

# 会報 全住協

2023  
2月



一般  
社団法人

全国住宅産業協会

## 令和5年新年賀会を開催 —会員、来賓など500名で新年を祝う—

当協会は1月10日にホテルニューオータニにおいて「令和5年新年賀会」を開催した。飲食と歓談のスペースを分けるなど感染対策を徹底した上で行った。冒頭の馬場会長の挨拶に続き、豊田国土交通副大臣など多数の来賓の方々から祝辞をいただいた(以下に馬場会長挨拶並びに豊田国土交通副大臣祝辞要旨を掲載)。当日は、国会議員、官公庁、友好団体関係者、当協会会員など約500名が参加し、新年を祝った。

### 【馬場会長挨拶】

明けましておめでとうございます。全国からご参集の会員の方々、国会議員の先生方、また政府関係機関、友好団体の皆様など、多くの方々と一緒に令和5年の新年をお迎えすることができますことを心からお慶び申し上げます。

さて、世界情勢を指し示す終末時計の針がまた一段と進むような不安と動揺が隠せない状況にある中、昨年末以来、金利の上昇気配が濃厚になるにつれ、これからの経済と不動産市場の動向から目が離せない状況です。足元の新設住宅着工戸数は、一昨年に実施されました消費税増税による下方修正分を加味すればほぼ想定範囲内で推移しております。しかし、低金利に支えられた投資目的の要素も濃厚で、言わば富裕層中心の偏った供給体制に根本的な問題があり、健全な市場の回復には相当のてこ入れが必要かと思えます。こうした中、令和5年度の税制改正大綱において不動産関連団体が協調して要望しておりました事項の多くが盛り込まれました。本日ご臨席を賜っております国会議員の先生方、国交省・政府関係各位のご理解の賜物であり、この場をお借りして厚く御礼を申し上げます。とりわけ、当協会が長年力を入れて取り組んでまいりましたマンションの維持管理強

化策として、大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の特例措置の創設が認められました。良好なストックを次世代に引き継ぐための有効な手段の一つとして、この先



▲馬場会長

実績を積み上げながら、さらなる手厚い支援策が打たれますことを切に希望いたします。加えて、少し気が早いですが令和6年度の税制改正においては、期限切れを迎える住宅ローン減税に係る特例措置への対応が必要になります。税の三原則であります「公平」「中立」「簡素」の観点から、そして庶民が普通に負担できるという意味での担税能力の観点からも、住宅取得時における初期負担を軽減する必要性を強く感じております。住宅税制を抜本から大きく見直す作業は平時のうちから一歩を踏み出すことが不可欠です。改めまして、本日ご臨席をいただいております関係各位、諸先生方におかれましては、なお一層のご尽力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

また、関東大震災から100年、そして戦後の

### 目次

- ・ 令和5年新年賀会を開催…………… 1
- ・ 令和5年度住宅局関係予算決定概要………… 3
- ・ 令和5年度不動産・建設経済局関係予算決定概要… 4

- ・ 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)の概要について… 6
- ・ トピックス(本別町居住支援協議会、空き家現地調査)… 9
- ・ 宅地建物取引士法定講習 受講サイトアクセス方法… 9
- ・ 協会だより…………… 10

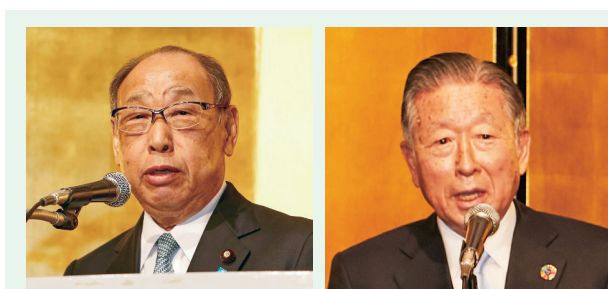
## 令和5年新年賀会

復興からも3四半世紀が経過をしましたが、この間、大急ぎで発展を遂げてきた社会の至る所で老朽化の悲鳴が上がっております。自然災害に対して耐性のある強靱な社会の再構築や脱炭素社会への取組みなどの課題の全てに共通するテーマが「新陳代謝」です。用途に応じた立地の適正化と過密を避けた空間の確保、ダウンサイズでコミュニティを完結させる新都市形態、地域の特性を活かしたロスが少ないエネルギー源の見直し、地産地消型の消費構造など、あらゆる分野での軌道修正が求められております。足掛け4年にも及ぶ今回のパンデミックは、新たな生き方、新しい社会の仕組みへの変革を後押ししているような気がしています。我々事業者としては、都市づくりの方向性を見極めつつ、多様なニーズに対応した質の高い住宅ストックをつくり上げていくことが何よりの使命であると考えております。全国に拠点をもつ当協会におきましては、地域に根差した事業活動を通じて国民の豊かな住生活を実現するために全力で取り組んでまいり所存でありますので、本年も会員並びに関係の方々のご支援とご協力をお願い申し上げます。

結びになりますが、今年は癸卯(みずのとう)年です。60年前の癸卯年は、池田首相による所得倍増計画が発表された年でもありました。成長や進歩のために力を溜めて準備してきたことが実を結び飛躍していく良き年になりますように、皆様方のますますのご発展とご健勝を祈念申し上げます。新年のご挨拶とさせていただきます。



▲新年を盛大に祝う



▲豊田国土交通副大臣

▲岩沙不動産団体連合会会長

### 【豊田国土交通副大臣祝辞】

ご紹介を賜りました、国土交通副大臣の豊田でございます。

新年明けましておめでとうございます。本日は一般社団法人全国住宅産業協会の新年賀会が盛大に開催されますことを心よりお慶び申し上げます。

まず、令和5年度税制改正についてですが、貴協会から要望いただいた、空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除の拡充、マンションの長寿命化工事を促す税制の創設等が税制改正大綱に盛り込まれました。このことは貴協会から頂いた力強い応援の賜物と心から感謝を申し上げます。足元を見ますと、急激な建築費の高騰、実質国民所得の落込み、金利の先高感などによって住宅取得環境は厳しさを増しておりますが、住宅ローン減税に加え、先の補正予算で創設されたこどもエコすまい支援事業によって、しっかり住宅投資を下支えしてまいります。また、マンションについては、現在法務省で区分所有法制の見直しに向けた議論が進められております。国土交通省においても、管理や修繕、再生など幅広いマンション政策の検討を今後進めてまいります。真に豊かさを実感できる住生活の実現のため、将来次世代に継承するに相応しい省エネなど高い性能を有する良質なストックの形成や、増加する空き家への対策を総合的に推進してまいりますので、皆様方の今後のご理解とご協力をさらにお願いを申し上げる次第です。

最後に、貴協会のますますのご発展と、本日も来会の皆様にとって本年が卯年ということでもあり飛躍の年となることをご祈念申し上げて、私からの挨拶に代えさせていただきます。どうぞ本年もよろしくお願いいたします。ありがとうございました。



## 令和5年度住宅局関係予算決定概要

### 1. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

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)の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

#### (1) 省エネ対策

##### 【新築】

- 中小工務店によるZEH等の整備への支援
- LCCM住宅整備への支援
- フラット35における省エネ基準適合の融資要件化
- 公営住宅のZEH化への支援

##### 【リフォーム】

- 既存住宅の省エネリフォームへの支援の強化(設計・改修パッケージ補助の創設)
- 公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
- 既存ストックにおける先導的な省エネ改修・再エネ導入への支援

#### (2) 木材利用の促進

- 地域材の活用促進の支援の強化(地域材加算の上限引上げ)
- 優良な木造建築物等の整備支援

### 2. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

#### (1) 防火対策

- 既存建築物の火災安全改修支援の創設(2方向避難の確保や避難経路の防火・防煙対策等への支援)

#### (2) 防災・減災対策

- ハザードエリア内に存する危険住宅の移転促進(除却・移転費用への支援充実)
- 低利な災害復興住宅融資による被災者支援
- 水害時の一時避難場所整備の支援(避難者受入れ人数要件等の緩和)
- 住宅・建築物の耐震改修への支援

#### (3) 密集市街地対策

- 未接道敷地、斜面地等における対策の促進(建替困難敷地での耐震改修を伴わない防火改修等への支援の創設)

- 官民連携による広場整備の促進(協定を結んだ民間事業者へ自治体並みに支援)

#### (4) 市街地再開発事業

- 市街地再開発事業における施設の適切な管理等の政策課題対応への支援を強化

### 3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

#### (1) 住まいのセーフティネット

- セーフティネット登録住宅への支援を強化
- 居住支援活動への支援拡充(緊急連絡先を引き受ける活動を行う法人等への支援上限の引上げ)
- 小規模な地方公共団体が行う公営住宅の建替事業への技術支援

#### (2) 子ども・子育て

- 子どもの安全・安心の確保等に資する共同住宅整備支援
- 地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した子育て世帯向け住宅取得支援

#### (3) バリアフリー

- 不特定多数の者が利用する既存建築物のバリアフリー改修等への支援
- バリアフリー改修等への支援によるサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

### 4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

#### (1) 空き家対策

##### 【活用促進】

- 地方公共団体が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ
- 地方公共団体と住宅金融支援機構の連携による空き家取得者向け住宅ローンの金利低減期間延長
- NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設
- 空き家の活用・除却に向けたフィージビリティ

## 住宅局関係予算決定概要

ティスタディへの支援を創設

### 【除却円滑化】

- 地方公共団体が代執行等をした除却に係る補助率の引上げ
- (2) マンションの管理適正化・再生円滑化
  - 修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化の取組みを支援
  - 外壁剥落の危険性があるマンション等を再生する場合の支援上限の引上げ
- (3) 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
  - 住宅政策の推進に資する地域金融機関の取組みへの支援(資産価値に応じた担保評価等)
  - 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

## 5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

- (1) DX等の推進による生産性向上
  - 都市・不動産分野のDXと連携した建築

BIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)の社会実装の加速化

- DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援(労務管理、施工管理等のデジタル化を重点支援)
- IoT技術を活用した先進的な住宅の整備への支援
- (2) 建築行政手続のDX
  - 建築確認のオンライン化の推進
  - 中間・完了検査の遠隔実施や定期報告制度のデジタル化の推進
- (3) 住宅・建築分野における国際展開
  - 新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援

●国土交通省ホームページ

[URL]

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001580233.pdf>

## 不動産・建設経済局関係予算決定概要

# 令和5年度不動産・建設経済局関係予算決定概要

## 1. 所有者不明土地等対策の推進

- (1) 改正所有者不明土地法における新制度
  - ①市町村による所有者不明土地対策に関する計画の作成制度 ⇒ 計画的な対策の推進
  - ②行政的措置(代執行等)を可能とする制度 ⇒ 適正な管理の確保
  - ③低未利用土地の有効利用に取り組む法人の指定制度 ⇒ 民間主体の取組みを推進
- (2) 所有者不明土地等対策事業費補助金
  - ①施行者  
地方公共団体、推進法人(市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人)等
  - ②補助対象  
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組み  
・所有者不明土地等に関する実態把握

- ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
- ・土地の管理不全状態の解消(門、塀等の工作物や樹木の除去等)等

### ③補助率

- ・地方公共団体が施行者の場合：1/2※
- ・推進法人等が施行者の場合：1/3(地方公共団体負担1/3※)

※地方公共団体負担分について特別交付税を措置(措置率1/2)

- (3) 推進法人の普及促進のための調査

## 2. 地籍整備の推進

- (1) 第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の推進
  - 重点施策分野に関する事業実施予定地域等を対象として地籍調査を推進
  - 新たな調査手続の活用、効率的な調査手法

## 不動産・建設経済局関係予算決定概要

の導入の促進

### (2) 計画事業量・進捗率目標

#### ①計画事業量

十か年間で15,000㎡

#### ②進捗率目標

○調査対象地域全体での進捗率

当初：52% → 10年後：57%

○優先実施地域での進捗率

当初：79% → 10年後：87%

### (3) 予算の効率的・効果的な執行

#### ①予算配分の重点化

社会資本整備事業の実施が予定される地域、防災上重要な地域(土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーン地域)への予算優先配分

#### ②社会資本整備との連携強化

## 3. 地価公示の着実な実施

## 4. 「不動産ID」を情報連携のキーとした建築・都市DXの推進

### (1) 「建築・都市DX」と官民データの連携

#### ①不動産DX

生活インフラ(ガス、上下水道等)や都市計画情報等の取得容易化による重要事項説明に係る調査負担の軽減や都市開発のスピードアップ

#### ②物流DX

○正確な住所データベースを構築し、配送管理を効率化

○自動運転やドローン配送に当たり、玄関・屋上など配送個所のピンポイント指定が可能に

#### ③防犯DX

防犯センサー等のセキュリティ情報を組み合わせ、緊急時の家屋把握、関係機関への情報連携を迅速化

#### ④保険DX

浸水等のハザード情報を組み合わせ、個別建物に係るリスク算定の精緻化による保険料算出の高度化

#### ⑤行政DX

○実地調査結果に、住民基本台帳(年齢等)、水道使用量データ等を紐付け、空き家を把握、推定

○豪雨・土砂災害時における被害家屋・世帯把握、推定

### (2) 不動産IDの付番支援

①官民の幅広い主体の共通コードとして普及するため、デジタル庁・法務省と連携。

②「登記情報連携プラットフォーム」と連動した、不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた技術実証を実施。

## 5. 建設産業の働き方改革の推進

### (1) 適正な工期設定等による働き方改革の推進【継続】

(2) 建設技術者の働き方改革の推進【拡充】

(3) 地方の入札契約改善推進事業【拡充】

(4) 建設産業の担い手確保に向けた建設業への入職・定着の促進【拡充】

(5) 建設キャリアアップシステムの普及促進や適正な雇用関係の促進【拡充】

## 6. 建設産業・不動産業の海外展開の推進

(1) ビジネス環境整備

(2) 我が国不動産企業の海外展開の強化

(3) ビジネス機会創出

## 7. 土地・不動産情報ライブラリの構築

不動産取引価格情報に加え、防災情報や周辺施設に関する情報等多岐に渡る土地・不動産関連情報を誰もが簡易に、地図上に重ね合わせて表示するシステムの開発に係る経費を計上。

## 8. 宅地建物取引業免許申請等のオンライン化

行政手続申請者の利便性向上及び行政運営の効率化を図るため、宅地建物取引業における免許申請等手続のオンライン化を推進するためのシステム整備に係る経費を計上。

## ●国土交通省ホームページ

[URL]

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001580224.pdf>



## 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)の概要について

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策等を強力に進めるために、国土交通省では、構造関係規定の見直しについての検討を行う有識者会議での審議結果を踏まえながら、建築基準法に基づく「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」を以下のとおり、取りまとめたところです。同基準(案)の概要を原案として政省令・告示等の検討を進め、パブリックコメント等の手続きを経た上で確定、公布の予定としています。

なお、当協会戸建住宅第1小委員会にて、令和4年12月8日に国土交通省との意見交換会を、令和5年1月16日には国土交通省にて上記委員会の有志委員と構造関係規定に関する打合せを行っております。

### 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)

重量化が見込まれるZEH水準等の建築物について、いわゆる壁量計算における必要な壁量を確認する方法として、個々の建築物の荷重の実態に応じて現行規定より精緻に検証する方法<方法①>を新たに位置付けるとともに、現行規定と同様に簡易に確認する方法<方法②>を用いることができることとする。また、構造計算により安全性を確認する方法<方法③>を用いる場合には、壁量計算を省略することができることとする。

#### (1) 個々の建築物の荷重の実態に応じてより精緻に検証する方法<方法①>

ZEH水準等の建築物について、建築基準法施行令(以下「令」という。)第46条第4項の規定に基づく、いわゆる壁量計算において、地震力に関する必要な壁量の基準について当該建築物の荷重の実態に応じて計算により求める方法<方法①>を次式のとおり位置付けることとする。

$$\text{当該階の床面積当たりの必要壁量} = (A_i \cdot C_o \cdot Z \cdot R_t \cdot \sum w_i) / (Q_o \cdot A_{fi})$$

$A_i$  : 層せん断力分布係数  $C_o$  : 標準せん断力係数0.2とする。  $Z$  : 地震地域係数1.0とする。  
 $R_t$  : 振動特性係数1.0とする。  $\sum w_i$  : 実況に応じた荷重(固定荷重、積載荷重、積雪荷重)により算出(kN)  
 $Q_o = 0.0196$  (kN/cm)  $A_{fi}$  : 当該階の床面積(m<sup>2</sup>)

あわせて、存在する壁量について、現行規定では耐力要素として見込んでいない開口部まわりなどの腰壁・袖壁等(準耐力壁等)についても、一定の耐震性への寄与が期待できることから、<方法①>の検証の際に存在する壁量に算入できるようにする。さらに、一定の高い耐力を有する壁に係る壁倍率の上限を引き上げるよう見直すこととする。

なお、現行規定に基づく<方法②>により壁量計算を行った ZEH 水準等の建築物についても、荷重が特に大きい建築物(土蔵造など)でなく、準耐力壁等が一定程度存在するなど構造安全上の余裕が見込まれる場合には、<方法①>による個々の建築物の荷重の実態に応じてより精緻な検証(又は構造計算<方法③>)を行うことで、見直し後の基準において必要とされる耐震性が確認できるものと考えられる。

運用に当たっては、特定の仕様等の組合せを確認することで、必要な壁量の基準が簡易に把握できる試算例(早見表)を活用することとする。

## 木造建築物省エネ化等による建築物重量化に対応するための必要な壁量等基準

### (2) 簡易に必要な壁量を確認する方法＜方法②＞

現行規定における令第46条第4項表2と同様に、簡易に必要な壁量を確認する方法＜方法②＞を用いることができることとし、次の表1のとおり、新たにZEH水準等の建築物に対応する必要な壁量の基準を位置付ける。

表1 ZEH水準等の建築物における必要な壁量に関する基準（案）の追加  
＜令第46条第4項関係＞

|                            | 階の床面積に乗ずる数値<br>(単位 一平方メートルにつきセンチメートル) |             |             |             |             |             |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                            | 階数が一の建築物                              | 階数が二の建築物の一階 | 階数が二の建築物の二階 | 階数が三の建築物の一階 | 階数が三の建築物の二階 | 階数が三の建築物の三階 |
| 第四十三条第一項の表の(一)又は(三)に掲げる建築物 | 15                                    | 33          | 21          | 50          | 39          | 24          |
| 第四十三条第一項の表の(二)に掲げる建築物      | 11                                    | 29          | 15          | 46          | 34          | 18          |
| <b>ZEH水準等の建築物（案）</b>       | <b>25</b>                             | <b>53</b>   | <b>31</b>   | <b>81</b>   | <b>62</b>   | <b>36</b>   |

この表における階数の算定については、地階の部分の階数は、算入しないものとする。

また、平成13年国土交通省告示第1540号に定める枠組壁工法の基準において、同告示第5第五号に定める壁量の基準についても、次の表2のとおり、ZEH水準等の建築物の必要な壁量の基準を位置付けることとする。

表2 枠組壁工法を用いた ZEH水準等の建築物における必要な壁量に関する基準（案）の追加  
＜平成13年国土交通省告示第1540号第5第五号関係＞

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 階の床面積に乗ずる数値<br>(単位 一平方メートルにつきセンチメートル) |             |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 階数が一の建築物                              | 階数が二の建築物の一階 | 階数が二の建築物の二階 | 階数が三の建築物の一階 | 階数が三の建築物の二階 | 階数が三の建築物の三階 |
| 屋根を金属板、石版、木板その他これらに類する軽い材料でふいたもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11                                    | 29          | 15          | 46          | 34          | 18          |
| 屋根をその他の材料でふいたもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15                                    | 33          | 21          | 50          | 39          | 24          |
| 多雪区域における建築物<br>(垂直積雪量が1mの区域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25                                    | 43          | 33          | 60          | 51          | 35          |
| 多雪区域における建築物<br>(垂直積雪量が2mの区域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 39                                    | 57          | 51          | 74          | 68          | 55          |
| この表において、屋根に雪止めがなく、かつ、その勾(こう)配が三十度を超える建築物又は雪下ろしを行う慣習のある地方における建築物については、垂直積雪量をそれぞれ次のイ又はロに定める数値とみなことができる。この場合において、垂直積雪量が1m未満の区域における建築物とみなされるものについては、平屋建て建築物にあっては25と39とを、二階建ての建築物の一階にあっては43と57とを、二階建ての建築物の二階にあっては33と51とを、三階建ての建築物の一階にあっては60と74とを、三階建ての建築物の二階にあっては51と68とを、三階建ての建築物の三階にあっては35と55とをそれぞれ直線的に延長した数値とする。<br>イ 令第八十六条第四項に規定する屋根形状係数を垂直積雪量に乘じた数値(屋根の勾(こう)配が六十度を超える場合は、0)<br>ロ 令第八十六条第六項の規定により積雪荷重の計算に用いられる垂直積雪量の数値 |                                       |             |             |             |             |             |
| <b>ZEH水準等の建築物（案）</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>25</b>                             | <b>53</b>   | <b>31</b>   | <b>81</b>   | <b>62</b>   | <b>36</b>   |
| <b>ZEH水準等の建築物（案）</b><br>多雪区域における建築物<br>(垂直積雪量が1mの区域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>39</b>                             | <b>67</b>   | <b>46</b>   | <b>95</b>   | <b>76</b>   | <b>52</b>   |
| <b>ZEH水準等の建築物（案）</b><br>多雪区域における建築物<br>(垂直積雪量が2mの区域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>53</b>                             | <b>81</b>   | <b>60</b>   | <b>109</b>  | <b>91</b>   | <b>68</b>   |

※この表における階数の算定については、地階の部分の階数は、算入しないものとする。

※垂直積雪量が1mを超え2m未満の地域、3階建ての小屋裏利用建築物については記載を省略している。

※ZEH水準等の建築物（案）について、現行の規定にある表2下部の多雪区域に関する規定の記載を省略している。



## 木造建築物省エネ化等による建築物重量化に対応するための必要な壁量等基準

### (3) 構造計算により安全性を確認する方法＜方法③＞

ZEH水準等の建築物について、構造計算(木造若しくは鉄骨造の建築物又は建築物の構造部分が構造耐力上安全であることを確かめるための構造計算の基準を定める件(昭和62年建設省告示第1899号)に定める構造計算)により安全性を確認する方法＜方法③＞による場合は、令第46条第4項の必要な壁量の確認を省略することができることとする。

## 2. 柱の小径に関する規定(令第43条関連)

省エネ化等により建築物が重量化することに対応するため、令第43条第1項の規定に基づく柱の小径の確認について、次の表3のとおり、新たにZEH水準等の建築物に対応する基準を位置付けることとする。

なお、構造計算により安全性を確認した場合には、令第43条第1項に規定する柱の小径の確認省略することができることとする。

表3 ZEH水準等の建築物における柱の小径に関する基準(案)の追加  
＜令第43条第1項関係＞

|                     |                                                   | 張り間方向又はけた行方向に相互の間隔が十メートル以上の柱又は学校、保育所、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、物品販売業を営む店舗(床面積の合計が十平方メートル以内のものを除く。)若しくは公衆浴場の用途に供する建築物の柱 |         | 左欄以外の柱          |         |
|---------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|---------|
|                     |                                                   | 最上階又は階数が一の建築物の柱                                                                                                     | その他の階の柱 | 最上階又は階数が一の建築物の柱 | その他の階の柱 |
| (一)                 | 土蔵造の建築物その他これに類する壁の重量が特に大きい建築物                     | 1/22                                                                                                                | 1/20    | 1/25            | 1/22    |
| (二)                 | (一)に掲げる建築物以外の建築物で屋根を金属板、石板、木板その他これらに類する軽い材料でふいたもの | 1/30                                                                                                                | 1/25    | 1/33            | 1/30    |
| (三)                 | (一)及び(二)に掲げる建築物以外の建築物                             | 1/25                                                                                                                | 1/22    | 1/30            | 1/28    |
| ZEH水準等の建築物(案)       |                                                   | 1/25                                                                                                                | 1/22    | 1/28            | 1/25    |
| ZEH水準等の建築物(案)(多雪区域) |                                                   | 1/20                                                                                                                | 1/18    | 1/22            | 1/20    |

※構造耐力上主要な部分である柱の小径は、その柱に接する土台、はり等の構造耐力上主要な部分である横架材の相互間の垂直距離に対して、表に掲げる割合以上のものとする。

## 3. 設計上の留意事項

省エネ化等により建築物が重量化することを考慮し、以下の内容について、設計上配慮することが望ましい。

- (1) 床組等の検討
- (2) 接合部の検討
- (3) 横架材及び基礎の検討

## 4. その他(伝統的構法等に関する規定)

伝統的構法等で用いられる床組等に板張りを用いる場合の規定において、対応する基準を追加することとする。

### ●国土交通省ホームページ

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検討(案)の概要の公表について

[URL] [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000166.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000166.html)

## 本別町居住支援協議会、空き家現地調査を実施

12月22日及び1月27日、北海道本別町総合ケアセンターにて当協会が参加している「本別町居住支援協議会」が開催され、松崎組織委員長ほかに参加。空き家相談会・空き家バンクの実績、空き家関連補助事業、社協の居住支援サポート、公営住宅等長寿命化計画等について審議・意見交換を行った。

また、北海道と連携した空き家相談会等にて相談を受けた個別案件について、現地調査の実施のほか、空き家所有者へのアドバイス・フォロー等を行った。



▲空き家現地調査

## 宅地建物取引士法定講習

### 宅地建物取引士法定講習 受講サイトアクセス方法について

当協会では、WEBを使用した宅地建物取引士法定講習（WEB上で講習動画視聴及び確認テスト受験）を実施しております。過去の受講者から受講サイトへのアクセス方法についての問合せが多かったため、詳細をお知らせします。今後受講される方は以下の方法でアクセスしてください。

#### 1. 受講サイトアクセス方法

##### (1) 当協会ホームページからアクセスする

- ① インターネット上で「全国住宅産業協会」を検索。  
当協会のホームページにアクセスし、画面左側にある「宅建法定講習」をクリックしてください。
- ② 「宅地建物取引士法定講習の開催について」のページになりますので、[受講サイトログインページ]のURL（青い文字の部分）をクリックしてアクセスしてください。

- (2) ブラウザのアドレスバーにURLを直接入力  
ご使用のブラウザ（Chromium版Edge、Google Chromeなど）上部のWebアドレス入力欄に下記URLを直接入力し、「Enter」キーを押してアクセスしてください。

[https://www15.learningpark.jp/zenjukyo\\_takken/](https://www15.learningpark.jp/zenjukyo_takken/)

#### 2. 受講サイトログイン画面

当協会専用のログイン画面は左上に「一般社団法人全国住宅産業協会」と表示されます。協会名を確認後、ユーザID・パスワードを入力してログインしてください。

一般社団法人 全国住宅産業協会

#### 宅地建物取引士法定講習の開催について

##### [WEB講習]

##### [重要]令和4年度第5回宅地建物取引士法定講習について

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、宅地建物取引士に対する法定講習について効果測定による講習を実施してまいりましたが、国土交通省からの通知「宅地建物取引士（令和3年7月21日通知）を受けて、WEBを使用した講習（WEB上で講習動画視聴、当協会では座学講習は行いませんのでご注意ください。

[受講サイトログインページ] [https://www15.learningpark.jp/zenjukyo\\_takken/](https://www15.learningpark.jp/zenjukyo_takken/)

▲当協会ホームページ

▲受講サイトログイン画面

## 協会だより

### 委員会開催状況

#### [総務委員会]

日 時 令和4年11月28日(月)12:00~13:30  
場 所 協会会議室  
議 事 全住協新保障制度の加入状況、全住協協会交流会、体系化研修の実施報告、令和5年新年賀会、新春講演会について報告を行った。

#### [組織委員会]

日 時 令和4年12月2日(金)15:30~17:00  
場 所 アルカディア市ヶ谷+オンライン  
議 事 後見制度不動産部会、住生活女性会議、全住協ビジネスネットワーク、都市防災総合推進研究会、空き家対策研究会等について報告を行った。

#### [政策委員会]

日 時 令和4年12月5日(月)17:00~18:30  
場 所 ザ・キャピトルホテル東急  
議 事 政策活動、令和5年度税制改正結果説明会・新春講演会等について報告を行った。

#### [戸建住宅委員会]

日 時 令和4年12月15日(木)15:00~17:00  
場 所 明治記念館  
議 事 「戸建分譲・中長期市場展望〜デフレ

モデルの終焉とSNSネットモデルの黎明〜」の講演並びに事業説明を行った。

#### [中高層委員会]

日 時 令和4年12月12日(月)15:30~17:30  
場 所 明治記念館+オンライン  
議 事 「2023年のマンション市場について」の講演並びに事業説明を行った。

### 入会

#### 賛助会員

会 社 名 ペイシャンスキャピタル  
グループ(株)  
代 表 者 ケン・チャン・チェン・ウエイ  
住 所 〒100-0005 東京都千代  
田区丸の内2-2-2



T E L 03-6268-0850

F A X 03-6268-0851

事業内容 東京・首都圏の好立地の住宅資産を  
厳選して投資・運用。

### 住所変更

会 社 名 G O G E N(株)  
新 住 所 〒107-0061 東京都港区北青山2-  
14-4 the ARGYLE aoyama 6 F  
T E L 03-6363-3857(従来どおり)

### 業務日誌

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
| 1月6日(金) | ・(一社)不動産協会、(一社)不動産流通経営協会の新年合同賀詞交歓会に神山名誉会長、馬場会長、牧山代表理事が出席。(ホテルオークラ東京)   |
| 10日(火)  | ・運営審議会、理事会、新年賀会を開催。(ホテルニューオータニ)                                        |
| 11日(水)  | ・(公社)全日本不動産協会、(公社)不動産保証協会ほかの新年賀詞交歓会に神山名誉会長、馬場会長、牧山代表理事が出席。(ホテルニューオータニ) |
| 16日(月)  | ・(一社)関西住宅産業協会の令和5年新年互礼会「記念講演・懇親会」に馬場会長が出席。<br>(ホテルモントレ大阪)              |
| 18日(水)  | ・(公社)東京都宅地建物取引業協会の新年賀詞交歓会に神山名誉会長、牧山代表理事が出席。<br>(京王プラザホテル)              |

会報 全住協 通巻118号 発 行 一般社団法人全国住宅産業協会  
(令和5年2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・ウォークスルー動画制作
- 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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.098-975-7464 |

## 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

