

住宅政策の最近の動きについて

2013年6月19日

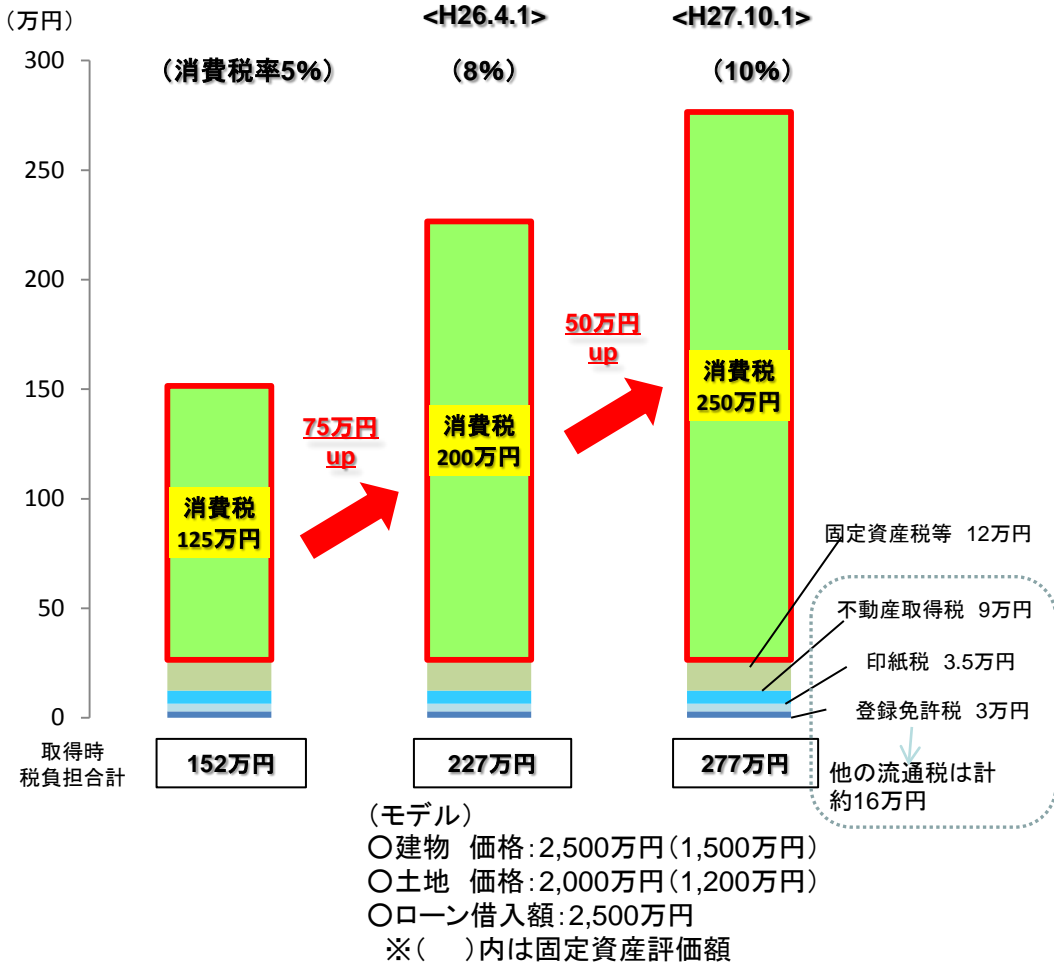
住宅政策の最近の動きについて

- ①消費税率引き上げを踏まえた住宅取得対策（P.2）
- ②耐震診断・耐震改修等について（P.14）
- ③省エネ・環境（P.18）
- ④中古住宅流通・リフォーム市場の活性化（P.34）
- ⑤高齢社会対応(P.50)
- ⑥被災地における住宅再建について(P.54)
- ⑦参考(P.67)

①消費税率引き上げを踏まえた住宅取得対策

消費税税率引上げへの対応の背景

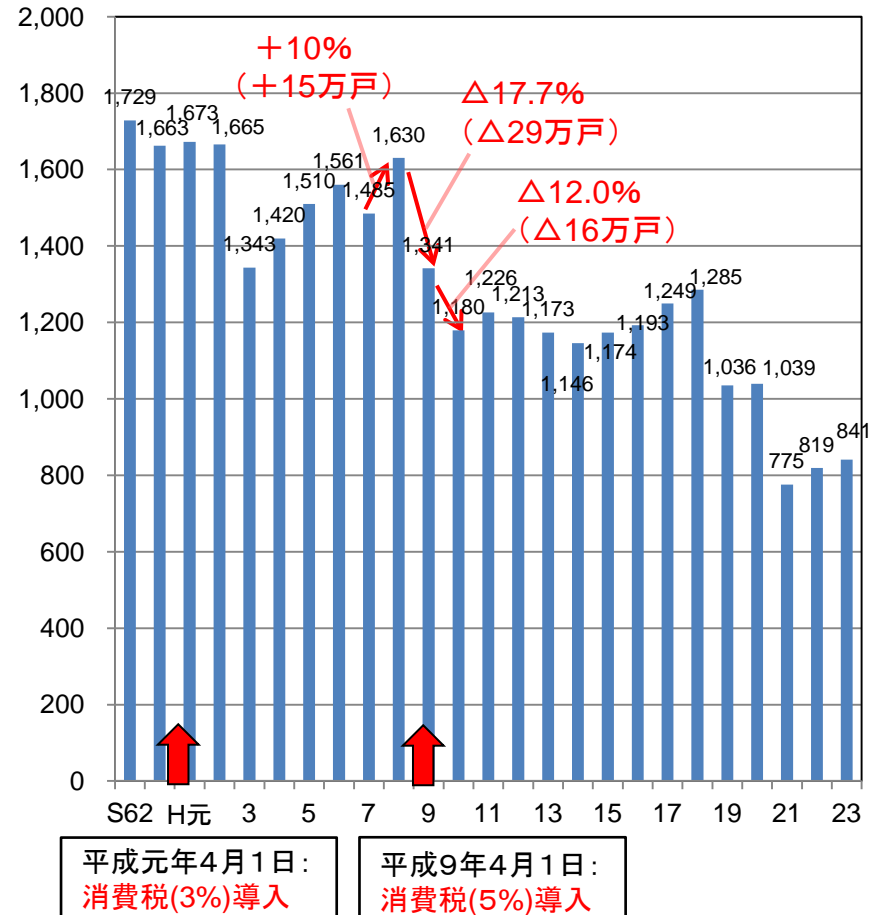
住宅取得時の税負担 (消費税税率引上げ時の比較)



《現行の住宅ローン減税制度(消費税5%時)》

住宅ローン減税による所得税減税額:平成24年入居の場合、最大300万円
(一般住宅、10年間の控除期間計) 平成25年入居の場合、最大200万円

新設住宅着工戸数の推移(年度)

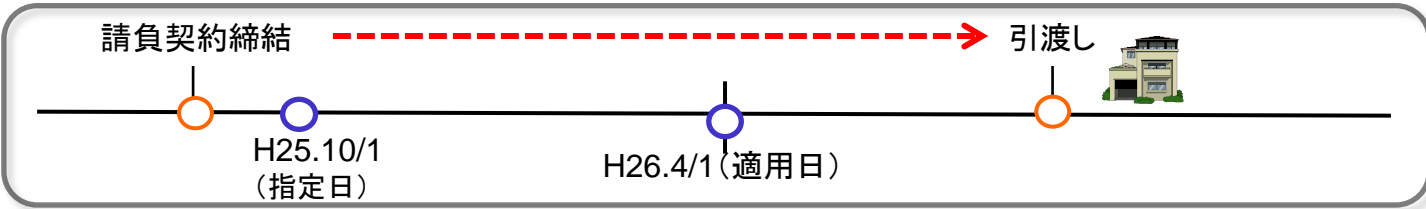


(資料)住宅着工統計(国土交通省)

消費税税率引上げに係る経過措置の内容

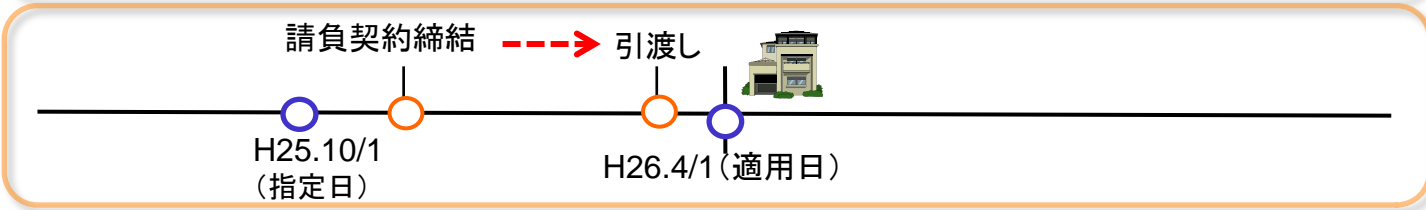
① 請負の場合

ケース1



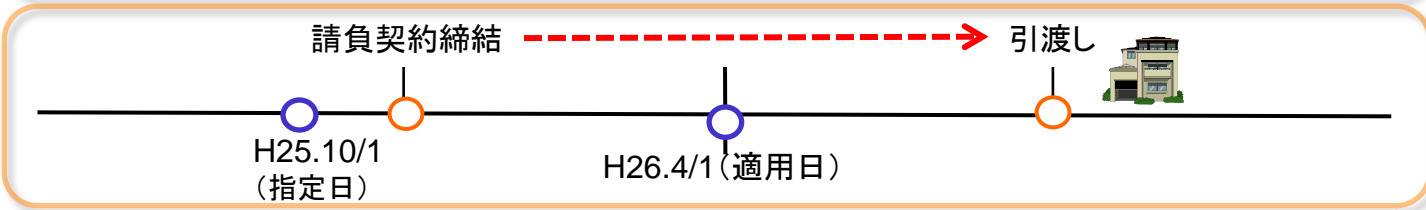
5%
(経過措置)

ケース2



5%

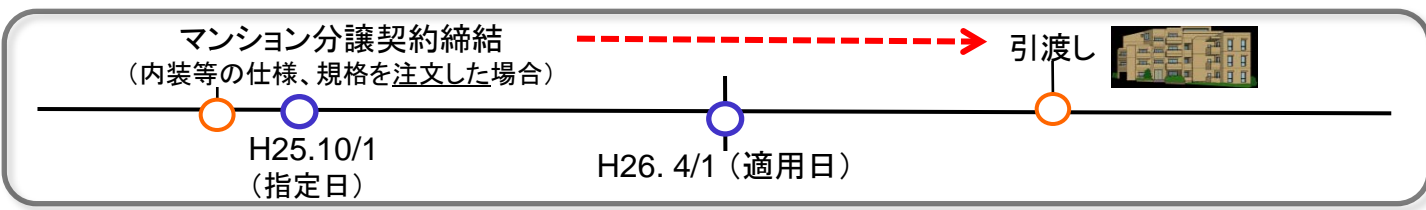
ケース3



8%

② 分譲の場合

ケース1



5%
(経過措置)

ケース2



5%

ケース3



8%

消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策

住宅取得については取引価格が高額であること等から、消費税率引上げの前後における駆け込み需要及びその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和するとともに、良質な住宅ストックの形成を促し国民の豊かな住生活を確保するという住宅政策の方向性が損なわれないようにする観点から、税制上・財政上の措置を講ずる。

I 税制措置

①住宅ローン減税

- 適用期限を平成26年1月1日から平成29年末まで**4年間延長**
- 平成26年4月から平成29年末までの措置として、最大控除額を一般住宅は**400万円**(現行200万円)に、長期優良住宅及び低炭素住宅は**500万円**(現行300万円)に拡充するとともに、住民税からの控除上限額を**13.65万円**(現行9.75万円)に拡充

【現行】

入居年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H25	2,000万円 (*1)	1.0%	10年間	200万円 (*2)	9.75万円 (前年課税所得×5%)

(*1)(*2) 長期優良住宅・低炭素住宅は借入限度額は、3,000万円、最大控除額300万円

【改正案】

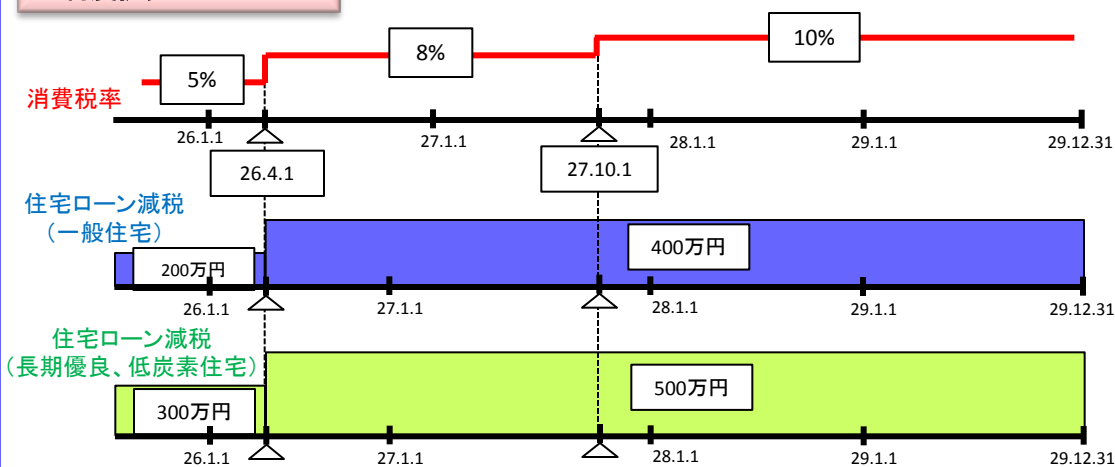
※ 下線部分が現行制度(H25)からの変更点

入居年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H26.4~ H29.12	<u>4,000万円</u> (*1)	1.0%	10年間	<u>400万円</u> (*2)	<u>13.65万円</u> (前年課税所得×7%)

(*1)(*2) 長期優良住宅・低炭素住宅は、借入限度額**5,000万円**、最大控除額**500万円**

(注) H26.1~3はH25の措置を適用

制度拡充のイメージ



住民税拡充による負担軽減効果のイメージ

住民税からの控除上限額の拡充は、住宅取得者の約5割を占める年収600万円以下の所得層の負担軽減に効果的

年収	追加控除額 ()内は10年間の控除総額
年収400万円 (住宅ローン: 約2,700万円)	約22万円
年収500万円 (住宅ローン: 約3,100万円)	約13万円
年収600万円 (住宅ローン: 約3,300万円)	約4万円

(注) (独)住宅金融支援機構データより

(注) 夫婦+子2人(16歳未満)の給与所得者世帯を想定

消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策

②投資型減税(現金購入者向け)

- 適用期限を平成26年1月1日から平成29年末まで**4年間延長**
- 平成26年4月から平成29年末までの措置として、対象住宅に**低炭素住宅を追加**するとともに、最大控除額を**65万円**(現行50万円)に拡充
- 併せて、控除額の算定基礎となる標準的な掛かり増し費用(m²単価)を**引上げ**

【現行】

入居年	対象住宅	控除対象限度額 (標準的な掛かり増し費用)	控除率	最大控除額
H24・25	長期優良住宅	500万円	10%	50万円

【改正案】

※ 下線部分が現行制度(H25)からの変更点

入居年	対象住宅	控除対象限度額 (標準的な掛かり増し費用)	控除率	最大控除額
H26.4~ H29.12	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

(注) H26.1~3はH25の措置を適用

③リフォーム減税

- リフォーム需要を喚起する観点から、住宅リフォーム(耐震・省エネ・バリアフリー)を行った場合の減税措置を**延長・拡充** <<後述>>

※ その他、工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率の特例措置について延長・拡充
→ 契約金額が1,000万円超5,000万円以下の場合、印紙税額は**1万円**に引下げ(現行:1.5万円)

平成30年以降における住宅税制のあり方

平成30年以降における住宅にかかる税制のあり方は、上記①~③の措置の実施状況を踏まえ、**平成30年度までの税制改正で検討**

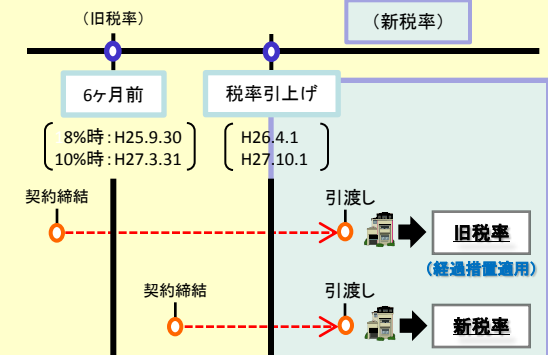
II 給付措置

【ポイント】

- 住宅ローン減税の拡充措置を講じても**なお効果が限定的な所得層に対して実施**
- 税制において当面、特例的な措置を行う**平成29年末まで一貫して実施**
- 減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増を**かなりの程度緩和**
- できるだけ早期に、**遅くとも今夏にはその姿を示す**

※ 住宅については、実質的に、H25.10から税率の引上げがスタートする(右図参照)

◆ 税率引上げに伴う経過措置のイメージ



住宅の耐震改修等のリフォームをした場合の特例措置の拡充等 (所得税、固定資産税)

平成25年度税制改正大綱(H25.1)の内容
(消費税関連)

住宅の耐震化を強力に推進するとともに、省エネ・バリアフリー化を進め、住宅ストックの性能の向上、リフォーム市場の拡大を通じた経済の活性化を図るため、住宅のリフォーム工事(耐震・省エネ・バリアフリー)をした場合の特例措置を延長・拡充する。

結果の概要

※ 下線部分が現行制度からの変更点

所得税(投資型)

⇒ 工事費等の10%を所得税額から控除する措置

	居住年	最大控除額
1.耐震 【4年延長】	～H26.3	20万円
	H26.4～H29.12	<u>25万円</u>
2.省エネ 【5年延長】	～H26.3	20万円(30万円)
	H26.4～H29.12	<u>25万円(35万円)</u>
3.バリアフリー 【5年延長】	～H26.3	15万円
	H26.4～H29.12	<u>20万円</u>
1+2+3を併用 する場合	～H26.3	40万円(50万円)
	H26.4～H29.12	<u>70万円(80万円)</u>

※カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

《以下はいずれもH26.4から適用》

- 省エネ改修は、断熱工事に併せて行う高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システムの設置も対象
- 控除額算出方法の簡素化(単価により算出)

リフォーム税制全般

- 申請手続の運用改善
証明書の発行主体に住宅瑕疵担保責任保険法人を追加、証明手続の合理化(低炭素建築物の認定を受けた場合の証明方法の簡素化等)
- 工事費要件の引上げ(30万円→50万円超) ※所得税:H26.4から、固定資産税:H25.4から適用

所得税(ローン型)

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除する措置

居住年	省エネ・バリアフリー工事対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
	その他工事対象限度額		
～H26.3	200万円	2.0%	60万円
	800万円	1.0%	
H26.4～H29.12	<u>250万円</u>	2.0%	<u>62.5万円</u>
	750万円	1.0%	

【4年延長】

固定資産税

⇒ 固定資産税の一定割合を減額する措置

	減額割合	減額期間
耐震 【H27まで】	1/2	1年(*)
省エネ 【3年延長:H27まで】	1/3	1年
バリアフリー 【3年延長:H27まで】	1/3	1年

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路(耐震改修法の改正により新たに措置)の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額に拡充

工事請負契約書等に係る印紙税の特例措置の延長及び消費税率引上げを踏まえた負担軽減措置

平成25年度税制改正大綱(H25.1)の内容
(消費税関連)

1. 税制改正結果の内容

- 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、**特例措置の適用期限を平成29年度末まで5年間延長する。**
- さらに、**平成26年度以降について、消費税率の引上げを踏まえ、契約金額1億円以下の税額を半減する等の大幅な負担の軽減措置を講じる。**

2. 施策の背景

- 平成24年8月に成立した社会保障・税一体改革関連法において、「**印紙税については、建設工事の請負に関する契約書、不動産の譲渡に関する契約書について負担の軽減を検討する。**」と規定。
- 他文書と比べて高率、高額な印紙税が課税されているほか、**重層下請構造の中で多段階にわたり重複課税、不動産流通段階でも課税。**
- 建設業の小規模事業者(資本金1~5千万円)の売上げに占める**利益率は1%程度**であり、**下位の下請企業ほど利益に対する印紙税の負担割合が大きい。**

契約金額毎の税額(改正後)

契約金額		本則	現行の特例措置	改正案
不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書			
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	(特例措置無し)	200円(50%減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	(特例措置無し)	500円(50%減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	(特例措置無し)	1,000円(50%減)
500万円超	1,000万円以下	1万円	(特例措置無し)	5,000円(50%減)
1,000万円超	5,000万円以下	2万円	1万5千円(25%減)	1万円(50%減)
5,000万円超	1億円以下	6万円	4万5千円(25%減)	3万円(50%減)
1億円超	5億円以下	10万円	8万円(20%減)	6万円(40%減)
5億円超	10億円以下	20万円	18万円(10%減)	16万円(20%減)
10億円超	50億円以下	40万円	36万円(10%減)	32万円(20%減)
50億円超		60万円	54万円(10%減)	48万円(20%減)



建設工事や不動産流通のコストとなる印紙税の軽減により、建設投資の促進、不動産取引の活性化を図る。

措置の適用範囲を1,000万円以下まで拡大、税額を半減

現行措置における軽減率を2倍に引き上げ

※印紙税200円の階層(不動産:契約金額1万円以上10万円以下、工事:契約金額1万円以上100万円以下)は現行どおり

消費税率引上げに伴う被災者の住宅再建負担緩和措置

結果の概要

住宅ローン減税の拡充

※ 下線部分は被災者向けの措置による上乗せ、
赤字は現行制度(H25)からの変更点

【現行】

<被災者向けの措置>

入居年	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H25	<u>3,000万円</u> (*1)	<u>1.2%</u>	10年間	<u>360万円</u> (*2)	9.75万円 (前年課税所得×5%)

【改正案】

<被災者向けの措置>

入居年	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H26.4~ H29.12	<u>5,000万円</u> (*1)	<u>1.2%</u>	10年間	<u>600万円</u> (*2)	<u>13.65万円</u> (前年課税所得×7%)



<全国一律の措置>

入居年	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H25	2,000万円 (*1)	1.0%	10年間	200万円 (*2)	9.75万円 (前年課税所得×5%)

(*1)(*2) 長期優良住宅・低炭素住宅の場合、借入限度額は各々1,000万円上乗せ、
最大控除額は被災者向け:480万円、全国一律:300万円

<全国一律の措置>

入居年	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H26.4~ H29.12	<u>4,000万円</u> (*1)	1.0%	10年間	<u>400万円</u> (*2)	<u>13.65万円</u> (前年課税所得×7%)

(*1)(*2) 長期優良住宅・低炭素住宅の場合、借入限度額は各々1,000万円上乗せ、
最大控除額は被災者向け:720万円、全国一律:300万円

(注) H26.1~3はH25の措置を適用

※ 平成30年以降は、防災集団移転促進事業等の状況を見て検討

その他

- 登録免許税: **非課税**(平成32年度まで)
- 印紙税: **非課税**(平成32年度まで)
- 不動産取得税: 従前の住宅と同規模面積相当の評価額まで**免除**(平成32年度まで)

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図る本特例措置の適用期限を2年間延長する。

結果の概要

- 本特例措置の適用期限を**2年間延長**する(平成27年3月31日まで)
- 中古住宅取得に係る適用要件を見直し、新たに、**既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を追加**する(下記③を追加し、①、②又は③のいずれかを満たせばよいこととする)《後出》

＜本特例措置の概要＞

- ・ 所有権の保存登記 本則0.4% → 軽減税率0.15%
- ・ 所有権の移転登記 本則2.0% → 軽減税率0.3%
- ・ 抵当権の設定登記 本則0.4% → 軽減税率0.1%

【現行】
 ① 築年数要件(木造:20年、耐火:25年)
 ② 耐震基準に適合していることの証明



【改正案】
 ① 同左
 ② 同左
 ③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること

施策の背景

本特例による負担軽減額

＜保存登記に係る税負担＞

※2,500万円の新建住宅を購入した場合

本則:4万円 → 特例:1.5万円
(2.5万円の軽減)

＜移転登記に係る税負担＞

※1,000万円の中古住宅を購入した場合

本則:12万円 → 特例:1.8万円
(約10万円の軽減)

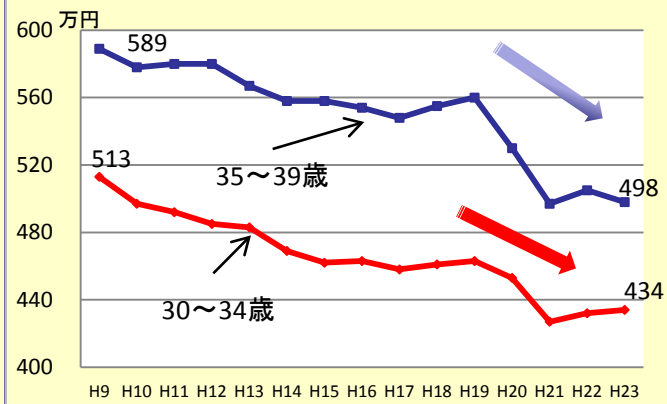
＜抵当権設定登記に係る税負担＞

※1,500万円の借入をした場合

本則:6万円 → 特例:1.5万円
(4.5万円の軽減)

住宅取得者の所得環境の悪化

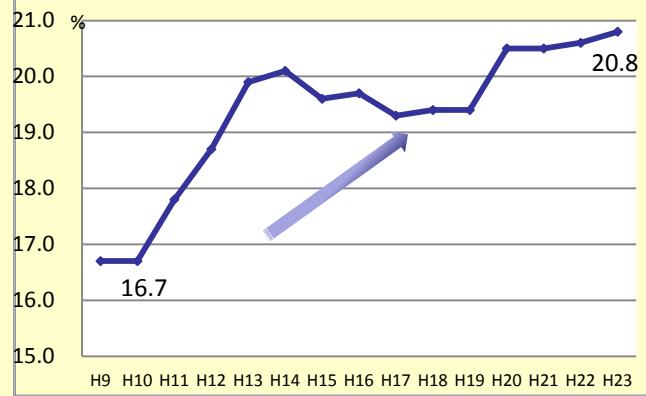
【30歳代男性の平均年収推移】



(出典)国税庁「民間給与実態統計調査」

住宅ローン返済負担の増加

【住宅ローン返済勤労者世帯における収入に対する返済支出額割合の推移】



(出典)総務省「家計調査」

中古住宅取得に係る税制特例の適用要件の合理化

(所得税・個人住民税、贈与税、登録免許税、不動産取得税)

平成25年度税制改正大綱(H25.1)の内容

消費者のニーズに応じた住宅を選択できる環境を整備する観点から、中古住宅取得に係る税制特例の適用要件として、新たに「既存住宅売買瑕疵保険」への加入を位置づけ、中古住宅の流通促進、住宅ストックの循環利用を図る。

結果の概要

中古住宅の取得を対象とする税制特例措置の適用要件に関し、新たに、**既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を追加**する(下記③を追加し、①、②又は③のいずれかを満たせばよいこととする。)

【現行】

- ① 築年数要件(木造:20年、耐火:25年)
- ② 耐震基準に適合していることの証明

(※) 不動産取得税の特例措置は、上記①・②の他に「S57以後に新築されたもの」でも適用可



【改正案】

- ① 同左
- ② 同左
- ③ **既存住宅売買瑕疵保険に加入していること**

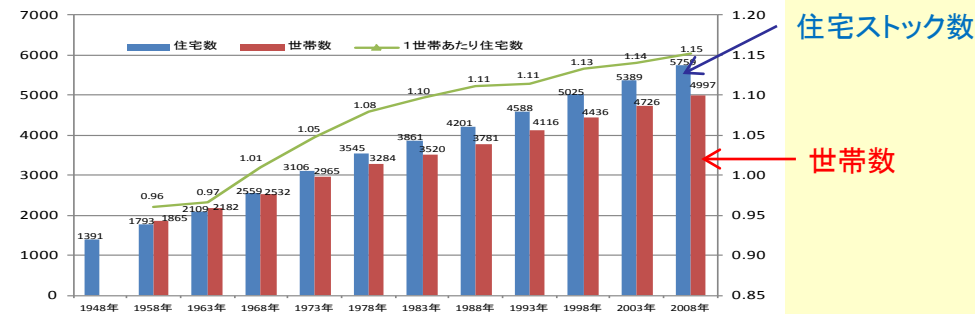
【対象となる税制特例措置】

- (1) 住宅ローン減税
- (2) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置
- (3) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置
- (4) 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る特例措置<再掲>
- (5) 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

施策の背景

住宅ストックの量的充足

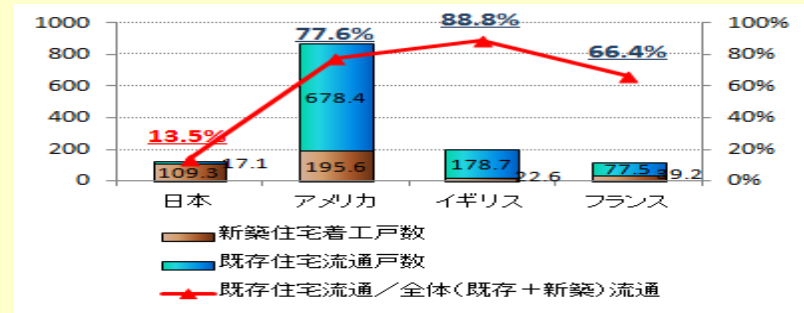
住宅ストック数は総世帯数に対し、約15%多い(H20)



(出典)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

既存住宅流通の現状

既存住宅の流通シェアは約13.5%(H20)であり、欧米諸国の1/6程度の低水準



(出典)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」等

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

(所得税・法人税・固定資産税・不動産取得税)

平成25年度税制改正大綱(H25.1)の内容

高齢者の暮らしに適した良好な住宅ストックが不足していることから、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を高めるため、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する本特例措置の適用期限を延長する。

結果の概要

➤ 所得税・法人税： 5年間 2.8割増償却
(耐用年数35年以上:4.0割増償却)



適用期限の3年間延長 (平成28年3月31日まで)
(ただし、3年目の割増償却率は半分)

➤ 固定資産税 : 5年間 税額を2/3減額
➤ 不動産取得税 :
・家屋 課税標準から1,200万円控除/戸(床面積30㎡以上)
・土地 家屋の床面積の2倍に当たる面積相当分の軽減



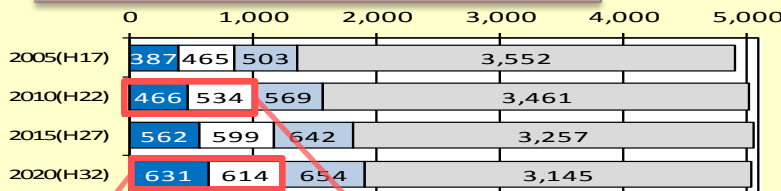
適用期限の2年間延長 (平成27年3月31日まで)

施策の背景

- 高齢者が安心して暮らせる住宅ストックは諸外国と比較し不足しており、要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている状況
- このため、在宅介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の整備を引き続き支援していくことが必要

高齢者単身・夫婦世帯数の増加

(万世帯)



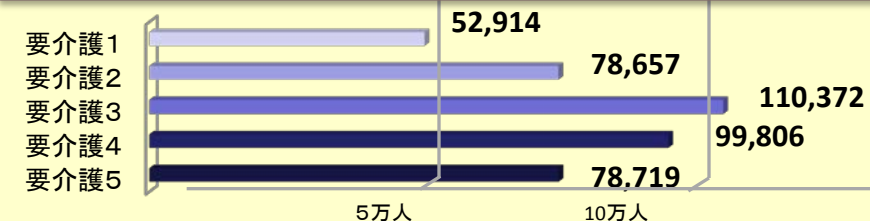
■ 高齢者単身世帯
■ 高齢者がいるその他世帯

□ 高齢者夫婦世帯
□ その他の世帯

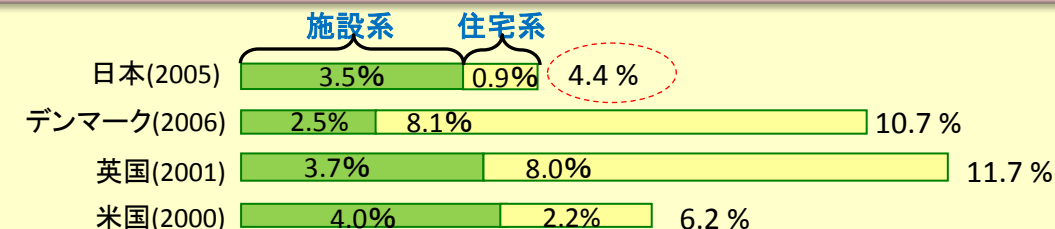
1,245万世帯(H32)

1,000万世帯(H22)

特別養護老人ホーム申込者数(要介護度の低い者も申し込み)



全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合は諸外国より低い



平成25年度国土交通省税制改正の概要(住宅関係)

住まいの質の向上と暮らしの安全・安心

①消費税率の引上げに伴う一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から、住宅の取得について、以下の税制措置を講ずる。
あわせて、平成29年末まで一貫して、消費税負担増をかなりの程度緩和する給付措置を講ずることとし、具体的な制度設計は遅くとも今夏までに明らかにすることとする。

平成30年以降における住宅にかかる税制のあり方については、以下の措置の実施状況を踏まえ、平成30年度までの税制改正において検討する。

1)住宅ローン減税について、適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充

入居年	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
平成26年1～3月	1.0%	10年	200万円(※1)	9.75万円
平成26年4月～平成29年12月	1.0%	10年	400万円(※2)	13.65万円

(※1)長期優良住宅、低炭素住宅は、300万円

(※2)長期優良住宅、低炭素住宅は、500万円

2)投資型減税について、適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充(併せて、標準的な掛かり増し費用を見直し)

入居年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年1～3月	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～平成29年12月	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

3)リフォーム減税

- ・工事費等の10%を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額を引き上げ(耐震・省エネ:25万円(現行:20万円)、バリアフリー:20万円(現行:15万円))、太陽熱利用システム等の省エネ対象設備の追加を行った上で、適用期限を平成29年末まで延長

- ・ローン残高の一定割合を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額を62.5万円(現行:60万円)に引き上げた上で、適用期限を平成29年末まで延長

②前記に加え、住宅の耐震改修等のリフォームをした場合の特例措置について

- ・耐震改修が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置を拡充(要安全確認沿道建築物(仮称)である住宅について、2年間1/2を減額(現行:1年間1/2を減額))

- ・バリアフリー及び省エネ改修に係る固定資産税の特例措置(1年間1/3を減額)の3年間延長

③住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置(保存登記:本則0.4%→0.15%、移転登記:本則2%→0.3%等)の2年間延長

④中古住宅取得に係る住宅ローン減税、登録免許税及び不動産取得税等の特例措置の適用要件の合理化(既存住宅売買瑕疵保険加入を適用要件に追加等)

⑤サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

- ・所得税・法人税(平成25、26年度は5年間40%、平成27年度は5年間20%等の割増償却):3年間延長

- ・固定資産税(新築後5年間2/3減額):2年間延長

- ・不動産取得税(課税標準から1,200万円控除等(床面積30㎡以上)):2年間延長

不動産の流通及び建設投資の促進

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置について、5年間延長した上で、平成26年4月1日以降に作成される文書に係る税率を引き下げ

②耐震診断・耐震改修等について

1. 背景

- 「地震防災戦略」(中央防災会議策定(H17年))において、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化目標を平成27年までに90%と設定。
- 耐震化率は平成20年時点で住宅が約79%、多数の者が利用する建築物が約80%となっている。平成20年までに達成すべき数値よりも約2%マイナスの状況。
- 南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。
(南海トラフの巨大地震の被害想定(H24.8内閣府):建物被害約94万棟~240万棟、死者数約3~32万人)
- 耐震改修促進法の改正や支援措置の拡充による住宅・建築物の耐震化の促進が喫緊の課題。

2. 耐震改修促進法の改正の概要

(1)建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等

平成27年末まで



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

地方公共団体が指定する期限まで

都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

(現行制度)

耐震診断結果に基づく耐震改修の促進

耐震改修の指示(従わない場合にはその旨の公表)



倒壊等の危険性が高い場合

建築基準法による改修命令等

全ての建築物の耐震化の促進

- 住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

(2)建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

耐震性に係る表示制度の創設

○耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。

【新たに認定対象となる増築工事の例】



(参考)支援措置の拡充

【平成24年度補正予算】

■住宅の改修・建替え等に対する緊急支援

・通常の支援(補助率 国:11.5%等, 地方:11.5%等)に加え、30万円/戸を追加支援(国:15万円/戸, 地方:15万円/戸)

■密集市街地や津波浸水想定区域に係る避難路沿道建築物に対する補助率の拡充等

・密集市街地等の避難路の補助率を拡充(国:1/6, 地方:1/6 → 国:1/3, 地方:1/3)等

【平成25年度予算案】

■耐震診断の義務付け対象建築物に対する重点的・緊急的支援

耐震診断の義務付けの対象となる建築物について、通常の助成制度に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設

○耐震診断

国:[通常]1/3 ⇒[緊急支援]1/2

○耐震改修等

国:[通常]11.5%, 1/3 ⇒[緊急支援]1/3, 2/5

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率)

(上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)

【平成25年度税制改正案】

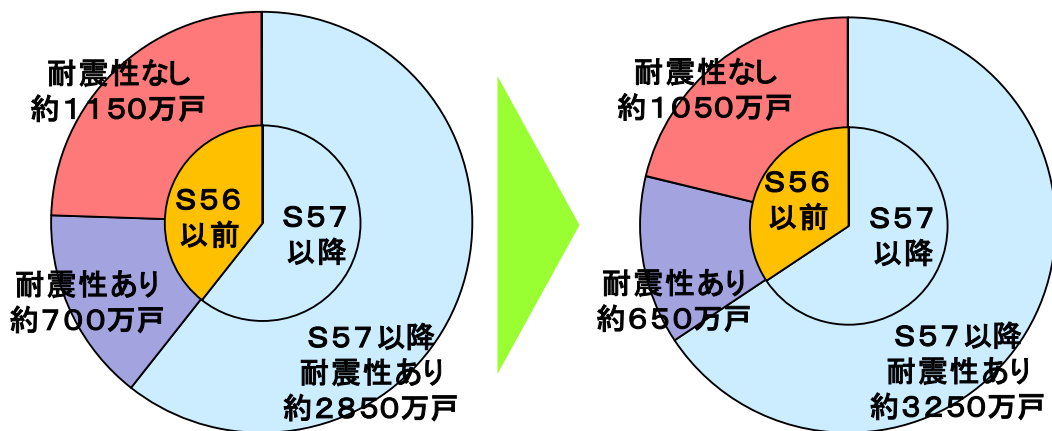
■耐震改修促進税制(住宅)の拡充

○所得税(H29まで延長) H26.4~H29.12の控除限度額を25万円に拡充

○固定資産税(H27まで) 特に重要な避難路沿道にある住宅は2年間1/2減額に拡充

住宅の省エネルギー化、耐震化が必要な住宅が多数存在。

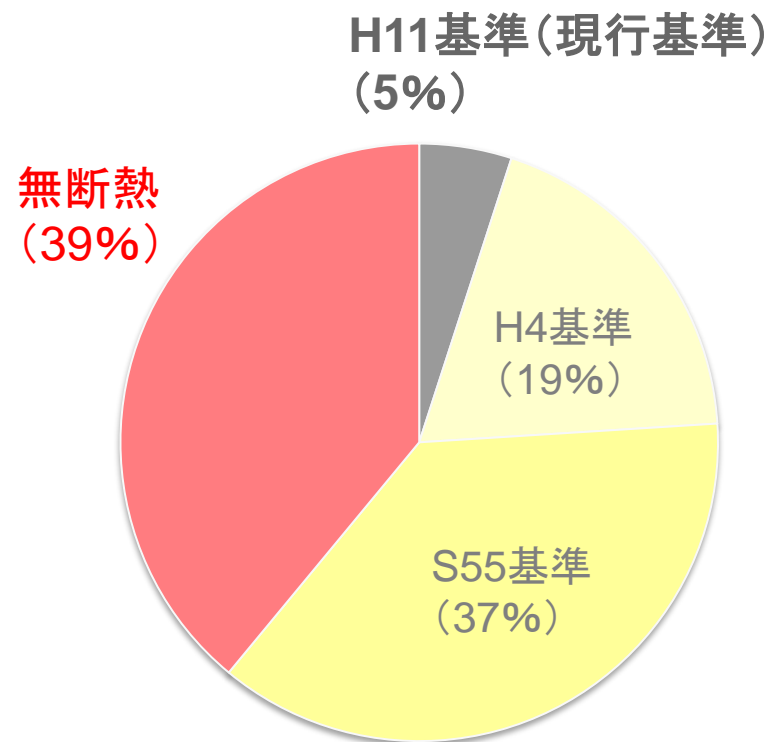
【住宅ストック約5,000万戸の耐震性(推計)】



総戸数 約4,700万戸
耐震性あり 約3,550万戸
耐震性なし 約1,150万戸
※平成15年の推計値
耐震化率 約75%

総戸数 約4,950万戸
耐震性あり 約3,900万戸
耐震性なし 約1,050万戸
※平成20年の推計値
耐震化率 約79%

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】

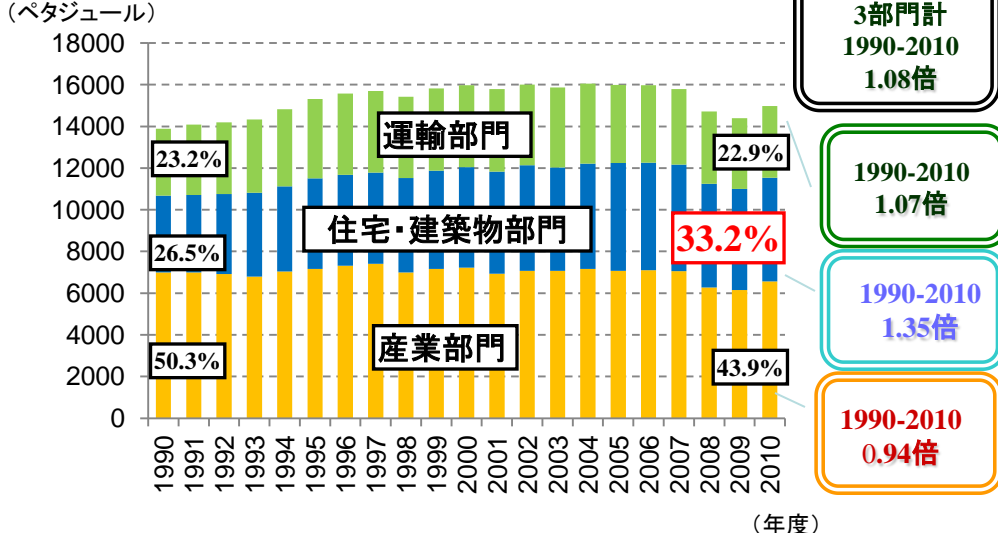


③省工ネ・環境

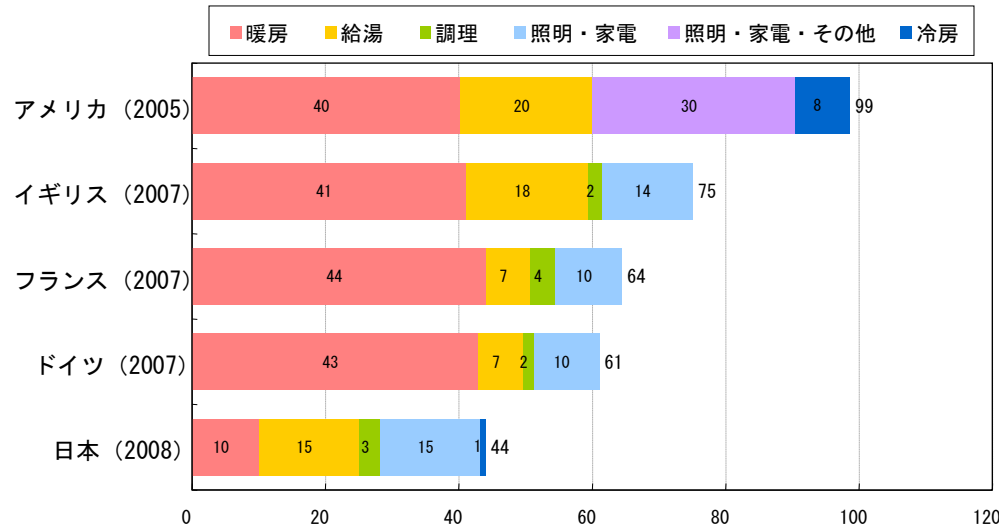
住宅・建築物に係るエネルギー消費及び省エネ基準適合率の状況

- 我が国において、住宅・建築物部門は全エネルギー消費の3割以上を占め、産業、運輸部門に比べて過去20年の増加が著しいため、省エネ対策の強化が求められている。
- 我が国は欧米諸国と比べ、エネルギー消費量において暖房の割合が小さく、給湯や照明・家電の割合が大きい。
- 省エネ基準適合率は、非住宅については約9割、住宅についてはエコポイントの効果により約5割に上昇。

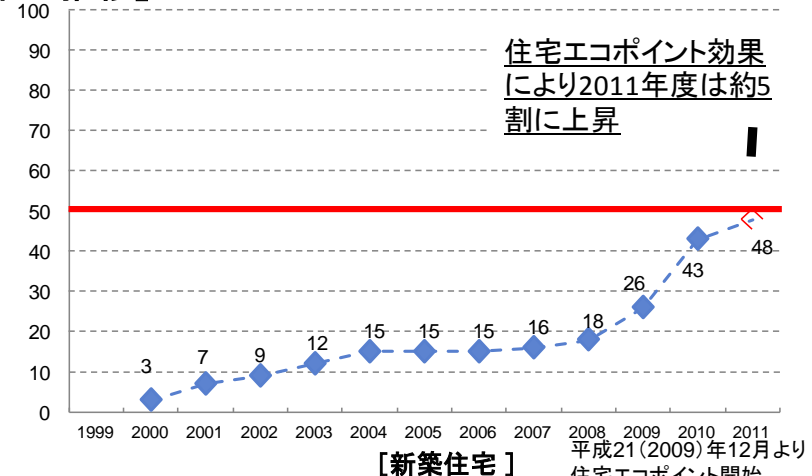
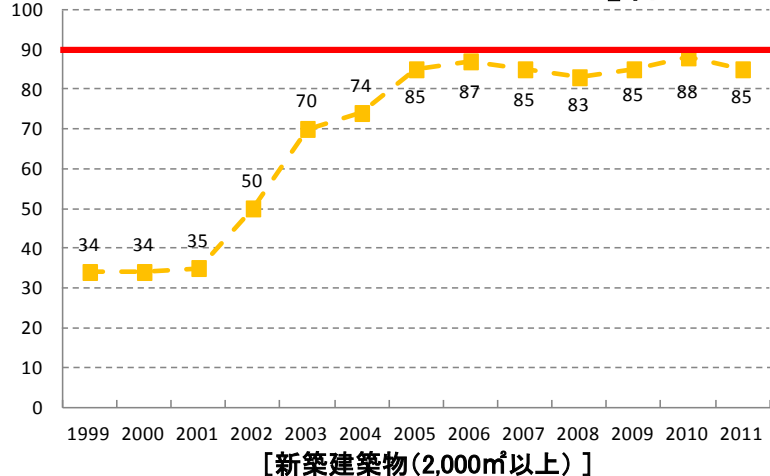
【最終エネルギー消費の推移】



【世帯当たりエネルギー消費量(GJ/世帯・年)】



【省エネ基準適合率の推移】



目標

2020(平成32)年までに新築住宅・建築物の省エネルギー基準への適合を段階的に義務化

当面の取組

1. 省エネ法に基づく省エネルギー基準の見直し

断熱性能、設備性能を個別に評価する方法から建物全体で評価する方法へ
(住宅はH25.10(経過措置1年6ヶ月間)、非住宅はH25.4(経過措置1年間)より施行)

2. 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく 低炭素建築物の認定基準の策定

認定を取得した新築住宅には所得税等の軽減措置の対象に(H24.12.4より施行)

【検討事項】

- ・省エネ基準に適合する外皮・設備の仕様例の情報提供【住宅】
- ・ポイント法に代わる簡易評価方法【非住宅】
- ・PAL(年間熱負荷係数)に代わる外皮の評価方法【非住宅】
- ・伝統的木造住宅等の評価方法の検討
(自然換気・通風利用などのパッシブ手法による評価方法を含む)
- ・省エネ設計・施工技術の習得支援



住宅・建築物の省エネ化に係る今後の主な取組

一次エネルギー消費量による評価への見直し

省エネルギー基準の見直し

低炭素建築物の認定基準の策定

①省エネ性能に優れた住宅・建築物の表示・普及の促進

- ・住宅性能表示基準の改正
- ・低炭素住宅やゼロエネルギー住宅など省エネ性能に優れた住宅・建築物への支援
- ・既存ストックも含めた省エネ性能の評価・表示制度の検討

②新築・住宅建築物の段階的な省エネ基準適合義務化(2020年まで)

義務化の実現に向けた課題等

- ・住宅・建築物における規制の必要性と根拠の明示
- ・他部門及び諸外国における住宅・建築物の省エネルギーに関する規制とのバランスについて勘案
- ・中小工務店・大工、伝統木造住宅等への十分な配慮

届出義務
(2,000㎡以上)

適合義務
(2,000㎡以上)

届出義務
(300～2,000㎡)

適合義務
(300～2,000㎡)

努力義務
(300㎡未満)

適合義務
(300㎡未満)

③既存ストックの省エネ改修の促進

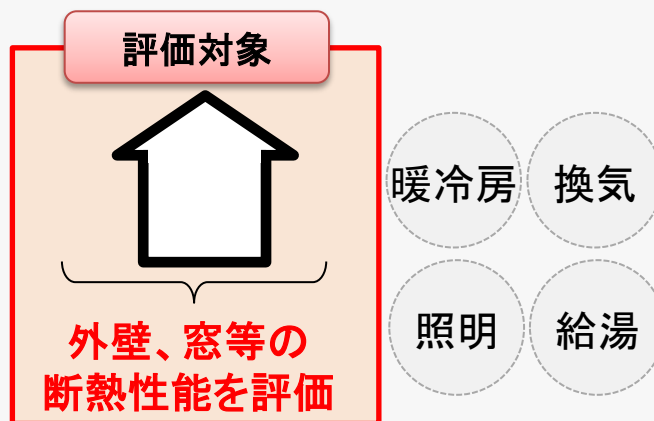
④技術者・体制等の整備

- ・中小工務店・大工の省エネ設計・施工技術習得支援
- ・伝統木造住宅等の評価方法の検討
- ・建材・機器の性能・品質の確保・向上
- ・評価・審査体制の整備

● 住宅の省エネ基準の見直しのイメージ

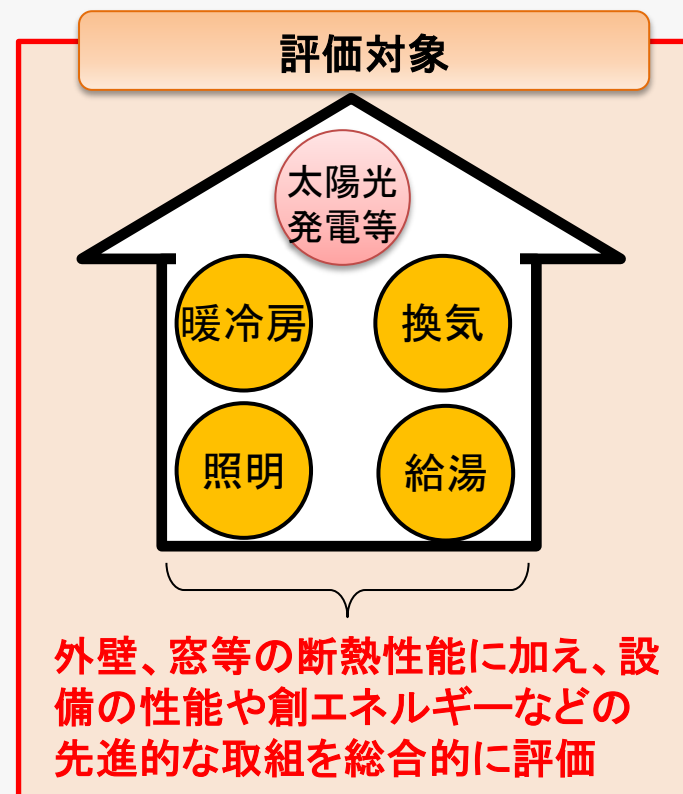
- ・外壁、窓等の断熱性能に加え、暖冷房、換気、給湯、照明設備の性能や太陽光発電設備等の創エネルギーなどの先進的な取組を総合的に評価する。

現行の省エネ基準



外皮性能に関する基準

見直し後の省エネ基準



背景

東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域等における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図ることが重要

法律の概要

●基本方針の策定（国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣）

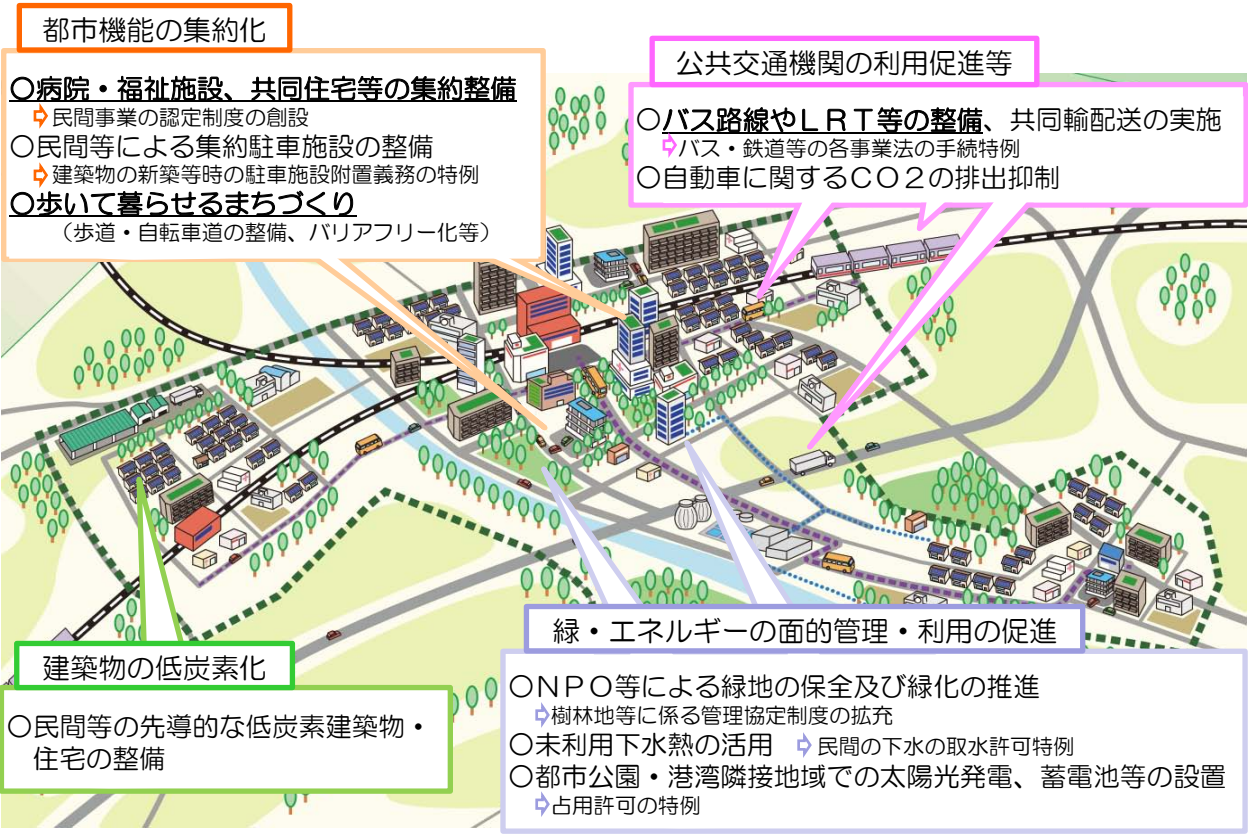
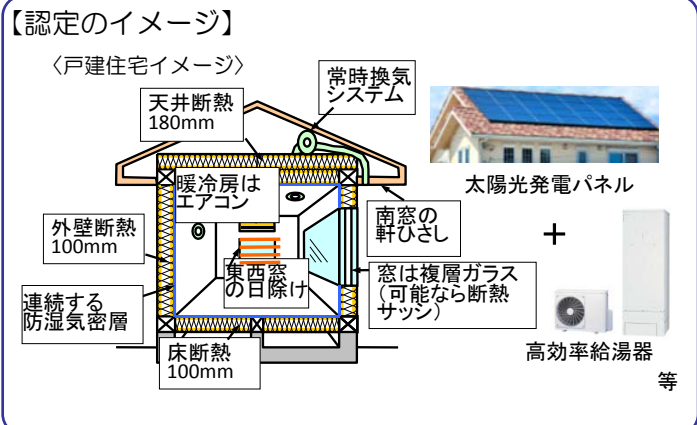
●民間等の低炭素建築物の認定

●低炭素まちづくり計画の策定（市町村）

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)		登録免許税率 引き下げ
H24年	400万円 (一般300万円)	保存 登記	0.1% (一般0.15%)
H25年	300万円 (一般200万円)	移転 登記	0.1% (一般0.3%)

【容積率の不算入】
低炭素化に資する設備（蓄電池、蓄熱槽等）について通常の建築物の床面積を超える部分



- 省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が $\Delta 10\%$ 以上となること。
- その他の低炭素化に資する一定の措置が講じられていること。

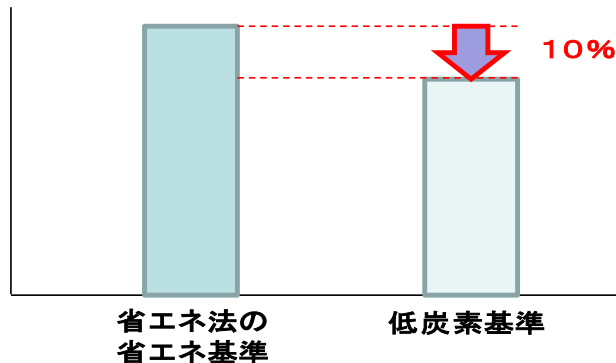
定量的評価項目(必須項目)

○外皮の熱性能に関する基準

- ・ヒートショックや結露の防止など、居住者の健康に配慮した適切な温熱環境を確保する観点から、現行省エネ基準(H11基準)レベルの断熱性等を求める。
(省エネ法の省エネ基準と同水準)

○一次エネルギー消費量に関する基準

- ・省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)が、 $\Delta 10\%$ 以上となること。



選択的項目

低炭素化に資する以下の8つの措置のうち、2項目以上を講じていること。

■ HEMS等の導入

- ・HEMS又はBEMSの設置
- ・再生可能エネルギーと連系した蓄電池の設置

■ 節水対策

- ・節水に資する機器(便器、水栓など)の設置
- ・雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備の設置

■ 躯体の低炭素化

- ・住宅の劣化の軽減に資する措置
- ・木造住宅又は木造建築物である
- ・高炉セメント又はフライアッシュセメントの使用

■ ヒートアイランド対策

- ・一定のヒートアイランド対策(屋上・壁面緑化等)の実施

認定状況

認定月	H25			合計
	1月	2月	3月	
認定件数	16件	29件	245件	290件

都市の低炭素化の促進に関する法律等（低炭素建築物に係る部分）の施行について（技術的助言）

（平成24年12月4日 各都道府県住宅・建築主務部長あて 国土交通省住宅局住宅生産課長、建築指導課長 通知）

- 登録建築物調査機関等を活用した計画の認定に係る技術的審査等の実施について

所管行政庁における計画の認定に係る審査事務を合理的かつ効率的に行うためには、技術的能力のある外部の機関を活用することが考えられる。

具体的には次に掲げる機関等のうち、審査の中立性を確保する観点から、業として、建築物を設計し若しくは販売し、建築物の販売を代理し若しくは媒介し、又は新築の建設工事を請け負う者に支配されていないものを想定している。

- (1) 住宅のみの用途に供する建築物又は複合建築物における住戸が認定対象の場合

- エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）第76条第1項に規定する登録建築物調査機関
- 住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関

- (2) (1)以外の建築物が認定対象の場合

- エネルギーの使用の合理化に関する法律第76条第1項に規定する登録建築物調査機関

ただし、当該所管行政庁の区域において業務を行う登録建築物調査機関の数が不十分であると認められる場合には、住宅性能評価を実施しているなど、省エネルギー性能の審査能力がある中立性のある機関の活用も考えられる。

なお、計画の認定に際し手数料を徴収することとしている場合において、所管行政庁への認定の申請に先立って、上記機関等による技術的審査を受けたものについては、認定手数料を減額する等適宜配慮されたい。

※下線部がH25年度予算で更に変更した部分

住宅・建築物ストックの省エネ改修等を促進するため、民間等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事・耐震改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部を支援する。

要求の内容

【事業の要件】

以下の要件を満たす、住宅・建築物の改修工事

- ① 躯体(壁・天井等)の省エネ改修を伴うものであること
- ② 改修前と比較して10%以上(建築物は15%以上)の省エネ効果が見込まれること

【補助対象費用】

- 1) 省エネ改修工事に要する費用
- 2) エネルギー計測等に要する費用
- 3) バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事を行う場合に限り)
- 4) 耐震改修工事に要する費用(住宅について、省エネ改修工事と併せて耐震改修工事を行う場合に限り)

【補助率・上限】

・補助率：1/3 (上記の改修を行う建築主等に対して、
国が費用の1/3を支援) ※ 耐震改修は11.5%

・上限

＜建築物＞

5,000万円／件(設備部分は2,500万円)

※ バリアフリー改修を行う場合にあっては、バリアフリー改修を行う費用として2,500万円を加算(ただし、バリアフリー改修部分は省エネ改修の額以下とする。)

＜住宅＞

50万円／戸

※ バリアフリー改修又は耐震改修を行う場合にあっては、バリアフリー改修又は耐震改修を行う費用として25万円を加算(ただし、バリアフリー改修部分、耐震改修部分はそれぞれ省エネ改修の額以下とする。)

＜支援対象のイメージ＞

- 躯体の省エネ改修
 - ・ 天井、外壁等(断熱)
 - ・ 開口部(複層ガラス、二重サッシ等) 等
- 高効率設備への改修
 - ・ 空調、換気、給湯、照明 等
- バリアフリー改修
 - ・ 廊下等の拡幅、手すりの設置、段差の解消 等
- 耐震改修
 - ・ 筋交いの設置 等

＜省エネ改修例＞



天井・壁等の
断熱改修工事



窓の
断熱改修工事

① 住宅・建築物省エネ改修等推進事業【拡充】

エネルギー消費量が10%以上(※1)削減される省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修(※2)に対する支援

※1) 建築物は15%以上 ※2) 住宅に限る

【主な補助対象】省エネ改修工事に要する費用、バリアフリー改修工事に要する費用(※3)、耐震改修工事に要する費用(※3)、効果の検証等に要する費用 等

※3) 省エネ改修工事と併せて実施する場合に限る

【補助率】1/3 (耐震改修については、耐震改修に要する費用の11.5%を限度とする)

【限度額】住宅：50万円/戸(省エネ改修工事と併せて、バリアフリー改修・耐震改修を行う場合は75万円/戸)

建築物：5,000万円/件(省エネ改修工事と併せて、バリアフリー改修を行う場合は7,500万円/件)

② ゼロ・エネルギー住宅推進事業【継続】

中小工務店におけるゼロ・エネルギー住宅の取組みに対する支援

【主な補助対象】ゼロ・エネルギー住宅とすることによる掛かり増し費用相当額 等 【補助率】1/2(補助限度額165万円/戸)

③ 住宅・建築物省CO2先導事業【継続】

省CO₂技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物リーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】先導的な省CO₂技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用 等 【補助率】1/2

<住宅・建築物省エネ改修等推進事業の支援対象イメージ>

- 躯体の省エネ改修
 - ・ 天井、外壁等(断熱)
 - ・ 開口部(複層ガラス、二重サッシ等) 等
- 高効率設備への改修
 - ・ 空調、換気、給湯、照明 等
- バリアフリー改修
 - ・ 廊下等の拡幅、手すりの設置、段差の解消 等
- 耐震改修
 - ・ 筋交いの設置 等

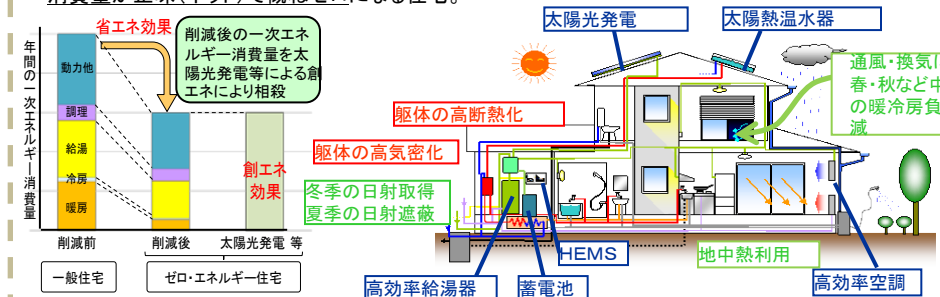
<省エネ改修例>



天井・壁等の断熱改修工事 窓の断熱改修工事

<住宅のゼロ・エネルギー化の取組みイメージ>

■ゼロ・エネルギー住宅
住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間で一次エネルギー消費量が正味(ネット)で概ねゼロになる住宅。

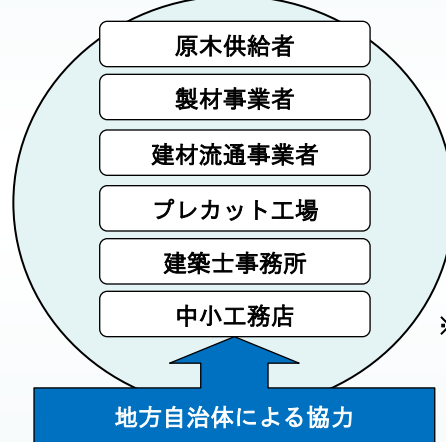


省エネと性能評価

- ①平成25年省エネ基準改正等(1次エネ等)の反映
(省エネ基準、低炭素対応)
- ②既存性能表示の省エネ評価
- ③非住宅についてのラベリング制度

前提条件

関連地域産業の連携による住宅生産体制*



* 地域材や住宅生産技術が共通である地域の協議会、NPO等のグループを想定

生産する住宅像の明確化

地域材を活用し、地域の気候・風土にあった「地域型住宅」の具体像、共通ルール

地域の気候・風土、街なみ景観等の特徴

地域材の特徴、地域材供給の現状

「地域型住宅」の具体像

地域型住宅の規格・仕様に関する共通ルール

地域材の供給・加工・利用に関する共通ルール

積算、資材調達、施工に関する共通ルール

地域型住宅の維持管理に関する共通ルール

地域型住宅のブランド化に向けて

具体的取組、役割分担

信頼性確保

維持管理

普及促進

技術継承

新技術導入

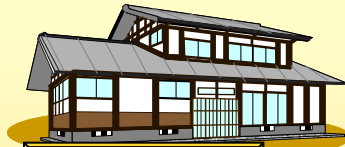
資源循環利用

災害時の応急仮設住宅供給体制

補助内容

1戸当たり建設費の1割以内かつ100万円を限度に補助

支援



長期優良住宅

中小住宅生産者により供給される木造住宅



地域材

持続可能な森林経営に資する地域材の活用

(※)平成24年度に実施していた柱・梁・桁・土台の過半において地域材を使用した場合の補助の上限加算分20万円について、林野庁の木材利用ポイント事業実施中は休止する。

- 当該事業に取り組もうとするグループを公募し、「『地域型住宅』生産の共通ルール」等について、学識経験者からなる評価委員会による評価結果を踏まえ、これらの内容に基づく活動を行うことを要件として国土交通省が採択を行う。
- 採択されたグループ内の中小工務店が、上記の地域毎の住宅生産システムの共通ルールに基づいて木造の長期優良住宅の建設を行う場合に、当該建設にかかる費用の一部について補助を行う。

効果

地域の中小工務店による住宅に関する消費者の信頼性の向上

地域の中小工務店による住宅の供給を通じた地域経済の活性化

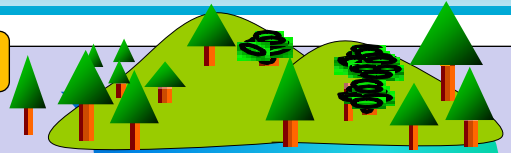
地域の住文化の継承及び街なみの整備

木材自給率の向上による森林・林業の再生

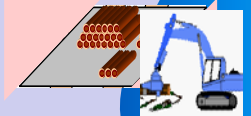
地域型住宅ブランド化事業のイメージ

グループ化による生産体制の強化

川上(山元)



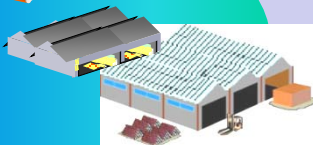
原木供給者



製材事業者



プレカット工場



建材流通事業者

川下(消費)

建築士事務所

中小工務店



▲□工務店



○▲工務店



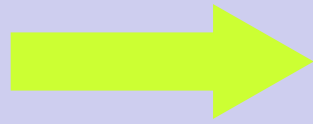
▽○工務店



○■工務店



○△工務店



川上川下の連携



大工・工務店等の連携

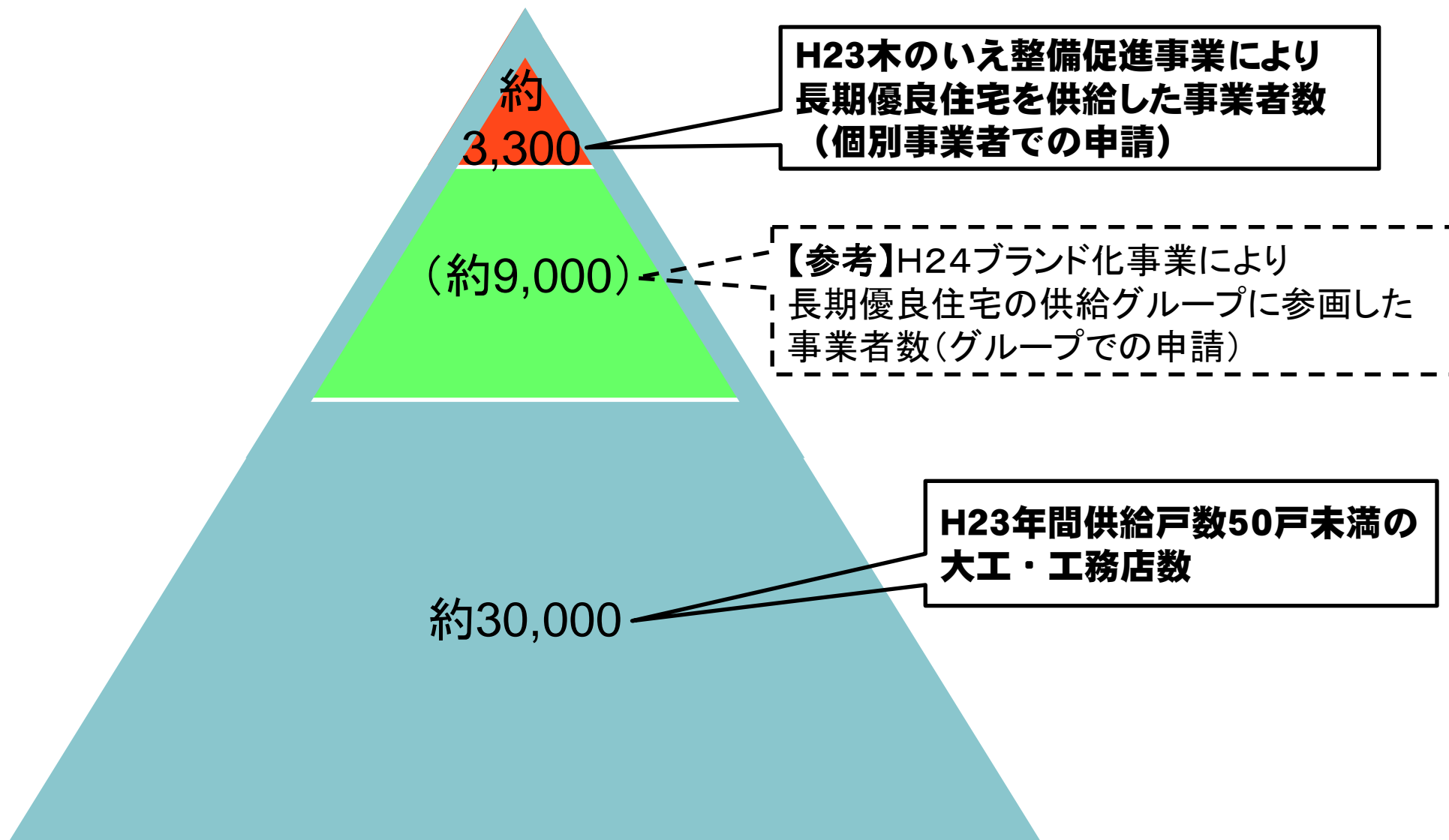
評価委員会にて評価



公募への申請

木造の長期優良住宅について、工事費の1割以内かつ戸当たり100万円を限度に工務店等経由で建築主に対して補助

工務店における長期優良住宅の取組状況



《参考》 木材利用ポイント事業の概要

農林水産省H24年度補正予算
41,000 百万円

地域材の利用に対してポイントを付与し、第一次産業をはじめとした地域産業、ひいては農山漁村地域経済全体への波及効果を及ぼす取組を支援

〈ポイント制度の対象〉

- ①地域材を一定以上活用した新築住宅

1棟あたり
30万ポイント



- ②地域材を一定以上活用した内装・外装の木質化

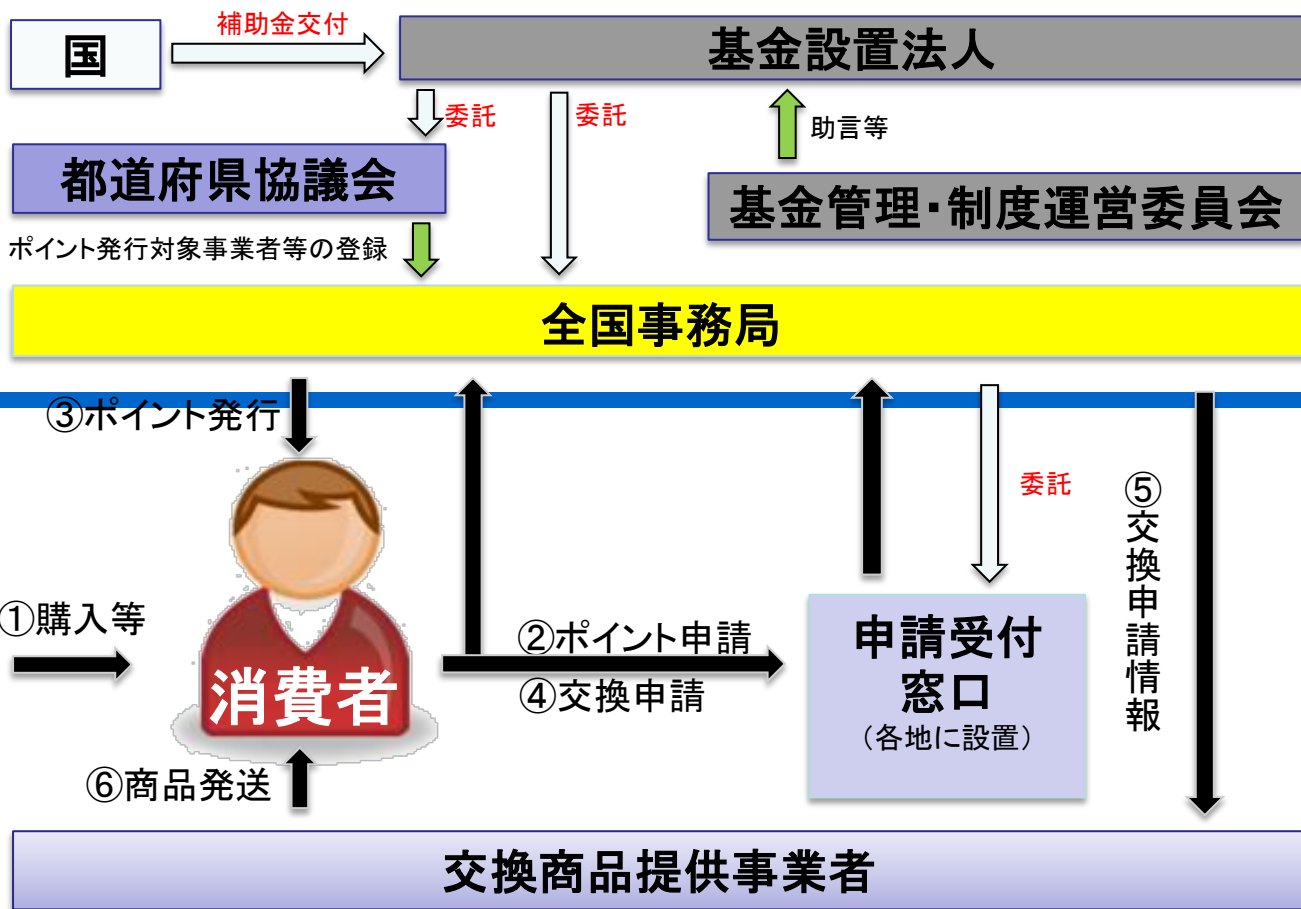
内装・外装木質化の面積に応じ、
最大30万ポイント



- ③地域材を一定以上活用した木材製品等



ポイント付与数は現在、検討中



- ①地域の農林水産品等、農山漁村及び森林における体験型旅行
②地域商品券、全国商品券等(森林づくり等に対する寄附つき)
③森林づくり等に対する寄附
④即時交換
など



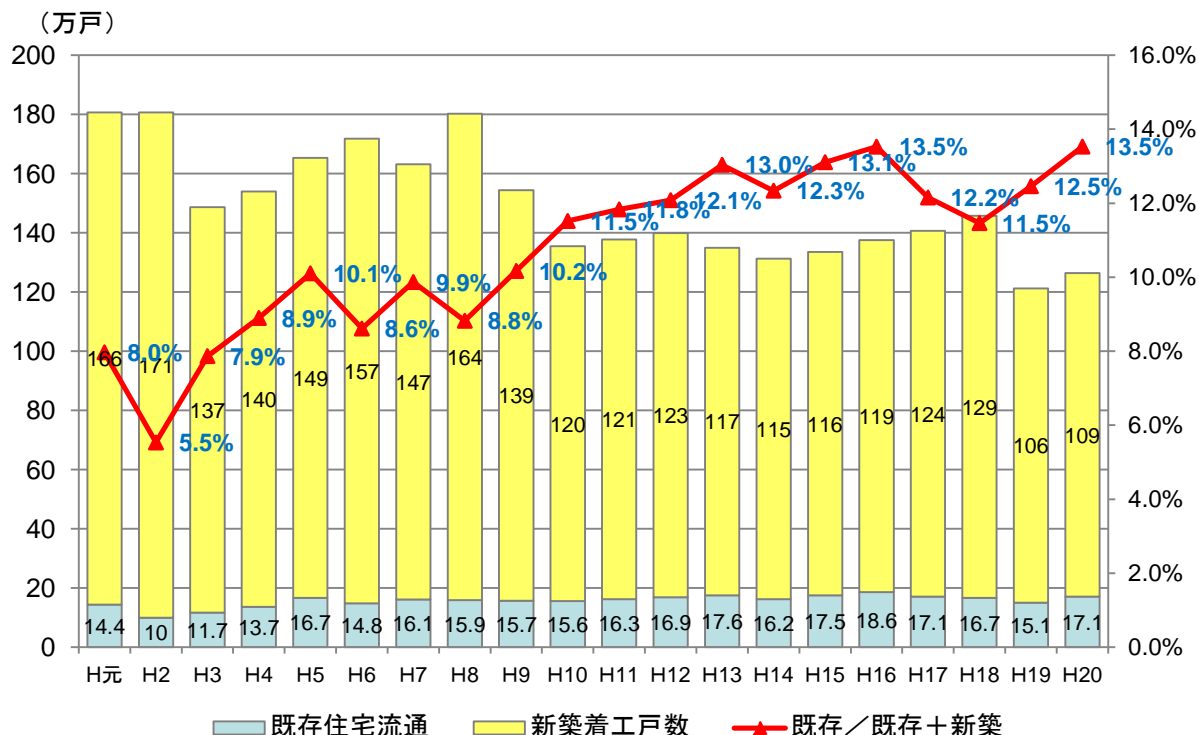
※1ポイント1円相当

④中古住宅流通・リフォーム市場の活性化

中古住宅市場の現状①（中古住宅流通量の推移と国際比較）

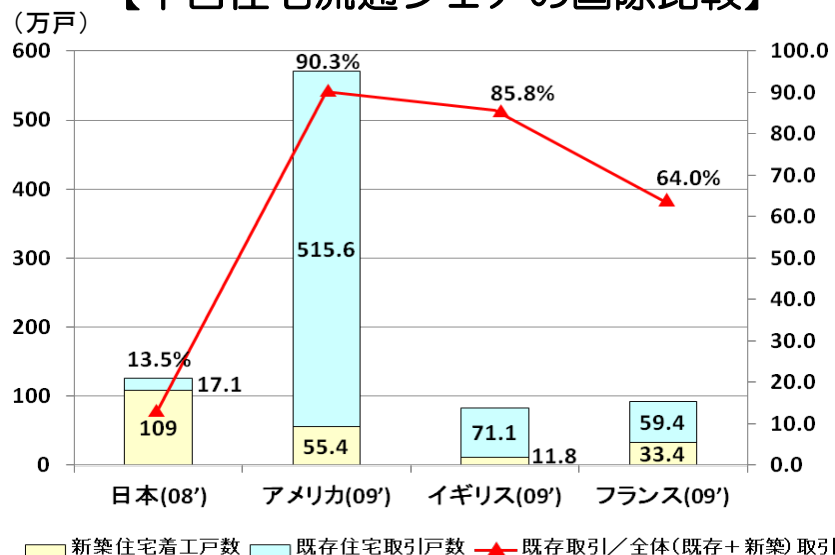
- 全住宅流通量(中古流通+新築着工)に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%(平成20年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- しかしながら、中古住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

【中古住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

【中古住宅流通シェアの国際比較】



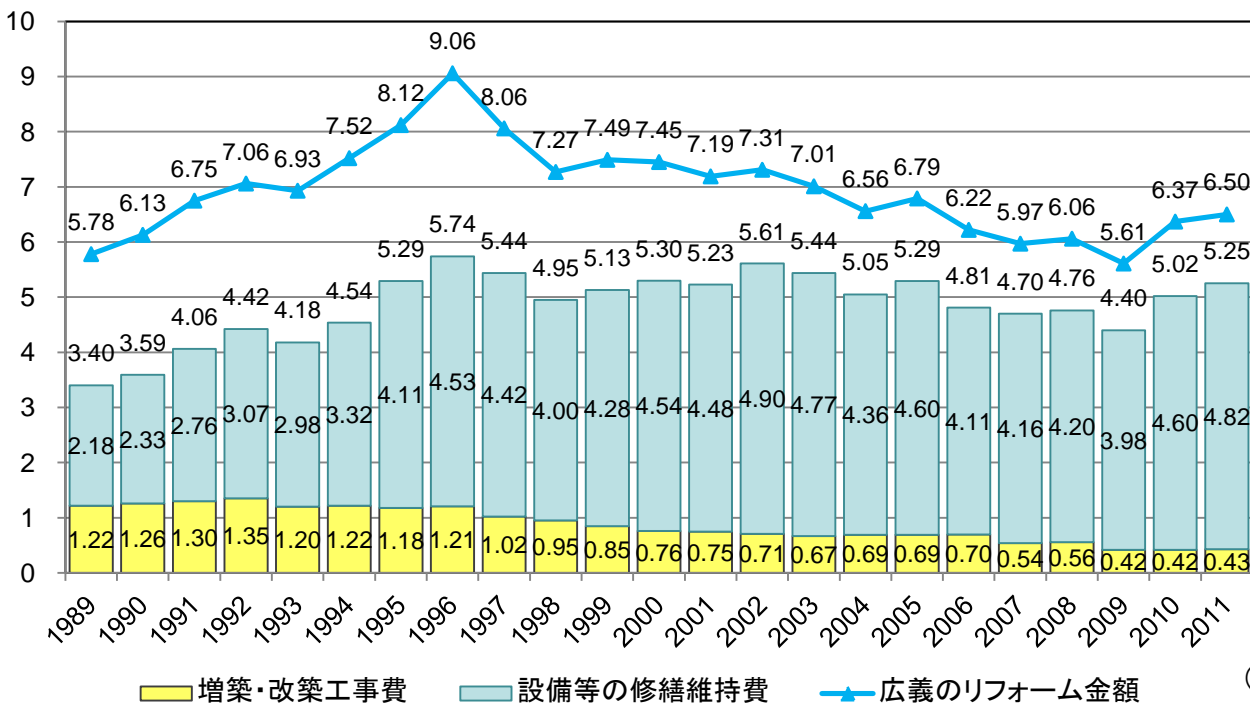
(資料)
 日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成21年)(国土交通省)
 アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2009
 イギリス:コミュニティ・地方政府省(URL <http://www.communities.gov.uk/>)
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
 フランス:運輸・設備・観光・海洋省(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

注1)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめられると推計している。
 注2)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

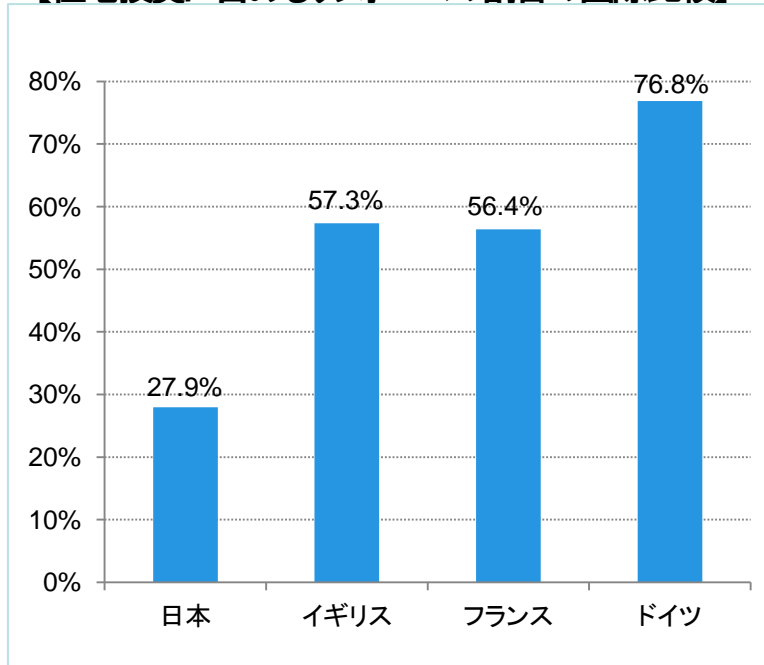
中古住宅市場の現状② (住宅リフォームの現状と国際比較)

- 平成23年における住宅リフォーム市場規模は約6.5兆円と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は27.9%で、欧米諸国と比較して小さい。
(※民間シンクタンクの調査では7~8兆円という推計もある。)

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



(資料)

日本(2011年): 国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(2011年): ユーロコンストラクト資料

<注>住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

中古住宅流通・リフォームに係る取組

平成14年度

平成23年度

平成24年度

平成25年度

平成26年度

住宅の現況把握
(劣化・不具合等)

既存住宅向け瑕疵保険
 ・リフォーム瑕疵保険(H22.3～)
 ・既存住宅売買瑕疵保険(H21.12～)

インスペクション・ガイドラインの作成

インスペクションの普及

住宅履歴情報の蓄積・活用

住宅履歴情報「いえかるて」の普及
 ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の設立(平成22年5月)
 ・同協議会における履歴情報の蓄積件数は約267万件(平成23年度末現在)

住宅の性能・質の向上と評価

既存住宅の住宅性能表示制度(H14年度～)
 ・評価書交付件数
 累計3,199戸(H24.10)
 平成23年度437戸

新築住宅の長期優良住宅の認定(H21.6～)
 ・認定戸数 累計33.8万戸(H24.11)
 平成23年度10.6万戸

改修した既存住宅を評価するための基準等の整備(リフォームによる長期優良住宅の認定を含む)

リフォームによる長期優良住宅認定制度の開始(目標)

中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

事業者間連携協議会の取組の支援(土・建局)
 ・中古住宅の取得におけるワンストップサービス提供の促進
 ・住み替え支援、ストックの再生、住まいの多様な提案

新しい不動産流通ビジネスモデルの普及(土・建局)

住宅の資産価値の評価

価格査定マニュアルの改訂(H21年度)
 ・長期優良住宅に対応等

建物評価手法の見直し(土・建局)
 ・経年で一律に減価する評価手法の見直し
 ・リフォームによる住宅の質の向上を建物評価に反映

住宅資産の活用

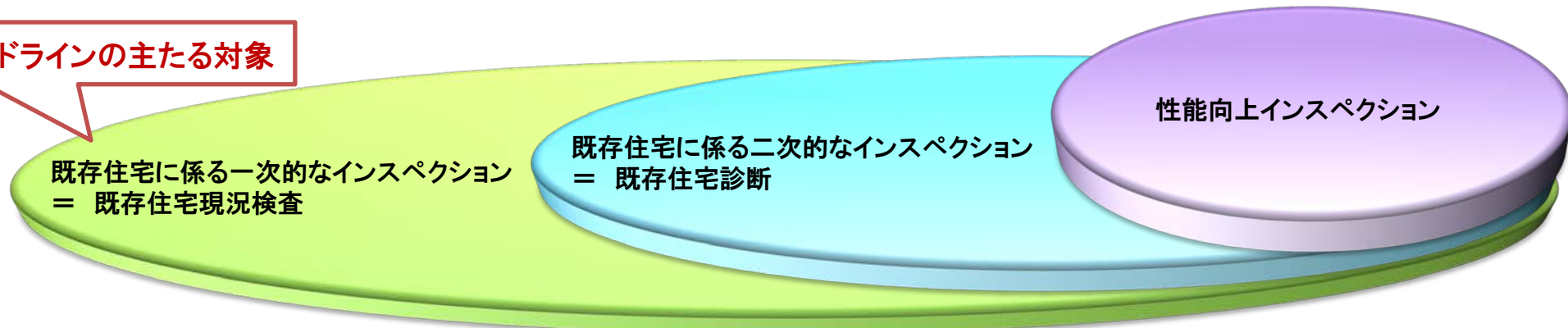
高齢者のバリアフリー・耐震改修等に対するリバースモーゲージ(JHF高齢者向け返済特例制度:H13.10から順次)
 高齢者等の住み替え支援(高齢者等の持家を子育て世帯等に転貸:H18.10～)

既存住宅インスペクションの見取り図

現状：

- 現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- 目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。

ガイドラインの主たる対象



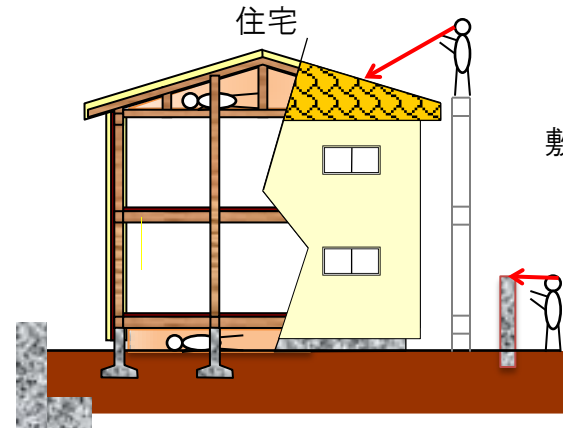
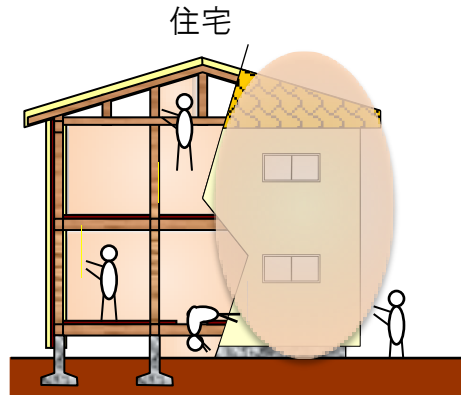
	既存住宅に係る一次的なインスペクション = 既存住宅現況検査	既存住宅に係る二次的なインスペクション = 既存住宅診断	性能向上インスペクション
概要	<ul style="list-style-type: none"> • 既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション 	<ul style="list-style-type: none"> • 劣化や不具合が生じており、劣化の生じている範囲や不具合の生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション(耐震診断等) 	<ul style="list-style-type: none"> • 性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握
主な利用場面	<ul style="list-style-type: none"> • 中古住宅の売買時に補修工事の必要性等を把握しようとするとき • 維持管理時に現況を把握しようとするとき(定期的な点検) 	<ul style="list-style-type: none"> • リフォーム工事実施前に対象範囲を特定しようとするとき • 一次インスペクションで詳細な検査が必要とされたとき 	<ul style="list-style-type: none"> • リフォーム工事の実施時 <ul style="list-style-type: none"> ✓省エネ、バリアフリーリフォーム ✓内装、設備リフォーム等



※ 中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す

既存住宅現況検査の対象範囲・部位と検査方法

【戸建住宅のイメージ】



敷地内の工作物等
(門、塀、擁壁等)

対象・範囲

目視

触診・打診

計測

(レーザーレベル
等水準器、クラック
スケール等)

少なくとも共通的に検査すべき内容

- 検査対象範囲:住宅本体
 - ・ 構造、防水に関する部分、設備配管
- 検査対象部分:通常アクセス可能な範囲
 - ・ 小屋裏、床下は点検口から目視

依頼主の意向等に応じて検査する内容

- 検査対象範囲:住宅本体に追加
 - ・ 設備機器
 - ・ 附属施設(門、塀、擁壁等)
- 検査対象部分:さらに労力を要するものを追加
 - ・ 小屋裏・床下点検口から進入して白アリ等を詳細調査
 - ・ 屋根等について足場や梯子等を用いて調査

依頼主の意向等に応じて検査する内容

- 検査対象範囲:住宅本体(同上)
- 検査対象部分:通常アクセス可能な範囲(同上)
- 検査方法:非破壊検査機器を用いた検査
 - ・ 鉄筋探査器(基礎配筋)、ファイバースコープカメラ等の活用

依頼主の意向等に応じて検査する内容

- 検査対象範囲:同上
- 検査対象部分:同上
- 検査方法:同左／鉄筋探査器(塀)

非破壊検査機器
を用いた検査

検査方法

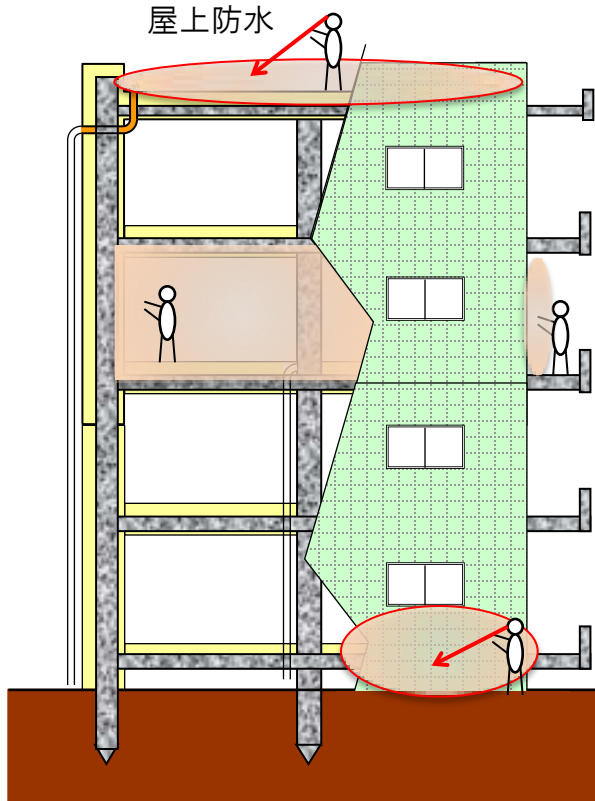
破壊検査

既存住宅一次インスペクション
(既存住宅現況検査)

破壊検査は除く

共同住宅における検査対象範囲・部位

【共同住宅のイメージ】



少なくとも共通的に検査すべき内容

- 検査対象範囲: 住宅本体
 - 構造、防水に関する部分、設備配管
- 検査対象部分: 通常アクセス可能な範囲
 - 専有部分
 - 専用使用部分(バルコニー)

依頼主の意向等に応じて検査する内容

- 検査対象範囲: 住宅本体に追加
 - 設備機器 等
- 検査対象部分: 共用部分
 - 1階の外回り
 - 当該住戸に至る共用廊下
 - 屋上(防水に関する部分) 等

検査方法についての考え方は戸建住宅と同じ

1. インスペクションの普及に向けた取組

- ①検査人の育成(講習の実施)、検査人・検査事業者に関する情報提供の取組
- ②既存住宅売買瑕疵保険の現場検査とフラット35の適合証明業務の一体化

2. 良質な住宅ストックの形成に向けた既存住宅インスペクションの活用等

- ①性能向上リフォームをする場合の診断・評価のあり方
省エネリフォームなど技術・知見の蓄積を踏まえた検討
- ②住宅履歴情報の蓄積・活用
中古住宅の流通時における住宅履歴情報の活用ルールを検討等

3. 住宅の質の建物評価・価値への反映

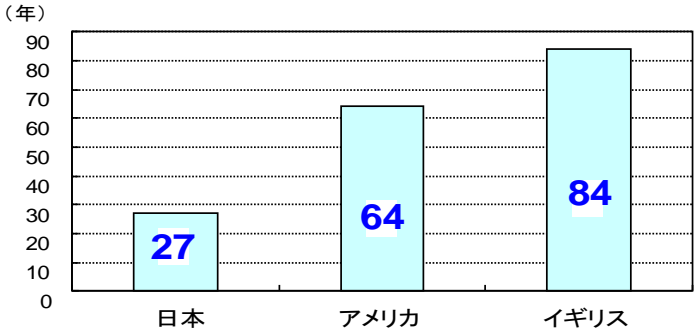
インスペクション結果の建物評価への反映に向けた取組

長期優良住宅の普及促進

現状

○欧米に比べ、住宅寿命が短い現状

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



(資料)
日本:住宅・土地統計調査(2008年)
アメリカ:American Housing Survey(2007年)
イギリス:Housing and Construction Statistics(2008年)を元に作成

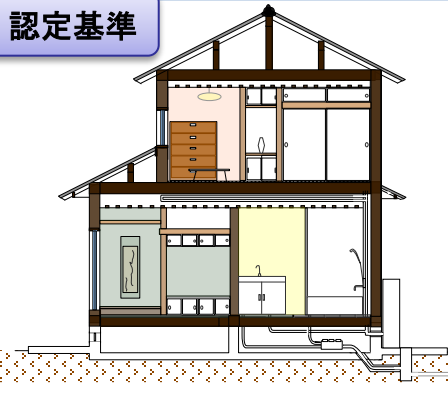
○ストック重視の住宅政策への転換

長期優良住宅の普及促進

○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する**計画を所管行政庁が認定**
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置や補助制度の適用**が可能

認定基準



- <1>住宅の長寿命化のために必要な条件
劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、可変性(共同住宅のみ)
- <2>社会的資産として求められる要件
高水準の省エネルギー性能、基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)
- <3>長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出
- <4>その他必要とされる要件
住環境への配慮、住戸面積

- 長期優良住宅建築等計画の認定制度は**平成21年6月4日より運用開始**。
- 累計**約329,000戸**の認定。(うち戸建約320,000戸、共同住宅約9,000戸)
- 平成23年度の住宅着工全体に対する認定実績は**12.5%**(うち一戸建て**24.0%**)

中古住宅・リフォームトータルプランに掲げられた方針に基づき、認定・評価基準等の整備

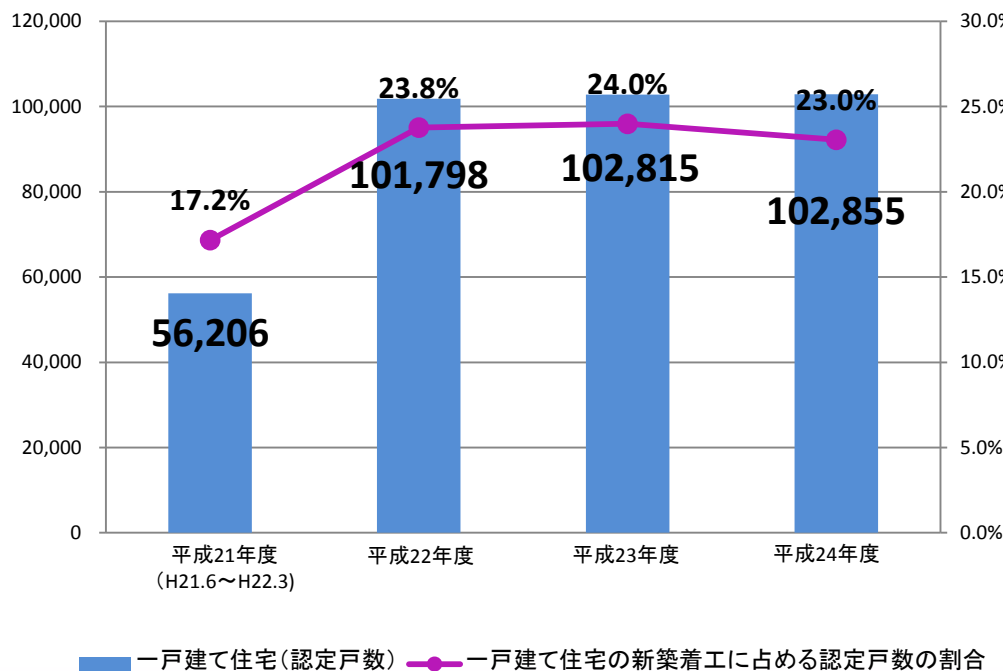
【中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月26日策定)】(抄)

既存住宅の質の向上を図るリフォームと適切な維持管理の取組を促進するため、既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するために必要となる認定・評価基準や評価手法等を平成25年度までに整備する。

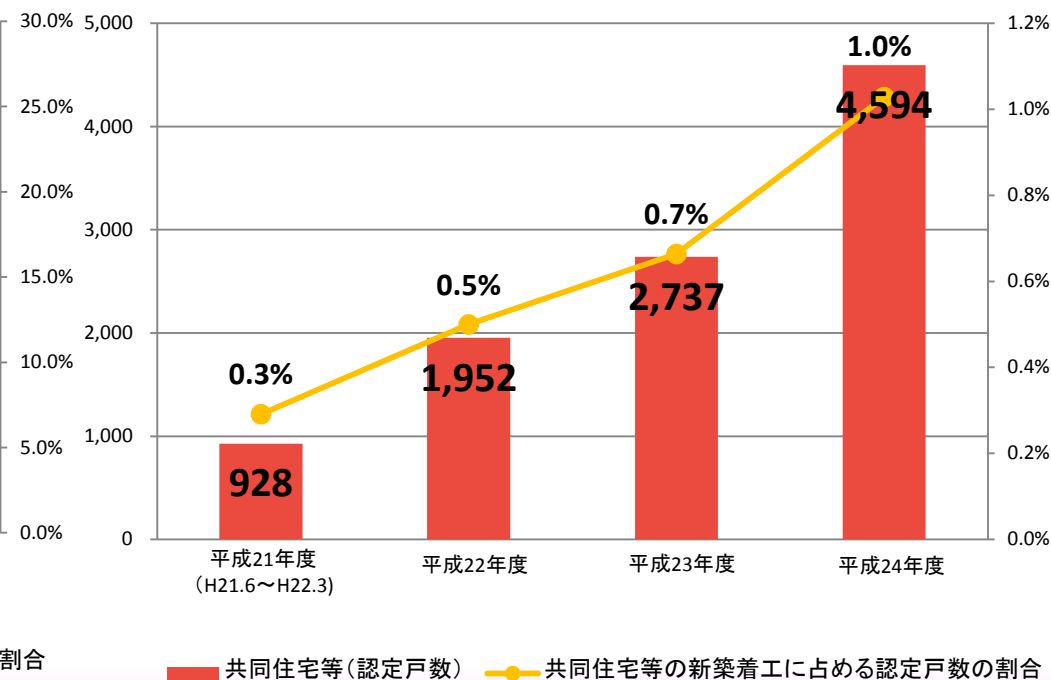
長期優良住宅の認定状況

- ・ 長期優良住宅建築等計画の認定制度は平成21年6月4日より運用開始。
- ・ 長期優良住宅の認定基準（共同住宅）について告示改正を実施（平成24年4月1日施行）
維持管理・更新の容易性について、一定の基準の合理化（メニューの追加）
- ・ 累計約**374,000戸**の認定（うち一戸建て約364,000戸、共同住宅等約10,000戸）（平成25年3月末現在）
- ・ 平成24年度の住宅着工全体に対する認定実績は**12.0%**

一戸建て住宅の認定実績



共同住宅等の認定実績

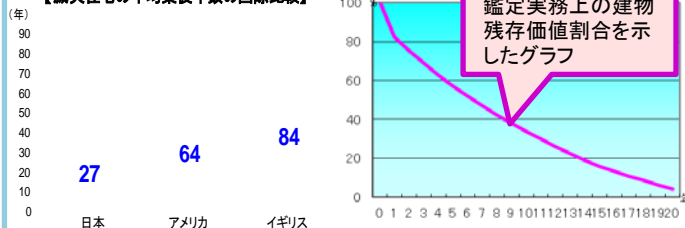


既存住宅ストックの現状

- ・省エネ基準※適合率:5% (H24)
※平成11年基準
- ・バリアフリー化※率:9.5% (H20)
※高度のバリアフリー化
- ・耐震化率:79% (H20)

- ・欧米と比べて短い住宅寿命
(日本:27年、アメリカ:64年、イギリス:84年)
- ・資産価値は20年でほぼゼロ

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



目標

2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増

(中古住宅・リフォームトータルプラン)

従来の省エネ改修に特化した支援制度から、住宅ストックの質を総合的に向上させる支援制度へと段階的に拡充

【従来制度】

省エネ改修推進事業

<支援対象>

省エネ改修
(10%以上の省エネ)

※H20年度、H21年度に実施。
住宅エコポイント実施期間
(H22年度～H24年度)は休止

<補助率>

上記の改修を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を補助
(耐震改修は費用の11.5%まで)

<上限>

50万円/戸(バリアフリー改修、耐震改修を併せて行う場合は75万円/戸)

【平成24年度補正】

省エネ改修等
緊急推進事業(50億円)

省エネ改修
(10%以上の省エネ)

バリアフリー改修※

※省エネ改修と併せて実施する場合

【平成25年度当初】

省エネ改修等推進事業
(環境・ストック活用推進事業
171億円の内数)

省エネ改修
(10%以上の省エネ)

バリアフリー改修※

耐震改修※

※省エネ改修と併せて実施する場合

効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム投資の促進による景気拡大
- 地域経済の活性化 (リフォーム工事の担い手の多くは中小工務店)

住宅履歴情報の蓄積・活用の推進について

住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報（「住宅履歴情報」）が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進することで、住宅所有者の住宅の保有に関する便宜、利益を増進するとともに、円滑な中古住宅流通を促進し、さらに、適切な維持保全、改修等による住宅ストックの質の維持・向上等を図る。

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報(イメージ)


新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報(イメージ)

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された図書や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

住宅履歴情報があることのメリット

- ・計画的な維持管理・合理的なリフォームが可能
- ・売買時に履歴があることが適切な評価につながる
- ・不具合発生時、災害時に迅速な修理等の対応が可能



- ・住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して蓄積し、活用する。
- ・住宅履歴情報サービス機関（住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど）により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月に設立。
- ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約300万件
[うち、共通IDのあるものは約3.2万件]（平成24年度末現在）
- ・正会員60機関（平成25年4月1日現在）が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（共通ルール）に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。現在、情報の一元管理や項目の統一化は行われていない。

事業者間連携協議会の取組の支援(中古不動産流通市場整備・活性化経費)

平成25年度予算額：100百万円

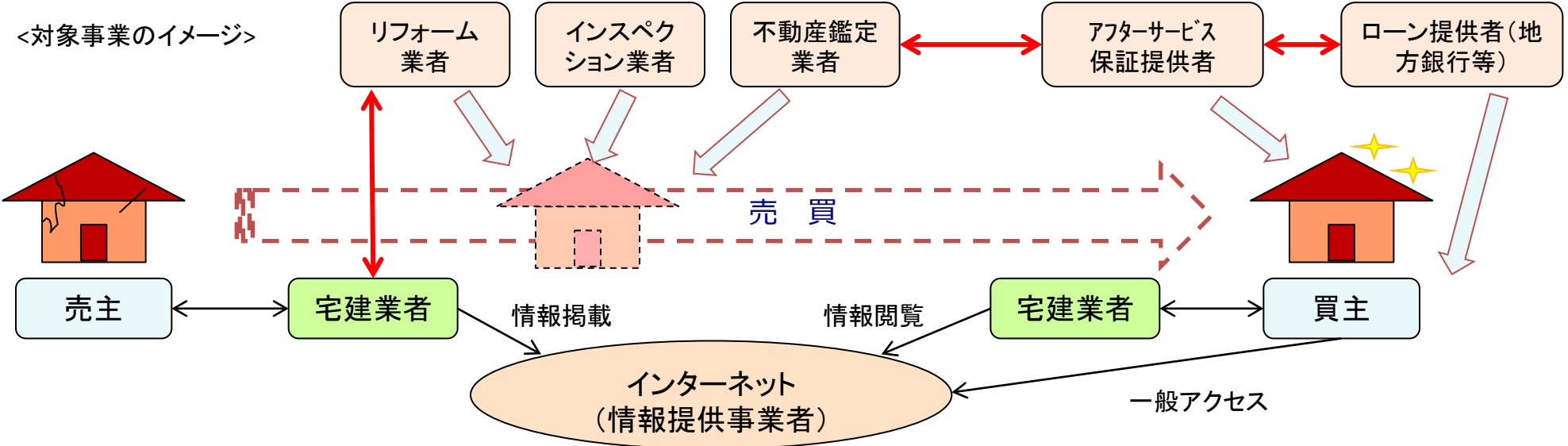
1. 事業目的

「新成長戦略」に定められた「中古住宅流通市場の規模倍増」という目標のもと、「中古住宅取引に臨む消費者がインスペクション(建物点検・検査)やリフォームの実施を望んでも、仲介業者等から適切な助言を受けられない」という課題を解決すべく、宅建業者が、リフォームやインスペクション等、関連する分野の事業者と連携して多様な消費者ニーズに対応できる体制を構築し、新たな商品を開発・提供することにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行うことができる流通市場の整備を図る。

2. 対象事業者及び対象事業

宅建業者とリフォーム、インスペクション等関連事業者との連携により組織される民間企業等の連携体に対し、事業者間連携促進のために要する以下のような費用の助成を想定

- ① 地域連携協議会が主催する関連団体会員向け講習会・講演会等の開催費用
- ② 宅建業者と関連事業者の連携による中古流通活性化に向けた新たな取組みの調査・検討費用等
- ③ 消費者に対しワンストップでの対応を行うことによる新たな商品・サービスの開発・提供



※既に設立・活動を開始している連携協議会(全国12の協議会の主な例)

- ・関東地区協議会(関東圏1都7県の流通団体が参画。インスペクションや瑕疵保険制度等を活用した新たな流通モデルを実施中)
- ・東北地区協議会(東北全域の流通団体が参画。被災地の住宅を含めリフォームの実施、履歴の蓄積等を進める取組を実施中)
- ・大阪府協議会(大阪府宅建協会を中心に、リフォームやインスペクション等をワンストップで提供できる流通モデルを実施中)
- ・九州地区協議会(九州全域の流通団体が参画。インターネット上の物件情報の充実、物件仲介の円滑化・効率化を図る取組を実施中)

九州・住宅流通促進協議会が目指す連携事業モデル 消費者が選択できる取引支援サービスメニュー

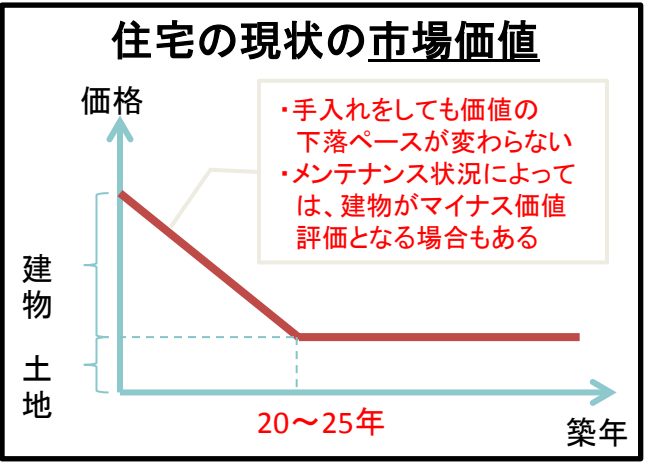


不動産流通市場における建物評価手法構築のための調査・検討経費

平成25年度予算額：20百万円

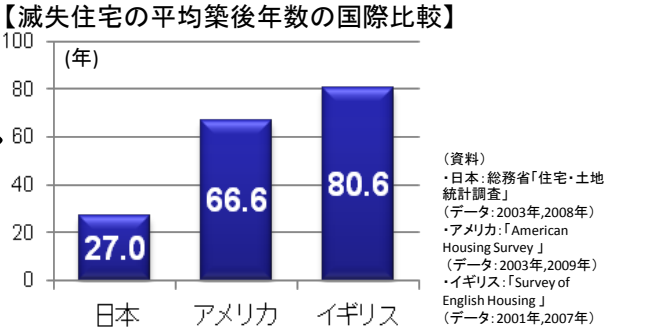
現状・課題

- ・「**建物の相場がわからない**」
 - ・中古住宅の価値は、周辺環境、土地の広さ、形状など、主に土地の価値で査定される上、土地・建物合計で住宅価格が表示されるため、建物価格相場が分からず、建物価値の判断材料がない。
- ・「**建物の質がわからない**」
 - ・中古住宅取引は「現状有姿」が一般的であり、インスペクション等の内容も未整備であったため、構造体等の建物内部を確認できず、また補修履歴、耐震性等品質に関する信頼できる情報がなかった。



建物価値は築年数でのみ評価

- ・古屋を解体して更地にした方が売りやすい場合もあり、使用可能な住宅においても建替えが進む。
- ・欧米に比較して建物寿命が圧倒的に短い。

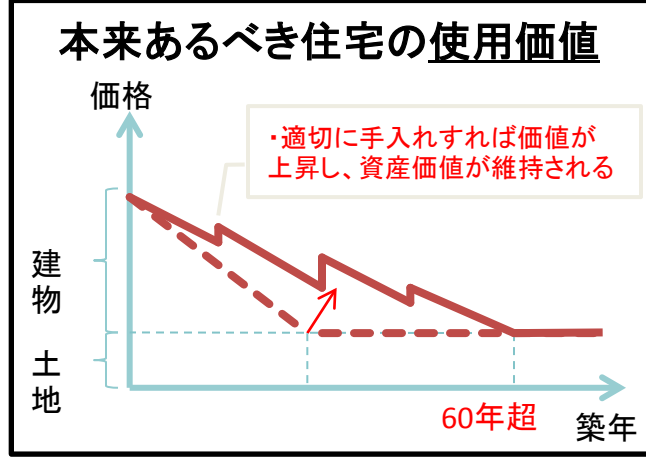


中古住宅流通市場の活性を阻害

調査・検討事項

- ### 建物評価手法の見直し
- ① **本来あるべき住宅の使用価値に関する調査**
 - ・建物の実際の使用価値の分析
 - ・リフォームによる価値増加の分析
 - ② **中古住宅取引関係者へのヒアリング調査**
(宅建業者、金融機関、売主・買主等)
- 宅建業者・金融機関等の取引関係者、一般消費者が納得できる評価手法を確立

効果



実際の使用価値で評価


- ### 取引関係者にとってのメリット
- (売り主) 適切にリフォームを実施し、住宅価格を維持した状態で売却が可能
 - (買い主) 適正な価格で適切に手入れされている住宅が取得可能
 - (宅建業者) 取引当事者に対して合理的な価格の根拠を明示可能
 - (金融機関) 建物の品質に応じた与信判断が可能となり、住宅ローンの市場規模が拡大する可能性

既存住宅ストックの循環型サイクルによる有効活用を図る

中古住宅流通市場・リフォーム市場の20兆円までの規模倍増に向けて、消費者に対する相談体制の整備等により市場環境を整備するとともに、市場の活性化に資する民間の取組を支援する。

① 住宅消費者の相談体制の整備事業

- リフォームの専門家(弁護士・建築士)相談制度
- 地域におけるリフォーム等の相談体制の整備・強化



② リフォームの担い手支援事業

- 中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準の作成等のグループによる技術力向上等の取組を支援
- 消費者がリフォーム事業者の選定に参考となる情報提供の取組を支援(例:保険加入実績や過去の依頼者による評価等が掲載されたインターネットサイト)

③ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

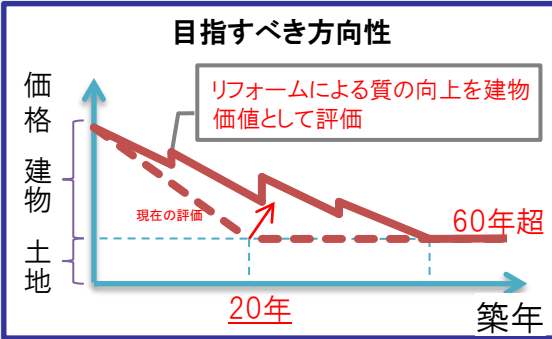
今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・活用促進に向けたモデル的な取組を支援

<補助対象>

- ・ 空家又は空家になることが見込まれる住宅の売買や賃貸化を促進するためのコーディネート業務(実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等) [定額]
- ・ 住宅ストックの劣化・不具合等の有無を把握するための建物調査(既存住宅インスペクション) [定額]
- ・ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性・省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費 [補助率：1/3、限度額100万円/戸]
- ・ 生活利便施設の改修等工事費 [補助率：1/3、限度額500万円/施設]

④ 住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究

リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させるための評価手法の整備



リフォーム後の中古住宅の価値が評価されたローンの提供拡大・普及

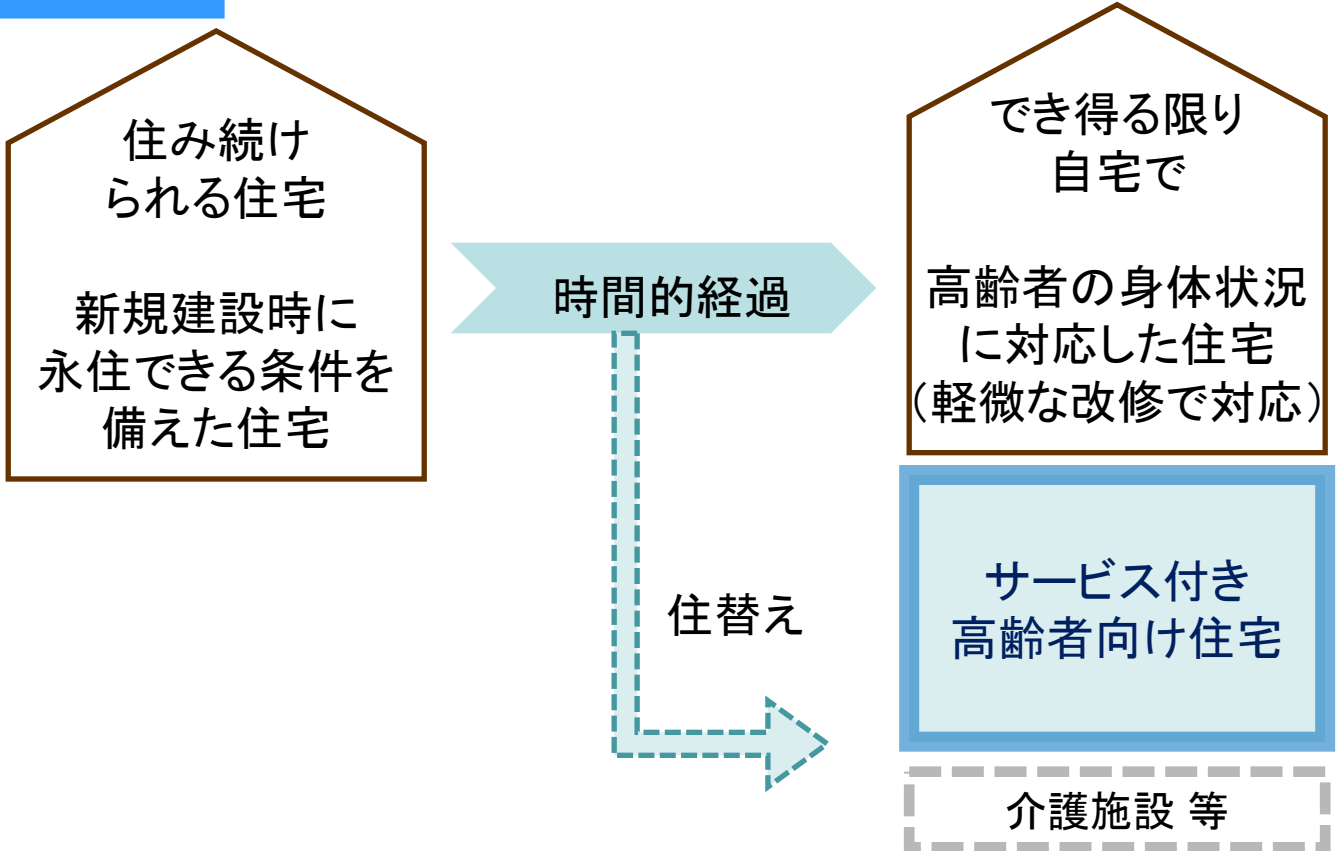
⑤ 高齢社会対応

住み続けられる住まいの実現

従来の住宅すごろく



今後の住宅すごろく



高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設した。

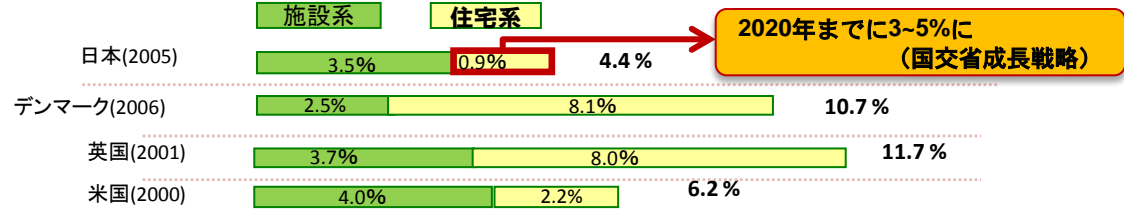
施策の現状・背景

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要である一方、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れているのが現状。

高齢者単身・夫婦世帯の増加

2010年から2020年の10年間で、
 高齢者人口：
 約2,900万人→約3,600万人
 高齢者単身・夫婦世帯：
 約1,000万世帯→1,245万世帯

全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



国土交通省・厚生労働省共管の制度として、都道府県知事への登録制度である「サービス付き高齢者向け住宅制度」を創設

概要

【登録基準】

- 《住宅》
 - ・床面積(原則25㎡以上)、便所、洗面設備等の設置、バリアフリー
- 《サービス》
 - ・サービスを提供すること。(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)
- 《契約》
 - ・高齢者の居住の安定が図られた契約であること、前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

【事業者の義務】

- ・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明)
- ・誇大広告の禁止

【指導監督】

- ・住宅管理やサービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・指示等)

○ 補助・融資・税による支援を行い、民間による供給を促進

予算

《高齢者等居住安定化推進事業：平成24年度予算額355億円 平成25年度概算要求額355億円》

新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う

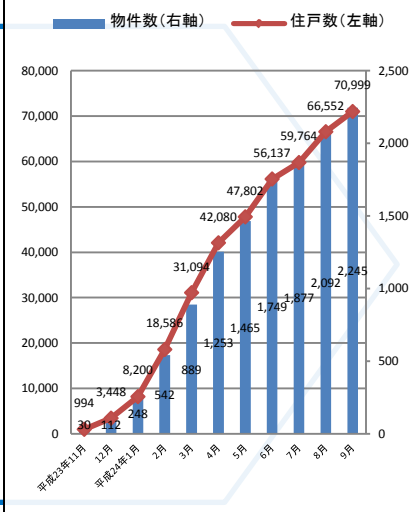
- ＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- ＜補助額＞ 建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)

税制

所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進 (特例期限の2年間延長を要望(平成26年度末まで))

所得税・法人税	5年間 割増償却40%(耐用年数35年未満28%)
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額

○登録住宅(H24.9月末現在)
物件数2,245件、住戸数70,999戸



⑥被災地における住宅再建について

住宅再建及び高台移転に向けた取組

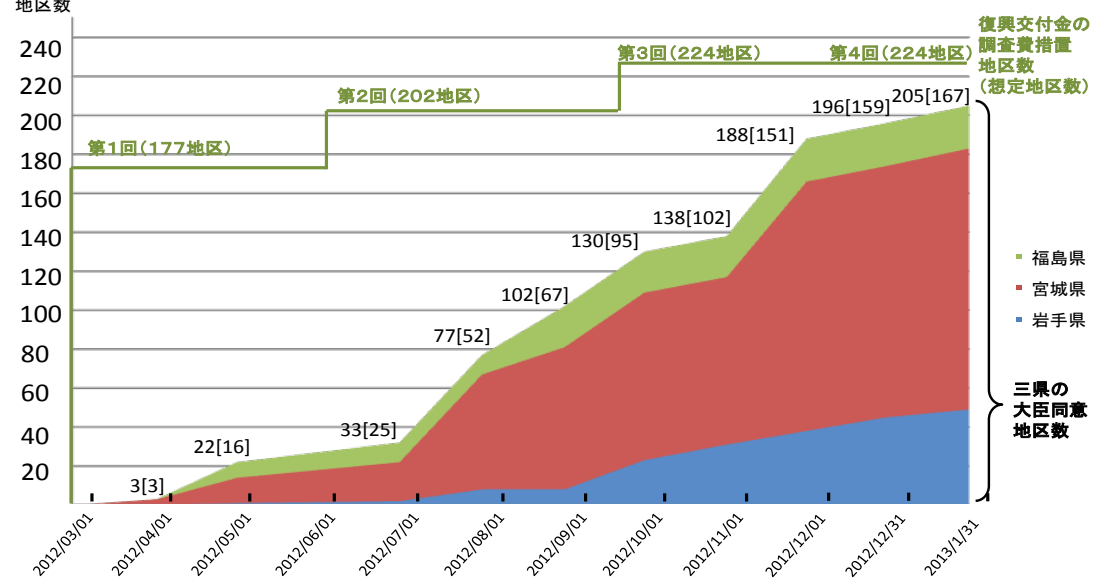
- 住宅再建や復興まちづくりに当たっては、スピードアップを図るため、市町村における地域住民との調整や事業実施を円滑に進めていくことが最大の課題であり、国としても、復興交付金による支援、まちづくりの専門職員の派遣、円滑な施工確保の支援等を実施。
- 市町村において地域住民との調整を円滑に進めていくことが最大の課題であるが、国としても、復興交付金による支援、まちづくりの専門職員の派遣等を実施。
- 住民の定着を促進する住宅再建支援のため、震災復興特別交付税を増額(平成24年度補正:1,047億円)。

復興まちづくりの進捗状況 (1/31時点)

・ 具体の事業着手の前提となる法定手続きが済んだのは、防災集団移転促進事業(大臣同意)が205地区、土地地区画整理事業(都市計画決定)が35地区となっている。

	防災集団移転促進事業	土地地区画整理事業	災害公営住宅整備事業
想定	224地区注2)	57地区	(2万戸以上)注4)
調査費措置注1)	224地区注2)	57地区	53市町村注5)
事業費措置注1)	214地区	48地区	49市町村(約1万5千戸)注5)
法定手続き済	205地区 [167地区注3)] (大臣同意)	35地区 (都市計画決定)	

【例】防災集団移転促進事業の進捗状況(大臣同意地区数)



注1) 第1回～第4回の復興交付金配分対象の地区数。
 注2) 複数地区を1地区に統合する等の動きを反映し、想定地区数等を変更
 注3) 複数の復興交付金配分地区をまとめて集団移転促進事業計画の大臣同意を取得する場合があります、[]内の値はその集団移転促進事業の数を表す。
 注4) 主な内訳は、岩手県約5千6百戸、宮城県約1万5千戸(福島県は未定)
 注5) 災害公営住宅の場合、調査費措置は「用地取得費または設計費を措置したもの」、事業費措置は「建設費を措置したもの」を意味する。

災害公営住宅の整備状況 (H25.3.15時点)

供給計画及び整備状況

県名	供給計画	整備状況							
		用地確保		うち建築設計着手		うち建築工事着手		うち建築工事完了	
		219 地区	10,279 戸	163 地区	7,408 戸	54 地区	1,649 戸	12 地区	109 戸
青森県	67戸	5 地区	67 戸	5 地区	67 戸	5 地区	67 戸	1 地区	5 戸
岩手県	5,639戸	51 地区	1,983 戸	36 地区	1,404 戸	12 地区	433 戸	1 地区	44 戸
宮城県	15,485戸	105 地区	5,653 戸	74 地区	3,884 戸	19 地区	871 戸	1 地区	20 戸
福島県	—	40 地区	2,253 戸	30 地区	1,730 戸	6 地区	124 戸	1 地区	12 戸
茨城県	240戸	7 地区	240 戸	7 地区	240 戸	3 地区	120 戸	0 地区	0 戸
千葉県	49戸	2 地区	49 戸	2 地区	49 戸	0 地区	0 戸	0 地区	0 戸
長野県	28戸	8 地区	28 戸	8 地区	28 戸	8 地区	28 戸	8 地区	28 戸
新潟県	6戸	1 地区	6 戸	1 地区	6 戸	1 地区	6 戸	0 地区	0 戸

※戸数については、今後変更となる可能性があります。

注)地区数及び戸数は以下の時点で計上(※3月15日から復興庁「住まいの復興工程表」(3月7日公表)と整合を図るため定義を見直しています。)

- 「用地確保」:①用地売買に係る契約を締結した時点又は自己所有地への災害公営住宅の整備を決定した時点
 ②防災集団移転促進事業と併せて整備する場合は、用地の売買・譲渡・借地契約を締結した時点
 ③土地地区画整理事業と併せて整備する場合は、集約換地による災害公営住宅の建設を念頭に置いて従前地を取得した時点、または、仮換地指定により、公営住宅の位置が決まった時点
 ④漁業集落防災機能強化事業と併せて整備する場合は、漁業集落防災機能強化事業の用地契約時点

「建築設計着手」:建物本体の設計委託契約を締結した時点

「建築工事着手」:建物本体工事の建設工事請負契約締結時点

「建築工事完了」:建物の引き渡し日

住宅再建・復興まちづくりの加速化に向けた施策パッケージ(概要)

【住まいの復興工程表(平成24年12月現在)】

- ・工程表は、各市町村の地区毎・年度毎に作成し供給戸数を明示。
- ・今後、四半期毎に更新し、公表。

①災害公営住宅の整備に係る進捗見込み(戸数)

	26年度まで累計	27年度まで累計
岩手県 (進捗率)	概ね4,500戸 (概ね8割)	概ね5,100戸 (概ね9割)
宮城県 (進捗率)	概ね7,900戸 (概ね5割)	概ね11,200戸 (概ね7割)

※福島県は現段階として27年度までに概ね2,900戸が工事終了の見込み。

②民間住宅等用宅地の整備に係る進捗見込み(宅地数)

	27年度まで累計 (24年12月時点)	27年度まで累計 (25年上半年時点での見込み)
岩手県	進捗率 27%	→ 進捗率 62%程度
宮城県	進捗率 32%	→ 進捗率 72%程度

「見込み」とは、面整備事業(防災集団移転促進事業など)の調整中事業において法手続等が進捗する見込みであり、その時点で宅地整備スケジュールが固まる予定。

※福島県は現段階として27年度までに概ね800戸分の供給見込み。

【実現および加速化のための主な措置】

- 用地取得の迅速化
 - ・自治体に対し関係省庁・県の専門家による実務支援チームの始動(25年3月4日)
 - ・収用手続き審査期間の短縮(3カ月→2カ月程度) など
- 埋蔵文化財発掘調査の簡素化・迅速化
 - ・全国から発掘担当者を派遣(32名(24年10月)→60名体制(25年4月～)へ拡充) など
- 人員不足対策<技術者・技能者の確保>
 - ・被災地と被災地以外の建設企業が共同する復興JVの導入
 - ・発注ロットの大型化 など
- 資材不足対策<生コン、砂>
 - ・公共による公共事業専用プラントの新設(宮古・釜石地区において国が設置)
 - ・原材料の資材を地域外から調達 など
- 発注者支援
 - ・全国の自治体からの更なる職員派遣(約1,800人派遣中(25年2月))
 - ・民間企業等の人材の活用促進のための財政措置拡充及び採用手続の周知(25年3月)
 - ・複数地区の設計業務と工事を一括して発注するCM方式の導入 など
- 適正な契約価格
 - ・年1回設定している労務単価の年度途中での改訂 など

高齢者が安心して健康で暮らすことができる環境整備①-1

○2050年には高齢者人口が全人口の4割を占める超高齢社会が到来。

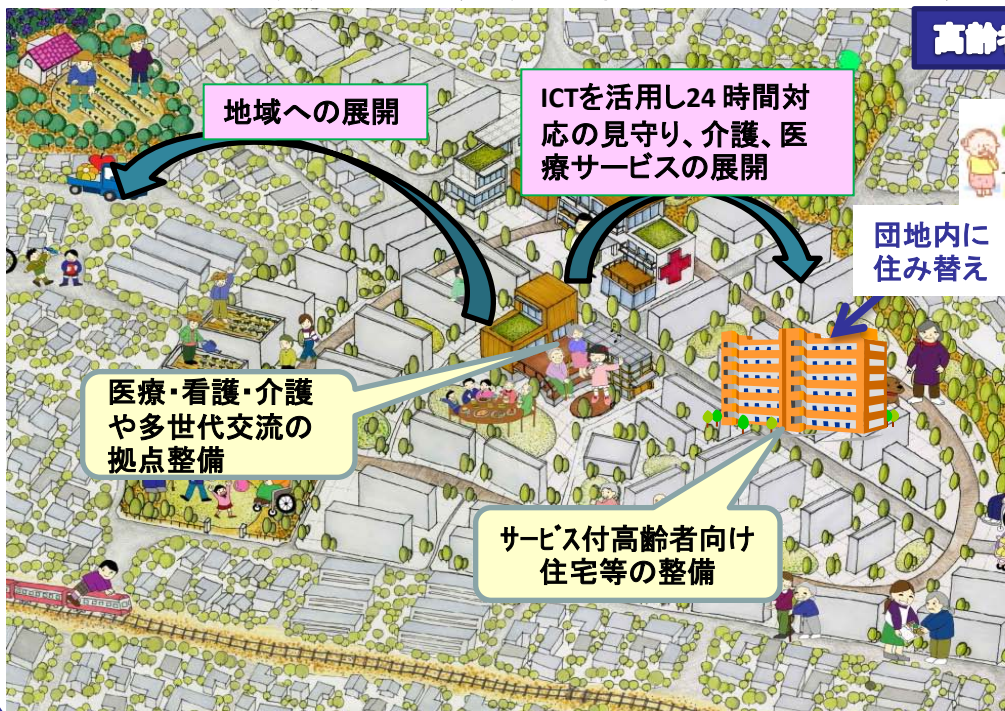
▶ 高齢者をはじめ多様な世代がまちで交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現する。

◆スマートウェルネス住宅・シティの考え方

○既存の「高齢者対応」の概念を超え、省エネ、バリアフリー、生活拠点集約化等、安全で安心、健康に暮らせる住宅・まちづくりを実現。その際、ICTも活用

○サービス付高齢者向け住宅等の整備とあわせ、高齢者等が保有する住宅・宅地資産を活用・資金化(リフォーム、不動産の流通促進)

公共住宅団地の福祉拠点化（柏市豊四季台団地の整備イメージ）



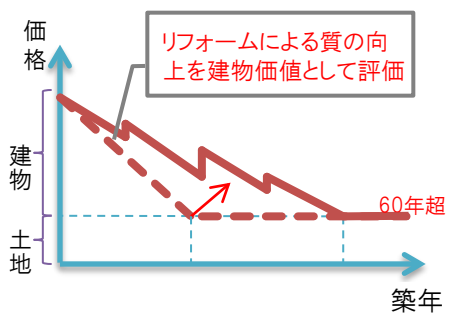
高齢者の住み替え・資産活用支援



賃貸等で活用



高齢者の保有する不動産の流通促進、有効活用



・既存住宅の建物評価の見直し、インスペクションや保険等、住宅を活用・流動化する仕組みづくり
 ・宅地建物取引業者と関連業者(リフォーム・建物検査)との連携強化によるワンストップサービス等のビジネスモデル構築の支援

高齢者が安心して健康で暮らすことができる環境整備①-2

○公有財産・公有地(学校跡地、公共住宅団地等)を活用したPPPによるリーディングプロジェクトの実施、既存住宅流通市場の環境整備等を通じ、スマートウェルネス住宅・シティを実現するための次世代の住宅・まちづくり産業を創出。

○高齢者向け賃貸住宅等のヘルスケア施設の資金調達手法拡大のため、リート※の活用に向けて環境整備。

※民間資金を集めて賃貸不動産を取得し、そこから得られる収益を分配する特別な法人

◆スマートウェルネス住宅・シティの実現に向けたリーディングプロジェクト

▶ 暮らし・生活のマネジメント

- ・ICTシステムをまちなかや住まいに活用した高齢者の見守り・生活支援
- ・住宅・医療・福祉等のまちなか誘導や公共交通の導入等によるコンパクトで歩いて暮らせるまちづくり

等

▶ 資産マネジメント

- ・公有財産・公有地(学校跡地、公共住宅団地等)、既存住宅等を活用し、無理のない負担で高齢者用の賃貸住宅や地域生活拠点の形成を実現(PPPプロジェクトの実施等)

等

▶ エネルギーのマネジメント

- ・住宅のエネルギー管理システム(HEMS)の活用等による省エネ・創エネ・蓄エネの統合・最適化、断熱によるヒートショック対応

等



学校跡地を活用し高齢者施設、住宅等を整備した事例(岡山市)

◆ヘルスケアリートの活用

- ▶ヘルスケア施設※の資金調達手法を拡大する上で、ヘルスケアリートの活用が有効。
その際、利用者と投資家の双方から高い評価を得ることが重要。

▶そのため、

- ・ 普及啓発の実施
- ・ ヘルスケア施設の取得・運用に関するガイドラインの整備 等
- ヘルスケアリートの設立に向けた環境整備を行う。

※ヘルスケア施設: 高齢者向け住宅、有料老人ホーム等

高齢者が安心して健康で暮らすことができる環境整備②

- 高齢者の安全な移動を支えるとともに、歩くことを通じて健康増進につながる環境づくりに向け、BRT等新しい交通システムの導入等による公共交通を充実。
- 公共交通を補完するものとして、手軽で活発な移動や、きめ細かなニーズに対応したサービス等の実現に向け、「超小型モビリティ」について制度・市場環境の整備等により、その本格普及・産業創出を促進。

◆公共交通の充実

- BRT(Bus Rapid Transit)
- DMV(Dual Mode Vehicle)



BRTの例（ナント市／フランス）※

バス専用道・専用レーンの導入や連節バスの導入等により定時性・速達性の向上や快適性の確保を図ったバス輸送システム

※出典：新潟市



DMV車両

道路と線路の双方を自由に走行できる車両（JR北海道が開発中）

➢ 適切な役割分担の構築による最適な交通サービスの実現

BRT、DMV等を活用した地域公共交通の充実のため、多様な関係者間で適切な役割分担を図る枠組みを構築する。

◆超小型モビリティの本格普及・産業創出に向けた制度・市場環境の整備

①先導・試行導入の加速

②制度・市場環境の整備

③まちづくり等の検討

④新たな移動システムのモデル構築支援

一気通貫で実施

民間投資とイノベーションを一気に加速



訪問医療、見守り等の公的サービスにおける活用事例（神奈川県横浜市）

「超小型モビリティ」
地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の電気自動車等

スマート住宅とスマートウェルネス住宅

◆スマート住宅

ICT技術と、省エネ・創エネ(太陽光発電等)・蓄エネ(蓄電池等)の技術を組み合わせ、最適制御する「**エネルギー効率の良い**」住宅

- ・スマート住宅の定義は明確ではないが、もともと1980年代にアメリカで提唱された住宅の概念で、IT活用が想定されていた。近年は、創・蓄・省エネルギーなどを活用した「エネルギー効率の良い住宅」を示す傾向がある。

◆スマートウェルネス住宅

上記のスマート住宅の概念を拡げて、

① 耐震化やバリアフリー化を含めて、「**安全で安心、健康に暮らせる**」

→ 高齢者が、社会福祉施設ではなく、住宅で暮らし続けられることは、社会保障の抑制に寄与

② リフォームや流通により、個人が形成した「**社会的資産である住宅を最大限活用**」

→ 内需を持続的に拡大し、次世代の住宅・まちづくり産業を創出

- ・併せて、歩いて暮らせるまちづくり(コンパクトシティ)が重要
この際、リーディングプロジェクトとして、公有財産・公有地(学校跡地や公共住宅団地等)を活用

○ 住宅性能表示等に関連する主要検討テーマについて

住宅性能表示

- 平成25年省エネ基準改正等に係る住宅性能表示制度の見直し
 - ① 平成25年省エネ基準改正(1次エネ等)の反映【新築】
 - ② 液状化に関する情報提供【新築・既存】
 - ③ 必須／選択項目の見直し【新築】
 - ④ 既存性能表示に係る項目追加(省エネ・劣化対策)【既存】

省エネ基準

- 昨年度(24年度)審議会における継続検討事項
 - ① 現行のPAL基準に代わる指標【非住宅】
 - ② 現行のポイント法に代わる簡易評価法【非住宅】
 - ③ 住宅の仕様例【住宅】
 - ④ 省エネに係るラベリング制度の充実【住宅／非住宅】

長期優良住宅

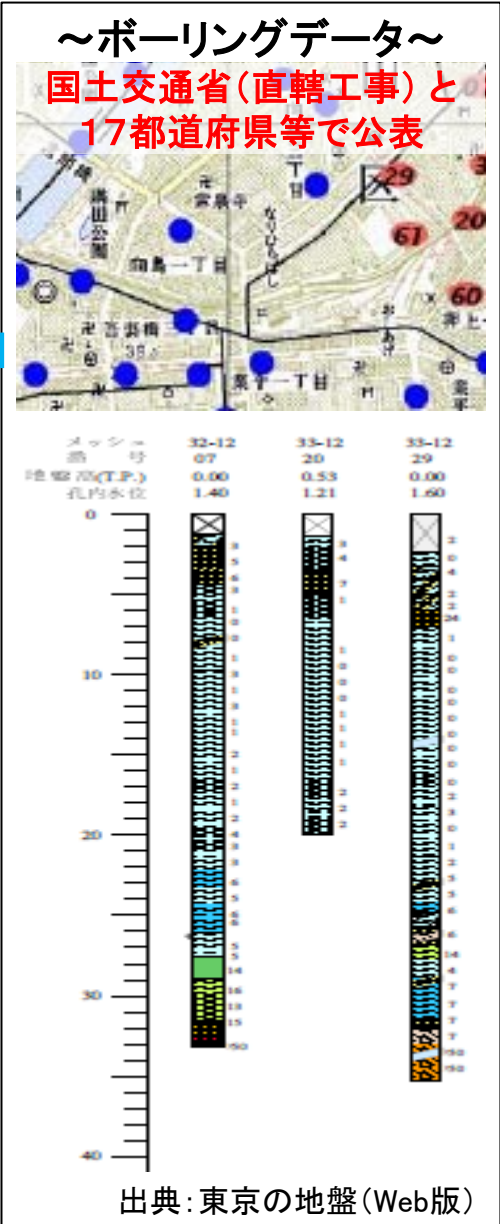
- 既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良住宅化に係る検討
 - ① 技術基準
 - ② 評価・審査体制



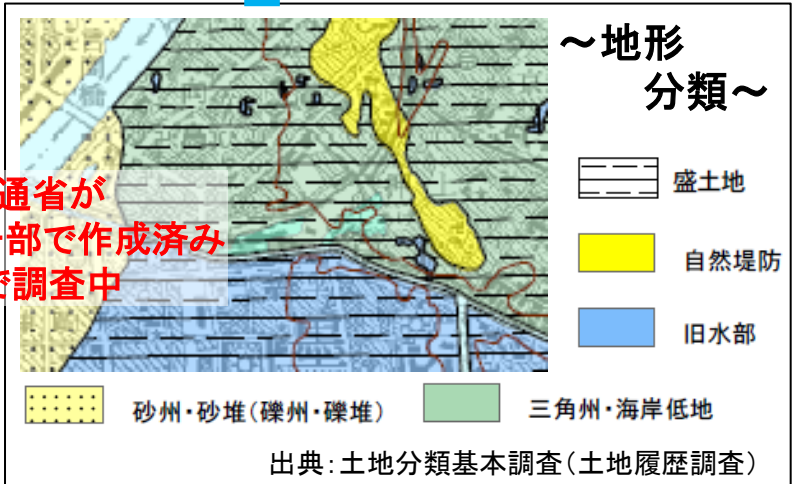
～技術的基準等～
宅地の統一的基準なし

～個別の調査
・対策の内容～

各宅地の液状化の可能性を判断するためには、様々な情報の活用が必要。
→ 各情報の充実と、ワンストップでの情報提供が必要。



その他参考情報
(旧地形図等)



- 東日本大震災で被害の多発した戸建住宅等の宅地の液状化については、直接的には人命被害につながらないことなどから、調査・対策等を義務づけることは困難。
- 地震時の被害抑制のために、個人・民間等による対策を促進すべく、以下の方向で対応。

1. 適切な判断のための情報提供の充実

- ① 被害可能性を判定する技術指針の策定【H25.4.1】
- ② 公共団体による情報提供の促進※
 - ・液状化マップの作成(改訂)・公表(現状:282市町村)
 - ・ボーリングデータの収集・公表(現状:国交省+17都県等)
- ③ 被災履歴マップ等の作成・公表(国交省で順次作成中)

- ①～③を広く
情報提供するために
- ④ 液状化関係情報ポータルサイトの開設【H25.3.28】
 - ⑤ 住宅建設時の情報提供
等

2. 新規開発時の対策の促進

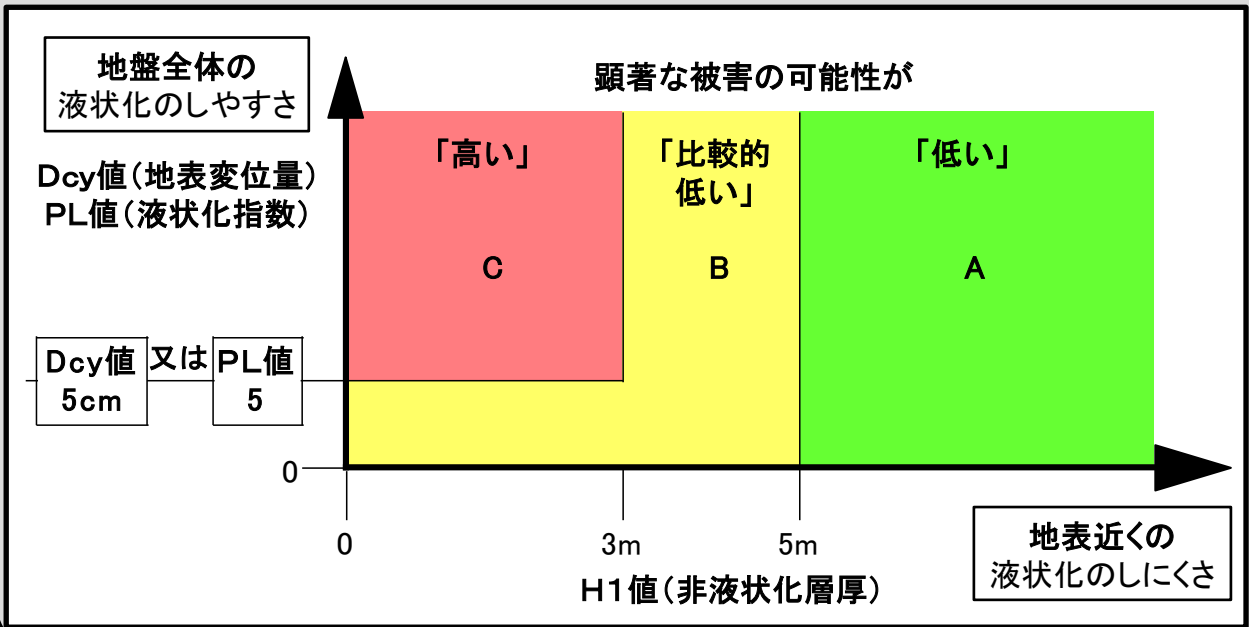
- ・技術指針を参考に、開発許可・宅地造成許可等に当たって、より安全な宅地供給を誘導

3. 液状化対策コストの低廉化

- ① 既存手法の整理と情報提供、新手法の開発への支援
- ② 予防的対策等への支援※ → 宅地の対策コストの低減にも寄与
 - ・宅地と一体的に行われる道路等の公共施設の液状化対策に国庫支援(交付金)

※印・・・平成25年度当初予算で、国庫支援制度(交付金)を創設

宅地の液状化被害可能性判定に係る**技術指針**＜A・B・Cの3ランクで判定＞



平成25年4月1日策定

- ボーリングデータを基に、「建築基礎構造設計指針(日本建築学会)」等により、各種数値を算定し、左図により**3段階で評価**。(算出手法の一部を微修正。)
- 中地震動(震度5程度)に対する宅地の液状化被害の**可能性の程度の目安**を示すもので、個別には建物特性等によって被害発生状況は異なり、**被害の有無等を保証するものではない**。

活用

液状化マップ等の情報の充実

活用により適用区域を設定

参照

活用

既存宅地での民間の自主的な取り組みでの活用を期待(個別の調査・判定での活用等)

新規開発・造成時の誘導

開発許可・宅造許可等にあたって、より安全な宅地供給を誘導(例えば、Bランク以上に誘導など)

平成23・24年度調査検討の結果を踏まえ、住宅性能表示制度において液状化対策に関する情報提供を行う一定の仕組みを整備（平成25年度）。その後もさらに、提供する情報の充実のための検討を継続実施。

提供情報のイメージ

液状化発生可能性に関する広域的情報（マクロデータ）
 地方公共団体が公表している液状化ハザードマップ、被災履歴等の情報

液状化発生可能性に関する住宅敷地の情報（ミクロデータ）
 地盤調査の記録
 ※ ボーリング又は、これに準じた方法等の地盤調査から得た液状化発生可能性に関する情報

液状化対策工法の情報（住宅に対するもの）
 杭基礎等、住宅に係る液状化対策として実施する工法

参考

住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示する仕組み。
住宅に関する基本的事項に関する情報提供も可能。

※「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成12年施行)」の中に位置づけ

● 性能評価項目のイメージ

新築住宅では10分野32項目について等級等により評価等を行う。

⑤ 温熱環境

⑧ 音環境

⑦ 光・視環境

⑩ 防犯

⑨ 高齢者等への配慮

③ 劣化の軽減

② 火災時の安全

① 構造の安定

④ 維持管理・更新への配慮

⑥ 空気環境

少子高齢化

人口減少社会の到来、
急激な高齢化

高齢化率

7.1% (1970年) → 23.0% (2010年)

合計特殊出生率

2.13 (1970年) → 1.39 (2010年)

雇用環境の変化

非正規雇用の増加

非正規の職員・従業員数

604万人 (1984年) → 1,756万人 (2010年)
(全雇用者の15%) (全雇用者の34%)
※ 役員は除く

家族のあり方の変容

三世帯同居の減少、
高齢独居世帯の増加

世帯主65歳以上の単身・夫婦のみ世帯

96万世帯 (1970年) → 1081万世帯 (2010年)
(全世帯の3%) (全世帯の20%)

経済成長の停滞

少子高齢化などによる構造的停滞

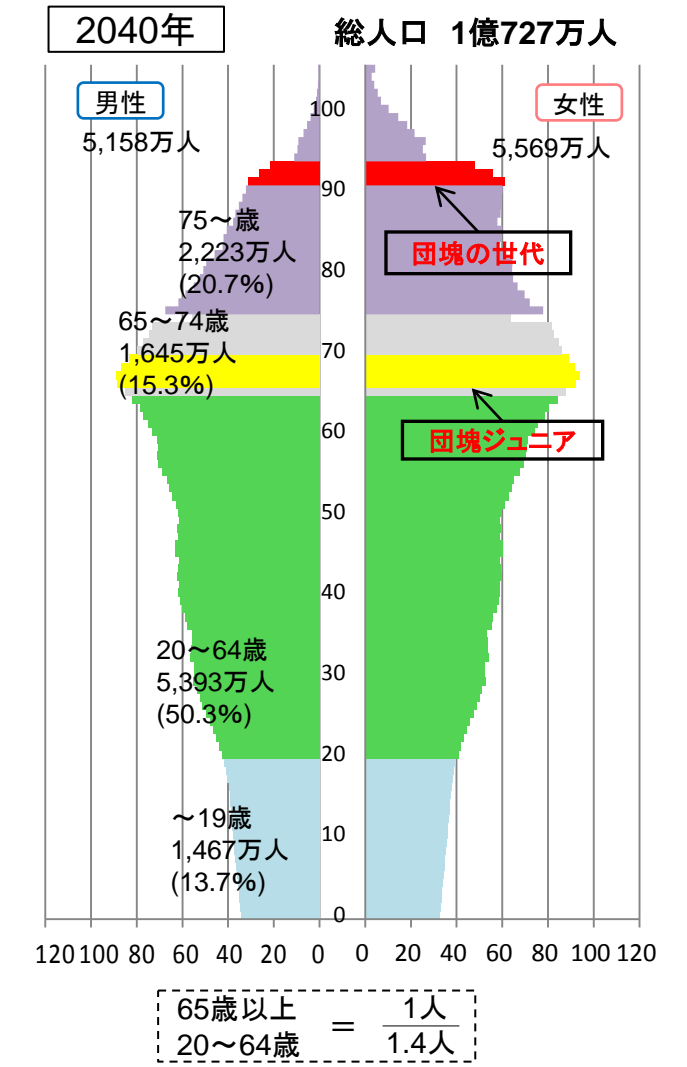
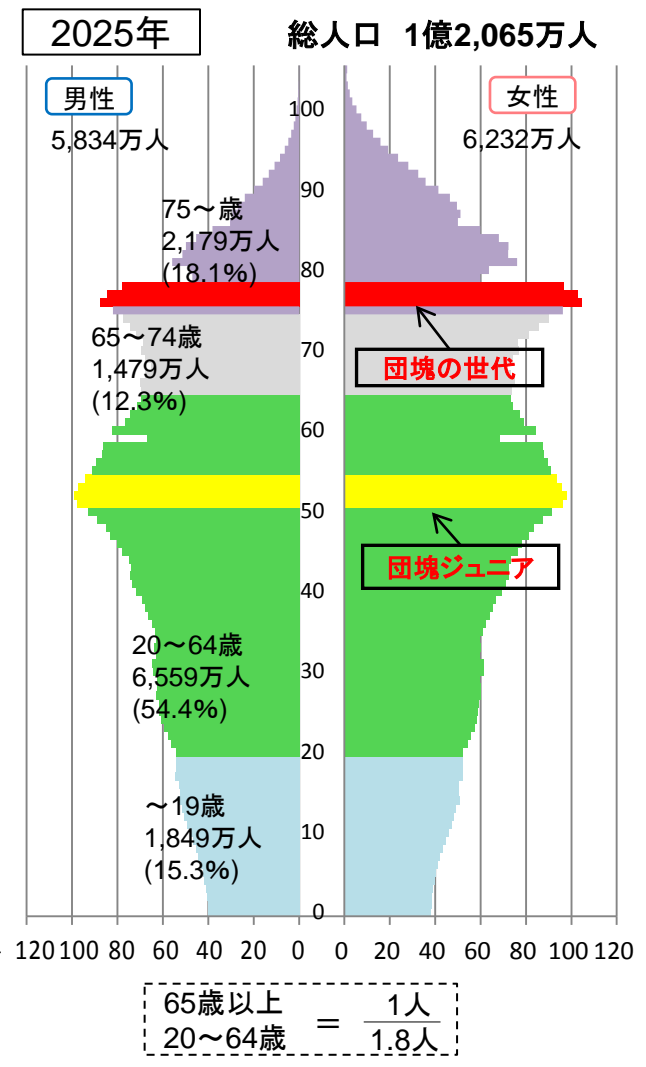
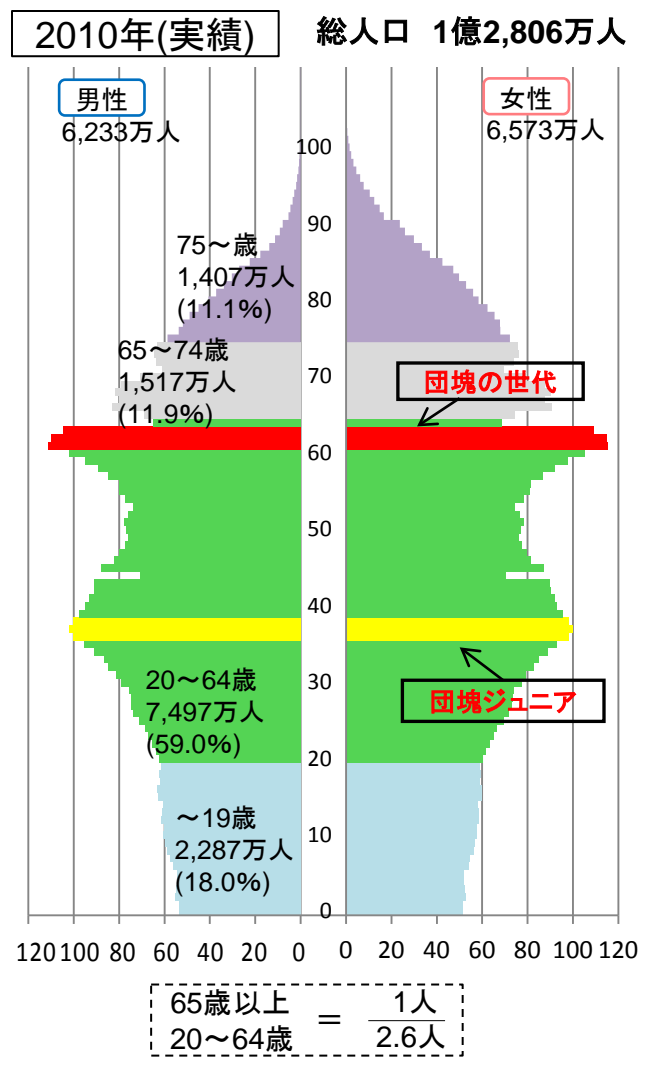
実質経済成長率

9.1% → 0.9%
(1956-73年度平均) (1991-2010年度平均)

(出所) 高齢化率、世帯主65歳以上単身・夫婦のみ世帯数については、総務省「国勢調査」(1970年度、2020年度)、合計特殊出生率については厚生労働省「平成23年人口動態の年間推計」、「非正規の職員・従業員数については総務省「労働力調査長期時系列データ」、実質経済成長率については内閣府「国民経済計算」平成10年度確報(1956-1973年度)、平成21,22年度確報(1991-2010年度比)

人口の変化 ～人口ピラミッドの変化～

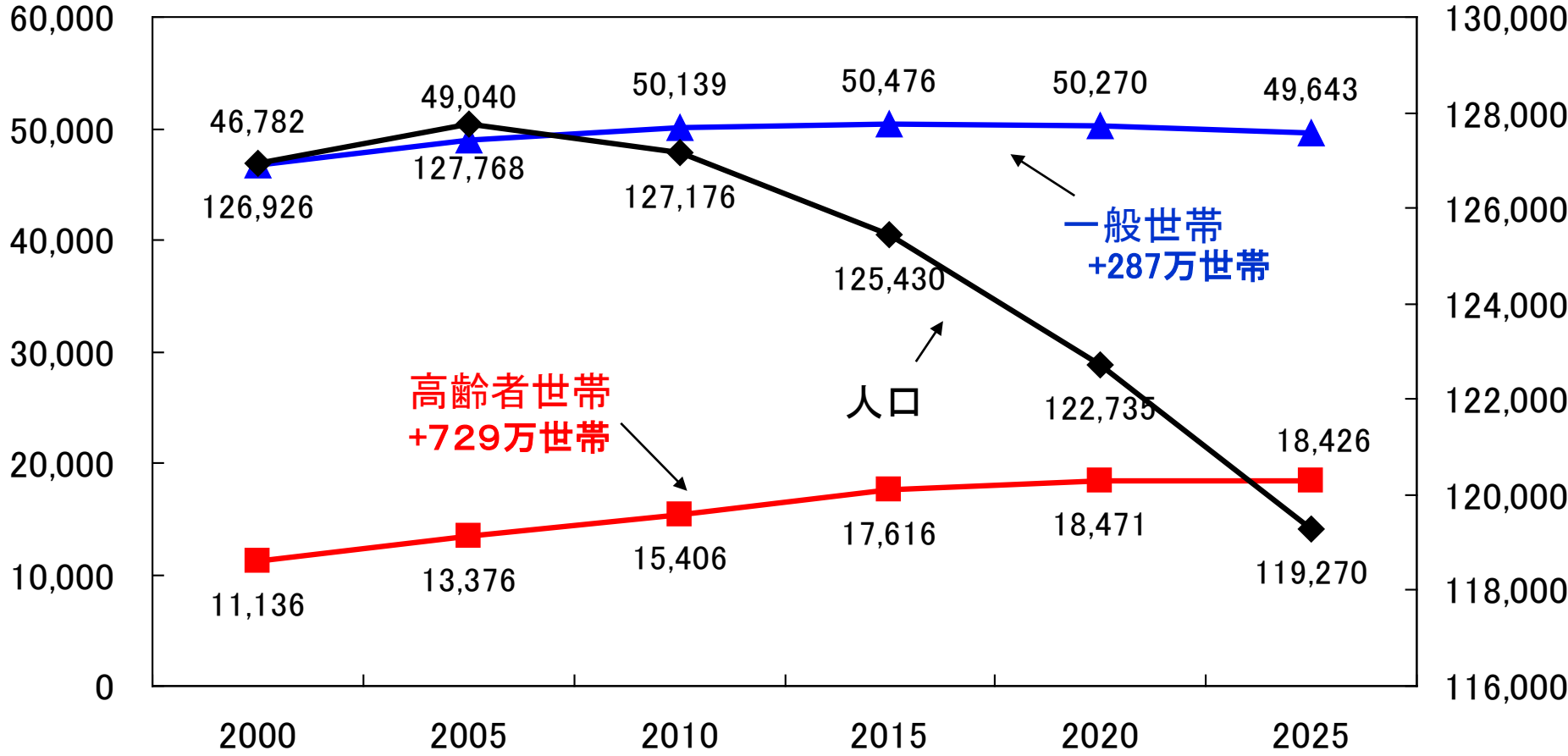
・2025年に団塊の世代が後期高齢者に、2040年に全都道府県において人口減少
 ・現在、1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が、2040年には、1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になると推定。



人口と世帯の関係

●我が国の世帯数は、2015年以降減少に転じるが、若年世帯が減り、高齢者世帯が増加する見込み。

【人口・世帯数の推移】



(注) 高齢者世帯とは世帯主が65歳以上の世帯
 資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2006年12月)」
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月)」

人口・世帯構成の変化～都道府県別世帯数のピーク時期～

世帯数の増加は、全国的には2015年でピークを迎えるが、半数以上の府県において、2015年より前にピークを迎える。

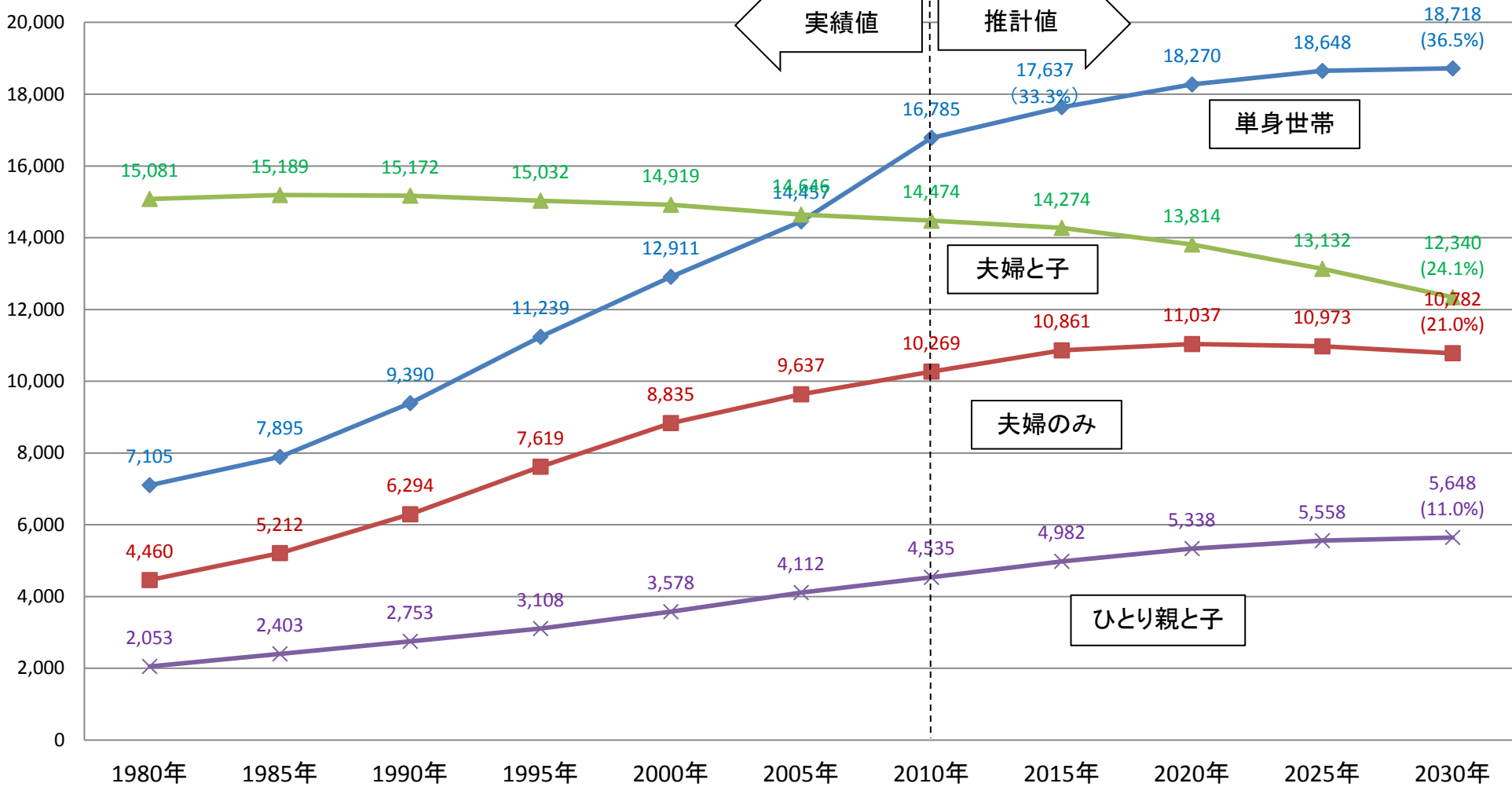
世帯数の増加がピークを迎える時期

2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
6	19	13	4	3	2
和歌山県 山口県 愛媛県 高知県 長崎県 鹿児島県	北海道 青森県 岩手県 秋田県 山形県 福島県 新潟県 石川県 長野県 京都府 奈良県 鳥取県 島根県 広島県 徳島県 香川県 熊本県 大分県 宮崎県	宮城県 茨城県 群馬県 富山県 福井県 山梨県 岐阜県 三重県 大阪府 兵庫県 岡山県 福岡県 佐賀県 全国	栃木県 埼玉県 千葉県 静岡県	東京都 神奈川県 愛知県	滋賀県 沖縄県

世帯構成の変化(単身世帯の増加)

○ 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方、単身世帯の増加が見込まれる。
 ○ 単身世帯は2015年には総世帯の1/3に達し、その後も増加する見通し。

家族類型別一般世帯数



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所
 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(平成25年1月推計)

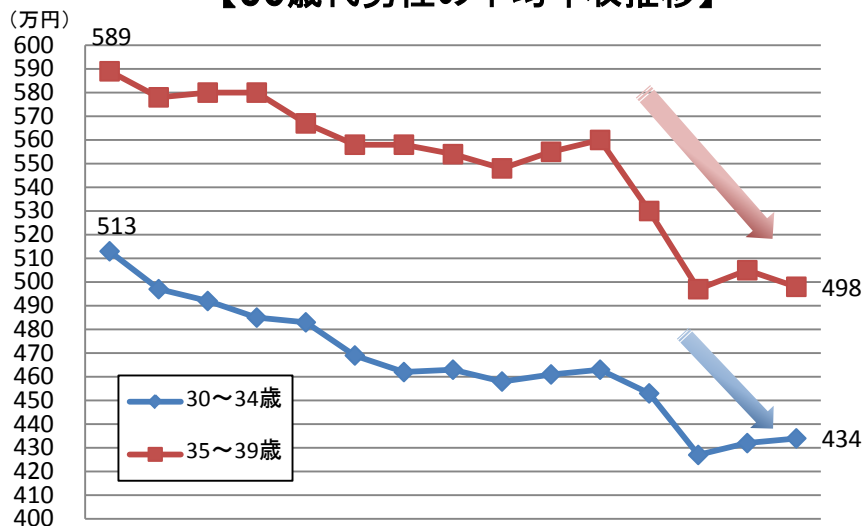
所得・雇用環境の変化

非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、サラリーマンの平均年収は減少傾向。特に住宅の一次取得者層である30代は平均年収、金融資産とも大きく減少。

【年代別平均年収比較】

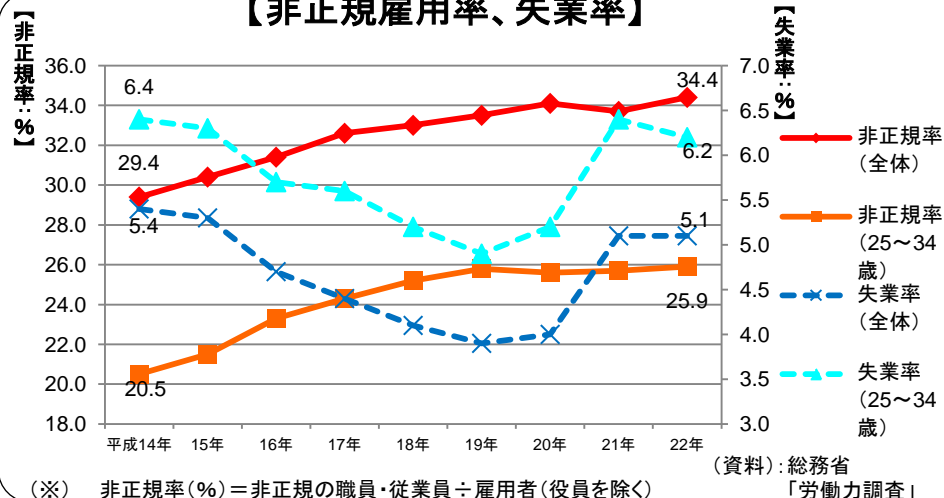
年齢	性別	平均年収(万円)			1997~2011年		2006~2011年	
		1997年	2006年	2011年	減少額(万円)	減少率(%)	減少額(万円)	減少率(%)
25~29歳	男	413	379	367	-46	-11.1	-12	-3.2
	女	311	294	295	-16	-5.1	1	0.3
30~34歳	男	513	461	434	-79	-15.4	-27	-5.9
	女	307	299	296	-11	-3.6	-3	-1.0
35~39歳	男	589	555	498	-91	-15.4	-57	-10.3
	女	291	294	292	1	0.3	-2	-0.7
40~44歳	男	645	629	570	-75	-11.6	-59	-9.4
	女	286	280	284	-2	-0.7	4	1.4
45~49歳	男	695	656	623	-72	-10.4	-33	-5.0
	女	275	278	286	11	4.0	8	2.9
50~54歳	男	737	662	641	-96	-13.0	-21	-3.1
	女	283	266	276	-7	-2.5	10	3.8
55~59歳	男	702	634	616	-86	-12.3	-18	-2.8
	女	273	264	261	-12	-4.4	-3	-1.1

【30歳代男性の平均年収推移】

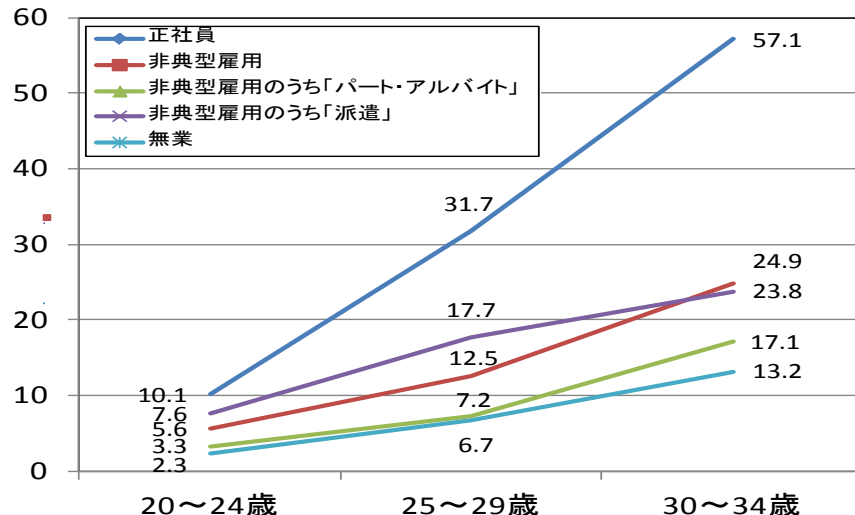


(資料)：国税庁「民間給与実態統計調査」

【非正規雇用率、失業率】



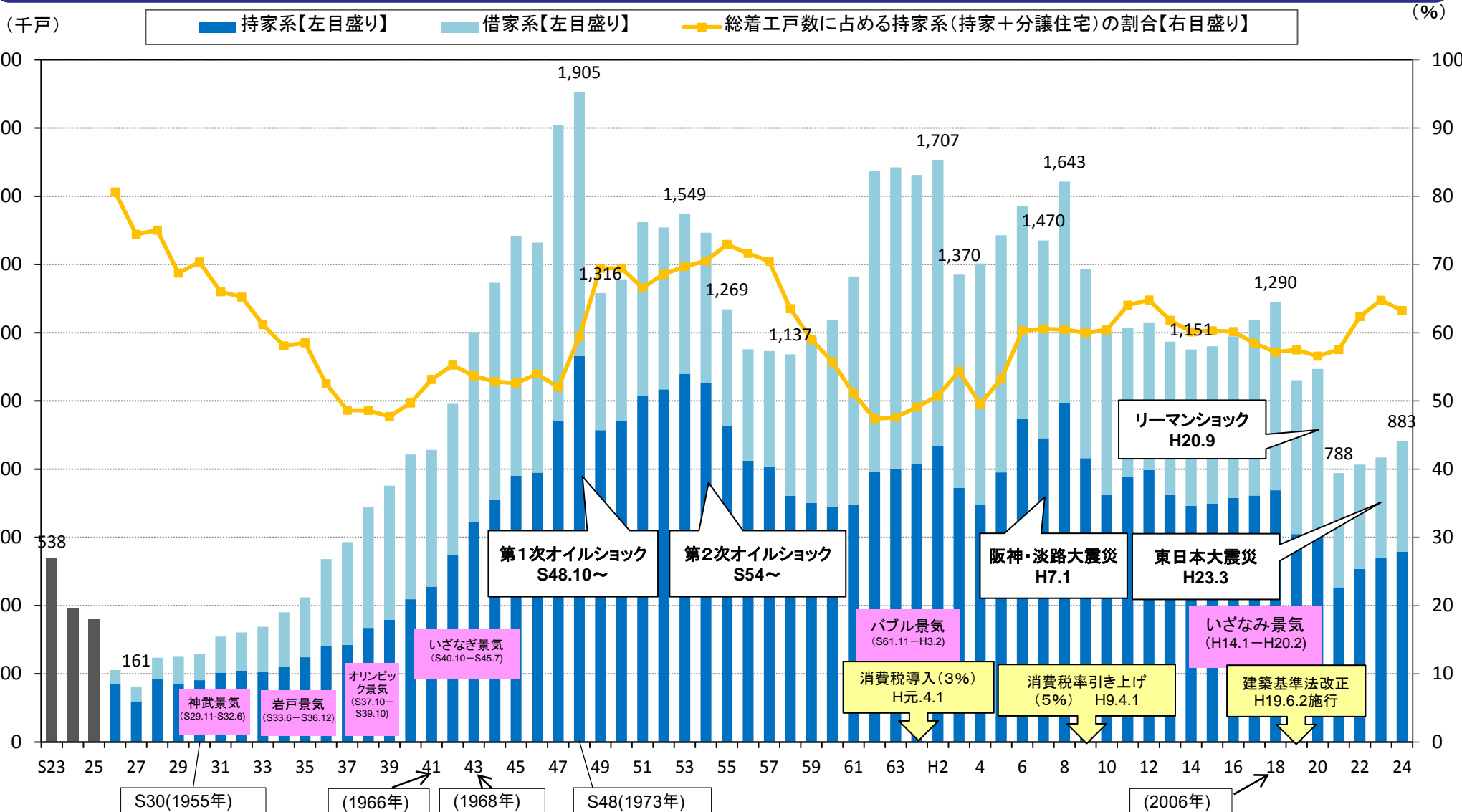
【就労形態別配偶者のいる割合(男性)】



資料：総務省統計局「労働力調査」、「労働力調査特別調査」、労働政策研究・研修機構「若者就業支援の現状と課題」(2009年)

新設住宅着工戸数の推移（暦年）

- 新設住宅着工は、昭和40年代半ば以降、世帯数や景気動向に連動して増減を繰り返しながらも、年間100万戸以上で推移してきたが、平成21年以降は100万戸を下回っている。
- 借家の新設着工戸数は、持家に比べて、景気変動により大きく増減している。

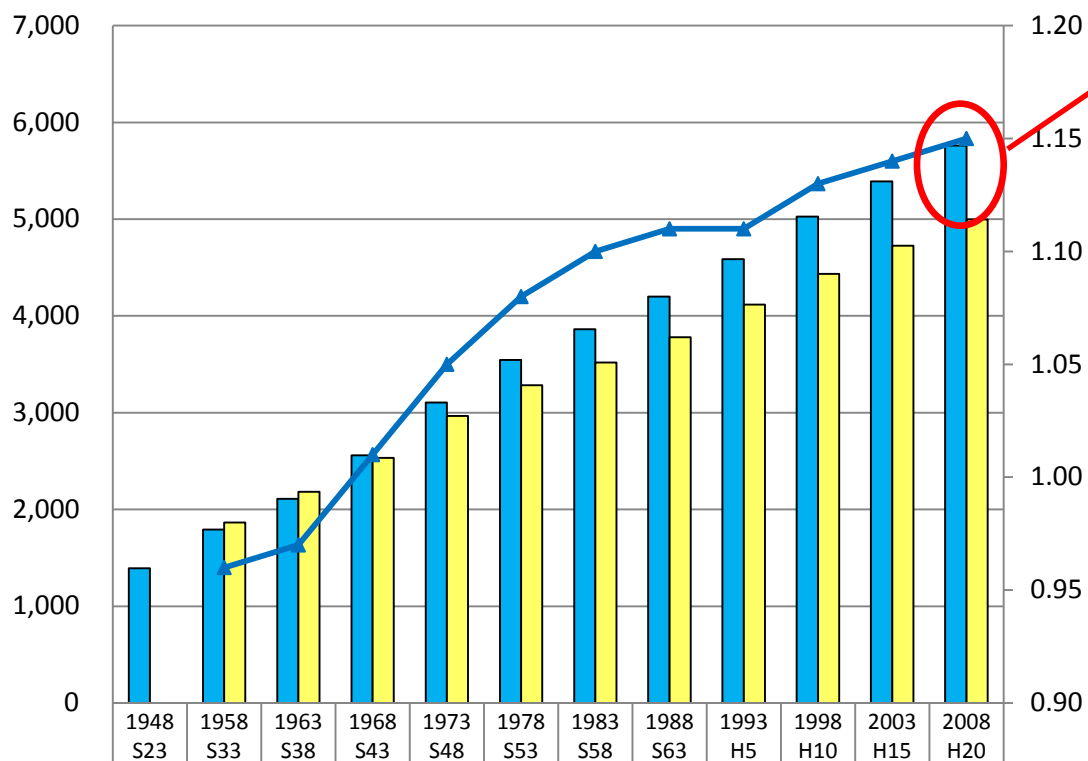


(資料)住宅着工統計(国土交通省)

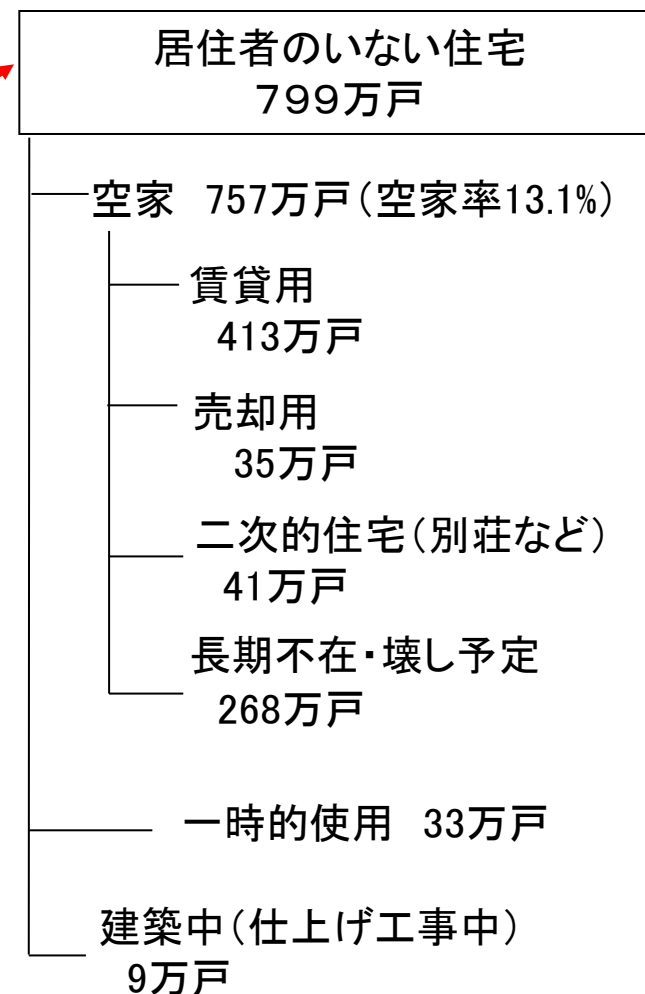
住宅ストックと世帯数の推移

住宅ストック数（約5760万戸）は、総世帯（約5000万世帯）に対し15%多く、量的には充足。

【住宅ストックと世帯数の推移】



■ 住宅数	1,391	1,793	2,109	2,559	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759
■ 世帯数		1,865	2,182	2,532	2,965	3,284	3,520	3,781	4,116	4,436	4,726	4,997
▲ 1世帯当たり住宅数		0.96	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15
□ 空家率(%)				4.0	5.5	7.6	8.5	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年=37万世帯)を含む。

(資料)H20年住宅・土地統計調査[総務省]

地方公共団体の条例による規制措置の例

全国211以上の地方公共団体※で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。

※ 国土交通省による都道府県への聞き取り調査結果(平成25年4月)。平成25年4月1日時点で施行済みのもの。

契機		条例の制定事例	処分等の内容(H25.1時点)				
			勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家 全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例 (H22.10.1施行)	●	●	○		
生活・ 環境保全	ゴミ屋敷など、周辺的生活環境阻害状態の解消や防止	下仁田町環境美化条例 (H17.10.1施行)	●	●	○		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例 (H23.4.1施行)	○	○	○		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)	○	○			
突風等による 外壁落下、 倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例 (H23.11.1施行)	●				
防 犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり(空き家への不審者の侵入防止等)の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 (H19.4.1施行)	○	○	○		
豪雪による 倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例 (H24.1.1施行)	●	●	○		●
まちなか 居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む)	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例 (H23.10.1施行)	○	○		○	○

○: 条例に規定されている処分等、●: 実績あり