止または軽減することでその増収分を財源に軽減税率として税率 10％に当面据え置くということも可能性としては考えられる。

個人的な意見だが、中長期的に見ると固定資産税のような住宅保有税へと移行する形が最も望ましい。しかし、国税の消費税を地方税である固定資産税と統合すると、地方税が増収となる一方で国税は減収となり、政府間財政が維持できなくなる。そこで、国と地方の財源配分の見直しが可能であれば、地方税の増収分だけ交付税を減額することで国税の減収を補填するという方法もある。

一方、固定資産税とは別に国税として住宅保有税を導入する場合は、あまり良い案とは言えないが、財産税として金融資産を含めて課税するという考え方もある。日本の財政状況が悪化し、資産格差が拡大している中、資産の一定割合を税金として徴収してもよいのではないか。これまでは住宅には登記があり資産として捕捉できていたが、金融資産には登記に代わるものがなく捕捉する方法がなかった。しかし、今後マイナンバーカードに紐づけされて金融資産が捕捉できるようになると、財産に課税される財産税を導入するという考え方もできるようになる。

住宅の質の向上を推進するためにも、こうした抜本的な見直しが求められる。

住宅局長就任のご挨拶

国土交通省 住宅局長
楠田　幹人　氏

この度、住宅局長を拝命いたしました楠田です。昨年６月まで住宅局で大臣官房審議官として皆様に大変お世話になりました。局長就任にあたり、改めて御挨拶を申し上げます。

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

まず、元旦に発生した令和６年能登半島地震によって亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された方々に心よりお見舞いを申し上げます。被災された方々が１日も早く安心した暮らしを取り戻せるよう、引き続き支援に万全を期してまいります。貴連合会会員の皆様のこれまでのご協力に心から感謝申し上げますとともに、被災者の生活再建等に向け更なるご協力をお願いいたします。

我が国においては少子高齢化が進展しており、2023 年の出生数は約 73 万人まで減少しました。今後は単身高齢者をはじめ単身世帯が増加する見込みであり、単身高齢者は 2030 年には 900 万世帯、さらに 2040 年には 1,000 万世帯を超える見通しとなっています。さらには、昨今の資材の価格急騰等の影響も受けて、住宅市場はいまだ厳しい状況にあります。

このように、住まいを取り巻く環境が大きく変化しているなかで、住宅政策についても大きな転換点を迎えていると考えております。

我が国の住宅ストックは約 6,000 万戸を超え、既に世帯数を上回っているものの、その「質」に目を向けると、耐震性や省エネ性能、バリアフリー性能などが不十分なものが多くを占めています。また、居住目的のない空き家についても年々増加している状況にあります。将来世代に継承するに相応しい住宅ストックを形成するには、高い性能の住宅への新築・建替え、リフォームによる性能向上、空き家対策の三本柱をバランスよく総合的に推進する必要があります。

そのような中、空き家等を活用しながら、誰もが安心して暮らせる住まいを確保できるよう、先の通常国会において、住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律が成立しました。来年秋頃の施行に向けて、本法律を共管する厚生労働省とも連携し、きめ細かな周知や実施体制の整備に取り組んでまいります。

また、同国会では、地域コミュニティの活力低下、空き家・空き地の発生等の課題が深刻化する住宅団地の再生を進めるため、地域再生法の一部を改正する法律が成立しました。これを踏まえ、官民共創による団地再生の取組を一層推進してまいります。

2050年カーボンニュートラルの実現も重要な課題です。令和4年に改正された建築物省エネ法等により、2025年度から省エネ基準適合が義務化されますが、その円滑な施行に向け、準備に万全を尽くしてまいります。また、新築住宅の省エネ化と既存ストックの省エネ改修を強力に支援するともに、子育て世帯や若者夫婦世帯などによる省エネ投資の下支えとなるよう、令和5年度補正予算、令和6年度予算で計上した「子育てエコホーム支援事業」により、子育て世帯等による省エネ新築住宅の取得と省エネリフォーム等を推進してまいります。貴連合会の皆様には、環境分野においても住宅業界を引き続き力強く牽引していただきますようお願いします。

加えて、マンションを巡っては、建物の高経年化や居住者の高齢化の「2つの老い」が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつあります。区分所有法制の見直しの動向や、今後のマンション政策のあり方に関する検討会のとりまとめも踏まえつつ、マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直しについて具体的に検討を進めてまいります。

このほかにも、国産材への転換促進、建築・都市のDXの推進、空き家対策、国土強靱化など、住宅をとりまく課題は山積しています。こうした課題を踏まえつつ、これから住生活基本計画の改定に向けた検討も本格的に開始していきたいと考えています。

貴連合会におかれましては、住宅政策に引き続き御理解、御支援をいただきますとともに、国民が真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて、より一層積極的な御取組をいただきますようお願い申し上げます。

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

大臣官房審議官就任のご挨拶

国土交通省
大臣官房審議官
横山　征成　氏

７月１日付けで住宅局担当の大臣官房審議官を拝命し、住宅行政を担当することになりました横山です。どうぞよろしくお願いいたします。

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

住宅は国民一人ひとりの生活の基盤、我が国経済・社会の礎となるものであり、国土交通省においては、令和３年３月に改定した住生活基本計画に基づき、各種施策を総合的に展開しているところです。

この中でも特に、誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能を強化するため、先の通常国会において、住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律が成立しました。現在、来年秋頃の施行に向けた準備を進めており、本法律を共管する厚生労働省とも連携し、きめ細かな周知や実施体制の整備に取り組んでまいります。

また、マンションを巡っては、建物の高経年化や居住者の高齢化の「２つの老い」が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつあります。区分所有法制の見直しの動向や、今後のマンション政策のあり方に関する検討会における昨年８月のとりまとめも踏まえつつ、マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直しについて具体的に検討を進めてまいります。

これらのほかにも、住宅政策をめぐっては、カーボンニュートラルの実現、子育て支援、バリアフリーの推進、空き家対策、住宅団地の再生、既存住宅の流通促進、住宅産業の担い手確保や生産性向上など、重要な課題が山積しています。

こうした課題を踏まえつつ、これから住生活基本計画の改定に向けた検討も本格的に開始していきたいと考えています。

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

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

大臣官房審議官就任のご挨拶

国土交通省
大臣官房審議官
三浦　逸広　氏

７月１日付で大臣官房審議官を拝命し、住宅・都市の国際業務を担当することとなりました三浦です。国土交通省では、７月に住宅・都市の国際分野を統括するポストを新設し、両分野が一体となって国際関係の業務を展開する体制を整備したところです。皆様のご協力を得ながら、業務の推進に努めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

住宅生産団体連合会の皆様方には、日頃より住宅産業の発展に向けたご尽力と住宅行政へのご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨今の日本の住宅業界を取り巻く状況には、人口減少、少子高齢化、カーボンニュートラルへの実現、災害対策等の課題があり、国土交通省におきましては、住生活基本法に基づいた各政策に取り組んでいるところです。国内への課題に対応することは当然のことながら、国外にも目を向け、国際協力・関係構築を図っております。我が国の持続的な経済成長の実現を達成するだけでなく、相手国の経済発展と社会が抱える課題解決への貢献、地球規模課題解決への貢献のため、海外展開に係る取組の強化が重要です。

具体的には、多国間会議として、G7 都市大臣会合が令和５年７月に香川･高松で開催され､「ネットゼロ･レジリエンス」､「インクルーシブ」､「デジタル」をテーマとし、持続可能な都市の発展に向けた協働の重要性について議論を深めたところです。二国間会議等の機会を通じて、各国との協調関係を構築･維持しながら、積極的に同会合の発展に貢献してまいります。

また、日本企業の国際展開を促進するため、「住宅建築技術国際展開支援事業」に取り組んでいるところですが、本年度は９事業者を採択し、主に新興国等における事業展開の可能性調査や、日本企業の技術、知識の提供のために講習会等に取り組んでいただいております。国土交通省では、官民が一体となり、日本の建築・住宅事業者の皆様が、海外展開しやすい環境の整備を一層推進してまいります。

貴連合会及び会員企業の皆様方には、これまで多くのご理解とご協力に改めて感謝申し上げますとともに、こうした国際関係の構築・展開の重要性をご理解賜りますよう、お願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員企業の皆様の益々のご発展とご健勝を祈念し、就任のご挨拶とさせていただきます。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の改正

国土交通省住宅局安心居住推進課

1. はじめに

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）などの賃貸住宅への居住ニーズが高まると見込まれている。

令和６年の通常国会においては、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正された。本稿ではこの法改正の背景と内容を紹介する。

2. 現状・課題

我が国の総人口は今後も減少し続ける一方、高齢者人口は増加する見通しとなっている。特に、単身の高齢者世帯は、2030 年に 887 万世帯、2050 年には 1084 万世帯（総世帯数の約２割）となる見通しである[※1]。

要配慮者は、住宅に困っているだけでなく、心身の状態、家族の状況などの複合的な課題を抱えている場合も多いことから、住宅の確保等に関する相談などの入居前の支援に加え、入居後の見守りや生活支援、居場所（サードプレイス）の確保等の社会参加など、入居前から入居中、退居時（死亡時）まで、様々な支援を必要としている。

一方、賃貸人（大家等）の一定割合は、要配慮者の入居について不安がある。例えば、高齢者に対する不安については「居室内での死亡事故等に対する不安」が最も多い理由として挙げられており、孤独死や残置物処理などへの対応の懸念から、特に単身高齢者などの要配慮者に対して大家の不安感は大きくなっている。要配慮者が安心して円滑に住まいを確保するためには、こういった賃貸人の不安を軽減することが必要である。

平成 29 年の住宅セーフティネット法改正で創設された居住支援法人は 800 を超え、また、居住支援の関係者が協議・連携する場である居住支援協議会は全都道府県で設置されるなど、全国的に居住支援の体制整備が進んでいる一方で、居住支援事業の継続性や、市区町村単位での居住支援協議会の設置、地方公共団体の住宅部局と福祉部局との連携等について課題があるとの指摘がある。

こうした現状・課題を踏まえ、令和６年の住宅セーフティネット法等の改正は、

（１）大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

（２）居住支援法人等が入居中のサポートを行う賃貸住宅の供給促進

（３）住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

を３つの柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしている（【図 1】）。

※１. 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）」令和６年４月公表

3. 住宅セーフティネット法等の改正法の概要

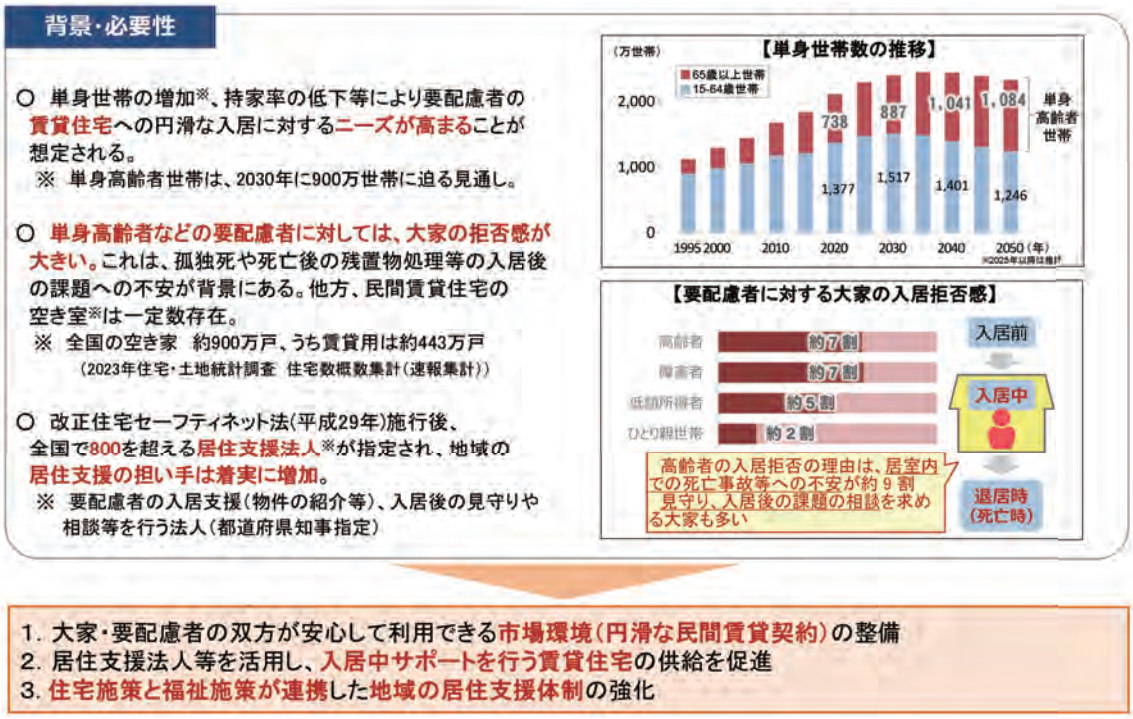
（１）大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

①終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化

【高齢者住まい法改正】

賃貸借契約の入居者が亡くなった場合、一般的な賃貸借契約は賃借権として相続の対象となるため、賃貸人（大家等）は、亡くなった入居者の相続人との間で契約解除等の対応を行う必要が生じ、また、契約を解除するまでその物件が空室となる可能性が

【図 1】住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性



ある。一方、高齢者住まい法に基づく終身建物賃貸借契約であれば、入居者が亡くなった場合に賃借権が相続されないため、こうした大家の不安を軽減することができる。改正法では、終身建物賃貸借の認可手続きについて、住宅単位から事業者（大家）単位で認可を受ける仕組みに改め、手続きの簡素化により利用を促進することとしている。

②モデル契約条項を活用した残置物処理の推進

【住宅セーフティネット法改正】

入居者が亡くなった時に相続人の有無や所在がわからない場合、居室内に残された家財（残置物）の処理が困難となることがある。このため、生前に入居者と第三者が委託契約を締結し、その契約に基づき第三者が適切に残置物の処理を行うことができるよう、令和３年６月、国土交通省・法務省が共同で「残置物処理等に関するモデル契約条項」（以下「モデル契約条項」という。）を策定している※2。改正法では、このモデル契約条項がより一層活用され、要配慮者からの委託に基づく残置物処理の担い手として居住支援法人が活用されることを推進するため、住宅内に存する動産の保管、処分その他の処理を行うことを居住支援法人の業務として追加し、円滑に残置物の処理を行う担い手として明確化する。

③家賃債務保証業者の大臣認定制度の創設

【住宅セーフティネット法・住宅金融支援機構法改正】

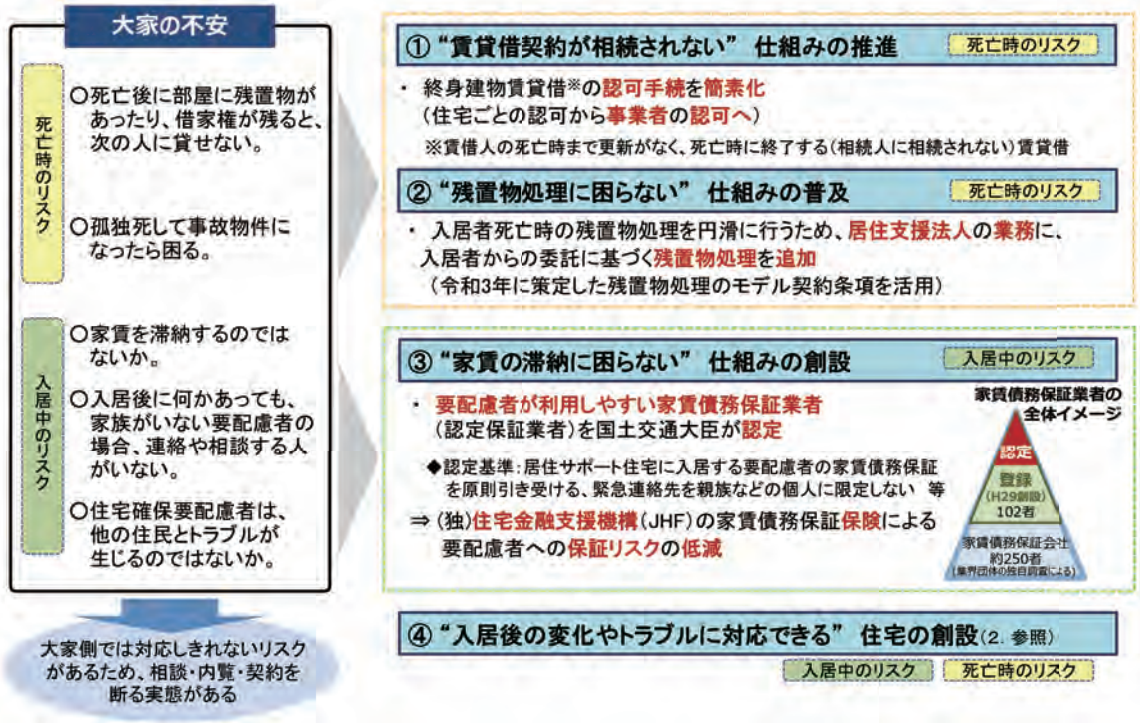
従来の連帯保証人に代わるものとして、家賃滞納時の立替えなどに関する保証を提供する家賃債務保証の利用が広がっており、現在では賃貸住宅の約８割で利用されているが、審査を通らないことがあり、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、家賃債務保証を利用しやすい環境整備が必要である。改正法では、要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（以下「認定保証業者」という。）を国土交通大臣が認定する仕組みを創設した。認定の条件は、大きくは以下の２点である。

- 緊急連絡先として必ずしも親族などの個人を求めないこと（法人でも可とするなど）
- 居住サポート住宅（（２）参照）に入居する要配慮者の家賃債務保証について、正当な理由なく拒まないこと

加えて、認定保証業者のリスクを軽減する仕組みとして、認定保証業者は、住宅金融支援機構が提供する、保険割合が最大９割の家賃債務保証の保険を利用することができることとしている（【図２】）。

※ 2. 国土交通省ホームページに「残置物処理等に関するモデル契約条項」に関するガイドブックや契約書式等を掲載（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html）

【図 2】大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備



（2）居住サポート住宅の認定制度の創設【住宅セーフティネット法改正】

改正法では、要配慮者に対して、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎなどの入居中のサポート行う住宅（居住サポート住宅）について、福祉事務所設置の市町村等が認定を行う制度を創設した。この認定基準は国土交通省と厚生労働省が共同で定めることとしており、市町村等の住宅担当と福祉担当が緊密に連携して運用することを想定している。

居住サポート住宅で提供されるサポート（居住安定援助）は、少なくとも、① ICT 等を活用した安否確認、②訪問等による見守り・相談、③入居者の生活・心身の状況が不安定となったときの福祉サービスへのつなぎであり、いずれのサポートも、これまで居住支援法人等が実施してきたノウハウを活かし、要配慮者本人の暮らしや意向を尊重したサポートとすることが重要と考えている。また、認定を受けた事業者については、生活保護法の特例として、原則として生活保護の住宅扶助費の代理納付を受けることができることが法律上規定された（【図 3】）。

（3）住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化【住宅セーフティネット法改正】

改正法では、住宅セーフティネット法に基づく基本方針について、国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で定めることとし、国として住宅と福祉の連携を強化する方針を明らかにしている。さらに、地域の不動産関係団体や福祉関係団体で構成される居住支援協議会の設置を努力義務化し、市区町村レベルでの総合的・包括的な居住支援体制の整備を国土交通省と厚生労働省が共同して推進することとしている。また、その協議会の構成員として、社会福祉協議会や住宅確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者が含まれることを明確化するとともに、複数の自治体が共同して協議会を設置できることも法律上明記している。地域の実情に応じて、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の整備が進むよう、国としても地方公共団体の支援・働きかけを行っていく（【図 4】）。

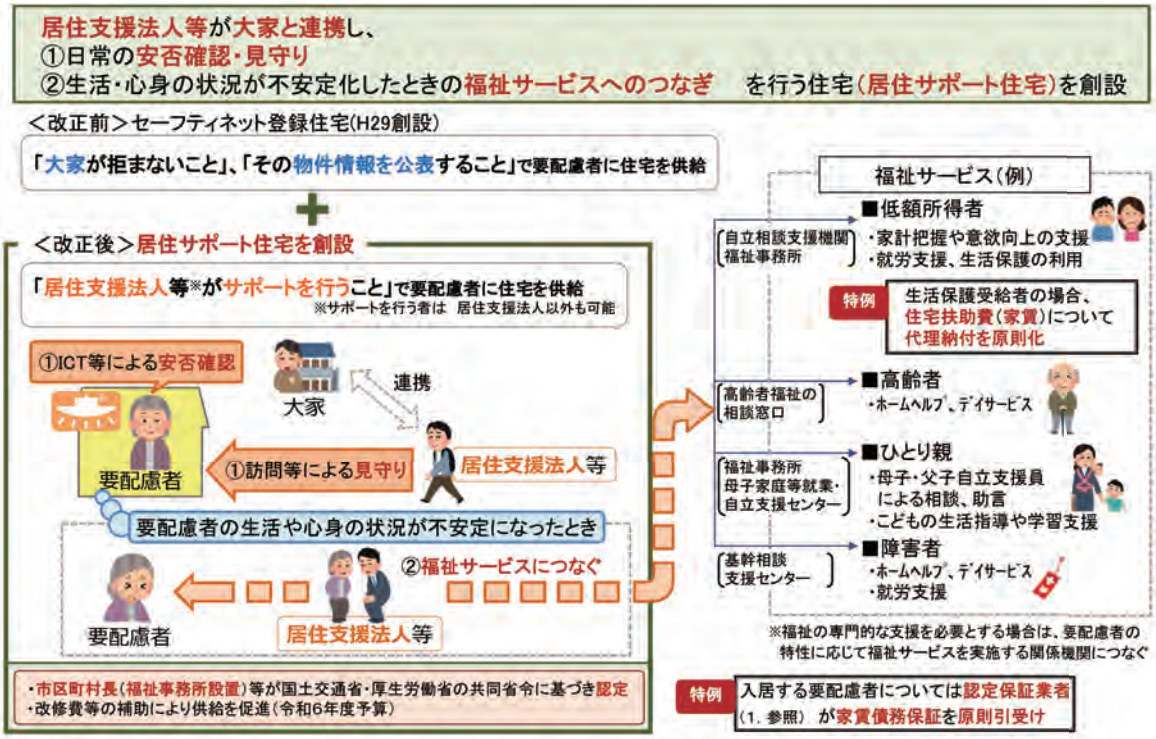
4. おわりに

今回の改正は、不動産関係者、居住支援関係者、福祉関係者などの皆様のご理解とご協力を得ながら進める必要があると考えている。また、地域の関係者が連携・協力するためには、特に市区町村の住宅部局と福祉部局が連携・協力し、改正法に基づく居住サポート住宅の認定業務や居住支援協議会の設置・運営を通じた居住支援体制の整備を推進することが必要である。

令和６年には、生活困窮者自立支援法の改正（令和７年４月施行）、介護保険の地域支援事業（高齢者の安心な住まいの確保に資する事業）の見直しの検討など、福祉分野における居住支援に関する取組も進められており、住宅と福祉の関係者が一体的に取り組む重要性が高まっている。

住宅セーフティネット法等の改正法の施行は令和７年秋頃を予定しており、関係省令等の公布は令和７年度に入った頃を目指している。国土交通省としては、現場の意見をよくお伺いしつつ、施行に向けて関係省庁と連携しながら準備を進め、誰もが安心して暮らすことができる居住環境の整備に向けて着実に取り組んでいく。

【図３】居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進



【図４】住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

定時総会･理事会、記者会見･懇親パーティーを開催

令和６年６月17日（月）「ホテルグランドヒル市ヶ谷」において定時総会・理事会が開催され、以下のとおり報告ならびに決議されました。

定時総会

（報告事項）

・第１号報告　令和５年度事業報告の件

（決議事項）

・第１号議案　令和５年度貸借対照表及び正味財産増減計算書の承認の件

・第２号議案　理事５名選任の件

⇒決議事項の議案は全て可決されました。

新しい理事として仲井嘉浩理事（積水ハウス（株）代表取締役社長執行役員）、内藤弘康理事（リンナイ（株）代表取締役社長）、藤井　孝理事（パナソニックホームズ（株）取締役社長）、藤本裕之理事（清水建設（株）常務執行役員）、佐藤英明理事（（一社）リビングアメニティ協会　専務理事）が選任され、就任されました。

なお、堀内容介副会長、瀬戸欣哉理事、井上二郎理事、菅順二理事が退任されました。

理事会

（決議事項）

・第１号議案　副会長選定の件

・第２号議案　会長の職務代行順序の件

・第３号議案　新しい住宅金融・税制のあり方検討特別委員会設置の件

⇒決議事項の議案は全て可決されました。

新しい副会長として、仲井嘉浩理事が選定されました。

（報告事項）

・第１号報告　代表理事及び業務執行理事による業務執行状況報告の件

記者会見に臨む正副会長

記者会見・懇親パーティー

定時総会・理事会終了後、記者会見及び懇親パーティーが行われました。

懇親パーティーには斉藤国土交通大臣、菅前内閣総理大臣、宮沢税制調査会長、公明党山口代表をはじめ、多くの国会議員の方々や国土交通省幹部、友好団体の方々など363名に来臨頂きました。

斉藤大臣の御来賓挨拶

芳井会長は懇親パーティーの冒頭、元日に発生した能登半島地震での被災者へのご冥福とお見舞い、また発災直後より被災地支援に全力で取り組んで頂いている関係者に感謝の念を述べた後、住宅市場は厳しい状況ではあるが、措置頂いた住宅税制や補助制度などを国民の皆様に周知・活用を頂き、良質な住宅ストックの形成を促進するとともに、来年度に予定される「住生活基本計画」の議論にも積極的に参画し、必要な役割をしっかりと果たしていきたい、と挨拶しました。

副会長就任のご挨拶

この度、住宅生産団体連合会の副会長を拝命いたしました、積水ハウス株式会社の仲井でございます。このような重責をお任せいただいたことに深く感謝申し上げます。一言、ご挨拶申し上げます。

我が国では、気候変動や自然災害の激甚化・頻発化による災害により住宅に深刻な被害が発生している中、国内の住宅ストックに目を向けますと、依然として耐震性能や断熱性能が不足している住宅が多く存在しています。

こうした中、今年4月には「建築物の省エネ性能表示制度」により建築物の販売・賃貸時における「省エネ性能ラベル」の表示が努力義務となりました。省エネ性能やエネルギー消費性能が見える化、比較できるようになったことで、環境性能の高い住宅が建築されていくとともに、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につながることが期待されています。

さらに2025年には、住宅の省エネ基準の適合が義務化されます。また、2階建て以下の木造住宅等で建築確認の際の構造審査を省略できた4号特例の縮小も予定されており、確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要になります。

省エネ性能をはじめとする住宅の質のより一層の向上に向け、住団連会員各社が担う役割は大変大きいと考えます。

当団体も、2025年の省エネ基準適合の義務化や2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、業界全体で消費者のネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）などの省エネルギー住宅取得を促進し、環境負荷の低減、持続可能な社会の実現に貢献していきたいと考えております。そして、政府が掲げるこども・子育て政策の実現に向け、住宅業界としても、子育て世代が優良な住宅ストックを取得できるように、住宅ローン減税制度の借入限度額の維持や「子育てエコホーム支援事業」などの支援策を求める活動を継続してまいります。

仲井　嘉浩 副会長

こうした優良な住宅ストックの形成を目指しながら持続可能な成長を続けていくために、住宅業界全体として取り組まなくてはならないもう一方の課題は、残業時間の上限規制や働き方改革、大工技能者などの担い手不足などのいわゆる「2024年問題」の解消と住宅業界に携わる各種人材の育成が挙げられます。また効率的な生産管理やデジタル技術の導入により、迅速で精度の高いサービスを提供していくなどの住宅業界全体のデジタルトランスフォーメーション（DX）も重要です。

引き続き、住団連会員団体・会員企業と協力し、住宅工事現場における働き方改革の推進に取り組んでいきたいと考えています。

最後になりますが、住宅は人々の生活の基盤であり、夢や希望が形になる場所です。

住宅生産団体連合会の副会長として、業界全体の発展と持続可能な成長を目指すための様々な課題に取り組み、住まい手、社会に「幸せ」という価値を提供して参りたいと思います。今後とも、皆様のご指導とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

理事就任のご挨拶

内藤 弘康 理事

このたび、一般社団法人リビングアメニティ協会会長就任に伴い、理事に選任されましたリンナイ株式会社の内藤でございます。就任にあたりひと言ご挨拶申し上げます。

当協会は「優良な住宅部品の供給・普及」と「住宅部品の点検を核とした優良住宅ストック社会実現への貢献」を目指し、住宅部品・住空間に関わる様々な活動を進めています。

昨今の住宅業界は、解決すべき多くの課題を抱えつつ大きな変革期を迎えていると認識しております。世界情勢の不安定要因は、資材・エネルギーコストや輸送・物流コストの高騰などをもたらしています。

気候変動問題への対応は世界共通の課題となり、日本においてもグリーントランスフォーメーション（GX）やカーボンニュートラル実現に向けて、住宅省エネ基準の適合義務化や ZEH 対応、既存住宅の省エネ改修や、再生可能エネルギー導入拡大など、国の施策が強く進められています。

住生活においても、働き方改革や家事負担軽減など新たな生活様式から生まれるニーズへの対応が強く求められているとともに、従来からの課題である少子高齢化・人口減少、住宅ストック活用型市場への転換、レジリエンス向上など、社会課題も一層顕在化してきており、業界の果たすべき役割と責任は、非常に大きいと考えます。

当協会では、住宅部品の省エネ性能の向上を図りつつ、健康で快適な住生活の普及を推進し、リフォーム需要の喚起や優良住宅ストックの形成を促進し、質の高い住宅部品・住空間づくりと脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

また、安全・安心で快適な住生活実現のために、当協会では 10 月 10 日を「住宅部品点検の日」と定め、住宅部品のお手入れや点検の意識や価値観を広く普及させる取り組みを行ってまいります。

微力ではありますが、住団連会員の皆様と連携を図りながら、豊かな住生活の実現と住宅産業の発展に向けて貢献してまいる所存ですので、ご支援いただきますようお願い申し上げます。

藤井 孝 理事

このたび、理事に就任しましたパナソニック ホームズ株式会社の藤井 孝でございます。就任にあたりひと言ご挨拶申し上げます。

昨今、変化が大きく先行き不透明な世界情勢を背景とし、国内の住宅市場においても、資材高騰に伴う価格上昇や金利上昇等から需要低迷が続き、回復の兆しが見えない状況です。

そうした中、ZEH・ZEH-M の普及推進をはじめ、既存住宅の省エネ改修の促進、SCM 事業活動における CO_2 排出量の削減等の脱炭素化も求められており、空き家問題の対策や、既存ストックの流通活性化等の課題にも引き続き取り組まなければなりません。

私たちは、国民の大切な生活基盤である住宅・住環境の供給者として、こうした社会課題の解決に繋がり、需要を喚起する多彩な商品やサービスの提供を次代に向けた社会的使命と捉え、新たな視点で開発していくことが求められています。

そのため、これからの住宅には、世代を超えて続く“豊かなくらしと資産価値”の提供が必要不可欠であると考えます。誰もがくらしやすい住まいを、世代を超え、ある時は住まい手を変えながら循環し、未来に継承していくことが、住む人の心の豊かさや満足を育み、社会にとって良質なストック形成にも繋がることになります。

一方、現場における施工や資材の配送においては、労働者の高齢化など働き手不足が深刻であることに加え、建設・物流業界の労働環境改善課題（2024 年問題）への対応が必須要件となっており、次世代を担う人材育成と併せ、省人・省施工化や生産性の向上、DX 導入など、時代の変化に柔軟に対応する新たな視点での改革が必要であると考えています。

このように住宅産業界を取り巻く環境は依然として厳しい状況ではありますが、構成団体の皆さまと連携し、社会課題の解決に繋がり、価値の高い住まいを提供すべく、連合会の活動に微力ながらお役に立てるよう努力してまいりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

藤本 裕之 理事

この度、理事に選任されました清水建設株式会社の藤本です。住宅生産団体連合会の団体会員であります一般社団法人新都市ハウジング協会の会長に就きましたことから理事にご推薦いただきました。就任にあたり一言ご挨拶申し上げます。

新都市ハウジング協会は平成８年に設立、重要課題を①良質な都市居住の実現、②良好な都市居住環境の形成、③長寿命な社会資産の整備、と捉え、課題解決に資するべく、CFT（コンクリート充填鋼管）造技術の指導・普及、都市居住や長寿命建築に関する調査・研究など、広範な活動を続けております。

加えて近年の社会課題への取り組みをすすめております。まず、2050 年カーボンニュートラル達成は社会全体で取り組む大きな課題です。その解決に向けた対策の一つに、炭素固定の観点から建築物への木材利用推進が挙げられますが、当協会では、中高層建築物への木質材料利用の促進に向けて検討をすすめてまいります。また、都市への人口集中やライフスタイルの変化を背景に集合住宅が増加する中、その維持管理、改修が課題となっています。特に超高層集合住宅については、事業性の理由などから建て替えが難しく、長寿命化のための改修を必要とするものも多いことを踏まえ、既存超高層住宅の現状分析及び改修課題を検討してまいります。

これらの活動を通し、得られた研究成果を対外発信するなど社会貢献を目指して事業を推進し、住宅生産団体連合会の皆様とともに豊かな住生活の実現に貢献してまいりたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

佐藤 英明 理事

このたび、理事に選任されました一般社団法人リビングアメニティ協会（ALIA）の佐藤英明です。

ALIA は「良質な住宅部品の供給・普及」と「優良住宅ストック社会実現への貢献」をミッションとし、5 つの専門部会、11 の空間等別部会、その他の委員会を通じ、様々な活動を展開しています。

住生活をめぐっては、2050 年カーボンニュートラルの実現とグリーントランスフォーメーション（GX）の実現、新たな生活様式・ニーズへの対応、リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換、自然災害に対するレジリエンス向上など、様々な課題へ対応する必要があります。住宅部品は優良な住宅ストックの実現につながる重要な要素の一つです。前述の社会課題解決のため既存住宅ストックにおける対応が強く求められている中、良質な住宅部品への交換等によるリフォームが重要となります。

一方、優良住宅ストック社会実現のためには、優良な住宅の新規供給が重要であることは言うまでもありません。「良質な住宅部品の供給･普及」は､ハウスメーカーはじめとする住宅生産者を通じて行われるものであり､個々の住宅部品メーカーにおいても､居住者ニーズの把握、住宅部品の新技術の開発など、住宅生産者との連携は数多く行われています。このようなことから、住宅部品メーカーの社団である ALIA は住団連に加入するとともに、ALIA 会員企業は住団連の多くの委員会に参加しているところです。また、個々の良質な住宅部品に加え、住宅全体の適切な設計・生産・施工があって、住宅性能が向上するものであり、住団連の活動への参加は ALIA としても重要な活動の一つと考えています。

ALIA としても、引き続き住団連との連携を通じ住宅産業全体の発展に努めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

第20回「家やまちの絵本」コンクール作品募集のお知らせ

住生活月間中央イベント実行委員会

住宅生産団体連合会では、今年も第20回「家やまちの絵本」コンクールを開催しています。
概要は次の通りです。

第19回国土交通大臣賞「フシギなボタン」

■趣旨

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

■募集期間

令和6年7月20日(土)～9月4日(水)(消印有効)

■テーマ

「家やまち」への思い・夢、あこがれの家、好きなまちなどを手作り絵本に

■募集部門

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

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

■表彰

①国土交通大臣賞（1作品）
②文部科学大臣賞（2作品）
③住宅金融支援機構理事長賞（1作品）
④都市再生機構理事長賞（1作品）
⑤住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞（4作品）
⑥審査委員特別賞(審査委員全員の総意により選定)
⑦入選作品（各部門上位5作品以内）
副賞図書カード①～④5万円、⑤3万円、⑥⑦1万円

■審査日程

令和6年9月初旬～下旬(審査結果は10月～11月に、ホームページ上で発表及び発送をもってお知らせします)

■表彰式

令和6年10月5日（土）、住生活月間中央イベント記念式典会場において、上位5作品の制作者を対象に表彰式を行います。

■展示

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

■主催

住生活月間中央イベント実行委員会

■共催

一般社団法人 住宅生産団体連合会

■後援

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

■審査委員

仲綾子（東洋大学 福祉社会学部 人間環境デザイン学科教授）
志村優子（まちづくりプランナー）
北方美穂（出版社 編集）
鮫島良一（鶴見大学短期大学部 保育科 准教授）
志村直愛（東北芸術工科大学 芸術学部 歴史遺産学科 教授）
小澤紀美子（東京学芸大学 名誉教授）
中澤篤志（国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室長）
相原康生（住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室長）
松尾知香（都市再生機構 総務部 広報室長）
平松幹朗（住宅生産団体連合会 専務理事）　（順不同、敬称略）

■募集要項詳細

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

※この資料についてのお問合せ　広報部 呉山、「家やまちの絵本」コンクール事務局 目黒

令和６年度「住生活月間」実施要綱

■目的

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

■期間

令和６年 10 月１日（火）～ 10 月 31 日（木）

■主催

国土交通省、地方公共団体、住生活月間実行委員会

■後援（予定）

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

■実施内容

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

（１）中央行事の実施

①住生活月間記念式典

（第 36 回「住生活月間」及び第 36 回「住生活月間中央イベント」の合同記念式典として開催）

②住生活関係功労者の表彰

③住生活月間中央イベントの開催

④住教育の推進

⑤シンポジウムの開催　　等

（２）会員団体による関連行事の実施

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

（３）地方における関連行事の実施

地域の特色を生かしたシンポジウム、講演会、住生活フェア等の行事の実施

（４）広報活動の推進

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

新着情報（ホームページの公表情報）

- 5 月 28 日　経営者の住宅景況感調査（令和６年度第１回）報告
- 5 月 30 日　令和６年度 第１回　住宅業況調査報告
- 6 月 7 日　第 20 回「家やまちの絵本」コンクール開催のお知らせ
- 6 月 26 日　「住宅業界の元請と下請間の適正取引における自主行動計画」の改定
- 7 月 19 日　令和５年低層住宅の労働災害発生状況報告書

一般社団法人
住宅生産団体連合会

発 行 日: 令和 6 年 8 月 13 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