

会報 全住協

2022
8月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

令和5年度 住宅・土地税制改正要望等を提出

当協会では、「令和5年度住宅・土地税制改正等要望」「令和5年度住宅金融支援機構の業務に関する要望」を以下のとおり取りまとめ、国土交通大臣ほか関係機関に提出した。

令和5年度住宅・土地税制改正等要望

我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止策を講じながら本格的な景気回復へ向かうことが期待されていますが、エネルギー、各種産業の原材料、穀物等の供給が世界的に滞り、急激な円安も相まって先行きは不透明な状況が続いております。

昨年度の住宅着工戸数は、86.6万戸と増加傾向が見られるものの、コロナ禍あるいは消費税率引上げ前の水準には戻っておらず、特にマンションでは前年度比5.0%減と3年度連続で減少しています。

住宅市場を取り巻く環境は建築資材・設備の調達の遅れや人材確保難による建築費の高騰、事業用地の取得難などが続き状況の改善がみられません。その結果、大都市を中心として住宅価格は上昇を続け、若年層を中心とした一時取得者層の購入能力から乖離した価格となっております。

住宅・不動産業界では脱炭素社会の実現に向けた建築物の省エネ化、老朽化マンションの再生、頻発する自然災害対策、新たな生活様式に対応する住宅の供給など多くの課題に直面しております。これらの問題に対処するためには、税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせる積極的な支援措置が不可欠です。つきましては、住宅不動産市場の活性化と住宅取得の促進、既存住宅の活用と良質なストックの形成、住まい方の多様化の実現、脱炭素社会へ

の対応など、令和5年度の住宅・土地税制改正、予算編成等において以下のとおり要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

第一 住宅不動産市場の活性化と住宅取得の促進

1. 住宅税制の抜本的な見直し

国民が負担を感じることなく住宅を取得できるよう、消費税のあり方を含めた住宅に係る多重な課税について、国民に分かりやすい恒久的かつ抜本的な見直し

- ・住宅・土地に関する税制は、住宅の取得、保有、譲渡の各段階において国税及び地方税が課税され、特例軽減措置が講じられていても期限が設けられ2～3年おきに延長が繰り返されている。
- ・このように今日の住宅税制は、重層のかつきわめて複雑な構造となっている。また、真に住宅を必要とする庶民にとっては、既存の住宅ローン減税制度による恩恵を十分に享受することができなくなっている。
- ・このような税体系について、購入時の過度な負担を抑えるためにも今後の消費税のあり方を含めて抜本的な検討が不可欠。

2. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

以下の土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置(期限：令和5年3月31日)の延長

[所有権の移転登記]

(本則) 2.0% → (軽減) 1.5%

目次

- ・令和5年度住宅・土地税制改正要望等を提出・・・ 1
- ・「全住協 新保障制度」のご案内…………… 6

- ・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の概要(第2弾)・・・ 7
- ・協会だより…………… 10

住宅・土地税制改正要望等

[所有権の信託登記]

(本則) 0.4% → (軽減) 0.3%

3. Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長

Jリート及びSPCが取得する不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置(期限: 令和5年5月31日)の延長

[登録免許税]

移転登記(本則) 2% → (軽減) 1.3%

[不動産取得税]

課税標準から5分の3控除

4. 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置(期限: 令和5年5月31日)の延長

[登録免許税]

・移転登記(本則) 2.0% → (軽減) 1.3%

・保存登記(本則) 0.4% → (軽減) 0.3%

[不動産取得税]

課税標準から2分の1控除

5. 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長

10年超保有する事業資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、法人税・所得税の課税の特例措置(期限: 令和5年5月31日)の延長

・譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰り延べ

6. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長

都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合の所得税・住民税の特例措置(期限: 令和4年12月31日)の延長

・譲渡価格が500万円以下の場合、長期譲渡所得から100万円を控除

7. 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

優良住宅地造成のために土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用

期限(期限: 令和4年12月31日)の延長

[所得税] 本則15%

⇒特例(2,000万円以下の部分の金額)10%

[住民税] 本則5%

⇒特例(2,000万円以下の部分の金額)4%

第二 既存住宅の活用と良質なストックの形成

1. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長

事業者が中古住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後に住宅を再販売する場合の特例措置(期限: 令和5年3月31日)の延長

[住宅] 築年数に応じて、一定額を減額

[敷地] 一定の場合に減額

2. 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置の延長

耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)が、耐震改修工事を行った場合の固定資産税の特例措置の適用期限(期限: 令和5年3月31日)の延長

・固定資産税額の2分の1を2年間減額

3. 防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長

防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる権利床に該当する家屋の固定資産税の特例措置(期限: 令和5年3月31日)の延長

[居住用住宅] 3分の2を5年間減額

[非居住用住宅] 3分の1を5年間減額

4. 地域福利増進事業に係る特例措置の延長

地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税・都市計画税を5年間3分の2に軽減する特例措置の適用期限(期限: 令和5年3月31日)を延長する。

5. 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長

相続人が、相続により生じた空き家又は当該空き家の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する所得税

住宅・土地税制改正要望等

- ・住民税の特例措置の適用期限(期限：令和5年12月31日)の延長

6. 空き家対策推進のための特例措置の創設

所有者が空き家を取り壊し後一定期間以内にその敷地を活用する場合、固定資産税の住宅地特例(課税標準を6分の1又は3分の1に減額)を継続して適用

7. マンションの適正な修繕を行うための支援措置の創設

マンションの大規模修繕の計画的実施を行うため、必要な費用の積立を促進する支援措置や、適正な修繕を行った場合の税制上の支援措置の創設

8. 住宅の解体費用を補助する制度の創設

防災性や省エネ性が劣る住宅の建替えや災害危険区域からの移転のための家屋の解体費用を補助する制度の創設

9. 既存住宅の評価の適正化

利用可能な空き家の購入資金の調達、リバースモーゲージや残価設定ローンなど住宅ローンの多様化等を図るため、平成26年3月に策定された「中古戸建てに係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえて、不動産業界と金融業界に共通した建物価格を適正に評価するガイドラインを作成

第三 住まい方の多様化への対応

1. 二地域居住のための特例措置の創設

地方における交流人口の増大、大都市郊外住宅地の再生、空き家の有効活用等により地方創生を推進するため、一定の要件を満たす2戸目の住宅取得に対し、住宅ローン減税制度を適用するなど優遇措置を創設

2. 不動産取得税等における床面積要件の緩和

世帯構成の変化、職住近接等の利便性を重視する志向等に対応するため、不動産取得税の特例、登録免許税等の軽減措置などの床面積要件を緩和(50㎡以上⇒40㎡以上)

3. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の適用期限の延長

サービス付き高齢者向け住宅に係る固定資産税・不動産取得の特例措置(期限：令和5年3月31日)の延長

[固定資産税]

5年間、税額を2分の1以上6分の5以下の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減(参酌標準3分の2)

[不動産取得税]

- ・家屋 課税標準から戸当たり1,200万円控除
- ・土地 税額から一定額(家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額)を軽減

4. 良好な街並み維持に資する相続税の特例措置の創設

住宅地における良好な街並みを維持するため、相続した住宅を引き続き、居住の用に供する場合に、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予

5. 借入金利子の損益通算の特例措置の改善

個人による土地取得の借入金利子について、不動産所得の損益通算制限を廃止

第四 脱炭素社会への対応

1. 省エネに対する理解・意識の向上と規制への円滑な対応

- (1) 住宅のCO₂排出の実態、対策の必要性、住宅省エネの効能等について消費者に分かりやすい情報の提供
- (2) 省エネ基準適用義務化・基準の強化等についての円滑な対応

2. 支援措置の拡充

- (1) ZEHに係る助成の拡充
- (2) 太陽光発電設備の円滑な設置の推進(設置の義務化は時期尚早)
- (3) 創エネについての弾力的運用(敷地外での創エネの算入)
- (4) こどもみらい住宅支援事業の継続・拡充

3. 分かりやすい制度の構築と手続きの合理化

- (1) 省エネ基準、性能評価、長期優良住宅、ZEH、BELSなどの制度の分かりやすい

住宅・土地税制改正要望等

周知及び計算方法の簡略化

- (2) 審査機関、行政等の手続きの迅速化・簡略化・ワンストップ化

4. 既存住宅の建替え集約化による省エネの推進

既存住宅の省エネ基準適合化を図るため、複数の既存住宅を集約して省エネ基準を満たす住宅に建て替える制度を創設

- ・居住誘導地域に集約することによりコンパクトシティの推進に寄与

令和5年度住宅金融支援機構の業務に関する要望

我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止策を講じながら本格的な景気回復へ向かうことが期待されていますが、エネルギー、各種産業の原材料、穀物等の供給が世界的に滞り、急激な円安も相まって先行きは不透明な状況が続いております。

昨年度の住宅着工戸数は、86.6万戸と増加傾向が見られるものの、コロナ禍あるいは消費税率引上げ前の水準には戻っておらず、特にマンションでは前年度比5.0%減と3年度連続で減少しています。

住宅市場を取り巻く環境は建築資材・設備の調達の遅れや人材確保難による建築費の高騰、事業用地の取得難などが続き状況の改善がみられません。その結果、大都市を中心として住宅価格は上昇を続け、若年層を中心とした一時取得者層の購入能力から乖離した価格となっております。

住宅・不動産業界では脱炭素社会の実現に向けた建築物の省エネ化、老朽化マンションの再生、頻発する自然災害対策、新たな生活様式に対応する住宅の供給など多くの課題に直面しております。これらの問題に対処するためには、税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせる積極的な支援措置が不可欠です。

つきましては、良質なストックの形成に向けて金融面から政策的に誘導することが極めて重要

であり、以下のとおり住宅投資の拡大を図る観点からフラット35融資制度の一層の拡充、運用の改善をお願い申し上げます。

第一 制度の拡充

1. 返済比率の緩和

年収に占める年間合計返済額の割合(総返済負担率)を緩和する。

[400万円未満]

(現行) 30%以内→(要望) 35%以内

[400万円以上]

(現行) 35%以内→(要望) 40%以内

2. まちづくり融資制度の拡充

住宅・不動産市場活性化のための緊急対策及び経済危機対策で措置されていた「有効空地確保事業」を融資の対象とする。

3. フラット35の9割超融資の上乗せ金利の引下げ等の実施

(1) フラット35の9割超融資の上乗せ金利(+0.26%)を引き下げる。

(2) 上乗せ金利は9割超の部分に限定し、9割以下の部分には元の金利(上乗せしない金利)を適用する。

4. 住宅の規模要件の緩和

一戸建て住宅等の規模要件(現行：70㎡)を緩和する。

5. 借地権付き住宅への対応

敷地への抵当権設定がなくても、賃借権に質権が設定される場合又は住宅建築に関する地主の承諾書がある場合、借地権取得費(普通借地権の一戸建て住宅等)を融資の対象とする。

6. 借入対象費用(諸費用)の拡充

引越費用、家具家電の購入費用、住宅履歴情報の登録費用等について、借入対象となる住宅の費用に追加する。

7. 土地購入費用の事前実行

土地を購入して注文住宅を建てる場合、一定の要件のもと、土地購入資金もフラット35で借入れできるが、建物完成後に土地購入資金

住宅・土地税制改正要望等

が実行されるため、土地の決済時につなぎ融資を利用するケースが多い。建物完成前であっても、土地購入資金を実行する。

8. フラット35Sの金利優遇幅の拡大等

フラット35Sの金利優遇幅を拡大するほか、金利優遇期間を延長する。また、再エネ設備（太陽光発電・蓄電池等）が設置されている場合、現行のメニューと別枠で金利優遇を行う。

9. リバースモーゲージの普及の促進

機構が提供するリバースモーゲージ型住宅ローン及び機構の住宅融資保険を活用した民間金融機関が行うリバースモーゲージ型の住宅ローン（建設・購入資金）について、一層の普及の促進を図るほか、「残価設定型住宅ローン」など多様な住宅ローンのあり方について検討を深める。

第二 運用の改善

1. 審査基準の明確化等

- (1) フラット35の融資率9割を超える場合、より慎重に審査を行うこととなっているが、9割以下の融資の場合と同様の審査とする。
- (2) 単身者への審査が厳しくなっているため、既婚者と同様の審査とする。
- (3) 取扱金融機関による仮審査の結果が「留保」という曖昧な回答となることがあり、住宅購入者に明確に説明ができるように改善する。

2. 産休・育休者に対しての審査の改善

産休・育休者の収入の取扱いについて、産休前の収入又は復職後の見込み収入等を勘案し、産休・育休者の収入を加算する。

3. 年収の審査方法の改善

年初の1～3月の申込みの場合、現行制度では前年収入ではなく前々年の収入となるため（年度切替えの審査のため）、前年の収入（源泉徴収票等）による審査に改める。

4. フラット35の申込者要件の弾力的な運用

永住許可を受けていない外国人にも、日本在住期間、勤続期間、自己資金比率、保証人

（日本人）等の条件を付して、フラット35の利用を可能とする。

5. 申込書類、手続き等の一層の簡素化

- (1) 事前審査から金銭消費貸借契約までの手続きを全てオンラインで完結できるようにする。
- (2) 金融機関によって異なる必要書類を統一する。
- (3) 物件の契約等で引渡しまでの期間が短い場合は、全ての書類が揃わなくても、条件付きの審査を可能とする。

6. 適合証明書の取得費用の引下げ等

- (1) フラット35適合証明書の取得費用を引き下げる。
- (2) 住宅性能表示制度を利用している場合、適合証明書の交付手続きを省略できるようにする。
- (3) 新築住宅でフラット35を利用する場合、2023年4月から現行の省エネ基準を満たすことが求められるが、省エネルギー性を含む適合証明書取得に係る審査期間を短縮する。

7. 兄弟姉妹等による連帯債務について

兄弟姉妹等による連帯債務・購入物件の共有を認める。

8. 個人情報情報によるローン否決に対する緩和措置

携帯電話代金、オートローン、奨学金等の支払い遅延等による場合の審査基準を緩和する。

9. 完済時年齢の引上げ

住宅ローン完済時の年齢（現行：80歳未満）を引き上げる。

10. 自営業者の青色申告特別控除について

自営業者の青色申告特別控除（65万円）を所得に加算する。

「全住協 新保障制度」のご案内

《パンフレット表紙》



全住協では協会正会員の特典として、協会独自の保険制度である「**全住協 新保障制度**」を用意しております。

当制度は、全住協の正会員企業で働く役員・従業員の方々やご家族の様々なリスクをカバーできるように準備した、協会独自の保険です。

加入方法は『会社加入コース』及び『個人加入コース』の2通りあります。

詳しくは8月下旬頃に送付されますパンフレットをご覧ください。

このページは概要を説明したものです。ご加入に当たっては必ずパンフレット及び「重要事項のご説明 契約概要のご説明・注意喚起情報のご説明」を併せてご覧ください。また、詳しくは「ご契約のしおり（普通保険約款・特約）」をご用意していますので、取扱代理店又は引受保険会社までご請求ください。ご不明な点につきましては、取扱代理店又は引受保険会社にお問合わせください。

◎全住協 新保障制度の特長

プラン名	主な補償内容	加入コース	
		会社	個人
シンプル入院補償プラン (※1)(※2)(※3)	・入院1日につき 5,000円 ・手術を受けたとき 25,000円 又は 50,000円 ・放射線治療を受けたとき 50,000円(病気のみ)	○	○
がん補償プラン (※2)(※3)	・がんと診断確定されたとき 100万円(上皮内新生物でも同額を補償) ・がんと診断確定され、入院や手術・放射線治療を受けたとき、 シンプル入院プランと同額 を補償 ・がんと診断確定され、一定の要件(※4)に該当したとき 10万円	○	○
ケガ死亡補償プラン (※2)(※3)	・事故によるケガのため死亡したとき 1,000万円 ・事故によるケガのため後遺障害が発生したとき最高 1,000万円	○	○
長期収入サポートプラン	・免責期間を超えて就業障害が継続したとき、毎月 1口当たり5万円 を最長60歳まで(最高4口20万円)	△ (※5)	○
親の介護一時金補償プラン (※3)	・親が所定の要介護状態となったとき、プランにより 50万円・100万円・200万円 ・役員、従業員及びその家族が事故によるケガのため死亡又は後遺障害が発生したとき最高 100万円	×	○

(※1)今年度より、シンプル入院プランに、がんを始めとする生活習慣病対策として「**八大疾病一時金**」をオプション追加いたしました。がん・急性心筋梗塞・脳卒中・糖尿病・高血圧性疾患・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎を発病し、所定の要件を充足したときに**50万円**が補償されます。

(※2)シンプル入院プラン・がん補償プラン・ケガ死亡補償プランには、被保険者本人が所定の要介護状態となったときに**100万円**が補償される「本人の介護一時金」を各々オプションとして選択可能です。

(※3)加入年齢範囲は**89歳**までです。

(※4)がんと診断確定され**14日以上**継続入院し生存して退院したとき、又は**365日を超えて入院したときに保険金をお支払いします。**

(※5)長期サポートプランに会社加入コースはございませんが、同様の所得補償保険として「**全住協 新LTD制度**」を用意しております。詳細は8月下旬頃に配付されますパンフレットをご覧ください。

<引受保険会社>

あいおいニッセイ同和損害保険(株)

取扱代理店：ジャパン・アフィニティ・マーケティング株式会社

問 合 せ 先：アフィニティ・コンタクトセンター 0120-257-522 携帯電話からもご利用いただけます。

受付時間9：00～17：00(祝日を除く月～金)

〒107-6216 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー

(2022年7月承認) B22-101235

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の概要(第2弾)

令和4年6月17日公布

国土交通省 住宅局
(※資料の一部を当協会にて再編)

改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化

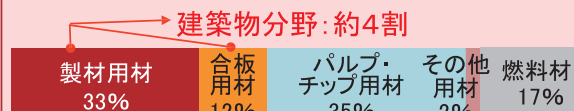
エネルギー消費の約3割を占める建築物分野での省エネ対策を加速

＜エネルギー消費の割合＞(2019年度)



木材需要の約4割を占める建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞(2020年度)



○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030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し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

＜2050年カーボンニュートラルに向けた取組＞

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。

- 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

●国土交通省ホームページ

[URL] <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001493818.pdf>

省エネ対策の加速

■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

	現行			改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	→	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務		適合義務 2021.4～	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー 制度の対象拡充

【現行】 建売戸建 注文戸建 賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**を追加

省エネ性能表示の推進

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- ・ 必要に応じ、勧告・公表・命令

(類似制度)
窓・エアコン等の
省エネ性能表示



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
[省令・告示改正]
一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30～40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設(住宅金融支援機構)

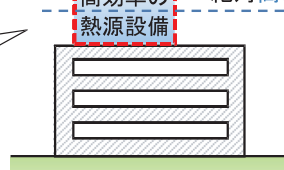
- 対象 : 自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額 : 500万円、返済期間:10年以内、担保・保証: なし

形態規制の合理化

高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合
→ (市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の特例許可

省エネ改修で設置

高効率の熱源設備 絶対高さ制限



建築基準法

■ 再エネ設備の導入促進

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。

建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の实情に応じて、太陽光発電等の再エネ設備*の設置を促進する区域*を設定

行政区域全体

や 一定の街区等

- * 太陽光発電
- 太陽熱利用
- 地中熱利用
- バイオマス発電 等

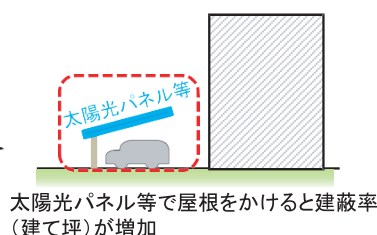
再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、
再エネ設備を設置する場合
→ 形態規制の特例許可



木材利用の促進のための建築基準の合理化等

建築基準法

防火規制

3000㎡超の大規模建築物の 全体の木造化の促進

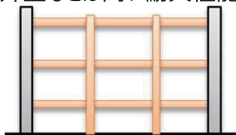
(現行)
耐火構造とするか、3000㎡毎に耐火
構造体で区画する必要あり



(木材を不燃材料で覆う必要)

新たな木造化方法の導入

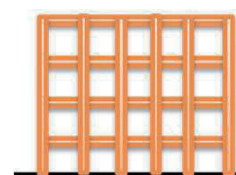
外壁などは高い耐火性能



(高さ16m・3階以下)

周囲への延焼を制御可能

細かな防火区画 + 大断面材の使用



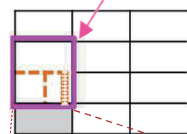
区画内で火災を抑制可能

大規模建築物における 部分的な木造化の促進

(現行) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能※を要求
※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の
木造化を可能に

高い耐火性能の壁・床で区画
された住戸等



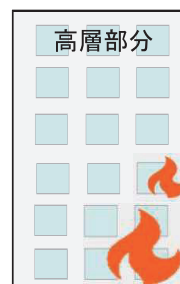
メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等)を木造化
【区画内での木造化】

低層部分の木造化の促進 (防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分※の木造化を可能に

※3階建ての事務所部分等

(現行)
3階建ての低層部にも階数4以上の
防火規制を適用



延焼を遮断する壁等

低層部分

木造化を可能に

【その他】階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正]

(例) 90分耐火性能等に対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1時間、2時間 等))

構造規制

簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

建築基準法

建築士法

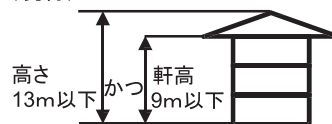
(現行)

高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも
設計できる簡易な構造計算 (許容応力度計算) で
建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ16m以下に拡大

※建築士法も改正

(現行)



(改正)



【その他】伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

その他

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

建築基準法

建築物省エネ法

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える(省エネ基準を含め適合性をチェック)

⇒2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

等

協会だより

住所変更

会 社 名 (株)サムシング
 新 住 所 〒135-0061 東京都江東区豊洲3-2-24 豊洲フォレシア9F
 新TEL 03-6770-9980
 新FAX 03-4363-1154

住所・代表者変更

会 社 名 福井コンピュータアーキテクト(株)
 新代表者 田辺 竜太
 新 住 所 〒910-0297 福井県坂井市丸岡町磯部福庄5-6
 新TEL 0776-67-8850
 新FAX 0776-67-8851

代表者変更

会 社 名 ハイアス・アンド・カンパニー(株)
 新代表者 新野 将司

会 社 名 (株)MUJI HOUSE
 新代表者 堂前 宣夫

国土交通大臣表彰

令和4年建設事業関係功労の当協会関係の受賞者は次のとおり。

【国土交通大臣表彰】

◇高宮城啓之 氏
 (株)住太郎ホーム代表取締役
 当協会理事
 沖縄住宅産業協会理事長



業務日誌

6月21日(火)	・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。(福井市地域交流プラザ) ・新人・若手の可能性を引き出すキャリアアップ&フォローアップ研修を開催。 (東京文具共和会館+オンライン)
23日(木)	・戸建住宅委員会・中高層委員会を開催。(主婦会館+オンライン) ・新入社員研修2(基本行動定着研修)を開催。(東京文具共和会館)
24日(金)	・(一財)不動産適正取引推進機構理事会に馬場会長が出席。(同機構) ・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会、総会に牧山代表理事ほかが出席。 (ホテルメトロポリタンエドモント) ・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。 (住宅金融支援機構近畿支店「すまい・るホール」)
28日(火)	・ブラッシュアップ接客接遇ビジネスマナー研修を開催。(東京文具共和会館+オンライン)
7月1日(金)	・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。(広島商工会議所)
5日(火)	・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。(ホテルクレメント高松)
8日(金)	・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。(AP名古屋)
12日(火)	・話法コミュニケーション研修を開催。(東京文具共和会館+オンライン)
14日(木)	・2DAYS DX実践型研修を開催。(オンライン)
15日(金)	・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。(八汐荘) ・人事総務担当者のための人財開発定例勉強会を開催。(オンライン)

会報 全住協 通巻112号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
 (令和4年8月10日発行) 編集 一般社団法人全国住宅産業協会事務局

全住協ビジネスショップのご紹介

全住協ビジネスショップは、組織委員会に設置した全住協ビジネスネットワーク(略称「ビジネスネット」)が認定した賛助会員等の取扱商品を、一般向けには行っていない特別価格・サービスにて会員企業向けに提供する仕組みです。既に下記の会員が商品を提供しており、会員の購買におけるメリットとなるとともに、会員間のさらなる交流が生まれています。

商品の詳細は、全住協ホームページの会員専用ページから「全住協ビジネスショップ専用サイト」にてご覧ください。

会員名(順不同)

- ・(株)シーブリッジ
- ・(株)トルネックス
- ・アットホーム(株)
- ・(株)総合資格
- ・(株)東京リーガルマインド(LEC)
- ・(株)リビテックス
- ・(株)ダイテック
- ・プラチナ出版(株)
- ・ソフトバンク(株)
- ・(株)FRESH ROOM
- ・地盤ネット(株)
- ・(株)建築資料研究社
- ・(株)住宅新報
- ・(株)AXIAL FORCE
- ・グッドモーニングコミュニケーション(株)
- ・(株)エグジスタンス
- ・(株)リブ・コンサルティング

取扱商品

- 不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用
- エマージェンシーシートイレキット
- 名入れノベルティ防災セット
- 建設業界採用情報誌、各種建築関係試験受験対策講座
- 各種講習、資格取得講座
- 水まわり設備4点セット
- 住宅産業向けクラウド型基幹業務サービス「注文分譲クラウドDX」
- 不動産実用書籍
- スマート福利厚生、ソフトバンクでんき for Biz
- オゾン発生器 エアバスター
- 地盤安心マップPRO、BIMパース・ウォクスルー動画制作
- 各種講習、資格取得講座
- 各種講習、書籍
- 「不動産重要書類」ファイルのオリジナルファイル
- 間取り図制作「間取り図屋さん」
- 電気式床暖房「ゆかうらら」
- 主催セミナー

※宅建登録(5問免除)講習 (株)東京リーガルマインド(LEC)、(株)住宅新報、アットホーム(株)、(株)総合資格、(株)建築資料研究社

お問い合わせは、協会事務局(TEL 03-3511-0611)まで。

団体会員

一般 社団法人	北海道住宅都市開発協会	〒060-0061	北海道札幌市中央区南1条西10丁目3-2 南1条道銀ビル2F	TEL.011-251-3012 FAX.011-231-5681
一般 社団法人	秋田県住宅地協	〒010-0951	秋田県秋田市山王5-14-1 サントノーレプラザビル1F	TEL.018-866-1301 FAX.018-866-1301
一般 社団法人	東北・北海道住宅産業協会	〒983-0821	宮城県仙台市宮城野区岩切字三所南121-1 大東住宅(株)内	TEL.022-352-7477 FAX.022-352-9039
一般 社団法人	北信越住宅産業協会	〒388-8007	長野県長野市篠ノ井布施高田370-1	TEL.026-293-9125 FAX.026-293-9551
一般 社団法人	富山県住宅地協	〒939-8084	富山県富山市西中野町1-7-27 タカノビル6F	TEL.076-425-2033 FAX.076-413-6033
一般 社団法人	北陸住宅地経営協会	〒910-0023	福井県福井市順化1-21-19	TEL.0776-22-7017 FAX.0776-23-0011
一般 社団法人	静岡県都市開発協会	〒420-0852	静岡県静岡市葵区紺屋町11-6	TEL.054-272-8446 FAX.054-272-8450
一般 社団法人	東海住宅産業協会	〒460-0008	愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル4F	TEL.052-251-8920 FAX.052-252-0081
一般 社団法人	中京住宅産業協会	〒456-0031	愛知県名古屋市中区熱田区神宮4-7-27 宝18ビル7F	TEL.052-682-5800 FAX.052-683-8686
一般 社団法人	関西住宅産業協会	〒541-0048	大阪府大阪市中央区瓦町4-4-8 6F	TEL.06-4963-3669 FAX.06-4963-3766
一般 社団法人	近畿住宅産業協会	〒541-0057	大阪府大阪市中央区北久宝寺町1-2-1 オーセンティック東船場402号	TEL.06-6263-5503 FAX.06-6263-5550
一般 社団法人	広島県住宅産業協会	〒730-0011	広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング4F	TEL.082-228-9969 FAX.082-209-9955
一般 社団法人	四国住宅地経営協会	〒760-0026	香川県高松市磨屋町6-4 建設会館4F	TEL.087-811-9335 FAX.087-811-9335
一般 社団法人	九州住宅産業協会	〒812-0011	福岡県福岡市博多区博多駅前2-11-16 第2大西ビル6F	TEL.092-472-7419 FAX.092-475-1441
一般 社団法人	九州分譲住宅協会	〒814-0022	福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441 FAX.092-847-7090
一般 社団法人	鹿児島県住宅産業協会	〒890-0069	鹿児島県鹿児島市南郡元町14-9	TEL.099-285-0101 FAX.099-285-0122
一般 社団法人	沖縄住宅産業協会	〒900-0032	沖縄県那覇市松山2-3-12	TEL.098-863-7410 FAX.098-863-7410

本部事務局

〒102-0083

東京都千代田区麹町5丁目3番地麹町中田ビル8階

TEL. 03-3511-0611

FAX. 03-3511-0616

全住協ホームページ <https://www.zenjukyo.jp/>



一般
社団法人 全国住宅産業協会

