住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 346
令和８年
新年号

特集

カーボンニュートラルの実現と国産木材活用の推進

一般社団法人
住宅生産団体連合会

CONTENTS

新年を迎えて

新年のご挨拶 01
金子恭之 国土交通大臣

年頭所感 07
仲井嘉浩 住宅生産団体連合会 会長

特　集　カーボンニュートラルの実現と国産木材活用の推進

建築物等における県産木材利用促進に向けた取組みについて 10
島根県 農林水産部 林業課 木材振興室

脱炭素社会実現に向けた国産材活用の推進 17
藤掛一郎 氏（宮崎大学 農学部 教授）

行政情報

令和 8 年度税制改正及び令和 7 年度補正予算 ～子育て世帯等に対する支援の継続～ 20
国土交通省 住宅局 住宅経済・法制課／住宅生産課

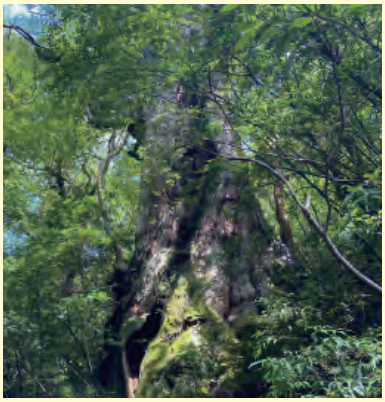
総合経済対策と住宅金融支援機構の取組 27
住宅金融支援機構

住団連の活動・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開催 29
「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」 30
新着情報 31

本号の表紙

1993 年に日本初※となる世界自然遺産に登録された屋久島は、約 504㎢のほぼ円形の島です。山岳部から海岸線まで大きな標高差があり、年間降水量が山岳部で約 10,000㎜を超える温暖多雨の気候から生み出される特異な生態系と自然景観が高く評価されました。原生的な天然林が広がり、樹齢数千年にも及ぶ屋久杉や豊かな苔の風景など、こうした自然景観が評価された地域は日本国内で屋久島のみとなっています。　※白神山地とともに



新年のご挨拶

金子　恭之　国土交通大臣

新年を迎え、謹んで新春の御挨拶を申し上げます。

能登半島地震の発生から２年、そして、復興中の奥能登を襲った豪雨から約１年４ヶ月が経ちました。先月も、青森県において最大震度６強を記録する大規模地震が発生したところです。被災された方々におかれましては、心よりお見舞い申し上げるとともに、震災や豪雨によって亡くなられた方々の御冥福を改めてお祈りいたします。国土交通大臣就任後、直ちに能登半島の被災地へ視察に行ってまいりました。能登半島地震、東日本大震災をはじめとする被災地の賑わいと笑顔を一日も早く取り戻し、被災された方々の生活やなりわいの再建が叶うよう、国土交通省を挙げて、復旧・復興を、急いでまいります。

本年も、引き続き、「国民の安全･安心の確保」、「力強い経済成長の実現」、「個性をいかした地域づくりと持続可能で活力ある国づくり」を重点的に取り組む三本の柱として、全力で取り組んでまいる所存です。

まず、「国民の安全・安心の確保」についてです。昨年１月に発生した埼玉県八潮市での道路陥没事故を踏まえた対策など、防災・減災、国土強靱化を強力に推進してまいります。

次に「力強い経済成長の実現」についてです。高市内閣で、成長戦略の戦略分野に位置づけられている我が国造船業の再生や港湾ロジスティクスの強化に向けて、率先して取り組んでまいります。その他、高規格道路、整備新幹線などの整備、空港の機能強化、物流･建設業などの担い手の確保などにも取り組んでまいります。

最後に、「個性をいかした地域づくりと持続可能で活力ある国づくり」についてです。「交通空白」の解消、二地域居住等の促進、持続可能な観光の推進などに取り組み、地方への人の流れを拡大し、地方での賑わいづくりや雇用の拡大を促すとともに、日常生活や経済活動、多様な暮らし・働き方を実現するインフラや交通体系の整備を着実に進めてまいります。

国土交通行政は、国民の命と暮らしを守り、我が国の経済や地域の生活・なりわいに直結しています。私はこれまでも「地域の繁栄なくして、国の繁栄なし」という考えのもと、徹底した現場主義で地域の「生の声」と「本音の声」を聞いてまいりました。こうした現場の声によく耳を傾け、国民のみなさまのニーズにしっかり応えるとともに、災害や事故などの有事の際は機敏に対応することを含め、本年も全力で任務に取り組んでまいります。

①国民の安全・安心の確保

（能登半島における自然災害からの復旧・復興）

能登半島地震の発生から２年、そして、復興中の奥能登を襲った豪雨から約１年４ヶ月が経ちました。震災や豪雨によって亡くなられた方々の御冥福を改めてお祈りいたします。

被災地の賑わいと笑顔を一日も早く取り戻し、被災された方々の生活やなりわいの再建が叶うよう、国土交通省を挙げて、復旧・復興を、急いでまいります。

災害公営住宅については、必要戸数約3,000戸すべての用地確保にめどが立ち、早い地区で今年夏ごろに入居予定としております。また、被災地における建設費の高騰を考慮し整備費の補助限度額を見直しており、引き続き早期整備を支援してまいります。

復興まちづくりについては、液状化災害の再発防止対策や土地区画整理事業など、被災市町の復興計画に位置づけられた事業を支援してまいります。豪雨によって宅地、農地等にまたがって堆積したガレキ混じり土砂については、一括撤去が可能なスキームを構築し、令和７年出水期までに全ての被災宅地からの撤去が完了しました。

液状化に伴う側方流動によって、ずれが生じてしまった土地境界については、「土地境界再確定加速化プラン」に基づき、関係省庁、県、自治体等が一体となって取り組み、７年要するとも見込まれた境界再確定に向けた調査について、最短で２年となる令和８年度中に完了することを目指します。

（令和７年の自然災害等からの復旧・復興）

昨年は８月に九州・北陸地方を中心に被害が発生した大雨や、八丈島に上陸した台風22・23号、大分県大分市で発生した大規模な火災など、全国各地で様々な災害が発生しました。また、12月には青森県東方沖で最大震度６強の地震が発生し、「北海道・三陸沖後発地震注意情報」を初めて発表しました。

11月に発生した大分県大分市の大規模な火災に対しては、九州地方整備局に「大分市佐賀関復興まちづくり・住まいづくり支援チーム」を設置し、まちと住まいの復興に向けた助言等の支援を行っているほか、消防庁とともに検討会を設置し、木造密集市街地における大規模火災に対する今後の消防防災対策のあり方の検討を行っています。

12月８日の青森県東方沖の地震については、私も被災地を視察し、八戸港やJR八戸線といったインフラやNTT鉄塔の被害状況を現場で確認するとともに、青森県知事・八戸市長とも意見交換を行い、被災地域の皆様に寄り添った災害対応、早期復旧を進める決意を新たにしたところです。

引き続き、できる限り現場に赴き、被災された方の生の声を聞きながら、地域の一日も早い復旧・復興に全力を尽くすとともに、地域住民の生命・身体・財産を守り抜くためには「できることは全てやる」という考えのもと、さらに災害に強い国づくりを進めてまいります。

（東日本大震災からの復興・再生）

東日本大震災からの復興・再生は、政府の最優先課題の一つです。『福島の復興なくして、東北の復興なし。東北の復興なくして、日本の再生なし』。この強い決意の下、現場の声にしっかりと耳を傾け、被災者の方々のお気持ちに寄り添いながら、被災地の復興・再生に取り組んでまいります。

住宅再建・復興まちづくりでは、避難指示解除区域内等の復興・再生を図るため、福島県内の復興再生拠点の整備を支援してまいります。このほか、岩手県・宮城県に続き福島県内で整備を進めている、東日本大震災からの復興の象徴となる国営追悼・祈念施設について、本年４月25日の開園に向け着実に取り組んでまいります。

（防災・減災、国土強靱化）

国土強靱化の取組は、自然災害から国民の生命・財産・暮らしを守るとともに、ライフラインの強靱化等を通じて力強い経済成長を実現するものであり、危機管理投資の大きな柱でもあります。

これまで、「５か年加速化対策」として、おおむね15兆円程度の事業規模で、国土強靱化の取組を行ってまいりました。

これにより、全国各地で着実に効果は積み上がっていますが、その一方で、自然災害が激甚化・頻発化しており、また、老朽化したインフラの整備や保全が喫緊の課題となっています。

このような声も踏まえ、令和５年に、議員立法により「国土強靱化実施中期計画」が法定化され、改正国土強靱化基本法に基づく「第１次国土強靱化実施中期計画」が昨年６月に閣議決定されました。

本計画において、事業規模については、「５か年加速化対策」を上回る水準として、「今後５年間でおおむね 20 兆円強程度を目途とし、今後の資材価格・人件費高騰等の影響については予算編成過程で適切に反映する」こととされたところです。

国土交通省としては、「第１次国土強靱化実施中期計画」の初年度から、防災・減災、国土強靱化を切れ目なく進められるよう、昨年末に成立した令和７年度補正予算も活用しながら、国土強靱化の取組を全力で進めるとともに、引き続き、労務費や資材価格の高騰の影響等も考慮した必要かつ十分な事業が実施できる予算の確保に努めてまいります。

②力強い経済成長の実現

（戦略的・計画的な社会資本の整備）

社会資本整備は、人流・物流といった社会経済活動を支え、生産性の向上や民間投資の誘発により、我が国の力強い経済成長を実現するための基盤であるとともに、国民生活や地域社会を支える大変重要な役割を担っており、未来への投資であると考えております。

このため、中長期的な視点に立って、社会資本整備に取り組むための「羅針盤」として、次期社会資本整備重点計画を策定し、安定的・持続的な公共投資のもとで、将来の成長基盤となるストック効果の高い事業を戦略的・計画的に推進してまいります。

建設資材の価格高騰への対応も重要な課題です。国土交通省としては、直轄工事において、適正な予定価格の設定や契約後の状況に応じた契約変更に取り組むとともに、地方公共団体に対しても、適切な価格転嫁が行われるよう、しっかりと働きかけを行ってまいります。引き続き、近年の労務費や資材価格の高騰の影響等を考慮しながら、必要かつ十分な公共事業予算を安定的･持続的に確保するよう取り組んでまいります。また、改正建設業法において、民間工事も含め資材高騰分の転嫁ルールを新たに定めたところであり、民間発注者団体や建設業団体等への働きかけや建設Ｇメンの取組を通じて本制度の定着を図ってまいります。

（原油価格・物価高騰等への対応）

住宅価格が上昇する中、住宅取得の負担を軽減するため、都市圏の既成住宅地における空き家等の流通促進によるアフォーダブルな住宅供給の加速化や、フラット 35 の融資限度額引上げ等の固定金利型住宅ローンの利用の円滑化等に取り組んでまいります。

住宅ローン減税については、質の高い新築住宅への支援水準を堅持した上で、５年間延長するとともに、床面積要件を 40㎡以上とする措置や、既存住宅に対する支援の大幅な拡充、具体的には、借入限度額や控除期間の引き上げ、子育て世帯等の借入限度額の上乗せといった措置を講じることが閣議決定されました。

また、昨年 12 月に成立した補正予算において、「みらいエコ住宅 2026 事業」を創設しました。環境省及び経済産業省との連携を通じて、①特に高い省エネ性能を有する「GX 志向型住宅」の新築、②「ZEH 水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、更には③既存住宅の省エネ改修等への支援を行うこととし、物価高の影響を受けやすい住宅分野の省エネ投資の下支えを行ってまいります。

（持続可能な産業の実現、各分野の担い手の確保、生産性の向上）

建設業は、国民生活や社会経済を支え、災害時には応急復旧の最前線で対応を行う「地域の守り手」として重要な役割を担っています。建設業が将来にわたって持続可能であるためには、現場を担う技能者の賃金が、優れた技能や厳しい労働環境にふさわしい水準に引き上げられることが重要です。

このため、昨年 12 月に全面施行を迎えた改正建設業法に基づき、中央建設業審議会から勧告された「労務費に関する基準」も踏まえ、技能者の処遇改善に向

け、請負契約における適正な労務費の確保と、適正な賃金支払い推進に向けた施策を進めてまいります。

建設業は人で支えられ、成り立っている産業であり、建設業に従事する方々一人一人を大切にし、処遇の改善、長時間労働の是正や現場における安全性の確保などの施策を前に進め、将来に希望が持てる、若者にも魅力的な建設業の実現に努めてまいります。

（グリーン・トランスフォーメーション）

カーボンニュートラルやネイチャーポジティブなど、地球環境問題を巡る世界の潮流は大きく変化する中で、まちづくり・インフラ、交通・運輸などくらしと経済を支える幅広い分野を所管する国土交通省の果たす役割は大きいと認識しております。環境施策を巡る様々な社会経済情勢の変化を踏まえ、昨年改定した「国土交通省環境行動計画」に基づき、様々な関係者と連携し、脱炭素・サーキュラーエコノミー・自然共生の取組を推進してまいります。

我が国のエネルギー安全保障等の観点から、再生可能エネルギーの導入拡大は重要です。国土交通省では、国産エネルギーであるペロブスカイト太陽電池の多様なインフラ空間での活用などを地域の理解や環境への配慮を前提として推進してまいります。ZEH・ZEB 水準等の高い省エネ性能を持つ住宅・建築物の普及や、炭素固定に資する優良な中大規模木造建築物に対する支援等を行ってまいります。また、使用時だけでなく、建設から解体に至るまでの建築物のライフサイクルを通じて排出される CO_2 等の評価等を促進する制度について、2028 年度の開始を目指し、制度構築に取り組んでまいります。

建設施工分野においては、昨年 4 月に策定した、「国土交通省土木工事の脱炭素アクションプラン」に基づき、直轄工事において省 CO_2 に資する建設機械やコンクリートの活用に向けた取組を推進します。

2050 年のカーボンニュートラルと経済成長の両立を実現するため、排出量取引制度が令和 8 年度から本格導入されます。国土交通省としても運輸部門をはじめとする対象企業の業種特性や脱炭素への道筋等を考慮するなど適切に対応してまいります。

（デジタル・トランスフォーメーション）

社会全体のデジタル化の推進に向け、国土交通分野における DX の推進が必要です。行政手続のデジタル化や、官民連携によるイノベーション創出も視野に入れた行政情報等のデータ化・活用を進めます。併せて、所管事業者を含むサイバーセキュリティの確保にも取り組んでまいります。

建築・都市分野においては、3 次元の建築モデル（建築 BIM）・都市モデル（PLATEAU）、国土数値情報等の地理空間情報、連携キーとしての不動産 ID の取組を一体的に進める「建築・都市の DX」を加速することで、建物内外にわたる 3 次元のデジタルツインの社会実装を図り、まちづくりや防災の高度化、新ビジネスの創出などを推進してまいります。

具体的には、建築 BIM を用いた建築確認について今年 4 月に「BIM 図面審査」を開始するほか、官民における 3 D 都市モデルの利活用促進、不動産 ID の試験運用に向けた自治体との実証やシステム等の検討、災害ハザードデータ等の国土数値情報の充実等に取り組んでまいります。

また、不動産分野においては、不動産取引における AI・デジタル技術の活用促進や不動産取引等に関する情報を一元的に提供する不動産情報ライブラリの充実化・利便性向上等を通じて、業務効率化による業界全体の生産性向上に取り組んでまいります。

まちづくり分野においては、デジタル技術を活用して地域の課題解決等を図るため、昨年は「スマートシティ実装化支援事業」として 10 地区の先進的な事業を選定しました。引き続き、国が定める政策テーマに関し、スマートシティ実装化支援事業で支援した事例をはじめとして好事例の横展開等を推進します。また、スマートシティ官民連携プラットフォームを通じて産官学連携を促進するなど、スマートシティのもたらす効果の最大化を一層推進してまいります。

（スタートアップへの支援）

建設分野の生産性向上や安全・安心で快適な交通社会等の実現に向けて、スタートアップが生み出す革新的技術を社会実装へと繋げることが重要です。

このため、国土交通省では、引き続き、研究開発支援制度の拡充、表彰制度の着実な運用等に取り組み、スタートアップへの支援を推進してまいります。

（国際園芸博覧会の開催に向けた取組）

神奈川県横浜市で開催するGREEN × EXPO 2027（2027年国際園芸博覧会）は、令和８年３月に開幕１年前となり、開催準備を一層強化する必要があります。GREEN × EXPO 2027では、花や緑、食と農の魅力に加え、地球環境問題の解決に資する優れた国内技術を世界に発信することを目指しています。関係省庁や自治体、経済界、GREEN × EXPO協会などが緊密に連携し、オールジャパンの体制で、開催準備を進めてまいります。

③個性をいかした地域づくりと持続可能で活力ある国づくり

（安心して暮らせる住まいの確保）

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、昨年10月施行の改正住宅セーフティネット法に基づく「居住サポート住宅」等の制度の活用推進や地域居住機能の再生を図る公営住宅等の供給支援に努め、住宅施策と福祉施策が一体となった住宅セーフティネット機能の強化等に取り組んでまいります。

空き家対策については、令和５年施行の改正空家法に基づく「管理不全空家等」や「空家等管理活用支援法人」等の制度の活用を市町村等に促すとともに、財政支援、税制など、あらゆる方面から対策を進めてまいります。また、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の実装を加速化させ、不動産業に携わる方々の強みを発揮しつつ、空き家・空き地の流通促進を通じた、地域の価値を作り上げる公共貢献の取組を促進してまいります。

良質な住宅が多世代に住み継がれる循環型の市場形成の実現に向け、住宅ストックの質の向上、既存住宅流通市場の活性化、住宅取得・リフォームに対する支援に取り組んでまいります。

（外国人による不動産取得）

外国人による土地取得については、昨年11月に開催された関係閣僚会議における総理指示に基づき、まずは実態把握を進めるとともに、土地取得等のルールの在り方も含めて、関係行政機関の緊密な連携の下で、政府一体となって総合的な検討を進めることとされております。

昨年７月には、大規模土地取引の際の国土利用計画法に基づく届出事項に土地取得者の国籍を追加したところであり、この届出情報を元に、外国人の土地取引実態の整理・分析を進めてまいります。

また、三大都市圏等の新築マンションを対象に、不動産登記情報等を活用した不動産取引の実態調査を行い、昨年11月に公表いたしました。

引き続き、政府の一員として本年もしっかりと取り組んでまいります。

（コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり、都市再生等の推進）

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりについては、昨年７月末までに立地適正化計画の作成に取り組む市町村が935、作成・公表した市町村が643、立地適正化計画と地域公共交通計画を併せて作成した市町村が594と着実に増加しています。また、今年度から立地適正化計画の実効性を一層高め、質の高い都市を形成するために、客観指標を自治体に提示し、市町村が気づきを得て、立地適正化計画の作成・評価・見直しができる仕組みとして『まちづくりの健康診断』の運用を開始しました。

今後は、業務機能等の都市機能の更なる集積の促進や都道府県も交えた広域連携を促進するとともに、取組の裾野拡大や計画の見直し促進等に取り組み、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる『令和の都市（まち）リノベーション』を推進してまいります。

また、官民空間の一体的な利活用により、賑わいあるウォーカブルなまちづくりに取り組み、エリア価値向上等を図ります。制度創設から約５年が経過し、昨年までに130を超える自治体が、法律に基づく区域

を設定し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組んでいます。引き続き、道路・公園・民地等の公共的空間の更なる利活用に向けた検討を行いながら、法律・予算・税制等のパッケージによる支援で推進してまいります。

（分散型の国づくり）

個性ある文化や豊かな自然環境を有する多様な地域から成り立つ我が国において、人々が地域に誇りと愛着を持って、安心して働き、暮らし続けられる国土を次世代に引き継いでいくことが重要です。このため、国土形成計画においては、目指す国土の姿として「新時代に地域力をつなぐ国土」を掲げ、この実現に向けて「シームレスな拠点連結型国土」の構築を図ることにより、地域の魅力を高め、地方への人の流れの創出・拡大を図ることとしています。計画の実装に当たっては、二地域居住等の促進や地域生活圏の形成をはじめ、計画が描く将来ビジョンを国民全体で共有していくとともに、関係省庁とも緊密に連携しながら推進してまいります。広域地方計画の策定に当たっては、全国計画を基本としつつ、それぞれの地域の個性や強みをいかして自律的に発展する圏域づくりにつながる計画となるよう、関係主体と緊密な連携を図りながら取り組んでまいります。

全国二地域居住等促進官民連携プラットフォームや関係府省庁と連携しつつ、二地域居住者と地域を繋ぐ支援法人の育成・確保や二地域居住者の経済的な負担を軽減するようなモデル的な取組への支援等により、二地域居住の促進に取り組んでまいります。

（土地政策の推進）

令和６年６月に改定した土地基本方針に基づき、サステナブルな土地の利用・管理の実現に向けて、関係省庁と連携しながら、土地の適正な利用・管理や管理不全土地の発生の抑制・解消を図るための施策を総合的に推進してまいります。

所有者不明土地対策については、その円滑な利用や適正な管理を図るための制度が地方公共団体や事業者等によって有効に活用されるよう、土地政策推進連携協議会の開催等を通じて、引き続き制度の周知や支援に取り組んでまいります。

また、昨年４月に公表した「空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン」に基づき、優良事例の横展開などを通じて、空き地対策の取組を後押ししてまいります。

第７次国土調査事業十箇年計画に基づき、更なる地籍調査の円滑化・迅速化を進めてまいります。

さいごに

本年も国土交通省の組織が持つ「現場力」・「総合力」を最大限活かし、国民の皆様の命と暮らしを守り、我が国の経済成長や地域の生活・なりわいを支えるという重要な任務に全力を尽くしてまいります。国民の皆様の一層の御理解、御協力をお願いするとともに、本年が皆様方にとりまして希望に満ちた、発展の年になりますことを心から祈念いたします。

年頭所感

一般社団法人住宅生産団体連合会
会長　**仲井　嘉浩**

令和８年の新春を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

まず始めに、昨年も山林火災や集中豪雨など自然災害により被災された皆様、また、12 月に発生した青森県東方沖地震で被害に見舞われた皆様に心よりお見舞い申し上げます。併せて、日々災害対応に尽力されている皆様に深く感謝申し上げます。わが国は古来より幾度の自然災害に見舞われながらも、人々が力を合わせて困難を乗り越えてまいりました。住宅産業界においても、耐震性能の向上や脱炭素社会に向けた省エネ住宅の普及を通じ、官民が連携して安全・安心な住環境の実現に取り組んでまいりました。当連合会におきましても、良質な住宅ストック供給の担い手として、関係団体と連携し、これからも国民の安全・安心な暮らしに貢献してまいります。

さて、昨年を振り返ると、「いのち輝く未来社会のデザイン」を標榜した大阪・関西万博の開催や、わが国初の女性首相の誕生など、社会的に大きな節目となる出来事がありました。経済面では、政策の効果もあり、デフレ経済から成長経済への移行が進みつつあります。一方で、物価やエネルギー価格の上昇が続き、実質賃金の伸び悩みが個人消費に影響を与える懸念があること、さらに米国の通商政策などによる世界経済の不透明感や、金融政策の変化に伴う金利の動きへの警戒も引き続き必要な課題として残されています。

住宅市場に目を向けますと、昨年 11 月の持家着工は対前年比マイナス 9.5％、総戸数の年率換算値は 71 万 8 千戸程度の水準となっています。物価上昇や住宅価格の高止まり、金利の上昇傾向による消費マインドの低下など、住宅市場を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いております。

こうした状況を踏まえ、当連合会は税制・予算政策に関する要望活動を積極的に行いました。11 月には「『強い経済』を実現する総合経済対策」がまとめられ、省エネ性能の高い住宅に対する支援、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅取得等の促進などが政策として盛り込まれました。

その裏付けとして令和 7 年度補正予算においては、ZEH 水準を大きく上回る性能を有する住宅（GX 志向型住宅）への予算規模が拡大されるとともに、2050 カーボンニュートラル実現に向けた各種支援事業（み

らいエコ住宅事業、先進的窓リノベ事業、給湯省エネ事業、賃貸集合給湯省エネ事業）が継続されることとなりました。

また令和８年度税制改正大綱では、住宅ローン減税について現行の支援水準が５年間延長されるとともに、既存住宅への支援強化や対象住居床面積が 40㎡以上に緩和されるなどの支援が決定されました。さらに固定資産税の新築住宅に係る税額の減額措置や、既存住宅のリフォームに係る税制特例措置の延長など、令和７年度に期限を迎える税制特例措置も延長されることとなりました。

住宅産業界におきましては、資材価格や労務費の高騰により、住宅取得を取り巻く環境は一層厳しさを増しております。そのような状況下において、住宅取得を希望される方々の願いを実現し、将来にわたって住み継がれる良質な住宅ストックを形成していくことは、極めて重要な政策であると認識しております。これら住宅施策の要望活動および政策の実現にあたり、関係各位から賜りました多大なるご支援とご協力に対し、ここに改めて心より感謝申し上げます。

さて今後に目を向ければ、将来の社会経済の変化を見据えた「あるべき住生活」について官民が連携し、その目標を設定し、既存ストックの活用、担い手確保と育成、LCA（ライフサイクルカーボン評価）などへのさらなる対応を進めていくことが求められています。

現在、社会資本整備審議会 住宅宅地分科会では、住生活基本計画（全国計画）の見直し検討が行われ、本年３月に閣議決定される予定です。その計画において、われわれ住宅産業界は「住まいを支えるプレイヤー」としてさまざまな役割が期待されています。

また、社会資本整備審議会 建築分科会では、経済社会情勢の変化や多様化・複雑化した社会的要請に適切に対応し、効率的な政策の企画立案を行うため、今後の建築行政における中長期的ビジョンの検討が進められています。

人々の暮らし方・働き方・住まい方・消費の仕方は大きく変化してきました。「終身雇用」「マイホーム」「車社会」「郊外一戸建て」といったモデルが、すべての人に当てはまるものではなくなり、これまで「あたりまえ」とされてきた価値観が見直されつつあります。わが国を取り巻く人口減少・高齢化といった構造的課題は、これまでの課題認識から一歩進み、「何をなすべきか」を具体的に議論・検討する段階に入っていると考えられます。わが国の住宅政策は、良質な新築住宅の供給を継続しつつも、既存住宅ストックを国民の豊かな住生活の基盤として積極的に活用する時代へと、大きく転換しようとしています。

当連合会は、住宅産業が大きな転換期を迎えていることを踏まえ、ライフスタイルやライフステージの多様化に対応した新築・建替えやリフォームの推進に努めてまいります。併せて、持家・賃貸を問わず、居住者の健康と財産を守る良質な住宅ストックを形成し、社会資産として次世代へ引き継がれる循環型社会の実現に向け活動してまいります。

なお、これらの活動の基本指針となる「住生活産業ビジョン」につきましては、現在改訂作業を進めており、来年度に公表することを予定しております。

当連合会はこれからも良質な住宅ストックの提供を通じ、人々の生命と安全な暮らしを守るとともに、カーボンニュートラルの実現に向けた取組みを進め、少子高齢化や高齢単身者の増加、地方の活力低下などの社会課題にも真摯に向き合い、さまざまな課題の解決に向け取り組んでまいります。

今年の干支は丙午（ひのえうま）で、勢いとエネルギーに満ちて活動的となる年、飛躍の年とも言われています。本年も皆様にとりまして飛躍と発展の一年となりますことを心から祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

特集 カーボンニュートラルの実現と国産木材活用の推進

カーボンニュートラルの実現と国産木材活用の推進は、気候変動対策として CO_2 の吸収・固定を促進するとともに、持続可能な森林経営の促進、林業・製材業・建設業など地域産業の活性化につながると考えられている。

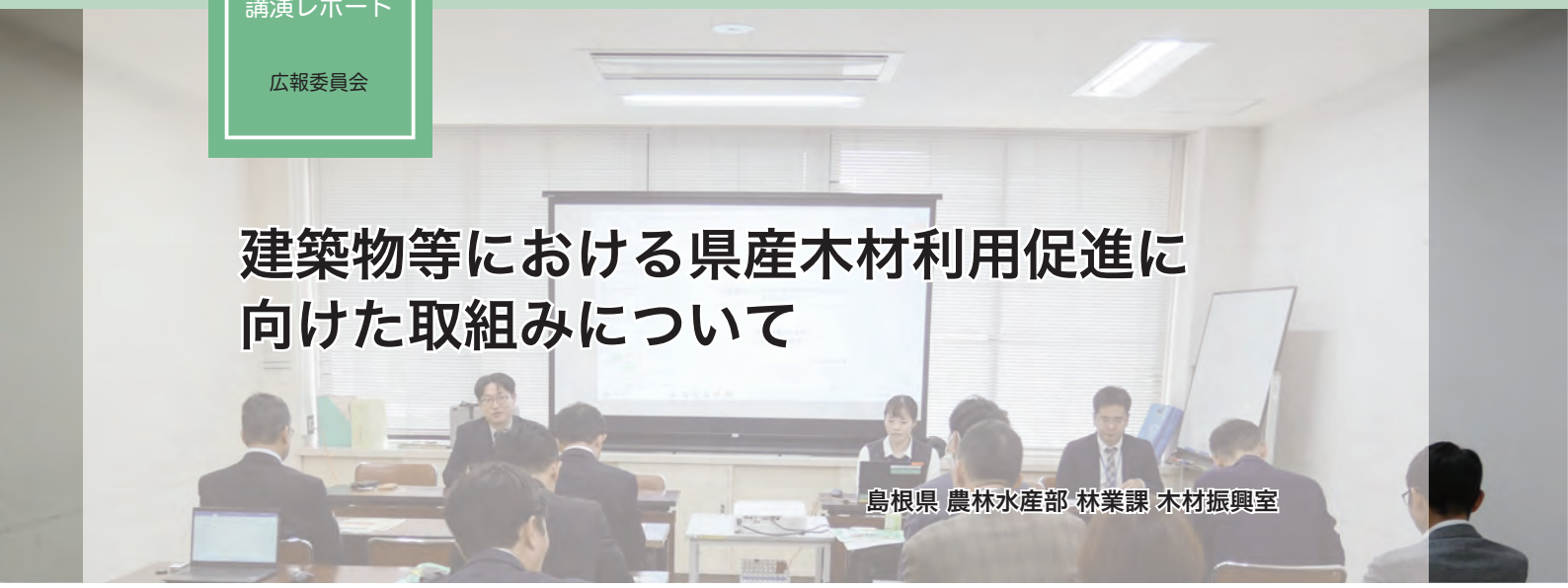
そこで今回の特集では島根県での取組みの紹介と宮崎大学 藤掛一郎教授の寄稿を取りあげることとした。是非ご一読をお願いしたい。

講演 建築物等における県産木材利用促進に向けた取組みについて

島根県 農林水産部
林業課 木材振興室

講演 脱炭素社会実現に向けた国産材活用の推進

宮崎大学 農学部
教　授　藤掛　一郎 氏



建築物等における県産木材利用促進に向けた取組みについて

島根県 農林水産部 林業課 木材振興室

広報委員会では、都道府県における国産木材活用の推進に向けた取組みとして、島根県 農林水産部 林業課 木材振興室の室長 山本剛 氏、主幹 藤原裕之 氏、主任技師 音川陽向 氏に「建築物等における県産木材利用促進に向けた取り組みについて」と題して、島根県における林業や木材産業等の現状・これまでの木造化推進の取組み・今後の展開についてお話をいただいた。その一部についてレポートする。

1. はじめに

島根県は、県土に占める森林の割合である森林率が78％で全国4位となっている。こうした豊富な森林資源を活用し、「伐って・使って・植えて・育てる」という循環型林業の推進・拡大に向けた取組みを全国に先駆けて行ってきた（【図1】）。この結果、平成22年頃まで30万㎥だった原木生産量が令和6年には68万㎥まで倍増した。

県内には大手合板メーカーがあるものの、住宅や建築物用の製材工場については県内に70社程度であり、製材用原木の大量消費は難しい状況にある。そこで、地元の中小工務店などと協力し、県産木材の利用拡大に向けて様々な取組みを進めている。島根県の現状とこうした取組みについて詳しく紹介する。

【図1】循環型林業

2. 島根県内の森林・林業・木材産業の概要

島根県の森林面積は52万haで、森林資源の蓄積量は1億6,000万㎥あり、人工林スギ・ヒノキの蓄積量は8,700万㎥となっている。人工林スギ・ヒノキのうち、一般的に伐採が可能な41年生以上の割合は令和6年度時点で74％だったが、このまま推移すると10年後には90％まで拡大し、利用可能な資源が大幅に増加するとみられている。人工林スギ・ヒノキの年間成長量は124万㎥で、これを一般的な木造住宅に使用される木材に換算すると約21,500戸分となり、島根県で年間に新築される木造住宅の約8.7倍に相当する※。

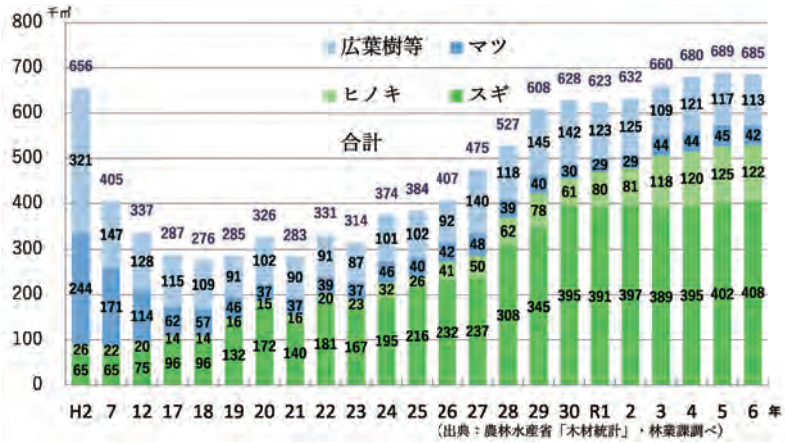
※原木歩留り0.855、製品歩留まり0.5、1棟あたり25㎥使用で換算

原木生産量を見ると、平成18年から増加傾向にあり、令和6年度は約68.5万㎥となった（【図2】）。県内の原木流通としては、現在5カ所の原木市場で年間13.8万㎥の原木が取り扱われ、流通を円滑に行う

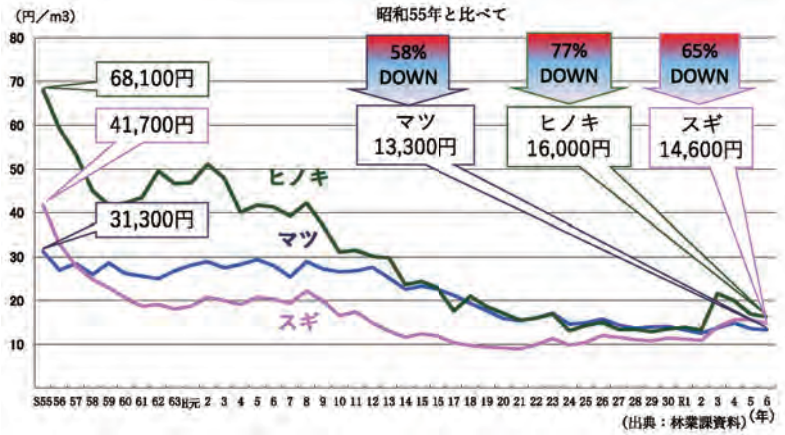
ために関係者が連携して各地に流通センターやストックヤードを整備している。この5市場で取り扱われてきた原木の平均価格を見ると、昭和55年と比較してマツが58%、ヒノキが77%、スギが65%下落している(【図3】)。ウッドショックの影響で一時は価格が高騰したが、現在は落ち着きを取り戻している状況である。

製材工場数を見てみると、平成2年には246工場あったが、令和6年には67工場まで減少しており、10年前と比べると7割程度まで減少している(【図4】)。規模別で見ると、減少した多くが小規模工場であることがわかる。JAS認証工場は令和7年11月時点で12工場あり、全て目視等級区分構造用製材の認証工場となっている。そのうち、人工乾燥処理構造用製材が4工場、造作用製材及び下地用製材の認証工場は1工場で、県内に機械等級区分構造用製材の認証工場はない。

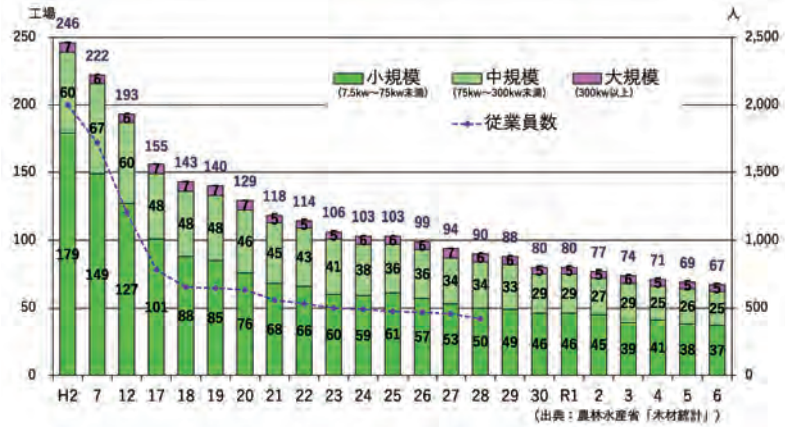
【図2】島根県の原木生産量の推移



【図3】原木価格の推移（県内5市場平均）



【図4】島根県内の製材工場数



3. 木材利用の推進

(1) 背景・経緯

全国的な木材利用の変遷を振り返ると、1950年代の戦中戦後の乱伐等による森林の荒廃や災害発生により、森林の回復と都市の不燃化が国家的な命題となった。このため、昭和25年の衆議院による「都市建築物の不燃化の促進に関する決議」、昭和26年に閣議決定された「木材需給対策」による都市建築物等の耐火構造化、昭和30年に閣議決定された「木材資源利用合理化方策」による建築物の不燃化促進、昭和34年の日本建築学会による「建築防災に関する決議」での防火・耐風水害のための木造禁止など、1950年代の決議では木材利用抑制につながる決議が散見される。

その後ようやく森林資源が充実してきた頃、地球温暖化防止や地方創生・国土強靭化への森林の役割が徐々に明確化したことで、森林資源の活用と街の木造・木質化が国家的な課題となった。これらにより、昭和62年の建築基準法改正では大断面木造建築物が、平成10年の建築基準法改正では木造耐火建築物が実現

可能となる等、木材利用拡大につながる規定改正が行われた。さらに、平成 22 年には、低層の公共建築物を原則木造化とする「公共建築物等木材利用促進法」が制定され、農林水産省と国土交通省は基本方針を定めて公共建築物における木材の利用促進に向けて取組みを進めることとなった。公共建築物の床面積ベースの木造率は、法制定時である平成 22 年の 8.3％に対し、令和元年時点では 13.8％と上昇傾向にある。一方、民間の建築物では木造利用の動きがあるものの、非住宅や高層建築物では低位にとどまっている。

これらを背景に、令和 3 年に公共建築物等木材利用促進法の一部が改正された。名称は「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」へと変更され、木材利用促進の対象物が「公共建築物」から「建築物」へと拡大された（【図 5】）。

（2）島根県の木材利用の現状

ここで、島根県の木材利用の現状についても紹介したい。令和 5 年度に着工された公共建築物全体の木造率は、全国平均が 14.8%、島根県は 19.8％だった。低層建築物に絞ると全国平均が 30.6%、島根県は 31.8％でいずれも全国平均を上回る結果となっている。特に公共建築物全体の木造率では、平成 22 年度以降全国平均を常に上回っており、島根県の循環型林業への取組みをはじめ、公共建築物木造化に対する取組みの成果が読み取れる結果となっている。

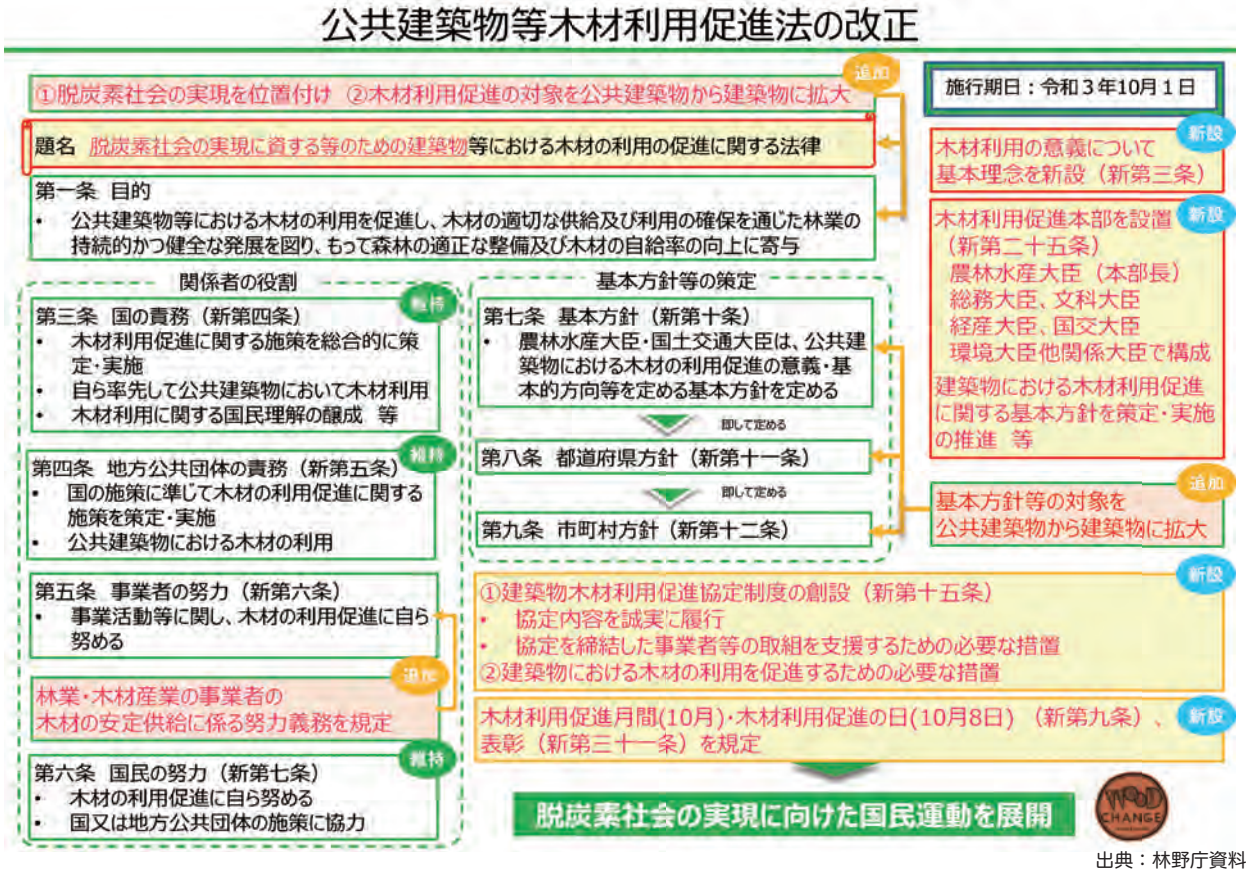
また、住宅分野では新設着工戸数 2,910 戸、そのうち木造住宅が 2,194 戸といずれも減少傾向にあるが、木造率は全国平均を 18 ポイント上回る 75.4% となっている。

4. 今年度からの取組みについて

（1）第二期農林水産基本計画

第二期農林水産基本計画は、島根県の最上位計画である「島根創生計画」の農林水産部門の実行計画として定められており、現在第二期の農林水産基本計画期間（令和 7 年～ 11 年）となっている。令和 12 年の原木生産量 80 万㎥を目標とし、計画期間（令和 11 年）の原木生産目標量を 78.6 万㎥としている。こう

【図 5】建築物への木材利用に関する法整備



出典：林野庁資料

した５年後の目指す姿を明確化するために、林業では重点的な推進項目として６項目が定められている（【図６】）。①原木生産の生産性向上・②森林整備の省力化は”林業”、③製材用原木の需要拡大と安定供給・④高品質・高付加価値木材製品の出荷拡大は”製材”、⑤新規林業就業者の確保・⑥林業就業者の定着強化は”担い手”に係る項目となっているが、住宅や建築物に関わりのある③・④について詳しく紹介していきたい。

（２）項目③製材用原木の需要拡大と安定供給

原木生産量に対する県内製材用原木の取引割合を15%以上に増加させることを５年後の目指す姿とし、「製材工場の新設・規模拡大」、「製材用原木の安定供給体制の推進」、「ウッドコンビナートの強化」の３つを進め方のポイントとして挙げている。

①製材工場の新設・規模拡大

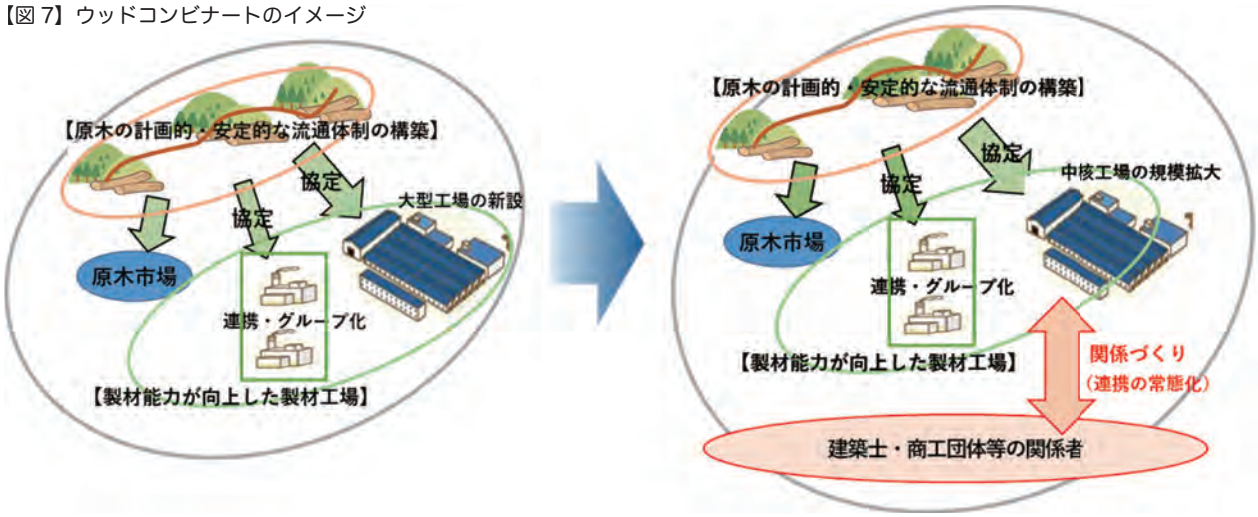
島根県内の森林・林業・木材産業の概要で示した通り、大規模な製材工場は数多くはなく、工場数全体も年々減少傾向にある。最も高値で取引きされる製材用原木を多く作り、県内外へと流通することも目的として製材工場の新設や既存向上の規模拡大を支援するための補助制度を創設した。林野庁の国費が含まれる「製材工場の新設や既存工場の規模拡大支援」、島根県単独の「製材工場の施設改良等機能強化」の制度として、施設への支援以外にも調査、JAS認定取得に関する支援などのメニューも用意している。

②ウッドコンビナートの強化

ウッドコンビナートという言葉は一般的ではないが、複数の林業事業体や製材工場が地域ぐるみで伐採から製材加工までの取組みを拡大させていく仕組みのことを言う。これまでは、県が管轄する事務所エリアごとに林業関係者が連携して行ってきたが、第二期からはさらに建築関係者や公共建築物の発注者となりうる市町村・商工団体を新たに加えて取組みを行っていく（【図７】）。林業関係者・建築関係者・

【図６】林業の重点推進項目（第二期農林水産基本計画）

【図 7】ウッドコンビナートのイメージ



市町村・商工団体等をメンバーとする地域協議会を設置し、研修や先進地視察などを行って関係性を深め、地域内で新たに建築物を建てる際、どの山からどれだけの原木を調達して、どの工場で製材して、納材後にどう建てていくか、こうした全体の流れを一つの地域で網羅できるように整備を進めていくこととしている。

離島の隠岐では実際の物件に向けた取組みも具体的に進みつつある。

（3）項目④高品質・高付加価値木材製品の出荷拡大

高品質・高付加価値木材製品の出荷割合を 53％以上に引き上げることを 5 年後の目指す姿とし、「認定工務店・建築士に対する支援の見直し」、「非住宅建築物での県産木材利用の促進」、「高品質・高付加価値木材製品の加工体制の整備」、「県外出荷の拡大に向けた対応」の 4 つを進め方のポイントとして挙げている。

①認定工務店・建築士に対する支援の見直し

県産木材を積極的に活用する建築士・工務店を県が「しまねの木」活用建築士・工務店として認定する制度があり、この制度で認定された建築士・工務店が活用できる「県産木材利用促進事業」を令和 2 年から開始した。今年度からは申請対象に施主を追加し、県産木材の使用割合から使用量に応じた助成へと変更したほか、高品質な JAS 材や内装材等による上乗せする拡充を行った。「県産木材利用促進事業」の PR としてチラシ作成のほか、現場シートの作成・掲示等も積極的に行っている（【図 8】）。

【図 8】県産木材利用促進事業

◀チラシ（左）

▼現場シート（下）

【図 9】認定建築士の育成研修会

【図 10】県産材を活用した公共施設・公共土木工事

農林大学校林業科実習棟

わかたけ学園 寮舎

間伐材型枠を使用した治山ダム

②非住宅建築物での県産木材利用の促進

今年度からの新たな取組みとして、認定建築士の育成を目的に育成研修会を年 3 回開催している。住宅着工戸数が減少傾向にある中、講習は非住宅建築物における県産木材の利用促進を中心テーマとしている（【図 9】）。

公共施設での県産木材の活用として、平成 22 年に「しまね県産木材の利用促進に関する基本方針」、「島根県木材利用率先計画」を策定し、公共施設や公共土木工事等に県産木材を活用している。「島根県木材利用率先計画」では、公共建築物では木造化施設率及び木質化施設率 100％、公共土木工事では木材利用が可能な全ての工事箇所で木材利用等を目標として掲げている（【図 10】）。

③県外出荷の拡大に向けた対応

大規模市場での販路拡大対策として、「木材製品県外出荷しまね事業体連合」の取組みを行っている。ウッドコンビナートは地域内での事業体同士の連携を深めていくことを目的としている一方で、「木材製品県外出荷しまね事業体連合」は、県外のマーケットでの新たな販路を開拓し、出荷量拡大を図ることを目的としている。製材工場などの事業体 25 社（令和 7 年 11 月時点）・島根県木材協会・島根県木材協同組合連合会・流域林業活性化センター・島根県で構成されており、県外の展示会や常設展示で県産木材製品の PR や販売促進を行っている。新たな取組みとして、県外の事業者や建築士を島根県に招待し、製品の特性だけでなく、木材とともに歩んできた島根県ならではの文化・風習・風土などといったストーリー性を通じて、島根県の魅力をより知ってもらうための見学会や展示・即売会等のイベントも実施している（【図 11】）。

また、県産木材の PR として県産木材を使用した建築物建築事例集「しまねウッドスタイル」をとりまとめ、島根県のホームページに掲載している（【図 12】）。さらに、木材利用や木造建築に関する知識や技術を高めるために「ウッドスタイルコンテスト」を開催し、その受賞作品も「しまねウッドスタイル」に掲載している（【図 13】）。

【図 11】島根県の魅力を知ってもらうイベントの様子

◀神々の国 出雲神在祭木製品大市チラシ（左）

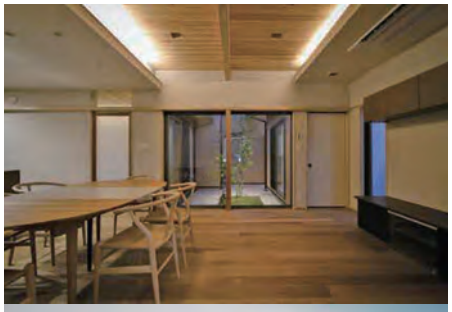
県外の建築士などを対象とした木材加工施設の見学ツアー

【図 12】しまねウッドスタイル

しまねウッドスタイル バックナンバー
(https://www1.pref.shimane.lg.jp/industry/norin/ringyo/mokuzai/kenchiku-jirei.html)

【図 13】令和 6 年度ウッドスタイルコンテスト受賞作品

<最優秀賞>彩陽の家



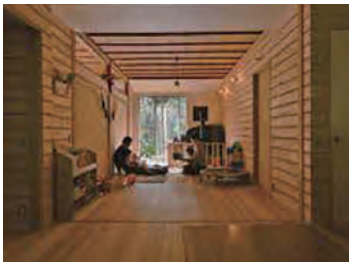
<審査委員長賞>飯南町庁舎

<島根県建築士会会長賞> M ● RIMOTO

<島根県木材協会会長賞>里山の赤瓦

<しまね木造塾塾長賞>自然と馴染む丁寧な暮らし

<優秀賞>西持田窯の家



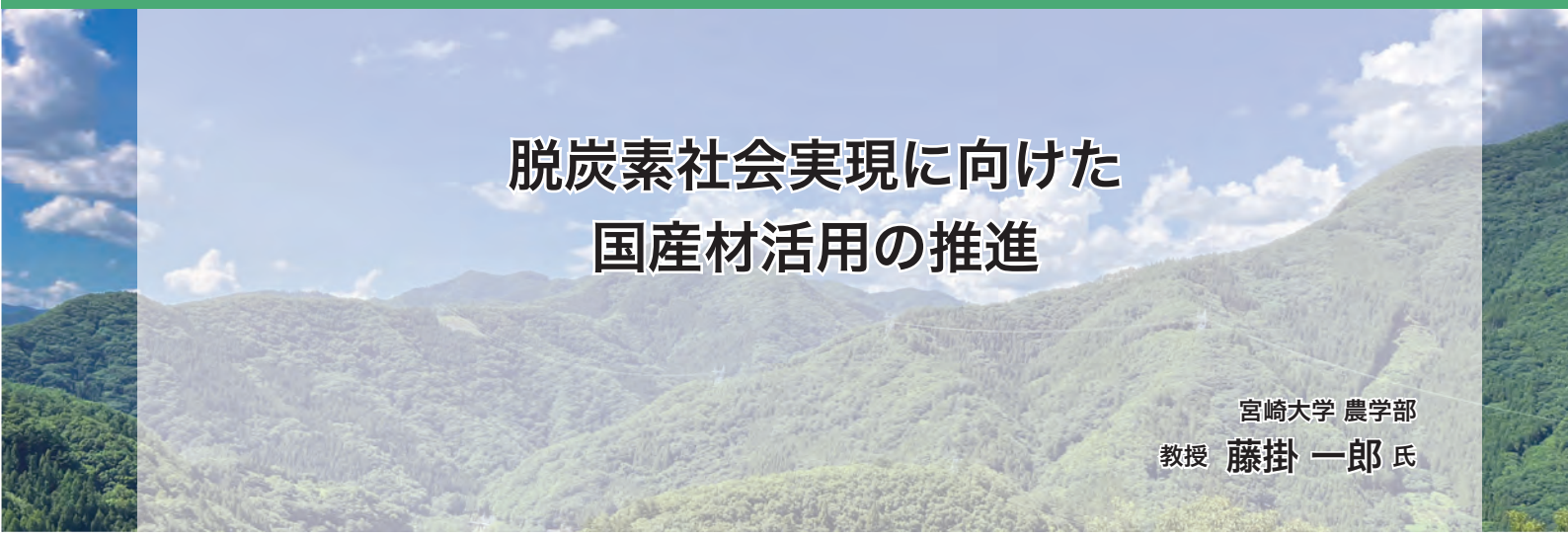
<優秀賞>県産杉と暮らす家

<優秀賞>飯南町大しめなわ創作館

5. さいごに

第二期農林水産基本計画では、県産木材利用を含め、循環型林業の定着・拡大を一層進めるため、生産性向上や省力化の視点を取り入れるとともに、最も高い価格で取引される製材用原木の需要（消費量）を原木生産に見合ったものに拡大し、森林経営の収益力を向上させることで、森林所有者の経営意欲を高めていくこととしている。

※掲載する【図 1】～【図 13】のうち注釈のないものは島根県資料



脱炭素社会実現に向けた国産材活用の推進

宮崎大学 農学部
教授 藤掛 一郎 氏

1. はじめに

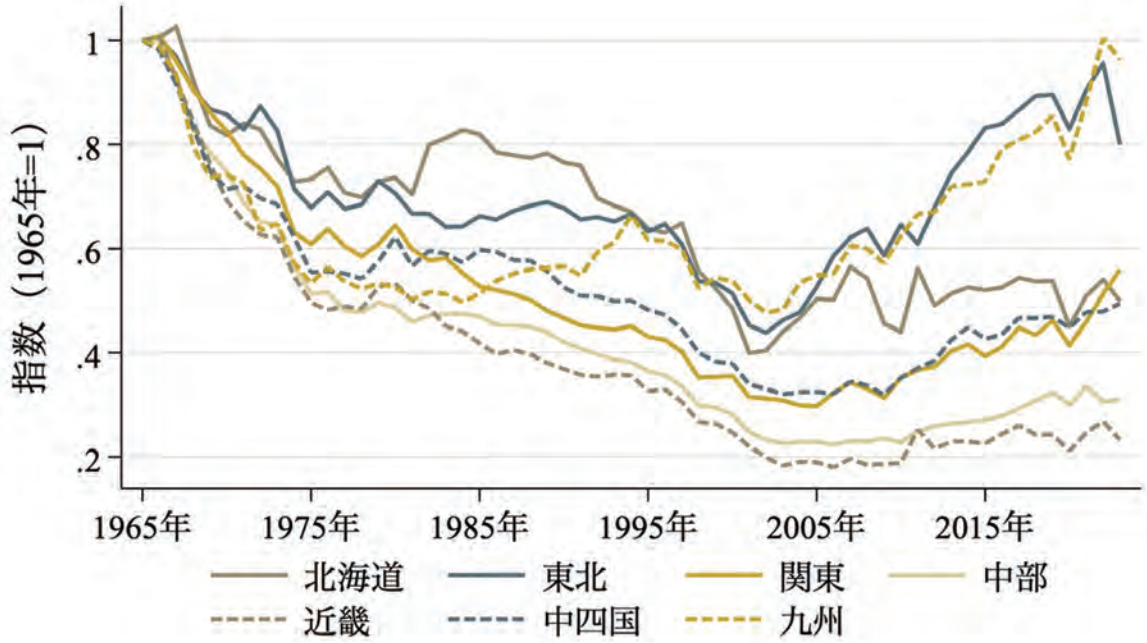
木造は日本の伝統的な建築方式であるが、脱炭素社会への移行が求められる今日、カーボンニュートラルな資源でありうる木材のさらなる活用が課題である。一方、我が国の林業は2000年代から木材生産を活発化させてきたが、そこには地域差もあり、主伐後の再造林が進まないなど、課題も多い。本稿では、こうした川上の林業の現状を紹介し、国産材活用推進のための課題を考えてみたい。

2. 課題①生産拡大の地域差

戦後、経済成長に伴う木材需要増加、価格上昇を受けて植林が進んだ結果、今日でも、我が国の人工林は1960～70年代に植林された50～60年生のものが多い。そして、これらが伐採できるようになった2000年代から、国内の木材生産は活発化してきた。

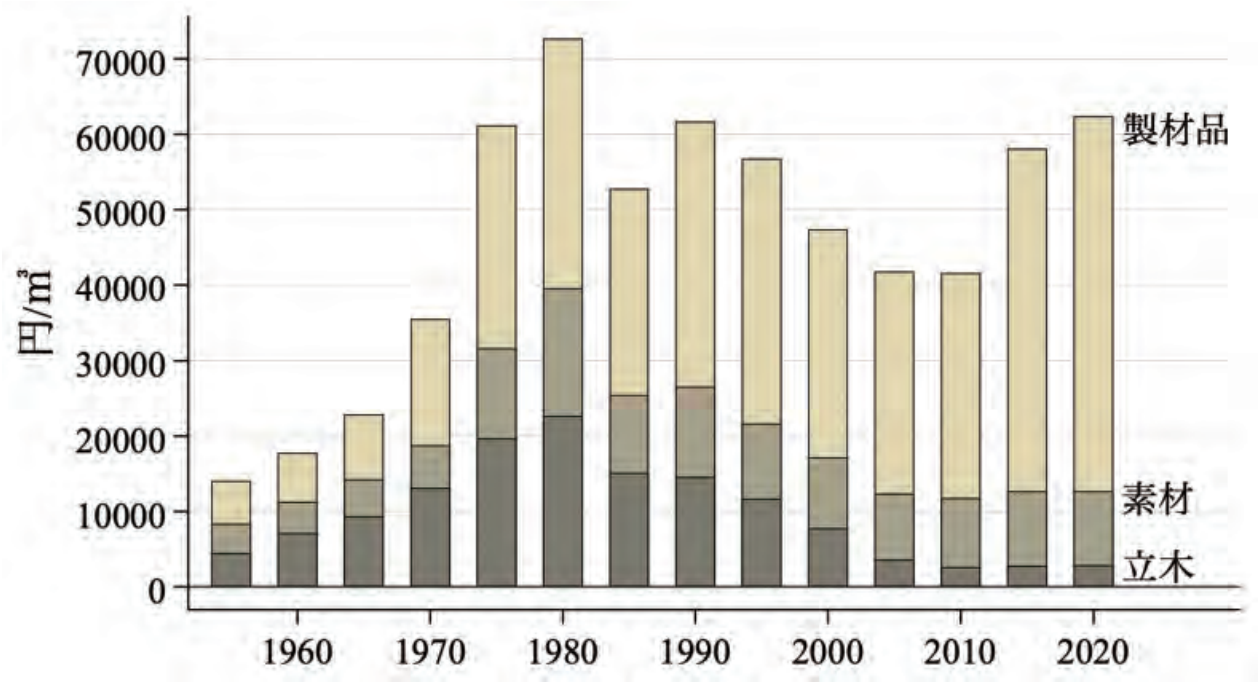
とはいえ、山にはまだ多くの資源が利用されずにある。【図1】に示す通り、主伐による生産拡大には地域差があり、東北や九州のように伐採が進み、素材生

【図1】地方別に見た針葉樹素材生産量の推移



資料：木材統計

【図 2】スギ製材品、素材、立木価格の推移



資料：製材品と素材は、木材価格統計から 105mm 角 2 級と中丸太（径 14 ～ 22cm）、立木は、山立木価格調。

産量が 1960 年代の水準に既に回復した地域がある一方、中部や近畿では近年の生産拡大はわずかである。例えばスギは、東北から九州まで多くの地域で主要造林樹種であるが、品種、育て方、成長が地域によって違い、主伐にはまだ早いという地域もある。

3. 課題②立木価格と収益性

しかし、国内人工林資源の活用がこのように跛行的にしか進まない根本的な原因は、立木価格（山に立っている木の価格で、森林所有者にとっての販売価格）が大きく下落し、人工林経営の収益性が低下したことにある。

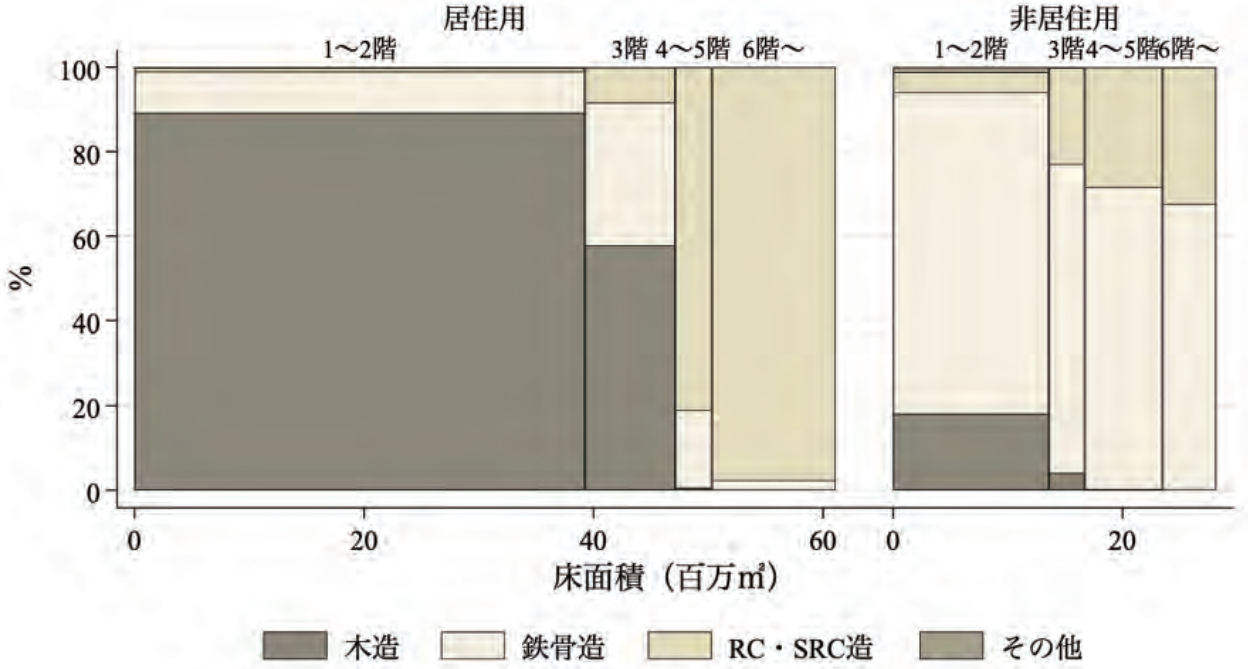
【図 2】はスギの製材品、素材、立木、各段階での 1㎥当たりの価格（名目）の推移を見たものである。外材との競合の結果、2020 年の製材品価格は 1975 年や 1990 年と変わらない。そして、製材段階で、高品質化もあり、コスト増や歩留まり低下が起きた結果、素材価格や立木価格は大きく下落した。2020 年の立木価格は 1975 年の 1/7 しかない。

これにより、森林所有者は人工林経営を続ける意欲を失った。主伐後の再造林率は 50％を切っているのではないかと見られる。これでは、木材がカーボンニュートラルな資源であることを保証し難い。そして、次の再造林ができそうにないために、人工林経営を続けるなら、主伐を先延ばしせざるを得ないという事態が広がっており、地域差を含みつつも、全般的に資源活用を妨げている。従って、伐った後はまた植えるという循環型の人工林経営をより広く成り立たせていくことが課題であり、そのためには、建築資材への国産材活用が進むことを期待したい。

4. 今後期待すること

【図 3】は、居住用、非居住用建築物の階数別の床面積と構造別の割合である。戸建て住宅の木造率は 9 割程度と高いが、非居住用建築物や居住用も 3 階建以上では木造化を進める余地がある。住宅で培った生産・流通体制を活かし、加えて、JAS での強度性能表示や広い空間を作れる工法の標準化などを進めること

【図 3】居住用・非居住用建築物の床面積と構造別割合



資料：建築着工統計（令和 6 年計）

で、木材が活躍できる領域を広げていくことが課題である。

住宅でのさらなる国産材活用にも期待したい。製材用材の自給率は 2000 年に 31％まで落ちた後、2023 年には 56％まで回復したが、外材を置き換える余地はまだある。また、非住宅も含めてだが、国産材が活きる使い方として、見え掛かりでの木材の使用にも期待したい。身近な所で木の良さを生かし、国産材の価値を高めてもらえれば有難い。

そして、これら国産材の活用とともに必要だと考えるのが、立木価格の適正化である。これまで、製材段階のコスト増等の皺寄せが川上へ行き、立木価格の下落を招いてきた。立木市場は特殊で、数十年前から費用をかけて育ててきた立木を販売することから、価格が費用に見合わないからといって今さら供給できないとは言い難く、川下側の求めに引っ張られた価格での売買となりがちである。しかし、持続的な人工林経営、長期的な資源循環を考えれば、このことは立木市場の大きな欠陥である。この問題意識を川下までのサプライチェーン全体で共有し、再造林意欲を持てる立木価格への取り組みがなされることを期待したい。

藤掛 一郎（ふじかけ いちろう）氏　プロフィール

1969 年福岡市生まれ。京都大学農学部林学科を卒業後、京都大学助手を経て、2001 年に宮崎大学に移り、2008 年から現職。専門は林業経済学で、林業経営の伐期選択をはじめとする経営行動の分析、木材市場における需給関係の分析、農林業センサスによる林業経営体の分析など。宮崎では、県内の素材生産事業体を中心とした NPO 法人ひむか維森の会の伐採搬出ガイドライン策定や、CRL 認証制度の設立、運営を支援してきたほか、全国より早く進む主伐再造林活発化の経緯や関係する課題について発信してきた。

令和８年度税制改正及び令和７年度補正予算
～子育て世帯等に対する支援の継続～

昨年 12 月 26 日に閣議決定された令和８年度税制改正の大綱において、住宅ローン減税について現行の支援水準が５年間延長されるとともに、既存住宅への支援強化や対象住居床面積が40㎡以上に緩和されるなどの支援等が盛り込まれた。

また、昨年 11 月 28 日に成立した令和７年度補正予算では「みらいエコ住宅 2026 事業」が措置され、ZEH 水準を大きく上回る性能を有する住宅（GX 志向型住宅）への予算規模が拡大されるとともに、2050 年カーボンニュートラル実現に向けた各種支援事業も継続されることとなった。ここでは、それらの税制改正・補助制度の要点について、詳しく見ていく。

国土交通省 住宅局 住宅経済・法制課
住宅生産課

1. 税制改正

昨年閣議決定された令和８年度税制改正の大綱に盛り込まれた住宅ローン減税等に係る措置について、国土交通省住宅局 住宅経済・法制課長 皆川武士 氏にお話を伺った。

（1）住宅ローン減税の延長・拡充

住宅ローン減税については、現行制度が令和７年末に適用期限切れを迎える予定であったところ、令和８年度税制改正において、2050 年カーボンニュートラルの実現に貢献するとともに、世帯構成の変化等を踏まえ、幅広い住まいの選択肢を提供するため、適用期限が５年間（令和８～令和 12 年入居分まで）延長・拡充された。令和８年以降に入居する場合の措置は以下のとおり。

- 省エネ性能の高い既存住宅について、借入限度額を引き上げ、子育て世帯・若者夫婦世帯※1 への借入限度額の上乗せ措置を講じるとともに、控除期間を 13 年間に拡充する。
- 床面積要件について、40㎡以上に緩和する措置を既存住宅にも適用する（ただし、合計所得金額 1,000 万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は 50㎡以上）。
- 令和 10 年以降に建築確認を受ける省エネ基準適合住宅について、適用対象外とする（登記簿上の建築日付が令和 10 年６月 30 日までのものは適用対象）。
- 令和 10 年以降に入居する場合、土砂災害等の災害レッドゾーン※2 の新築住宅は適用対象外とする（建替え・既存住宅・リフォームは適用対象）。

【図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
（所得税等）

2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するとともに、世帯構成の変化等を踏まえ、幅広い住まいの選択肢を提供するため、住宅ローン減税を5年間延長するとともに、質の高い既存住宅の借入限度額・控除期間の拡充や床面積要件の緩和等を行う。

控除率：0.7%

			2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）
借入限度額・控除期間	長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円（5,000万円）× 13年				
		既存	3,500万円（4,500万円）× 13年				
	ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円（4,500万円）× 13年				
		既存	3,500万円（4,500万円）× 13年				
	省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円（3,000万円）× 13年		－（支援対象外）〔ただし、2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円×10年〕		
		既存	2,000万円（3,000万円）× 13年				
	その他住宅	新築	－（支援対象外）				
		既存	2,000万円 × 10年				
所得要件			2,000万円				
床面積要件			40㎡以上（ただし、所得1,000万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上）				
立地要件			（令和10年以降入居分から）土砂災害等の災害レッドゾーン※の新築住宅は適用対象外（建替え・既存住宅・リフォームは適用対象）				

※ 借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等（＝「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」）に適用される借入限度額
※ 買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準、リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年
※ 災害レッドゾーン ： 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域
災害危険区域（都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る）

住宅ローン減税の制度概要・改正内容については、【図１】も参照いただきたい。

※１
①子育て世帯
年齢 19 歳未満の扶養親族を有する者
②若者夫婦世帯
年齢 40 歳未満であって配偶者を有する者又は年齢 40 歳以上であって年齢 40 歳未満の配偶者を有する者
（これらに該当するか否かについては、入居年の 12 月 31 日の現況による）
※２
災害レッドゾーン
土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域（都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る）

（２）その他の住宅関係税制の延長等

令和８年度税制改正においては、新築住宅に係る固定資産税の減額措置などの住宅取得者の負担を軽減する特例措置をはじめ、令和７年度末までに適用期限を迎える特例措置について、延長されるとともに、一部の税制においては、対象となる住宅の床面積要件の下限が現行 50㎡から 40㎡に緩和されることとなった。

また、一定のハザードエリア内に所在する住宅を適用対象外とする立地要件が追加された税制もある。

詳細については、【図２】を参照いただきたい。

なお、以上の措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となることに留意されたい。

【図 2】

その他の住宅税制改正概要①

国土交通省

★の特例について、床面積要件の下限を40㎡(現行50㎡)に緩和。
◎の特例について、立地要件を追加(一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする)。

要望結果	特例措置	税目
延長(3年)	**認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税) ◎** 認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除	所得税
延長(5年)	**新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ★◎** 住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)1/2に減額	固定資産税
延長(所得税:3年 固定資産税:5年)	**既存住宅のリフォームに係る特例措置 ★** [所得税] 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世代同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除 [固定資産税] 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大1/3～2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3	所得税 固定資産税
延長(2年)	**居住用財産の買換え等に係る特例措置 ◎** 住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ 住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除	所得税 個人住民税

その他の住宅税制改正概要②

国土交通省

要望結果	特例措置	税目
延長(5年)	**認定長期優良住宅に係る特例措置 ★◎** 一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り [不動産取得税] 課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) [固定資産税] 新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)	固定資産税 不動産取得税
延長(3年)	**既存建築物の耐震改修促進のための特例措置** 耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、工事完了の翌年度から2年間、固定資産税の税額を1/2減額	固定資産税
拡充延長等	**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 ★** 老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を講じる。	所得税 登録免許税 不動産取得税 等
拡充延長(2年)	**能登半島地震の被災住宅用地に係る特例措置** 震災により住宅が滅失等した土地に対し固定資産税等に係る住宅用地特例を適用する措置の適用期限を延長	固定資産税 都市計画税
拡充延長(3年)	**障害者に対応した劇場・音楽堂等に係る特例措置** 劇場・音楽堂等に係るバリアフリー改修の税制特例について、対象建築物を拡大するなどの措置を講じる。	固定資産税 都市計画税

【その他】

延長(5年):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及び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 ★◎

延長(5年):特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置(印紙税) ※東日本大震災関係

2. 補正予算

昨年成立した補正予算で創設された「みらいエコ住宅 2026 事業（Me 住宅 2026）」をはじめとする「住宅省エネキャンペーン 2026」について、国土交通省住宅局 住宅生産課長 前田亮 氏にお話を伺った。

みらいエコ住宅 2026 事業の背景・概要

2050 年カーボンニュートラル実現に向けて、2025 年 4 月に建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律が改正され、全ての建築物における省エネ基準適合の義務付けが施行された。次の目標として、2030 年の ZEH・ZEB 水準への適合を掲げているため、引き続き省エネ化に向けた取組みが必要となっている。さらに、2050 年にはストック平均での ZEH・ZEB 水準への適合を目指しているため、ストック対応も同時に必要となる。こうした観点から、昨年度の子育てグリーン住宅支援事業に引き続き、住宅の省エネ化を強く推進するため、今年度の補正予算でも新たな支援策として「みらいエコ住宅 2026 事業（Me 住宅 2026）」を計上することとなった（【図 3】）。

名前の由来として、“みらい”には①目標とする“2050 年”の未来、そして子育て世帯を主に対象とするということで未来を担う“こども”という 2 つの意味を持たせている。また、“Me”は“みらいエコ”の略称であると同時に、『省エネを私ごと（英語の”Me“）として取り組んでいただく』という省エネをより身近に感じてもらえるような想いも込めている。

（1）新築

GX 志向型住宅については、ZEH 水準よりも省エネ性能が高いため、2050 年の目標であるストック平均での ZEH 水準適合達成に寄与するものである。昨年度は初めての取組みであり、強力に推進するために補助額を 160 万円／戸、予算 500 億円とした。実際には大変好評で、短期間で予算が上限に達した。GX 志向型住宅が一定程度市場に浸透したことから、今年度はより幅広く補助金を活用してもらえるよう、補助額を 110 万円／戸に引き下げて、予算を 750 億円まで拡充した。寒冷地域の 1 ～ 4 地域では 15 万円上乗せした 125 万円／戸としている。

【図 3】

出典：国土交通省 HP

みらいエコ住宅2026事業（Me住宅2026）の概要　令和7年度補正予算案：2,050億円 ※GX経済移行債を含む。

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に寄与する良質なストック形成を図るため、「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、特に高い省エネ性能等を有する「GX志向型住宅」の新築及び省エネ改修等への支援を実施し、物価高の影響を受けやすい住宅分野の省エネ投資の下支えを行う。

2 補助対象

▶ 補正予算案の閣議決定日（令和7年11月28日）以降に、工事着手したもの（新築の場合は基礎工事に着手、リフォームの場合はリフォーム工事に着手）に限る。

住宅※1,2の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）

対象世帯	対象住宅	補助額（）は1～4地域
すべての世帯	GX志向型住宅※3	110万円/戸（125万円/戸）
子育て世帯または若者夫婦世帯	長期優良住宅※3,4	75万円/戸（80万円/戸）
	古家の除却を行う場合※5	95万円/戸（100万円/戸）
	ZEH水準住宅※3,4	35万円/戸（40万円/戸）
	古家の除却を行う場合※5	55万円/戸（60万円/戸）

各対象住宅の要件		GX志向型住宅※6	長期優良住宅・ZEH水準住宅
断熱性能		等級6以上	等級5以上
一次エネルギー消費量の削減率	再エネを除く	35%以上（一次エネ等級8）	20%以上（一次エネ等級6以上）
	再エネを含む	原則100%以上※7	
高度エネルギーマネジメント		HEMS※8の設置等	

※1：対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。
※2：以下の住宅は、原則対象外とする。
① 「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」又は「地すべり防止区域」に立地する住宅
② 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1,000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
③ 「市街化調整区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。）」に立地する住宅
④ 「市街化調整区域以外の区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。）」かつ「災害危険区域」に立地する住宅
※3：「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。
※4：賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。
※5：住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主（その親族を含む）が所有する住宅を除却する場合。
※6：建築事業者がGXの促進に対する協力について表明等（温室効果ガスの排出削減のための取組の実施、省エネ性能を満たす住宅の供給割合の増加など）することとする。
※7：戸建住宅、共同住宅の別に応じて、基準値はそれぞれ下表のとおりとする。

【戸建住宅（立地）】

右記以外の地域	寒冷地又は低日射地域	都市部狭小地等又は多雪地域
100%以上	75%以上	要件なし

【共同住宅（階数）】

1～3	4・5	6以上
75%以上	50%以上	要件なし

※8：他の機器との接続が可能な規格に適合することが必要。（接続の是非は居住者の判断）

既存住宅※9のリフォーム※10

対象住宅※11	改修工事	補助上限額※12
平成4年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限：100万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	上限：50万円/戸
平成11年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限：80万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	上限：40万円/戸

補助対象工事

必須工事	開口部、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、エコ住宅設備の設置の組合せ※13
附帯工事※14	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※9：賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。
※10：「先進的窓リノベ事業」、「給湯省エネ事業」及び「賃貸給湯省エネ事業」（これらを総称して「連携事業」という。）とのワンストップ対応の実施を予定している。
※11：「平成4年基準を満たさないもの」とは平成3年以前に建築された住宅など、「平成11年基準を満たさないもの」とは平成10年以前に建築された住宅などが該当する。
※12：補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。
※13：「リフォーム前の省エネ性能」と「リフォーム後の省エネ性能」に応じた改修部位や設備の組合せ」をあらかじめ指定・公表する。
※14：補助対象となるのは必須工事を行う場合に限る。なお、連携事業は必須工事とみなす。

必須工事のパターン（例）

また、できるだけ多くの事業者が本制度を活用できるよう、戸建住宅については事業者ごとの交付申請件数の上限を設ける。毎月 300 戸を上限とし、断熱等級 7 を満たす等、より高性能な住宅を供給する場合は別枠で 300 戸、合計で 600 戸を上限とした。

GX 志向型住宅以外にも、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とする長期優良住宅及び ZEH 水準住宅も引き続き支援を行っていく。補助額は長期優良住宅を 75 万円／戸、ZEH 水準住宅を 35 万円とした。それぞれ昨年度に比べると戸あたり 5 万円引き下げているが、古家の除却は昨年同様に 20 万円／戸の上乗せを行い、1 ～ 4 地域では新たに 5 万円／戸の上乗せを行うこととした。

（2）リフォーム

リフォームについては、昨年度から補助の考え方を変更した。既存住宅の元の省エネ水準に対して、どれだけ省エネ性能を上げたかという視点で、「省エネ性能向上への寄与」に対して支援を行うこととした。必須工事は①開口部、②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、③エコ住宅設備の設置の組み合わせで、付帯して行う子育て対応改修、バリアフリー改修等も対象としている。上限金額は、「平成 4 年基準を満たさない既存住宅」を①平成 28 年基準相当とする場合は 100 万円／戸、②平成 11 年基準相当とする場合は 50 万円／戸、「平成 11 年基準を満たさない既存住宅」を①平成 28 年基準相当とする場合は 80 万円／戸、②平成 11 年基準相当とする場合は 40 万円／戸とした。

省エネ性能を判断するのが難しいケースもあるため、工事前後の省エネ性能に応じた改修部位や設備の組み合わせをリスト化するなど、活用しやすい方法で進めていく考えである。詳細については、決定次第、公表する予定となっている。

3 省連携による支援策

昨年度と同様、3 省が連携して住宅省エネキャンペーンとして住宅の省エネ化を支援していく。新築住宅の「みらいエコ住宅 2026 事業」は、昨年度同様に GX 志向型住宅は環境省、そのほかの住宅は国土交通省が担当し、連携して執行する（【図 4】）。

リフォームでは、高断熱窓設置について「先進的窓リノベ 2026 事業」は環境省、給湯器設置について「給

【図 4】　出典：国土交通省 HP

住宅省エネキャンペーンにおける3省連携（新築・リフォーム）

令和７年度補正予算案
- 先進的窓リノベ2026事業（環境省）　1,125億円
- 給湯省エネ2026事業（経済産業省）　570億円
- 賃貸集合給湯省エネ2026事業（経済産業省）　35億円
- みらいエコ住宅2026事業（国土交通省・環境省）　2,050億円

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する措置や高効率給湯器の導入など、新築住宅の省エネ化や、既存住宅の省エネリフォームへの支援を強化することが必要。

⇒ 国土交通省、経済産業省及び環境省は、3省の連携により、「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」、「既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度」のそれぞれについて、各事業を組み合わせて利用すること（併用）を可能とする。

対象

みらいエコ住宅2026事業

対象世帯	対象住宅	補助額（ ）は1～4地域
すべての世帯	GX志向型住宅	110万円/戸　（125万円/戸）
子育て世帯等※	長期優良住宅	最大95万円/戸　（100万円/戸）
	ZEH水準住宅	最大55万円/戸　（60万円/戸）

※「18歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯（若者夫婦世帯）」

＋

蓄電池を設置する場合の補助事業	補助概要	補助率
DR※1に対応したリソース導入拡大支援事業（仮）※2	DRに活用可能な家庭用等蓄電システムの導入を支援	3/10

※1ディマンド・リスポンスの略称。電力需要を制御することで、電力需給バランスを調整する仕組み。
※2別途申請の必要有。蓄電システムに係る契約または受発注及び支払いは交付決定前の着手不可。

＋

既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携

○以下の各事業を組み合わせて利用する場合には、ワンストップの一括申請の実施を予定している。

工事内容				補助対象	補助額
①省エネ改修	1）高断熱窓の設置		先進的窓リノベ2026事業	高性能の断熱窓	最大100万円/戸
	2）給湯器	高効率給湯器の設置	給湯省エネ2026事業	高効率給湯器	最大17万円/台
		既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替	賃貸集合給湯省エネ2026事業	エコジョーズ/エコフィール	最大10万円/台
	3）開口部・躯体等の省エネ改修工事		みらいエコ住宅2026事業	既存住宅の省エネ改修	最大100万円/戸
②その他のリフォーム工事※				住宅の子育て対応改修など	

※ 省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る。

湯省エネ 2026 事業」、「賃貸集合給湯省エネ 2026 事業」は経済産業省、既存住宅の省エネ改修について「みらいエコ住宅 2026 事業」は国土交通省が執行する（【図 5 ～ 7】）。なお、今年度も引き続きリフォームの支援についてワンストップ申請を予定している。

また、新築・リフォームともに蓄電池設置への支援となる「DR に対応したリソース導入拡大支援事業（仮）」は経済産業省が執行し、各事業を組み合わせて併用申請することを可能とした。

住宅業界へ期待すること

（1）カーボンニュートラル・省エネへの対応

2030 年に ZEH・ZEB 水準への適合を目指す中で、注文住宅は ZEH 水準適合率が 8 割程度まで上昇すると見込んでいる。一方、分譲住宅や賃貸住宅はなかなか進んでいない。特に賃貸住宅の ZEH 水準適合については、是非力を入れて取り組んでいただきたいと考えている。

また、現在、大規模非住宅建築物で取組みが進んでいるライフサイクル CO_2（$LCCO_2$）についても、住宅でも重要な視点となるため、是非視野に入れて取り組んでいただきたい。

（2）強靭化に向けた対応

一昨年の能登半島地震の被害状況を見ても、住宅性能表示制度の耐震等級 2・3 の住宅や長期優良住宅においては、大きな損傷を受けた住宅は極めて少ない。災害時でも居住継続ができるよう、高い耐震性能の住宅の普及についても、引き続き取り組んでいただきたい。

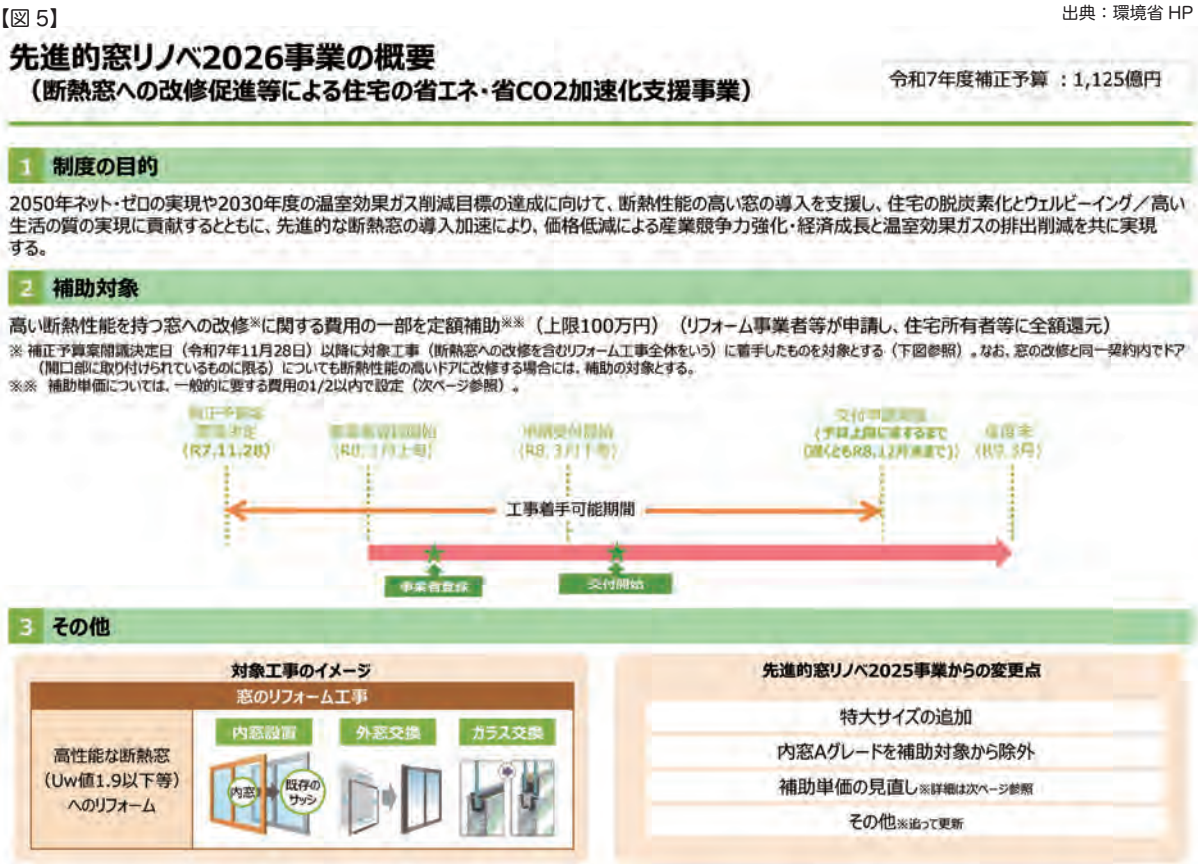
（3）既存住宅への対応

現在 2050 年を見据えた次期住生活基本計画の見直しの議論が進められているが、既存住宅流通の活性化やリフォームに重点を置いていく必要がある。住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）や長期優良住宅における維持管理の枠組みの構築やそれを前提とした残価設定ローン普及拡大にも取り組んでいく必要がある。

日頃、良質な住宅の供給や維持管理・更新にも取り組んでいる住団連の皆様とも議論を深めていきたい。

【図 5】

出典：環境省 HP

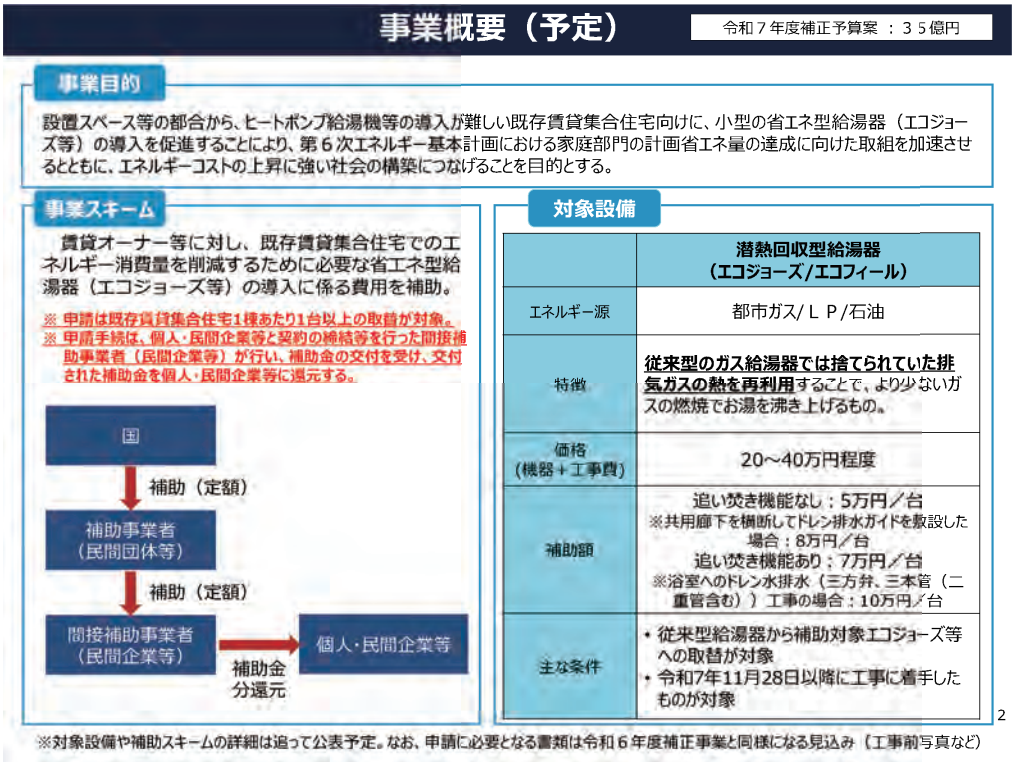


（4）担い手不足への対応

住宅業界の担い手、特に大工がこの 20 年で半減するなど大きく減少している。国土交通省では官民が連携して担い手確保に取り組むためのビジョンを令和 8 年度を目途に策定予定であり、新たに委員会を立ち上げ、住団連及び会員団体にも委員として参画していただいている。具体的には社員大工化や就労環境の改善、技術者の育成体制の構築、担い手の裾野の拡大、事業承継や M ＆ A などによる地域工務店の経営基盤強化の推進、DX による生産性の向上などの視点で整理していく。個社での対応に加え、社を超えた業界全体の課題として捉えて担い手確保に向けた取組みにご協力いただきたい。

【図 6】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の概要　出典：経済産業省 HP

【図 7】既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業の概要　出典：経済産業省 HP



総合経済対策と住宅金融支援機構の取組

住宅金融支援機構

『「強い経済」を実現する総合経済対策～日本と日本人の底力で不安を希望に変える～』（令和７年 11 月 21 日閣議決定）における、足元の物価高等への対応の一環として、【フラット 35】の融資限度額引上げ等の固定金利型住宅ローンの利用の円滑化や金利リスクの普及啓発が掲げられた。

本稿では【フラット 35】等の制度拡充内容と、住宅金融支援機構が実施している金融リテラシー向上に向けた取組について紹介する。

1. 【フラット 35】融資限度額の引上げ（令和８年４月）

「金利のある世界」が定着してきていることを踏まえ、8,000 万円超の住宅ローンを利用する方に対してもご返済中の安心を提供することを目的とし、足元の物価高に伴う住宅価格の上昇に対応するため、全期間固定金利型である【フラット 35】の融資限度額を 8,000 万円から 1 億 2,000 万円へ引き上げる。

現行	▶	改正後
8,000万円		1億2,000万円

2. 【フラット 35】の対象となる一戸建て住宅等における床面積要件の緩和（令和８年４月）

一戸建て住宅等における床面積の下限を 70㎡から 50㎡に見直す。

現行	▶	見直し後
70㎡		50㎡

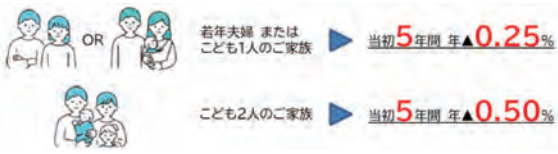
3. 【フラット 35】借換融資における制度拡充（令和８年３月）

全期間固定金利の住宅ローンへの借換えの円滑化や子育て世帯等の支援のため、【フラット 35】借換融資を次のとおり見直す。

（１）金利引下げ制度の創設

これまで対象外としていた【フラット 35】子育てプラスを、【フラット 35】借換融資でも利用可能とする。

＜【フラット 35】子育てプラスのご利用例＞



※【フラット 35】の商品概要については、パンフレットまたはフラット 35 サイト（www.flat35.com）を参照。

＜【フラット 35】子育てプラスについて＞

・【フラット 35】子育てプラスとは、【フラット 35】をお申込みのお客さまが子育て世帯または若年夫婦世帯である場合に、こどもの人数等に応じて一定期間金利を引き下げる制度

・子育て世帯とは、借入申込時にこども（実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含む。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要。また、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要。）を有しており、当該こどもの年齢が借入申込年度の４月１日において 18 歳未満である世帯をいう。

・若年夫婦世帯とは、借入申込時に夫婦（法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいう。なお、婚約状態の方は対象外。）であり、夫婦いずれかが借入申込年度の４月１日において 40 歳未満である世帯をいう。

（２）借入期間の基準を延長

借入期間算出の基準となる年数を 35 年から 40 年に延長することに伴い、借入期間の上限の算出方法を以下のとおり見直す。なお、見直し後の借入期間の上限は 35 年となる。

現行	▶	見直し後
35年－従前住宅ローン経過期間		40年－従前住宅ローン経過期間

※長期優良住宅、予備認定マンション又は管理計画認定マンションの場合は、これまでと同様 50 年

4. 特定残価設定ローン保険の創設（令和８年３月）

民間金融機関による残価設定型の住宅ローンの供給を促進するため、「特定残価設定ローン保険」を創設する。

＜主な特徴＞

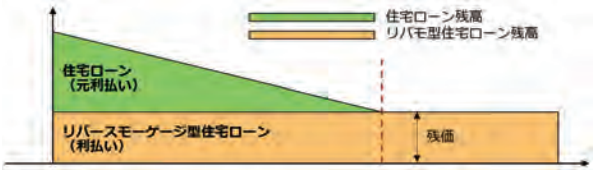
・住宅価格の上昇に伴い住宅ローンが高額化・長期化する中でも、月々の返済負担を軽減しつつ安心して

返済可能な住宅ローン

・通常の住宅ローン（元利払い）とリバースモーゲージ型住宅ローン（利払い）を組み合わせた融資

・死亡時のほか、住宅の売却時にも残価部分を債務が残らないノンリコースとすることで、売却や住み替えの円滑化を支援

■借入残高の推移イメージ



5. 新聞や動画による『金利のある世界』についての情報発信

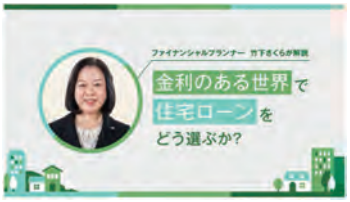
日本銀行による令和６年３月のマイナス金利解除、その後の追加利上げにより、住宅ローンをどう選べば良いのか悩まれるお客さまが増えている。

「金利のある世界」への移行が進む中で、「金利のある世界での住宅ローンの選び方」についてお客さまが正しい情報を入手し、最適な選択をしていただくことが重要である。

機構では、金利上昇局面における住宅ローン選びについて、さまざまな情報を発信している。

例えば、全国の新聞各紙に住宅ローン金利に関する啓発広告を掲載したり、ファイナンシャルプランナーの竹下さくら先生による「金利のある世界で住宅ローンをどう選ぶか？」と題した動画を制作し、住宅金融に関する情報を発信している。

(YouTube 動画のサムネイル)



動画をご覧になる方はこちら
https://youtu.be/dPTEMAmKfsc

(新聞紙面)

6. YouTube 公式チャンネル・Instagram 公式アカウント開設

機構では、融資・金融商品に関する情報発信を目的に、令和５年２月に YouTube 公式チャンネル「住宅金融支援機構（JHF）公式チャンネル」を開設。

【フラット 35】、【リ・バース 60】等の商品や、【フラット 35】子育てプラス等の金利引下げメニュー、【フラット 35】の技術基準に関する説明動画を配信している。

また、お客さまに住宅ローンに関する正しい知識を持っていただくため、住宅ローンの基礎知識や選び方に関する動画も配信している。

さらに、機構のパーパスである「住まいのしあわせを、ともにつくる。」を体現した象徴的な取組として、平成 28 年４月に発生した熊本地震からの復興をテーマにした動画等、これまでに約 80 本の動画を配信している。

また、令和７年 10 月には【フラット 35】や住宅ローンに関する情報発信を目的に、Instagram の公式アカウントを開設。

住宅ローンの基礎知識や【フラット 35】のポイント等について週に２回情報発信している。

＜YouTube 公式チャンネル＞
https://www.youtube.com/@jhf.2007

＜Instagram 公式アカウント＞
@ jhf_flat35_official

@JHF_FLAT35_OFFICIAL

7. 「金利のある世界での住宅ローンの選び方」サイトを開設

お客さまのライフプランに合った住宅ローン選びをサポートするため、フラット 35 サイトの中に、住宅ローンの金利タイプ（変動金利・固定金利）の仕組みやメリット・デメリット、政策金利や長期金利の上昇がお客さまに与える影響を解説するサイトを立ち上げた。

サイトをご覧になる方はこちら
https://www.flat35.com/lp/kinri/index.html

ジャパンホームショー＆ビルディングショーの開催

住宅生産団体連合会は、今年度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）と共に参画しました。

昨年度同様、住団連としての講演枠にて以下の講演を実施いたしました。「2050 年に向けた日本の住まいまちづくりの方向性」と題して、現在見直しの議論が進められている住生活基本計画の方向性、特に既存住宅の考え方や今後の活用、さらには今後の ” 住まい ” の概念についても講演いただきました。

≪ 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

＜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：2025 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
聴 講 者：115 名

大月　敏雄 教授

■当日の様子

「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」

住団連では、令和８年に開始される子育て支援や省エネの推進などを目的とした住宅支援策を紹介する「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」を作成し、ホームページにて公開しています。

（URL：https://www.judanren.or.jp/publication/file/tax_tool_251225.pdf）

住宅取得やリフォームを検討している消費者に向けて、令和８年度税制改正大綱にもとづく住宅ローン減税および経済対策で措置された「みらいエコ住宅 2026 事業（国土交通省・環境省）」、「先進的窓リノベ 2026 事業（環境省）」、「給湯省エネ 2026 事業（経済産業省）」、「賃貸集合給湯省エネ 2026 事業（経済産業省）」などについて紹介しています。

※税制改正については関連税制法案が今後の国会で成立することが前提です。

■住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット

新着情報（ホームページの公表情報）

10月24日　第21回「家やまちの絵本」コンクール　審査結果の発表

11月25日　経営者の住宅景況感調査（令和7年度第3回）報告

11月26日　令和8年度税制改正要望

11月28日　令和7年度 第3回　住宅業況調査報告

12月1日　「消費者保護制度・施策に関する情報提供」サイトを更新

12月2日　第21回「家やまちの絵本」コンクール受賞作品集完成

12月3日　「2024年度 戸建注文住宅の顧客実態調査」報告

12月17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

12月25日　「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」

一般社団法人
住宅生産団体連合会

発 行 日: 令和８年１月26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