

北洲BBS大学 ご出席者様

2024年度の 住宅市場の展望と業界動向

～住宅施策は何か変わる？ 施策概要のご説明～

2023年11月29日

伊藤忠建材(株)

1. 住宅業界の動向

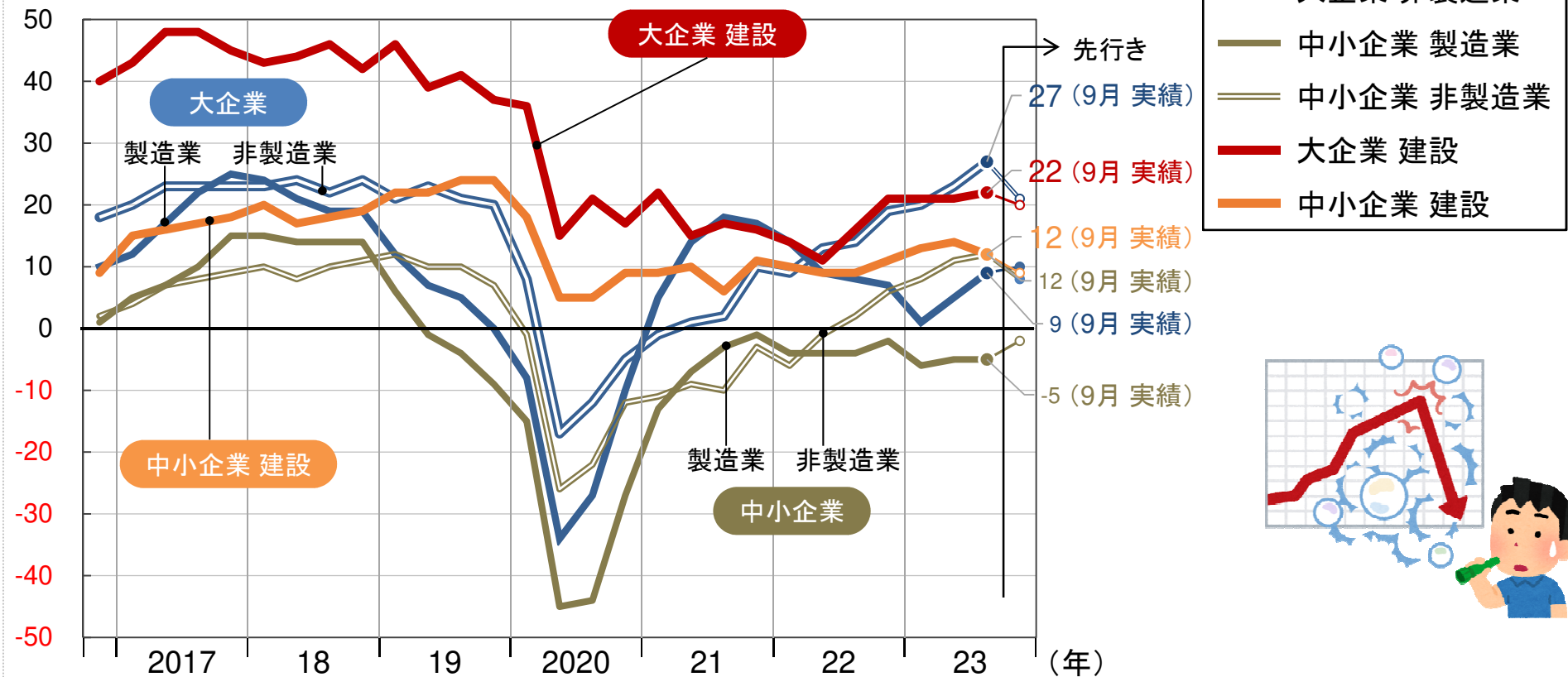
2. 令和6年度 予算概算要求 及び 令和5年度 補正予算案の概要

3. 住宅業界が抱える課題

1 景況感改善、賃上げ期待 円安が製造業の業績押し上げ

◇日銀が2023年10月2日発表した9月の全国企業短期経済観測調査(短観)では、供給制約が解けて円安効果が強く出ている大企業製造業だけでなく訪日客増などで非製造業も改善した。先行きは中国の景気リスクなど不透明さがあるが、円安で業績を押し上げられた企業が賃上げに前向きになれば物価と賃金上昇の好循環の芽になる。

大企業と中小企業の業況判断指数
(DI、「良い」-「悪い」)



2 家計の金融資産、株高が押し上げ2115兆円で最高 6月末

◇家計の金融資産が拡大している。日銀が2023年9月20日発表した2023年4～6月期の資金循環統計(速報)によると、23年6月末時点で家計の金融資産は前年同期比4.6%増の2115兆円と初めて2100兆円を超え、過去最高を更新した。

◇個人の金融資産を最も押し上げたのは、今春以降の株価上昇だ。日経平均株価は4～6月に5,147円(18%)上昇して保有株価が膨らんだ。日本株の資産効率改善や割安感に着目した海外投資家の買いが広がった。

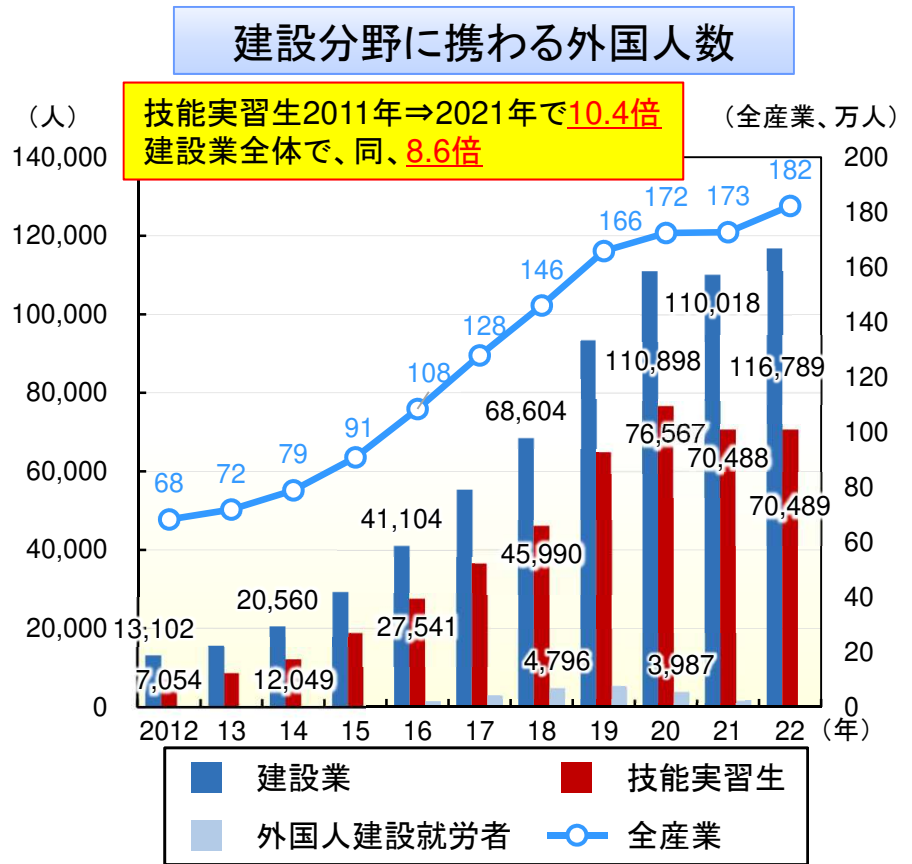
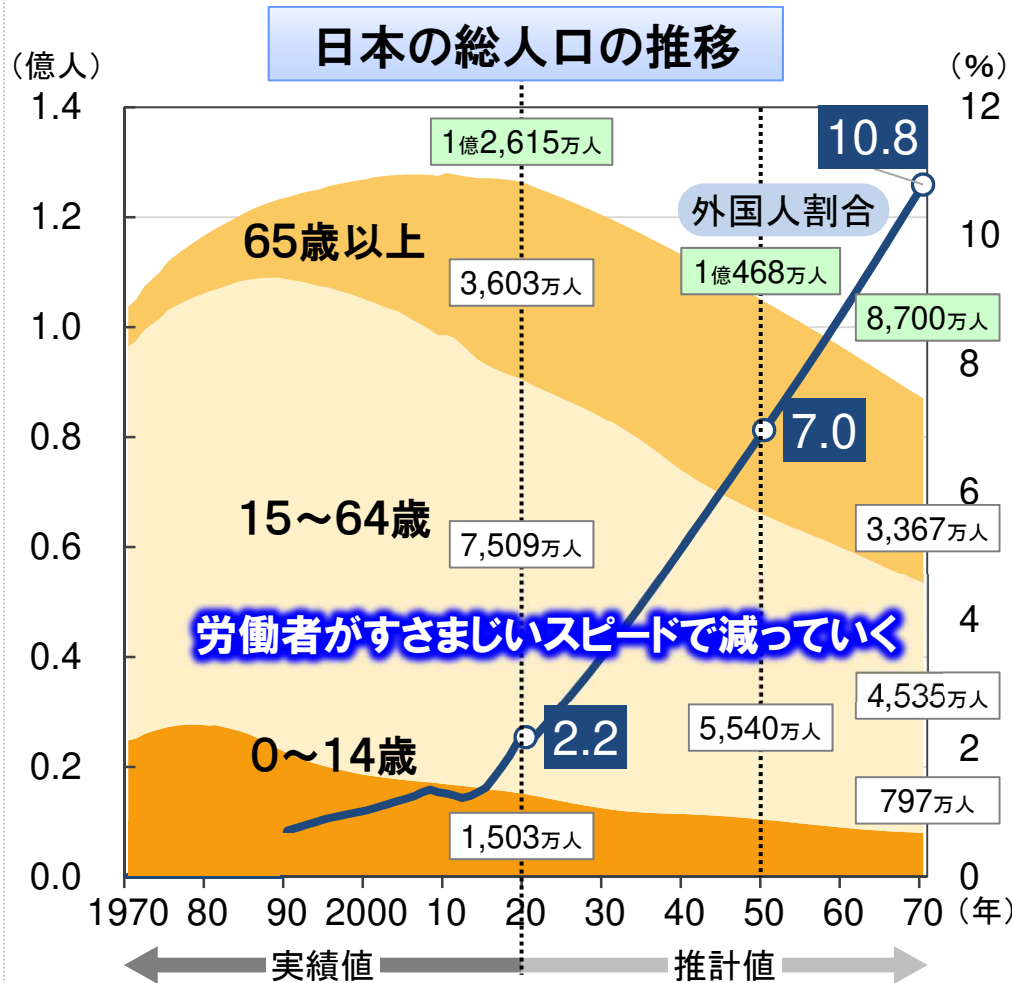
(兆円)

【家計の金融資産残高】



3 2070年、1割は外国人に 進む少子化、総人口8700万人

- ◇ **2070年に日本の総人口は8,700万人まで減少し、その1割は外国人**（約940万人）――。厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所が2023年4月26日、長期の人口動向を見通す将来推計人口を公表した。
- ◇ 少子化が進み、**人口は今の7割まで減少**する一方、外国人の割合は5倍になる見込み。

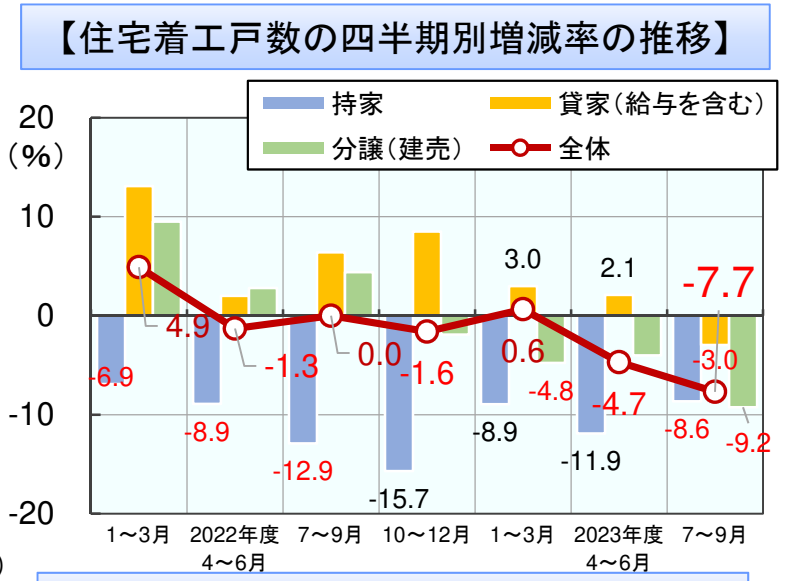
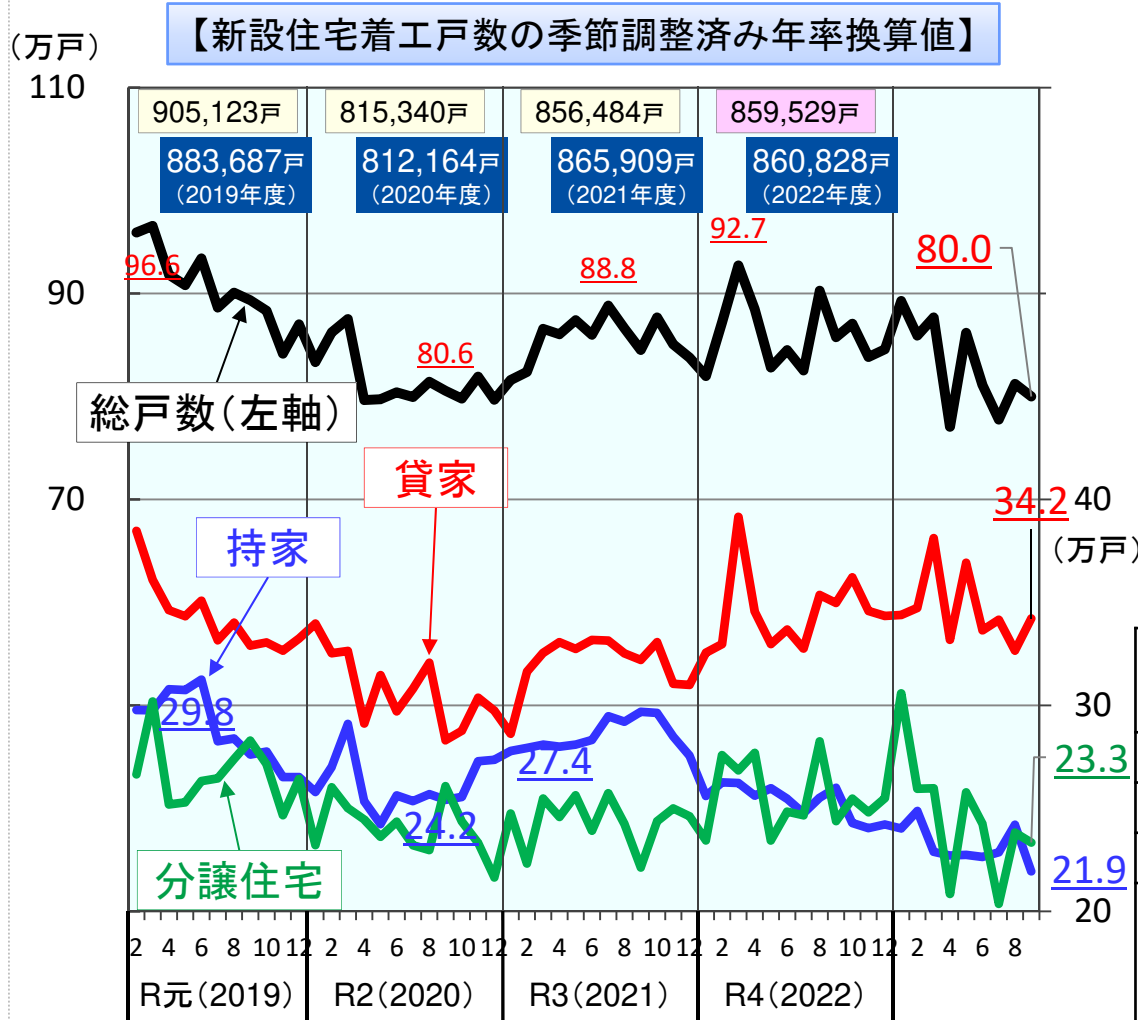


※ 外国人建設就労者: 時限的措置(2020年度で新規受け入れを終了予定)のオリンピック・パラリンピック東京大会の建設需要に対応するための「外国人建設就労者事業」で認められた者。

※ 2023年4月27日 朝日新聞デジタル『2070年、1割は外国人に 進む少子化、総人口8700万人 厚労省推計』より
 ※ 2023年1月27日 厚生労働省『「外国人雇用状況」の届出状況まとめ(令和4年10月末現在)』

4 新設住宅着工戸数の推移

◇2022年度の新設住宅着工戸数は22年度に比べ0.6%減の860,828戸となり、昨年度の増加から再び減少。持ち家が11.8%減の248.1千戸。貸家は347.4千戸で5.0%増で2年連続の増加。分譲住宅は259.5千戸で4.5%増で2年連続の増加。

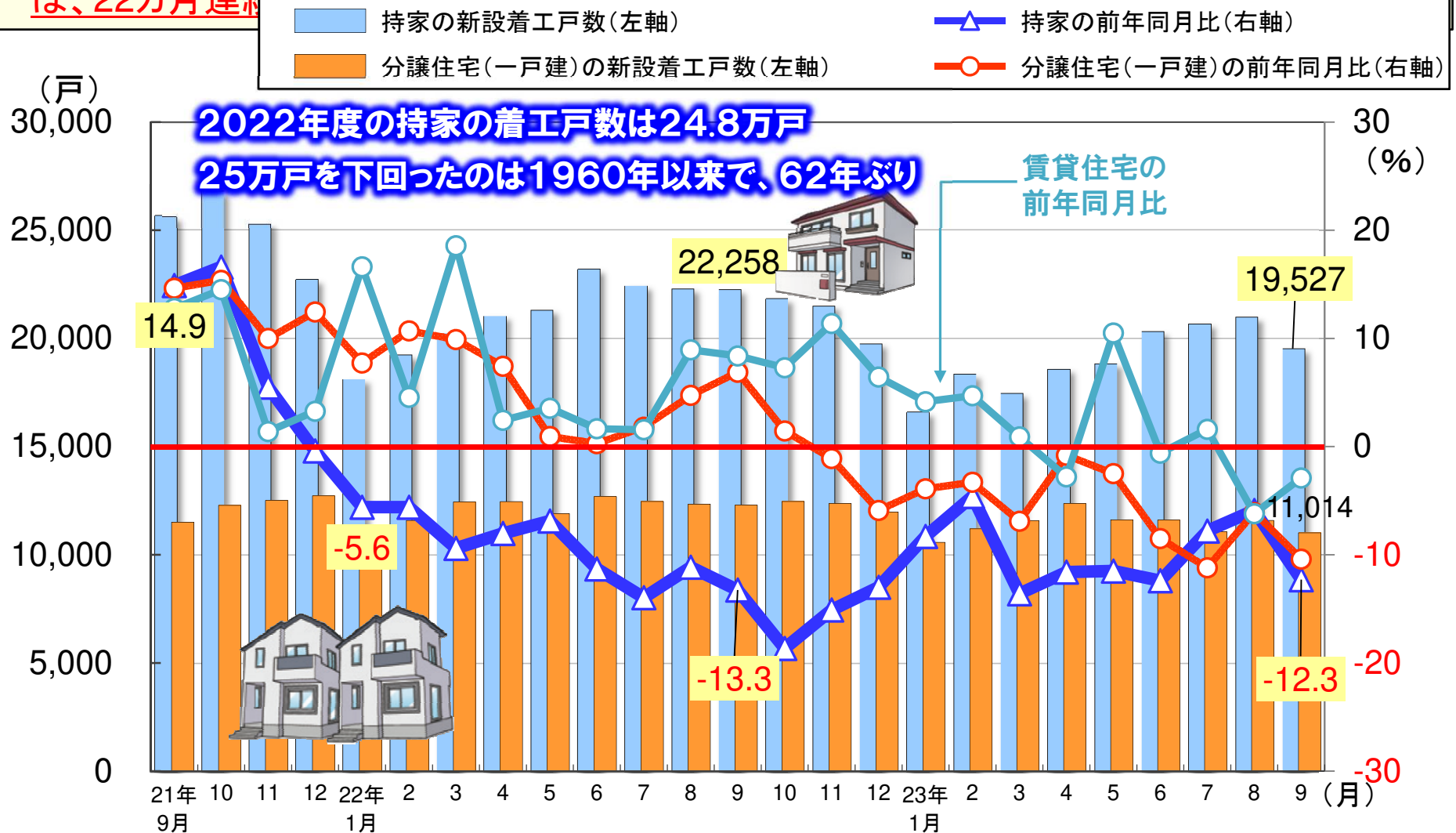


【住宅着工戸数の見通し(万戸、%:前年比伸率)】

年度	2022年度			2022年度	2023年度(予)	
	Ⅱ期 7~9月	Ⅲ期 10~12月	Ⅳ期 1~3月		I期 4~6月	Ⅱ期 7~9月
全体	22.5 0.0%	21.6 ▲1.6%	20.2 0.6%	86.1 ▲0.6%	20.8 ▲4.7%	20.7 ▲7.7%
持家	6.7 ▲12.8%	6.3 ▲15.7%	5.2 ▲8.9%	24.8 ▲11.8%	5.8 ▲11.9%	6.1 ▲8.6%
貸家	9.2 6.3%	8.9 8.4%	8.1 3.0%	34.7 5.0%	8.6 2.5%	8.9 ▲2.6%
分譲	6.5 7.1%	6.3 1.8%	6.7 6.5%	26.0 4.5%	6.1 ▲6.6%	5.6 ▲13.5%
マンション	2.7 11.3%	2.6 7.3%	3.3 20.8%	11.5 10.5%	2.5 ▲9.8%	2.2 ▲19.6%
戸建	3.7 4.4%	3.7 ▲1.9%	3.3 ▲4.8%	14.4 0.1%	3.6 ▲4.0%	3.4 ▲9.2%

5 資材高を背景とした価格高騰で、住宅需要が冷え込んでいる

◇設計事務所や住宅会社の主戦場である戸建ての注文住宅(持家)に、逆風が吹き荒れている。国土交通省が2023年10月31日に発表した23年9月の新設住宅着工戸数で、持ち家(注文住宅)は前年同月比12.3%減の1万9,527戸だった。前年同月実績を下回るのは、22カ月連続だ



6 新設住宅着工戸数の見通し【7～9月期GDP1次速報後】

◇内閣府(11/15公表)による2023年7～9月期GDP1次速報を踏まえた各機関の新設住宅着工戸数の見通し。

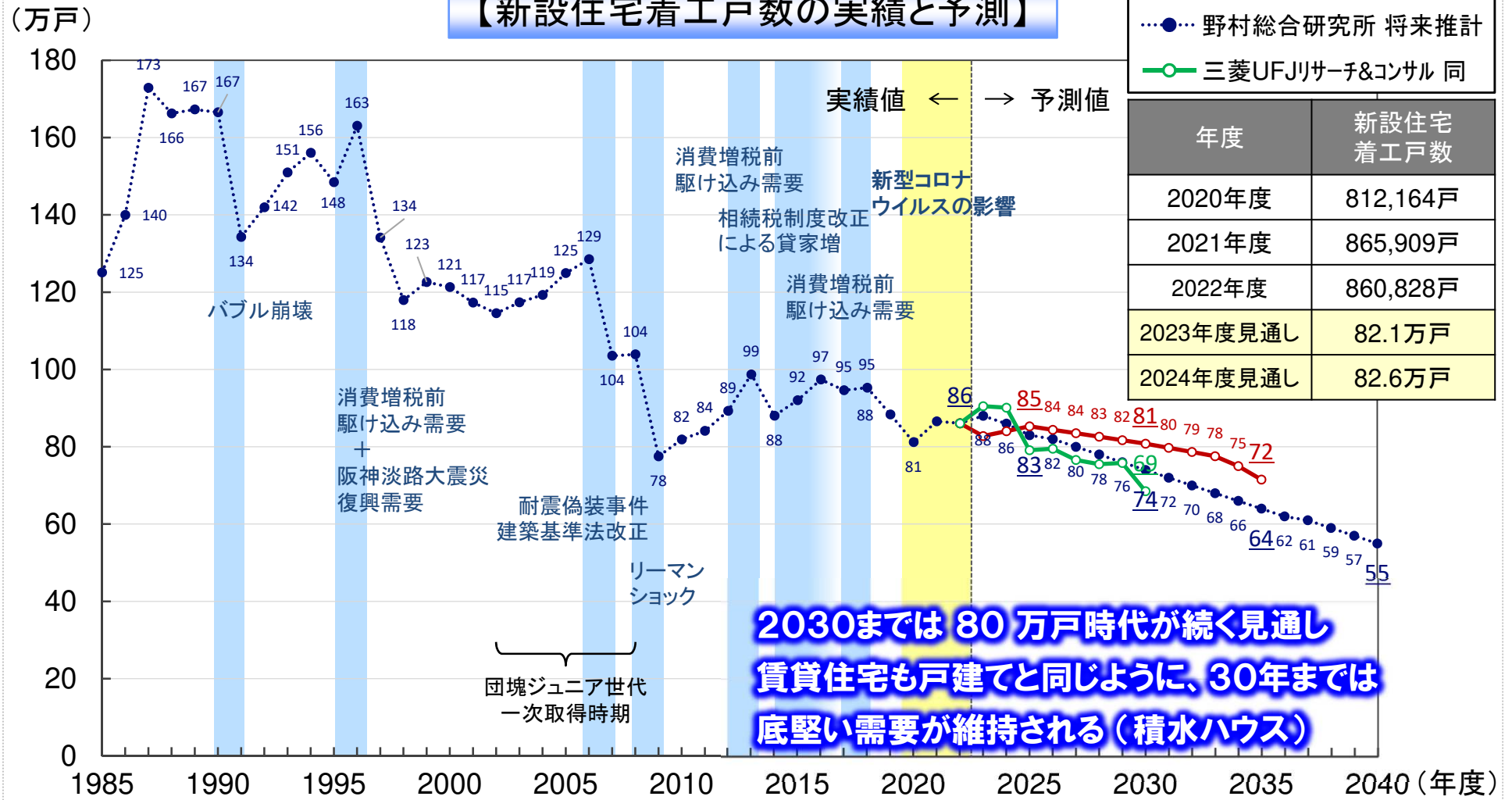
◇新設住宅着工戸数(12機関の平均値)で、2023年度：82.1万戸、2024年度：82.6万戸
(2019年度：88.4万戸、2020年度：81.2万戸、2021年度：86.6万戸、2022年度：86.1万戸)

2023年11月20日現在 機 関 名 (全12機関)	発表日	新設住宅着工戸数(万戸)																	
		2023年度(令和5年度)					2024年度(令和6年度)					2025年度(令和7年度)							
		4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	合計	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	合計	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	合計			
		(実績)	(実績)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)			
ニッセイ基礎研究所	11/16	81.5	79.7	81.5	80.9	80.9	80.9	81.3	81.9	81.6	81.4	81.2	81.5	81.6	81.2	81.4			
東レ経営研究所	11/16	—	—	—	—	82.4	—	—	—	—	84.1	—	—	—	—	—			
三菱総合研究所	11/16	—	—	—	—	79.7	—	—	—	—	78.8	—	—	—	—	—			
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	11/17	上期 80.6		下期 81.3		80.8	上期 81.4		下期 81.2		81.2	上期 81.0		下期 80.7		80.6			
富国生命保険相互会社	11/21	上期 80.6		—		82.2	—	—	—	—	80.9	—	—	—	—	80.4			
農林中金総合研究所	11/20	上期 80.6		下期 80.3		80.4	上期 80.0		下期 78.0		79.0	—	—	—	—	—			
三井住友信託銀行	8/29	81.5	82.2	81.7	81.7	81.8	81.4	81.6	80.1	80.1	80.8	—	—	—	—	—			
浜銀総合研究所	8/22	上期 82.7		下期 83.9		83.3	上期 84.0		下期 84.3		84.2	—	—	—	—	—			
アジア太平洋研究所	8/21	81.5	83.6	84.0	84.4	83.4	84.4	84.4	84.0	83.2	83.9	—	—	—	—	—			
みずほリサーチ&テクノロジーズ	9/25	81.5	83.2	84.0	84.4	83.2	84.3	83.9	83.6	83.0	83.7	—	—	—	—	—			
建設経済研究所	10/20	—	—	—	—	84.0	—	—	—	—	84.5	—	—	—	—	—			
日本経済研究センター	8/29	81.5	82.8	84.0	85.3	83.3	86.6	87.7	88.7	89.6	88.1	—	—	—	—	—			
		平均					<u>82.1</u>						<u>82.6</u>						<u>80.8</u>

7 新設住宅着工戸数の実績と予測

◇新設住宅着工戸数は、移動世帯数の減少、平均築年数の伸長、名目GDPの成長減速等により、2021年度の87万戸から、**2030年度には70万戸、2040年度には49万戸**予測。

【新設住宅着工戸数の実績と予測】



2030までは80万戸時代が続く見通し
賃貸住宅も戸建てと同じように、30年までは底堅い需要が維持される(積水ハウス)

※ 建設経済研究所の将来推計は、30歳人口との相関式を用いて、住宅着工の将来予測を行い、さらに中古市場の成熟の影響を加味した、より悲観的な予測を示す。

(出典) 2021年3月26日 (一財)建設経済研究所『建設経済レポート No.73 (建設投資の中長期予測)』より

(出典) 2023年6月22日 (株)野村総合研究所 NEWS RELEASE『2040年度の新設住宅着工戸数は55万戸に減少』より

8 加速する平屋住宅の広がり 各社で平屋住宅の提案が活発化

- ◇平屋住宅の拡大が止まらない。2020年度の平屋住宅の新築着工戸数は4万7,452棟と、10年前の2010年度の2万6,915棟から2倍近く増えている。
- ◇さらに居住専用住宅だけに限ってみると、平屋の割合は2010年度の6.19%から2020年度の11.5%と約2倍となり、1割を超えるまでに拡大した。
- ◇新設住宅着工戸数が伸び悩むなか、平屋が堅調に市場を拡大させている。



住友林業: 2023年1月~6月の契約者における平屋比率は42%
 積水化学工業: 2022年度の平屋受注棟数は2019年度比150%

天井、屋根の断熱性能の
影響を受けやすい



樹脂窓+天井断熱強化で
より快適に!

南面大開口が有効
南面には日射取得型
夏はアウターシェード

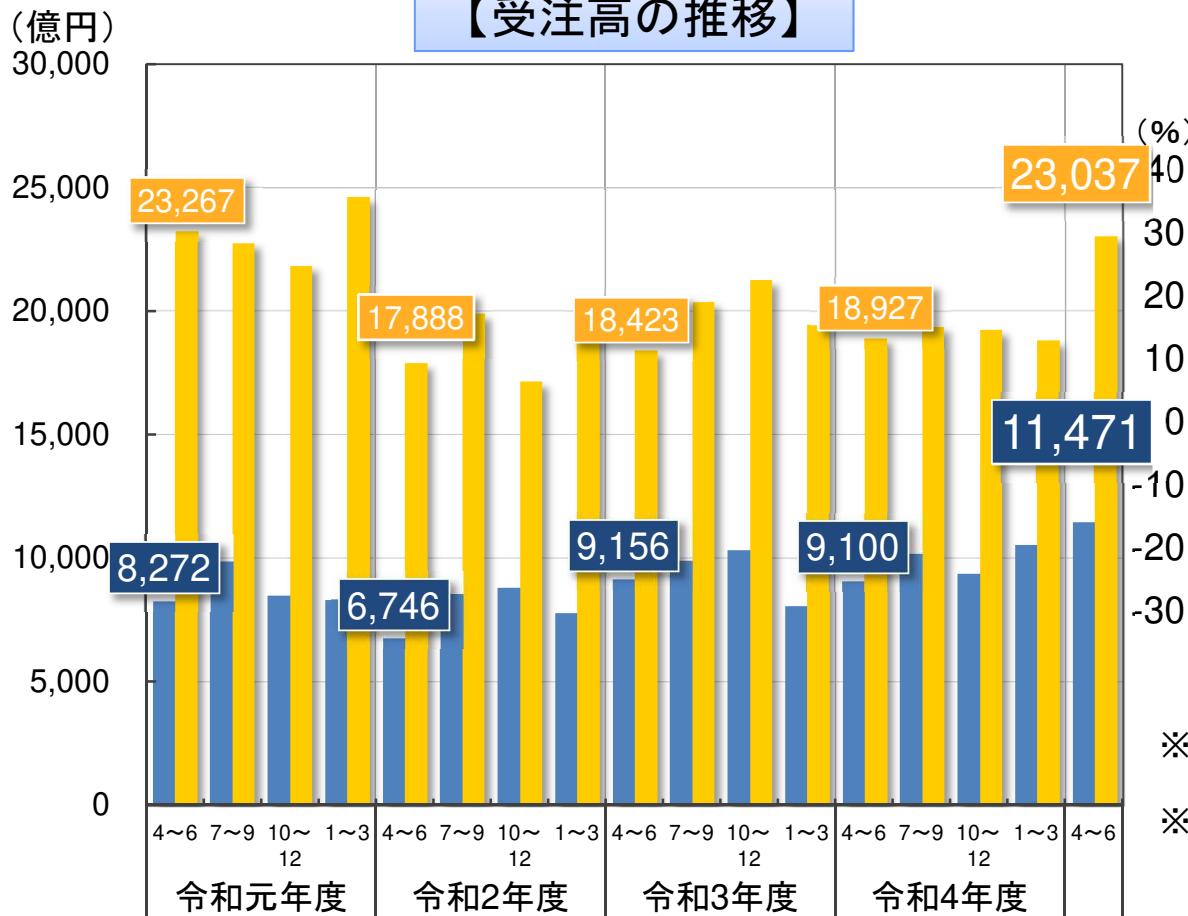


9 建築物リフォーム・リニューアル調査 受注高の推移

◇令和5(2023)年度第1四半期の受注高の合計は、**3兆4,507億円で、対前年同期比23.1%増**。

◇うち、住宅に係る工事の受注高は**1兆1,471億円で、同26.0%増**、非住宅建築物に係る工事の受注高は**2兆3,037億円で、同21.7%増**。

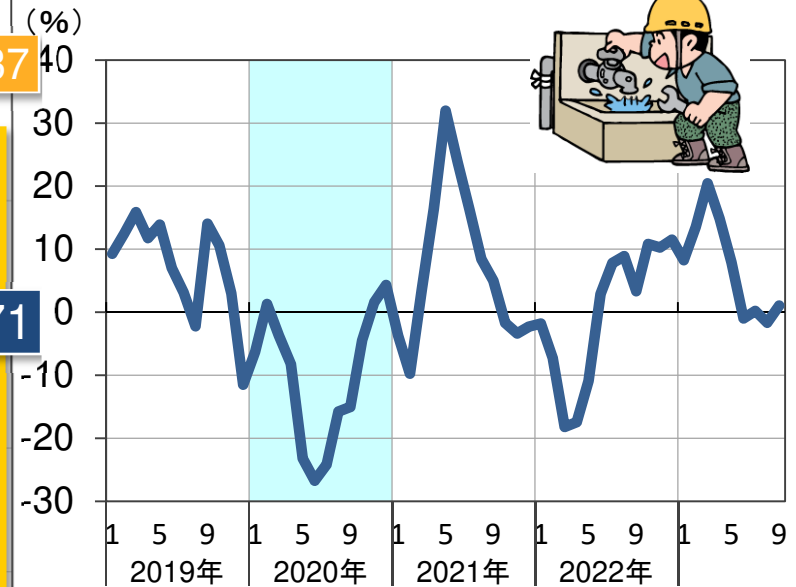
【受注高の推移】



■ :住宅 ■ :非住宅建築物

【住宅関連消費】

(後方3カ月移動平均、前年比)

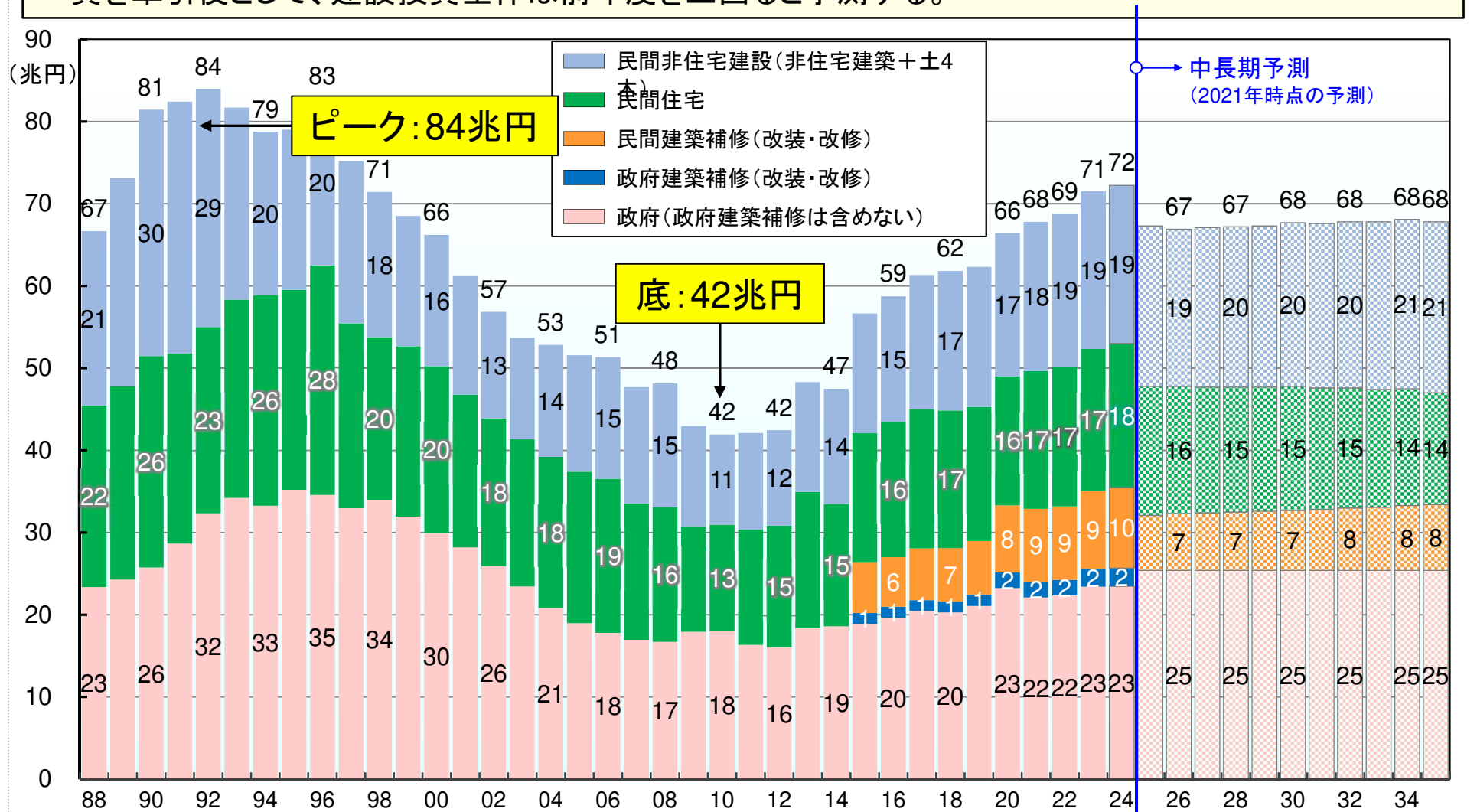


※ 総務省「家計消費状況調査(二人以上の世帯)」より
2023年11月7日

※ 住宅関連消費は、「家屋に関する設備費・工事費・修理費」、「給排水関係工事費」、「庭・植木の手入れ代」の合計。

10 建設投資額(名目値)の推移

◇2023年度の名目建設投資は、前年度比3.9%増の71兆4,800億円となる見通し。民間非住宅建設投資を牽引役として、建設投資全体は前年度を上回ると予測する。

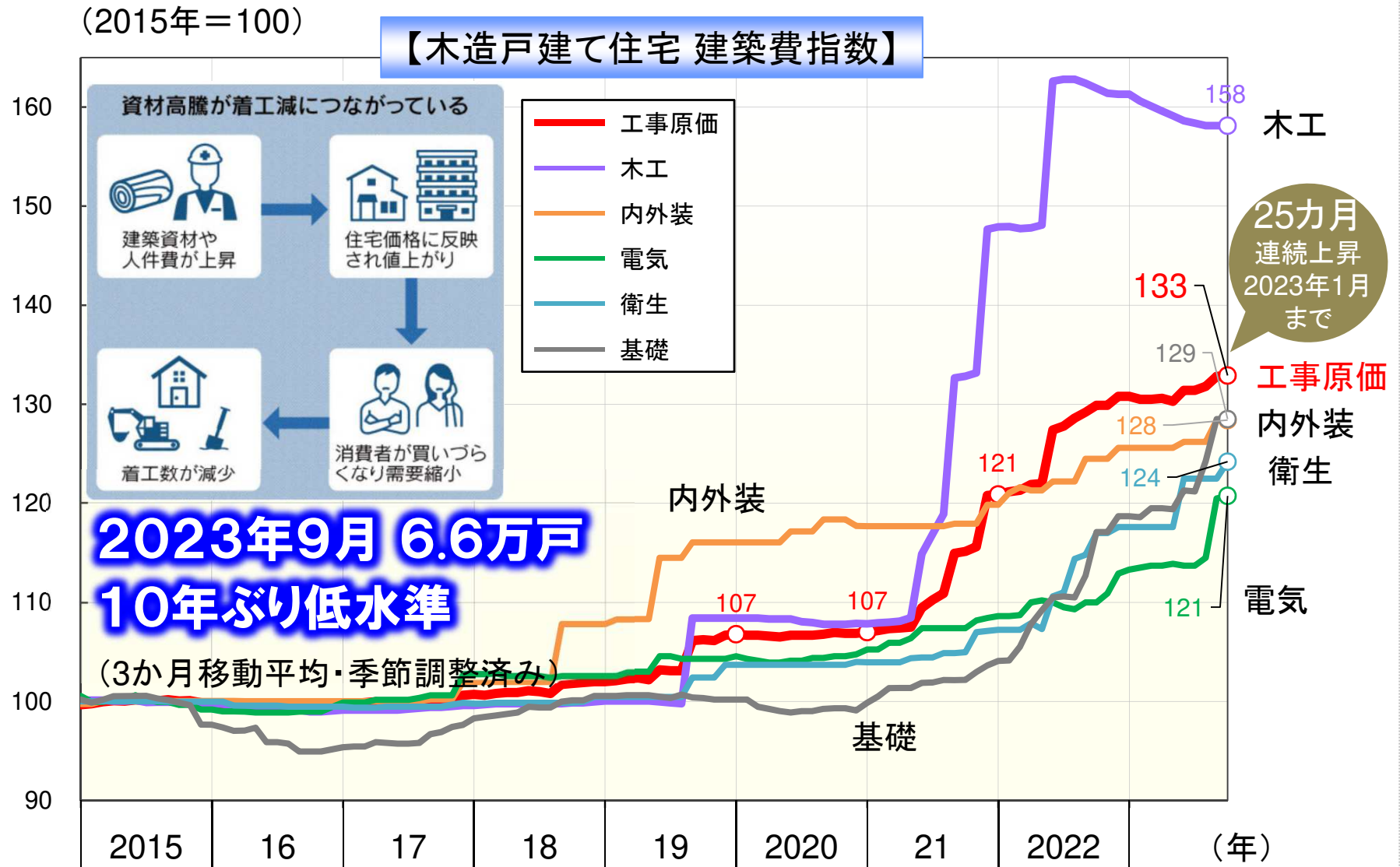


※ 2015年度分から建築物リフォーム・リニューアル投資額を計上している。
 ※ 2022年度分から「政府」は、改装・改修を含む。

※ 2023年10月20日 (一財)建設経済研究所『建設経済モデルによる建設投資の見通し(2023年10月)』
 ※ 2021年3月26日 (一財)建設経済研究所『建設経済レポート No.73』

11 東京における戸建て住宅の建築費指数の推移（建築物価調査会）

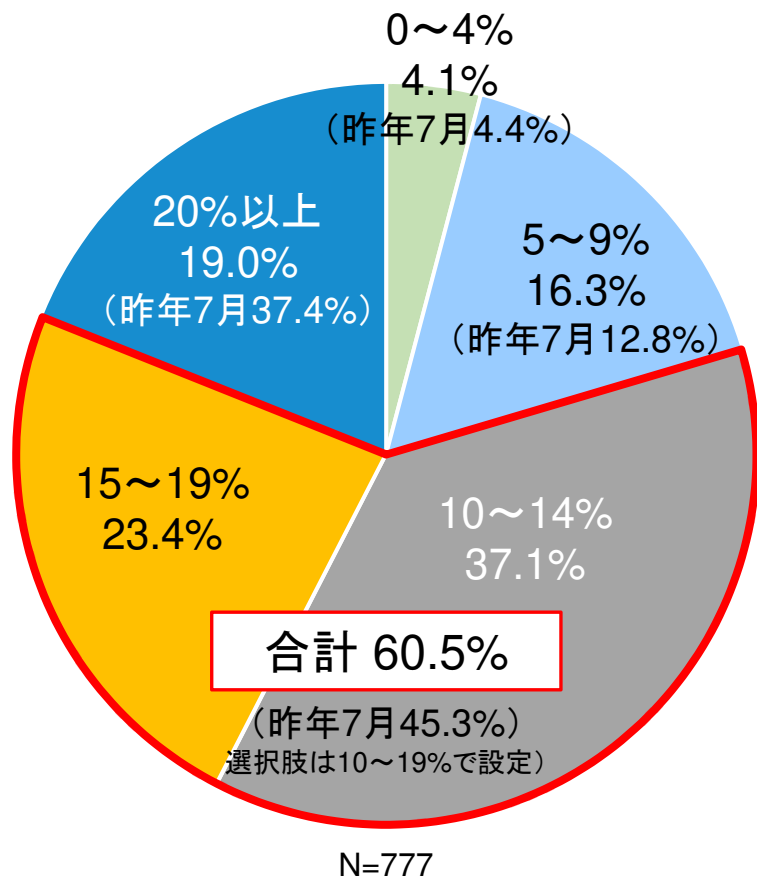
◇2023年10月の東京における木造戸建て住宅の工事原価指数（東京 2015年＝100）は132.9で、前月比が0.1%上昇した。前年同月比では、2.3%の上昇。変動の主な原因は資材・工事費の上昇。



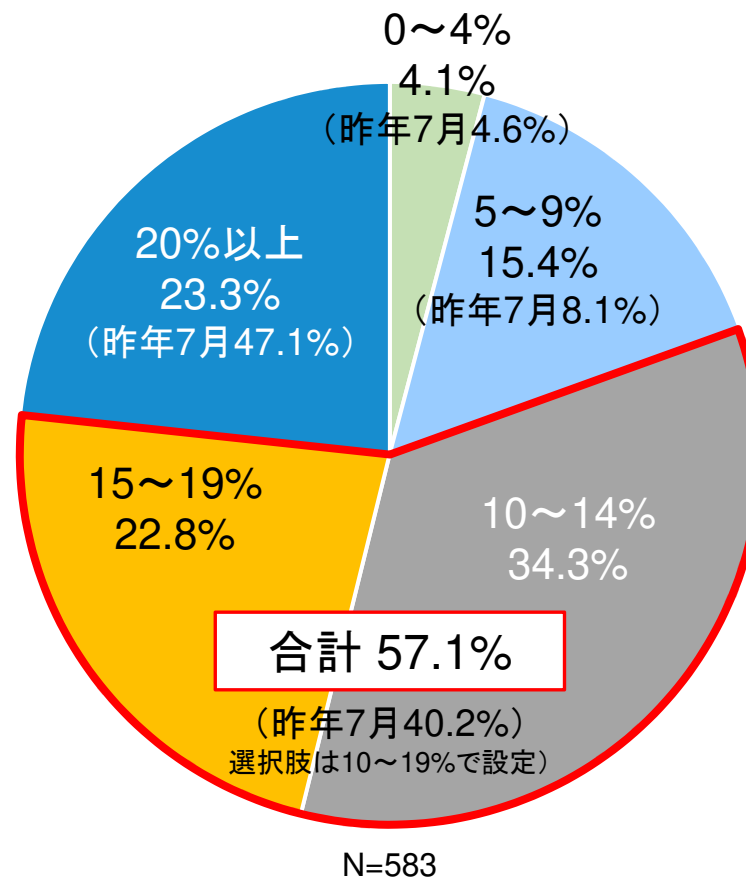
12 住宅の建材・設備の価格高騰・納期遅延に影響 工務店アンケート調査

住宅の建材・設備の価格高騰の影響について 1年前（2022年4月）との比較

【リフォーム-工事費に対するの値上がり率】



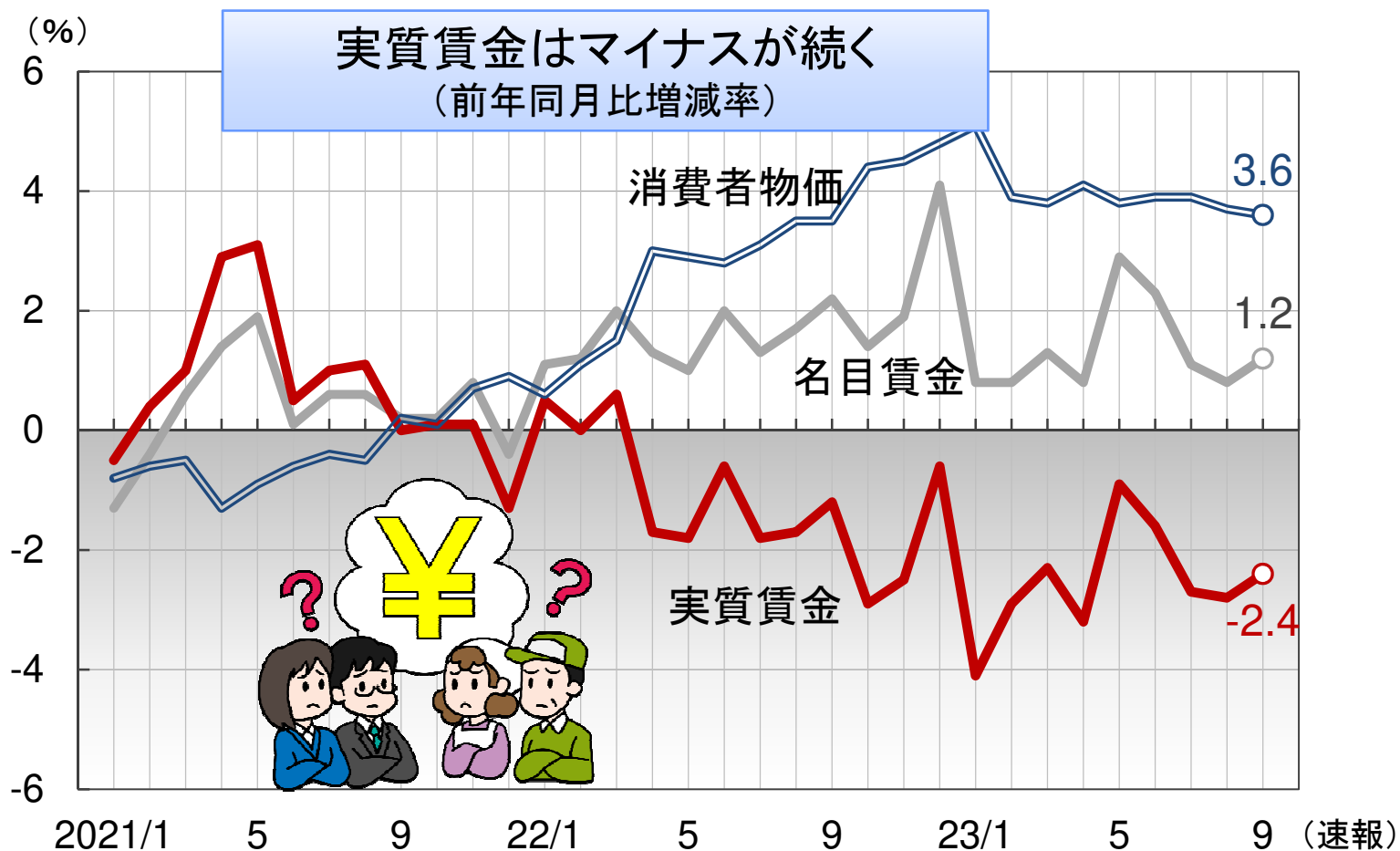
【新築-工事費に対するの値上がり率】



実施期間 2023年4月17日（月）～2023年5月31日（水）

13 実質賃金9月 2.4%減 18カ月連続マイナス 基本給は1.5%増

- ◇厚生労働省が2023年11月7日発表した9月の毎月勤労統計調査(速報、従業員5人以上)によると、1人当たりの賃金は物価変動を考慮した**実質**で前年同月比**2.4%減**だった。
- ◇**実質賃金の前年比マイナスは、22年4月から18カ月連続**だった。物価高の勢いに賃金の伸びが追いつかない状況が続く。

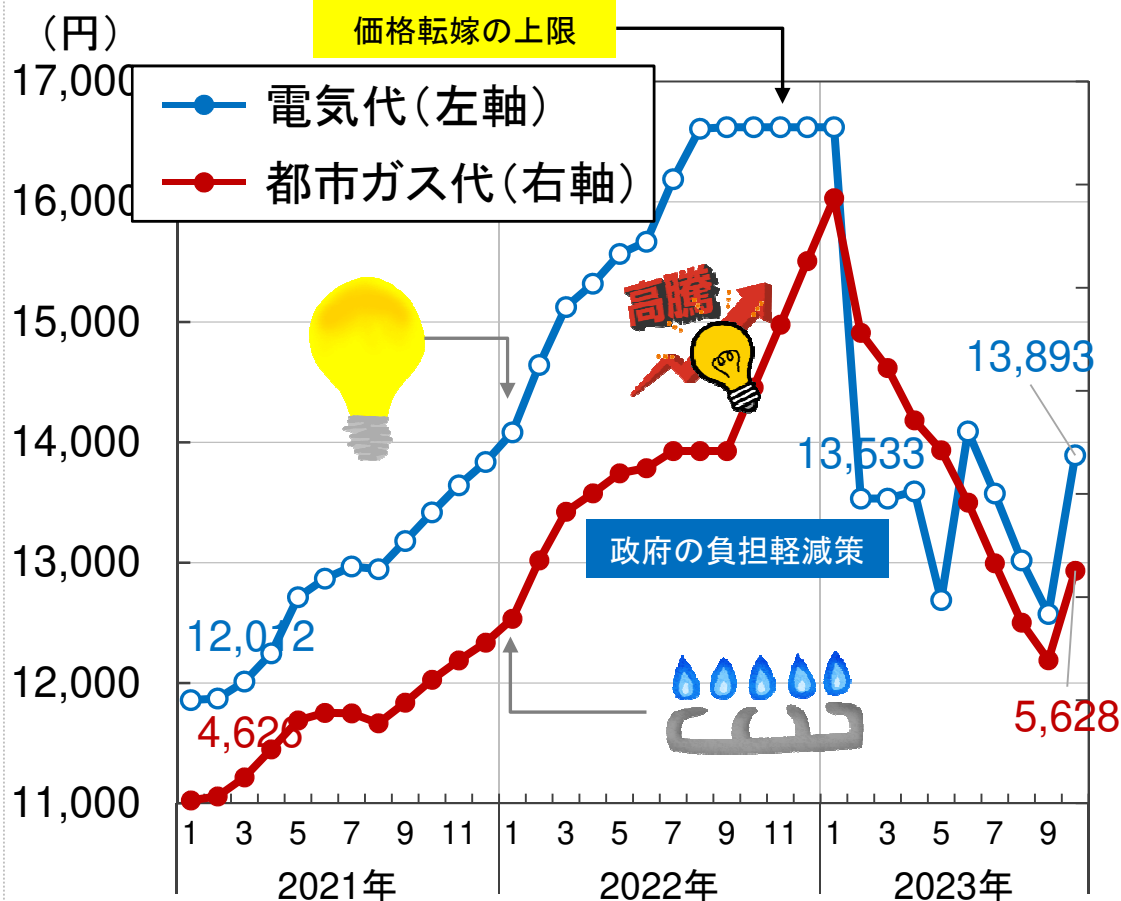


(注) 消費者物価は持ち家の家賃換算分を除く総合

14 電気代・都市ガス代の高騰いつまで

- ◇大手電力各社は、2022年5月分の電気料金は10社すべてが値上がりし、比較できる過去5年間で最も高い水準となる。
- ◇これは、ウクライナ情勢の緊迫化などによる燃料のLNG(液化天然ガス)や石炭などの輸入価格の上昇が主な要因で、10社の電気料金は比較できる過去5年間で最も高い水準。

【東京都区部の電気代・ガス代(1カ月)の推移】



大手のうち7社が料金値上げ表明
—各社の規制料金の値上げ申請状況—

会社名	当初改定料金 値上げ率	再申請 値上げ率 (2023年5月16日時点)
北海道電力	34.9%	21% (3,223円)
東北電力	32.9%	24% (3,182円)
東京電力 エナジーパートナー	29.3%	14% (2,078円)
北陸電力	45.8%	42% (4,724円)
中国電力	31.3%	29% (3,802円)
四国電力	28.1%	25% (3,239円)
沖縄電力	43.8%	38% (5,323円)

※ 標準的な家庭(30アンペア、400kWh)の場合

2024年3月期の通期業績見通し
 関電: 純利益 3050億円(過去最高)
 九電: 純利益 900億円
 中部電: 純利益 2300億円(過去最高)

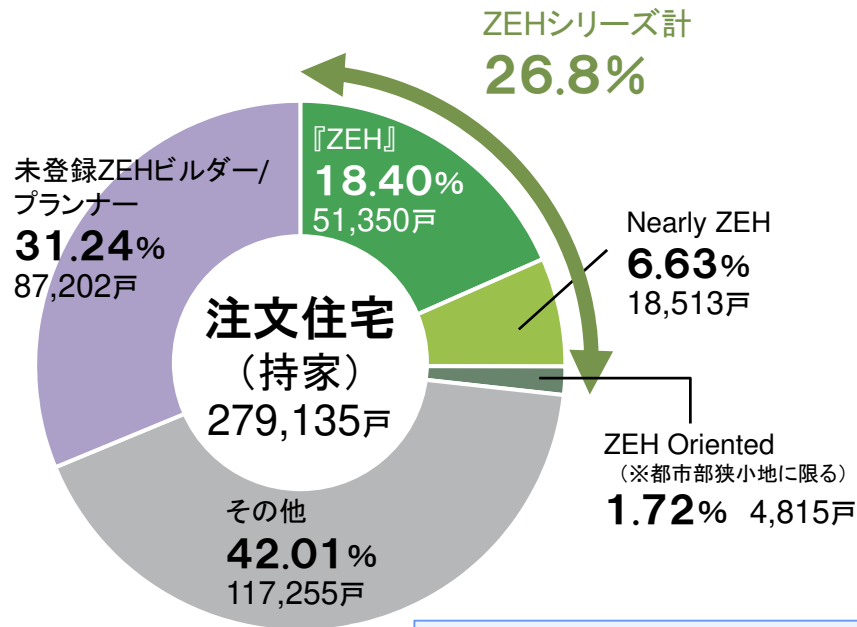
※(出典) 2023年10月27日 総務省統計局『小売物価統計調査 2023年10月』

Copyright © ITOCHU KENZAI LTD. ※(出典) 2023年5月16日 日本経済新聞『家庭の電気代値上げ、6月から14~42% 東電など7社』

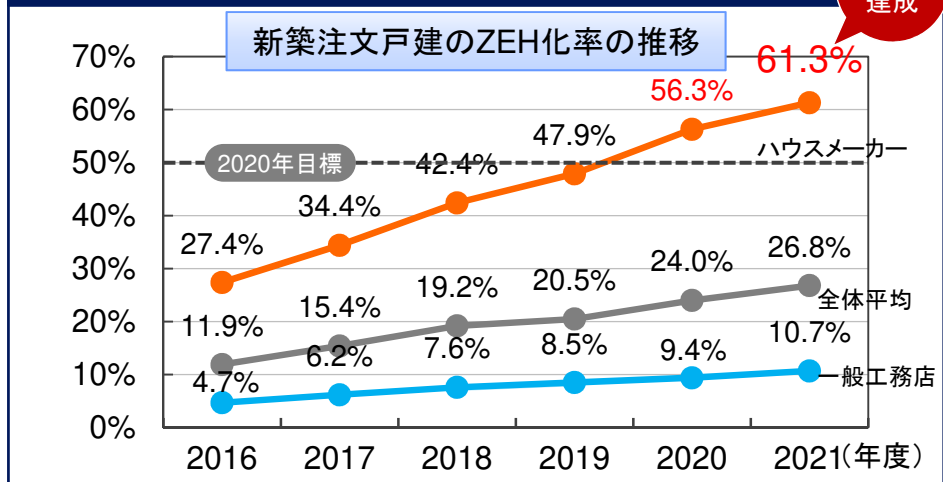
15 2021年度のZEHビルダー等におけるZEH着工数・割合

◇2021年度のZEHビルダー／プランナーにおけるZEH着工数・割合は、住宅の年間着工棟数に対して、ZEHビルダー／プランナー実績報告の集計値が占める割合は以下の通り。

注文住宅（持家）



再生可能エネルギーの導入拡大



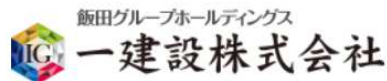
大手住宅企業はZEHがほぼ標準の時代に (大手住宅企業14社の2022年度ZEH普及率(北海道以外))

一条工務店	99%	サンヨーホームズ	100%	住友林業	79%	日本ハウスホールディングス	57%	ヤマダホームズ	27%
積水ハウス	93%	旭化成ホームズ	81%	パナソニックホームズ	80%	大和ハウス工業	86%	タマホーム	3%
セキスイハイム	94%	トヨタホーム	82%	三井ホーム	79%	ミサワホーム	77%		

16 大手ハウスメーカー、ビルダー ZEH標準化を発表



積水ハウスが「ZEH最上位等級仕様」を戸建て・賃貸で4月1日から標準化あり
ZEH水準の「断熱等性能等級5」、
「一次エネルギー消費量等級6」に対応



ちょうどいい家。

飯田GH 一建設株式会社 4月より
断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6を「戸建」の超ドいい性能に決定

市場に、ZEH水準が一気に拡大か、さらなる提案も
2023年2月10日 閣議決定「GX実現に向けた基本方針」
の中で、150兆円の資金投入、内訳は77兆円がEVグリッド



ニチコン、V2Hの過去約10年の累計生産1.8万台も
今後3年で4.8万台の販売目標！

17 改正建築物省エネ法等の施行スケジュール

(1) 公布日から3月内 (2022年9月1日施行)

- 住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度

(2) 公布日から1年内 (2023年4月1日施行)

- 住宅トップランナー制度の拡充
- 省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化 等

(3) 公布日から2年内 (2024年4月1日施行)

- 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示
- 再エネ利用促進区域制度
- 防火規制の合理化 等

(4) 公布日から3年内 (2025年4月1日施行予定)

- 原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
- 構造規制の合理化
- 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し(4号特例の縮小)
- 二級建築士の業務独占範囲の見直し 等

18 省エネ性能表示制度が2024年4月開始 性能の高さを星の数などでラベル表示

- ◇2025年4月から新築建築物に省エネ基準への適合が義務化されるのに先立ち、省エネ性能をラベル表示する「省エネ性能表示制度」が2024年4月から始まる。
- ◇これは住宅などの販売・賃貸時に広告などへの省エネ性能の表示を求めるもの。
- ◇現在、省エネ基準の義務化を知っている人の割合は3割弱にとどまっているが、新制度の普及により省エネ住宅への関心が高まることが期待される。

住宅の省エネ性能や、省エネ水準の達成度が記されています。

2025年新築建築物省エネ基準適合義務化の認知率

1 エネルギー消費性能

星のマークが増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

2 断熱性能

家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

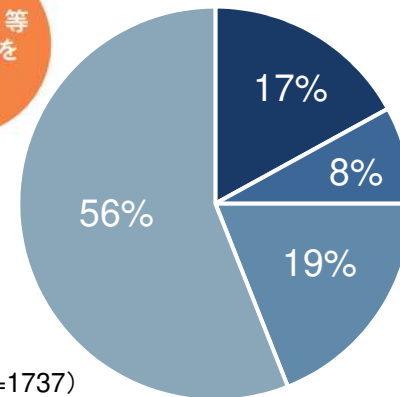
3 目安光熱費*

年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

※目安光熱費は任意項目です。



物件サイト等でラベルをCheck!



- 言葉も内容も知っていて、関心がある
- 言葉も内容も知っているが、関心はない
- 言葉も聞いたことがあるが、内容は知らない
- 言葉を聞いたことはない

※「住宅購入・建築検討者調査(2022年)」(リクルート)より。

第三者評価 BELS (ベルス)

第三者機関が、その住宅のエネルギー消費性能や断熱性能を評価・表示する制度であり、第三者機関の審査を受けた後に評価書等が交付されます。

ZEH(ゼッチ)水準

2030年以降の新築住宅がめざす省エネ性能の水準(予定)であり、エネルギー消費性能が星3つ、かつ断熱性能が5以上の場合に達成となり、チェックマークがつきます。

ネット・ゼロ・エネルギー※

ZEH水準を達成したうえで、太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支が一定の基準以下となる場合に達成となり、チェックマークがつきます。

19 2025年4月から4号特例が変わります

国土交通省

2022年10月版

設計者・工務店の皆様へ

2025年4月(予定)から 4号特例が変わります

Point

省エネ基準の適合義務化に併せて

木造戸建住宅を建築する場合の建築確認手続きが見直されます



「4号特例」見直し3つのポイント

1

「建築確認・検査」
「審査省略制度」の
対象範囲が
変わります

2

確認申請の際に
構造・省エネ関連の
図書の提出が
必要になります

3

2025年
4月に
施行予定です

Point

※「審査省略制度(いわゆる「4号特例」)」とは・・・
建築基準法第6条の4に基づき、建築確認の対象となる木造住宅等の小規模建築物(建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物)において、建築士が設計を行う場合には、構造関係規定等の審査が省略される制度です

詳細は裏面をご覧ください

木造建築物を建築する場合の 建築確認手続きが見直されます

2022(令和4)年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号)により、原則として、住宅を含む全ての建築物について、**省エネ基準への適合が義務付けられます。**

同法では、**建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の縮小**が措置され、建築主・設計者の皆さまが行う建築確認の申請手続き等も変更されます

1 「建築確認・検査」「審査省略制度」の 対象範囲が変わります



2 確認申請の際に構造・省エネ関連の 図書の提出が必要になります



●今後、建築基準法施行規則において、申請に必要な図書の種類と明示すべき事項を規定する予定(2023(令和5)年秋頃)です。

3 2025(令和7)年4月に施行予定です

●「省エネ基準への適合義務化」及び「建築確認・検査や審査省略制度の対象範囲の見直し」に係る改正は、**2025(令和7)年4月に施行予定です。**

●今般の法改正に関する法令(政令、省令、告示)に関する情報、マニュアル・ガイドライン、説明会・講習会の開催情報、説明資料・動画など、改正に関する最新情報については、国土交通省のホームページでご確認いただけます。



発行：国土交通省 住宅局 建築指導課・参事官(建築企画担当)付(総則班) TEL:03-5253-8111

木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための
必要な壁量等の基準（案）の概要

改正される仕様規定

1. 必要な壁量に関する規定（建築基準法施行令第46条第4項等関連）【改正】

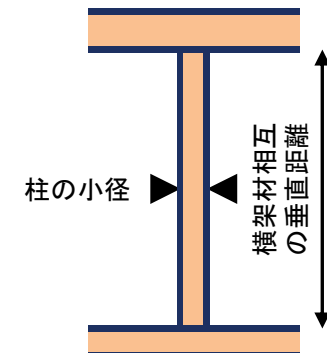
- ＜方法①＞ 荷重の実態に応じて算定した必要壁量により確かめる方法
- ＜方法②＞ 必要壁量表（ZEH水準等の数値）により確かめる方法
- ＜方法③＞ 構造計算により安全性を確認する場合、壁量計算を省略可

2. 柱の小径に関する規定（令第43条第1項関連）【改正】

3. 設計上の留意事項

ZEH水準等の建築物において設計上配慮が望ましいものとして、
住宅性能表示制度の評価方法基準で求める規定

- (1) 床組等の検討⇒水平構面の設計
- (2) 接合部の設計⇒胴差と柱の接合部等の設計
- (3) 横架材及び基礎の検討



ZEH水準の省エネ住宅が普及する中で、必要壁量が多くなる、柱の小径も厳しくなる
等、高倍率の耐力壁の採用、さらに300㎡未満の住宅においても、許容応力度計算を
採用する方向性へ動く可能性

21 こどもエコすまい支援事業の概要

令和4年度補正予算：1500億円
令和5年度当初予算：209.35億円

1 制度の目的

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯※による高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯:夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(年齢はいずれも令和4年4月1日時点)

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
OZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸もしくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は除外とする。	100万円/戸

住宅のリフォーム*

対象工事	補助額
①住宅の省エネ改修 ②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等(①の工事を行った場合に限る。)	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸※ ※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸
※住宅の断熱性能向上のための先導的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。	

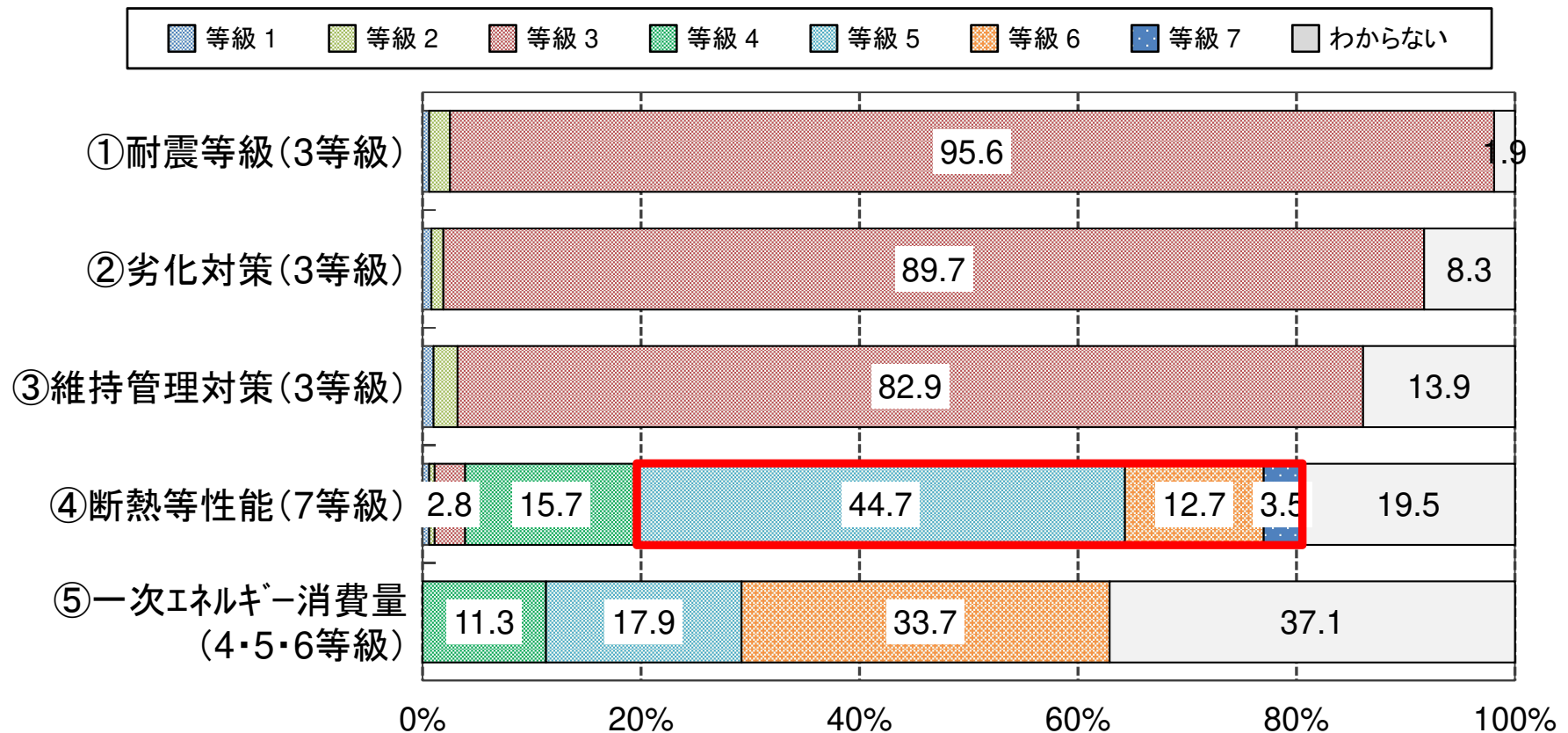
- ✓ こどもエコすまい支援事業の効果で、**ZEH水準の省エネ住宅は2022年比で2倍以上の伸び**。2021年が約25%が、**直近では推定で6割くらいに急上昇**。
- ✓ 2021年実施した「こどもみらい住宅支援事業」は100億円/月のペースで予算が使われたが、「こどもエコすまい支援事業」は、**約200億円/月のペースで使われている**。
- ✓ エネルギー価格、電気代高騰が背景にあると思うが、**正直なところ、ここまでのスピードでZEH水準の省エネ住宅の普及が急速に進むとは思わなかった**。

(国土交通省 石坂聡住宅局長談 建設専門記者会の共同インタビューにて)

22 住宅性能表示の採用状況 住団連調査より

- ◇住宅性能表示の平均等級では、「わからない」が多数を占める「一次エネルギー等級」と、今年度(2022年度)から新たに「6・7等級」が施行される「断熱等性能」を除いて、いずれの表示項目においても最高位の等級を採用する割合が高い。
- ◇「断熱等性能」は等級5(44.7%)が最も高くなっている。

住宅性能表示制度による等級



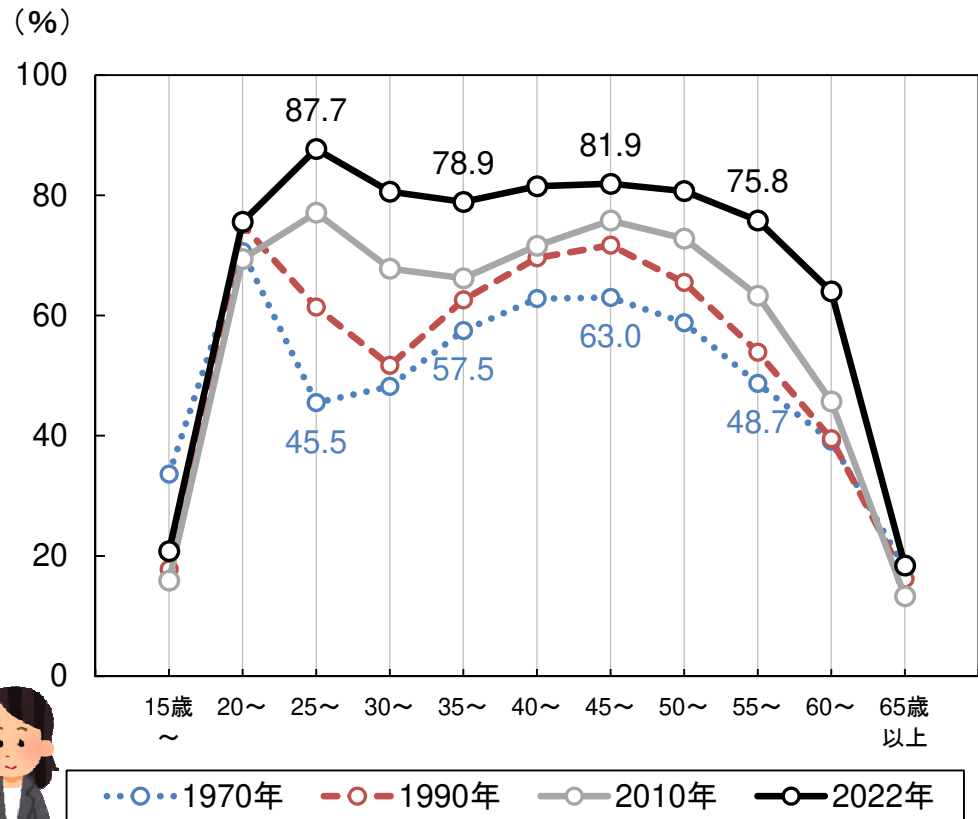
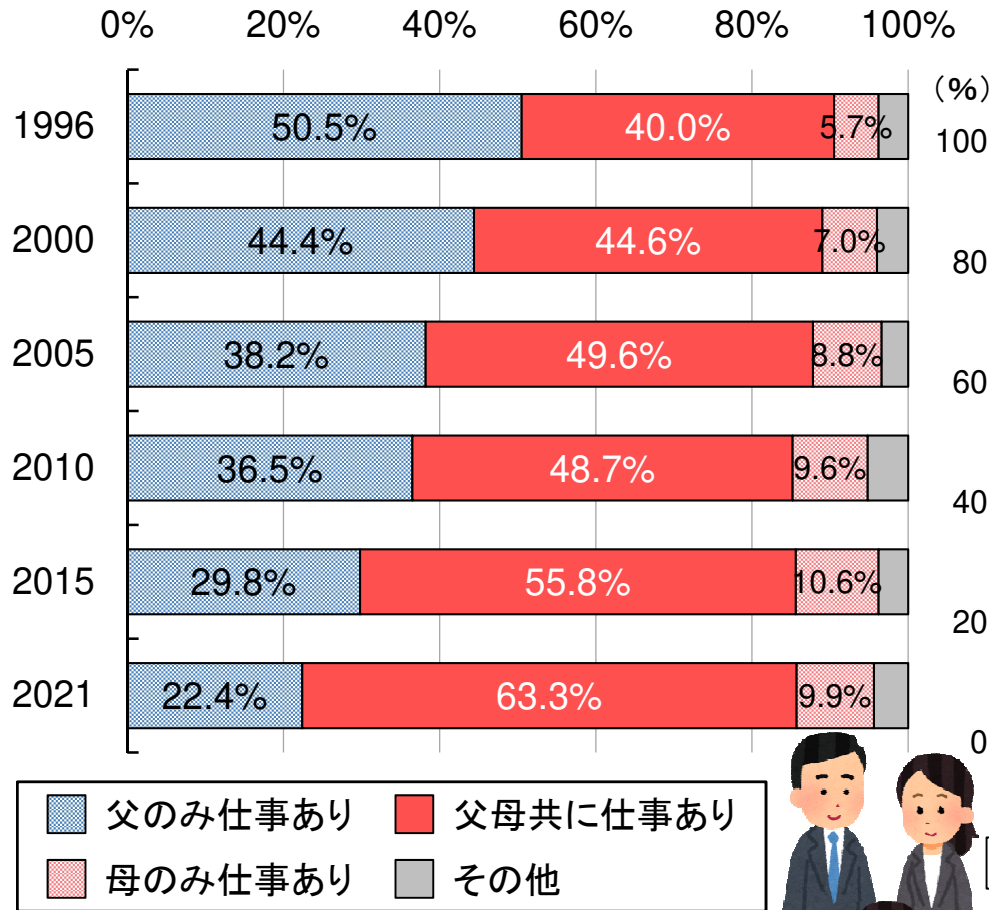
(注)不明除く

※一次エネルギー等級は4~6級のみとなっている

23 家事楽・掃除楽・片付け楽の水回りリフォームを！

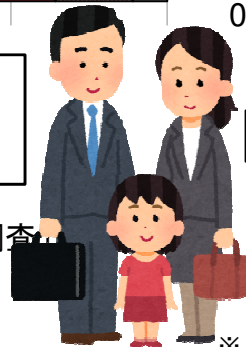
子育て世帯(18歳未満の児童のいる世帯)
の7割は今や母親が就業

女性の年齢階級別労働力率
M字カーブはほぼ解消



(出典)厚生労働省「国民生活基礎調査」

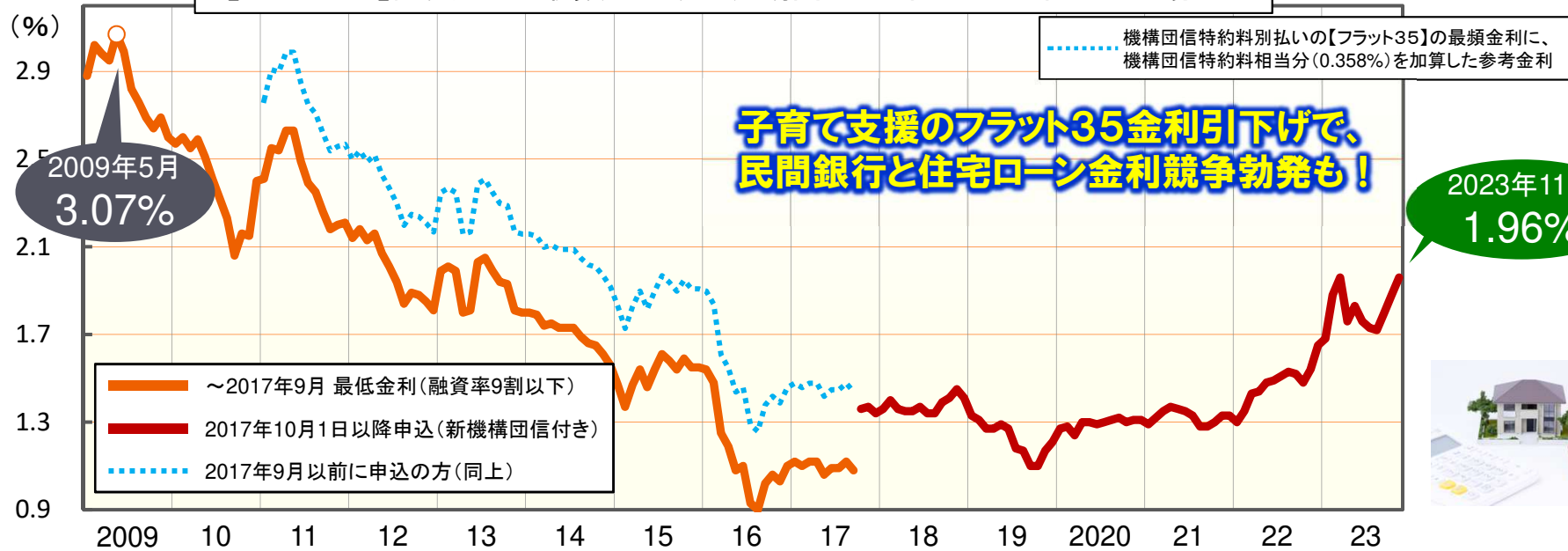
(出典)総務省統計局「労働力調査」



24 史上最低水準がつづく住宅ローン金利

◇【フラット35】は、2017年10月1日申込受付分から団信付きの住宅ローンに制度変更。

【フラット35】融資金利(最頻金利、返済期間が21年以上35年以下の場合)



【計算例】借入額3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利年1.96%の場合

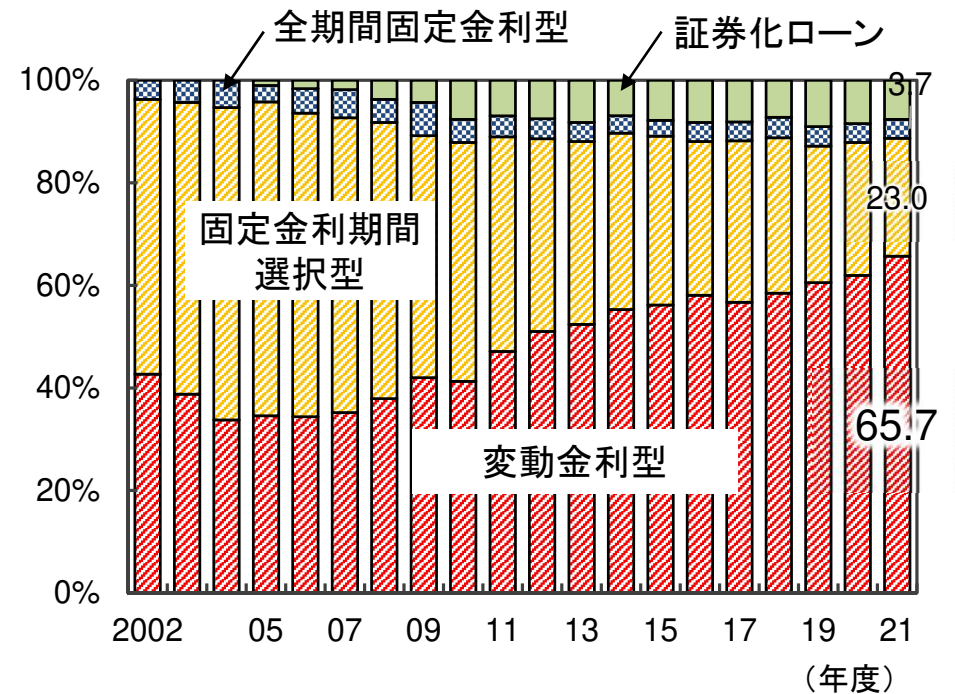
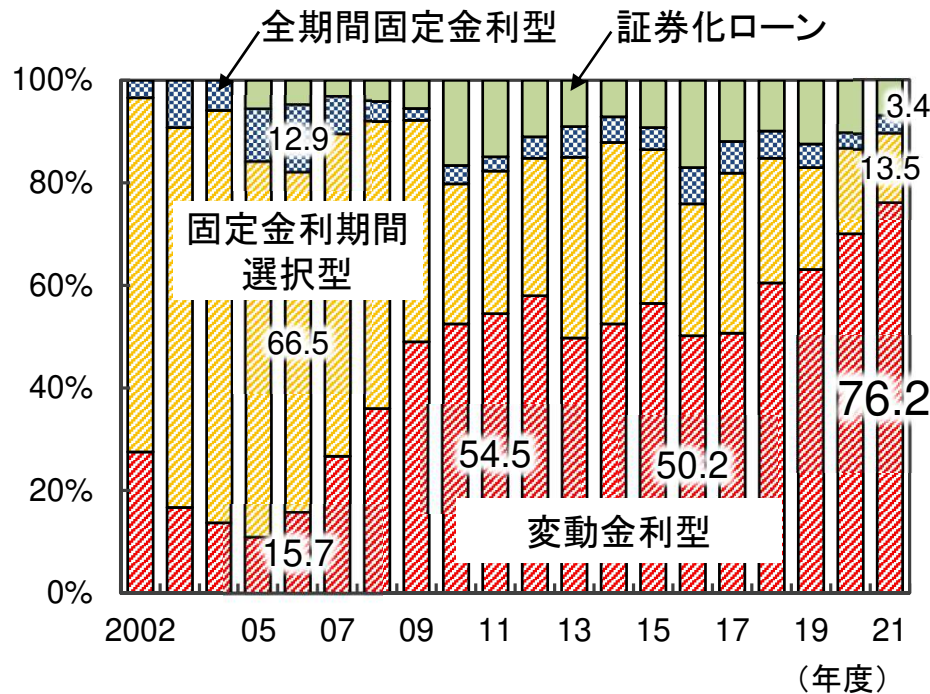
	【フラット35】	【フラット35】S <small>2022年10月以降 ZEH+長期優良住宅</small>		【フラット35】S(金利Aプラン)	
借入金利	全期間年1.96%	当初10年間 年1.46%	11年間以降 年1.96%	当初10年間 年1.71%	11年間以降 年1.96%
毎月の返済額	全期間98,764円	当初10年間 月91,268円	11年間以降 月96,737円	当初10年間 月94,972円	11年間以降 月97,760円
総返済額	41,480,652円	39,973,132円		40,724,558円	
【フラット35】との比較(総返済額)		▲1,507,520円		▲756,094円	

25 住宅ローンの金利タイプ別割合の推移

変動金利型の割合が増加

①新規貸出額

②貸出残高



(備考) 1. 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」2. 新規貸出額には、資金の借換えを含む。
(2023年3月) により作成。

固定型、住宅金融支援機構の「フラット35」、2023年4月の最多金利が年1.76%
 変動型、メガバンクの最優遇金利が0.375%と過去最低水準
 その金利差1.385ポイは、住宅ローンの平均像「借入額3500万円・35年返済」で
 みると、毎月返済額で約23,000円、総返済額で約955万円の差に相当



1. 住宅業界の動向

2. 令和6年度 予算概算要求 及び
令和5年度 補正予算案の概要

3. 住宅業界が抱える課題

26 我が国のGX実現に向けて

「投資促進策」の具体化に向けた方針②

- 企業の予見可能性を高め、GX投資を強力に引き出すため、
 - ① 今後10年間の具体的な「分野別投資戦略（道行き）」を年末までにブラッシュアップ・確定。
 - ② その中で、2050年カーボンニュートラルを見据えた「先行5か年アクション・プラン」を策定する。
- GX実行会議及び専門家の知見を活用する仕組みを経て取りまとめ、これらに基づき、具体的な施策を実行していく。

エネルギー供給側 約50兆円～

<エネルギー転換部門のGX>

- 再生可能エネルギー※1 約20兆円～
- 次世代ネットワーク※1 約11兆円～
(系統・調整力)
- 次世代革新炉 約1兆円～
- 水素・アンモニア 約7兆円～
- カーボンリサイクル燃料 約3兆円～
- CCS 約4兆円～ 等

脱炭素電源の投資促進に向けた
長期脱炭素電源オークションも新たに整備

※1：再エネについてはFIT・FIP、系統については託送回収といった既存制度を活用しつつ、ペロブスカイト太陽電池の開発等の革新的技術開発などは、新たな投資促進策で対応。

エネルギー需要側 約100兆円～

<くらし関連部門のGX> 約60兆円～※2

※2：一部重複あり。

- 住宅・建築物 約14兆円～
- 自動車・蓄電池 約34兆円～
- 脱炭素目的のデジタル投資 約12兆円～

<産業部門のGX> 約70兆円～※2

- 素材（鉄鋼・化学・セメント・紙パ） 約8兆円～
- 自動車・蓄電池 約34兆円～（再掲）
- 脱炭素目的のデジタル投資 約12兆円～（再掲）
- ゼロエミッション船舶（海事産業） 約3兆円～ 等

*金額については暫定値であり、それぞれ一定の仮定を置いて機械的に算出したもの。今後変わる可能性がある点に留意。プロジェクトの進捗等により増減もあり得る。

27 我が国のGX実現に向けた「投資促進策」（経済産業省）

くらし関連部門のGX実現に向けた「投資促進策」の方向性

- くらし関連部門のGX推進は、経済社会全体で見た削減効果、産業競争力強化・経済成長につながるだけでなく、各家庭で見れば、省エネルギーによる光熱費低減や、快適性向上にもつながる。
- こうしたGXによる果実を国民が実感できるように、投資促進策を講じていくことが必要。
- 断熱性能に優れた窓改修、高効率給湯器（ヒートポンプ等）、次世代自動車等の支援に、来年度100万件の国民のニーズに応えられるよう、必要な措置を講じていく。

【具体的な投資促進策のイメージ（現在講じているものも含む）】

断熱

- ✓ 断熱性能に優れた窓改修支援

住まいで、窓・ドアから出入りする熱が約58%（夏は約73%）
来年度は、今年度の2倍にあたる40万戸超の予算措置。



給湯

- ✓ 高効率給湯器（ヒートポンプ等）の購入支援

欧州等で注目される、家庭向け高効率給湯器。既築住宅における給湯器のリプレースを支援。

来年度30万戸超の改修ニーズに対応できるよう、措置。

※ 高効率給湯器の既築住宅向け年間需要の過半に対応



乗用車

- ✓ クリーンエネルギー自動車購入支援（CEV補助金）
- ✓ 充電・充填インフラ整備

対象となる次世代乗用車について、最大85万円の補助。足下で12万台のところ、来年度17万台を目指す。



住宅全般

- ✓ ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の購入・リフォーム支援
- ✓ FIT等による家庭用太陽光発電、蓄電池の導入促進

新築住宅を購入等する個人に対し、最大100万円/戸の支援。

省エネの強化や太陽光発電の利用等により、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる。



出所：住宅メーカー等各社公表資料を基に作成

28 需要側を含む社会全体でのGXの推進（環境省）

需要側を含む社会全体でのGXの推進

資料2



環境省として、新たな国民運動「デコ活」※を推進し、
脱炭素製品等の需要を喚起するため、関連施策を総動員

地域・ 暮らし

◆ **地域の脱炭素の取組を後押しし、脱炭素需要の面的創出、地域への貢献・経済成長の実現**

- 自営線マイクログリッドを構築する地域等において、再エネ・省エネ・蓄エネ等の排出削減効果の高い主要な脱炭素製品・技術の導入を支援（特定地域脱炭素移行加速化交付金 60億円）

◆ **住宅・建築物の脱炭素化を支援し、ストック性能向上、競争力強化**

- 2030年度の家庭部門からのCO2排出量約7割削減等に向けて、既存住宅における熱損失が大きい窓の断熱改修を支援（断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援 1,170億円）

バリュー チェーン

◆ **物流の脱炭素化を通じ、運輸部門等の排出削減、競争力強化**

- 運輸部門の排出削減、価格低減による産業競争力強化・経済成長に向けて、商用車（トラック・タクシー・バス）の電動化を支援（商用車の電動化促進事業 341億円）

◆ **事項要求：産業競争力強化・経済成長及び排出削減効果が高いGXの促進**

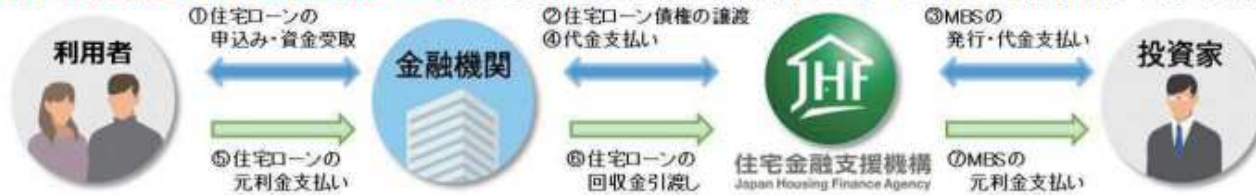
- 排出削減が困難な産業に裨益する**資源循環投資**（サーキュラーエコノミー）等

※デコ活とは、二酸化炭素（CO2）を減らす（DE）脱炭素（Decarbonization）と、環境に良いエコ（Eco）を含む“デコ”と活動・生活を組み合わせた新しい言葉

「こども未来戦略方針」の内容を踏まえ、子育て世帯等が無理なく質の高い住宅を取得できる環境を整備するため、住宅金融支援機構の提供する「フラット35」等について、金利の引下げ等の制度見直しを行う。

<現行制度の概要>

- 民間金融機関が提供した住宅ローンを住宅金融支援機構が買い取ることで、国民に根強い需要のある「全期間固定金利の住宅ローン(フラット35)」の普及を支援。
- 住宅金融支援機構は、自らが発行する債券(MBS)によって投資家から買取資金を調達することで、国費によらない自主的な財源確保を実現(住宅ローンの証券化)。
- さらに、省エネ性・耐震性などの質の高い住宅を対象とした住宅ローン(フラット35S)や、子育て支援や空き家活用などの地方公共団体の施策と連携した住宅ローン(フラット35地域連携型)については、金利の引下げを実施。



●フラット35の融資要件

資金用途	本人又は親族が居住する住宅*の建設資金(新築)若しくは購入資金(新築・既存) ※セカンドハウスを含む	返済期間	15年以上 35年以内
融資対象となる住宅	・床面積：一戸建て住宅 70㎡以上、マンション 30㎡以上 ・住宅の省エネ性能や耐火性能等について、機構が定める技術基準に適合	金利	全期間固定 (R5.8金利:1.72%)

●フラット35S等による金利引下げ

フラット35S (「省エネ性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・変異性」のいずれかの性能が優れた住宅)			フラット35地域連携型 (地方公共団体の施策と連携)	
性能が優れた住宅	性能が特に優れた住宅	性能が極めて優れた住宅	UIターン支援、地域産材利用 など	子育て支援、空き家活用
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.5% 6~10年目 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等の優れた木造住宅(ZEH等)の整備等に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

グループの構築



共通ルールの設定

- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

地域型住宅の整備

【補助対象】

認定長期優良住宅

ZEH・Nearly ZEH

認定低炭素住宅

ZEH Oriented

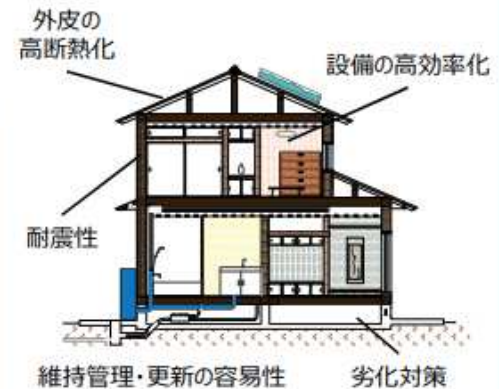
+

【加算措置】①～④の併用が可能

- ①地域材加算
・柱・梁・桁・土台の過半又は全てに地域材を使用
- ②和の住まい加算(地域住文化加算)
・地域の伝統的な建築技術を活用
- ③三世帯同居加算/若者・子育て世帯加算
・玄関・キッチン・浴室又はトイレのいずれか2つを複数箇所設置
・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯
- ④バリアフリー加算
・バリアフリー対策を実施

【補助限度額】 140万円/戸等

補助対象となる住宅のイメージ

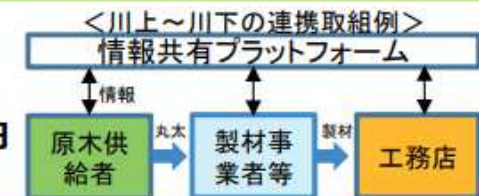


安定的な木材確保に向けた取組

【補助対象、補助率、補助限度額】

・体制整備等に係る費用 定額等※ 1000万円

※既存システム等の導入は補助率1/2以内



2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の脱炭素化をさらに推進するとともに、国際的な規制の潮流に対応するため、ライフサイクルカーボンをよりの確に算出・評価する先導的な事業等へ重点的に支援を行う。

<現行制度の概要>

○ サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)

CO2の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に寄与する先導的な技術が導入されるリーディングプロジェクトを支援

○ サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)

構造・防火面等に関して先導的な設計・施工技術が導入される木造建築物の整備に対して支援

○ LCCM住宅の整備の推進

使用段階のみならず資材製造や建設段階等におけるCO2排出量の削減、長寿命化を図りつつ、創エネルギーにより、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO2排出量をマイナスとするLCCM住宅*に対して支援 ※ライフサイクルカーボンマイナス住宅

ライフサイクルカーボンを算出・評価する取組への重点支援



+

- ・構造・防火面の先導的な技術の導入
- ・建築生産システムの先導性
- ・法令上特段の措置を要する規模
- ・多数の者の利用又は技術の公開

■11階建ての純木造高層耐火建築物

この他、新たな木造建築技術を導入するための実験棟の整備へも支援。

■太陽光発電パネル+太陽熱給湯集熱パネル

■地域木材等の利用
■高炉セメントコンクリート使用

引用元：LCCM住宅研究・開発委員会

<補助率> 1/2 等
<限度額> 原則5億円(さらに事業内容に応じて、以下の条件)
省CO2先導型：新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5% 等
木造先導型：建設工事費の15% 等

<補助率> 1/2
<限度額> 戸建住宅 140万円/戸
共同住宅 75万円/戸

令和5年度予算において、住宅の省エネ改修に係る支援メニューの見直しを行ったところ、改修に要する費用の実態等を踏まえて、省エネ改修の推進に向けて支援を強化する。

<現行制度の概要>

住宅(交付金及び補助金(直接補助))

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3 (直接補助の場合は国1/3)
公共実施：国1/2

省エネ設計等・省エネ改修(建替えを含む)

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。

※ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。

※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

※国による直接補助は、令和6年度末までに着手したものであって、改修による省エネ性能がZEHレベルとなるものに限定する。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

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

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



建築物(交付金)

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。

※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)

※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%

公共実施：国11.5%

■ 補助限度額 (国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援を行う。

<現行制度の概要>

事業概要

【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

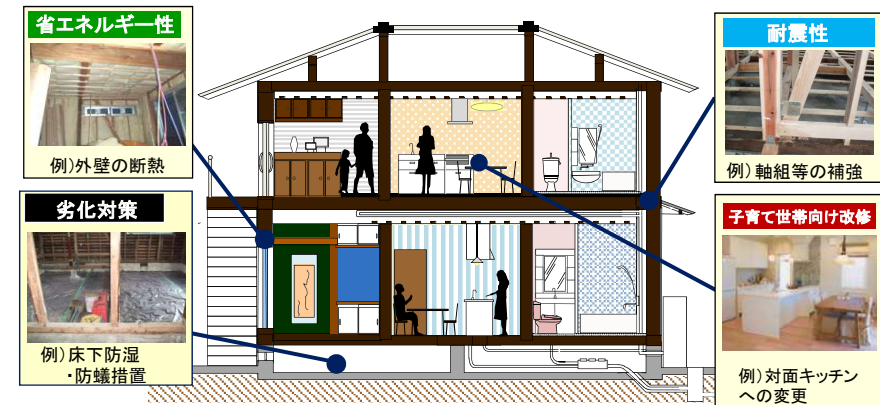
【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合
若者・子育て世帯が工事を実施する場合
既存住宅を購入し工事を実施する場合
一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合
⇒ 上記の限度額に、50万円/戸を加算

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 性能向上等

・耐震性	・劣化対策	・省エネルギー性
・維持管理・更新の容易性	・バリアフリー性	・可変性
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修



効果

○ 良質な既存住宅ストックの形成

○ 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

○ 子育てしやすい生活環境の整備 等

断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO₂加速化支援事業
(経済産業省・国土交通省連携事業)

【令和6年度要求額 117,000百万円 (令和4年度第2次補正予算額 9,967百万円)】

暮らし関連分野のGXを加速させるため、断熱窓への改修による即効性の高いリフォームを推進します。

1. 事業目的

- ・既存住宅の早期の省エネ化により、エネルギー費用負担の軽減、健康で快適な暮らしの実現、2030年度の家庭部門からのCO₂排出量約7割削減(2013年度比)に貢献し、暮らし関連分野のGXを加速させる。
- ・先進的な断熱窓の導入加速により、価格低減による産業競争力強化・経済成長と温室効果ガスの排出削減を共に実現。
- ・2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保に貢献。

2. 事業内容

①既存住宅における断熱窓への改修を促進し、暮らし関連分野のGXを加速させるため、以下の補助を行う。

既存住宅における断熱窓への改修

補助額：工事内容に応じて定額(補助率1/2相当等)

対象：窓(ガラス・サッシ)の断熱改修工事

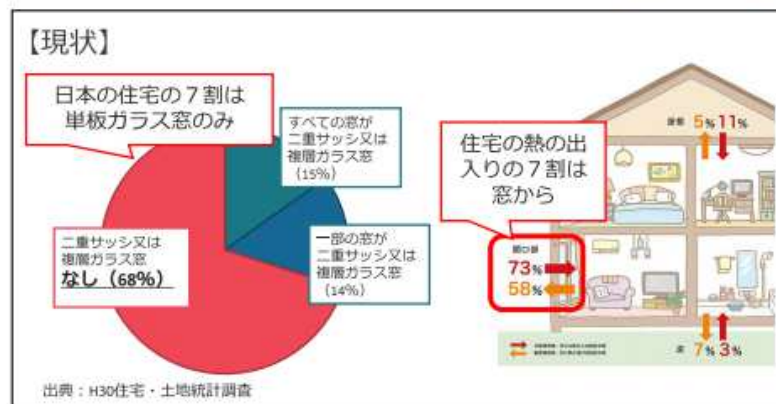
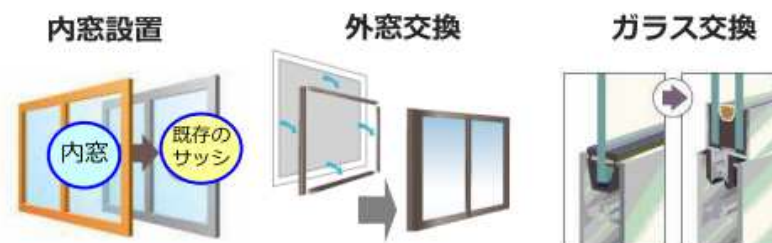
(熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)

②本補助事業の運営に必要な、データ管理・分析等の支援を行う。

3. 事業スキーム

- 事業形態 ①間接補助事業 ②委託事業
- 補助対象・委託先 ①住宅の所有者等 ②民間事業者・団体
- 実施期間 令和4年度～

4. 補助事業対象の例



お問合せ先：環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室 電話：0570-028-341

内窓プラマードUは Low-E (Arガス入) 一択！

4～7地域 単板ガラス仕様との比較

ガラス仕様	Uw	サイズ	公表価格 (23.1月 改定後)	想定:EU 向け価格 (公表×0.7 +施工費)	先進的窓リノベ事業		先進的窓リノベ事業		こどもエコすまい (4・5・7地域)			
					Sグレード ~1.5		Aグレード ~1.9		ZEH: ~2.3 省エネ: ~3.5			
					材工	補助額	EU 負担額	補助額	EU 負担額	補助額	EU 負担額	
				補助率		補助率		補助率				
LowE (ガス入り)	~1.5	大	185,000	149,500	84,000	56%	65,000					
		中	100,800	86,600	57,000	66%	29,600					
		小	53,100	52,200	36,000	69%	16,200					
LowE	~1.9	大	162,900	134,000	対象外		69,000	51%	65,000	31,000	23%	103,000
		中	87,700	77,400	対象外		47,000	61%	30,400	24,000	31%	53,400
		小	49,500	49,700	対象外		30,000	60%	19,700	20,000	40%	29,700
単板	~3.5	大	94,200	85,900	対象外		対象外		23,000	27%	62,900	
		中	51,700	52,200	対象外		対象外		18,000	34%	34,200	
		小	34,000	38,800	対象外		対象外		15,000	39%	23,800	

- ✓ 単板ガラスと比較してもLow-Eが有力
- ✓ 大・中・小 混在する物件ならガス入り

戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）化等支援事業
（経済産業省・国土交通省連携事業）

【令和6年度要求額 7,550百万円（6,550百万円）】

戸建住宅のZEH、ZEH+化、高断熱化による省エネ・省CO2化を支援します。

1. 事業目的

- エネルギーの自給自足により災害にも強く、ヒートショック対策にもなるZEH（ゼッチ）の更なる普及、高断熱化の推進。
- エネルギー価格高騰への対応にも資する、現行の省エネ基準に適合しない既存住宅の断熱性能向上による省エネ・省CO2化。
- 2030年度に目指すべき住宅の姿としては、新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す。2030年度の家庭部門からのCO2排出量約7割削減（2013年度比）に貢献することを目指す。
- 2050年のカーボンニュートラル達成に向けて脱炭素社会の推進。

2. 事業内容

（1）戸建住宅のZEH、ZEH+化、高断熱化による省エネ・省CO2化を支援するため、以下の補助を行う。

- ①戸建住宅（注文・建売）において、ZEH※の交付要件を満たす住宅を新築する者に対する定額補助：55万円/戸
 - ②ZEH以上の省エネ、設備の効率的運用等により再エネの自家消費率拡大を目指した戸建住宅（ZEH+）に対する定額補助：100万円/戸
 - ③上記②のZEH+のうち、断熱等性能等級6以上の外皮強化に追加補助：25万円/戸等
 - ④上記①、②の戸建住宅のZEH、ZEH+化に加え、蓄電システムを導入、低炭素化に資する素材（CLT（直交集成板））を一定量以上使用、又は先進的再エネ熱利用技術を活用する場合に別途補助：蓄電システム2万円/kWh（上限額20万円/台）等
- （2）既存戸建住宅の断熱リフォーム：補助率1/3以内（上限120万円/戸。蓄電システム、電気ヒートポンプ式給湯機等に別途補助）

（3）省エネ住宅の普及拡大に向けた課題分析・解決手法に係る調査検討を行う（委託）

※「ZEH」は、快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化（断熱等性能等級5に相当。）と高効率設備によりできる限りの省エネルギー（一次エネルギー消費量等級6に相当。）に努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅。

3. 事業スキーム

- 事業形態 委託事業／間接補助事業
- 補助対象・委託先 住宅取得者等
- 実施期間 令和3年度～令和7年度

お問合せ先： 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室

電話：0570-028-341

4. 補助対象の例



- ①ZEH補助対象
- ②ZEH+：3要素のうち2要素以上を採用

(2) 断熱リフォーム



住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業
令和6年度概算要求額 72億円（68億円）資源エネルギー庁
省エネルギー・新エネルギー部
省エネルギー課

事業の内容

事業目的

大幅な省エネ実現と再エネの導入により、年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指した住宅・建築物のネット・ゼロ・エネルギー化を中心に、民生部門の省エネ投資を促進することを目的とする。

事業概要

- (1) ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH：ゼッチ）の実証支援
超高層の集合住宅におけるZEH化の実証等により、新たなモデルの実証を支援する。
- (2) ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB：ゼブ）の実証支援
ZEBの設計ノウハウが確立されていない民間の大規模建築物（新築：1万m²以上、既築：2千m²以上）について、先進的な技術等の組み合わせによるZEB化の実証を支援し、その成果の横展開を図る。
- (3) 次世代省エネ建材の実証支援
既存住宅における消費者の多様なニーズに対応することで省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援する。
- (4) 賃貸集合住宅の省エネ化支援
既存賃貸集合住宅への省エネタイプの給湯器の導入を支援する。

事業スキーム（対象者、対象行為、補助率等）



成果目標

令和3年度から令和7年度までの5年間の事業であり、最終的には2030年度における省エネ見通し（約6,200万kl削減）達成に寄与する。
令和12年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す。

38 デフレ完全脱却のための総合経済対策のポイント

3つの狙い - 主要施策例

※税制措置については、令和6年度税制改正で検討・結論

国民生活を 守り抜く	①物価高により厳しい状況にある生活者・事業者支援	2024年4月末まで燃料油の激変緩和対策を継続。 2024年4月末まで、電気・ガスの激変緩和措置を継続。
	<p>既に住宅ローン控除を利用している人は1万円の住民税の減税のみ？</p> <p>②家庭等の省エネ促進</p>	<p>低所得世帯に対する計10万円の所得支援の給付。 一人当たり4万円の所得税・住民税減税等を通じ、国民の可処分所得を増加。※</p> <p>エネルギーコスト上昇への耐性を強化。 断熱窓への改修、高効率給湯器の導入、高い省エネ性能を有する住宅の取得等を支援。</p>
地域を活性化する、 人を育み、	③教育DXフロンティア戦略	各都道府県に基金を設置し、1人1台端末を計画的に更新。 生成AI等の利活用の可能性を含め、個別最適な学びのサポートを行う仕組の構築に向けた検討を加速。
	④リ・スキリングの支援	構造的賃上げの実現に向け、デジタル分野等でのスキル獲得を支援。 業種別に、個人向けのリ・スキリング支援を拡充強化。
	⑤半導体等の国内生産拠点整備支援	先端・次世代半導体や蓄電池の国内生産拠点の整備、関連産業及び人材の集積・育成等を通じて、地方経済を活性化。
海外の活力を取り込む、 世界に出て、	⑥医療・介護・こども政策DX	DX化を推進し、利用者の利便性向上、働き手の負担軽減、サービス提供の効率化を図る。 オンライン診療、介護ロボット等の導入・普及、プッシュ型子育て支援の拡大。
	⑦農林水産品・食品や中小企業の輸出振興	円安を活かし、農林水産品・食品や中小企業の製品の輸出を拡大。 *農林水産品・食品：5兆円（2030年）、中小企業：1万者 地方における賃上げの原資確保や所得拡大につなげる。
	⑧宇宙政策の戦略的強化	JAXA法の改正、「宇宙戦略基金」の創設、基幹ロケットの開発など、宇宙政策を強化。 準天頂衛星システムの整備を加速し、自動運転の社会実装など、新たなサービスを産業化。災害時の通信手段を確保。



39 「デフレ完全脱却のための総合経済対策」について

2. エネルギーコスト上昇に対する経済社会の耐性の強化

更なる省エネの促進や再エネの導入など、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組を加速し、化石燃料の海外依存を引き下げ、エネルギーコスト上昇に対する経済社会の耐性を強化する。

企業や家庭における省エネを更に促進する。企業に対しては、工場等における省エネ設備の導入を複数年度にわたり支援するとともに、中小企業向けの省エネ診断を推進する。家庭に対しては、子育て世帯や若者夫婦世帯の省エネ住宅の取得の支援を行うとともに、省エネ改修、断熱窓への改修、高効率の給湯器の導入支援をワンストップの窓口を設置して進める。企業と家庭共通である運輸部門のCO₂排出削減のため、クリーンエネルギー自動車、充電・水素充てんインフラ等の導入や、合成燃料（e-fuel）の早期商用化を目指した実証研究を支援する。



- ・ 高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」（経済産業省）
- ・ 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO₂加速化支援事業（環境省）
- ・ 既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業（経済産業省）
- ・ 質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援（国土交通省）

40 「デフレ完全脱却のための総合経済対策」に盛り込まれた住宅関連の事業

国土交通省	質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援（補正予算：2,100億円）
	建設業にける適切な労務費や賃金行き渡りの確保
	省エネ性能の高い住宅に低利で融資しやすくするための住宅金融支援機構による政府保証債の発行 補正予算：13億円
	建設・運輸分野におけるスタートアップ支援の強化（補正予算：3.2億円）
	スマートシティの実装化の推進（補正予算：1億円）
	「こどもまんなかまちづくり」の実現に向けた子育てにやさしい住まいの支援（補正予算：15.34億円）
国土交通省・厚生労働省・ 経済産業省等	現下の資材価格の高騰等を踏まえた公共事業等の実施、賃金上昇等を踏まえた公共調達の実施
内閣府・国土交通省	建設分野における監理技術者等に係る制度運用の柔軟化
環境省	断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業（補正予算：1,350億円）
	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業（補正予算：61.71億円）
経済産業省	高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」（補正予算：580億円）
	既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業（補正予算：185億円）
	家庭用蓄電池等の分散型エネルギーリソース導入支援事業（補正予算：100億円）
農林水産省	国産木材の供給力強化・林業の就労者確保等のための「林業・木材産業国際競争力強化総合対策」
デジタル庁	建設技能者への適切な賃金支払いの確保に向けた建設キャリアアップシステムの改修等

41 子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算案:2100億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい**子育て世帯・若者夫婦世帯***による**高い省エネ性能を有する新築住宅の取得**や、**住宅の省エネ改修等**に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

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

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限る(交付申請までに事業者登録が必要)。

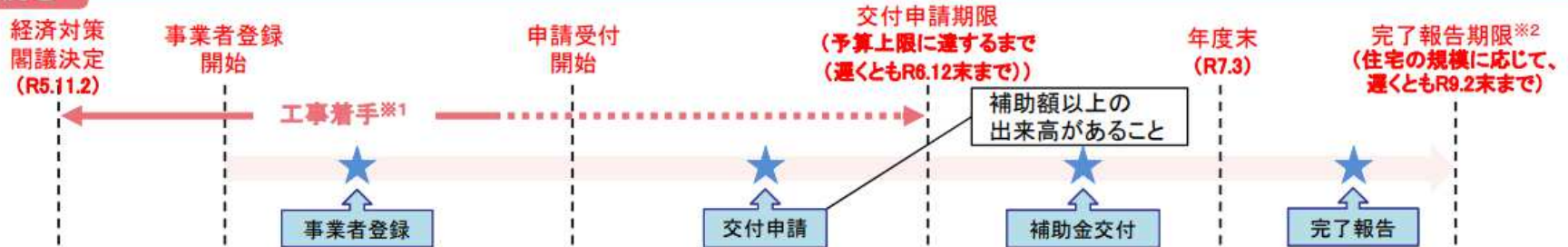
子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	①100万円/戸 ② 80万円/戸 ただし、以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (i) 市街化調整区域 (ii) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

住宅のリフォーム*1

対象工事	補助額
① 住宅の省エネ改修 ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限る。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額* ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯 :上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯 :上限30万円/戸

3 手続き



※1 新築は基礎工事より後の工程の工事への着手、リフォームはリフォーム工事への着手 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

*1「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)(*2において「3省連携事業」という。)との**ワンストップ対応**を実施

*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

42 住宅の省エネリフォームへの支援強化

令和5年度補正予算案
 ・断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省) 1350億円
 ・高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金支援事業(経済産業省) 580億円
 ・既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省) 185億円
 ・質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援(仮称)(国土交通省) 2100億円(新築・リフォームの合計)

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化への支援を強化する必要。

➡ 国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォームを支援する補助制度について、3省の連携により、各事業をワンストップで利用可能(併用可)とする。

対象

工事内容		補助対象	補助額
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置※1,4 先導的窓リノベ事業	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸
	2) 給湯器※2,4 給湯省エネ事業	高効率給湯器 (a)ヒートポンプ給湯機、(b)ハイブリッド給湯機、(c)家庭用燃料電池)	定額(下記は主な補助額) (a)10万円、(b)13万、(c)20万円
		既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ事業	エコジョーズ/エコフィール* *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する場合に限る
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事※3,4 子育てエコホーム支援事業	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯:上限20万円/戸
②その他のリフォーム工事※3,4 (①1)~③)のいずれかの工事を行った場合に限る)		住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯:上限30万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※1 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)による支援(令和5年度補正予算)
 ※2 高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)による支援(令和5年度補正予算)
 ※3 子育てエコホーム支援事業(国土交通省)による支援(令和5年度補正予算)
 ※4 ①1)、3)及び②については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降にリフォーム工事に着手したもの、①2)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したものに限り(いずれの場合にも、交付申請までに事業者登録が必要)。

43 住宅省エネ2024キャンペーンが始まります！

◇2023年11月10日、令和5年度補正予算案が閣議決定され、「住宅省エネ2023キャンペーン」の各事業の後継事業等が盛り込まれた。

◇なお、これらの事業は「住宅省エネ2024キャンペーン」として、一体的に実施することが予定されている。

窓のリフォームに
断然お得！

玄関ドアや水廻りの
改修も！

給湯器
交換するなら今！

〈環境省〉

〈国土交通省〉

〈経済産業省〉

令和5年11月10日、令和5年度補正予算案が閣議決定され、「住宅省エネ2023キャンペーン」の各事業の後継事業等が盛り込まれました。なお、これらの事業は「住宅省エネ2024キャンペーン」として、一体的に実施することが予定されています。



窓の高断熱化リフォームで

最大 **200**万円



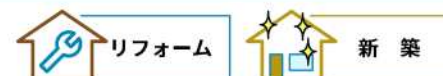
リフォームで 最大 **60**万円

新築で **100**万円



高効率給湯器の設置で

定額 **5~20**万円





【令和5年度補正予算(案) 135,000百万円】

くらし関連分野のGXを加速させるため、断熱窓への改修による即効性の高いリフォームを推進します。

1. 事業目的

- ・既存住宅の早期の省エネ化により、エネルギー費用負担の軽減、健康で快適なくらしの実現、2030年度の家庭部門からのCO₂排出量約7割削減(2013年度比)に貢献し、くらし関連分野のGXを加速させる。
- ・先進的な断熱窓の導入加速により、価格低減による産業競争力強化・経済成長と温室効果ガスの排出削減を共に実現。
- ・2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保に貢献。

2. 事業内容

①既存住宅における断熱窓への改修を促進し、くらし関連分野のGXを加速させるため、以下の補助を行う。

既存住宅における断熱窓への改修

補助額：工事内容に応じて定額(補助率1/2相当等)

対象：窓(ガラス・サッシ)の断熱改修工事

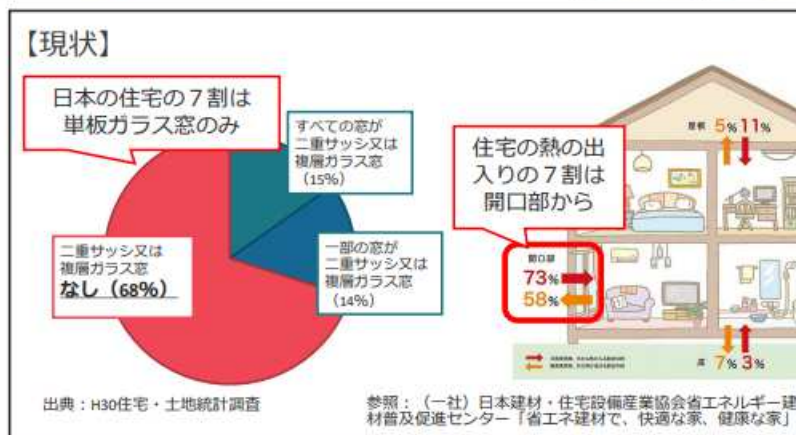
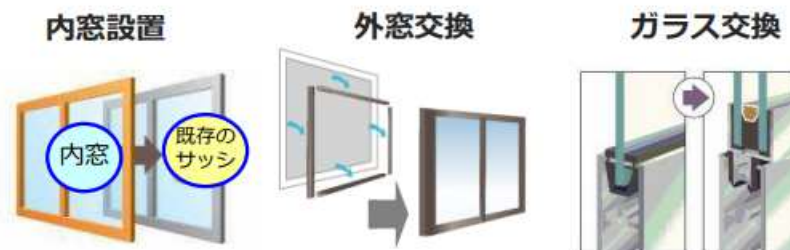
(熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)

②本補助事業の運営に必要な、データ管理・分析等の支援を行う。

3. 事業スキーム

- | | |
|------------|----------------------|
| ■ 事業形態 | ① 間接補助事業 ② 委託事業 |
| ■ 補助対象・委託先 | ① 住宅の所有者等 ② 民間事業者・団体 |
| ■ 実施期間 | 令和5年度 |

4. 補助事業対象の例



お問合せ先： 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室 電話：0570-028-341

事業概要

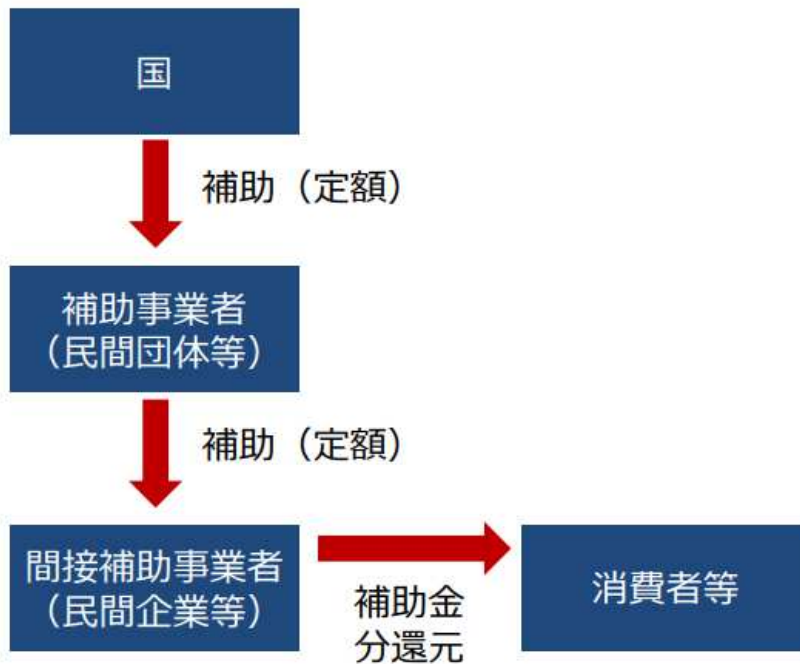
令和5年度補正予算案:580億円

- 給湯器は、家庭のエネルギー消費量の約3割を占め最大のエネルギー消費源。このため、給湯器の高効率化はエネルギーコスト上昇への対策として有効。
- 加えて、昨今、①再エネ拡大に伴う出力制御対策や②寒冷地において高額な光熱費の要因となっている設備を一新する必要性が高まっているため、これらに資する対策を重点的に措置する。

事業スキーム

消費者等に対し、家庭でのエネルギー消費量を削減するために必要な高効率給湯器の導入に係る費用を補助。

※ 申請手続は、消費者等と契約の締結等を行った民間企業等が行い、補助金の交付を受け、交付された補助金を消費者等に還元する。



補助対象

高効率給湯器（ヒートポンプ給湯機、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池）が対象。

※省エネ法に基づくトップランナー制度における省エネ基準を満たすもの等に限る。

※機器・性能毎に一定額を補助。

※高効率給湯器の導入と併せて蓄熱暖房機または電気温水器を撤去する場合、加算補助。

ヒートポンプ給湯機（エコキュート）



出所) 三菱電機

家庭用燃料電池（エネファーム）



出所) アイシン

ハイブリッド給湯機



出所) リンナイ

補助金の対象給湯設備

	ヒートポンプ給湯機 (エコキュート)	ハイブリッド給湯機	家庭用燃料電池 (エネファーム)
エネルギー源	電気	電気・ガス	ガス
特徴	圧縮すると温度上昇し膨張すると温度が下がる、 <u>気体の性質を利用して熱を移動させるヒートポンプの原理を用いてお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。</u>	<u>ヒートポンプ給湯器とガス給湯器を組み合わせ</u> てお湯を作り、タンクに蓄えるもの。二つの熱源を用いることで、より高効率な給湯が可能。	都市ガスやLPガス等から作った <u>水素と空気中の酸素の化学反応により発電</u> するとともに、 <u>発電の際の排熱を利用してお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。</u>
価格 (機器+工事費)	55万円程度	65万円程度	130万円程度
主な補助額	10万円/台 ※昼間の余剰再エネ電気を活用できる機器	13万円/台 ※昼間の余剰再エネ電気を活用できる機器	20万円/台 ※レジエンス機能を強化した機器
商品イメージ	 出所) 三菱電機	 出所) リンナイ	 出所) アイシン
追加措置	蓄熱暖房機*₁、電気温水器を撤去する場合		
	+ 10万円 (蓄熱暖房機) + 5万円 (電気温水器)		
	*1:蓄熱レンガを電気で温め、放熱することで部屋を暖める器具。		

高効率給湯器導入補助金における補助額（案）

- ※ A：昼間の余剰再生エネルギーを活用でき、インターネットに接続可能な機種
 B：補助要件下限の機種と比べて、5%以上CO2排出量が少ない機種
 C：レジリエンス機能が強化された機種

	ヒートポンプ給湯機 (エコキュート)		ハイブリッド給湯機		家庭用燃料電池 (エネファーム)	
	補助額	基本額	8万円/台	基本額	10万円/台	基本額
A		10万円/台	AorB	13万円/台		
B		12万円/台	A&B	15万円/台	C	20万円/台
A&B		13万円/台				

機器の導入に加えて、以下を実施

○高効率給湯器の導入と併せて蓄熱暖房機または電気温水器を撤去する場合

	蓄熱暖房機	電気温水器
加算額	10万円/台 (上限2台まで)	5万円/台 (上限2台まで)

※それぞれの補助額に該当する具体的な対象設備は後日公表予定

事業目的

令和5年度補正予算案: 185億円

本事業は、設置スペース等の都合から、ヒートポンプ給湯機等の導入が難しい既存賃貸集合住宅向けに、小型の省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入を促進することにより、第6次エネルギー基本計画における家庭部門の計画省エネ量の達成に向けた取組を加速させるとともに、エネルギーコストの上昇に強い社会の構築につなげることを目的とする。

事業スキーム

賃貸オーナー等に対し、既存賃貸集合住宅でのエネルギー消費量を削減するために必要な省エネ型給湯器（エコジョーズ等）の導入に係る費用を補助。

※ 申請手続は、個人・民間企業等と契約の締結等を行った**間接補助事業者（民間企業等）**が行い、補助金の交付を受け、交付された補助金を**個人・民間企業等に還元する。**



対象設備

	潜熱回収型給湯器 (エコジョーズ/エコフィール)
エネルギー源	都市ガス/L P/石油
特徴	従来型のガス給湯器では捨てられていた排気ガスの熱を再利用 することで、より少ないガスの燃焼でお湯を沸き上げるもの。
価格 (機器+工事費)	20～35万円程度
補助額	追い焚き機能なし：5万円/台 追い焚き機能あり：7万円/台
主な条件	既存賃貸集合住宅において、一定の基準を満たしたエコジョーズまたはエコフィールに取り替える ※従来型給湯器からの取替に限る

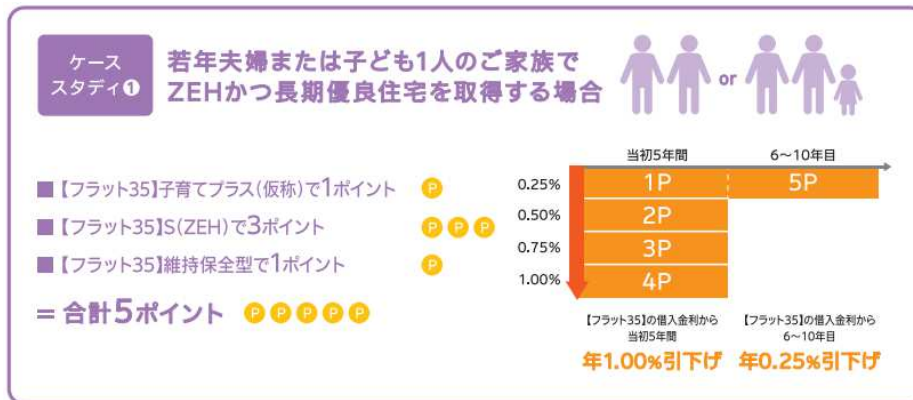
49 子どもの人数等に応じて金利を引き下げ 住宅金融支援機構【フラット35】

- ◇【フラット35】子育てプラス(仮称)を新設し、子育て世帯または若者夫婦世帯に対して全国一律で子どもの人数に応じて一定期間借入金利を引き下げる。
- ◇【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用可能。
- ◇新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充。

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！ 

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラス(仮称)を利用されない場合は、4ポイントが上限です。



50 住宅ローン減税、期間延長 控除率は縮小、高性能ほどメリット

◇2021年12月10日、与党が2022年度税制改正大綱を決定した。住宅ローン減税に関しては、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置などを講じた上で、適用期限を4年間延長することが決まった。

【住宅ローン減税、こう変わる】

	これまで	これから	
控除率	年末ローン残高の 1%	年末ローン残高の 0.7%	縮小
控除期間	新築……原則 10 年	原則 13 年	拡大
	中古……原則 10 年	原則 10 年	維持
減税規模	最大 500 万円 (長期優良住宅の場合)	最大 455 万円(同)	縮小
所得要件	3000 万円以下	2000 万円以下	縮小
入居期限	2021 年中	2025 年まで	拡大

【環境性能に応じて控除額の上限が変動】

住宅ローン控除の上限額(合計)		10年	13年
入居年 (ローン実行年)	控除率	2022~23年	2024~25年
		0.7%	
新築住宅・買取再販	① 長期優良住宅 低炭素住宅	455万円 (5,000万円)	410万円 (4,500万円)
	② ZEH水準 省エネ住宅	410万円 (4,500万円)	319万円 (3,500万円)
	③ 省エネ基準 適合住宅	364万円 (4,000万円)	273万円 (3,000万円)
	※2,4 その他※3	273万円 (3,000万円)	対象外※1
既存	①~③ の水準の住宅	210万円※2 (3,000万円)	
	※4 その他※3	140万円 (2,000万円)	

※ 右表の()内の金額は、**借入限度額**(対象となる年末ローン残高)。

上段は最大控除額(控除期間合計) ※1 **2023年までに新築の建築確認の場合⇒控除上限額140万円(2,000万円)、10年**

※2 「買取再販」は、既存住宅を宅地建物取引業者が一定のリフォームにより良質化した上で販売する住宅を指す。

※3 「その他」は、省エネ基準に満たない住宅のことを指す。

※4 既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57(1982)年以降に建築された住宅(登記簿上の建築日付が1982年1月1日以降の家屋)」(新耐震基準適合住宅とみなす)に緩和。⇒**築40年程度の木造戸建てでも「ローン減税の対象になる」と認められた。**

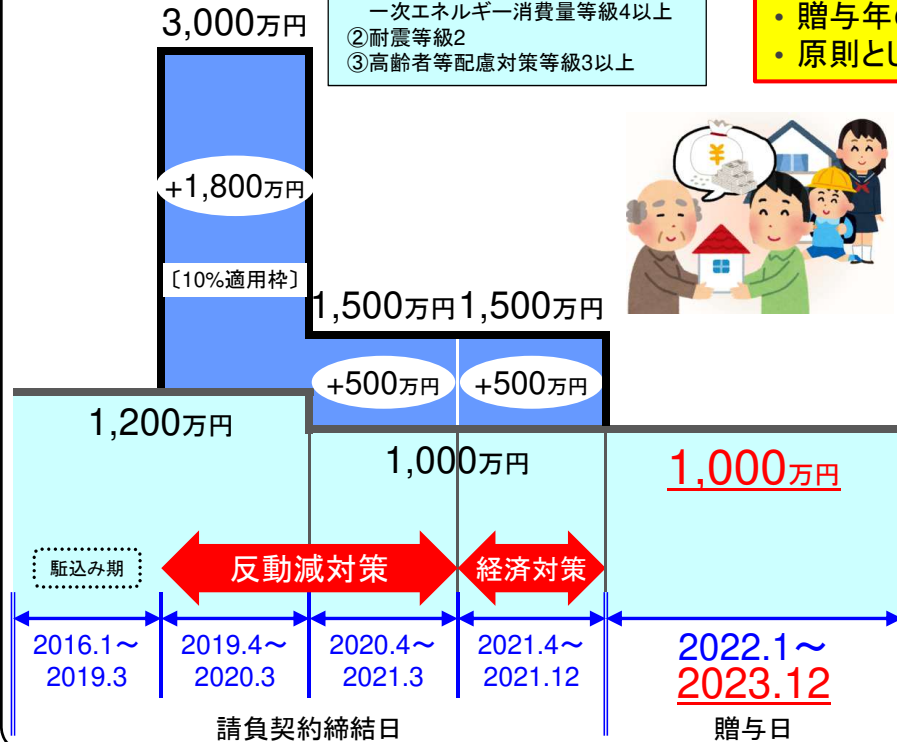


51 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額の引き下げ どうなる？

◇直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税非課税措置を**2年延長**。

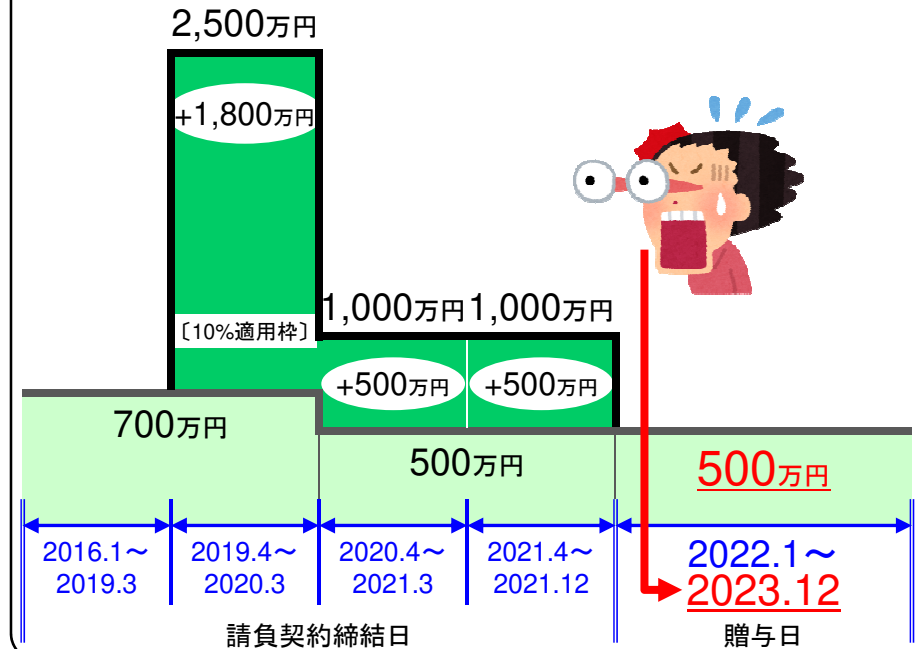
【耐震・エコ・バリアフリー住宅の場合】

「良質な住宅用家屋」とは
下記いずれか
①断熱等性能等級4(2014年4月～)
一次エネルギー消費量等級4以上
②耐震等級2
③高齢者等配慮対策等級3以上



【一般住宅の場合】

・贈与した時期ではなく、請負や購入等の契約をした時期(～2021年12月末)
贈与日に変更(2022年1月～2023年12月)
・贈与年の翌年3月15日までに申告すること(期限後申告は適用なし)。
・原則として贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅を取得する必要がある。



(※1) 質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上)、②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)、③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅

(※2) 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下の通り。

・2019年4月～2020年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方: 質の高い住宅; 3,000万円、左記以外の住宅(一般); 2,500万円

・その他の期間に契約を行う方: 質の高い住宅; 1,500万円、左記以外の住宅(一般); 1,000万円⇒**2023年12月末まで2年延長。**

また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。

(※3) 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置について、**適用期限を2021年(H33)12月31日まで延長。**

(※4) 受贈者の年齢要件を18歳以上に引下げる。**(令和4年4月以降)**

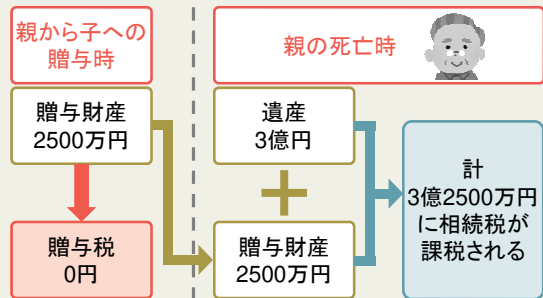
(※5) **築年数要件を撤廃し、昭和57(1982)年以降に建築された住宅** 又は 耐震基準に適合していることが証明された住宅 を対象とする。

52 相続節税に新手段「精算課税」で年110万円の非課税

◇ 相続税対策でほぼ使われなかった相続時精算課税の使い勝手が改善し関心が高まりそう。2023年度税制改正で、2024年から年間110万円以下の贈与なら、相続時精算課税でも申告不要となり、相続財産にも加算されない。暦年贈与の基礎控除とは別だが「相続時精算課税のもともとの2,500万円とは別の非課税枠を年110万円持つのと同じ」になる。相続時精算課税の使い勝手が向上したためだ。

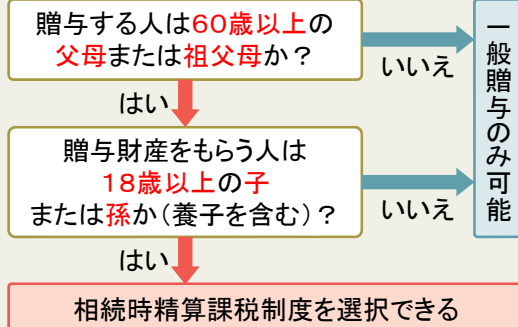
条件が合えば2500万円まで一時的に無税で贈与できる

相続時精算課税制度の仕組み



相続時精算課税制度は誰でも利用できない

相続時精算課税制度を選ぶためのフローチャート



【相続時精算課税と暦年贈与の特徴・改正点】

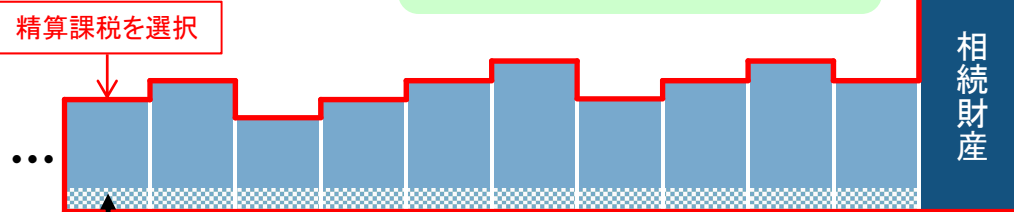
	相続時精算課税	暦年課税
非課税枠	<ul style="list-style-type: none"> 累計2500万円(特別控除) 年110万の基礎控除を新設 	<ul style="list-style-type: none"> 年110万(基礎控除)
相続発生時の贈与財産の扱い	<ul style="list-style-type: none"> 特別控除分はすべて相続財産に加算 基礎控除分は加算せず 	<ul style="list-style-type: none"> 死亡前3年以内は相続財産に加算 7年以内が加算対象に

(注) 太字部分が改正点で、2024年1月1日以降の贈与が対象

今後

相続時精算課税

一体的に課税
生前の贈与 + 相続財産



年110万円までなら申告不要(非課税)

53 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置を2年間延長するとともに、こども・子育て政策の抜本的強化に向けて、「こどもまんなかまちづくり」を推進するため、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る所得税の特例措置を新たに講じる。

施策の背景

- 2022年の出生数は約77万人と過去最低で、**少子化は危機的状況**。
- 理想のこども数を持たない理由として、若い世代の多くが**住宅事情**を挙げている。
- 住宅価格の高騰等に伴い、子育て世帯の**住替えが困難**になっている。
- ⇒ **子育てに対応した住宅へのリフォーム**を支援し、**子育て世帯の居住環境を改善**。

経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定)

- こども・子育て政策は**最も有効な未来への投資**であり、「**こども未来戦略方針**」に沿って、**政府を挙げて取組を抜本強化し、少子化傾向を反転させる**。
- 子育てしやすい地方への移住や子育てを**住まい**と周辺環境の観点から応援する「**こどもまんなかまちづくり**」を**推進する**

こども未来戦略方針(令和5年6月13日閣議決定)

- …**子育てにやさしい住まいの拡充**を目指し、**住宅支援を強化**する。具体的には、…**既存の民間住宅ストックの活用を進める**。

要望の概要

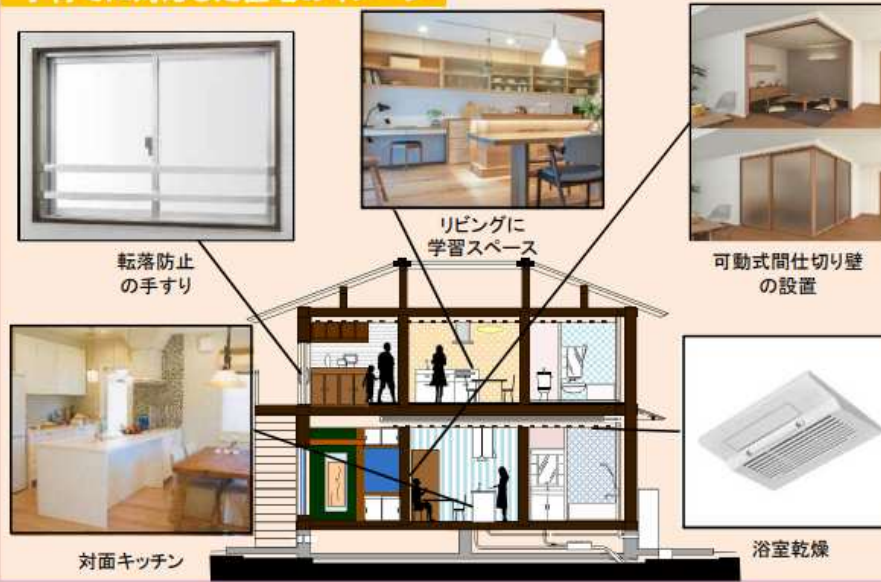
- ① 現行の措置を2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
- ② 子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%を所得税から特別控除する。

対象工事	対象工事限度額	最大控除額(対象工事)	
耐震	250万円	25万円	
バリアフリー	200万円	20万円	
省エネ	250万円(350万円)	25万円(35万円)	
三世帯同居	250万円	25万円	
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円)	50万円(60万円)
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円)	25万円(35万円)
子育て【拡充】	250万円	25万円	

※ カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※ 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

子育てに対応した住宅のイメージ



1. 住宅業界の動向
2. 令和6年度 予算概算要求 及び
令和5年度 補正予算案の概要
3. **住宅業界が抱える課題**

54 2023年以降に施行予定の主なビジネス関連の法改正

施行年月	関連法	主な内容
2023年4月1日	労働基準法	中小企業について、 <u>月60時間を超える時間外労働</u> の割増賃金率を改定。 <u>現行の25%以上から50%以上に</u>
	労働基準法 施行規則の改正	<u>スマホの決済アプリや電子マネーを使った給与の支払い・受け取りが可能に</u> 。銀行口座を持たない外国人労働者の雇用拡大への対応
	改正 育児介護休業法	常時雇用労働者が1000人超の企業に男性の育児休業取得状況などの公表を年1回義務付け。 <u>男性の育児休業の取得は時代の要請</u>
4月27日	相続土地国庫帰属法	所有者不明の土地等について発生予防と利用円滑化から <u>相続等で取得した土地を一定要件化で返還可能に</u>
10月1日	改正 消費税法	複数税率に対応するための仕入税額控除の方式として、消費税の税率や税額を請求書に正確に記載・保存する <u>インボイス制度(適格請求書等保存方式)</u> が開始
	改正 大気汚染防止法	アスベストの事前調査における有資格者(建築物石綿含有建材調査者資格)の実施が義務化
2024年1月1日	電子帳簿保存法	請求書データの <u>電子保存を義務化</u> (紙も認める方向で調整)
2024年4月1日	改正 不動産登記法	相続開始から3年以内に土地・建物を誰がどれだけ相続するか登記を義務付け
	改正 労働基準法	運送業界・建設業界の <u>残業時間の上限が年間720時間に</u>

55 インボイス制度の目的とポイント

- ◇インボイス制度の正式名称は「適格請求書等保存方式」だ。インボイスは事業者ごとの登録番号や税率ごとの消費税額などを記載した請求書や納品書を指す。
- ◇2019年に消費税が10%と8%の複数税率になり導入が必要になった。仕入れ時に支払った消費税額を納税額から差し引くには仕入れ先からインボイスを受け取ることが求められる。
- ◇**年間の売上高が1,000万円以下で、消費税の納税義務が免除されてきた免税事業者(460万社)はインボイスを発行できない。**任意で課税事業者になることを選べる。

インボイス制度の目的とポイント

目的

消費税額を正確に把握し、適切な納税を実現

ポイント

- 取引時に税率ごとの消費税額などを記したインボイスをやりとり
- 仕入れ税額控除にインボイスが必要
- インボイスは課税事業者だけが発行可能

注意点

- **仕入れ先からインボイスを受け取れなければ、仕入れ税額を控除できない(=消費税の納税額が増える)おそれ**
- 免税事業者はインボイスを発行できない

直面が想定される主な課題

制度開始以降

課税事業者

業務負担の増加

- ①仕入れ先のインボイス登録状況の確認
- ②受け取ったインボイスの記載が正確かどうかの確認
- ③インボイスの保存体制の整備・・・など

免税事業者

インボイスを発行できないことに伴う、一方的な取引排除や取引価格の引き下げ

確定申告期

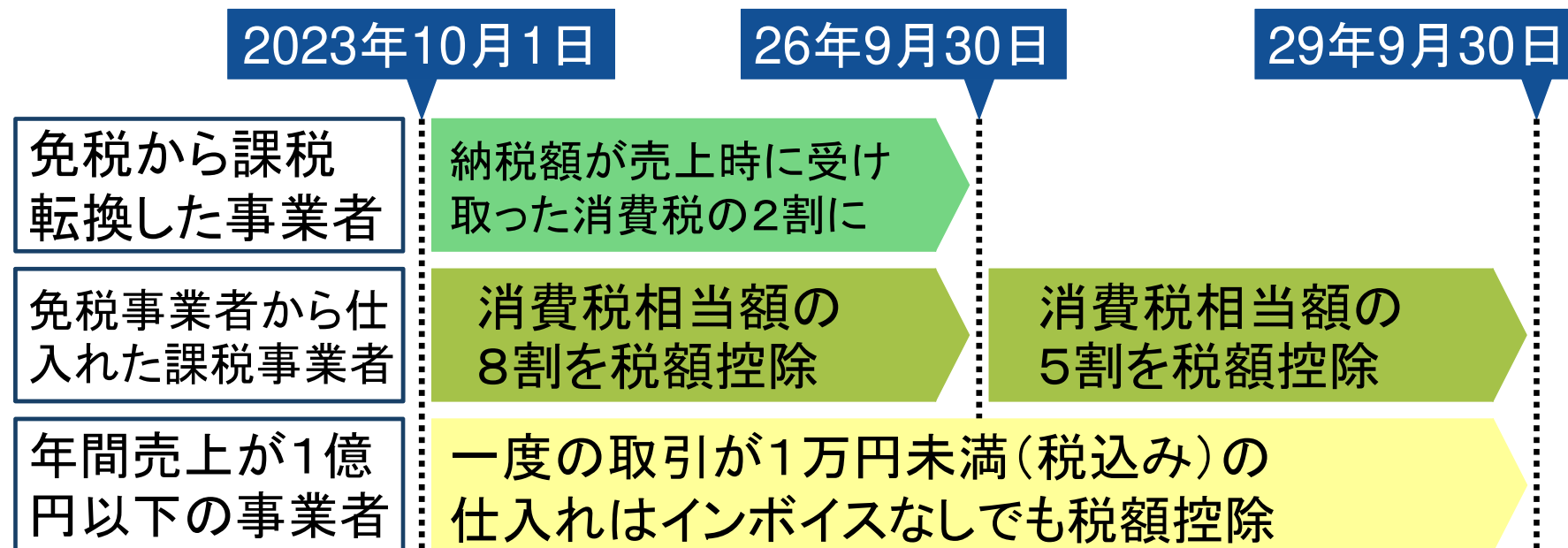
免税事業者から転換した課税事業者

確定申告と納付方法の確認

56 インボイス制度 政府は現在、複数の激変緩和措置を準備

【インボイスを巡る主な支援策】

① 制度面での支援策と期限



② インボイス対応のシステム導入支援

会計ソフトなどの導入費用を最大で4分の3補助

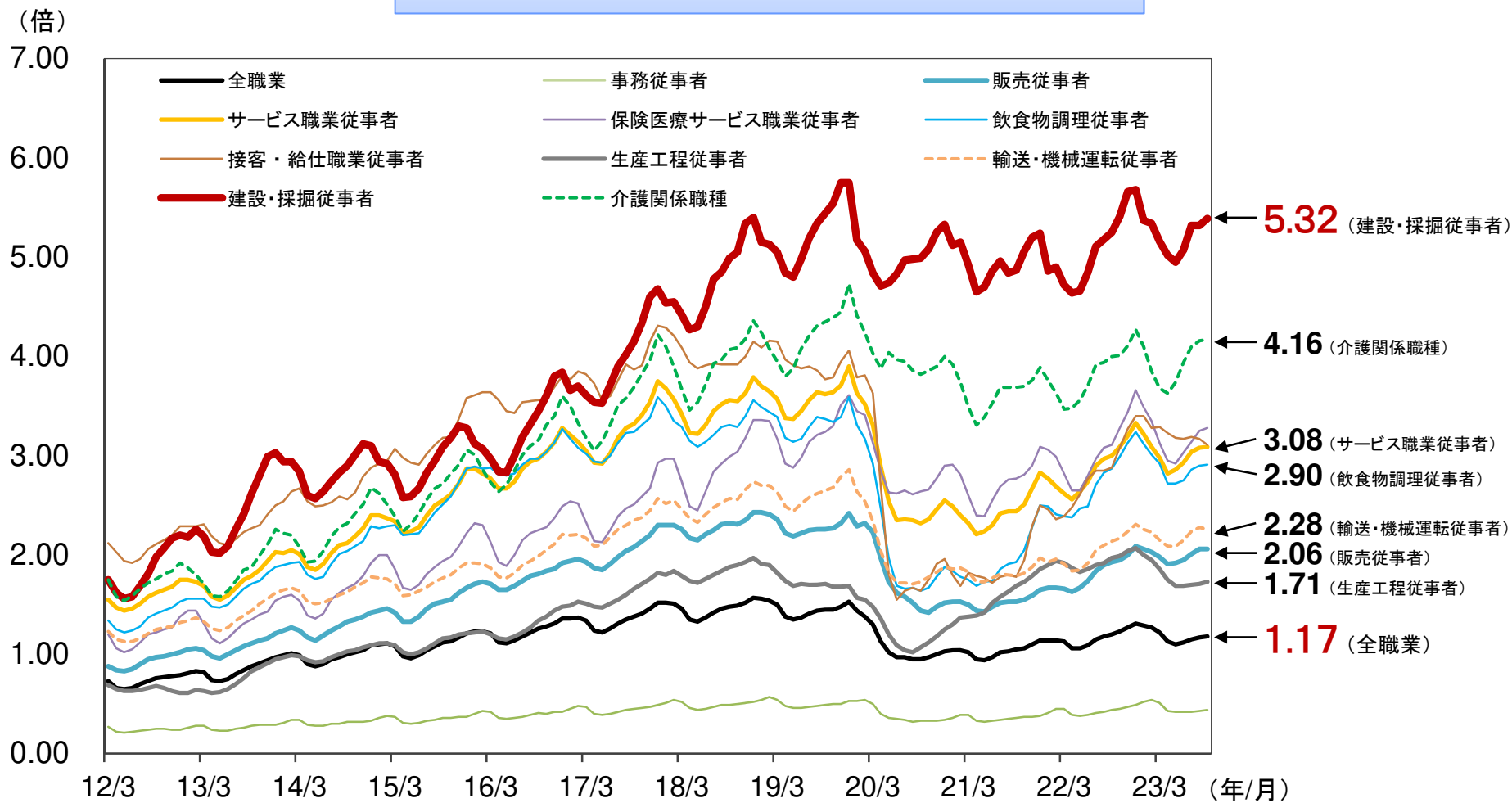
③ 免税事業者向けの相談会

国税庁や中小企業庁が免税事業者向けのインボイス登録や納税に関わる相談会を開催

57 我が国の足もとの人手不足の状況

◇2023年8月時点における全職種の平均有効求人倍率は1.17倍。
建設・採掘従事者は5.32倍で最も高い。

【有効求人倍率】



（出所）厚生労働省「職業安定業務統計」

Copyright © ITOCHU KENZAI LTD. All Rights Reserved

※ 2023年10月25日 新しい資本主義実現会議（第23回）『資料1 基礎資料（内閣官房 新しい資本主義実現本部事務局）』

58 2024年問題は、「レガシー産業」と言われた建設業の潮目を変える

【働き方改革関連法】

2019年4月 労働時間の状況把握の実効性確保

2024年4月 時間外労働の上限規制
建設業にも適用(5年遅れで)

【時間外労働の上限規制】

【原則】 **月45時間以内**

かつ年間360時間以内

※罰則 6ヶ月以下の懲役または
30万円以下の罰金

(今までは行政指導⇒**刑事罰**)

**建設業界では2024年度の
残業規制強化を控え、働き方改革が急務**

【建設業における労働時間の問題点】

所定労働時間 1日8時間の場合

(例) 8時～17時 休憩1時間

月	火	水	木	金	土	日
8	8	8	8	8	8	休

40H

時間外労働

割増賃金の発生
36協定が必要

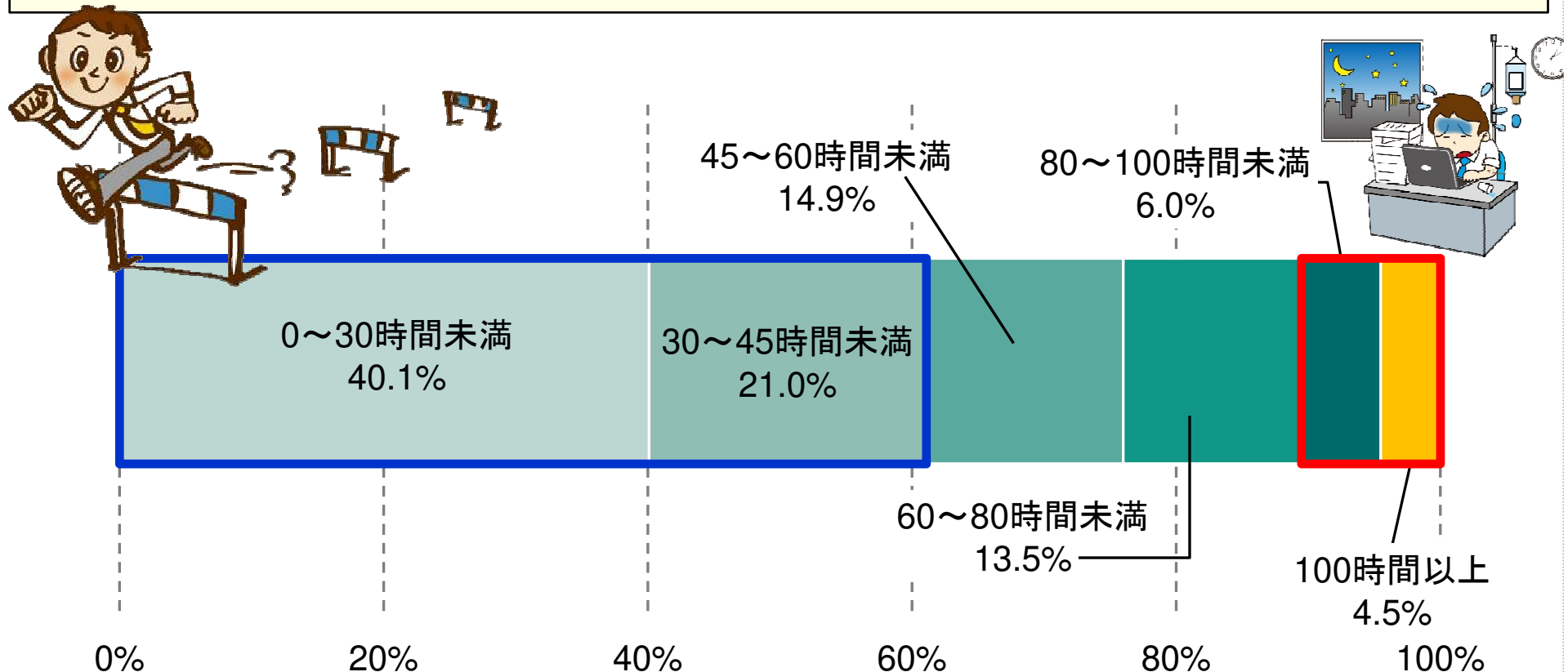


「いつかできる」じゃずっとできない 実現しよう週休2日



59 長時間労働が人材の流出要因に

- ◇日本建設産業職員労働組合協議会が、組合員を対象に所定外労働時間について調査した結果、2024年4月から適用される時間外労働の上限規制をクリアしている人の割合は全体の6割だった。
 - ◇一方、労使間合意があっても法令違反となる月 100 時間以上残業している人は4.5%いて、まだ改善の余地はある。
 - ◇過労死ラインといわれる月 80 時間以上の残業をしている人は1割を超える。
- (日本建設産業職員労働組合協議会が2022年11月に組合員を対象にしたアンケート結果)



60 建設業界が変わる！新3Kとは…

建設業界への就職を希望される皆さま

建設業界が変わる！

新3K に向け、官民一体で取り組んでいます！

新3Kとは…

給与(K)

が良い

- 賃金改善を推進 (公共工事設計労務単価の引上げなど)
- 職人の給与は約18%UP
(出所：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」より2012年度比)

休暇(K)

が取れる

- 土日閉所などにより、週休2日を後押し
- 働き方改革により、労働時間を縮減

希望(K)

が持てる

- 「**建設キャリアアップシステム(CCUS)**」で技能と経験を証明
- 技能と経験のレベルに応じた**4色のカードを交付**
- **カードの色に応じた賃金支払の実現**を目指します

詳しくは裏面へ



新4K時代

(給与・休暇・希望・かっこいい)

2024年問題とは？

「上限規制」をクリアする
“守り”の取り組みではなく

建設産業の在り方を変える

“攻め”のムーブメント

若手社員は「ゆるすぎる職場」に不安も



このまま所属する会社の仕事をしていても成長できないと感じる **35.0%**

自分は別の会社や部署で通用しなくなるのではないかと感じる **48.9%**



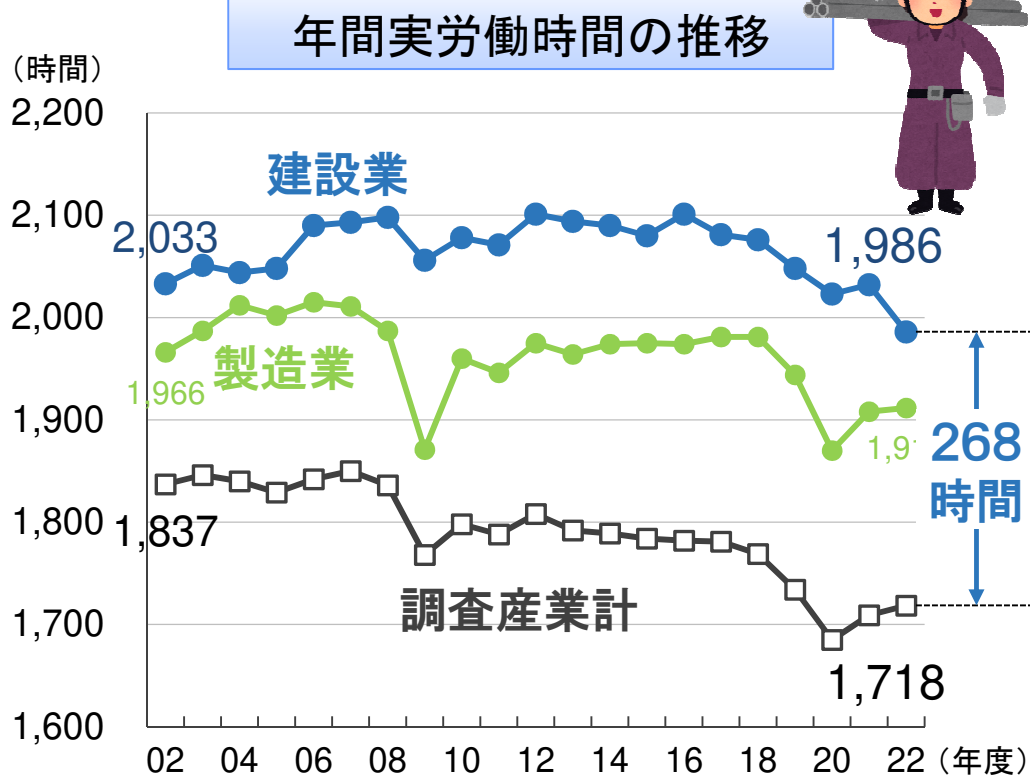
学生時代の友人・知人と比べて、差をつけられているように感じる **38.6%**

(出所)リクルートワークス研究所、19～21年に就職した人が対象

働きやすく、働きがいのある職場の追求

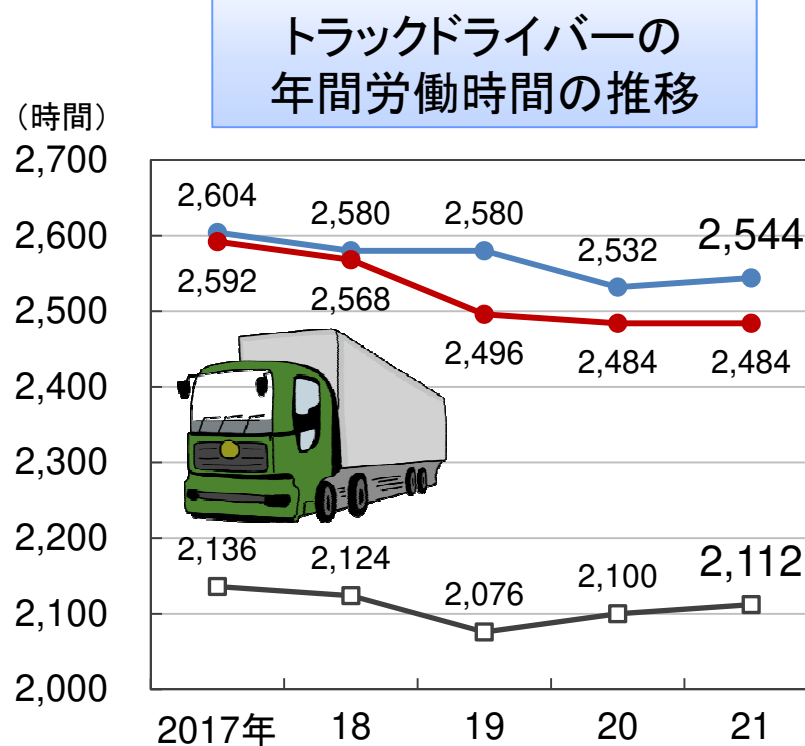
61 建設業界が変わる！新3K+かっこいい

◇建設業では、長時間労働の是正や週休二日を確保するための取り組みを進めている。「給与が良い」「休暇がとれる」「希望がもてる」の「新3K」に「かっこいい」を加えた「新4K」の魅力溢れる建設業の実現を目指している。



※ 調査対象は、30人以上の常用労働者を雇用する事業所

**1カ月あたり23時間増の
長時間労働になっている**



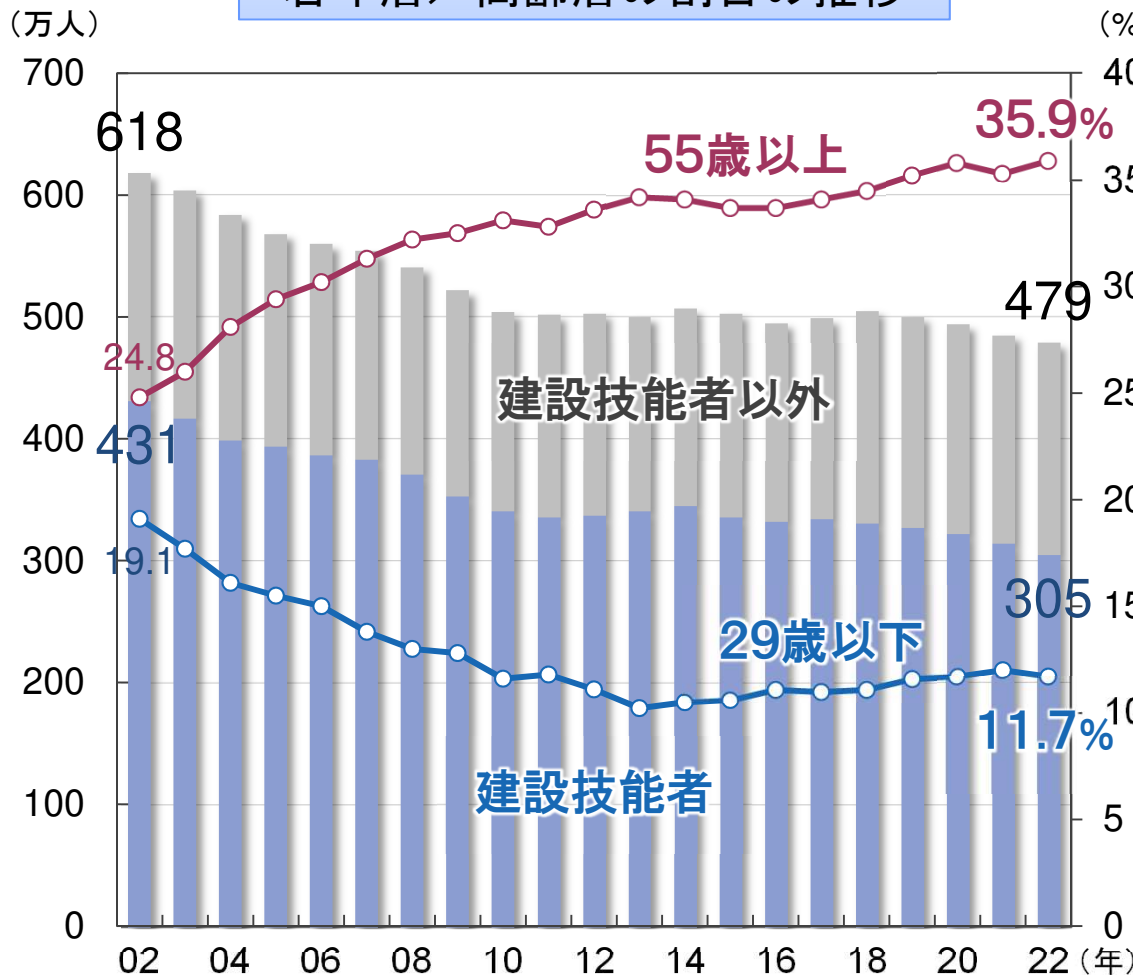
- 大型トラック
- 中小型トラック
- 全産業平均

(出典) 2023年4月3日 (一社)日本建設業連合会『建設業デジタルハンドブック』

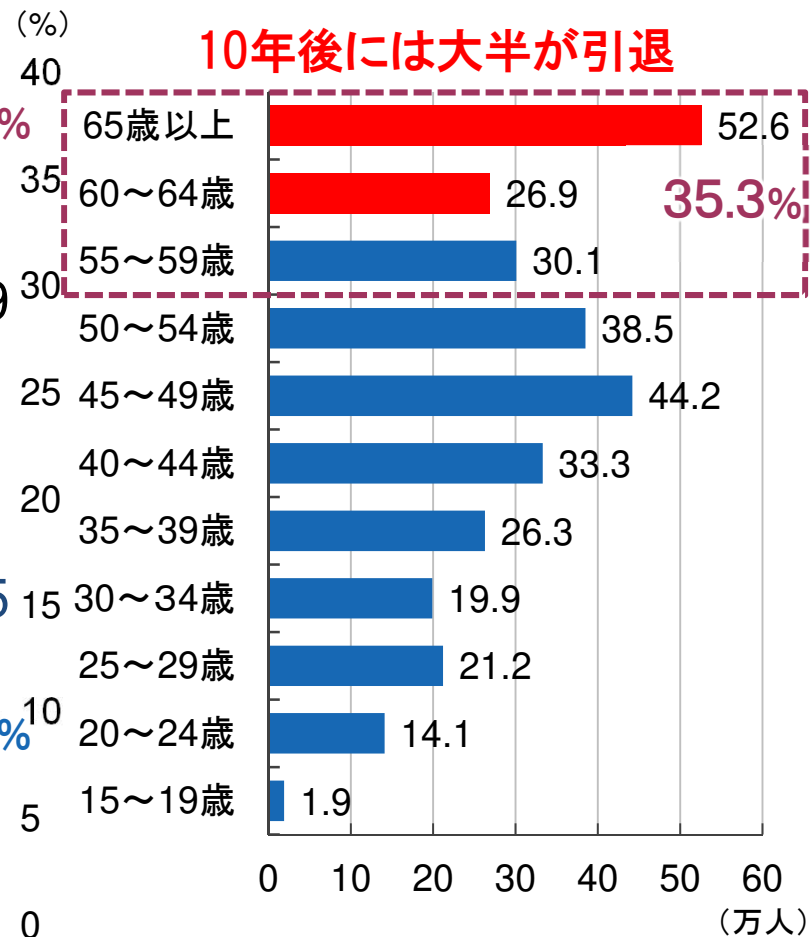
(出典) 2022年8月19日 (公社)全日本トラック協会『日本のトラック輸送産業—現状と課題—2022』

62 建設業就業者数の人数と若年層／高齢層の割合の推移

建設業就業者数の人数の推移
若年層／高齢層の割合の推移



年齢階層別建設技能者数

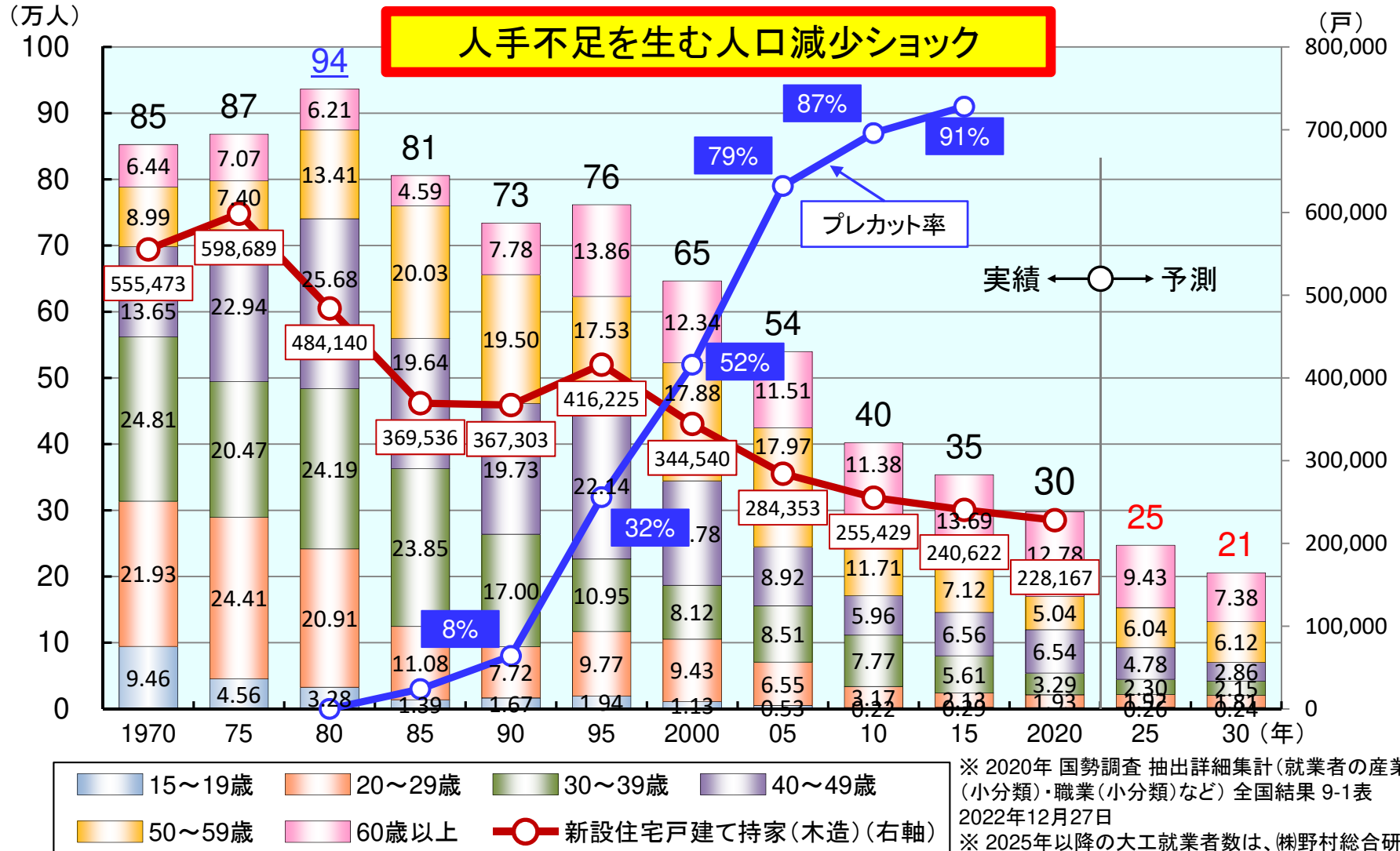


建設業就業者数は年々減り続け、高齢層の割合が急激に増加。新規入職者に選ばれる産業に変わる必要がある。

国土交通省「建設業を取り巻く現状と課題」
(総務省「労働力調査」(R3年平均)を元に
国土交通省にて推計)

63 大工就業者数の減少が、リフォーム現場に影響か

◇2020年の大工就業者数は30万人で、35年前と比べ約7割減。高齢化率も上昇。
 ◇また、職人の高齢化が進行している状況は、今後新築現場、特にリフォーム現場で要望される多能工である大工の確保は必須か。



※ 2020年 国勢調査 抽出詳細集計(就業者の産業(小分類)・職業(小分類)など) 全国結果 9-1表 2022年12月27日
 ※ 2025年以降の大工就業者数は、(株)野村総合研究所「2030年の住宅市場と課題」2018年6月13日

64 技能実習に代わる新制度「1年で転籍可」有識者会議に「たたき台」

- ◇外国人が日本で学んだ技能を母国に持ち帰る国際貢献を目的とした「技能実習制度」の見直しを検討している政府の有識者会議に2023年10月18日、最終報告書の「たたき台」が示された。
- ◇国内の労働力不足を背景に、**30年続いてきた技能実習制度を事実上廃止し、労働者確保を全面に打ち出す**節目となる。

「たたき台」が示した新制度のイメージ
人数は6月末現在

特定技能 人材確保		目的 人材育成による国際貢献	技能実習
2号	1号		技能実習
制限なし	最長5年	在留期間	最長5年
11分野	12分野 [建設] [農業]など	対象	88職種 [建築板金] [畜産農業]など
12人	17万3089人	人数	35万8159人
可能		転籍	原則不可
			↓
		目的	新制度 人材確保と 人材育成
		在留期間	最長3年
		対象	特定技能の 分野に限定
		転籍	1年超で可能に

両制度のつながりに重点

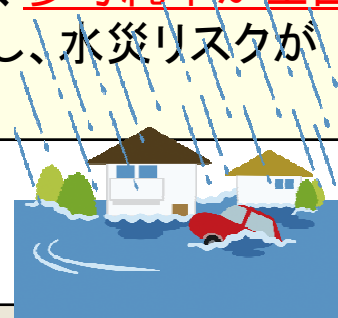


新制度は、3年間で特定技能1号(最長5年)相当の技能を持った人材を育成する期間と位置づける。技能・日本語の試験に合格すれば、同1号に移行できる仕組みとする。

※ 2023年10月18日 朝日新聞『技能実習に代わる新制度「1年で転籍可」有識者会議に「たたき台」』
 ※ 2023年10月19日 日本経済新聞『技能実習なぜ「転職可」に？ 人権を重視、企業は負担増』

65 2024年、火災保険料はさらに値上げへ！

◇2024年後半、またしても火災保険料が改定となる見通し。損害保険料率算出機構は、2023年6月に金融庁へ参考純率改定を届け出。◇今回の改定によって、参考純率が全国平均で13%上昇。また、市区町村別に水災リスクを5区分に分けて評価し、水災リスクが高い地域ほど水災補償の保険料率が高くなる仕組みへと変更になる。



【火災保険参考純率 都道府県別の改定率の例】
 ※保険金額：建物 2,000万円 家財 1,000万円 築10年以上

都道府県	H構造 (木造などT、M構造以外の建物)	T構造 (鉄鋼造など耐火、準耐火の建物)	VI構造 (マンションなど)
岩手県	+9.2%	+13.9%	+12.5%
宮城県	+7.2%	+14.2%	+11.0%

【各都道府県別 等地別水災補償料率改定の例】
 ※H構造(木造など)、保険金額：建物 2,000万円 家財 1,000万円 築10年以上

参考純率全体の改定率		水災等地別の改定率				
都道府県	改定率	改定率				
		1等地	2等地	3等地	4等地	5等地
岩手県	+9.2%	+2.0%	+6.1%	+10.6%	+15.6%	
宮城県	+7.2%	▲0.8%	+3.7%	+8.7%	+14.3%	+20.6%

住まいの地域の水災等地の検索

損害保険料率算出機構 水災等地検索



66 相続のルールが激変する「2024年問題」

背景

相続登記（名義変更）が進まないことで所有者がわからない、または所在が不明な土地が年々増加している

ルール大改正

2023年4月～

相続土地国庫帰属制度

- 相続した不要な土地を手放して国庫に帰属させる制度
- 適用条件が厳格で、審査手数料に加え**10年分の土地管理費用相当額として負担金**を国に支払う必要がある

2024年4月～

相続登記の申請義務化

- 不動産を取得した相続人は所有権を取得したことを知った日から**3年以内**に**相続登記（名義変更）**の申請をしなければならない
- 義務に違反した場合は**10万円以下の過料**

2024年4月～

相続人申告登記

- 遺産分割の話し合いがまとまらない場合などに、**相続人であることをいったん法務局に申し出る**ことで相続登記の申請義務を果たすことができる
- 自身の戸籍謄本などを提出すれば済む

重要

2026年4月までに開始

所有不動産記録証明制度

- 亡くなった親（被相続人）が所有する不動産が複数あり不明な場合などに、**全国の不動産を検索し登記内容をリスト化した証明書**を発行してもらえる制度

住所等の変更登記の申請義務化

- 住所や氏名を変更した日から**2年以内**に**変更登記**の申請をしなければならない
- 正当な理由がなく義務に違反した場合は**5万円以下の過料**

職権などによる住所変更登記

- 住所などの変更登記の手続きの簡素化・合理化を図るため、個人の場合は住基ネットから取得した情報に基づき、**登記官が職権で住所などの変更登記**をする仕組み

67 「管理不全空き家(空き家予備群)」も 固定資産税の減額解除へ

空き家法改正の主なポイント (2023年6月14日公布) (2023年12月13日施行)

「管理不全空き家等」の新設
固定資産税を減免する特例の対象から除外

「空き家等活用促進区域」の新設
中心市街地や観光地などで接道や用途の規制を緩和

代執行手続き簡略化
緊急時の勧告などの手続きを簡略化して適切な除却を促進

NPOなどを支援法人に規定
物件のマッチングなどの円滑化を支援

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額

一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

【良】

空家の発生

約50万戸

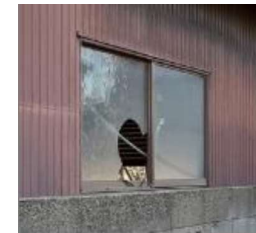
管理不全

約2万戸

【悪】

特定空家

＜管理不全空家のイメージ＞



活用

悪化の防止

指導
勧告

除却等

指導・勧告・
命令・代執行