

平成 31 年新春レポート 〈2019 年の展望と課題〉

新築戸建への省エネ基準の 2020 年義務化見送り ZEH は増加傾向、求められるビルダーの底上げ	1
深刻化する人手不足問題	3
活性化し始めたリフォーム・既存住宅流通 地場の工務店と不動産屋の連携が必要	5
2019 年度予算・税制改正 消費税率引き上げ対策など盛り込む	7

新築戸建への省エネ基準2020年義務化見送り ZEHは増加傾向、求められるビルダーの底上げ

建築士が設計時に基準適合の可否の説明を義務化

新築の戸建住宅に対して 2020 年から省エネルギー基準への適合が義務化される予定だったが、見送られる見通しだ。国土交通省は代わりに、300㎡未満の小規模建築物や戸建住宅に関して、建築士が設計時に、施主に対して省エネ基準に適合しているかどうか説明を義務付ける制度を創設する方針。

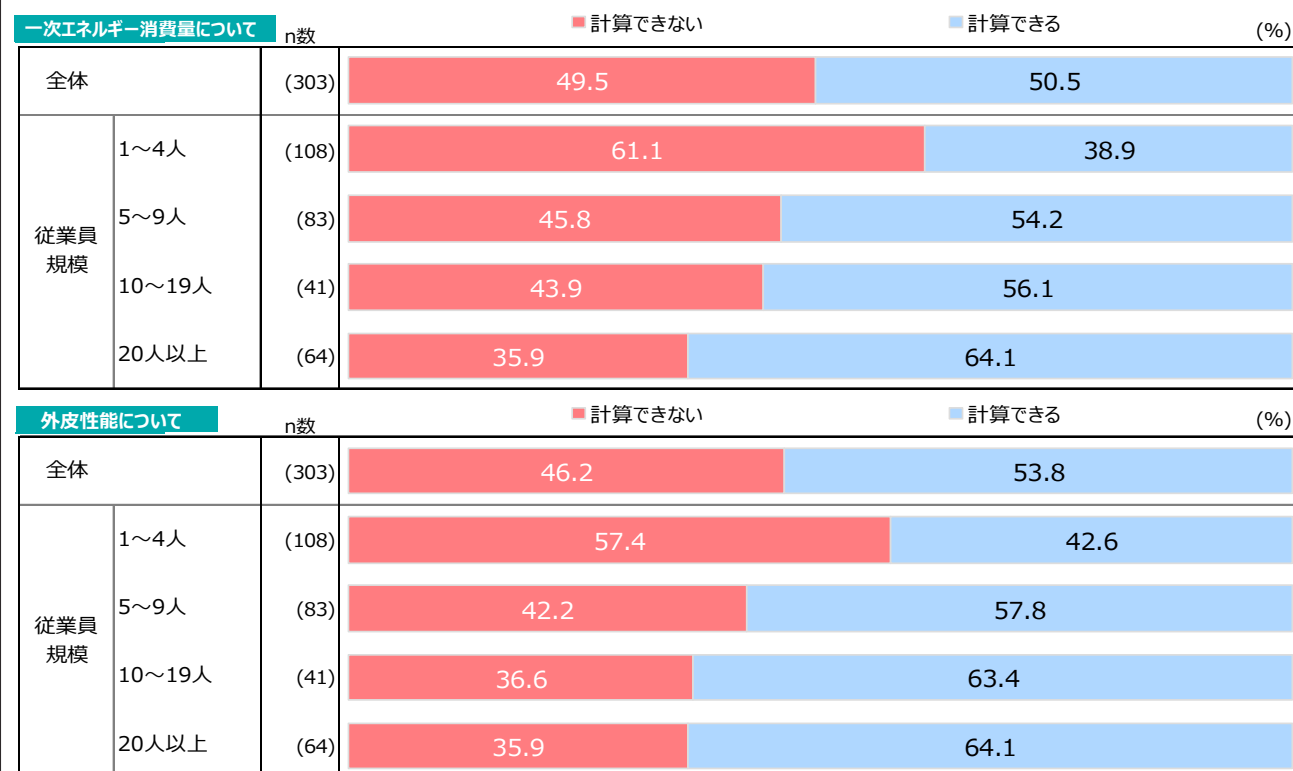
小規模住宅・小規模建築物に対する省エネ基準義務化に関しては、▽生産を担う中小の工務店や設計事務所等の関連事業者には省エネ基準等に習熟していない者が相当程度存在している、▽新築件数が非常に多いことから、申請者サイド・審査者サイドのいずれも適合義務化に必要な体制が整わないおそれがある―ため、関係者からは、今の状況で省エネ基準への適合義務化を実施した場合、市場の混乱を引き起こすことが強く懸念されるとの意見が

あった。また、▽エネルギー消費量が住まい方・使い方に大きく依存する、▽建築主に個人が多く含まれ、個人の価値観を踏まえたデザインや快適性等に対するニーズに応えるために建築設計の自由度を確保する必要がある―ことなどから、「画一的な規制に馴染むのかという点について慎重に考える必要がある」との意見も、国交省の審議会でも出されていた。さらに、消費税率の引上げと同時期に、省エネ性能向上によるコストアップを伴う規制を導入した場合、「住宅投資への影響が懸念される」との意見もある。

小規模住宅・小規模建築物は、省エネに関する専門知識を持たない個人の建築主が多く、省エネ性能に関する情報が十分に提供されていないことも少なくない。一方で、建築主がそのまま居住者になることが多いことから、建築主に省エネ性能に対する情報が提供されればニーズも大きく変わる可能性がある。

そこで、小規模住宅・小規模建築物に関しては、建築士が設計する際に、建築主の意向を把握した上で、建築主に省エネ基準に適合させるかどうか等の説明を義務付ける制度を創設することになった。また、注文戸建や賃貸アパー

中小工務店の規模別の省エネ基準への習熟状況



トを大量に供給している事業者に対しては、住宅トップランナー制度と同様の届出制度が導入する考えだ。

建築物への省エネ基準適合義務化は、現在は大規模非住宅建築物（2000㎡以上）で実施されており、中規模建築物へも順次、義務化の対象を拡大する計画。新築の中規模建物（300㎡～2000㎡未満）については、適合義務化が2020年以降に実施される予定で、建築物省エネ法改正案が通常国会に提出される。

新規取り組みのZEHビルダー・プランナーが増加

一方で、高い省エネ性能の住宅を施工しているビルダーはさらに実績を積み上げており、ZEHを施工するビルダーも増え続けている。ZEH補助事業の執行団体、（一社）環境共創イニシアチブ（SII）がこのほどまとめた2018年度事業の実施状況によると、ZEH支援事業7100戸、ZEH+実証事業1956戸、戸建分譲ZEH実証事業116戸の計9172戸に交付決定した。補助事業ごとに工務店が占める割合は、ZEH支援事業は24.4%（1732件、646社）、ZEH+実証事業は14.9%（291件、105社）、戸建分譲ZEH実証事業は60.3%（70件、7社）を占めた。

交付決定を受けた事業に関与したZEHビルダー・プランナーの数を都道府県別に見ると、各都道府県で「新規取り組みZEHビルダー・プランナー」が増加している。

交付決定したZEH支援事業の一次エネルギー消費削減率（再生可能エネルギーを除く）を昨年度と比べると、削

減率「20～25%未満」が昨年度491件から本年度1107件に急増。「25～30%未満」が昨年度1416件から本年度1530件に増加した。一方で、「30～35%未満」は昨年度2447件から本年度2010件に、「35～40%未満」は昨年度1509件から本年度999件に減少した。これは本年度事業の公募方法が先着順になったためと見られる。

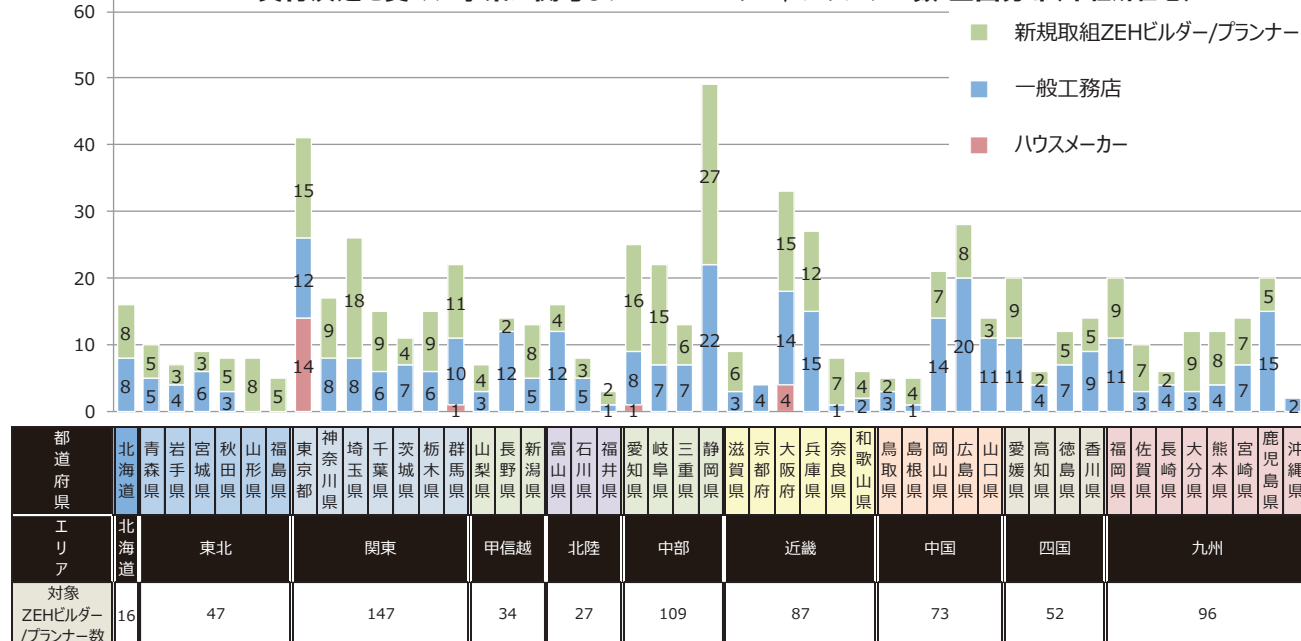
補助事業ごとの一次エネルギー消費削減率の平均値（再生可能エネルギーを除く）は、ZEH支援事業が34.3%、ZEH+実証事業が37.2%、戸建分譲ZEH支援事業が33.3%。件数としてはZEH支援事業、ZEH+実証事業とも「30～35%未満」がボリュームゾーンとなっている。

再生可能エネルギーによる創エネルギーを含む一次エネルギー消費削減率の平均値は、ZEH支援事業が122.84%、ZEH+実証事業が128.85%、戸建分譲ZEH実証事業が114.20%。100～110%未満が多くを占める結果となった。

省エネ基準の適合義務化が見送りになっても、住宅の省エネ・断熱性能を向上させることの重要性は変わっていない。エネルギー消費量は相変わらず家庭部門は増加傾向にあり、地球温暖化対策の観点からも、住宅の省エネ対策は待ったなしの状況だ。また、2018年の夏は熱中症で亡くなる人がこれまでで最も多い夏となったが、熱中症の大半が屋内で発生している。冬場のヒートショックも多く発生している。

省エネ基準適合義務化に替えて、ビルダーの底上げを図る確実な施策が求められている。

交付決定を受けた事業に関与したZEHビルダー/プランナー数 全国分布(本社所在地)



※全国各地に営業拠点を有し、規格住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを便宜上、「ハウスメーカー」としています

深刻化する人手不足問題

待遇改善や生産性向上、若手人材の育成が重要

住宅・建築業界の2018年は、労働力不足問題がより露わになってきた1年だったと言えるかもしれない。非住宅分野は東日本大震災からの復興に加えて、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催が決まって以降、人手不足が年々深刻さを増しており、住宅分野にもこの問題がじわじわと押し寄せてきている。加えて、若年層の減少の問題も続いている。人手不足対策は住宅・建築業界の最大の課題となっている。

内閣府がまとめた平成30年度の「経済財政白書」（年次経済財政報告）では、内閣府の企業意識調査（働き方・教育訓練等に関する企業の意識調査）をもとに、回答企業を人手が「非常に不足」、「やや不足」、「適正」、「過剰」の4つのグループに分類。2012—2016年度の売上高や経常利益の上昇率を見ると、人手が不足している企業ほど上昇率が高くなっているため、「人手不足により売上高に悪影響を及ぼしているというよりは、売上高の増加により人手不足感が高まっていることがうかがえる」としている。ただし、人手不足感と労働生産性の水準を見ると、「人手不足感が高い企業では労働生産性の水準が低い傾向」がみられる。

産業別に詳しくみると、建設業では人手が非常に不足している企業の経常利益上昇率が、必ずしも最も高いわけではない。人手不足への対応策として、建設業では、賃金等の待遇改善による繋ぎとめのほか、「業務量の抑制、受注

調整」を行った割合も相対的に高い傾向にあり、人手不足感の高まりが企業収益に悪影響をもたらしている可能性も否定できない。

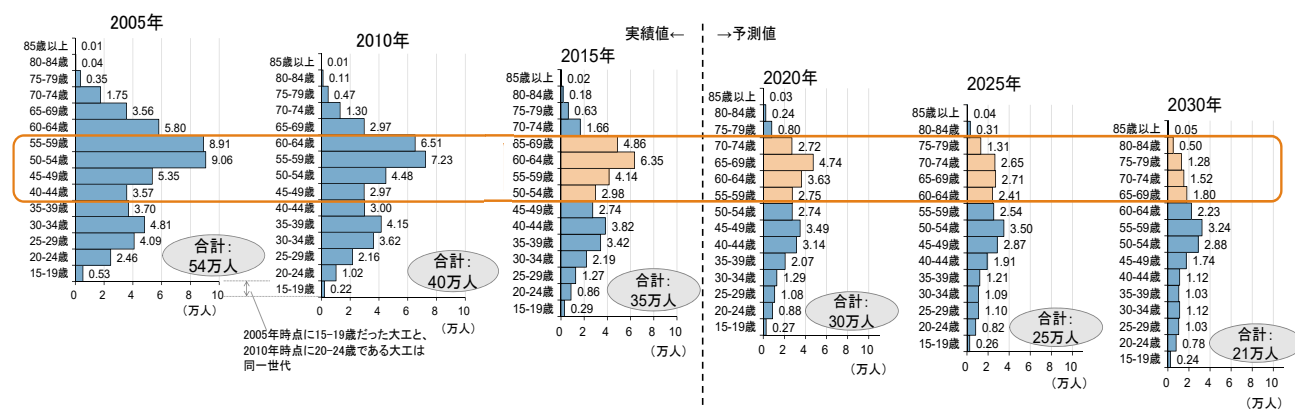
人手不足感と労働生産性（2016年度の付加価値額〈人件費＋支払利息等＋動産・不動産賃借料＋租税公課＋営業純益〉を常用労働者数で割ったもの）の水準をみると、人手不足感が高い企業では労働生産性の水準が低い傾向がみられる。これは、建設業のように人手のかかる労働集約的な産業で人手不足感が高いことを反映しているともいえるが、一方で白書は「今後労働生産性を引き上げることで人手不足に対応する余地が大きいことも示唆される」としている。

白書の人手不足に関する調査・分析（内閣府「働き方・教育訓練等に関する企業の意識調査」から）では、「人手不足を実感していますか」との問いに対して、「非常に不足」「やや不足」と答えた企業から、「人手不足が解消されない要因」を複数回答で集計。建設業に関しては、「応募が少ない」と答えた企業が、他の回答（求めるスキル・能力に満たない、短期間で退職）に比べ非常に多い。

また、同じ企業に対して、「人手不足への対応策」を聞いたところ（複数回答）、建設業では「賃金等の待遇改善による繋ぎとめ」と答えた企業が多かった。「業務量の抑制、受注調整」を行った割合も相対的には多いが、「人材育成による生産性向上」との回答も比較的多かった。

これらの回答を踏まえると、建設業では現状の人手不足感について、「賃金等の処遇面が相対的に低いことから、応募が少ないため」と捉えている企業が少なくないと言えるだろう。ここ数年の建設業の労働環境改善の取り組みの流れや働き方改革も、基本的には同様の現状分析をしてお

年齢5歳階級別大工の人数の推移



り、住宅・建設業への若年層の入職を拡大するには、賃金の上昇や労働時間の見直し等が必須だと言える。

ただし、処遇改善以外に若者の入職を促す方策が、業界的には見つかっていないのが現状。`住まいづくりの職業としての魅力、`住まいづくりの社会的な意義、などについて、若者に伝えられていないと言える。

㈱野村総合研究所は2018年6月に公表した「2030年の住宅市場と課題」と題した市場予測の中で、2015年時点で35万人だった大工の数が、2030年には21万人にまで減少するとの見込みを示した。同じ市場予測では、新設住宅着工戸数は2030年には約60万戸まで減少するとしているが、大工の減少はそれを上回るペースのため、「建設現場における労働生産性を約1.4倍にまで引き上げないと、約60万戸の需要でも供給できなくなる可能性」があると警鐘を鳴らす。大工不足が原因で住宅が供給できなくなった場合は、新設住宅着工戸数は約42万戸まで減少する可能性がある」と指摘している。

野村総研の予測は、15歳から85歳以上の大工の人数を5歳ごとに区切り、国勢調査等をもとに算出した。15～24歳人口のうち大工が占める割合は2015年の水準（15～19歳0.05%、20～24歳0.14%）が2020年以降も続くと想定。また、2020年以降の25歳以上の大工の減少率は、2010年から2015年までの減少率の水準が続くと想定している。この2つの想定を踏まえると、2005年に最も人数が多い50～59歳が現役世代としてそのまま推移するため、2015年には50～60歳代を中心に、大工の人数の減少に歯止めがかかったとしている。

しかし、この層は徐々に引退するなどで減少することから、大工全体も減少することになる。2010～2030年にかけての大工の人数の減少幅は、新設住宅着工戸数の減少幅を上回る見込み。2010年の大工1人当たりの新設住宅着工戸数は2戸だったが、2030年には1.4倍の2.9戸になってしまうと予測している。

こうした予測について野村総研は、「人手不足が供給制約とならないようにするためには、建設現場における飛躍的な生産性向上が必要」と強調。「かつて、プレハブ住宅（工業化住宅）は、我が国における住宅の量的不足や建設技能者の不足を解決するうえで大きな役割を担った。今後、建設現場での工数削減に寄与したり、熟練工の技術に依存しない建材や設備といった、人手不足問題に対する解決策が求められるようになる」と指摘する。その上でこれからは「AI・IoT・ロボット等の活用により、飛躍的な生産性向上と付加価値向上を同時に実現する『デジタルトランスフォーメーション（DX）』に対する業界全体の取り組みに期待したい」という。

新たな外国人労働者の在留資格も

建設現場の人材不足対策として今年後半クローズアップされたのが外国人労働者の問題だ。2018年末の臨時国会で、外国人労働者の新たな在留資格を創設することを柱とした改正入管難民法が成立。即戦力となる知識・経験を有した「特定技能1号」と、熟練した技能があると認定された「特定技能2号」が創設された。建設分野も対象になる。政府は2019年4月から新たな在留資格を導入する方針。

建設業の外国人労働者受け入れに関しては、すでに、技能実習による期間を延長する施策が実施されている。国交省は2017年、「外国人建設就労者受け入れ事業に関するガイドライン」を改正。東京オリンピック・パラリンピックが開かれる2020年度までの建設需要に対応するため、3年間の技能実習のあと、「建設特定活動」としてさらに2～3年の在留資格を認めることとしている（最長2022年度まで）。また、2017年11月の技能実習法の施行で、技能実習制度が改正された。技能実習期間はそれまで、1年目の技能実習1号、2～3年目の技能実習2号の最長3年だったが、技能検定3級の実技試験に合格した者は「技能実習3号」として計最長5年の在留が認められることとなった。技能実習3号が終了した後に「建設特定活動」に従事することも可能だ。

「特定技能1号」の技術水準としては、技能検定3級程度の能力が求められると見られている。日本で技能実習生として在留し、技能実習3号として長年働いてきた人材が、引き続き貴重な戦力として働き続けることも期待される。

東京オリンピック・パラリンピックのあとには、2025年に大阪で万博が開かれることになった。オリンピック・パラリンピックや万博を中心にした建設需要を背景に、建設現場での外国人労働者の在留資格の延長が進められている。非住宅分野だけでなく住まいづくりの現場にも影響が出てくるだろう。

一方で、全国各地で若手大工の育成の取り組みが、徐々に始まっている。日本の住まいづくりの充実のために、人材育成の積極的な取り組みが喫緊の課題だ。

在留資格「特定技能」の創設

1. 受け入れ対象分野	
○ 人材を確保することが困難な状況にあるため、外国人により不足する人材の確保を図るべき産業上の分野	
2. 受け入れ対象者	
○ 相当程度の知識又は経験を要する技能を要する業務に従事する外国人向けの在留資格「特定技能1号」と、同分野に属する熟練した技能を要する業務に従事する外国人向けの在留資格「特定技能2号」を新設する	
○ ある程度日常生活ができ、生活に支障がない程度の日本語能力を有することが基本	
3. 外国人への支援	
○ 「特定技能1号」の外国人に対し、 <u>「受け入れ機関又は登録支援機関において、我が国での活動を安定的・円滑に行うことができるようになるための日常生活上、職業生活上又は社会生活上の支援を行う」</u>	
4. 受け入れ機関	
○ 受け入れ機関は、外国人との間で所要の基準に適合した契約を締結するとともに、当該契約の適正な履行等が確保されるための所要の基準を満たさなければならない	
5. 登録支援機関	
○ 登録支援機関は、所要の基準を満たした上で、 <u>「出入国在留管理庁長官の登録を受けて支援を行う」</u>	
6. その他	
○ 「特定技能1号」は、在留期間の上限を通算5年とし、家族の帯同を基本的に認めない	

活性化し始めたリフォーム・既存住宅流通 地場の工務店と不動産屋の連携が必要

安心R住宅や宅建業 法改正が追い風に

（一社）日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）がこのほどまとめた住宅リフォーム市場動向・景況感調査によると3四半期連続で増加傾向が続く結果となった。2018年7～9月期の実績では、受注件数、受注金額共に前期に比べ、「増加」したが40%台半ば、「変わらない」が30%弱、「減少」したが20%台半ばで、前期に引き続き好調な状況。10～12月期の見通しは、秋口の台風被害に対する屋根や壁などの修繕等が忙しく、加えて年末に向かう需要期でもあることから、受注件数では「増加」が47.4%、「減少」が17.5%と非常に明るい見通しとなった。受注金額でも「増加」が44.6%、「減少」が19.6%と同様の見通し。

「今期の受注が期待できる工事規模」の質問に対する回答は、前3回の調査では、小中工事（100～300万円未満）が50%以上の期待を集めていたが、今回40%台半ばまでさがった。規模の大きい中大工事（500～1000万円未満）と大規模工事（1000万円以上）への期待は10%後半～20%台半ばまでと少なくなっている。

7～9月は、毎週のように台風や大雨等に見舞われ、リフォーム業界も補修、修繕等にかかわる仕事が増大した。そのため、増加・減少した工事内容は、「屋根」「外壁」が大幅に「増加」となった。これに加えて「給湯器」「省エネ・断熱工事」も「減少」を約10～15ポイント上回った。

「減少」が「増加」を上回ったのは、「キッチン」「トイレ」など。「太陽光発電」「大規模改修」も「減少」とすると

ころが多かった。7～9月の工事規模別の受注件数・金額では、小工事（100万円未満）と小中工事（100～300万円未満）が辛うじて増加。そこから上の価格帯では、前期と「変わらない」とするものが最も多かった。大規模工事（1000万円以上）では、件数、金額共に「減少」が40数%と最も多かった。

インスペクションの需要も急増

消費者が安心して購入できる既存住宅に、国が商標登録をしたロゴマークの使用を認める「安心R住宅」制度が2018年4月からスタートした。国土交通省はこのほど、登録事業者団体の実施状況調査を実施。9月末時点で482件の既存住宅が「安心R住宅」として流通（広告に標章が使用される等）していることが確認できたと発表した。実施状況（宅地建物取引業者が、既存住宅が安心R住宅の基準に適合しているか調査し、結果を記載した書面を住宅購入者に交付し、登録事業者



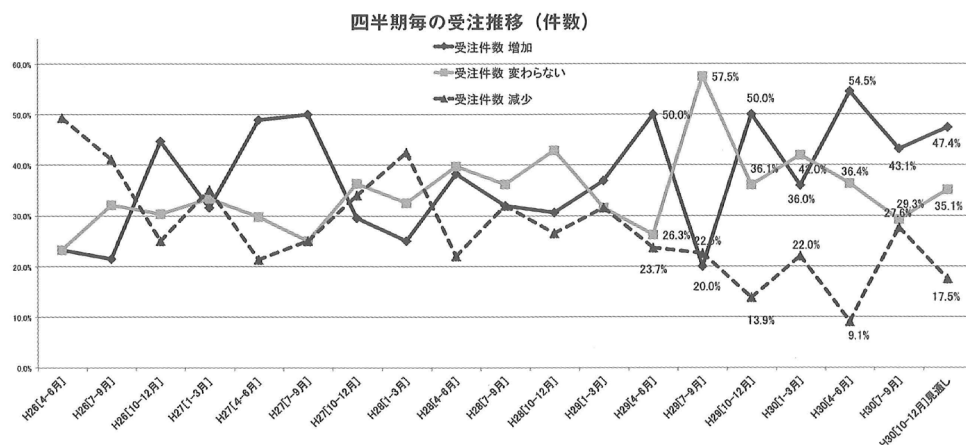
「安心R住宅」制度の実施状況 （安心R住宅調査報告書の提出件数）	合計	内訳	
		リフォーム済	リフォーム提案
	482	407	75

団体に提出した数）の内訳は、リフォーム済が407件、リフォーム提案が75件となっている。

「安心R住宅」制度は、既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにすることを目指して創設。耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行わ

れた住宅で、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める。商標は国に登録した事業者団体が、基準に適合した会員事業者の既存住宅に対して使用を許諾する仕組みで、現在8団体が登録している。

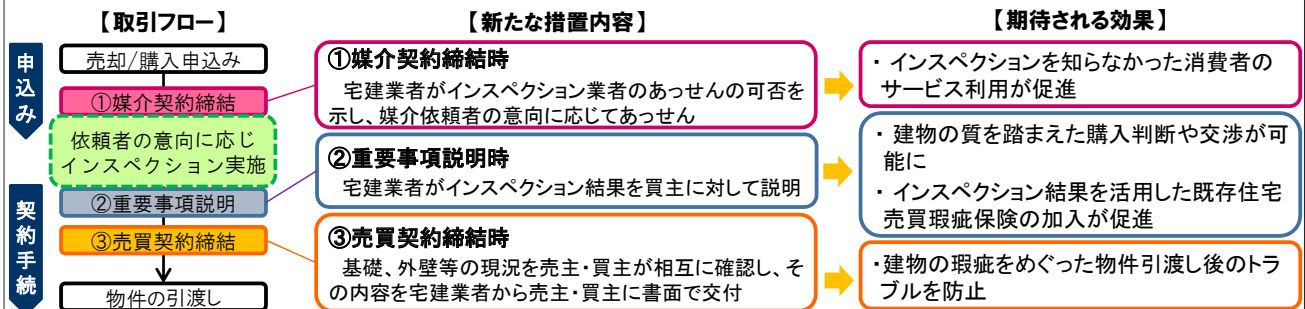
2018年4月から、宅地建物取引業法の改正によって、



既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



宅建業者は既存住宅の媒介契約締結時に、インスペクション業者をあっせん出来るかどうか伝え、出来る場合には媒介依頼者の意向に応じてあっせんしなければならなかった。また、重要事項説明時には、宅建業者がインスペクション結果を買主に説明することも義務付けられた。

こうした動きを背景に、2018年度の既存住宅状況調査と既存住宅現況検査の実施件数が、2017年度と比べ、約2倍に増加する見通しだ。国土交通省が既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケートをもとに推計。

アンケート結果によると、回答があった既存住宅状況調査技術者 5441 人が半年間で実施した件数は 5932 件。2017 年度の実績値は 5892 件だったことから、ほぼ倍のペースで実施されていることが分かる。調査等の実施件数が増加した事業所は 13.4%。

調査実施にあたっての課題としては、「制度がまだ認知されていない」が最も多く、次いで「宅建業者が消極的」「売主／買主が消極的」と続く。また、実施件数ゼロの事業者が実施していない理由としては「調査の依頼が見込めない」が約6割を占めた。

これらの数値を踏まえれば、建物状況調査のさらなる活性化のためには、宅建業者が調査に積極的になる環境整備が求められる。

宅建業者を対象に実施したアンケートの結果では（有効回答 413 件）、媒介契約件数 1 万 7495 件のうち、約 2 割で建物状況調査のあっせんの希望があり、そのうちの 9 割で実際に調査を実施していた。この調査を実施したうちの約 6 割（1695 件、媒介契約件数の約 1 割）が、売買契約の締結に至っているという。

近年では住宅建設事業者と宅地建物取引業者の双方に関わる制度のスタートが相次いでいる。宅建業法の改正に伴い、不動産業者から、既存住宅状況調査技術者の資格を持つ、同じ地域の工務店・設計事務所等への問い合わせが増えているようだ。このインスペクションをきっかけに不

動産業者と工務店・設計事務所等との連携につながる例もある。

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅で、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に、国に登録された事業者団体が標章を付与する「安心R住宅」も、不動産業者と工務店・設計事務所等それぞれに関係する。なにより、既存住宅の建物評価手法の改善は重要だ。

2015 年に「既存住宅価格査定マニュアル」が改訂され、これまで築 20 ～ 25 年程度で市場価値がゼロになるとされていた木造戸建て住宅も、適切なりフォームや維持管理の状態に応じて適切に評価されることになった。適切なりフォームや維持管理等の履歴情報が重要なだけでなく、性能表示劣化対策等級に応じて基礎・躯体の耐用年数が評価される。長期優良住宅であれば 100 年超の耐用年数とされていることから、このマニュアルは単に既存住宅の評価指標というだけでなく、戸建住宅の新築時から意識する必要がある。

国土省の審議会の議論では、地域に根差した業種である不動産業が、高齢化社会への対応、既存ストックの老朽化、防災等とどう関わるかといった課題が出されており、「高齢者が安心・安全に住むことのできる不動産という観点を盛り込むことが必要」「『不動産を通じて人とのつながりを求める』というような新しいニーズが登場してきており、新しい不動産情報（評価指標）の提供が必要」といった意見も上がっている。

もちろん、リフォーム事業者などビルダーとの連携や、生活支援サービスと不動産をセットで販売するといった「他業との連携」についての検討も求められている。

空き家の有効活用の問題なども重要だ。これからの時代、不動産業者も工務店もともに、地域で安心して快適な住宅を提供するという同じ観点に立った事業展開が求められている。

2019 年度予算・税制改正

消費税率引き上げ対策など盛り込む

消費税率の引き上げによる新築・リフォームの駆け込み需要と反動減対策として、政府は「次世代住宅ポイント制度」を創設する。消費税率 10%で住宅を新築・リフォームする場合、一定の性能を有していれば、様々な商品と交換できるポイントを発行する。新築は1戸当たり上限 35 万ポイント、リフォームは 30 万ポイントの発行を予定している＝右表。

これまで実施された住宅に関するポイント制度は、新築は省エネ性能が高い住宅が対象だったが、今回の「次世代住宅ポイント制度」は、長寿命、耐震、バリアフリーも対象。リフォームも、これまでの制度は窓や壁等の断熱改修をした上でなければ、バリアフリー改修や耐震改修などにポイントが加算がされなかったが、新制度では、耐震やバリアフリー改修だけでもポイントを発行する。

さらに、子育て支援の一環として、「家事負担軽減に資する設備の設置」も、ポイント発行の対象になる見通し。消費税率は 2019 年 10 月に引き上げが予定されているため、2019 年 10 月1日以降に引渡しされる住宅には消費税率 10%が適用される。ただし、注文住宅の請負契約等に関して経過措置が設けられており、3月31日以前に請負契約を結んだ物件は、引き渡し日が10月1日以降になっても消費税率 8%が適用される。

そのほか、税制改正では消費税率引き上げに伴う住宅取得対策として、①住宅ローン減税の拡充、②すまい給付金の拡充、③住宅取得等資金に係る贈与税の非課税枠の拡充――が盛り込まれた。「住宅ローン減税の拡充」では、これまで10年間だった控除期間を13年間に3年間延長。建物購入価格の消費税率 2%分の範囲で減税する。入居 10 年目までは現行通りの税額控除だが、11～13 年目までの各年の控除限度額は、▽住宅借入金等の年末残高（4000 万円を限度）× 1%、▽建物購入価格（4000 万円を限度）× 2/3%――のどちらか小さい額が適用される。さらに、長期優良住宅や低炭素住宅の場合は、借入金年末残高の上限と建物購入価格の上限がそれぞれ 5000 万円に引き上げられ、どちらか小さい額の適用となる。

「住宅ローン減税の拡充」の対象は、消費税率 10%が適用される住宅を取得して、2019 年 10 月1日から 2020 年 12 月 31 日までに入居した場合。所得税額から控除しきれない額は、現行制度と同じ控除限度額（所得税の課税総所得金額等の 7%：最高 13.65 万円）の範囲で個人住民税額から控除される。

また、消費税率が 5%から 8%にアップした際に、住宅ローン減税の拡充でもメリットが現れない所得階層を対象に、住宅取得に係る消費税負担増を緩和するため、収入に応じ現金を給付する「すまい給付金」制度が導入された。今回の 10%引き上げに伴って、対象になる所得階層を拡充するとともに、これまで最大 30 万円だった給付額を、最大 50 万円に引き上げる。

現行では収入額が年 510 万円以下の所得層が給付の対象

住宅の新築（貸家を除く）

発行ポイント数：①+②+③の合計
1戸当たり上限35万ポイント

標準ポイント

①エコ住宅（断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅）	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
②長持ち住宅（劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2を満たす住宅）	
③耐震住宅（耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物）	
④バリアフリー住宅（高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅）	

優良ポイント

①認定長期優良住宅	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
②低炭素認定住宅	
③性能向上計画認定住宅	
④ZEH	

オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

住宅のリフォーム（貸家を含む）

発行ポイント数：1戸あたり上限30万ポイント

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ（既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ）

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修（内外窓、ガラス）	0.4～2万ポイント×箇所数
断熱改修（ドア）	2.4、2.8万ポイント×箇所数
断熱改修（外壁）	5、10万ポイント
断熱改修（屋根・天井）	1.6万、3.2万ポイント
断熱改修（床）	3万、6万ポイント
エコ住宅設備（太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器）	2.4万ポイント
エコ住宅設備（節水型トイレ）	1.6万ポイント
エコ住宅設備（節湯水栓）	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修（手すり）	0.5万ポイント
バリアフリー改修（段差解消）	0.6万ポイント
バリアフリー改修（廊下幅等拡張）	2.8万ポイント
バリアフリー改修（ホームエレベーター設置）	15万ポイント
バリアフリー改修（衝撃緩和畳の設置）	1.7万ポイント
家事負担軽減設備（ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機）	1.8万ポイント
家事負担軽減設備（掃除しやすいレンジフード）	0.9万ポイント
家事負担軽減設備（ビルトイン自動調理対応コンロ）	1.2万ポイント
家事負担軽減設備（宅配ボックス）	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント（若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く）

すまい給付金の拡充

1. 給付額

【消費税率8%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 ^注	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

【消費税率10%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 ^注	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県)所得割額

だが、消費税率10%引き上げ後は775万円以下に拡充。給付額も、現行は425万円以下の場合で30万円だが、消費税率引上げ後は、450万円以下で50万円給付に拡充する。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置に関しては、非課税枠を現行の最大1200万円から最大3000万円に拡充。適用期限は2021年12月31日まで。

ZEH支援は国交、経産、環境3省が連携

2019年度予算のでは、本年度と同様、ZEH支援事業が盛り込まれている。本年度は経済産業省、環境省、国土交通省の3省が連携して実施したが、2019年度も3省連携で展開する見通しだ。

経産省は、通常のZEH以上に省エネを深掘りするとともに、設備のより効率的な運用等により太陽光発電の自家消費率拡大を目指した「ZEH+」などに補助し、環境省は国の目標達成を目指して普及拡大を図るほか、国交省は地域型住宅グリーン化事業のなかでZEH未経験の工務店を後押しする、3省連携の枠組みを継続する。

このうち、環境省は「地場工務店や設計事務所が戸建ZEHを建設・設計することを促進するため、注文戸建ZEHに対する支援を実施する」としたほか、ZEH化が進んでいない建売戸建住宅や集合住宅の支援を合わせて実施するとしている。さらに2018年度と同様、より低炭素性能の優れた先進素材や再エネ熱活用に対して補助を加算する計画で、この中に「先進的省エネ家庭用浄化槽の普及に向けた支援」も盛り込んでいる。

2. 給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅
(例 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)

②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅
(フラット35Sの基準に適合する住宅)

【中古住宅を取得する場合】

①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅
(例 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合。

具体的には、①戸建住宅(注文・建売)でZEHの要件を満たす住宅を新築・改修する者に定額補助(70万円/戸)、②集合住宅(賃貸・分譲)(一定規模以下)でZEH-Mとなる住宅を新築する者に定額補助(70万円/戸)、③「①、②」の要件を満たす住宅に、低炭素化に優れた素材を一定量以上使用、または先進的な再エネ熱利用技術を活用する者に定額補助(①、②に加えて設備毎に定額交付)、④「①、②」の要件を満たす住宅に、先進的省エネ家庭用浄化槽を設置する者に定額補助(①10万円/台、②30万円/台)、⑤「①、②」の要件を満たす住宅に、蓄電池を設置する者に定額補助(2万円/kWh、上限20万円/台)——としてる。

一方、既存住宅の省エネ性能向上に関しても本年度と同様、経産省と環境省が連携して支援事業を実施する。環境省は、本年度と同様に「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業」を予定。高性能・省CO₂な断熱材や窓などの設備による断熱リフォームを進め、住宅の低炭素化を総合的に促進する。さらに、来年度以降に余剰電力の買取期間が終了する住宅用太陽光発電が出現することから、太陽光で発電した電力の自家消費の拡大など有効活用のため、家庭用蓄電池、家庭用蓄熱設備の普及に向けた支援を行うほか、ZEHと同様に、先進的省エネ家庭用浄化槽の普及に向けて導入を支援する。

経産省も「次世代建材」を使用したりリフォームへの支援事業を行う。既存住宅の断熱・省エネ性能の向上を図るため、工期短縮可能な高性能断熱建材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材の次世代省エネ建材等を使ったりリフォームを補助する考えだ。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com



www.relaxsssingwood.com

リラクシングウッド 無垢フローリング シリーズ

