

# 住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 345

令和 7 年  
秋号

特集

## 経済対策要望並びに令和 8 年度施策要望



一般社団法人  
住宅生産団体連合会

#### 本号の表紙

1980年に世界遺産に登録された「ローマ歴史地区、教皇領とサン・パオロ・フオーリ・レ・ムーラ大聖堂」は1990年に範囲が拡大され、ローマ発祥の地とされる7つの丘にある有名建築物のほか、城壁外にある3つの聖堂も含まれています。その1つである「ローマ市民の広場」を意味する「フォロ・ロマーノ」は、紀元前6世紀から紀元3世紀まで古代ローマの政治・経済・商業の中心地として栄え、現在でも数多くの遺跡が残されています。



# CONTENTS

## 特集 経済対策要望並びに令和8年度施策要望

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 経済対策要望並びに令和8年度施策要望<br>(税制・予算・規制合理化) | 02 |
| 令和8年度国土交通省税制改正要望事項(関連項目抜粋)          | 08 |
| 令和8年度住宅局関係予算概算要求概要(関連項目抜粋)          | 13 |
| 令和8年度環境省予算概算要求概要(関連項目抜粋)            | 20 |
| 令和8年度経済産業省予算概算要求概要(関連項目抜粋)          | 22 |

## 住関連の活動・住宅業界の動向

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| ジャパンホームショー&ビルディングショーのご案内<br>【住宅政策勉強会】 | 23 |
| 住生活基本計画の中間取りまとめを受けての<br>民間プレーヤーへの期待   | 24 |
| 「こども霞が関見学デー」住宅局ブースへの協力                | 33 |
| 「住生活月間中央イベント 住まいフェス in 長野」開催報告        | 34 |
| 第21回「家やまちの絵本」コンクール実施結果の報告             | 35 |
| 新着情報                                  | 37 |



## 特集

# 経済対策要望並びに令和 8 年度施策要望

8 月 25 日、仲井会長及び副会長 3 名が中野国土交通大臣を訪問し、経済対策及び令和 8 年度施策に関する要望を行った。

なお、これに先立って、8 月 21 日に宿本住宅局長はじめ同局幹部に要望を行ったほか、8 月 25 日に同省不動産・建設経済局、航空局、翌 26 日以降に経済産業省、環境省、農林水産省（林野庁）、厚生労働省へも要望を行った。

本特集では本年度の住団連の要望活動と、各省の令和 8 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。

【写真】 要望書の手交時の様子（左より平松専務理事、井上副会長、中野国土交通大臣、仲井会長、市川副会長、野島副会長）

**要望** 経済対策要望並びに令和 8 年度施策要望（税制・予算・規制合理化）

**要望** 令和 8 年度国土交通省税制改正要望事項（関連項目抜粋）

**要求** 令和 8 年度住宅局関係予算概算要求概要（関連項目抜粋）

**要求** 令和 8 年度環境省予算概算要求概要（関連項目抜粋）

**要求** 令和 8 年度経済産業省予算概算要求概要（関連項目抜粋）

# 経済対策要望並びに令和 8 年度施策要望 (税制・予算・規制合理化)

## 経済対策要望

### 1. 住宅需要喚起のための 切れ目のない支援

子育てグリーン住宅支援事業においては、ZEHを上回る性能を有する住宅への新たな支援が設けられるとともに、ZEH 水準対応の遅れている建売り、賃貸の底上げ等裾野の拡大に向けた支援の拡充が図られた。市場の実態を踏まえ、省エネ性能に優れた住宅の供給がさらに促進されるよう、切れ目のない支援の継続を図られたい。特に新しく措置された GX 志向型住宅については、更なる普及を促進させるために十分な予算規模を確保されたい。

また、三省連携省エネキャンペーンによる、窓リノベ事業、給湯省エネ事業等が、最終年度を迎えていることから、省エネリフォームに対する支援の継続をお願いしたい。

現下の厳しい住宅市場環境において 2050 年カーボンニュートラル実現に向けて、必要な制度の充実、手続きの合理化を図りつつ、ブランクが生じない切れ目のない支援を実現して頂きたい。

## 住宅税制の抜本見直し

### 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（印紙税含む）の廃止を含む住宅税制の抜本的見直しに向けた検討を加速・本格化されたい。

## 良質な住宅ストックを形成し 住み継いでいくための環境整備

### 1. 住宅ローン減税制度の継続

住宅ローン減税制度については、令和 4 年からの 4 年間の枠組みが終了する。令和 7 年も、子育て世帯および若者夫婦世帯が新築住宅に入居する場合、認定住宅（長期優良住宅・低炭素住宅）、ZEH 水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅については借入限度額の水準が維持された。現下の厳しい状況を踏まえれば、住宅ローン減税制度の後退は、住宅市場に大きなダメージを与える。このため、現行の支援水準を堅持した上で、既存住宅への支援強化および床面積 40㎡台の住宅への支援の堅持をお願いしたい。

### 2. 新築住宅に係る固定資産税の 減額措置の継続

建築コスト上昇等、住宅の取得環境が引き続き厳しい中であって、初期負担の軽減を図るための本施策は購入者にとって不可欠のものとなっており、固定資産税の減額措置の継続を図られたい。

### 3. 認定長期優良住宅の普及及び 流通の促進

#### (1) 既存の認定長期優良住宅の取得に係る税制特例 措置の創設

認定長期優良住宅の普及促進のため、既存の認定長期優良住宅が適切に維持されて、次の所有者に引継がれること（流通）が求められる。同住宅の整備（既存住宅の認定長期優良住宅化および建築行為を伴わずに認定された認定長期優良住宅を含む）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者に対してのインセンティブとして、以下に掲げる税制特例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

## （２）認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置（投資型減税）の継続

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH 水準省エネ住宅の普及を促進し、良質な住宅ストックを増やしていくため、期限を迎える認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置を継続されたい。

## （３）認定長期優良住宅に係る税制特例措置（不動産取得税・固定資産税）の継続・拡充

認定長期優良住宅の普及を促進し、良質な住宅ストックを増やしていくため、認定長期優良住宅に係る特例措置を継続するとともに、固定資産税の減額期間については、更に拡充を図られたい。

## （４）賃貸住宅における認定長期優良住宅の普及を促進する補助制度の創設（補助）

持家に比べて認定長期優良住宅の普及が進んでいない賃貸共同住宅の一層の性能の向上を図るため、子育てグリーン住宅支援事業の対象とならない子育て世帯・若者夫婦世帯以外が入居する場合においても、認定長期優良住宅の整備に対する支援策を創設されたい。

# 4. カーボンニュートラルに資する住宅の促進

## （１）ZEH 補助制度の拡充（補助）

カーボンニュートラル実現のため、子育てグリーン住宅支援事業の対象とならない取得層においても、ZEH の整備が促進されるよう、ZEH 補助制度を継続されたい。また、より高度な ZEH 整備に対する補助額の割増等、制度の拡充を図られたい。併せて、通年での募集の実現により、幅広い顧客層への制度利用機会の拡大を図られたい。

さらに、持家に比べて省エネ性能の向上が進んでいない賃貸共同住宅について、更なる ZEH の普及に向けた支援策の整備・拡充を図られたい。

- ①高度な ZEH の整備に対する支援の継続
- ②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

- ③賃貸共同住宅について、ZEH-M の一戸当たり補助額の増額
- ④通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ⑤申請手続きの一層の簡略化・迅速化

## （２）建築物のライフサイクルカーボン（建築物 LCA）の算定手法の確立・制度化に向けた要望

建築物 LCA の推進は、脱炭素社会の実現に向けた重要な施策であると考えているが、住宅分野への制度適用については、社会的認知度や制度運用体制の整備状況を十分に踏まえた上で段階的導入が図られるよう要望する。併せて、多様な住宅市場の特性に配慮した慎重な検討をお願いしたい。（戸建住宅や低層賃貸住宅に対応した簡易な算定ツールの整備、規格型住宅の生産モデルに適した評価方法の選択肢の用意など）

また、建築物 LCA は、有価証券報告書におけるサステナビリティ情報開示制度（Scope3）とも密接に関係していることから、建材・設備の原単位データについては早期に整備いただきたい。

## （３）部分断熱改修の実証成果を活用した普及促進

カーボンニュートラルの実現に向けて、既存住宅の部分断熱改修の促進を図るため令和 6 年 6 月 28 日に実証実験の成果が公開され、部分断熱の基本的な考え方や方法が示されたが、この成果をベースに住宅の温熱環境を確実に向上するため、部分断熱改修の普及活動を展開するとともに、インセンティブの付与等促進策の実現を図られたい。

- ①部分断熱改修を既存住宅の省 CO<sub>2</sub> 化の施策メニューに明確に位置付けるとともに目標とすべき断熱性能の水準の明確化と評価方法の確立をお願いしたい。
- ②今回の実証実験で得られた知見を鑑み、当面は住生活上の改善が認められるとの評価であった等級 4 相当、等級 5 相当についてレベルに応じたインセンティブの設定をお願いしたい。

# 5. 既存住宅ストックの性能向上の促進

## （１）既存住宅の改修に係る税制特例措置の継続・拡充（所得税・固定資産税）

ストック型社会の構築に向け、既存住宅ストックの環境性能等の改善を図り、有効活用するため、改修のインセンティブとして特例措置を継続するとともに、

対象工事の範囲を見直し、制度及び申請手続の大幅な簡素化を図られたい。なお、買取再販住宅を取得する場合においても、特例措置が適用できるように拡充されたい。

- ①制度の簡素化：リフォーム促進税制について、リフォーム種別毎に設定されている必須工事の工事限度額の改善
- ②対象工事の拡大：節水・節湯型設備改修
- ③リフォーム促進税制の拡充：省エネ改修において ZEH 水準省エネ住宅の最大控除額拡充ならびに要件の緩和（断熱等性能等級 4 を 5 以上に改修する場合等）
- ④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）
- ⑤バリアフリー改修に係る年齢要件の廃止
- ⑥固定資産税の軽減期間大幅拡充：1 年→3 年または 5 年

## **（２）住宅の防災性・レジリエンス性・防犯性向上に資する改修支援制度などの継続・拡充（補助）**

近年、災害が激甚化・頻発化している状況等を踏まえ、住宅・建築物耐震改修事業において、戸建住宅の戸当たりの補助限度額が令和 7 年度に増額されているが、住宅ストックの更なる耐震性の向上を促進させるために事業を継続・拡充し、さらに防災・レジリエンス・防犯性能の向上を図るため、以下の②～⑤を補助対象として拡充されたい。

- ①住宅・建築物耐震改修事業の継続・拡充（2000 年以前に建築された木造住宅の改修工事など）
- ②被災後も住み続けることができる耐震性の優れた住宅を普及・促進するための支援（耐震等級 2 または 3 となる新築や改修）
- ③防災性向上のための改修工事（地震、台風、水害、火災、液状化への備え）
- ④レジリエンス性向上のための改修工事（電力・水・防災備蓄スペースの確保）
- ⑤防犯性向上のための改修工事

## **（３）既存住宅の省エネ改修補助制度の継続・拡充・改善（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。また、既存住宅の改修補助制度（住宅省エネ 2025 キャンペーン、長期優良住宅化

リフォーム推進事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業、既存住宅の断熱リフォーム支援事業、既築住宅の ZEH 改修実証支援等）は多岐にわたっているため、わかりやすく且つ使いやすくなるよう制度の整備・改善を図られたい。

## **その他の政策テーマに係る要望**

### **1. 国産木材の利活用促進に向けた補助制度等の整備（補助）**

2050 年カーボンニュートラルの実現、花粉症の発生源対策のためにはスギ材を中心とした国産木材の大幅な利活用促進が必要となるが、供給サイド（川上）、流通サイド（川中）、需要サイド（川下）のいずれにおいても、解決すべき多くの課題（合法木材・JAS 材の安定供給、認証林の促進等）が存在しており、速やかにそれらの解決に向けた各種補助制度等の支援策の整備およびその財源を確保されたい。

### **2. 地方創生及び居住ニーズ多様化への対応**

#### **（１）二地域居住を促進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、二地域居住を促進する補助制度を創設されたい。

#### **（２）住宅取得に係る税制特例要件の合理化（固定資産税・不動産取得税・登録免許税）**

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、良質な住宅を取得する場合の以下に掲げる税制特例措置に係る面積要件を合理化（50㎡以上→40㎡以上）されたい。

- ①新築住宅に係る固定資産税の減額措置
- ②不動産取得税の減額措置
- ③登録免許税の減額措置

### **3. 住宅事業環境の維持・向上**

#### **（１）固定金利型住宅ローンに対する支援策の拡充**

建築コストや金利などが上昇し、住宅取得に対する負担が増大している中、取得コストの増大を抑え、良

質な住宅を取得しやすい環境を維持するため、固定金利型住宅ローン（フラット 35）における借入限度額の引上げ、借入期間の延長、金利引下げ制度の拡充などを図られたい。また、床面積要件においても、現行の措置（一戸建住宅等 70㎡以上）の緩和を検討されたい。

## （２）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。また、夫婦世帯や自立者向けの広めの住戸の需要があるものの、現行の上限家賃により家賃の高い広めの住戸は支援を受けられず、多様なサービス付き高齢者向け住宅の供給が行われ難い状況となっている。このことから、本事業を継続するとともに、家賃上限額については広めの住戸が支援の対象になるよう制度の拡充を図られたい。また、併せて申請手続きの簡素化も図られたい。

## （３）暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業の継続（補助）

地域に根づいた住宅生産の担い手不足への懸念や大規模災害リスク等を踏まえ、地方公共団体と締結する災害協定等の内容に応じ、一定のエリアにおいて横連携を図る地域の住宅生産事業者等で構成されるグループが災害発生時に備えて事前に実施するモデル的取組を支援する事業を継続されたい。また、申請時のスキームにおけるグループ化の要件について、柔軟な対応をお願いしたい。

## （４）子育て支援型共同住宅推進事業の継続・拡充（補助）

子育て世帯の安心な住まいの実現を促進させるために、子育て支援型共同住宅推進事業の拡充を図られたい。

- ①エレベーターを設置した場合の補助（新築時）についての検討（ベビーカー使用等のため）
- ②妊娠中の夫婦等への入居対象者の拡大

## （５）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継続・拡充（補助）

子育てグリーン住宅支援事業において、古家の除却が伴う場合に補助額の加算がなされることになった。

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、空家発生の防止等を更に促進するため、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継続・拡充されたい。

- 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環境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

## （６）環境・ストック活用推進事業の継続（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、ZEH 化（部分的な ZEH 化含む）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。また、中小事業者等の DX の普及・推進のためのシステム等への導入支援を行われたい。

## （７）大工技能者育成等の取組みに対する支援の継続（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いえるよう、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。

また、国籍に関わらず建設技能者として働けるような環境整備ならびに育成についても支援制度の対象となるよう改善を行われたい。

## （８）国内若年層に対する建設業界への入職支援制度の検討

建設業界に入職を希望する若者に対し、受け入れ訓練を行う施設を設け、ここを卒業し、かつ CCUS に登録した技能者を企業が受け入れるという体制をつくり、これを官民協力のもと、国の補助と業界全体で支える仕組み（国内版 JAC）を構築していただきたい。

## （９）住宅性能表示制度の更なる発展と普及に向けて「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」

に基づく住宅性能表示制度は、制度創設から四半世紀を迎え、これまで住宅の品質向上や消費者の選択支援に大きく寄与してきた。一方で、近年の社会環境の変化やライフスタイルの多様化、さらにはストック活用時代の到来を踏まえると、同制度についても更なる進化が求められている。

特に、気候変動への対応や災害リスクの高まり、少子高齢化の進展、在宅勤務の定着といった新たな社会課題に対応するために、現代のニーズに即した性能項目の追加が必要である。また、既存の評価基準についても、技術の進展や実態に即した見直しを行うことにより、制度の実効性を一層高めることが求められる。

ついては、住宅性能表示制度について、性能項目の拡充および評価基準の見直しに向けた検討をお願いしたい。

#### (10) 新材料・新技術の導入環境整備

市場には良い新材料や新技術が多く存在するが、現行制度ではタイムリーにそれらを導入することが難しい。建築物の性能向上や生産性向上のため、大臣認定制度のより合理的な運用や評価方法の確立等、新材料や新技術を導入しやすい環境を整えていただきたい。

#### (11) 温水式床暖房の省エネ性能評価の見直し

2030 年度以降に新築される住宅は、ZEH 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、ZEH を上回る性能を持つ GX 志向型住宅の普及も見込まれる中、温水式床暖房はエアコンに比べて一次エネルギー消費量が大きく算出されることから、採用が抑制される傾向がある。

一方、温水式床暖房は快適性や健康性の向上に寄与する設備であり、こうした特性を重視する居住者のニーズも根強く存在し、快適性や健康性といったノンエナジーベネフィットの観点も重要と考える。

このような状況を踏まえ、設計の自由度や居住者の選択肢が損なわれることのないよう、温水式床暖房の評価手法や基準一次エネルギー消費量の見直しを検討いただきたい。

#### (12) 住宅整備に係る諸手続きに関する更なる合理化

##### ① 建築関連法令上の手続きの更なる合理化の推進

2025 年 4 月の建築基準法等の改正法の施行に合わせて審査の内容と方法の合理化が図られたが、技術者不足が深刻化する中で、引き続き、住

宅整備に係る諸手続きのフォーマットやデータの統一・互換性確保、既存建築ストック活用に向けた更なる環境整備等、より一層の合理化を進めていただきたい。

##### ② 現場における専任技術者配置要件の緩和

建設現場に配置する監理技術者、主任技術者の専任配置に関する規定について、現場技術者の減少により、下請会社においても有資格者の確保が年々厳しさを増している。現場においては、元請けによる資材の無償提供の拡大など、現場負担を軽減する工夫が進められていることに鑑み、専任規定にある、請負代金に注文者からの無償支給材の価格を加えるという専任要件の見直しを検討いただきたい。

また、建設物価高騰は現在も続いており、現状の請負金額 9,000 万円の基準（閾値）を毎年、継続的に見直しをお願いしたい。

##### ③ 住宅事業者の建物の点検・調査におけるドローン使用の規制合理化

住宅事業者が建設中、および引き渡し後の建物の点検・調査にドローンを使用するケースが拡大しているが、現場ごとの許可手続きなど煩雑であり、包括的事前申請（該当事業所の所在・運用期間・使用目的等）の提出をもって資格要件の緩和（操縦者免許不要）を可能とするなど合理化をお願いしたい。

#### (13) 家電量販店等によるエアコン販売及び設置工事に伴う石綿事前調査実施者の明確化

家電量販店等の「小売り」において、エアコンの設置等建設工事を伴う家電の販売にあたっては、建設工事の元請に該当すると考えるが、現在、住宅メーカーに石綿含有有無の事前調査依頼が来ることが多い。家電量販店等が、本来の元請としての事前調査義務を果たすよう、対応をご検討いただきたい。

#### (14) 廃棄物処理法における提出書式等の全国統一化

廃棄物処理法に関し、行政（提出先；都道府県知事又は指定都市の長宛）でルールや見解が異なり、全国統一の管理方法が困難なため、統一していただきたい。

## 期限切れを迎える特例措置等の継続

物価高騰の中、国民の負担が増大している状況下で、住宅取得コストの増大を抑え、良質な住宅を取得しやすい環境を維持するため、住宅取得に係る既存の税制特例措置のうち期限を迎えるものについては、いずれも継続または継続の上拡充されたい。

- (1) 住宅ローン減税制度の継続 再掲
- (2) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の継続 再掲
- (3) 認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置（投資型減税）の継続 再掲
- (4) 認定長期優良住宅に係る特例措置（不動産取得税・固定資産税）の継続・拡充 再掲
- (5) 既存住宅の改修に係る特例措置（所得税・固定資産税）の継続・拡充 再掲

- (6) 居住用財産の買換え等に係る特例措置（所得税・個人住民税）の継続
- (7) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置（不動産取得税）の継続
- (8) 一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置（不動産取得税）の継続
- (9) 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（所得税・個人住民税）の継続
- (10) 土地の所有権移転登記等に係る特例措置（登録免許税）の継続



要望書の手交時の様子（右より宿本住宅局長、市川副会長）

# 令和 8 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. 豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり

#### (1) 住まいの質の向上、無理のない負担での住宅の確保

- ① 住宅ローン減税等の住宅取得等促進策に係る所要の措置（所得税・固定資産税等）
- ② 新築住宅に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）
- ③ 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長（不動産取得税・固定資産税）
- ④ 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長（所得税等）
- ⑤ 既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長（所得税・固定資産税）
- ⑥ 老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置の拡充等（所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等）

#### (2) 都市の競争力・魅力の向上、活力ある地域づくり

- 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 居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の拡充・延長（固定資産税等）
- ③ 観光施策を充実・強化するために必要となる財源確保策の検討

#### (3) 地域を支える交通ネットワークの維持

- ① 国内線航空機に係る特例措置の延長（固定資産税）
- ② 鉄道事業再構築事業を実施するローカル鉄道の資産取得に係る特例措置の延長（不動産取得税）

### 2. 持続的な経済成長の実現

#### (1) 不動産市場の活性化、土地の有効活用の促進

- 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等（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の延長（所得税等）

#### (2) 産業の生産性向上のための基盤づくり

- ① 新たな物流拠点の整備計画に基づき取得した資産に係る特例措置の創設等（法人税・固定資産税等）
- ② 民間施設直結スマートインターチェンジ整備に係る特例措置の延長（登録免許税）

### 3. 安全で安心な社会の実現

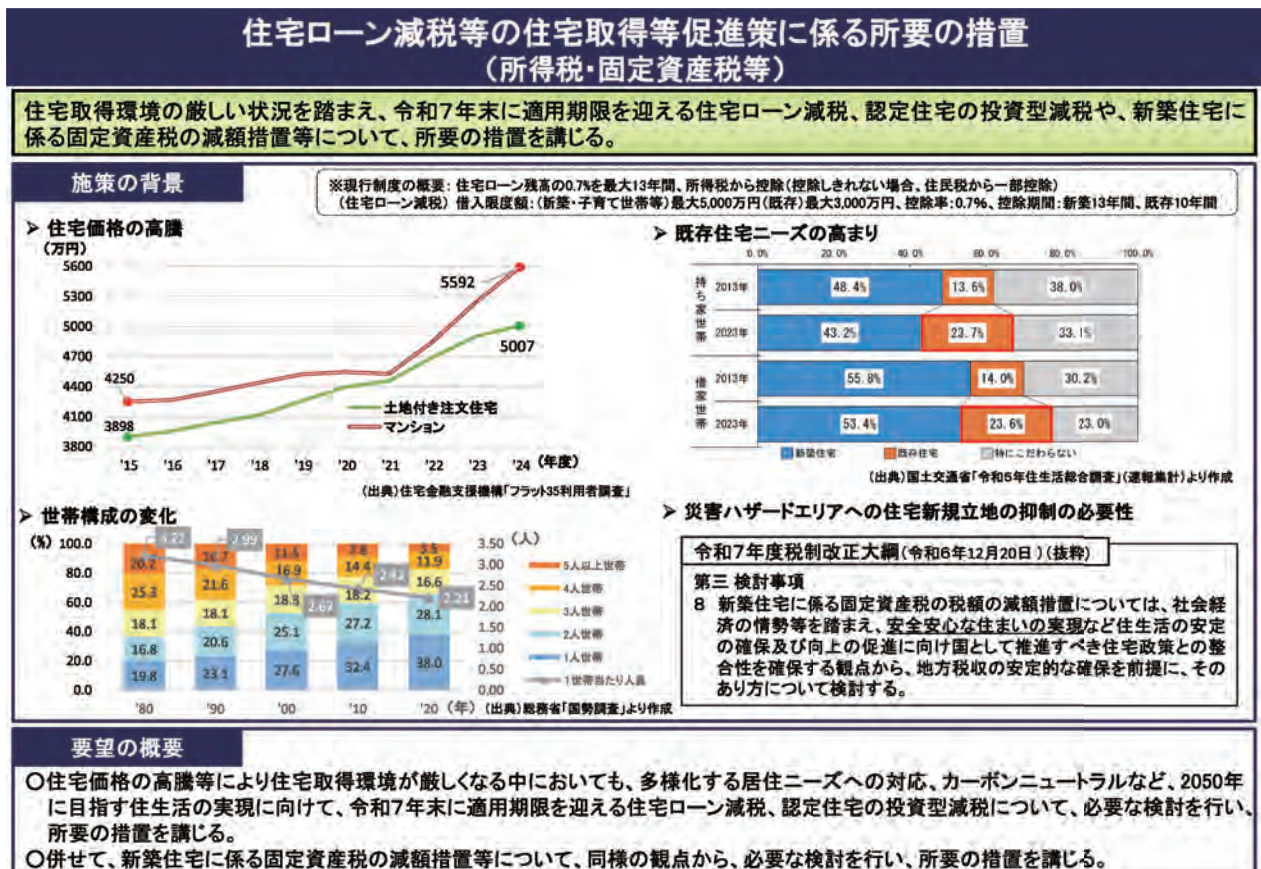
#### (1) 安全で安心な都市・交通インフラの構築

- ① 先進安全技術を搭載したトラック・バス車両に係る特例措置の拡充・延長（自動車重量税・自動車税）
- ② 耐震改修が行われた要安全確認計画記載建築物等に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）
- ③ 浸水被害軽減地区の指定に係る課税標準の特例措置の延長（固定資産税等）
- ④ バリアフリー改修が行われた劇場・音楽堂等に係る税額の減額措置の拡充・延長（固定資産税等）
- ⑤ ノンステップバスやユニバーサルデザインタクシー等のバリアフリー車両に係る特例措置の延長（自動車重量税）

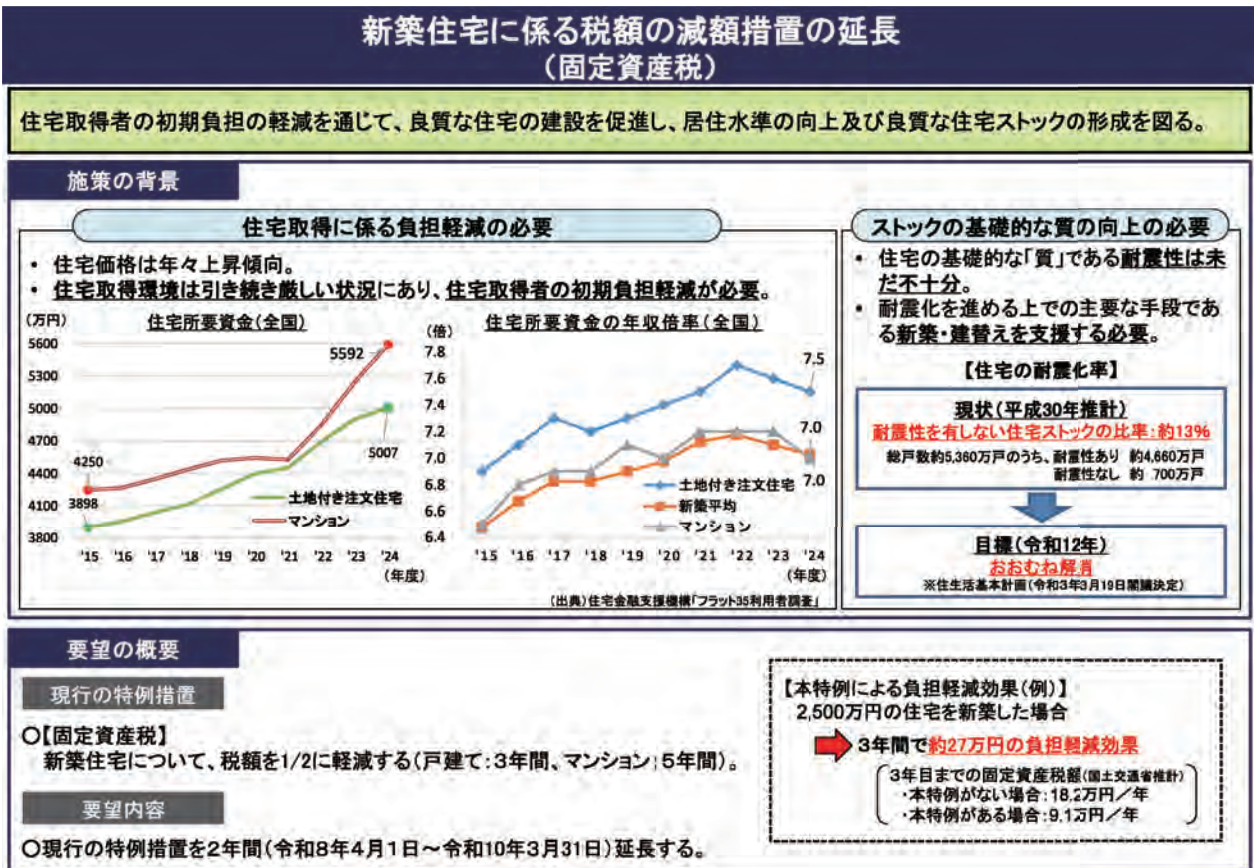
#### (2) グリーントランスフォーメーション（GX）の推進

- ① 自動車関係諸税の課税のあり方の検討（自動車重量税・自動車税等）
- ② 自動車重量税、自動車税等に係る租税特別措置（エコカー減税・環境性能割・グリーン化特例）の延長等
- ③ 電気バス等に係る特例措置の創設（自動車重量税・自動車税）
- ④ 環境負荷の低減に資する船舶等に係る特別償却制度及び買換特例制度の延長（所得税・法人税）

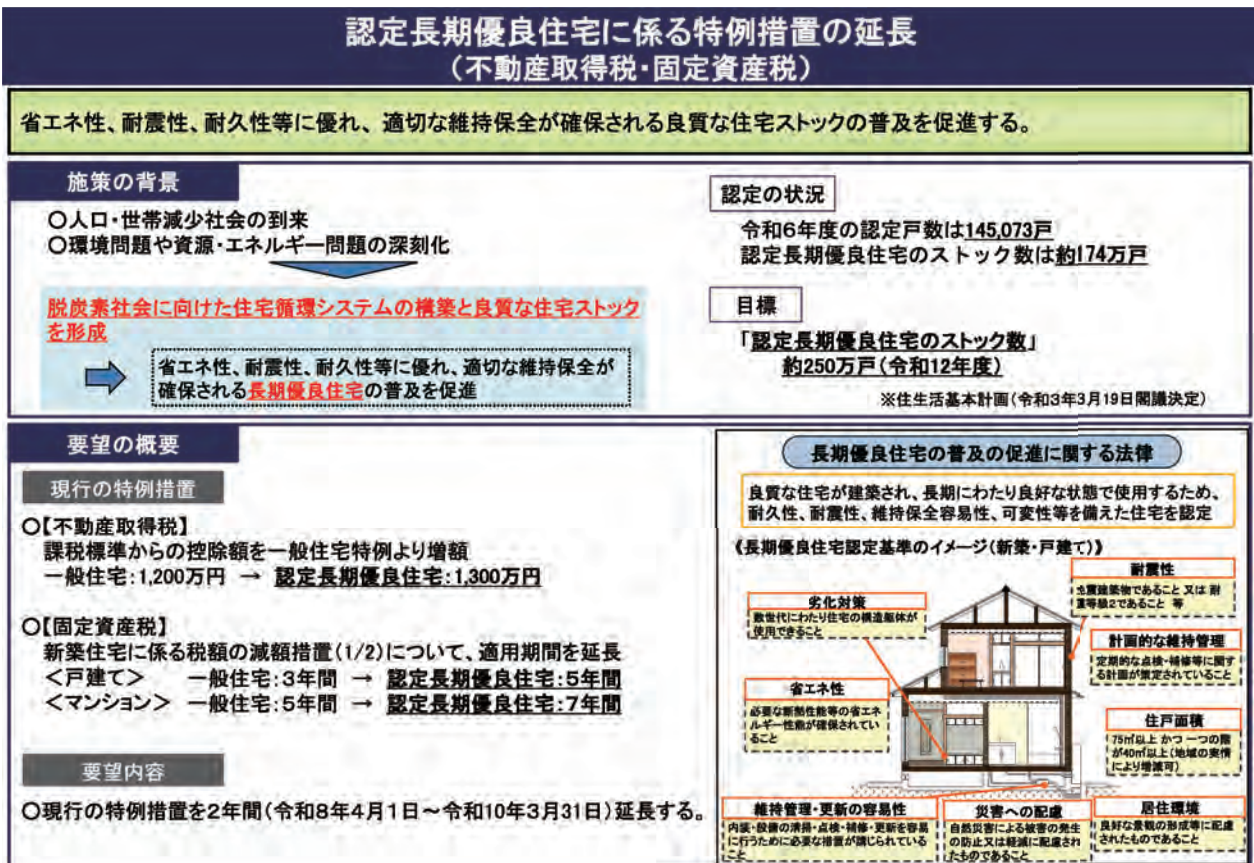
#### 1. 豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり (1) 住まいの質の向上、無理のない負担での住宅の確保①



1. 豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり (1) 住まいの質の向上、無理のない負担での住宅の確保②



1. 豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり (1) 住まいの質の向上、無理のない負担での住宅の確保③



1. 豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり（1）住まいの質の向上、無理のない負担での住宅の確保④

### 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長 (所得税・個人住民税)

国民一人一人が、多様なライフスタイル、ライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現する。

#### 施策の背景

##### 居住のミスマッチ

○世帯人数の多い世帯と高齢単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる。

5人以上世帯の持家住宅の約1/4は100㎡未満  
高齢単身・夫婦の持家住宅の約6割は100㎡以上

(出典)：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

##### 住宅売却損の発生状況

○居住用財産の譲渡において売却損が発生している者のうち、500万円以上の譲渡損が発生している者が約7割。

##### 住宅売却損の発生状況

※売却時に前年比5年間の住宅

| 譲渡損の発生状況           | 割合    |
|--------------------|-------|
| 3,000万円以上損         | 10.7% |
| 2,000万円～3,000万円未満損 | 15.6% |
| 1,000万円～2,000万円未満損 | 21.4% |
| 500万円～1,000万円未満損   | 20.2% |
| 500万円未満損           | 32.2% |

67.8% (3,000万円以上損 + 2,000万円～3,000万円未満損 + 1,000万円～2,000万円未満損)

(出典)：(一社)不動産流通経営協会

○また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。

#### 要望の概要

##### 現行の特例措置

譲渡益

①住宅の住替え(買換え)にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰延べ

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

譲渡損

②住宅の住替え(買換え)にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

③住宅の譲渡にあたって譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

##### 要望内容

○現行の特例措置を2年間(令和8年1月1日～令和9年12月31日)延長する。

1. 豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり（1）住まいの質の向上、無理のない負担での住宅の確保⑤

### 既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長 (所得税・固定資産税)

既存住宅の性能向上リフォームを促進することにより、次の世代に資産として承継できるような良質な住宅ストックを形成し、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。

#### 施策の背景

○我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要

○耐震性を満たさない住宅や、省エネ性能・バリアフリー性能が不十分な住宅が多数存在

➡リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要

【住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)における目標】

令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

耐震リフォーム  
(イメージ)

省エネリフォーム  
(イメージ)

共同住宅  
(外付けフレーム補強)

戸建住宅  
(断熱材の設置等)

高断熱窓に  
取替え

#### 要望の概要

##### 現行の特例措置

○一定の性能向上工事を実施した場合について、以下の措置を講じる。

【所得税】

標準的な工事費用相当額をもとに算出された額の10%等を所得税額から控除。

| 対象工事    | 対象工事限度額                     | 最大控除額(対象工事) |
|---------|-----------------------------|-------------|
| 耐震      | 250万円                       | 25万円        |
| バリアフリー  | 200万円                       | 20万円        |
| 省エネ     | 250万円(350万円)                | 25万円(35万円)  |
| 三世帯同居   | 250万円                       | 25万円        |
| 長期優良住宅化 | 耐震+省エネ+耐久性<br>500万円(800万円)  | 50万円(60万円)  |
|         | 耐震or省エネ+耐久性<br>250万円(350万円) | 25万円(35万円)  |
| 子育て     | 250万円                       | 25万円        |

※カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合  
※対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

【固定資産税】

工事完了翌年度※1の税額を以下の割合に軽減。

| 対象工事      | 税額  |
|-----------|-----|
| 耐震        | 1/2 |
| バリアフリー    | 2/3 |
| 省エネ       | 2/3 |
| 長期優良住宅化※2 | 1/3 |

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅については、  
・耐震改修をした場合は2年間1/2に軽減  
・耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度1/3、翌々年度1/2に軽減  
※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

##### 要望内容

○現行の特例措置を2年間(所得税：令和8年1月1日～令和9年12月31日、固定資産税：令和8年4月1日～令和10年3月31日)延長する。

2. 持続的な経済成長の実現（1）不動産市場の活性化、土地の有効活用の促進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)

土地の取得時の負担を軽減し、土地に対する需要を喚起することにより、土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図り、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」への移行を確実なものとする。

#### 施策の背景

○土地取引件数は、リーマンショック後に急落して以降、低い水準で横ばいが続いており、土地取引の活性化が必要  
○不動産取引価格は近年上昇しており、定率税である登録免許税の負担も増大  
○取引コストを抑え、土地取引を活性化し、土地の有効活用を促進することにより、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」を実現

#### 土地取引件数の推移

〔万件〕

〔平成〕 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 31 〔令和〕 1 2 3 4

〔出典〕法務省「登記統計」

#### 不動産取引価格指数

※平成26年1Q=100

〔平成〕 26 29 30 31 〔令和〕 1 2 3 4 5 6

〔出典〕国土交通省「不動産価格指数」

#### 住宅取得の際に敷地を取得する割合

※1 新築注文住宅  
※2 分譲住宅

| 住宅の種類  | 流通数<br>※1 | 敷地取得割合<br>※2 |
|--------|-----------|--------------|
| 新築注文住宅 | 49.8万戸    | 70.3%        |
| 分譲住宅   | 37.5万戸    | 94.5%        |
| 合計     | 87.3万戸    | 80.7%        |

〔出典〕総務省「令和5年住宅・土地統計調査」  
2021年～2023年8月（住宅の建築の時期）の数値（※1）  
国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」（※2）

新築住宅取得者の8割以上が敷地も取得しており、土地に係る税額は、住宅取得にも影響

#### 要望の概要

現行の特例措置

○【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減する。

要望内容

○現行の特例措置を3年間（令和8年4月1日～令和11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% |

2. 持続的な経済成長の実現（1）不動産市場の活性化、土地の有効活用の促進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延長 (所得税・個人住民税)

価格面の課題（低い売却価格、相対的に高い取引コスト）から市場取引が成立しにくい低未利用地について、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・管理を確保するとともに、更なる所有者不明土地の発生を予防する。

#### 施策の背景

低額な不動産取引の課題

○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

空地・空き家として放置

売却時の負担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
- 空き地・空き家の解消
- 所有者不明土地の発生予防

#### 低未利用地の面積推移

〔ha〕

〔出典〕土地基本調査（H30）

※平成20年から平成30年までの増加傾向を継続すると仮定した場合の推計値

増加に歯止めをかける必要

#### 特例措置の活用事例

譲渡前：空き家 → 譲渡後：買主が住宅を建築  
譲渡前：空地 → 譲渡後：カフェとして活用  
譲渡前：空き店舗 → 譲渡後：店舗として活用

〔出典：鳥取市提供〕

#### 要望の概要

現行の特例措置

○【所得税・個人住民税】個人が以下の譲渡を行った場合※、土地の長期譲渡所得から最大100万円を控除

- ・市街化区域や用途地域設定区域内にある800万円以下の低未利用地等
- ・上記以外の都市計画区域内にある500万円以下の低未利用地等

※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、※所有期間が5年を超えるものに限り。

要望内容

○現行の特例措置を3年間（令和8年1月1日～令和10年12月31日）延長する。

#### 【特例なし】土地の譲渡価額

取得費（※1）  
譲渡費用（※2）  
譲渡所得（譲渡益）

課税対象

#### 【特例あり】土地の譲渡価額

取得費  
譲渡費用  
最大100万円控除

譲渡所得の20%が課税される

※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、測量費等が譲渡のために直接要した費用。

12

# 令和 8 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

- (1) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備  
(災害対策の強化／災害へのレジリエンスの向上／被災地における恒久的な住まいの確保)
- (2) 既存ストックの有効活用と流通市場の形成  
(既存住宅流通市場の活性化／空き家対策の強化)
- (3) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保  
(こども・子育て対策／住まいのセーフティネット／バリアフリー)
- (4) 住宅・建築物における持続可能な社会の構築  
(省エネ性能向上・LCC の削減／木材利用の促進／住宅・建築物分野のDX推進／住宅・建築分野の国際展開)

### 予算総括表

(単位：億円)

| 事項   | 国費            |        |       |
|------|---------------|--------|-------|
|      | 令和 8 年度要求・要望額 | 前年度予算額 | 対前年度比 |
| 公共事業 | 1,971         | 1,643  | 1.20  |
| 行政経費 | 97            | 81     | 1.20  |
| 合計   | 2,068         | 1,724  | 1.20  |

注．計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

## 主要事項

### 1. 住まい・くらしの安全確保、 良好な市街地環境の整備

南海トラフ巨大地震の新被害想定などを踏まえ、防災・減災対策を着実に促進する。

#### (1) 災害対策の強化

- 耐震改修・密集市街地解消の着実な促進
  - ・ 住宅・建築物の耐震化支援
  - ・ 自治体等が行う老朽建築物の除却等に対する支援の強化

- 住宅市街地における水害対策等への支援の強化
- 地方公共団体と連携する地域の住宅生産事業者等が行う災害に備えたモデル的取組への支援

#### (2) 災害へのレジリエンスの向上

- 公的賃貸住宅団地の在宅・地域避難機能の強化
  - ・ 公的賃貸住宅における住戸の防災性向上工事、災害時の在宅生活支援施設の設置等への支援

### (3) 被災地における恒久的な住まいの確保

- 自治体による災害公営住宅の整備等への支援

## 2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

多世代にわたり活用されるストックを形成し、適正な維持管理等を通じ、市場で適正に評価され、循環するシステムを構築する。

### (1) 既存住宅流通市場の活性化

- 既存住宅流通市場の拡大・既存住宅の維持管理の社会的定着に向けた取組強化
  - ・ 住宅ストックの循環を促進する環境整備への支援
  - ・ 消費者教育、消費者保護に関する取組への支援
- 総合的なマンション対策への支援
  - ・ マンションの長寿化等・地方公共団体による老朽マンション対策への支援
- 既成住宅地の活用・再生に向けた取組強化

### (2) 空き家対策の強化

- 空き家の除却・活用促進への支援の強化
  - ・ 空家等活用促進区域制度や空家等管理活用支援法人制度の活用に取り組む自治体への支援

## 3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現や住宅セーフティネット機能の強化を図る。

### (1) こども・子育て対策

- 大規模公的賃貸住宅の建替えと併せた子育て支援施設の整備への支援
- 「こどもつながる UR（仮称）」等の推進
  - ・ UR 団地において、子育てしやすい住環境の整備（共用部改修・ソフト施策提供）や優先入居など、子育て世帯等向けの施策を強化

### (2) 住まいのセーフティネット

- サービス付き高齢者向け住宅の整備への支援
  - ・ 高齢者の健康寿命の延伸に資する良質なサ高住へ支援を重点化
- 居住支援法人等による居住支援活動への支援

### (3) バリアフリー

- 既存建築物のバリアフリー改修等への支援

## 4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物分野の脱炭素化を促進するため、省エネ対策に加え、建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた取組を推進する。

### (1) 省エネ性能向上・LCC（ライフサイクルカーボン）の削減

- 既存住宅・建築物ストックの省エネ化の促進
- 新築住宅・建築物の省エネ性能の引き上げ
- BIM と連携した LCA の実施等への支援

### (2) 木材利用の促進

- 優良な中大規模木造建築物等の整備等への支援
- 木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備

### (3) 住宅・建築物分野の DX 推進

- 建築行政手続等の総合的な DX 化への取組強化
- 空き家データベースシステムの整備

### (4) 住宅・建築分野の国際展開

- 新興国等における事業展開への支援

個別施策

1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

建築物耐震対策緊急促進事業、住宅・建築物耐震改修事業 延長・拡充

令和8年度予算概算要求額：  
住宅・建築物防災力緊急促進事業（132億円）の内数、  
社会資本整備総合交付金等の内数

耐震性が不十分なものを概ね解消する耐震化目標（住宅：R17年度まで、耐震診断義務付け建築物：R12年度まで）の達成に向け、耐震診断や耐震改修・除却・建替え等を支援する。

＜現行制度の概要＞

**背景・課題**

**耐震化の必要性**

- 首都直下地震や南海トラフ地震では、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生すると想定されている。
- 特に、現行の耐震基準が導入された昭和56年6月以前に建てられた建築物の耐震化が課題。

**＜被害想定＞**

**首都直下地震**

■震度分布（都心南部直下地震）

全壊棟数 約 8.1万棟（東京都）  
死者数 約 0.3万人（東京都）  
【首都直下地震等による東京の被害想定 報告書】  
（東京都総務局 令和4年5月より）

**南海トラフ地震**

■震度分布（陸側ケース）

全壊棟数 約127.9万棟  
死者数 約 29.8万人  
【南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ報告書（資料）】  
（中央防災会議、2025）より

**課題**

- 住宅・建築物の耐震化は、目標達成に向けて引き続き支援が必要な状況。
- 特に、緊急輸送道路の沿道建築物（民間）の耐震化率が低い状況であり、耐震化の取組を促進する必要がある。

阪神淡路大震災【出典】神戸市HP

**現行施策**

**耐震化の目標**

【住宅の耐震化率の目標】  
令和5年：約90% ➡ 令和17年：おおむね解消

【耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率の目標】  
令和5年：約93% ➡ 令和12年：おおむね解消

※第1次国土強靱化実施中期計画2025（令和7年6月）

**耐震改修等への支援**

|       | 住宅・建築物耐震改修事業<br>（住宅・建築物安全ストック形成事業） | 建築物耐震対策緊急促進事業<br>（住宅・建築物防災力緊急促進事業）<br>【期限：R7年度末】 |
|-------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 支援内容  | 耐震診断・補強設計・耐震改修等                    |                                                  |
| 対象建築物 | ・住宅<br>・多数の者が利用する建築物等              | ・要緊急安全確認大規模建築物<br>・要安全確認記載建築物等                   |
| 補助率   | 11.5% 等                            | 1/3 等                                            |

**＜耐震改修のイメージ＞**

＜戸建住宅＞

＜建築物＞

1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業 継続

令和8年度予算概算要求額：  
住宅・建築物防災力緊急促進事業（132億円）の内数

地域に根づいた住宅生産の担い手不足への懸念や大規模災害リスク等を踏まえ、地方公共団体と締結する災害協定等の内容に応じ、一定のエリアにおいて横連携を図る地域の住宅生産事業者等で構成されるグループが、災害発生時に備えて事前に実施するモデル的取組に対して支援を行う。

＜現行制度の概要＞

**現状・課題**

- 今後30年以内に南海トラフ地震や首都直下地震の発生が高確率で想定される中、災害発生時の被災者の住まいの確保において中心的な役割を果たす中小工務店等の持続可能性の確保が不可欠
- また、地域に根づいた中小工務店等における担い手不足が懸念されるなど、今後、地域における安定的な住宅供給・維持管理が困難となる可能性

令和6年能登半島地震で整備された木造応急仮設住宅

**事業イメージ**

以下の取組により、地方公共団体との災害協定等の内容充実化及び防災性向上マニュアルの整備を通じた木造応急仮設住宅等の早期供給等の初動対応の迅速化に資する先導性の高い取組への支援

**【広域モデル策定型】**

木造応急仮設住宅等の設計図作成、整備体制構築等の事前検討、発災時対応に必要な建築技能習得のための研修や訓練等のモデル的取組

木造住宅の応急経理の訓練のイメージ

木造応急仮設住宅の早期供給に向けた訓練のイメージ

国別住宅モデルプランの作成のイメージ

補助率等

【広域モデル策定型】 取組主体：地域グループ 補助率：定額

【地域モデル実装型】 整備主体：地域協議会※2 補助率：1/2

**【地域モデル実装型】**

木造応急仮設住宅（恒久）や復興住宅等のモデル的整備

木造応急仮設住宅のモデル的整備のイメージ

復興住宅のモデル的整備のイメージ

補助限度額：1,000万円／地域グループ

※1 事業主として、地方公共団体との災害協定等の締結。若手入籍・定着に係る取組の実施及び住宅生産事業者等の連携体制の構築を要行とする。

※2 地方公共団体及び複数の地域グループで構成されるものとする。

＜将来ビジョン＞

- 官民の連携体制構築により、住まいの確保に係る防災性向上等に取り組む地域の担い手の確保を促進
- 防災性向上に資するモデル的取組の全国展開等により、大規模災害発生時における初動対応を迅速化

空家等のさらなる増加が予見される大相対時代の到来に備え、総合的な空き家対策を一層促進するため、空き家対策の効率化を図るDXを促進するとともに、改正空家法の空家等活用促進区域制度や空家等管理活用支援法人制度の活用を通じた空き家の除却・活用に係る取組等に対する支援を強化する。

#### <現行制度の概要>

##### ■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

###### <空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**  
(特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等)
- 空き家の**活用** (地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用)
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用が除却かを判断するための**フィジビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**  
※上記6項目は空き家再生等推進事業でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

###### <空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
- ※その他、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業がある。

##### ■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

###### <空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援)
- 改修工事等支援事業（ハード）  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援)
- ※モデル事業の補助率  
調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

|                                                    |          |               |
|----------------------------------------------------|----------|---------------|
| 空き家の所有者が実施                                         |          |               |
| 除却                                                 | 国<br>2/5 | 地方公共団体<br>2/5 |
| ※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5<br>※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2 |          |               |
| 空き家の所有者が実施                                         |          |               |
| 活用                                                 | 国<br>1/3 | 地方公共団体<br>1/3 |
| ※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2                          |          |               |
| 空家等管理活用支援法人が実施                                     |          |               |
| 支援法人による業務                                          | 国<br>1/2 | 地方公共団体<br>1/2 |



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

高齢者が健康で安心して暮らすことができる良質な住まいの推進に向けて、サービス付き高齢者向け住宅※の供給に対する支援について重点化を図る。

※一定の床面積とバリアフリーが確保され、状況確認・生活相談サービスを提供する高齢者向けの住宅として、都道府県等に登録された住宅

#### <現行制度の概要>

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対する支援を行う。

##### 補助要件

- 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること
- 家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2～25.6万円/月)とすること
- 入居者の家賃の額が、近隣同種の住宅の家賃の額と均衡を失わないこと
- 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
- 情報提供システムの運営情報の提供、更新を行うこと
- 新築・改修の場合は、都道府県や市区町村のまちづくり方針と整合していること
- 事業主体が運営する介護保険法に基づく指定事業所が指定取消等の対象である場合に、当該事業主体の組織的な関与があったことが認められないこと 等

##### 補助率・限度額

| 住宅                               | 補助率  | 限度額                     |
|----------------------------------|------|-------------------------|
| 新築                               | 1／10 | 床面積30㎡以上<br>(かつ一定の設備完備) |
|                                  |      | 135万円／戸                 |
|                                  |      | 床面積25㎡以上                |
|                                  |      | 120万円／戸                 |
|                                  |      | 70万円／戸                  |
| 改修、既設改修                          | 1／3  | 195万円／戸                 |
| 高年齢者生活支援施設<br>(地域交流施設等及び介護関連施設等) |      |                         |
| 新築                               | 1／10 | 1,000万円／施設              |
| 改修、既設改修                          | 1／3  |                         |
| 再エネ等設備                           |      |                         |
| 太陽光パネル・蓄電池                       | 1／10 | 合わせて4万円／戸               |
| 太陽熱温水器                           |      | 2万円／戸                   |

※ 事業内容によって補助率・限度額の引き上げ等あり



学校を改修して整備した住宅



高齢者生活支援施設における地域交流(イメージ)

## 4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

## 住宅・建築物省エネ改修推進事業 拡充

令和8年度予算概算要求額：  
社会資本整備総合交付金等の内数

サーキュラーエコノミーの実現に資する既存住宅の活用拡大を図るため、省エネ改修に加え、長寿命化や、子育て、防犯など地域の課題解決に向けた改修など、既存住宅の改修に対する支援を強化する。

## &lt;現行制度の概要&gt;

### 住宅

**省エネ診断** 民間実施：国と地方で2／3  
公共実施：国1／2

**省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)**

■ 交付対象となる費用

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

※ 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。  
※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。  
※ 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)。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

| 省エネ基準適合レベル   | ZEHレベル       |
|--------------|--------------|
| 300,000 円/戸  | 700,000 円/戸  |
| 交付対象費用の4割を限度 | 交付対象費用の8割を限度 |

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

【省エネ改修のイメージ】



LED照明



断熱材挿入



二重サッシ  
複層ガラス



高効率  
給湯器

※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

### 建築物

**省エネ診断** 民間実施：国と地方で2／3  
公共実施：国1／3

**省エネ設計等** 民間実施：国と地方で2／3  
公共実施：国1／3

**省エネ改修(建替えを含む)**

■ 対象となる工事

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、ZEHレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%  
公共実施：国11.5%

■ 補助限度額(国と地方が交付率23%で補助する場合)

| 省エネ基準適合レベル | ZEHレベル    |
|------------|-----------|
| 5,600 円/㎡  | 9,600 円/㎡ |

## 4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型) 拡充令和8年度予算概算要求額：  
環境・ストック活用推進事業(47.79億円)の内数

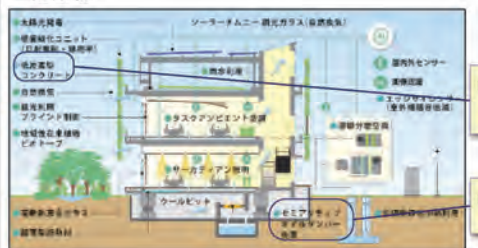
2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の脱炭素化をさらに推進するとともに、国際的な潮流に対応するため、ライフサイクルカーボンをより的確に算出・評価する先導的な事業等への支援を強化する。

## &lt;現行制度の概要&gt;

## 【事業概要】

CO<sub>2</sub>の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に寄与する先導的な技術が導入されるリーディングプロジェクトを支援

#### ■ 建築物



■ 建設時における省CO<sub>2</sub>効果がある技術

■ 建物を長寿命化させる取組

#### ■ 住宅



- 高断熱による外皮負荷削減とエネルギー消費量のミニマム化
- 水素吸蔵合金を利用した季節間のエネルギー融通システム
- EV・V2Hによる電力融通
- 街区の緑化、周辺地域の避難場所提供

## 「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的に評価

- ・学識経験者から構成される評価委員会において評価し、採択を決定
- ・「ライフサイクルカーボンをより的確に算出し削減する取組」等に資するプロジェクト等も積極的に評価

<補助対象> 設計費、建設工事費等のうち、先導的に評価された部分

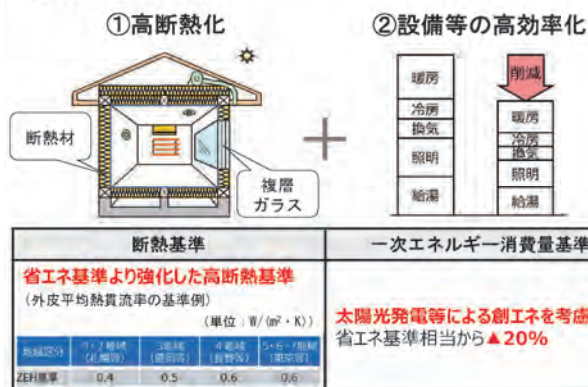
<補助率> 1／2 等

<限度額> 原則5億円／プロジェクト  
新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5% 等

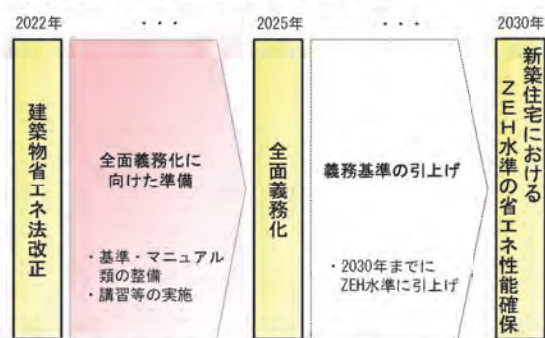
2050年カーボンニュートラルの実現に向け、2030年度以降の「新築住宅におけるZEH水準に相当する省エネ性能の確保」を確実に実現するため、現在の市場における取組状況を踏まえて、更なる普及が必要な賃貸住宅を対象に、ZEH水準の省エネ性能が確保された住宅の新築を支援する事業を創設する。

## &lt;現状・課題&gt;

## ●ZEH水準の住宅



## ●住宅の省エネ性能の向上の道すじ



## ●ZEH水準の賃貸住宅の割合(令和4年度): 19%

## ●関連する計画(閣議決定)

## ・地球温暖化対策計画(令和7年2月18日)

具体的には、2022年に改正された建築物省エネ法に基づき、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅の省エネルギー基準への適合を2025年度に義務化するとともに、**2030年度以降新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保**を目指し、総合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを速くとも2030年度までに実施する。・・・くわえて、規制強化のみならず、**2050年に住宅ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保**の実現に向けて、新築住宅についてはZEH基準の水準及びそれを上回る水準の省エネルギー性能を有する住宅の普及を図る。

## ・エネルギー基本計画(令和7年2月18日)

政府としては、2050年にストック平均でのZEH(Net Zero Energy House)・ZEB(Net Zero Energy Building)基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、これに至る**2030年度以降に新築される住宅・建築物はZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保**を目指すとの目標を掲げており、建築物省エネ法などの規制と支援措置を一体的に活用しながら、省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギーの導入拡大を進めていく。

建築物のLCAの実施によるLCCO<sub>2</sub>削減の推進(GX)と建築業界全体の生産性向上の推進(DX)を図るため、建築物のLCAの実施と建築BIMの普及拡大を一体的・総合的に支援する。

## &lt;現行制度の概要&gt;

## ●補助要件

## &lt;BIM活用型&gt;

- 次の要件に該当する建築物であること
  - ▶耐火/準耐火建築物等 ▶省エネ基準適合
- 元請事業者等は、下請事業者等による建築BIMの導入を支援すること
- 元請事業者等は、本事業の活用により整備する建築物について、維持管理の効率化に資するBIMデータ整備を行うこと
- 元請事業者等または下請事業者等またはその両者は、上記のうち大規模な新築プロジェクトにおいては、業務の効率化又は高度化に資するものとして国土交通省が定めるBIMモデルの活用を行うこと
- 元請事業者等及び下請事業者等は、「BIM活用事業者登録制度」に登録し、補助事業完了後3年間、BIM活用状況を報告すること。また、国土交通省が定める内容を盛り込んだ「BIM活用推進計画」を策定すること

## &lt;LCA実施型&gt;

- LCA算定結果を国土交通省等に報告すること(報告内容をデータベース化の上、国土交通省等において毎年度公表)
- 国土交通省等による調査に協力すること
- ※ BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合は、BIM活用型、LCA実施型のいずれの要件も満たすこと

## ●補助額等

## &lt;BIM活用型&gt;

- 設計調査費及び建設工事費に対し、BIM活用による掛かり増し費用の1/2を補助(延べ面積に応じて補助限度額を設定)

## &lt;LCA実施型&gt;

- LCAの実施に要する費用について、上限額以内で定額補助
  - BIMモデルを作成せずにLCAを行った場合: 650万円/件
  - BIMモデルを作成した上でLCAを行う場合: 500万円/件
  - ※ LCA算定に必要なCO<sub>2</sub>原単位も策定する場合の上限額は、400万円を加算

## &lt;BIMモデルを活用したLCAの実施イメージ&gt;



## 4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

## 優良木造建築物等整備推進事業

継続

令和8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(333.60億円)の内数

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる中大規模木造建築物の普及に資するプロジェクトや先導的な設計・施工技術が導入されるプロジェクトに対して支援を行う。

## &lt;現行制度の概要&gt;

## ● 補助対象事業者

民間事業者等

## ● 補助率・補助限度額

【調査設計費】木造化に関する費用の1/2以内

【建設工事費】木造化による増し費用の1/3以内

(ただし算出が困難な場合は建設工事費の7%以内)

【補助限度額】合計2億円

※先導的なプロジェクトの場合は、建設工事費及び上限を引き上げ

## ● 補助要件

- ① 主要構造部に木材を一定以上使用すること
- ② 建築基準上、耐火構造又は準耐火構造とすることが求められること
- ③ 不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供する用途であること
- ④ 木造建築物等の普及啓発に関する取組がなされること
- ⑤ ZEH・ZEB水準に適合すること
- ⑥ 伐採後の再造林や木材の再利用等に資する取組がなされること 等

※先導的なプロジェクトの場合は、有識者委員会で先導性を評価されること

【補助対象イメージ】



地上9階建て混構造事務所

【出典】熊谷組HP

# 令和 8 年度 環境省予算概算要求概要 (関連項目抜粋)

## 重点施策項目と個別施策

### 重点施策項目

1. 社会課題解決による持続可能な成長の推進～時代の要請への対応～
  - 1-1. 環境政策を通じた経済の持続的成長と豊かな生活環境の実現
    - (1) 「新たな成長」を生み出す3つの視点(炭素中立・循環経済・自然再興)からのGXへの投資拡大
    - (2) グリーンな経済システムの構築に向けた企業価値の向上と消費者・企業の行動変容の促進
  - 1-2. 再エネ・再生材・自然資本等の地域資源の高付加価値化による地方創生2.0の実現
  - 1-3. 自然資本を基盤とした国土形成と社会資本の価値向上
  - 1-4. 環境を軸とした戦略的な国際協調の推進による国際競争力の強化とグローバルサウスとの更なる連携
  - 1-5. 「新たな成長」に向けた環境関連の科学技術の開発・実証・社会実装とイノベーションの創出
2. 公害や災害を乗り越え、地域が共生する社会に向けた取組～不変の原点の追求～
  - 2-1. 「ウェルビーイング/高い生活の質」を実感できる安全・安心、かつ、健康で心豊かな暮らしの実現
  - 2-2. 東日本大震災、能登半島地震からの復興・創生及び今後の大規模災害への備え

## 住宅の脱炭素化促進事業(経済産業省・国土交通省連携事業)



【令和8年度要求額 9,000百万円(新規)】

環境省

戸建住宅のZEH化、集合住宅のZEH-M化、既存住宅の断熱リフォームによる脱炭素化を支援します。

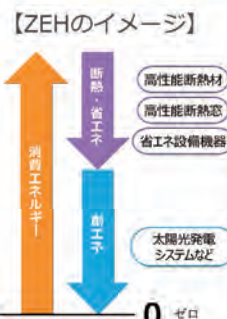
1. 事業目的 地球温暖化対策計画で示された2030年度、2035・2040年度の各目標や2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するため、住宅の断熱化や省エネ化等を支援し、住宅分野の脱炭素化とウェルビーイング/高い生活の質の実現を図る。

### 2. 事業内容

- (1) 戸建住宅・集合住宅のZEH化・省CO2化促進事業
  - ①新築戸建住宅のZEH・ZEH+化等支援  
ZEH※1又はZEH+※2の要件を満たす戸建住宅を新築する者に対する補助
  - ②新築集合住宅のZEH-M化等支援  
ZEH-M※3の要件を満たす集合住宅を新築する者に対する補助
  - ③既存住宅のZEH化改修促進支援  
既存住宅をZEH水準の要件を満たす住宅に改修する者及び既存住宅の省エネ診断を行う者に対する補助
- (2) 既存住宅の断熱リフォーム支援事業  
既存住宅の断熱リフォームを行う者に対する補助
- (3) 省エネ住宅の普及拡大に向けた課題分析・解決手法に係る調査検討事業  
省エネ住宅に関する課題分析・調査検討業務の委託

※1 ZEHは、快適な室内環境をもちながら、住宅の断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ること。1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅  
※2 ZEH+はZEH以上の更なる省エネと断熱性能等級6以上の外皮性能を満たした上で、再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置、省エネエネルギーマネジメントの要素のうち1つ以上を満たす住宅  
※3 ZEH-Mは、「ZEH」と同様に年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロとなることを目指した集合住宅(住棟)

### 4. 事業イメージ



#### 【補助額/補助率】

|              | 地域区分/階層等 | 補助額/補助率  |
|--------------|----------|----------|
| 戸建住宅 ZEH※1   | 1～3      | 55万円/戸   |
|              | 4～8      | 45万円/戸   |
| 戸建住宅 ZEH+※1  | 1～3      | 90万円/戸   |
|              | 4～8      | 80万円/戸   |
| 集合住宅 ZEH-M※1 | 低層       | 40万円/戸※2 |
|              | 中層       | 40万円/戸※2 |
|              | 高層       | 1/3※3    |
| ZEH化改修促進     | 戸建・集合    | 1/3相当※4  |
|              | 省エネ診断    | 1/3      |
| 断熱リフォーム※1    |          | 1/3※4    |

※1 追加設備等に対する補助あり  
※2 LCCO2の算定を行った場合50万円/戸  
※3 過去に採択された案件の継続分に限る  
※4 補助上限あり

### 3. 事業スキーム

- 事業形態 (1) (2) 間接補助事業 (3) 委託事業
- 補助対象・委託先 (1) (2) 住宅取得者等 (3) 民間事業者・団体
- 実施期間 令和8年度～令和10年度

お問合せ先: 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室(住宅・建築物脱炭素化事業推進室) 電話: 0570-028-341

住宅の脱炭素化促進事業のうち、

## (1) 戸建住宅・集合住宅のZEH化・省CO2化促進事業 (経済産業省・国土交通省連携事業)



戸建住宅のZEH化、集合住宅のZEH-M化による省エネ・省CO2化を支援します。

### 1. 事業目的

地球温暖化対策計画で示された2030年度、2035・2040年度の各目標や2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するため、住宅の断熱化や省エネ化等を支援し、住宅分野の脱炭素化とウェルビーイング/高い生活の質の実現を図る。

### 2. 事業内容

- ① 新築戸建住宅のZEH・ZEH+化等支援
  - 1) ZEH、ZEH+への定額補助  
ZEH：(1～3地域) 55万円/戸、(4～8地域) 45万円/戸  
ZEH+：(1～3地域) 90万円/戸、(4～8地域) 80万円/戸
  - 2) 上記に加え、蓄電システム、CLT(直交集成板)、EV充電設備等に別途補助
- ② 新築集合住宅のZEH-M化等支援
  - 1) 低層ZEH-M(3層以下)、中層ZEH-M(4、5層)への定額補助：40万円/戸※1
  - 2) 高層ZEH-Mは過去に採択した複数年度の案件の実施分の定率補助(1/3)
  - 3) 上記に加え、蓄電システム※2、CLT(直交集成板)、EV充電設備等に別途補助  
※1 LCCO2の算定を行った場合：50万円/戸  
※2 水害等災害時の電源確保に配慮した蓄電システムを導入する場合は、一定の経過措置あり
- ③ 既存住宅のZEH化改修促進支援
  - 1) 既存住宅をZEH水準の要件を満たす住宅に改修する者に対して、改修に要する費用の3分の1相当を定額補助(上限250万円/戸)
  - 2) 既存住宅の省エネ診断を行う者に対して定率補助(1/3)

### 3. 事業スキーム

- 事業形態 間接補助事業
- 補助対象 住宅取得者等
- 実施期間 令和8年度～令和10年度

### 4. 補助対象の例

【住宅の省エネ性能】

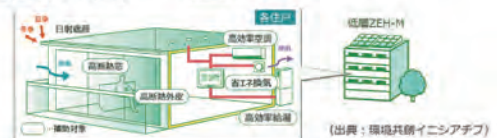
|              | 戸建住宅     |            | 集合住宅(ZEH-M) |       |    |
|--------------|----------|------------|-------------|-------|----|
|              | ZEH+※3   | ZEH        | 低層          | 中層    | 高層 |
| 外皮基準         | 断熱性能等級6  |            | 断熱性能等級5     |       |    |
| 一次エネルギー消費削減率 | 30%以上    |            | 20%以上       |       |    |
| 省エネ率         | 100%以上※4 | 100%以上※4,5 | 75%以上       | 50%以上 | —  |

※3 ①再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置、②高度エネルギーマネジメントの要案のうち1つ以上を満たす  
※4 寒冷地、低日照、多雪地域は、再エネ含む一次エネルギー消費削減率75%以上  
※5 都市部狭小地等、多雪地域は、要件としない

#### ①、③ZEHの例



#### ②低層ZEH-Mの例



住宅の脱炭素化促進事業のうち、

## (2) 既存住宅の断熱リフォーム支援事業 (経済産業省・国土交通省連携事業)



既存住宅の断熱リフォームによる省エネ・省CO2化を支援します。

### 1. 事業目的

地球温暖化対策計画で示された2030年度、2035・2040年度の各目標や2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するため、住宅の断熱化や省エネ化等を支援し、住宅分野の脱炭素化とウェルビーイング/高い生活の質の実現を図る。

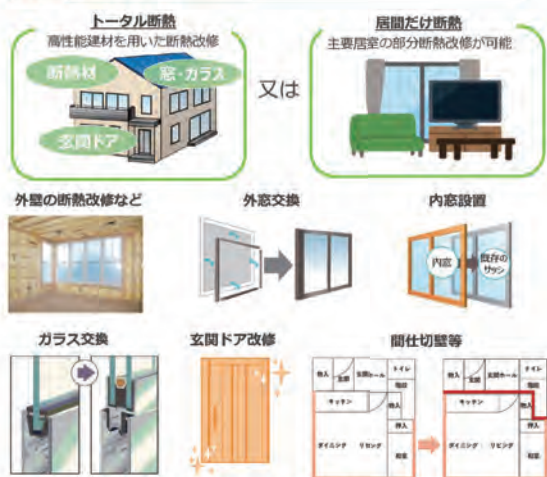
### 2. 事業内容

- 既存住宅の断熱リフォーム(トータル断熱、居間だけ断熱)を行う者に対して1/3補助を実施
- ① トータル断熱  
住宅全体の一次エネルギー消費量のうち、暖冷房エネルギーの削減率が15%以上となるよう、主要居室を中心に断熱材、窓、ガラス等を改修・交換
  - ② 居間だけ断熱  
居間(主要居室)の全部の窓を改修  
いずれの場合も、断熱材・窓の断熱改修と同時に実施する玄関ドア、間仕切壁、最上層以外の天井の断熱改修も補助対象
- 【補助上限額】
- ・既存戸建住宅：上限:120万円/戸
  - ・既存集合住宅：上限:15万円/戸(玄関ドアも改修する場合は上限20万円/戸)

### 3. 事業スキーム

- 事業形態 間接補助事業
- 補助対象 住宅所有者等
- 実施期間 令和8年度～令和10年度

### 4. 補助対象の例



断熱材・窓と同時に玄関ドア、間仕切壁等の改修も補助

お問合せ先：環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室(住宅・建築物脱炭素化事業推進室) 電話：0570-028-341

# 令和 8 年度 経済産業省予算概算要求概要 (関連項目抜粋)

## 個別施策

### 高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金

令和 8 年度概算要求額 550億円

資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部  
省エネルギー課、水素・アンモニア課

| 事業目的・概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 事業スキーム（対象者、対象行為、補助率等）                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>事業目的</b></p> <p>家庭で最大のエネルギー消費源である給湯分野について、ヒートポンプ給湯機や家庭用燃料電池等の高効率給湯器の導入支援を行い、その普及を拡大することにより、「2030年度におけるエネルギー需給の見通し」の達成に寄与することを目的とする。</p> <p>また、家庭部門への高効率給湯器の導入を加速することにより、温室効果ガスの排出削減と我が国の産業競争力強化を共に実現する。</p> <p><b>事業概要</b></p> <p>消費者等に対し、家庭でのエネルギー消費量を削減するために必要な高効率給湯器（ヒートポンプ給湯機、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池）の導入に係る費用を補助する。</p> <p>昼間の余剰再生エネ電気を活用できる機種やより性能の高い機種など、一定以上の要件を満たしたものに対して補助を行うこととし、引き続き、高効率給湯器導入にあわせて寒冷地の高額な電気代の要因となっている蓄熱暖房機等の設備を撤去する場合には、加算措置を行う。</p> | <p>国 → 補助（定額） → 民間企業等 → 補助（定額※） → 消費者等</p> <p>※ 機器・性能毎に一定額を補助。</p> <p><b>成果目標・事業期間</b></p> <p>2030年度におけるエネルギー需給の見通しにおける家庭部門の省エネ対策（1,200万kl）中、家庭部門への高効率給湯器の導入を促進し、本事業による効果も含めて、省エネ量264.9万klの達成を目指す。</p> |

### 既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業

令和 8 年度概算要求額 25億円

資源エネルギー庁  
省エネルギー・新エネルギー部  
省エネルギー課

| 事業目的・概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 事業スキーム（対象者、対象行為、補助率等）                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>事業目的</b></p> <p>設置スペース等の都合から、ヒートポンプ給湯機等の導入が難しい既存賃貸集合住宅向けに、小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入を促進することにより、「2030年度におけるエネルギー需給の見通し」の達成に向けた取組を加速させるとともに、エネルギーコストの上昇に強い社会の構築につなげることを目的とする。</p> <p><b>事業概要</b></p> <p>既存賃貸集合住宅における小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入に係る費用を補助（定額）する。</p> <p>また、業界団体やメーカー等と連携して全国のオーナー・消費者向けに給湯器を省エネ型に変えることの重要性を周知・広報し、省エネ型給湯器への更新を促す。</p> | <p>国 → 補助（定額） → 民間企業等 → 補助（定額※） → 民間企業等</p> <p>※機能毎に一定額を補助</p> <p><b>成果目標・事業期間</b></p> <p>2030年度におけるエネルギー需給の見通しにおける家庭部門の省エネ対策（1,200万kl）中、家庭部門への小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入を促進し、本事業による効果も含めて、省エネ量264.9万klの達成を目指す。</p> |

## ジャパンホームショー&ビルディングショーのご案内

住宅生産団体連合会は、今年も日本能率協会が主催する「Japan Home Show & Building Show 2025」に共催団体として、他の共催3団体（リビングアメニティ協会、日本建材・住宅設備産業協会、日本建築家協会）と共に参画します。

今回で47回を数える本展は、神戸芸術工科大学 松村秀一学長を実行委員長、積水ハウス株式会社フェロー 河崎由美子氏を副委員長とし、当団体の平松専務理事も共催委員として入り開催準備中です。

その中で今回も昨年同様に住団連としての講演枠にて講演を予定しております。会場内では他に約50本の講演会と多数の企業がブースを構える予定です。9月下旬より来場事前登録が開始となっています。ぜひ住団連の講演と併せてご来場をご検討ください。



### ＜展示会の概要＞

- 名 称：【Japan Home Show & Building Show 2025（ジャパンホームショー&ビルディングショー 2025）】
- 会 期：2025年11月19日（水）～21日（金）10:00～17:00
- 会 場：東京ビッグサイト（有明・東京国際展示場）西展示棟
- 後 援：外務省 経済産業省 国土交通省 林野庁  
独立行政法人日本貿易振興機構（ジェトロ） 独立行政法人住宅金融支援機構（順不同）
- 主 催：一般社団法人日本能率協会
- 共 催：一般社団法人リビングアメニティ協会 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会  
一般社団法人住宅生産団体連合会 公益社団法人日本建築家協会
- 来場方法：公式ホームページ：<https://www.jma.or.jp/homeshow/tokyo/> をご覧ください。

### ＜住団連 講演について＞

テ ー マ：“2050年に向けた日本の住まいまちづくりの方向性”

講演要旨：2050年度中に閣議決定して2026年度からスタートする予定の新しい国の住生活基本計画では、2050年の日本からのバックキャストを意識しての計画が模索されている。この中で、今後の日本の住まいまちづくりのあり方も議論されているが、ここでは、その方向性と発表者なりの具体的なイメージを皆さんと共有できればと思っている。

講演日時：11月20日（木）11:40～12:30 JHBS ステージB会場にて

講演者：東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 教授 大月 敏雄



大月 敏雄 教授

### ＜お問い合わせ先＞

展示会全般について：（一社）日本能率協会 ジャパンホームショー&ビルディングショー 事務局 石郷岡  
〒105-8522 東京都港区芝公園 3-1-22 Tel：03-3434-1988 Email: [jhbs@jma.or.jp](mailto:jhbs@jma.or.jp)

講演について など：（一社）住宅生産団体連合会 吉雄

# 住生活基本計画の中間取りまとめを受けての民間プレイヤーへの期待

東京大学大学院工学系研究科 建築学専攻 教授 大月敏雄氏

令和7年度 第1回住宅政策勉強会において、社会整備資本審議会 住宅宅地分科会長である東京大学大学院工学系研究科 建築学専攻 大月敏雄教授をお招きし、「住生活基本計画の中間取りまとめを受けての民間プレイヤーへの期待」と題して講演をいただいた。その一部を抜粋して紹介する。

## 1. 日本の住宅政策の流れと課題とSDGs

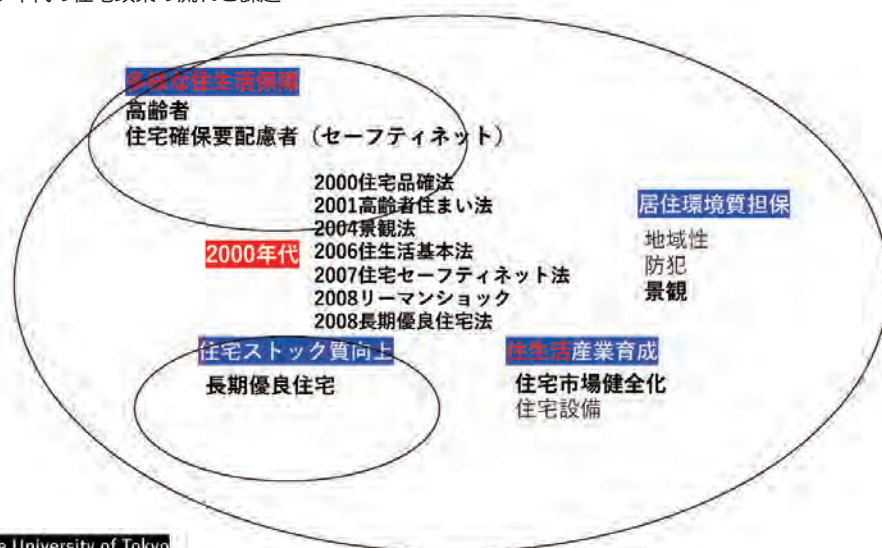
戦後の日本は、420万戸の住宅が不足しているという問題に直面していた。住宅不足解消に向けて1966年に住宅建設計画法が策定され、政府は民間とともに新築住宅の建設を一気に進め、1970年代まで住宅ストックの形成を最重要項目として掲げていた。この結果、1973年には全都道府県で数値的に住宅不足が解消され、次の段階として、量より質が重視されるようになった。住宅の質とは何なのか——最初に挙げられたのは面積や部屋数で、1976年には居住水準が設定された。続いて、耐震や省エネなどの性能、住宅設備などの充実が進んだ。高品質で価値のある住宅を建設していく流れの中で、“住宅産業”という言葉が生まれ、普及していった。アメリカからの影響もあり、住宅産業は日本経済への寄与策の1つとして期待され、

1980年代までは住宅ストックの質を上げながら住宅産業を育成していく時代となった。

1990年代からは少し趣が変わってくる。特に1995年の阪神・淡路大震災の発生とそれを受けて制定された耐震改修促進法を契機に、既存ストックに対しても質の向上が求められるようになった。耐震のほか、90年代では高齢化も課題となり、バリアフリーも重要視された。さらに、住宅そのもののだけでなく、地域性や防犯性など、住宅を取り巻く住環境やまちづくりも重要視されるようになっていった。

2000年代になると、多様化する人々の生活へどのように対応していくかが課題となった。「住宅ストックの質の向上」、「住生活産業の育成」、「居住環境の質の確保」というこれまでの住宅政策のテーマを拡充した上で、新たに「多様な住生活確保」という項目が加

【図1】2000年代の住宅政策の流れと課題



©大月敏雄@the University of Tokyo

【図 2】 2010 年代の住宅政策の流れと課題と SDGs



わった（【図 1】）。まずは高齢者への対応として、高齢者住まい法の制定とサービス付高齢者向け住宅の創設が挙げられる。高齢者の数が増えるだけでなく、長寿化していく——当時は 60 歳代までの生活は容易に想像がついたが、後期高齢者が身近にいることも稀で、どう支えていくかが課題となった。また、2006 年に住生活基本法が制定され、政府が旗を振って計画的に建設を推し進めるスタイルから、目指すべき住生活のあり方を議論して市場を健全化していくスタイルへと変化した。市場を重視する一方で、そこから外れてしまった住宅確保要配慮者への対応も課題となり、2007 年に住宅セーフティネット法が制定された。

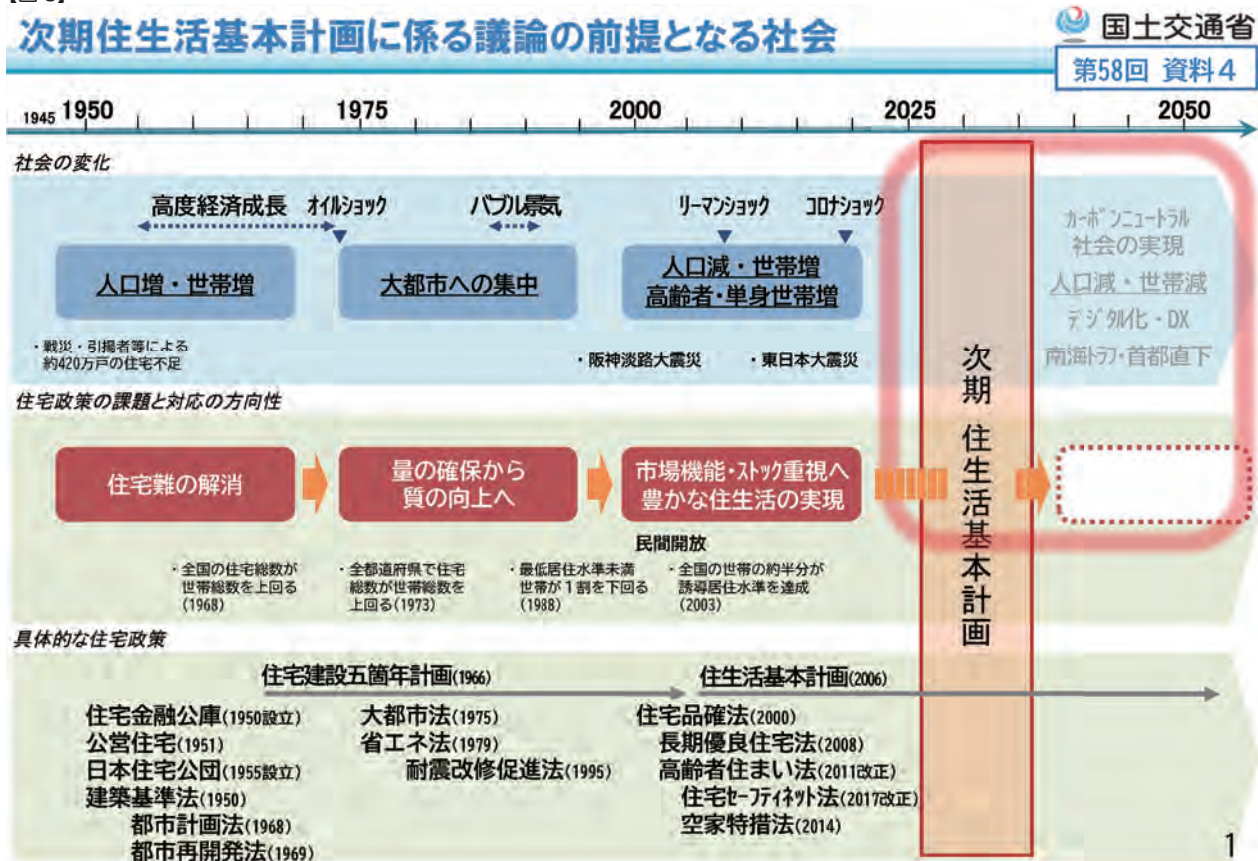
2010 年代以降は、さらなる多様性への対応が課題となっている。ひとり親世帯、外国人、障害者、LGBTQ など、それぞれが住宅課題に直面していることが明るみになってきた。高齢化も進み、孤独死やコミュニティの衰退も深刻化している。さらに、世界的なパンデミック・異常気象・自然災害が発生し、これらから生まれた新たな日常・脱炭素・災害対策などへも対応していく必要がでてきた。これまで掲げてきた 4 つの項目に加え、新たに世界的規模の課題が取り巻いている状況である。これらの課題に SDGs の目標をそれぞれ紐づけていくと、【図 2】のようになる。こうして複雑に絡み合った山積する課題に対し、同時にどうやって対応していくかということが非常に重要となる。

## 2. 住生活基本計画の議論の方向性

現在、社会資本整備審議会住宅地分科会で議論を進めている次期住生活基本計画の素案が 7 月 30 日に発表された。これまでと比べて力点が置かれているのは、「新しい既存住宅の流通」と「総合相談業務（住生活リテラシー支援）」だと考えている。

この議論の前提となる社会として国土交通省が提示しているのが【図 3】である。2025 年までは前述した内容とほぼ同じだが、2000 年以降の四半世紀が終わり、次の四半世紀となる 2050 年までの社会変化として、カーボンニュートラル社会の実現、人口・世帯減、デジタル化・DX、南海トラフ・首都直下地震などへの対策が挙げられている。それらに対し、これまで「住宅難の解消」、「量の確保から質の向上へ」、「市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現」と変化してきた住宅政策はどのような方向性へと変化していくのか——まだ決定はしていないが、おそらく「100 年人生を支える多様な住生活の実現～そのための基盤（住まい・住宅地）づくり～」と「住生活リテラシー支援」といった方向性が示されるのではないかと考えている。我々の世代ではまだ想像できないが、我々の子ども世代では、かなりの割合で 100 歳まで生きようになるといわれている。こうした 100 年人生を支える方策の 1 つとして、一人ひとりに寄り添いながら住生活リテラシーを高めていくための支援が非常に重要である。

【図 3】



### (1) 個人的に考える方向性

ここで、今年1月の社会資本整備審議会住宅地分科会で発表した個人的な意見の一部を抜粋して紹介する。

#### ① 国の構え

国としては、確保すべき居住環境の考え方を示す際、面積だけではなく医療・職業・住宅がセットになった“医職住”の居住環境も示す必要がある。また、日本ではまだ取り上げられていない音環境についても、新たに盛り込みたい項目の1つとして挙げられる。特に集合住宅で問題となっていることが多いが、住宅内だけでなく住宅と屋外の問題もある。日本では子どもたちの声がうるさいという周辺住民からの苦情により、残念ながら子供たちが公園を利用できなくなったケースがある。一方、海外では時間を限定することで、子どもたちが騒音を出すことを権利として認めているところもある。

#### ② 区市町村における総合住宅政策力強化

住宅政策に関わる区市町村担当者がその地域の不動産や居住者の動向を深く把握しないまま、住宅マスタープラン等を策定しているケースを各地で目にしてきた。今後は区市町村の担当者だけではなく、

マスタープランづくりから地域の関連するプレーヤーと連携し、行政と地域が一丸となってまちづくりができる体制を整備していくことが必要である。

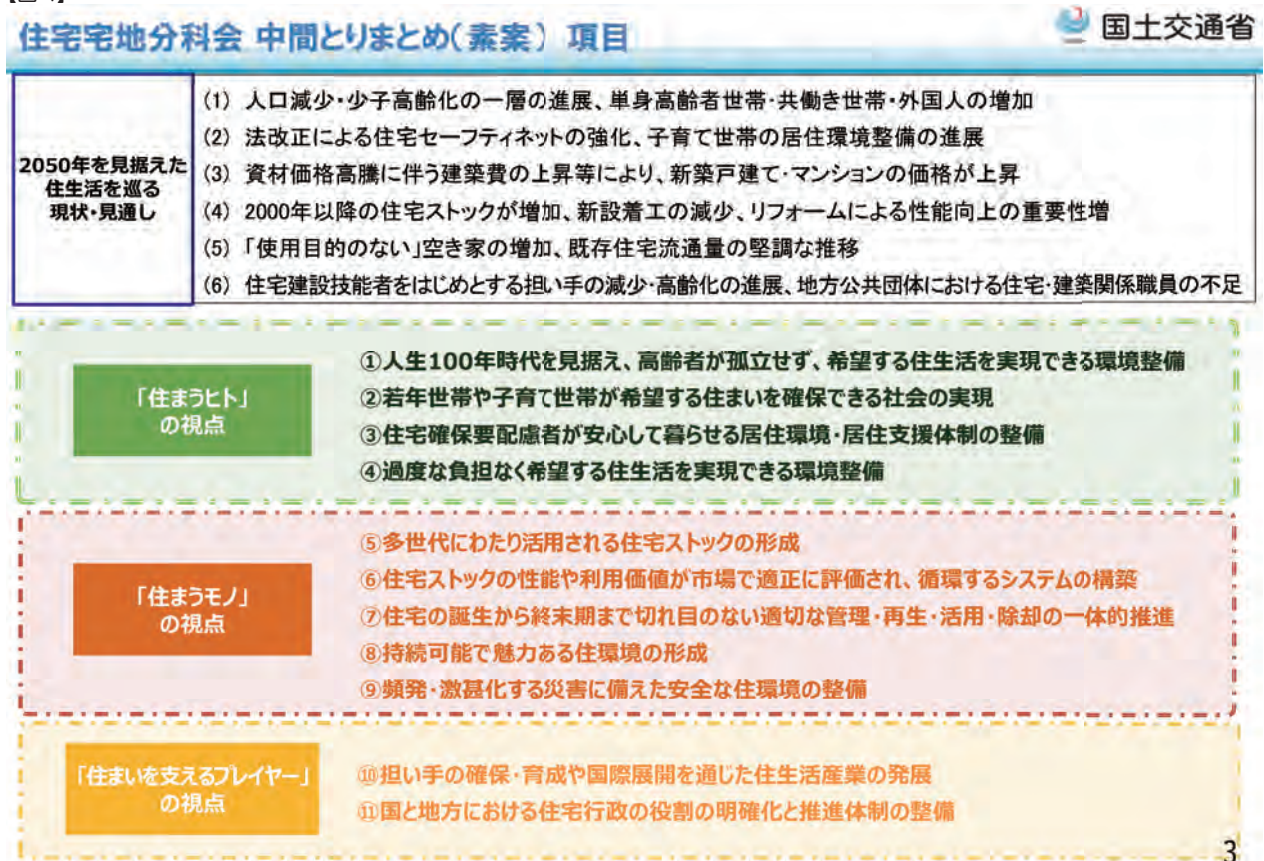
#### ③ 地域住宅ストックのアセットマネジメント

現在、地域の住宅ストックとして公営・公的・民間賃貸・戸建・分譲マンション等、それぞれ個別に議論が行われている。住宅ストックが増え続け、住まい方も多様化していくこれからは、住まい全体のアセットマネジメントが必要となってくる。地域内の住まいのアセットマネジメントは、行政でしか担えない分野である。団地再生では、ようやく法律が整備され、地域の再生推進団体を底上げしていこうという動きが出てきている。今後は全国各地でこうした取り組みが行われることが望ましいと考えている。公営住宅でも、より柔軟な目的外使用ができるようにする議論も出てきている。これらにより、地域の居住者が住宅ストックの種別をどう組み合わせるかで住んでいくか、自分の住まい方に合わせて選択していくことが可能となる。

#### ④ 空き家・多拠点居住・移住定住の総合施策

日本では1つの家族は1つの住宅に住むという概念を持っている人が多い。昨今では空き家も増え

【図 4】



ているため、多拠点居住を目的として地域の既存住宅に再投資してもらうことは、地域経済の循環にも寄与することとなる。しかし、現在はこうした多拠点居住や移住・住替えへの施策はかなり手薄である。移動や交通の問題ではなく、日本各地にどのような魅力的な暮らしができる町や村があるのか、それをプロデュースするためにはどのような再投資が必要なのか、といった戦略的な手法が重要となってくる。

関連して、現在少しずつ議論されてきているテーマとして、多拠点居住をした場合の市民権の按分が挙げられる。私の例でいえば、現住所である東京都区文京区、実家のある福岡県八女市、まちづくり等で関わりのある静岡県下田市の3拠点が、これらで選挙権などを4:4:2で按分する。DXが進めば実現は難しくないと考えられるが、実際にはあらゆる問題が発生し、多くの時間を要すると推察される。しかし、もしこれが実現すれば、行政を超えた人々の往来や経済の流通など、あらゆる循環が生まれてくる。日本全国を住替えていくような基盤をどのように構築していくか、目論見を立てる上では非常に重要な方向性だと考えている。

## (2) 中間とりまとめ(素案)の方向性

中間とりまとめ(素案)は、「住まうヒト」・「住まうモノ」・「住まいを支えるプレーヤー」の3つの視点から11の項目で構成されている(【図4】)。

「住まうモノ」の視点では、住生活を巡る現状と見通しとして以下の内容が挙げられ、新しい既存住宅の流通の必要性が示されている。

### (住宅ストックの性能全般)

●新築、建替えや除却により住宅ストックの置換えが進み、2048年には人が居住している住宅のうち少なくとも約6割が2000年以降に新築された住宅ストックになると推計されている。一方で、人が居住している住宅ストック数と比較した新設住宅着工戸数の割合は年々減少しており、リフォームによる性能向上の重要性が今後更に増していくと考えられる。

また、検討の方向性として、以下も挙げられている。

●これまでの「住宅そのものの性能や機能を一律に充実させる」政策をより一歩深め、国民それぞれの暮らし・住まいの **Well-being** を満たす政策を本格的に推進していくことが求められる。

この“Well-being”がキーワードの1つで、この延長線上にある「総合相談業務」が重要な役割を果たすこととなる。

- 2050年に向けた人生100年時代の中では、その時々ライフスタイルに適した住宅への住替えやリフォームが、豊かで安心した住生活を送ることに寄与する。このためには、住宅が多様な世帯や世代に住み継がれるとともに、特に**高齢期の住生活を支えるように住宅を資産として活用**できることが必要であり、**既存住宅の性能や利用価値の「見える化」**や、**再投資への適正な評価**、適切な維持管理と流通を支える**評価制度や金融制度の整備**を実現していくことが求められる。

現在では既存住宅が負の遺産となっているケースも少なくない。これらを資産とするために性能や利用価値を「見える化」する手段として、インスペクションが重要となる。インスペクションは、買う側が不利益を被らないようにチェックするものだけではなく、所有者が自分の資産を理解するためのものでもあったと考えたい。そして、その資産をどう活用していくかを考

える。つまり、これこそが住まいのリテラシーである。住宅を購入して住んで終わり——こうした既存住宅のあり方を一歩前進させることが今後25年間で形づくられなければならないと考えている。

### 3. 既存住宅流通の新たな展望

住宅流通量の推移をみると、新築住宅が減少する一方で既存住宅は徐々に増加している。2013年からの10年間で約10%増加し、2023時点で全体の4割を占めている（【図5】）。

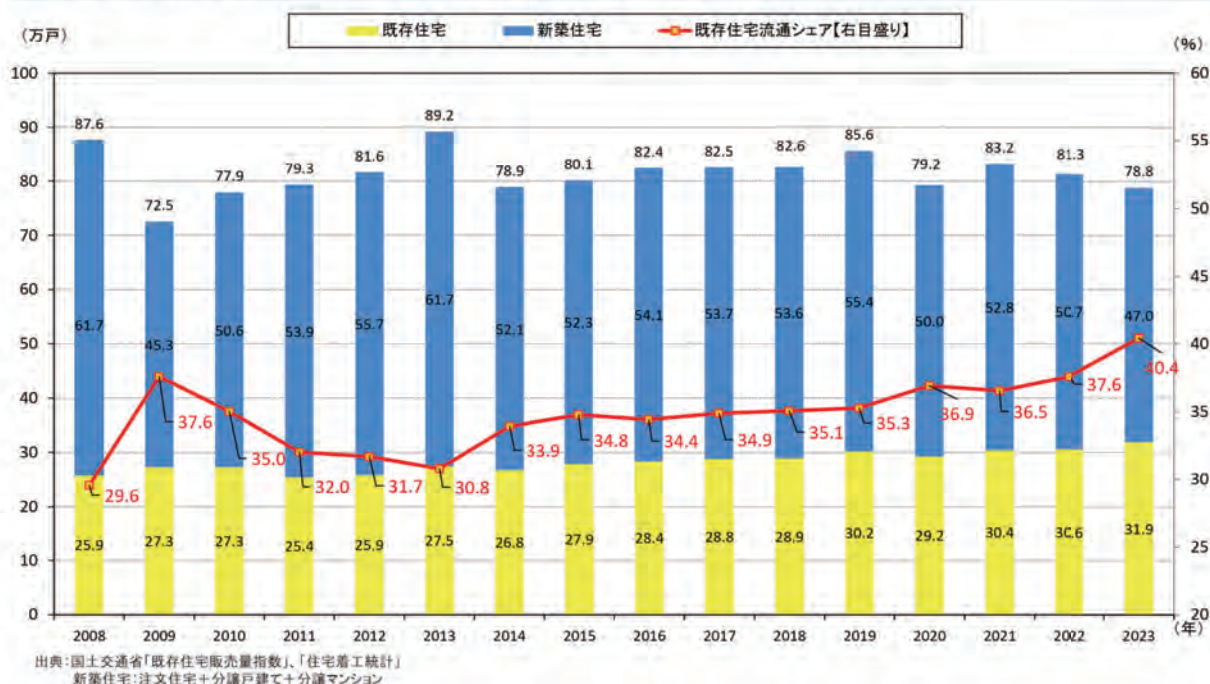
昨年未から開催されている「既存住宅市場の整備・活性化懇談会」の中で、既存住宅の市場流通に向けた領域として、「流通A」、「流通B」という考えが示されている（【図6】）。「流通A」とは、これまで一般的とされてきた性能維持や向上を促進する市場で、性能・利用価値ともに高いストックで流通を図ることをいう。「流通A」を一般的としてきた結果、性能は低い利用価値の高いストックは流通されずに残ってし

【図5】

#### 既存住宅流通量の推移（戸建住宅＋マンション）

国土交通省  
第58回 資料4

○ 新築住宅が減少傾向にある一方、既存住宅は少しずつ増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約4割。この10年間で9.6P上昇（2013年 30.8% → 2023年 40.4%）。



まっている状態である。例えば、旧耐震ではあるが居室を耐震化することで住み続けられる住宅、まちづくりが活発化している地域の古い建築物の利活用などが挙げられる。既存住宅市場の整備・活性化懇談会では、こうしたストックの利活用を促進する市場を「流通B」として新たに考える必要があるという見解を示した。

「流通B」においてはインスペクションが必須となるが、既存住宅状況調査等の状況を見ると、インスペクションを実施しているのは流通全体の約3割にとどまっている（【図7】）。既存住宅状況調査技術者数は2024年時点で約17,000人いる一方で、主に作業内容と費用が見合わないなどの理由で実施率が上がっていない。インスペクションの制度はあるものの、まだ認知度が低い。さらに、この制度をどのように運用すれば、将来の住生活全体の底上げへとつながっていくかということを考えている人はほとんどいない状況である。こうした状況を打破すべく、住団連が中心となって業界全体でインスペクションの普及促進に取り組んでいただきたいと考えている。

また、既存住宅の流通で重要となる要素の1つが買取再販で、こちらも増加傾向にある。空き家もしく

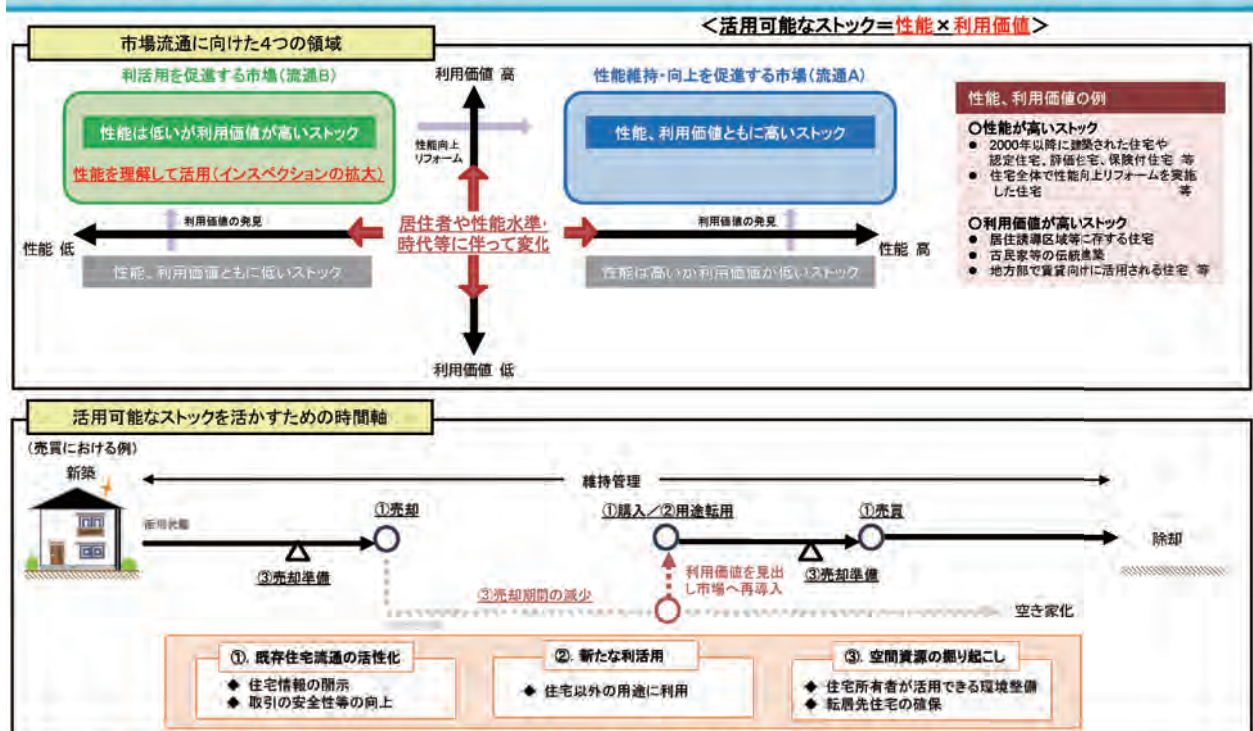
は空き家予備軍を買取り、必要に応じた投資を行って流通させていく中で、インスペクションがこれほど実施されていないのは非常に不思議である。現状のインスペクションは、アメリカからの影響もあり、買い手が不利益を被らないためのものとして宅建業法に組み込まれている。重要事項説明書にインスペクションを実施するかどうか記載されているが、日本では買い手が追加料金を払ってまで実施しないケースが多い。

買い手によるインスペクションは市場流通の原理として、もちろん正しいことである。しかし、現在問題となっているのは空き家だけでなく、住宅の老朽化と住む側の高齢化である。リタイア後、住宅設備を交換するために数十万円が必要となり、それが積み重なれば住宅の売却や施設等への転居も検討しなければならない。そして売却する際には、住宅という財産をほぼ価値がゼロの状態を手放すこととなる。そこで売り手によるインスペクション（セルフインスペクション）が重要となってくる。自分の財産の強みと弱み、課題とその解決の方向性が明確となり、どれだけ投資すれば弱みが強みになるのかといったこともわかる。さらに、相続対策として登記確認も含めた土地のインスペ

【図6】

## 本懇談会における議論の整理

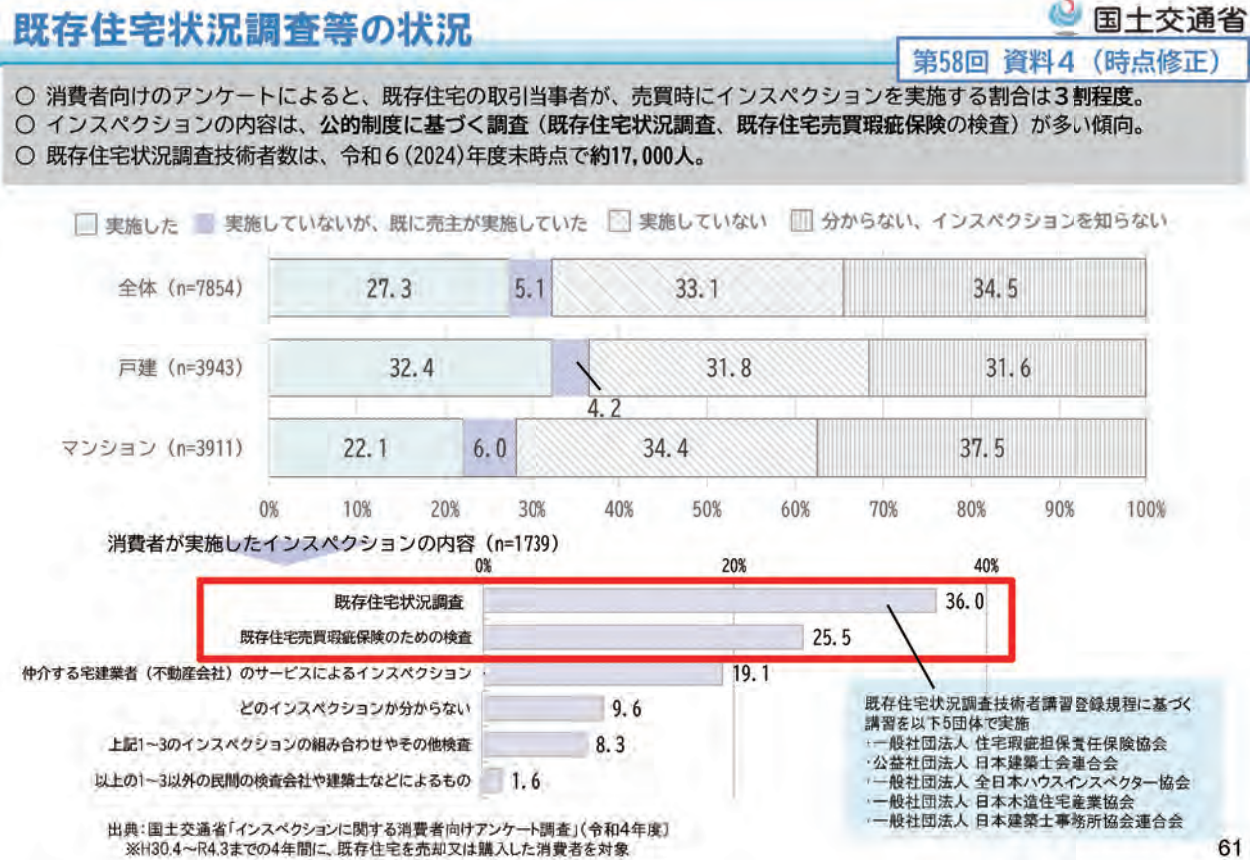
国土交通省



2050年に向けた政策の方向性：活用可能なストックの利活用を促進→住宅ストックの循環の加速化

将来的には、利用価値のある住宅が利活用される市場を目指すとともに最大限の性能向上を図る

【図 7】



61

クシオンも重要となる。今後住む予定がないのであればリノベーションして利活用する、改修するのであればどの補助金を利用可能なのかなど、こうした住まいの総合相談ができる窓口が必要となってくる。

## 4. 住まいの総合相談

住まいの総合相談は、住生活基本計画では「住生活支援業務」、「住生活リテラシー支援業務」とされている。このリテラシーという言葉は、まだあまり認知されていないが、これまで住宅政策の中では住教育という分野があった。幼少期から住まいづくりに慣れ親しんでもらう、住宅の発注方法を学んでもらうなどという子どもに向けた教育だった。今後は少し形を変えて、50歳代の住宅リテラシーを底上げして支援を行っていくことが必要となる。

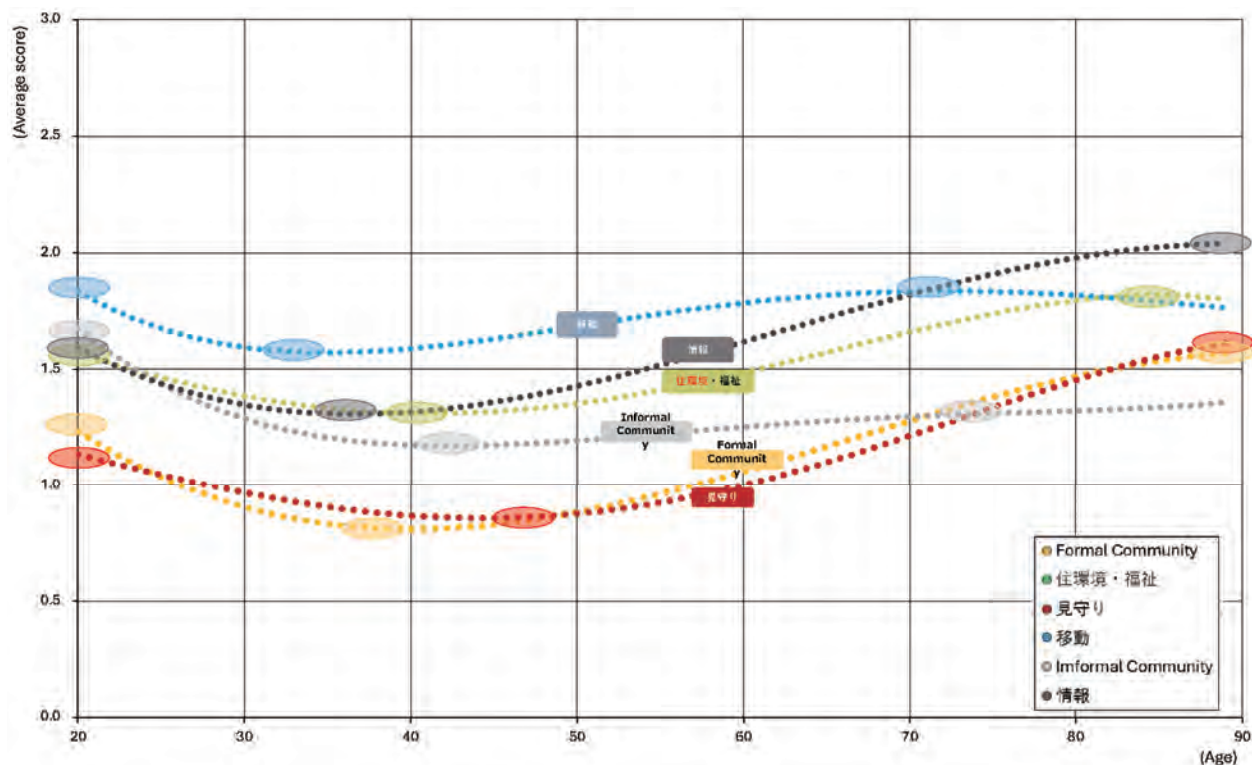
なぜ50歳代なのか——子育てが終わったと同時に親世代の介護や相続問題が山積していて、特に悩みの多い世代だといえる。近居の研究結果をみると、親と

近居をすることで一緒に子育てを行っている年齢層と子と近居することで一緒に親の介護を行っている年齢層は【図8】のようになった。近居のスタイルが変化する分岐点が55歳～59歳にあり、100年人生の約半分で子育てから親の介護のフェーズへと変化していくことがわかる。

私が所属する東京大学の高齢社会総合研究機構における100年人生を支えるための地域評価指標づくりの議論では、考えられる指標は大きく①フォーマルコミュニティ②住環境・福祉③見守り④移動⑤インフォーマルコミュニティ⑥情報・相談窓口、に分けられ、合計44項目が挙げられている（【図9】）。これらを日本全国の人口構成のバランスに応じて20歳～90歳までの地域環境への重要度を数値化したのが【図10】である。30歳～40歳は住宅購入や子育てがあり、地域環境にあまり目が向けられていないことが多く、数値が一番低くなっている。その後、年齢を重ねにつれ地域環境への期待が高まっていく一方で、80歳を超えると住宅内で過ごすことが増える傾向にあるため、また期待値が下がっていくという結果になった。この下方向に弧を描いている曲線と上方向に弧を描い



【図 10】年齢による重要度の変化



文部科学省科研基盤 (A) 100 年人生における地域診断指標づくり

■研究メンバー<建築>大月・松田・李<医学>飯島・孫・田中(友)・田中(敏)<社会学>祐成・菅原・井口・新<テクノロジー>二瓶・檜山・三浦・藪

ている曲線の変曲点も 55 歳あたりとなっている。

つまり、住まいを取り巻く環境の認識の仕方が 50 歳代でシフトチェンジを迎えるのである。子ども中心の人生から親中心の人生となり、最終的には自分の人生がどうなっていくのか、多くが不安を感じている。こうした不安にどう筋道をつけて政府として支援していくのか、50 歳代の人々が自分の将来に再投資できるような環境を整えていく必要がある。このためには、ゼロベースではなく住生活産業に携わってきた人達がリテラシー支援を行うこと、さらにその中でビジネスモデルを構築していく仕組みづくりが求められている。こうした住生活リテラシー支援業務の担い手となる窓口との「つなぎ」役は住団連が一番適任だと考えている。

今までの日本は、憲法第 25 条の“健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する”という生存権をベースに住宅が確保されてきた。今後はこれに加えて、憲法第 13 条の“すべての国民は個人として尊重さ

れる。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他国政の上で、最大の尊重を必要とする”という幸福追求権をベースとした、その人なりの幸福が実感できる居住環境の実現が求められている。これこそまさに“Well-being”であり、住宅政策から居住政策への転換が求められていると考えている。

#### ■大月敏雄（おおつきとしお）氏 プロフィール



東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 教授。

1967 年福岡県生まれ。東京大学工学部建築学科卒業、同大学院博士課程単位取得退学。博士（工学）。横浜国立大学工学部建設学科助手、東京理科大学工学部建築学科准教授を経て現職。専門は建築計画、住宅地計画、ハウジング。著書は『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（編著、学芸出版社）、『集合住宅の時間』（王国社）、『町を住みこなす』（岩波書店）など多数。都市住宅学会 会長、日本建築学会建築計画委員長ほか、多数の委員を務める。

令和7年度

## 「こども霞が関見学デー」住宅局ブースへの協力

住宅生産団体連合会は、8月6日（水）及び7日（木）に開催された「こども霞が関見学デー」の国土交通省住宅局のプログラム内において、『暮らしやすい家』って何だろう？～設計士（せっけいし）のしごと体験～』をテーマにワークショップを実施いたしました。

「こども霞が関見学デー」は、霞が関に所在する文部科学省をはじめとする28省庁等が連携し、子供たちを対象に業務説明や職場見学等を行うことで、子供たちが夏休み期間中に広く社会を知る体験活動の機会とし、親子のふれあいを深めることを目的とした取組みです。国土交通省は2001年から参加を開始し、住宅局の参加は今回で5回目となりました。

ワークショップでは、「～目指せ！おうちマスター！～こんなおうちがあったらいいな！設計士になりきって、自由な発想でおうちの間取りを考えてみよう！」をサブテーマに、プランクのある平面図パネルに内装設備（キッチン・洗面・トイレ）を貼りつけて、暮らしやすいプランを作成・発表するなど、快適に暮らせる間取りや設計士の仕事について学んでいただきました。親子で自分たちの暮らしを改めて考え、設計士を通じて間取りの重要性を学んでいただくことで、子供たちが住まいや社会を知る体験活動の一部として協力させていただきました。

こうした協力を継続して実施していくことで、当連合会は安全・安心で快適な住宅と街づくりや、良質な住宅の社会的ストック形成に努めてまいります。



### 【開催概要】

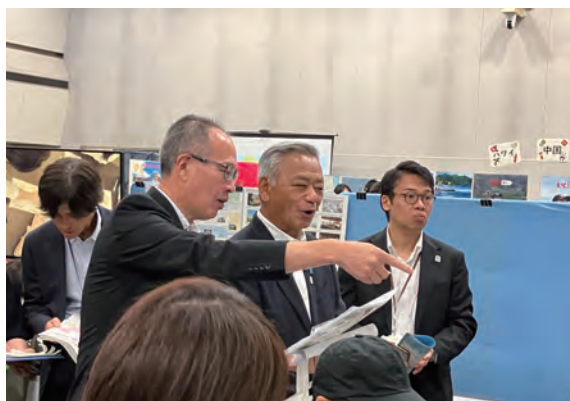
日 時：2025年8月6日（水）～8月7日（木） 10：00～16：00

場 所：合同庁舎3号館10階講堂及び1階正面駐車場

構成団体：（一社）住宅生産団体連合会 （一社）JBN全国工務店協会  
（公社）日本建築士会連合会 （一社）日本建築士事務所協会連合会  
（公社）日本建築家協会 （独）都市再生機構 （独）住宅金融支援機構

テ ー マ：『暮らしやすい家』って何だろう？～設計士（せっけいし）のしごと体験～』

体験参加者：合計82名（子供46名、大人36名）



イベントの説明を受ける高橋副大臣



イベント風景（正面講師：パナソニック ホームズ 稲垣氏）

## 第37回

# 「住生活月間中央イベント 住まいフェス in 長野」開催報告

住生活月間中央イベント実行委員会（委員長 仲井嘉浩（一社）住宅生産団体連合会会長）は、2025年10月11日（土）～10月12日（日）、長野県長野市の長野市真島総合スポーツアリーナにて「第37回住生活月間中央イベント 住まいフェス in 長野」を開催しました。

同イベントは、耐震、省エネ、子育て支援など住宅に関する最先端の情報を全国の消費者に提供し、国民の皆様に住生活や住環境に関する知識や理解を深めていただくことを目的に1989年から実施している展示イベントです。

高円宮妃久子さまはテープカット後、住団連のテーマ展示や関係団体の出展ブースをご視察され、その後の合同記念式典ではお言葉を述べられました。

### 【開催概要】

名 称：「第37回住生活月間中央イベント 住まいフェス in 長野」

会 期：2025年10月11日（土）～10月12日（日）来場者数 7,343名

会 場：【テープカット・テーマ展示等】

長野市真島総合スポーツアリーナ

（所在地：長野県長野市真島町真島 2268-1）

【合同記念式典】

THE SAIHOKUKAN HOTEL（長野ホテル犀北館）

（所在地：長野県長野市県町 528-1）

主 催：住生活月間中央イベント実行委員会

後 援：国土交通省、（独）住宅金融支援機構、（独）都市再生機構、長野県、長野市

テ ー マ：やさしい住まいが創る、健康と安心の暮らし

— 家族の笑顔があふれる快適、健康な省エネ住宅 —

展 示：中央イベントメインテーマ展示、第21回「家やまちの絵本」コンクール入賞作品、  
その他関連団体のパネル展示を行いました。



合同記念式典であいさつする仲井会長



展示ブースをご視察される高円宮妃殿下

# 第21回「家やまちの絵本」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21回「家やまちの絵本」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。

## ■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：1,082作品

④審査日程：9月19日（金）

### 【審査委員】

仲綾子（東洋大学 福祉社会デザイン学部 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 取締役）

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）

槇英子（淑徳大学 総合福祉学部 教授）

大島敦仁（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 技術総合サポート部長）

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）

## ■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、以下の各教育委員会

北海道・福島県・茨城県・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・大分県・沖縄県



審査会の様子

## ■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）

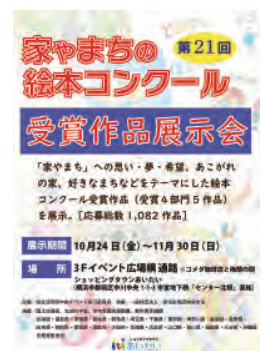
⑥審査委員特別賞（1作品）

⑦入選（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

10月11日、住生活月間中央イベント合同記念式典（於：THE SAIHOKUKAN HOTEL 2階 グランドボールルーム）にて、国土交通大臣賞、文部科学大臣賞、住宅金融支援機構理事長賞、都市再生機構理事長賞の受賞者に、賞状と副賞が授与されました。

表彰式参加の上記5作品のパネル展示を、国土交通省（3号館）1階展示コーナーにて10月15日から10月22日まで実施し、10月24日から11月末まで、ショッピングタウンあいたい（神奈川県横浜市都筑区中川中央1丁目1番3号：横浜市営地下鉄「センター北駅」直結）の3階イベント広場横通路にて行います。



# ■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                  | 子どもの部           | どの字に住もうかな？          | 土屋 晴   | 市川市立妙典小学校 5 年（千葉県）    |
| 文部科学大臣賞                  | 子どもの部           | こころのお家              | 清水 悠璃  | 市川市立妙典小学校 2 年（千葉県）    |
|                          | 中学生・高校生の部       | 私の住む町 魅力図鑑          | 安斎 桃歌  | 福島県立福島西高等学校 1 年（福島県）  |
| 住宅金融支援機構理事長賞             | 大人の部            | しーちゃんの すてきな家        | 後河内 寛美 | 児童館臨時職員（広島県）          |
| 都市再生機構理事長賞               | 大人の部            | かわるもの かわらないもの       | 野中 董   | 武蔵野大学 4 年（東京都）        |
| 住生活月間中央イベント<br>実行委員会委員長賞 | 中学生・高校生の部       | ポンコのお家              | 鈴木 優那  | 尚志学園尚志高等学校 2 年（福島県）   |
|                          | 大人の部            | 近所だけど               | 高橋 俊英  | バート（福岡県）              |
|                          | 子どもと大人の<br>合作の部 | アリスけのぼうけん           | 向 諒    | 高槻市立土室小学校 4 年（大阪府）    |
|                          |                 |                     | 向 美恵   | 母（大阪府）                |
|                          | 子どもと大人の<br>合作の部 | ふしぎなまちのドーナツ屋さん      | 長谷川 翔子 | 母（千葉県）                |
|                          |                 |                     | 長谷川 澤理 | 船橋市立船橋小学校 2 年（千葉県）    |
|                          |                 |                     | 長谷川 伶華 | 船橋市立湊町保育園年少（千葉県）      |
|                          | 子どもと大人の<br>合作の部 | ぼくの まちに いたら いいな     | 岡本 柊   | 赤穂市立塩屋幼稚園年長（兵庫県）      |
|                          |                 |                     | 岡本 綾美  | 母（兵庫県）                |
| 入選                       | 子どもの部           | おたすけメガネ             | 能美 碧空  | 武蔵村山市雷塚小学校 2 年（東京都）   |
|                          |                 | ぼくの家にはこびとがいる        | 加藤 迅   | 相模原市立二本松小学校 3 年（神奈川県） |
|                          |                 | ライオンくんの家            | 石川 奨真  | 三豊市立上高野小学校 2 年（香川県）   |
|                          |                 | みかんの 町              | 長澤 楓   | さいたま市立見沼小学校 3 年（埼玉県）  |
|                          |                 | だいすきな えんがわ          | 古谷 灯   | 川越市立泉小学校 1 年（埼玉県）     |
|                          | 中学生・高校生の部       | ビタミンくん              | 緒方 求真  | 粕屋町立粕屋中学校 3 年（福岡県）    |
|                          |                 | この家であなたと            | 稲熊 陽向  | 名古屋市立本城中学校 2 年（愛知県）   |
|                          |                 | グローブがつないだ約束         | 杉山 瑛都  | 松戸市立第一中学校 3 年（千葉県）    |
|                          |                 | 美しい町 のつくり方          | 磯部 蒼   | 長崎市立茂木中学校 3 年（長崎県）    |
|                          |                 | 森のレストランと 不思議なお客様    | 高山 希子  | 旭川市立永山中学校 3 年（北海道）    |
|                          | 大人の部            | だれのおうち？             | 安藤 邦緒  | 無職（岐阜県）               |
|                          |                 | しあわせを はこぶつる         | 長山 佳代  | 記載なし（兵庫県）             |
|                          |                 | クリスマスプレゼントは おとなりさん  | 三海 早苗  | 主婦（福岡県）               |
|                          |                 | みゆきまちのおはなし          | 石黒 聡子  | 宮原児童館児童厚生員（広島県）       |
|                          |                 | おとうさん おかあさんへ        | 豊田 奈津美 | 主婦（東京都）               |
|                          | 子どもと大人の<br>合作の部 | わたしのまち              | 中村 真渚  | 横浜市立田奈小学校 3 年（神奈川県）   |
|                          |                 |                     | 中村 早知子 | 母（神奈川県）               |
|                          |                 | ぼくたちの ツリーハウス        | 櫻井 優来  | 墨田区立第三寺島小学校 2 年（東京都）  |
|                          |                 |                     | 櫻井 志保  | 母（東京都）                |
|                          |                 | みんなは どんな おうちに すみたい？ | 赤堀 永果  | 高野町立高野山小学校 4 年（和歌山県）  |
|                          |                 |                     | 赤堀 史   | 母（和歌山県）               |
|                          |                 | ふしぎな おうち            | 佐藤 史花  | 佐久市立白田小学校 1 年（長野県）    |
|                          |                 |                     | 佐藤 愛   | 母（長野県）                |
|                          |                 | しあわせいろの カメレオン       | 手島 理仁  | 板橋区立志村第二小学校 3 年（東京都）  |
|                          |                 |                     | 手島 光希  | 板橋区立志村第二小学校 1 年（東京都）  |
|                          |                 |                     | 手島 実里  | 母（東京都）                |

# ■受賞作品の表紙（一部）

国土交通大臣賞



「どの字に住もうかな？」

文部科学大臣賞  
こどもの部


「こころのお家」

文部科学大臣賞  
中学生・高校生の部


「私の住む町 魅力図鑑」

住宅金融支援機構  
理事長賞

「しーちゃんの  
すてきな家」

都市再生機構  
理事長賞


「かわるもの かわらないもの」

## 新着情報（ホームページの公表情報）

8月28日 経営者の住宅景況感調査（令和7年度第2回）報告

8月29日 令和7年度第2回住宅業況調査報告

9月4日 経済対策要望並びに令和8年度施策要望（税制・予算・規制合理化）

9月8日 「第37回住生活月間中央イベント 住まいフェス in 長野」開催のお知らせ

9月26日 2025年建築関係法令の整備に関する要望

10月7日 「ジャパンホームショー＆ビルディングショー2025」開催





発行日: 令和 7 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 呉山

