

住団連

The Japan Federation of Housing Organizations

Vol. 347

令和8年
春号

特集

持続可能な循環型社会に向けて



CONTENTS

本号の表紙

1996年に世界文化遺産に登録されたオーストリアのウィーンに位置するシェーンブルン宮殿と庭園は、18世紀にハプスブルク家の夏の離宮として建造されました。欧州の宮廷文化を象徴するバロック様式の傑作として知られる宮殿内部には、当時6歳のモーツァルトが演奏したとされるミラーの間をはじめとする豪華絢爛な部屋が保存され、広大な庭園にはフランス式庭園の美学が反映された花壇、噴水、彫像が配置されています。



特集 持続可能な循環型社会に向けて

- | | |
|--------------------------|----|
| 持続可能社会実現のための住生活関連新産業とは | 02 |
| 野城智也氏（東京都市大学 学長） | |
| 今求められる住宅産業界の使命 | 13 |
| ～住生活基本計画（全国計画）の見直しを俯瞰する～ | |
| 国土交通省 住宅局 住宅戦略官付 | |

行政情報

- | | |
|-----------------------------|----|
| 建築物 LCA 制度検討会 中間とりまとめと今後の展望 | 16 |
| 国土交通省 住宅局 参事官（建築企画担当）付 | |

住団連の活動・住宅業界の動向

- | | |
|---------------------------|----|
| 【速報】海外視察研修（フランス・イギリス） | 20 |
| 国際交流委員会 事務局 | |
| 令和8年度事業計画における重点項目 | 21 |
| 2026年度版「住宅と税金」・「住団連プレス」発行 | 22 |
| 住宅税制・金融委員会 | |
| 新着情報 | 23 |



特集

持続可能な循環型社会に向けて

持続可能な社会の実現に向け、住宅・住生活のあり方は転換点を迎えている。空き家の増加や住宅価格の高騰、人口構造の変化といった課題に対し、既存ストックの有効活用や新たなサービスの創出が求められている。本特集では、住生活関連産業の新たな可能性とともに、国の新たな基本計画の方向性を俯瞰し、循環型社会に向けた住宅産業の役割と今後の展望を探る。

レポート 持続可能社会実現のための
住生活関連新産業とは

東京都市大学
学長 野城 智也 氏

寄稿 今求められる住宅業界の使命
～住生活基本計画（全国計画）の見直しを俯瞰する～

国土交通省住宅局
住宅戦略官付

持続可能社会実現のための 住生活関連新産業とは

東京都市大学
学長 野城 智也 氏

令和7年度第2回住宅政策勉強会において、東京都市大学 野城智也学長をお招きし、「持続可能社会実現のための住生活関連新産業とは」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. 新たな Affordability 問題

かつての Affordability 問題は、1950年～1970年代の住宅戸数不足の解消が核心であり、そのことにより住宅産業の基本骨格が形成された。住宅産業が大きく発展した要因は、多品種少量生産という工夫をしつつ、基本的には規模の経済原理に則ったことといえる。

現在の住宅業界における課題として、まず空き家があげられる。BBC ワールドサービスでは「なぜ日本には空き家が何百万戸もあるのか？」というテーマでグローバルストーリーポッドキャスト内にて動画を配信している。日本のメディアとは異なる視点での捉え方も描かれているため、興味があれば是非 YouTube にて視聴いただきたい。

◆ YouTube をご覧になる方はこちら

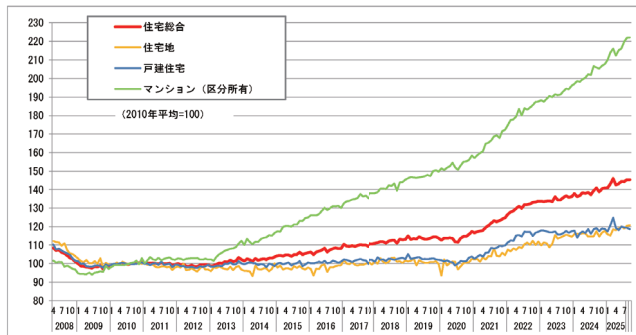
<https://www.youtube.com/watch?v=ojNm2TxqfN4>



次に不動産価格の高騰があげられる（【図1】）。不動産価格指数は2021年から急上昇し、その要因の1つである建設費（建築物価建築費指数）の急騰には建設産業の総生産能力（capacity of industry）が関係している。建設従事者（技能者）の高齢化や若年層の職人不足は、総生産能力の限界に関わる深刻な課題だといえる。

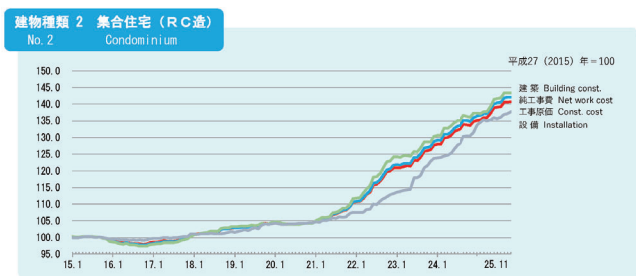
【図1】

<住宅にかかわる不動産価格指数推移>



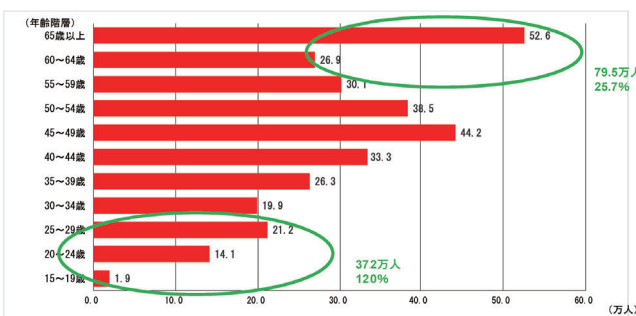
(出典：国土交通省)

<建設物価 建築費指数 (2025年11月)>



(出典：建設物価調査会総合研究所 建築物価建築費指数)

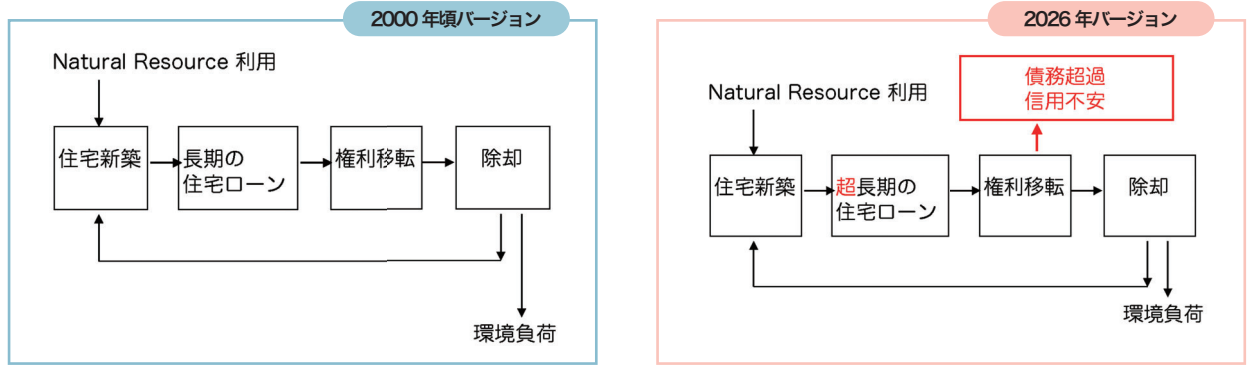
<年齢層別の建設技能者数>



出所：総務省「労働力調査」(令和3年平均)をもとに国土交通省で推計

(出典：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001493958.pdf)

【図2】新旧の貧困トラップ



住まい手視点で考えると、かつての Affordability 問題が発生した時期とは違い、住宅ストック数は世帯数よりも多く、相当数の空き家が存在しているものの、通勤可能な立地で一定レベルの品質・性能をもつ「信頼できる住宅」を求めると高価格となり、長期の住宅ローンを組まざるを得なくなる。約 25 年前には環境負荷を増やすという観点から解体材の処理も問題視された。住宅を新築することで住まい手は長期住宅ローンの負担を強いられ、除却時には解体材による環境負荷が増大する。これらを繰り返すことをサステナビリティに係る課題と捉え、私たちは 2000 年当時「貧困トラップ (2000 年版)」と呼んでいた (【図 2】左)。一方、不動産価格が高騰している現在では、さらに住宅ローンは超長期となり、不安定な金利による住宅売却時の債務超過や信用不安などの潜在的なリスクもあ

る。これが「2026 年版貧困トラップ」であり、今後の課題として意識していく必要がある (【図 2】右)。

2. 住宅ストックの現状

小松幸夫らによる「2021 年における建物寿命の推計」によれば (【図 3】)、住宅を含め、全ての建物種別が長寿命化していることがわかる。また、木造専用住宅の残存率曲線をみると、1987 年には 39 年だった建物の平均寿命 (半減期) は 2021 年時点で 68 年と大幅に伸長している。

空き家となっているものを含めて、このように数多く現存する住宅ストックをどのように活用していくべきなのかを考えていきたい。

【図 3】建物寿命の推計

(出典: 「2021 年における建物寿命の推計」小松幸夫、堤洋樹 日本建築学会計画系論文集 第 90 巻 第 836 号, 2251-2258, 2025 年 10 月)

<調査年による平均寿命(年)推移>

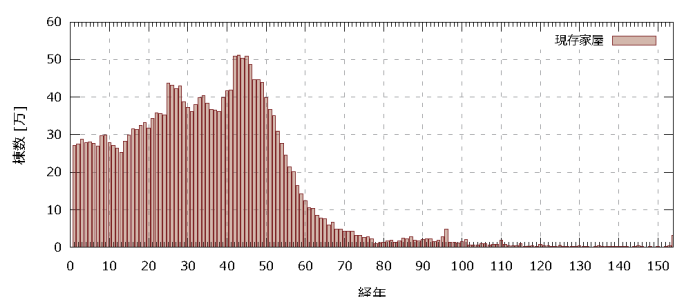
家屋用途	2021年	2011年	1990年*	1987年	1982年
木造専用住宅	68.95	64.49	43.45	39.04	38.66
RC造事務所	64.90	56.87		38.33	
RC造アパート	64.47	55.02	43.96	56.12	
鉄骨造事務所	59.34	46.42		29.05	
調査対象	1626団体	196都市	全市町村	48都市	176都市

* 総務省資料 (未発表)

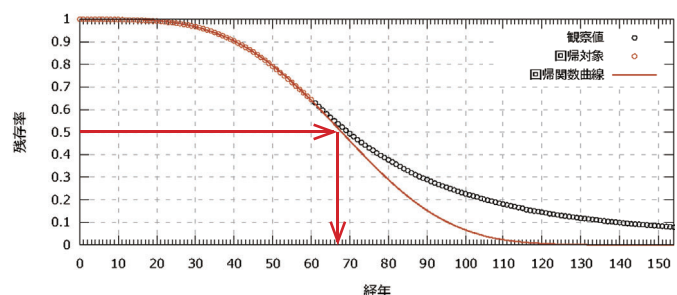
<調査年による平均年齢推移>

現存住宅	調査年	2021	2011	1990	1987	1982
木造専用住宅		34.73	30.99	20.80	21.05	16.85
RC造事務所		36.94	28.87		15.38	
RC造アパート		25.91	19.33	13.36	10.68	
鉄骨造事務所		29.53	22.26		10.35	
除却された住宅	調査年	2021	2011	1990	1987	1982
木造専用住宅		52.43	44.98	31.66	31.62	30.10
RC造事務所		47.29	39.42		23.30	
RC造アパート		46.21	34.65	17.47	16.90	
鉄骨造事務所		34.53	26.45		14.97	

<木造専用住宅の現存棟数>



<木造専用住宅の残存率曲線>



3. 住宅ストック活用のための産業様態理念

住宅ストック活用について望まれることは、住まい手視点と産業視点では大きく異なる。住まい手視点では超高価格帯の新築住宅だけではなく、住宅ストックを活用して Affordability が改善されていくことが望まれる。一方、日本の住宅産業は新築市場で大きく発展してきた経緯もあり、これまで通り新築市場に重きを置きがちだが、住宅ストック活用に関係した既存住宅市場での新たな収益構造を構築・発展させていくことができるかどうか重要な課題となってくる。

(1) 留意点①規模の経済の適用範囲縮小

大工工務店と大手住宅供給者の実行予算をみると、価格は同等であるものの、工事原価・一般管理費・利益の内訳は大きく異なる（【図 4】）。大手住宅供給者は規模の経済で工事原価を抑え、その分一般管理費や利益を捻出してきた。しかし、建設費が高騰する中で住宅ストック市場では個別要求が多く、規模の経済が働きにくい状況にある。こうした規模の経済が縮小していく中でいかに利益部分を捻出していくか、まさに今皆さまが直面している問題ではないだろうか。

(2) 留意点②居住価値の重要性と脆弱性

住まい手視点の居住価値とは、家族やパートナーとともに、「①安心」して、「②健やか」に、「③楽しく暮らせる居心地の良い空間体験」である。新築住宅の場合には自信をもって居住価値の担保を公言できると推察されるが、住宅ストックではどうだろうか。それらの居住価値の裏には、次のような脆弱性（リスク）も存在していると考えられる。

①安心

住宅ストックは玉石混濁で、見えづらい品質・性能の欠陥や、経年劣化リスクが存在している。また、地震・水害等に加えて気候変動拡大による新たな災害・事故リスクも顕在化している（【図 5】）。住宅ローン・家賃の支払不能や不動産の資産価値低下などの財務的リスクも安心を脅かす。

②健やか

住環境及び住宅内事故などによる健康障害リスクのほか、高齢化に伴う自立度低下・要介護等により居住できなくなるリスクもあげられる。

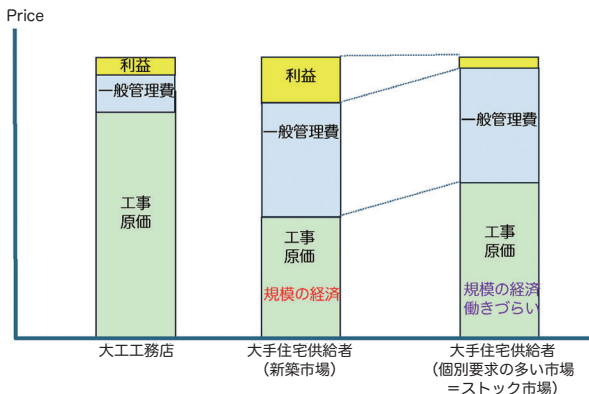
③楽しく暮らせる居心地の良い空間体験

不便さ・億劫さなどに加えて、新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに広がった在宅勤務などの新たな居住者ニーズに不適合になってしまうリスクがある。また、内外環境変化に伴う居心地悪化リスクもあげられる。

(3) プロダクト・プロバイダーからサービス・プロバイダーへ

従来の建設産業は、さまざまな資源を集めて“モノ”としての建物を提供することで対価を得るという「プロダクト・プロバイダー」である（【図 6】）。しかし、住宅ストック市場で住まい手が満足できる居住価値を提供し、かつ、住宅供給者の収益を確保していくためには、「サービス・プロバイダー」という概念が重要だと考えている。これは、単純に“モノ”として提供するのではなく、建物が生み出す住まい手にとっての“居住・使用価値”（＝サービス）を提供して対価を得るという考え方である。環境的サステナビリティの

【図 4】大工工務店と大手住宅供給者の実行予算（概念図）

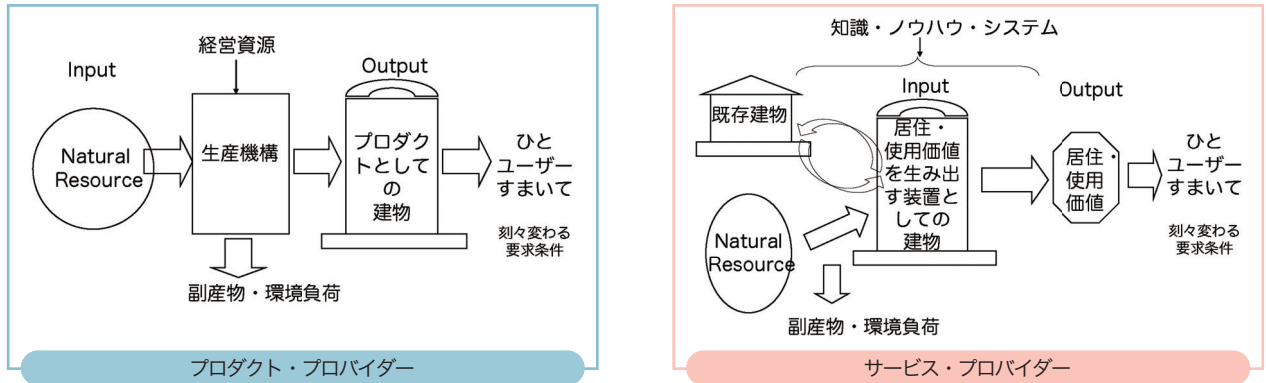


【図 5】令和元年東日本台風による被害状況（長野県長野市）



（出典：国土交通省「令和4年版 国土交通白書」）

【図6】 プロダクト・プロバイダーとサービス・プロバイダー（概念図）



側面からは、新たに資源獲得と建設廃棄物の排出を短期間にくり返す「プロダクト・プロバイダー」ではなく、新たな資源調達・廃棄をしなくても付加価値を生み出していく「サービス・プロバイダー」が望ましいといえる。

4. 住宅ストック市場成熟のための事例

住宅ストックの居住価値の脆弱性に関する懸念を緩和するサービスとして、具体的な事例を紹介していきたい。

(1) 住宅の「得価」を明らかにするサービス

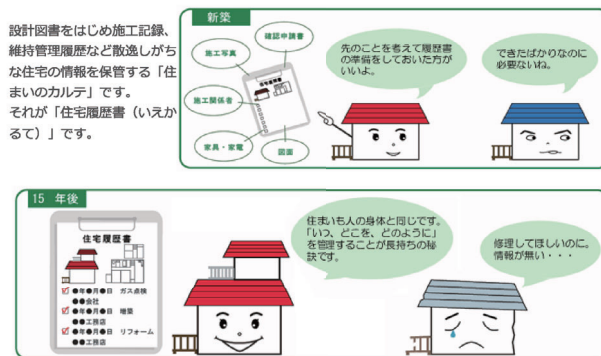
前述した居住価値「①安心」に関わる品質・性能の欠陥や経年劣化リスク、災害・事故リスクを緩和するサービスとして「住宅履歴書いえかて」がある（【図7】）。これは、新築後に散在・散逸してしまいがちな情報を保管することで、次の住まい手に継承可能とするものである。良質な住宅ストックに「住宅履歴書い

えかて」を付与することで、その価値をさらに引き上げる仕組みを構築していくことが重要となる。

これまでは、経年による一律評価で上物である古い建物にはほとんど価値がないとされ、土地の価値のみが評価されてきた。現在の住宅 Affordability 問題を改善するためには、利用価値のある住宅ストックを積極的に評価・活用していく必要がある。そのためには、まずは住宅ストックの得価が知れていること、つまり建物の品質や履歴情報が存在していることが重要となる。加えて、「住宅履歴書いえかて」の情報内容が良好であると評価されることで、さらに価値が高まるような2段階評価の仕組みを構築していく必要がある（【図8】）。こうした仕組みが普及すれば、住宅を所有している方々が将来除却・解体するのではなく売却することを見据えて、資産価値を高めるための情報

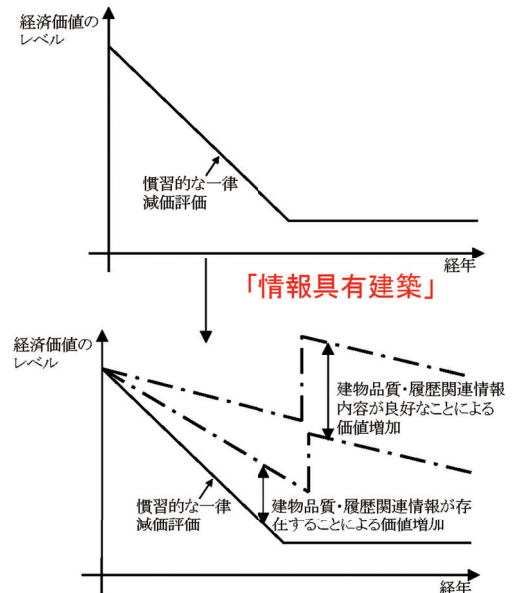
【図7】 住宅履歴書いえかて

住宅履歴書「いえかて」って何？



(出典：建設物価調査会総合研究所)

【図8】 市場価値を上げる2段階評価の仕組み



保管や、手入れ・修繕などの維持管理を積極的に行っていく動機付けにもなる。また、住宅供給者の新たな収益創造の基盤となる可能性もある。

「住宅履歴書いえかるて」を普及させていく上で今後重要となるのは、情報の真正性・見読性・保存性であり、MRVの原則である。M（測定可能）・R（報告可能）・V（検証可能）のうち、特にV（検証可能）の原則が重要である。日本では自己宣言型の情報開示であることが多いが、市場で高く評価されるためには第三者が検証可能であることが重要となる。こうした仕組みを検討する上で、ブロックチェーンなどの情報技術によって真正性を証明していくことや、英国における「Building Surveyor」の日本版を創設することも視野に入れていきたい。「Building Surveyor」とは、英国の職能であり、発注者である顧客の利益代表者として建築の評価を責務としている。具体的には、住宅の品質をどう改善できるかを評価し、修繕・維持管理・保全等に関する選択肢を提示し助言する。こうした専門家制度を構築し、第三者の検証によって良質な住宅ストックの市場価値を上げていくような仕組みが必要である。これまで「住宅履歴書いえかるて」は国土交通省も支援し推進されてきたが、住宅の得体を透明化していく仕組みづくりに、住宅業界各社で切磋琢磨しながら積極的に取り組んでいただきたい。

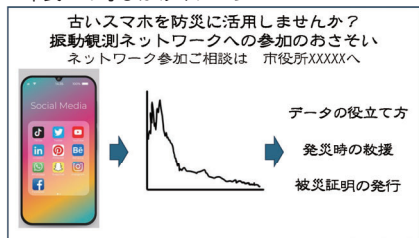
（２）安心を脅かすリスクの見える化サービス

前述した居住価値「①安心」に関わる災害・事故リスクを見える化するサービスとして「Mems・スマートフォンによる地震観測網の構築」がある。昨今、加速度センサーの小型化・量産化が進み、低コストでバッテリーが長寿命化するなど、様々な場面での利用が可能となっている。既に防災科学研究所と白山工業が「地震動センサークラウドシステムの開発および実証実験」において、スマートフォン内蔵のMems加速度センサーを用いた地震計アプリと計測データを集約して可視化するクラウドシステムを構築・運用している。より小さな環境振動や常時微動が収集できるようになれば、地震観測だけでなく、見守りサービスなどへの用途拡大も期待できる。

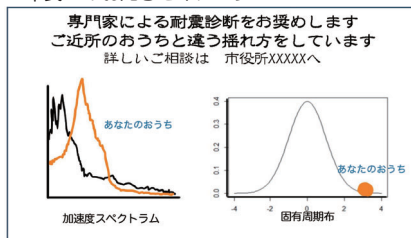
そこで、濱本・村井・野城らは利用しなくなったスマートフォンを加速度計として配置し、振動観測ネットワークを構築することを考案した（【図9】）。まずはデータを収集するために周辺住民への参加呼びかけを行い、振動特性を比較分析して特異サンプルを抽出する。次に、参加者の自宅の振動が一般的な固有周期とどれだけ違うかを提示し、耐震診断を促す仕組みである。こうした振動特性や固有周期のデータがより多く収集できるようになれば、そのデータ収集状況や分析内容から発災時の初動態勢への参考情報としても活用できると考えられる。

【図9】 Mems・スマートフォンによる地震観測網の構築（濱本卓司、村井一らとの共同研究）

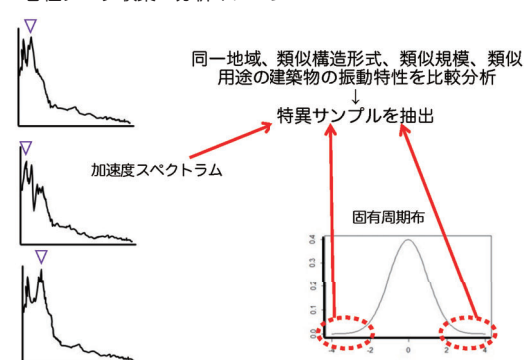
<市民への呼びかけイメージ>



<市民へのお知らせイメージ>



<各種データ収集・分析イメージ>

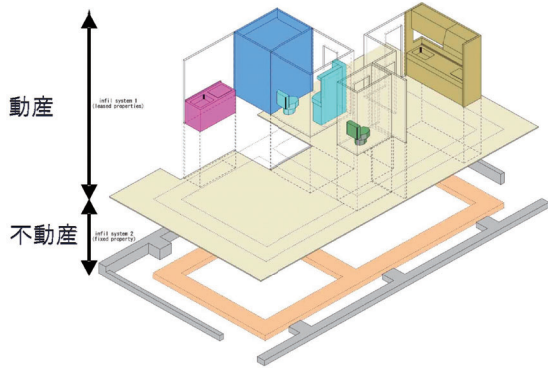


<発災時の初動態勢への参考情報イメージ>

発災後における振動特性・固有周期分布分析システムの活用イメージ



【図 10】 インフィルの動産化（概念図）



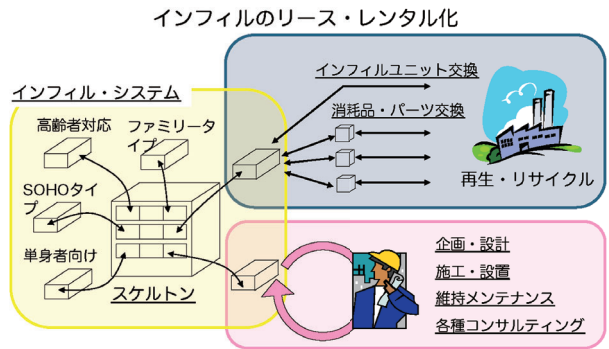
（出典：野城智也、西本賢二、信太洋行「既存建物の再生手段としての建築インフィルの動産化の可能性に関する考察」日本建築学会計画系論文集 NO.577 2004年3月）

（3）居住者ニーズ変化に対応するサービス

前述した居住価値「③楽しく暮らせる居心地の良い空間体験」に関わる、新たな居住者ニーズの変化に対する不適合拡大リスク、内外環境変化に伴う居心地悪化リスクを緩和するサービスとして「インフィル・レンタルサービス」がある。今後、住宅ストックを活用していくためには、既存住宅を壊すのではなく、住まい手やニーズの変化に合わせてカスタマイゼーションしつつ使い続けていく仕組みが重要であり、そのプロセスで住宅供給者がサービス・プロバイダーとして関与していく可能性を検討する必要がある。その1つの方策としてあげられるのは、スケルトンとインフィルを分離して計画・運用するSI住宅の概念である。日本でSI住宅が定着しなかった理由は2つある。まずは、インフィルを独立産業として成立できなかったこと——住宅設備産業として機器の販売はするが、内装・設備のひとまとまりの機能をワンストップで供給する産業としては成立していない。もう1つはインフィルを独立した資産として扱えないこと——インフィルは物的担保にできなかった。

こうしたことから、インフィルをリース・レンタルできる動産とすることで独立産業化と担保化をすすめると着想したのが「既存建物の再生手段としての建築インフィルの動産化の可能性に関する考察」という研究開発である。その結果、床下部分の配管・配線については建物に符合する不動産となるが、床上部分のモジュール式・ユニット式の設備等を動産化することができる見通しをもつことができた（【図 10】）。これにより、各需要の規模は小さく散在するものの、総量としては数多い需要に対応できる新たなサービス・業態としてのビジネスモデルの展開を期待している（【図 11】）。

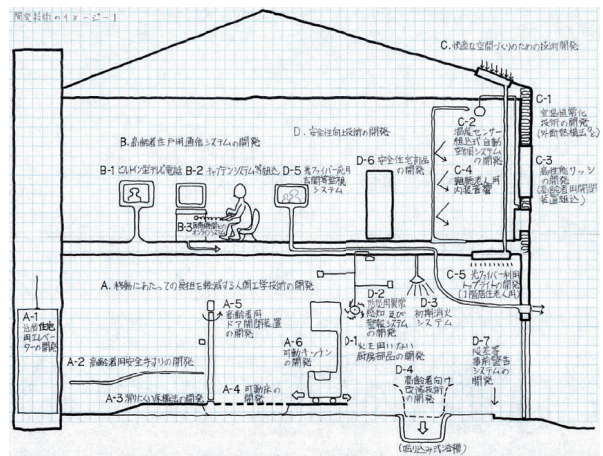
【図 11】 インフィル部品をリース・レンタルするビジネスモデル（概念図）



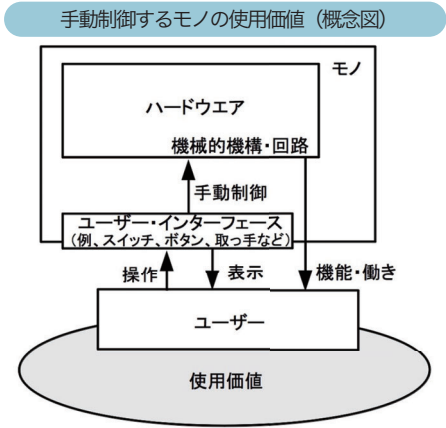
（4）高齢者の在宅居住持続支援サービス

前述した居住価値「②健やか」に関連する、高齢化に伴う自立度低下・要介護により居住できなくなるリスクを緩和するサービスとして「IoTによる高齢者の在宅居住持続支援サービス」がある。1986年に建設省（当時）の総合技術開発プロジェクトに携わった際、長寿社会に向けた住宅として【図 12】のポンチ絵を作成した。そこから長寿社会に向けた居住環境向上技術の開発プロジェクトが本格的にスタートし、自宅での居住期間を延ばすことが高齢者個人のQOLにとっても、サービス付き高齢者施設の需要バランスにとっても重要であるという知見を得た。当時は手動制御するモノが主流であったため、作成したポンチ絵は実現しなかったが、現代では「組み込みシステム」を内蔵するモノが増え、IoTが現実化しているため、ポンチ絵の実現性はより高くなったと感じている。

【図 12】 1986年に野城らが提案した長寿社会に向けた住宅のイメージ

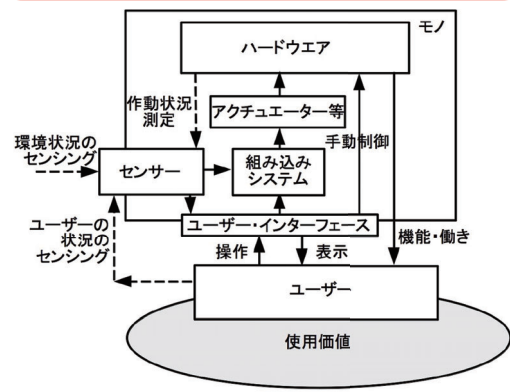


【図 13】モノの使用価値



例えば、住宅内でサッシを開けるという行為で考えると、これまではサッシを手で開けるという手動制御だった。近い将来には、高齢者の視線や動きをもとに窓が開き、ドアが開き、ロボットが入ってくる——ということもあり得る話である。これは、センシングによる状況認識をもとにプログラムで制御された機器類が作動するという仕組みにより可能となる（【図 13】）。「組み込みシステム」が今後の価値創造の源泉となっていくと思われるだけに、新産業の下請とならぬよう是非皆さまには攻勢防御で取り組んでいくこと

組み込みシステムを内在するモノの使用価値 (概念図)

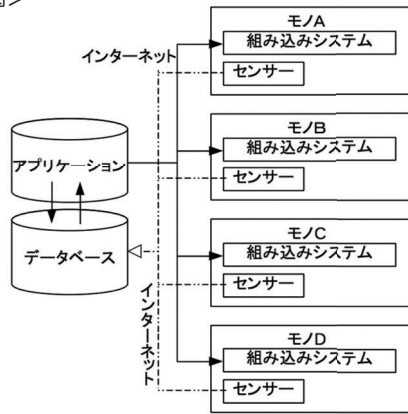


を期待する。

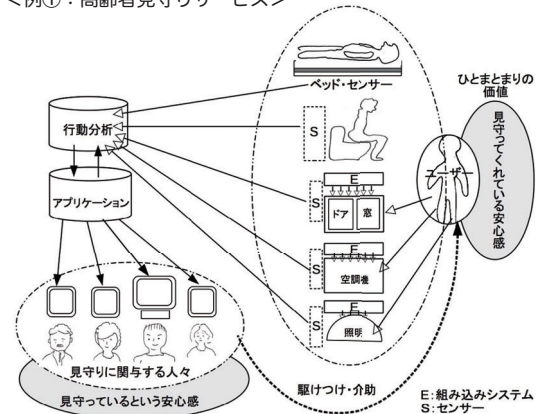
また、IoT ネットワークを介してつながる組み込みシステム中の「モノ A」・「モノ B」・「モノ C」・「モノ D」をいかに居住者の思い通りに協調して起動稼働させられるかということが重要であり、これこそが住宅供給者にとっての大きな付加価値提供となる（【図 14】）。個人情報やアクセス権の課題はあるものの、「高齢者見守りサービス」、「緊急地震通報による機器停止・作業サービス」、「冷蔵庫を媒体とした食材サービス」などのサービスが近い将来実現されていく可能性がある。

【図 14】IoT ネットワークを介してつながる組み込みシステム (出典：生活用IoTがわかる本 暮らしのモノをインターネットでつなぐイノベーションとその課題)

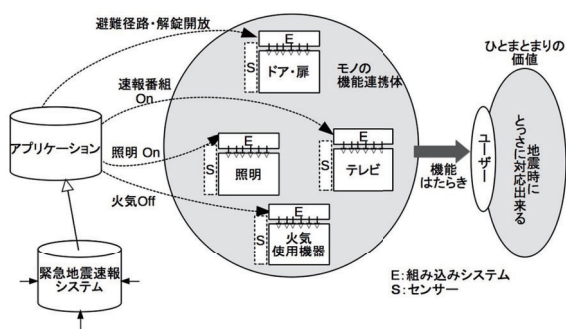
<概念図>



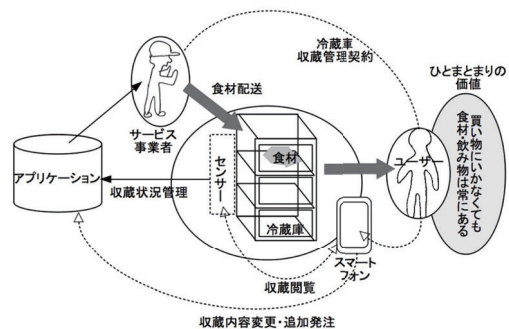
<例①：高齢者見守りサービス>



<例②：緊急地震通報による機器停止・作動サービス>



<例③：冷蔵庫を媒体とした食材サービス>



5. 居住性向上のための事例

前述した居住価値「③楽しく暮らせる居心地の良い空間体験」に関連する、内外環境変化に伴う居心地悪化リスクを緩和するサービスとして「IoTにより居住性向上のためのサービス・プロバイダー」がある。昨今では冷え切った自宅に帰ることがないよう、スマートフォンで空調機の暖房や浴槽の追い焚き機能などを遠隔操作することで、暖かく心地の良い環境に帰宅することが可能となっている（【図 15】）。これらの技術が出发点となって、より精密な環境制御ができる「温湿度センサー別置による空調運転の最適化」や「安眠サービス」・「健康管理サービス」へと発展・展開していくことが期待できる。

ただし、これまで紹介してきた事例で大きな課題となるのは、学習・制御機能をもつアプリケーションを誰がつくるのか、サービス・プロバイダーを誰が担うのかという点である。現在はスマートフォンがサービス端末となっているが、将来、住宅がサービス端末となり得るのではないかと考えている。住宅がどのようにサービス端末として働くのか——そのイメージはRCA-IIS Tokyo Design Labの「Treasure Hunting」：祭

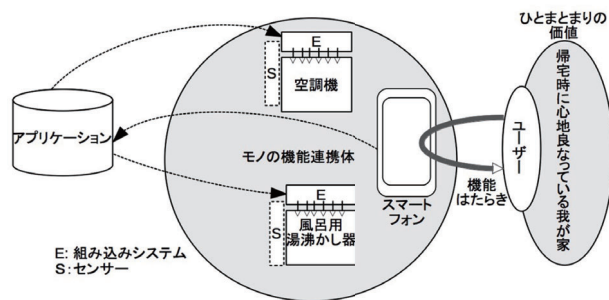
しのいい機械」が示している（【図 16】）。私たちの視線の変化や、手振り・身振り、生活習慣など、人間の動作を認識して住宅設備機器が作動することが実現できれば、住宅をサービス端末化することも可能である。

さらに次のステップとして、住宅設備機器・家電・サービスロボットが一体化したサービスへと発展していく可能性もある。住宅産業の範疇を超えているという声もあると思うが、これまで日本の住宅産業は異業種からの参入を経て発展してきた側面もある。DXの本質の1つとして、既存産業の境界・枠組みの融解が挙げられており、他業種が皆さまにとってかわって住宅のサービス端末化を担う可能性も考えられる。住まい手視点でみれば大いに歓迎されるサービスでもあり、是非住宅業界が主体となって実現に向けた取組みを積極的に行っていただきたい。もし実現すれば、空き家となっている良質な既存住宅をオーナーから借り受け、これまで紹介したようなサービスを付加価値として、インバウンド等への短期的な貸し出しをするサービスや、長期にわたる賃貸契約までを幅広く行うような新たな業態の立上げ、展開も期待できる（【図 17】）。

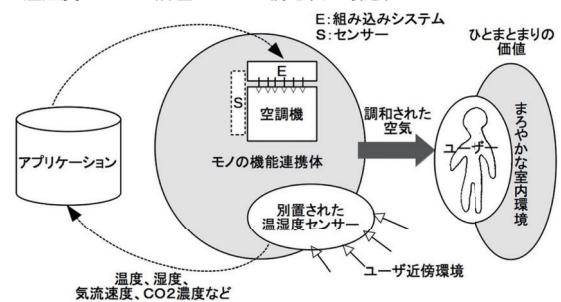
【図 15】 IoT による居住性向上のための事例

(出典：生活用IoTがわかる本 暮らしのモノをインターネットでつなぐイノベーションとその課題)

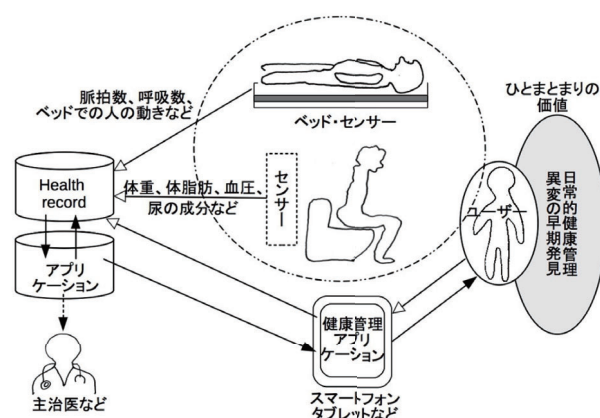
<スマートフォンからの遠隔操作>



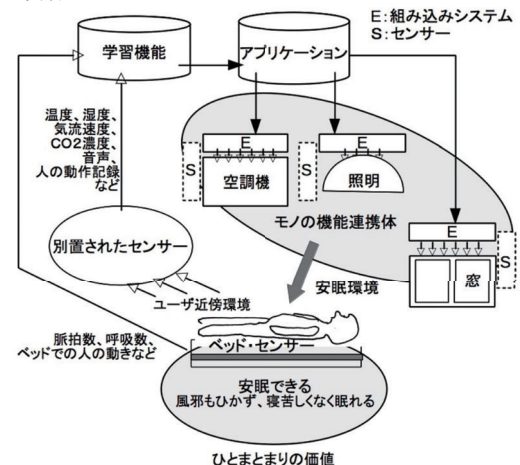
<温湿度センサー別置による空調運転の最適化>



<IoTを活用した健康管理サービス>



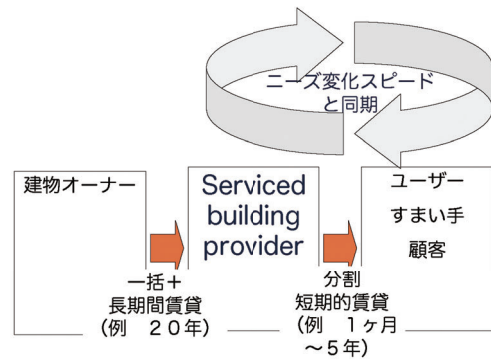
<安眠サービス>



【図 16】 Treasure Hunting”：察しのいい機械



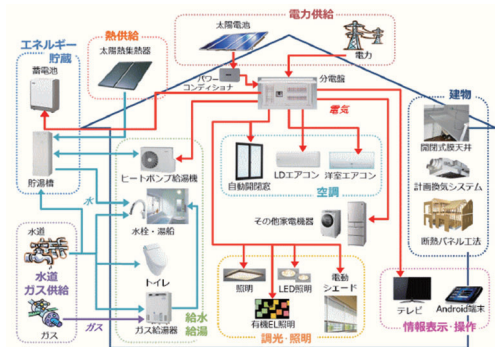
【図 17】 住宅のサービス端末化で生じうる新業態（概念図）



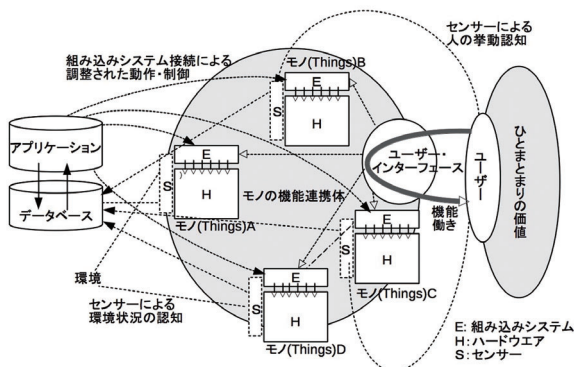
6. 「絵に描いた餅」にならないために

これまでみてきた構想が絵に描いた餅にならないためには、個々の「場面」・「住まい手」・「建物」に応じたサービスのアレンジができる Local Integrator が必要である。スマートハウスのモデル棟には、異種産業・多種企業の多くの製品が同居しているが（【図 18】）、いかに住まい手にとって協調的に機能するかどうかが肝要となる。つまり、「場面」・「住まい手」に応じて機能調整されたそれぞれのモノの働きが提供されるアプリケーションが必要であり、これらが「ひとまとまりの価値」として住まい手に提供される必要がある

【図 18】 住宅の同居する数多くの製品



【図 19】 IoT がもたらす「ひとまとまりの価値」



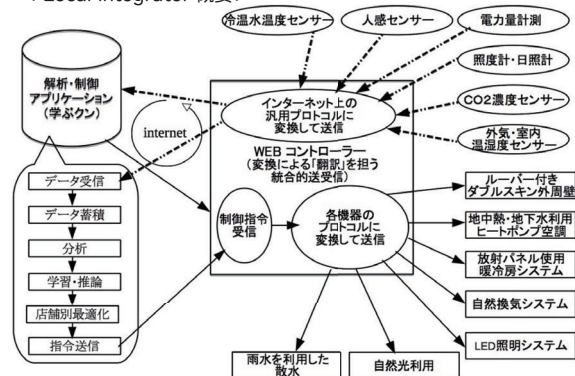
（【図 19】）。Local Integrator の事例として、東京大学駒場キャンパスの「理想の教育棟」があげられる（【図 20】）。様々な機器やセンサーから情報収集を行い、データ分析をして各機器へ協調的に作動するように 1 つのプログラムから指示を行っている。例えば、自然

【図 20】 理想の教育棟（東京大学駒場キャンパス）

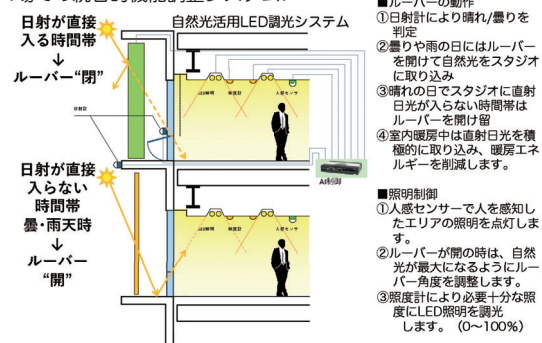
<外観>



< Local Integrator 概要 >



< 場での統合的機能調整システム >



光活用LED調光システムでは、天候や時間帯により開口部のルーバーや照明が機能を調整して作動させる仕組みとなっている。

住宅がサービス端末となり、Local Integratorを住宅供給者が担っていく場合、産業として鍛えるべき競争力は、センサーやモノから収集したデータの蓄積・分析能力、各機器の統合的調整力である。ここで重要となってくるのが、①空間情報と②IoTの相互運用性である。

(1) 空間情報

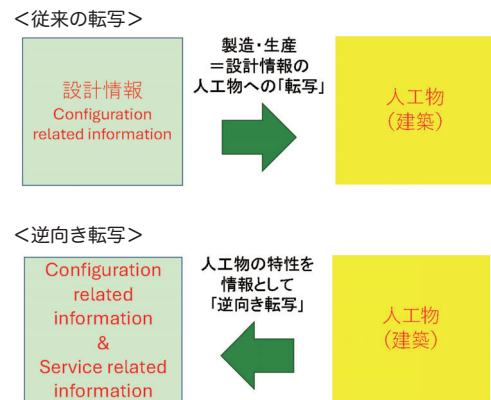
IoT機器やロボットが空間をどのように認識するかについては、新築で導入されているBIMを既存住宅の運用でも活用し、さらには地理情報システム(GIS)も連携利用できるようになることが望ましい。これまでの建築産業では、良い設計情報を作成し、それを人工物(建築)へと転写することに注力していた。今後は、建築物がどのように構成され、どのように機能しているかという情報を収集・分析して設計へと反映していく、つまり情報の「逆向き転写」がライフサイクルマネジメントとして必要になってくる(【図21】)。具体的には、これまで述べてきた「住宅履歴書いえかるて」や「センシング・モニタリング情報」に加え、「BIM」・「3Dスキャニング」なども「逆向き転写」の重要な手段として活用することができる。既存の建築物からこれらの情報を収集・分析し、建築の改善・改良設計に活かしていくことで建築のサステナビリティ向上にもつながっていく。この運用特性情報の分析と改善をもたらす設計情報の提供こそが、住宅供給者である皆さまの腕の見せどころとなる。

是非、東京大学生産技術研究所インタースペース研究センターが提案する空間情報を共有・共用できる仕組み「コモングラウンド」を参考にしたい。(【図22】)

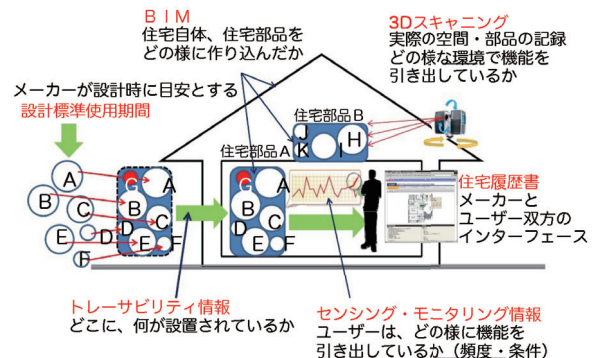
◆「コモングラウンド」詳細をご覧になる方はこちら
https://www.iis.u-tokyo.ac.jp/ja/research/department_center/interspace-research-center/



【図21】 LCMのための「逆向き転写」

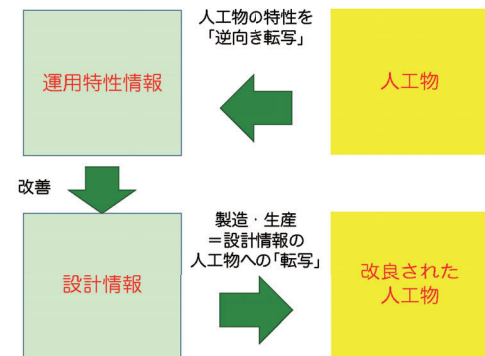


＜逆向き転写の技術＞

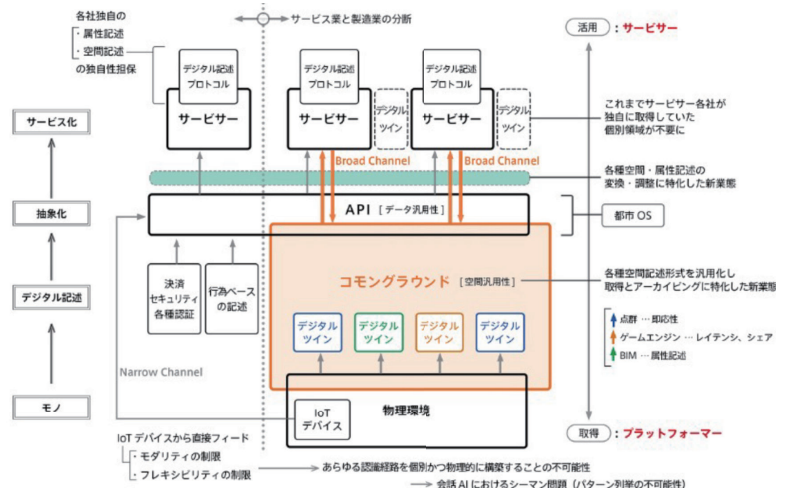


(出典：信太洋行 東京都市大学准教授講演資料第2回「住宅部品点検の日」シンポジウム 2013年10月10日安全安心の暮らしを支える住宅部品リスク・コミュニケーション)

＜逆向き転写による人工物の改善・改良＞



【図22】 コモングラウンドの概念



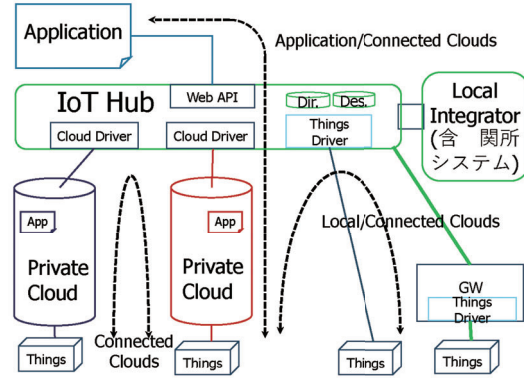
(出典：https://noizarchitects.com/projects/1104/)

(2) IoTの相互運用性

現在、住宅で用いられているIoT型の設備・機器間では、プロトコルが異なっているため、Local Integratorが協調制御することが厄介な状況にある。そこで野城・馬場らは、プリンターでいうドライバーのようなCloud Driverを作成し、1つのアプリケーションで各社の製品を制御できる仕組みとして「IoT Hub」を試行的に構築した（【図23】）。

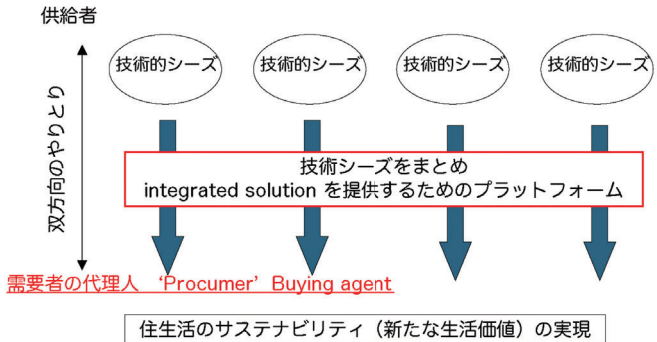
前述した空間情報の活用に加え、こうしたIoT Hubなどの活用によるIoT機器の相互運用性(interoperability)の向上に向けた取組みも併行して行っていれば、「ひとまとまりの価値」の提供ができる技術的な仕組みは構築可能である。

【図23】IoT Hubの概念（野城・馬場らによる）

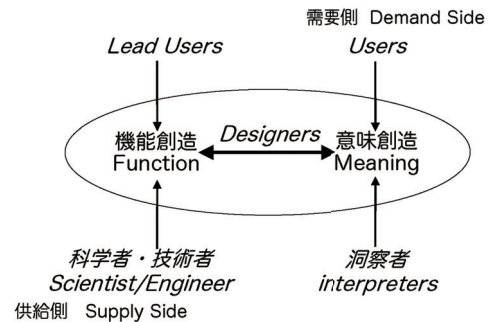


【図24】需要者の代理人としての役割

<ひとまとまりの価値を提供するまとめ役>



< Function (機能創造) と Meaning (意味創造) >



7. さいごに

住宅供給者である皆さまは、「需要者の代理人」——つまり Buying agent, “Procurer” (Producer と consumer を合わせた造語) という役割であることを再認識いただきたい（【図24】）。さまざまな技術的サービスがある中で、これらを住まい手のためにまとめあげることが「需要者の代理人」の役割であり、この能力こそが今後、住宅産業の競争要因になっていく。どうしても技術者は Function (機能創造) ばかりに目が向き、住まい手にとっての Meaning (意味創造) まで到達することは難しい。一方、営業担当者は実際に住まい手（顧客）と関わることでその本音や声に直接触れる機会も多く、意味創造の洞察者となり得る立場にある。

住まい手の新たな価値を創造するという観点でいえば、機能創造と意味創造を上手く組み合わせていくことが、住宅ストック市場において規模の経済の制約を乗り越えて、収益を生むサービスへの発展につながる可能性を秘めていると申し上げたい。

■野城智也（やしるともなり）氏 プロフィール



東京都市大学学長。
1957年生まれ。東京大学工学部建築学科卒業、同大学院修了。1991年から1998年まで武蔵工業大学助教授を務めた後、2001年に東京大学生産技術研究所教授に就任。過去に東京大学生産技術研究所所長、東京大学副学長を歴任。2024年より現職。
専門分野はサステナブル建築、イノベーション・マネジメント。主な著書に「サービスプロバイダー 都市再生の新産業論」、「住宅にも履歴書の時代：住宅履歴情報のある家が当たり前になる」、「生活用IoTがわかる本 暮らしのモノをインターネットでつなぐイノベーションとその課題」などその他多数。

今求められる住宅産業界の使命

～住生活基本計画（全国計画）の見直しを俯瞰する～



国土交通省 住宅局
住宅戦略官付

1. 住生活基本計画の見直し

住生活基本計画（全国計画）は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的に推進するため、国が策定している計画であり、今後10年間の住宅政策の基本的な方向性を定めるものである。

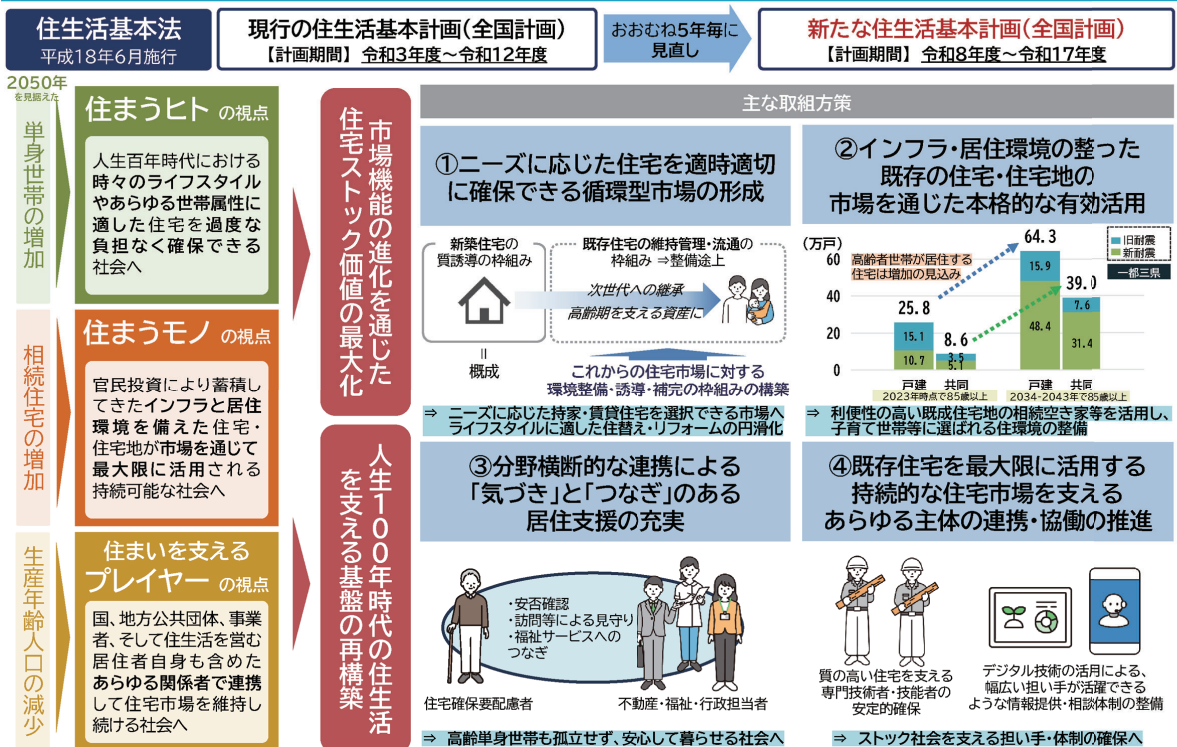
今回の住生活基本計画においては、単身世帯の増加・相続住宅の増加・生産年齢人口の減少といった、社会の変化等を捉えた上で、「市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用しつつ、人生100

年時代の住生活を支える基盤を再構築していく」という大きな方向性を掲げている（【図1】）。

また、この基本的な方針に基づき「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点から、合計11の目標と基本的な施策を示した。11の目標の各内容については、【図2】にも示しているが、この中から特にお読みいただきたいポイントについて、以下に記載する。

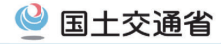
【図1】 住生活基本計画の改定について

国土交通省



【図2】

住生活基本計画(案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」



視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まうヒト	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既存住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大(※)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既存住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(※) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にならない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

(1) 「住まうヒト」の視点

目標1～4では「住まうヒト」についての目標を掲げている。目標1では、人生100年時代といわれる昨今、それぞれのライフステージに応じて適切な住宅を確保できることが重要となっており、そのための住み替えの選択肢が増えるような金融支援等の充実について触れた。この他目標4では、過度な負担なく住宅を確保できる、いわゆるアフォーダビリティの確保についても示した。特に都心部における住宅価格は上昇する一方で、都心部の比較的利便性の高い既存住宅地において相続される空き家が今後大きく増加する見込みである。そのため、相続される空き家が市場に流通され、子育て世帯等へ継承されるよう促していく。

(2) 「住まうモノ」の視点

つづいて目標5～9では「住まうモノ」についての目標を掲げている。目標5では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅ストックの更なる質向上が重要となる中、長期優良住宅などの良質な住宅の更なる普及のほか、耐震改修・省エネリフォーム・バリアフリーリフォームの促進を図ることについて示

した。また、目標6で触れたが、これからの時代は既存住宅の流通を更に促進するため、リフォーム等による性能向上や利用価値の増加などが評価される仕組みの普及に向けた検討や、住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築などにも努めてまいりたい。

(3) 「住まいを支えるプレイヤー」の視点

つづいて目標10～11では「住まいを支えるプレイヤー」についての目標を掲げている。目標10では住生活産業の発展に向けた施策について示した。生産年齢人口の減少等に伴い担い手は減少しているが、それを悲観するのではなく、デジタル技術を活用しながら、あらゆる主体で連携・協働していく枠組みの構築を進めていく。加えて、住生活関連企業の海外展開の推進も重要であり、国としても後押しをしていきたいと考えている。

2. まとめ

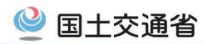
(4) その他

住生活基本計画は、11の目標に加え、第4にて分野横断型の施策についても掲げている。国民の住生活リテラシー向上や、地域の気候・風土・文化に根差した「和の住まい」の推進など、組織の枠組みを超えて取り組んでまいりたい。

住生活基本計画はいま述べた内容に取りまとまったが、計画に掲げた施策の達成には、住宅産業に携わるあらゆるプレイヤーの活躍が不可欠である。本書をお読みいただいている皆様も、住生活の更なる向上に向けて、引き続きご尽力いただきたい。

【参考資料】

3つの視点(ヒト・モノ・プレイヤー)における指標



<p>住まうヒト に関する指標</p>	<p>人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できるよう、住生活を支える基盤を再構築するため、以下の指標を注視しつつ、目標1から目標4に掲げる施策等を推進する。</p>
<p>《住宅の資産価値の評価に関連する指標》 (○成果指標、●重要観測指標) ○住宅の資産価値を評価するローンを取り扱う民間金融機関の割合【27%(令和5)→35%(令和17)】</p> <p>《各世帯のニーズへの対応に関連する指標》 ○高齢期の暮らしを支える住宅の供給数【108万戸(令和5)→150万戸(令和17)】 ※サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等 ○子育てしやすい住環境の整備や、子育て世帯等の優先入居等の推進を行うUR団地の団地数及び住戸数【0団地・0戸(令和7)→100団地・10万戸(令和17)】 ○公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率【35%(令和6)→50%(令和17)】 ※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。 ○居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率【約4割(令和6)→9割(令和17)】</p>	
<p>住まいを支えるプレイヤー に関する指標</p>	<p>国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPOや地域団体等、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で相互に連携して住宅市場を維持し続ける社会であるため、以下の指標を注視しつつ、目標10及び目標11に掲げる施策等を推進する。</p>
<p>《担い手に関連する指標》 (○成果指標、●重要観測指標) ○大工業者のうち女性の就業者数【4,540人(令和2)→継続的に増加】 ●大工業者数【298千人(令和2)】</p> <p>《地方公共団体に関連する指標》 ○住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率【68.4%(令和6)→8割(令和17)】</p> <p>《官民連携に関連する指標》 ●地方公共団体等と連携している居住支援法人の割合【32%(令和5)】 ●空家等管理活用支援法人の指定市区町村数と指定数【65市区町村98団体(令和7)】</p>	
<p>住まうモノ に関する指標</p>	<p>これまで官民投資により蓄積してきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会に向けて、市場機能の進化によるストック価値の最大化を実現するため、以下の指標を注視しつつ、目標5から目標9に掲げる施策等を推進する。</p>
<p>《住宅性能に関連する指標》 (○成果指標、●重要観測指標) ○耐震性が不十分な住宅ストックの比率【10%(令和5)→おおむね解消(令和17)】 ○住宅ストックの平均的省エネ性能(BEI)【1.3(令和5)→1.0[住宅ストック平均で省エネ基準を達成](令和17)】 ○高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合【19%(令和5)→30%(令和17)】 ○住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合【7%(令和6)→15%(令和17)】 ○民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合【9.8%(令和5)→20%(令和17)】</p> <p>《維持管理に関連する指標》 ○マンション管理計画認定の取得割合【約3%(令和6)→20%(令和13)】 ●戸建住宅を定期的に点検する所有者の割合【22%(令和5)】</p> <p>《既存住宅流通に関連する指標》 ○既存住宅取引及びリフォームの市場規模【16.9兆円(令和5)→20兆円(令和17)】 ○居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合【72.2%(令和6)→66.6%以上(毎年度)】 ○住宅需要の高い地域における空家等活用促進区域の指定数【4区域(令和6)→100区域(令和17)】 ●都市部における使用目的のない空き家数【約95万戸(令和5)】 ○マンションの再生等の件数【472件(令和6)→1,000件(令和12)】 ●持家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数 【40㎡台】持家68万戸・借家312万戸、【50㎡台】持家135万戸・借家295万戸(令和5)】 ○腐朽・破損がある使用目的のない空き家数【90万戸(令和5)→100万戸程度に抑える(令和17)】</p> <p>《災害被害の軽減に関連する指標》 ○著しく危険な密集市街地の面積の解消率【77%(令和6)→100%(令和12)】 ○浸水想定区域を有する市区町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市区町村の割合【58%(令和6)→100%(令和17)】</p>	

建築物 LCA 制度検討会 中間とりまとめと今後の展望

国土交通省 住宅局 参事官（建築企画担当） 付

1. はじめに

令和7年夏号では、建築物のライフサイクルカーボン評価を行う必要性や、2028年度の制度開始に向けた検討体制についてご紹介した。その後、「建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会（建築物 LCA 制度検討会）」において議論が進められ、2025年9月には中間とりまとめ案が公表され、2026年1月には中間とりまとめが公表された。

その後、この中間とりまとめ案も踏まえた議論の結果として社会資本整備審議会から「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第四次答申）『脱炭素社会の実現に向けた建築物のライフサイクルカーボン評価の促進及び省エネルギー性能の一層の向上について』」として答申をいただいた。

政府としてはこの答申を踏まえて具体化に向けた検討に取り組んでいるところであり、2026年3月27日には、建築物のライフサイクルカーボン評価の促進を盛り込んだ「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定し、今国会に提出することとなった。

本稿では、制度検討の最新状況をお伝えするべく、建築物 LCA 制度検討会中間とりまとめの概要をお伝えする。なお、中間とりまとめを含む検討会の資料及び議事録は国土交通省ホームページにて公表している。

◆建築物 LCA 制度検討会 HP をご覧になる方はこちら
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk4_000302.html



2. 建築物 LCA 制度検討会中間とりまとめ

(1) 制度導入の考え方と目的

我が国では、現状ライフサイクルカーボン評価ルールや建材・設備のCO₂等の排出量の原単位(以下「建材・設備CO₂等排出量原単位」という。)が未整備であるため、知見やデータの蓄積が不足している状況である。そのため、例えば、ある建築物のライフサイクルカーボンが低く環境に優しい、ということをおおしげに言おうとしても、これらのルールや建材・設備CO₂等排出量原単位がなければ定量的に「環境への優しさ」を示すことができない。そのため、まずはこれらを整備することでライフサイクルカーボン評価を一般化し、自主的な排出量削減を促すことが目的となる。その後、数年が経過した後に段階的に制度を拡充していくことが考えられる（【図1】）。

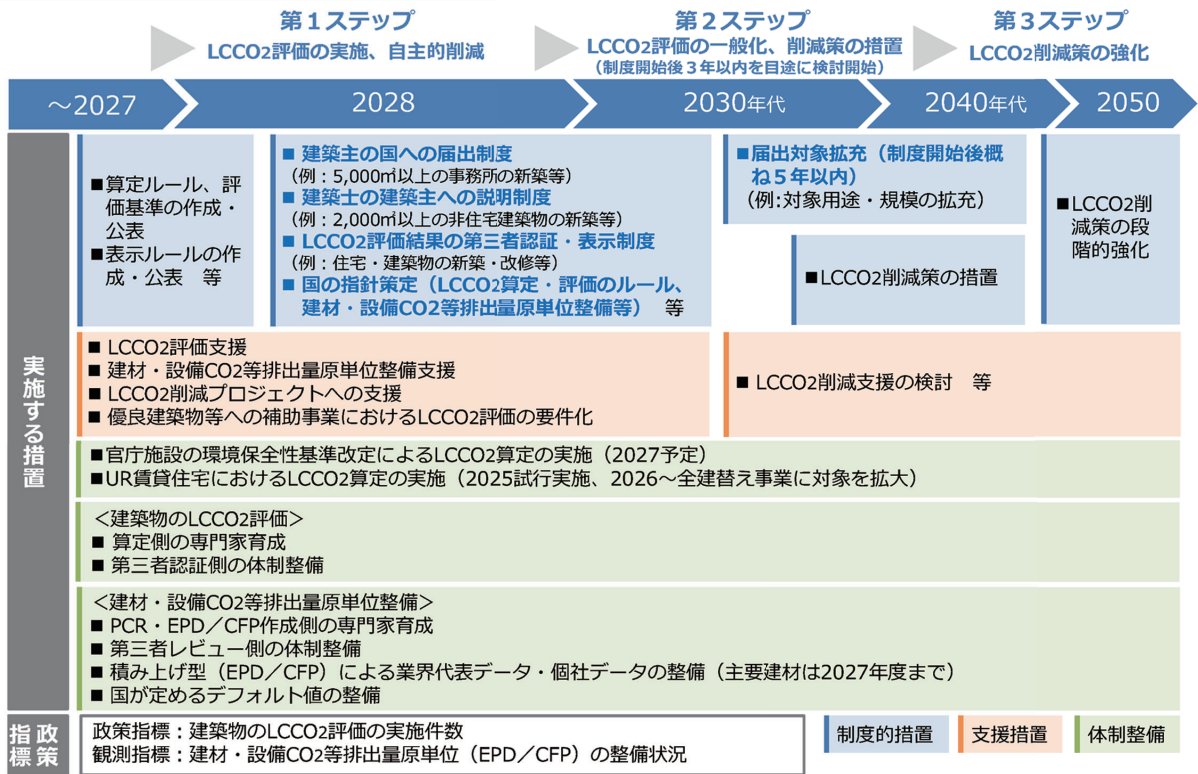
この取組みにより脱炭素化に向けた建築設計・施工・材料調達の変革が促されるとともに、建材・設備分野の投資・イノベーションが促進されることが期待される。また、ライフサイクル思考が定着することにより、既存ストックの活用の推進や、サーキュラーエコノミーの実現などへの波及も期待される（【図2】、【図3】）。

取組みにあたっては、耐震性能やコストと排出量削減のトレードオフ（たとえば、耐力壁を薄くすれば排出量は下がるが耐震性能も下がってしまう。）や、制度に対応するための負担が過大にならないこと等へも配慮を行いながら検討を行っていく。

【図1】

建築物のライフサイクルカーボン(LCCO₂)の削減に向けたロードマップ (抜粋)

令和7年1月28日公表

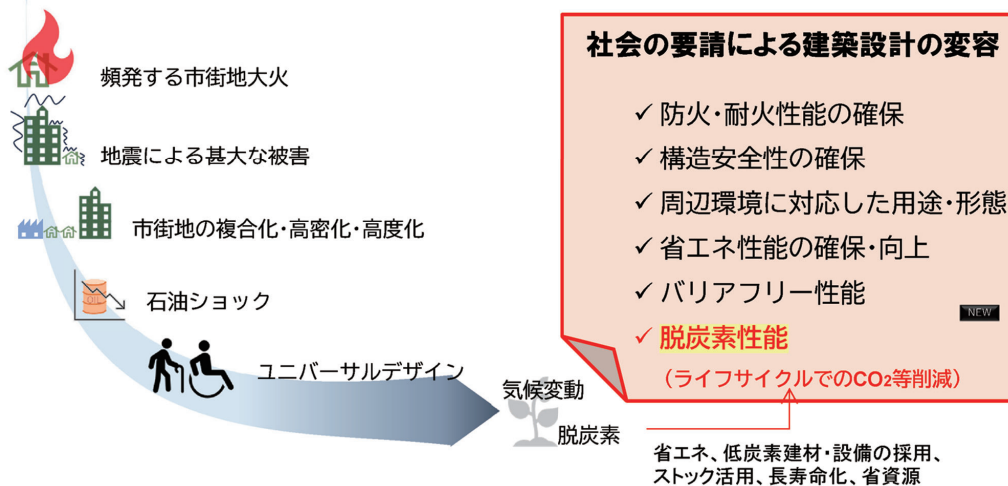


【図2】

建築物LCCO₂削減の取組の意義～建築設計の変革～

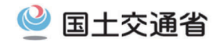
国土交通省

- 社会の変革・要請に応じて必要となる建築物の質も変化。これに対応するため建築設計のあり方も絶えず変化。
- LCCO₂削減の取組も、建築設計の変革を促すものと位置づけ、制度を検討。



【図3】

建築物ライフサイクルカーボン評価実施の目的等



- 建築物LCCO₂評価の促進により、建築物の脱炭素化に留まらない、多方面での効果を期待

目的	これまで	これから
脱炭素 エネルギー安全保障	暖冷房・給湯等の使用時の省エネ・再エネ促進	使用時の省エネみならず、建材・設備の製造、施工等から解体までの各段階での省エネ・省資源・脱炭素化
サーキュラーエコノミー・ 資源効率性の向上	設計段階での考慮希薄	設計段階から、リユース材・リサイクル材の活用や廃棄段階での3Rを意識した設計・施工
低炭素技術・製品の イノベーション促進	設計・材料調達時に低炭素材料選択の考慮希薄	建材・設備の調達時に低炭素材料・再利用材等を選択 GX価値の見える化による投資・イノベーション誘発
国内建設・建築事業者の 海外展開促進	省エネ技術が売り	グリーン鉄や環境配慮型コンクリート含むサプライチェーン全体の脱炭素技術を売りに海外市場での不動産、建設、建材・設備事業者の事業機会が拡大
投資家による 環境不動産への投資活性化	Scope 3への対応、国際動向への対応が不十分	不動産の環境対応・情報開示・国際対応が進むことで、環境意識の高い投資家からの不動産投資が拡大
地域経済の活性化	材料輸送時のCO ₂ 排出について考慮希薄	地場産材など地域内調達による環境負荷低減効果が認められることで、国内地場メーカーの事業機会が拡大

(2) ルールの策定

国における算定ルールの検討にあたっては、シンプルな算定ルールとすることを基本としつつ、設計者等の削減努力を反映したいなどのニーズがある場合には詳細な算定を可能とすることが考えられる。また、省エネ適判にあたって算出した数値や数量を活用できるようにするなどの工夫も必要と考えられる。

また、建材・設備 CO₂ 等排出量原単位については、全ての個別製品についてデータを用意することは難しいため、国が定めるデフォルト値や業界団体が整備する業界代表データが整備される予定である。

(3) ライフサイクルカーボン評価の実施を促す措置

住宅でのライフサイクルカーボン評価の実施にあたっては、住まいのアフォーダビリティの確保や、中小事業者への配慮が必要となる。特に戸建住宅については、その一戸一戸の排出量が小さい一方、ハウスメーカーなどにおいては年間の新築供給件数が多く、その一戸一戸についてライフサイクルカーボン評価を求めると事業者の負担が極めて大きくなってしまう。こうした背景から、まずは規模の大きい非住宅建築物に対して実施を促す措置を検討していく。住宅とは少し離

れるが、簡単にご紹介する。

① 建築士の説明制度

建築物（環境負荷の少ないものを除く）の新築・増改築について、建築主の求めに応じて建築士が建築主への説明を行うなどの協力を実施することを義務付ける予定である。

② 建築主の届出制度

5,000㎡以上の事務所（オフィスビル）の新築・増改築について、着工 14 日前までのライフサイクルカーボン評価の実施と国への届出を義務付ける予定。事務所は構造種別が多様であり、他の用途と共通して用いられる建材も多いため、最も効果的かつ効率的に知見を蓄積できることが期待される。

③ 国の庁舎等における先行実施等

国が建設する庁舎等については、届出制度の対象よりも幅広い物件について算定を行っていく。また、UR 都市機構が建替えを行う賃貸住宅については先行的に試行実施を行うとともに、一定の規模以上の UR 賃貸住宅の建替え事業については、ライフサイクルカーボン評価の実施を標準とするための検討が行われる予定である。

④優良事業者の選定・公表

ライフサイクルカーボン評価及び削減に取り組む、国等への事例・データの提供等に積極的に取り組んでいる建築主、設計者、施工者、建材・設備製造事業者等を表彰あるいは登録・公表する制度の創設など、努力した事業者が評価される仕組みの構築を検討していく。

(4) ライフサイクルカーボン評価結果の表示を促す措置

現状、ライフサイクルカーボン評価結果について第三者が評価する制度がないため、環境に関心の高い投資家・金融機関や建築物利用者等・購入者等（オフィステナント、住宅購入者等）に建築物の環境性能をアピールすることが難しく、市場において選択されない点が課題となっている。

このため、省エネ性能やライフサイクルカーボンについて第三者が認証を行い、その結果を表示できる制度を構築する予定である。

3. おわりに

建築物ライフサイクルカーボン評価の促進については、2028年の制度開始に向けて今後も着実に議論を進めていく。また、省エネについても、遅くとも2030年までに適合義務基準をZEH・ZEB水準に引き上げる政府目標に向けて検討を行っていく予定である。国土交通省としては、引き続き、住宅・建築物の質の向上を図りつつ、脱炭素社会の実現に寄与できるよう、取り組んでいく所存であり、引き続き制度の動向にご注目をいただければ幸甚である。

【参考資料】

建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律案¹ 国土交通省

令和8年3月27日：閣議決定

背景・必要性

<建築物のライフサイクル>

国内のCO₂排出量（推計）

- 資材製造・施工・解体による排出量 約1割
- 建築物の使用による排出量 約3割
- 建築分野約4割

これまでの使用段階の省エネに着目。2025年4月に省エネ基準適合を全面義務化。

<建築物の脱炭素化の取組>

- 2050 カarbonニュートラルストック平均ZEH・ZEB水準
- 2030 新築ZEH・ZEB水準
- 2025 新築省エネ基準義務化

設計・施工の革新を促進
(省エネ、低炭素建材・リサイクル材等の採用、長寿命化、ストック活用等)

《木材活用による脱炭素の例》
ライフサイクルカーボンの比較により木造を採用することで製造時CO₂排出を削減

省エネ・低炭素建材・設備の投資・イノベーション、日本の技術の海外展開を促進
《新技術の例》ペロブスカイト太陽電池

建築物のライフサイクルでの省エネ・省資源・脱炭素の取組を通じ、エネルギー安全保障にも貢献

→ **資材製造から解体までのライフサイクル全体の省エネ・省資源・脱炭素の取組を評価する仕組みを創設**

→ **2030年の新築ZEH・ZEB水準、2050年のストック平均ZEH・ZEB水準の目標に向けて、進展する省エネ技術に対応する仕組みを創設**

※ZEH：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス、ZEB：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル

法案の概要

1. 建築物のライフサイクルカーボン評価制度

- ▶ 建築主、建築士、建設業者、建築材料・建築設備の製造事業者等の関係者の役割を明確化
- ▶ 国が建築物ライフサイクルカーボン評価の指針（統一の算定ルール）を策定
- ▶ 一定の建築物の新築等について、**建築主は、着工前の建築物ライフサイクルカーボン評価結果を国に届出**

大規模 事務所 全ての建築物（住宅・非住宅）

5,000㎡

建築主の国への届出

建築士の建築主への説明制度
第三者認証・表示制度（以下の3.参照）等

2-①. 先進的な省エネ技術の評価する大臣認定

▶ 先進的な省エネ技術を用いた建築物において、**大臣が個別にZEH・ZEB水準適合を認定**

【先進的な省エネ技術の例：自然換気システム】

風向・風速、室内外の温度差等をセンサーで検知して窓を開閉し、自然通風を利用して空調エネルギーを削減

2-②. 上位住宅トップランナー制度

▶ **概ね市場の1/4を占める住宅供給事業者は、中長期計画を策定し、取組状況を毎年度報告**

住宅トップランナー（上位1/2を占める事業者）
上位住宅トップランナー（上位1/4を占める事業者）

3. 建築物の環境性能の第三者認証・表示制度

▶ 建築主等は、建築物のライフサイクルカーボン評価結果及び省エネ性能について、登録機関による第三者認証を受け、**標準を表示することができることとし、紛らわしい表示を禁止**

4. その他

▶ 法律名を「建築物のエネルギー消費性能の向上及び脱炭素化の促進に関する法律」とする等の措置を講じる

【速報】 海外視察研修（フランス・イギリス）

国際交流委員会 事務局

国際交流委員会では、2025年度の海外視察研修としてフランス（カンヌ）およびイギリス（ロンドン）を訪問いたしました。

カンヌでは、世界約90カ国から約2万人が参加する国際不動産投資・都市開発見本市「MIPIM」を視察しました。住宅分野に焦点を当てた「Housing Matters」の聴講、住宅市場の最新動向をテーマとした日独ラウンドテーブルへの参加、各都市ブースの訪問などを通じ、欧州における住宅政策や都市開発の潮流について理解を深めることができました。また、2024年に誕生したモナコの新エコ地区「マレテラ」を訪れ、環境配慮型都市開発の先進事例を視察しました。

ロンドンでは、現地で事業を展開する会員企業の開発プロジェクト（住友林業「Paradise Project」、大和ハウス工業「Elephant Park Project」）を訪問し、現地駐在員と参加者との間で、英国の住宅・不動産市場の現状や今後の展望について活発な意見交換が行われました。

今回の海外視察が、世界の住宅・不動産業界の最新動向を把握する貴重な機会となるとともに、参加会員企業のさらなる事業発展に寄与することを心より期待申し上げます。

なお、詳細は機関紙「住団連」夏号（8月発行予定）にて報告させていただく予定です。



令和 8 年度事業計画における重点項目

住団連では 3 月 24 日に開催された令和 7 年度第 4 回理事会において、令和 8 年度事業計画が承認された。ここではその事業計画のうち、令和 8 年度の重点項目を紹介する。

1. 政策提言・要望活動

- ①政策提言能力の向上（中長期的な社会課題の解決に向けた政策提言等）
- ②令和 9 年度に向けた法制度、税制改正・予算・規制合理化の要望
- ③民間住宅投資動向を踏まえた経済対策の提言
- ④ライフサイクルカーボン削減を含む住宅の省エネ性向上に係る技術的課題への対応
- ⑤省エネ設備機器等に関する基準・規格作成への参画
- ⑥住宅の省エネ性向上促進のための国民啓発
- ⑦国産木材の利用の拡大・安定供給・国内山林の認証取得等を通じた森林資源の循環利用促進方策の検討

2. 調査研究活動の積極的展開

- ①「新たな住生活基本計画に向けた政策提案」の実現に向けた調査・検討
- ②住宅市場に関連する調査分析の充実（業況、受注動向、顧客実態等）
- ③住宅関連データの収集・整理（広く住宅市場に関連するデータの多角的収集整理等）
- ④海外の住宅政策、住宅市場に関連する情報の収集整理
- ⑤調査研究活動の成果を政策提言・要望活動に繋げる連携強化

3. カーボンニュートラル実現に向けた取組み

- ①住宅生産者の省エネ知識・技術の向上
- ②改正建築物省エネ法等への的確な対応
- ③部分的な断熱改修に関する評価基準及び算定方法の検討

4. 良質な住宅ストック整備と住宅循環システムの構築

- ①住宅検査登録制度（仮称）の実現に向けた検討
- ②長期優良住宅、GX 志向型住宅、ZEH、LCCM 住宅の整備促進
- ③住宅ストックの耐震性強化方策の検討
- ④既存ストックの性能・品質改善に係る法制度上の課題への対応
- ⑤リフォーム（特に省エネリフォーム）の低コスト化
- ⑥性能表示制度等の流通市場インフラの普及・活用促進
- ⑦住宅性能の維持保全状況を反映した合理的な既存住宅査定方法の整備・普及
- ⑧郊外住宅地の再生、二地域居住の推進、空き家問題等への対応

5. 住生活の向上

- ①子育て世帯の居住環境向上等少子高齢化社会における課題への対応
- ②新たな住宅・住環境ニーズに関する知見の拡大
- ③IoT、IT、自動運転、ドローン等の先進技術の活用による住生活向上方策の検討
- ④住宅・住生活を取り巻く関連産業や学界との連携による新たな住生活サービスの検討
- ⑤豊かな住生活を実現するための住生活産業リテラシー向上への対応

6. 住宅産業の生産性向上

- ①住宅産業における働き方改革の推進
- ②建設技能者及び建築技術者の持続的確保
- ③住宅生産・管理工程におけるDX化の推進
- ④海外での事業展開を支える官民連携による環境整備の推進

2026年度版「住宅と税金」・「住団連プレス」発行

住宅税制・金融委員会

この度、住宅営業に役立つ住宅税制の解説書としてご好評をいただいております「住宅と税金」2026年度版を4月20日に発行いたしました。

また、お客様へのご提案ツール（配布用）としてご好評いただいております「住団連プレス」2026年度版も4月24日に発行いたしました。

販売価格及び申込方法については、次のとおりとなりますので、随時お申込みの上、ご利用いただけますようお願いいたします。

【販売価格】

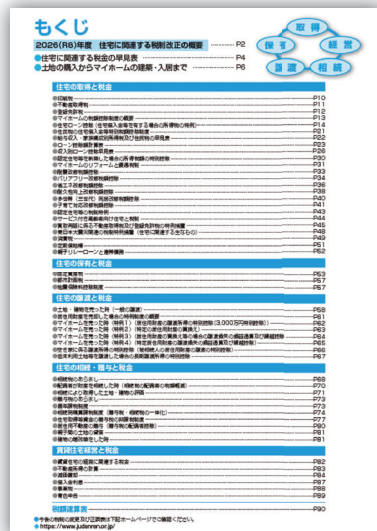
- ①住宅と税金 2026年度版
 - 1部 440円*¹（1部単位）、500部以上 360円*²
 - ②住団連プレス 2026年度版
 - 1部 50円*¹（100部単位）、5,000部以上 40円*²
- *1：税込・送料別 *2：税込・送料込・梱包料別

【申込方法】住団連ホームページ

◆出版物のページはこちら
https://www.judanren.or.jp/publication/publication_order.asp#new_book



①「住宅と税金」



②「住団連プレス」



【問合せ先】 03-5275-7251 <内容等について> 渡邊克己・遅澤敦 <申込に関して> 長沼晶子

新着情報（ホームページの公表情報）

2月6日 「住宅生産者による花粉症対策の取組みについて
～住宅生産者による国産スギ材等の利用状況～」の更新（2/6版）

2月26日 経営者の住宅景況感調査（令和7年度第4回）報告

2月27日 令和7年度第4回 住宅業況調査報告

3月25日 第22回「家やまちの絵本」コンクール開催のお知らせ

4月13日 「住宅と税金 2026年度版」を発行

4月20日 「住団連プレス 2026年度版」を発行





発行日: 令和8年4月28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

TEL: 03-5275-7251 (代)

URL: <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 平郡

