

住宅建築行政の最近の動向について

令和元年6月10日
国土交通省住宅局住宅生産課

-
- 建築物省エネ法の一部改正
 - 断熱改修等による居住者の健康への影響調査
 - 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策
 - 住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会中間取りまとめ
 - 安心R住宅
 - 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まい改修ガイドライン

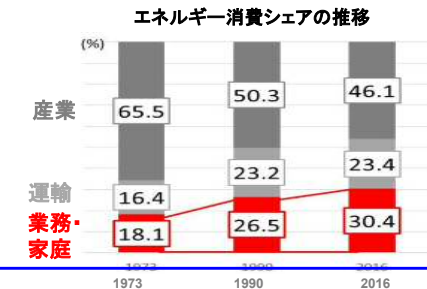
背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標*達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

*我が国の業務・家庭部門の目標(2030年度):温室効果ガス排出量約4割削減(2013年度比)

*本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画(2016.5閣議決定)」「エネルギー基本計画(2018.7閣議決定)」における方針を踏まえたもの

- ⇒ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠



法案の概要

オフィスビル等

オフィスビル等に係る措置の強化

建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化

- 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大(延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直すことを想定)

複数の建築物の連携による取組の促進

複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進

- 省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加(高効率熱源(コージェネレーション設備等)の整備費等について支援(※予算関連))

*新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

マンション等

マンション等に係る計画届出制度の監督体制の強化

監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底

- 所管行政庁による計画の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化(民間審査機関の活用)し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督(指示・命令等)体制を強化

戸建住宅等

戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け

設計者(建築士)から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進

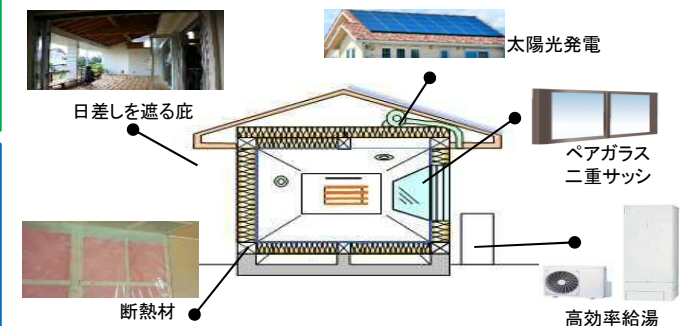
- 小規模(延べ面積300㎡未満を想定)の住宅・建築物の新築等の際に、設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進

大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底

- 建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保

[省エネ性能向上のための措置例]

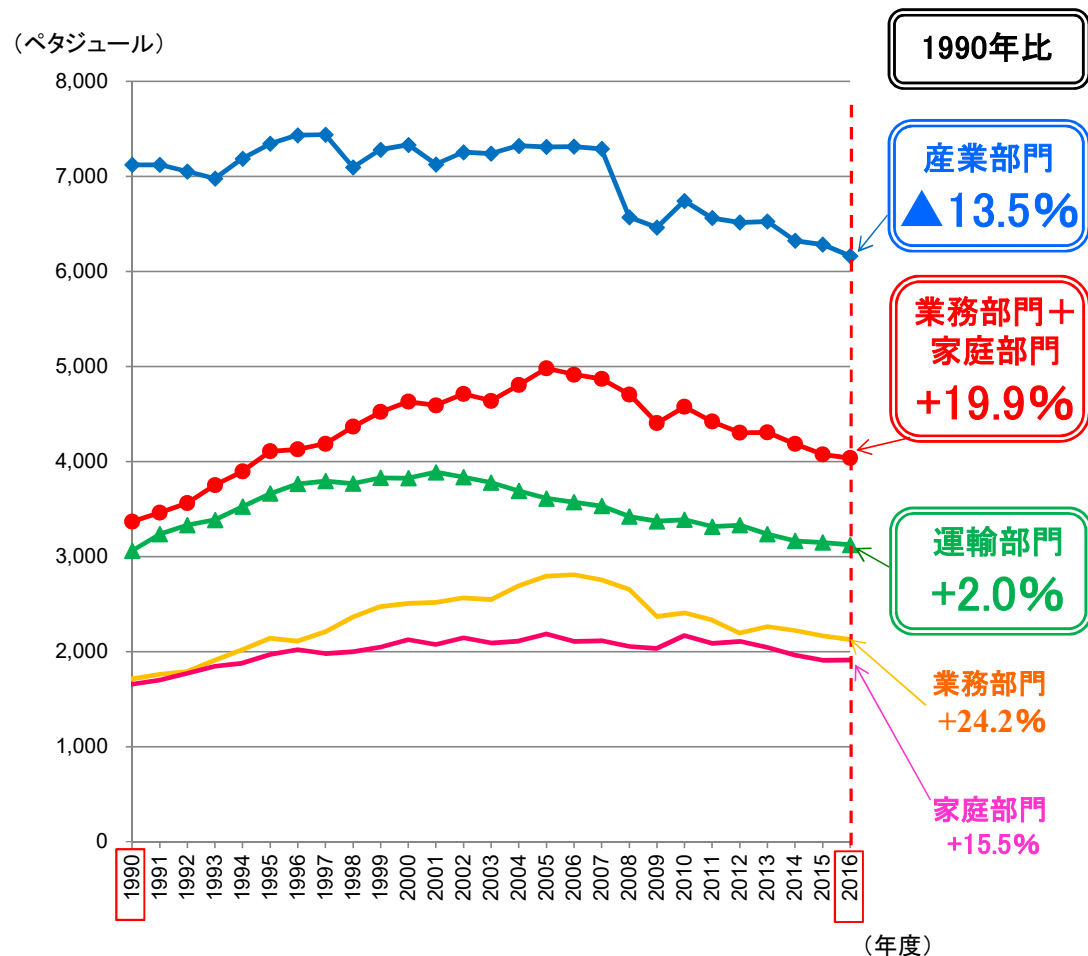


<その他> ○ 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

等

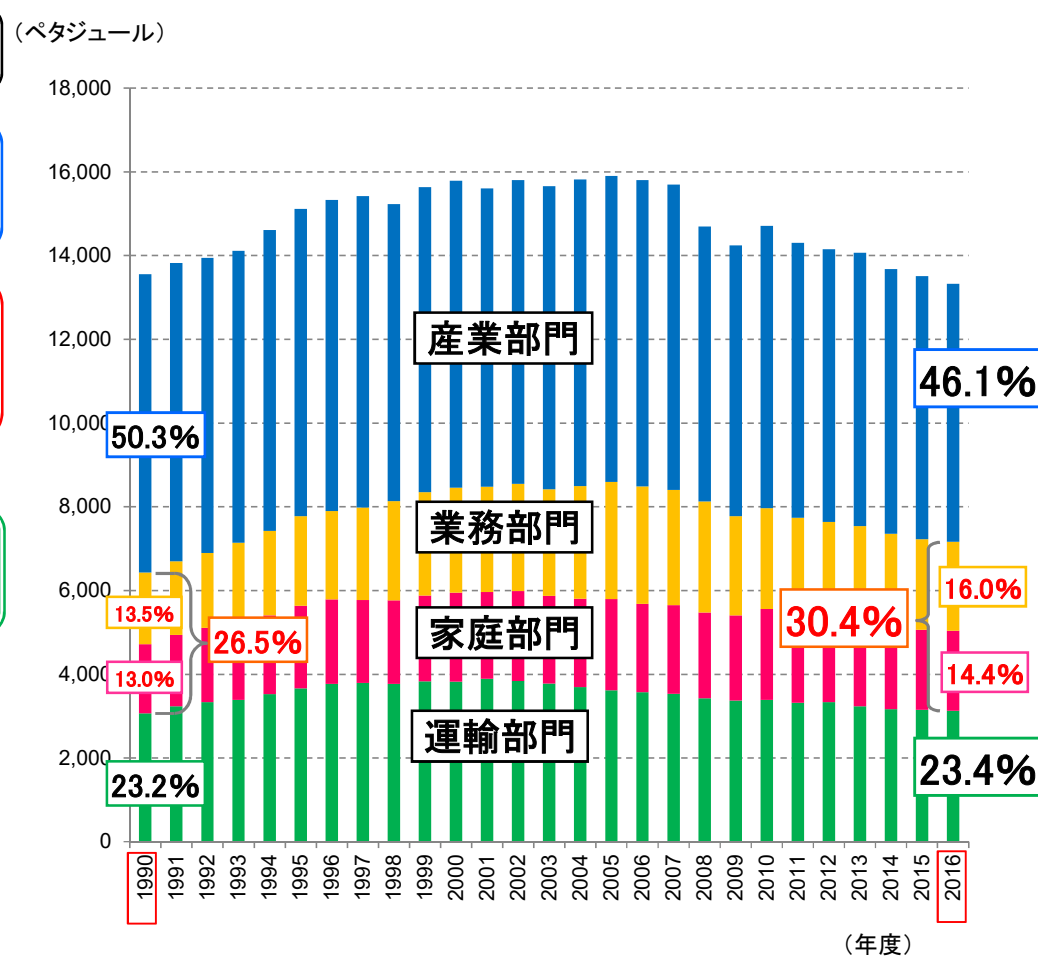
- 他部門（産業・運輸）が減少・微増する中、**業務部門・家庭部門のエネルギー消費量は大きく増加し**（90年比で約20%増）、現在では**全エネルギー消費量の約3割**を占めている。
- **建築物における省エネルギー対策の抜本的強化**が必要不可欠。

【最終エネルギー消費の推移】



出典:平成28年度エネルギー需給実績(確報)(資源エネルギー庁)

【シェアの推移】



出典:平成28年度エネルギー需給実績(確報)(資源エネルギー庁)

- 2015年7月、「日本の約束草案」を地球温暖化対策推進本部において決定、国連気候変動枠組条約事務局に提出。

2030年度に2013年度比26.0%減の水準

- 2015年12月、COP21（気候変動枠組条約 第21回締約国会議）において、全ての国が参加する2020年以降の温室効果ガス排出削減等のための新たな国際枠組みとして、パリ協定を採択。
- パリ協定を踏まえ、「日本の約束草案」で示した中期目標（2030年度削減目標）の達成に向けて、地球温暖化対策計画を策定（2016年5月13日閣議決定）。

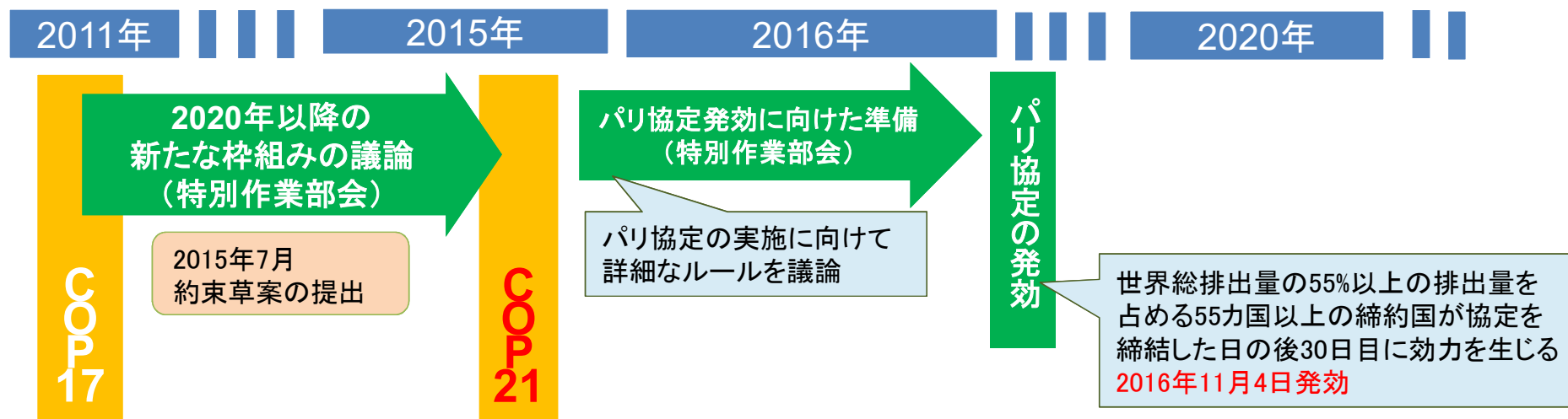
エネルギー起源CO2の各部門の排出量の目安

(百万t-CO2)

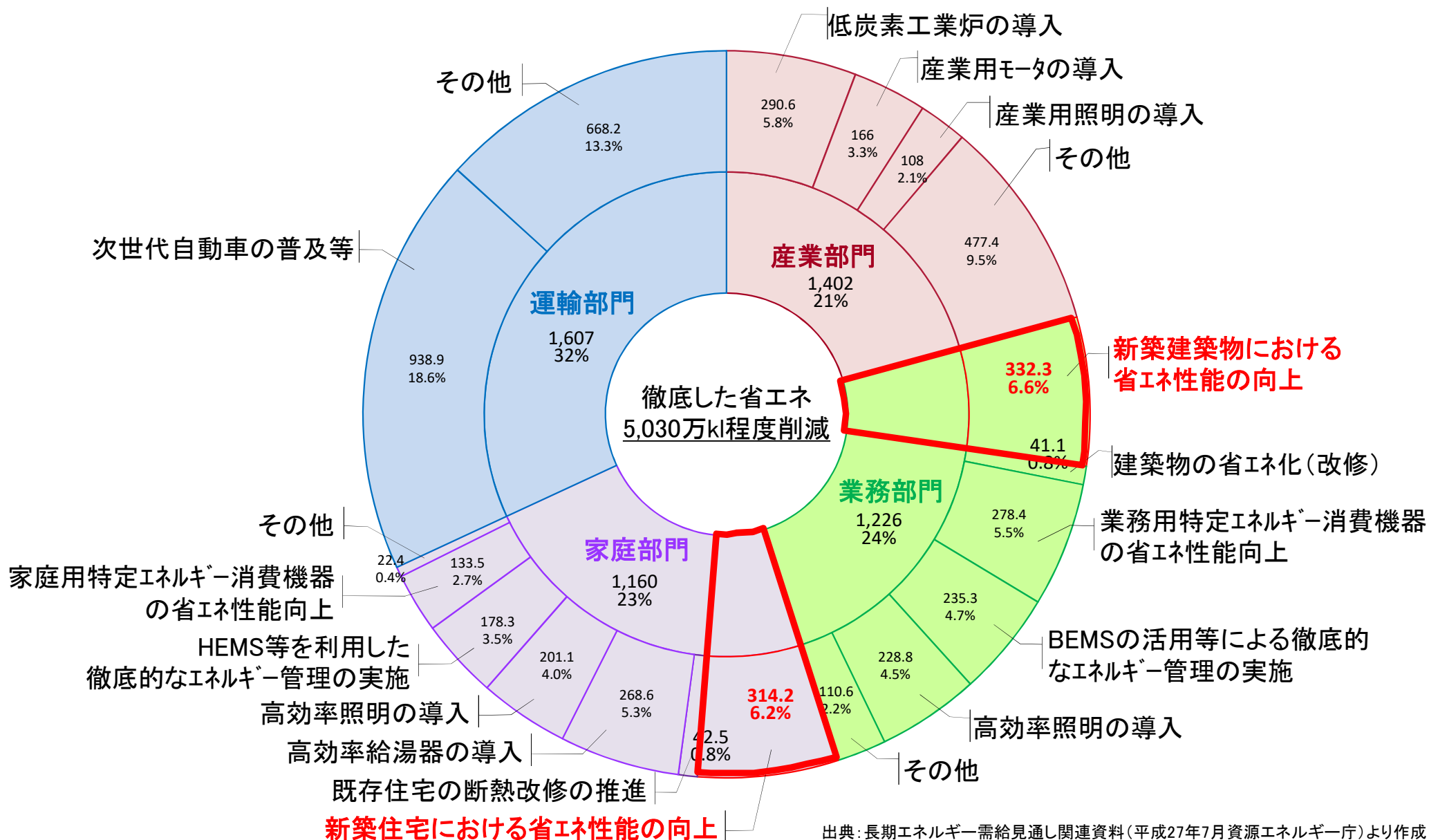
	2013年度実績	2030年度の排出量の目安	削減率
エネルギー起源CO2	1,235	927	▲25%
産業部門	429	401	▲7%
業務その他部門	279	168	▲40%
家庭部門	201	122	▲39%
運輸部門	225	163	▲28%
エネルギー転換部門	101	73	▲28%

※ 温室効果ガスには、上記エネルギー起源CO2のほかに、非エネルギー起源CO2、一酸化二窒素、メタン等があり、これらを含めた温室効果ガス全体の削減目標が▲26.0%

パリ協定採択までの経緯と今後のスケジュール

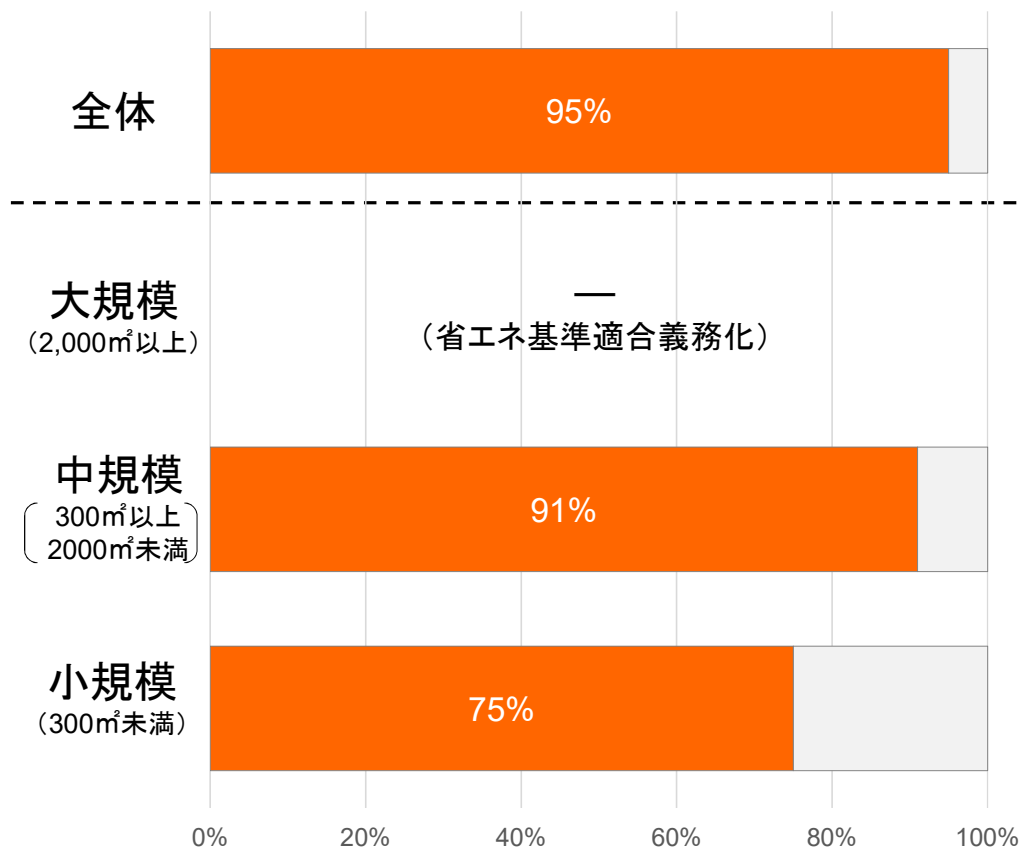


○ 新築の住宅・建築物における削減量は、全体の12.8%を占める。

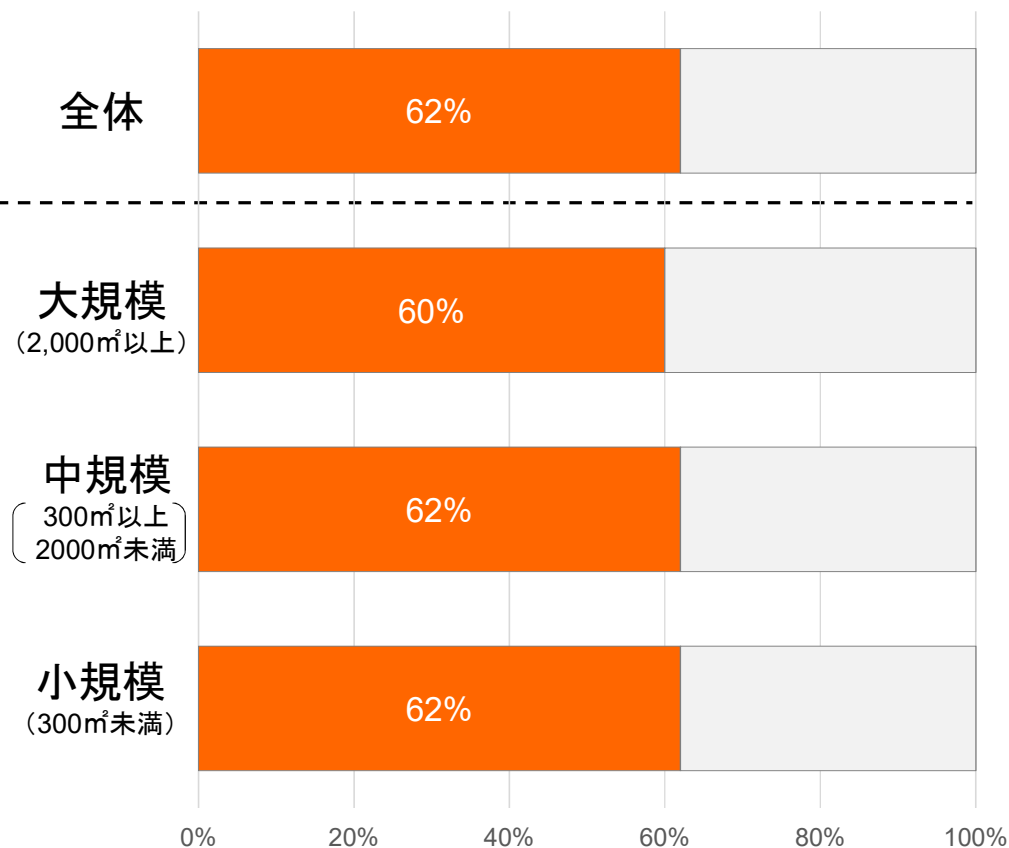


出典: 長期エネルギー需給見通し関連資料(平成27年7月資源エネルギー庁)より作成

建築物



住宅



※ 届出制度によるデータや国土交通省が実施したアンケート結果に基づき面積ベースで算定。

共同住宅については、届出制度において、住棟単位で提出される省エネ計画書が1住戸でも基準に不適合の場合は当該計画書が基準不適合となり指示・命令の対象となることを踏まえ、計画書(住棟)ごとの省エネ基準への適否に基づき適合率を算定している。なお、住戸ごとの省エネ基準への適否に基づき省エネ基準への適合率を算定すると、大規模住宅は74%、中規模住宅は75%となる。

	現行制度			改正案	
	建築物	住宅		建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】		特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】
中規模 (300㎡以上2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】		適合義務 【建築確認手続きに連動】	所管行政庁の審査手続を合理化 ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】 トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建		努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務 対象の拡大 対象住宅 持家 建売戸建 注文戸建 貸家 賃貸アパート

※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

審議経過

2019年2月15日：閣議決定
4月23日：衆議院において全会一致で可決
5月10日：参議院において全会一致で可決・成立

2019年5月17日：法律の公布

概要周知・施行に向けた準備等

- 概要説明会の開催等
- 省エネ基準等の検討・公布
 - ※総合資源エネルギー調査会省エネ基準等WG・社会資本整備審議会省エネ基準等小委員会合同会議で審議予定
 - ※注文戸建住宅・賃貸アパートのトップランナー基準の制定のほか、法公布後2年以内施行に係る基準等の見直し（基準の簡素化・合理化）も実施予定
- 政省令・告示の検討・公布

2019年11月予定：法公布後6ヶ月以内施行

- 複数建築物連携型プロジェクトの容積率特例制度の対象への追加
- マンション等に係る届出義務制度の審査手続きの合理化
- 注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度の対象への追加

詳細周知・施行に向けた準備等

- 詳細説明会の開催等
- 政省令・告示の検討・公布

2021年4月予定：法公布後2年以内施行

- 中規模のオフィスビル等の適合義務制度の対象への追加
- 戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設
- 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

施行スケジュール

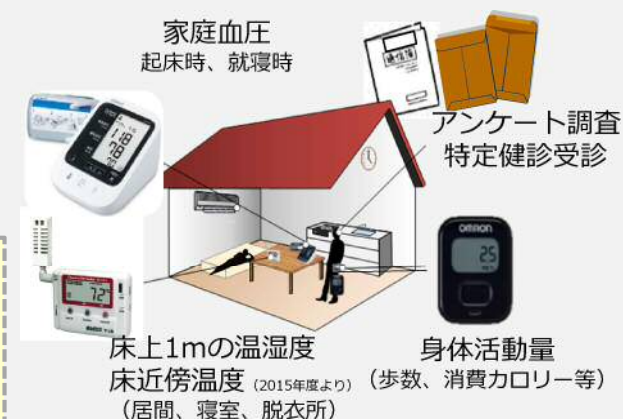
断熱改修等による居住者の健康への影響調査 概要

目 的

- 断熱改修等による生活空間の温熱環境の改善が、居住者の健康状況に与える効果について検証するとともに、成果の普及啓発を通じて「健康・省エネ住宅」の整備を推進し、国民の健康確保及び地域生活の発展を図る。

調査の概要

- 断熱改修を予定する住宅を対象として、**改修前後における、居住者の血圧や活動量等健康への影響**を検証（事業実施期間：平成26～30年度）
- 今後は、本事業の調査基盤を活用し、**長期的な追跡調査等の実施を検討**し、断熱と健康に関する更なる知見の蓄積を目指す。

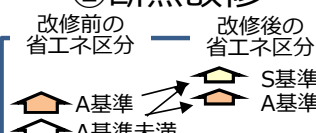


<改修前後調査>

①健康調査 (改修前)

2307軒・4131人
(2018年3月末 実績)

②断熱改修



③健康調査 (改修後)

679軒・1194人
(2018年3月末 実績)

<長期コホート調査>

④追跡調査

(今後実施を検討)

事業の内容・実施体制

調査検証

実施主体：（一社）日本サステナブル建築協会

全国各地の医学・建築環境工学の学識者で構成する委員会を設置（委員長：村上周三 東京大学名誉教授・（一財）建築環境・省エネルギー機構理事長）し、断熱改修等前後の健康状況の比較測定により、断熱改修等による生活空間の温熱環境の改善が居住者の健康状況にもたらす効果について調査検証を実施

調査
連携

研究
成果

断熱改修工事

実施主体：全国各地域の協議会等 71団体（H26～30年度）

改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への協力を前提として、断熱改修工事等への支援を実施（補助率1/2、補助限度額100万円/戸）

普及啓発

実施主体：（一社）健康・省エネ住宅を推進する国民会議

断熱改修等による生活空間の温熱環境の改善が居住者の健康状況に対する効果について普及啓発を実施

影響因子

断熱改修
により改善

○ 居間の
室温※1

第3回より
分析軸に追加

○ 部屋間
温度差※2

○ 床近傍
室温※3

健康への影響の内容

青字：2回目の中間報告で新たな知見／知見の充実を報告

緑字：3回目（今回）の中間報告で新たな知見／知見の充実を報告

■ 家庭血圧

- ・ 室温が低いほど血圧が高い（充実）
- ・ 高齢者ほど影響が大きい（充実）
- ・ 断熱改修で血圧が有意※4に改善（充実）



- ・ 室温が安定すると血圧の季節差も縮小（知見1）
- ・ 部屋間の温度差、床近傍室温が血圧に有意に影響（知見2）
- ・ データを充実（知見3）

■ 健康診断数値

- ・ 室温が低いほど、
心電図異常所見等が有意に多い



- ・ データを充実（知見4）

■ 夜間頻尿

- ・ 就寝前室温が低いほど、リスクが高い
- ・ 断熱改修で夜間頻尿回数が有意に減少



- ・ データを充実（知見5）
（疾病（過活動膀胱症状）との関係がより明確化）

■ 入浴習慣

- ・ 居間または脱衣所の室温が低い住宅では、熱め入浴の確率が有意に高い

■ 疾病

- ・ 床近傍室温の低い住宅では、様々な疾病・症状を有する人が有意に多い（知見6）

■ 身体活動量

- ・ 断熱改修に伴う室温上昇によって、住宅内の身体活動量が有意に増加（知見7）

※1 居間の床上1mの室温

※2 居間と寝室、居間と脱衣所などの非居室との部屋間温度差

※3 床上1mと床近傍（床上に設置した温度計で測定した室温）との上下温度差

※4 「有意」とは「確率的に偶然とは考えにくく、意味があると考えられる」ことを指す統計用語

断熱改修等による居住者の健康への影響調査 得られつつある知見1

得られつつある知見-1 室温が年間を通じて安定している住宅では、居住者の血圧の季節差が顕著に小さい。

起床時※の居間平均室温が冬18℃以上・夏26℃未満の住宅を室温安定群、冬18℃未満・夏26℃以上の住宅を室温不安定群と分類したところ、室温安定群の方が最高血圧、最低血圧ともに季節差が顕著に小さく、安定していた。

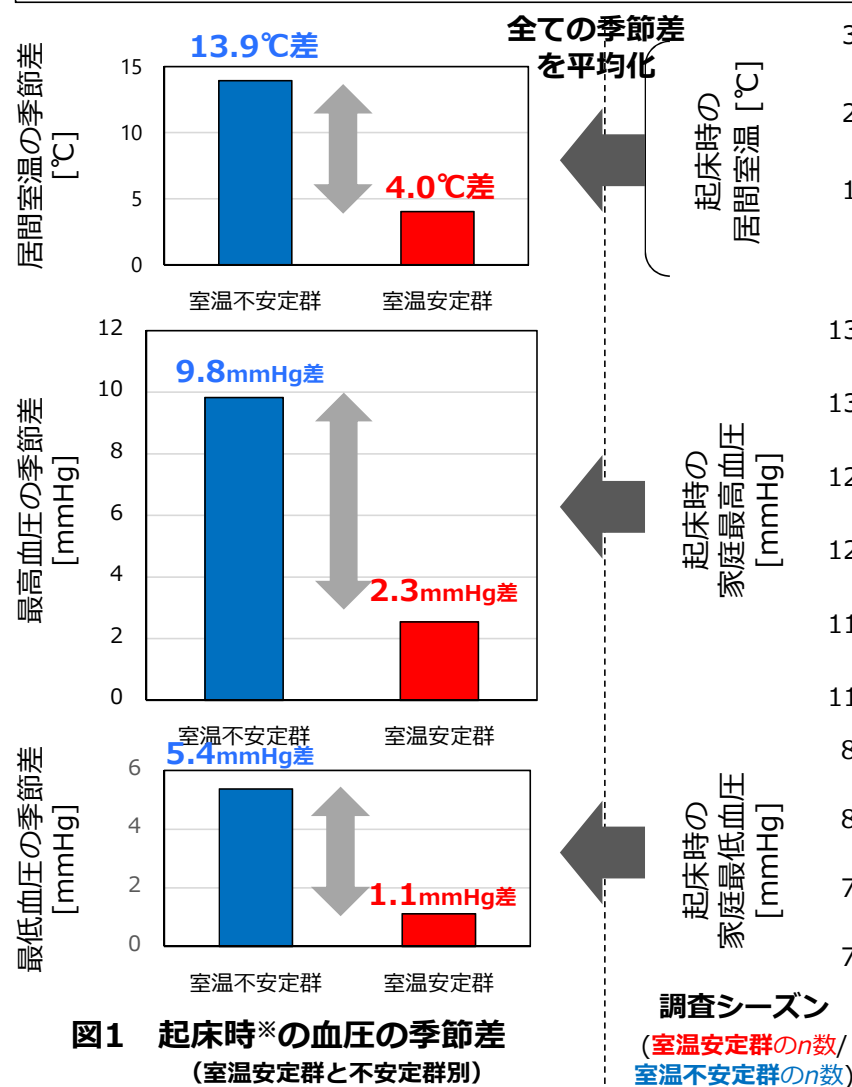


図1 起床時※の血圧の季節差
(室温安定群と不安定群別)

※ 起床後の血圧測定時点と定義

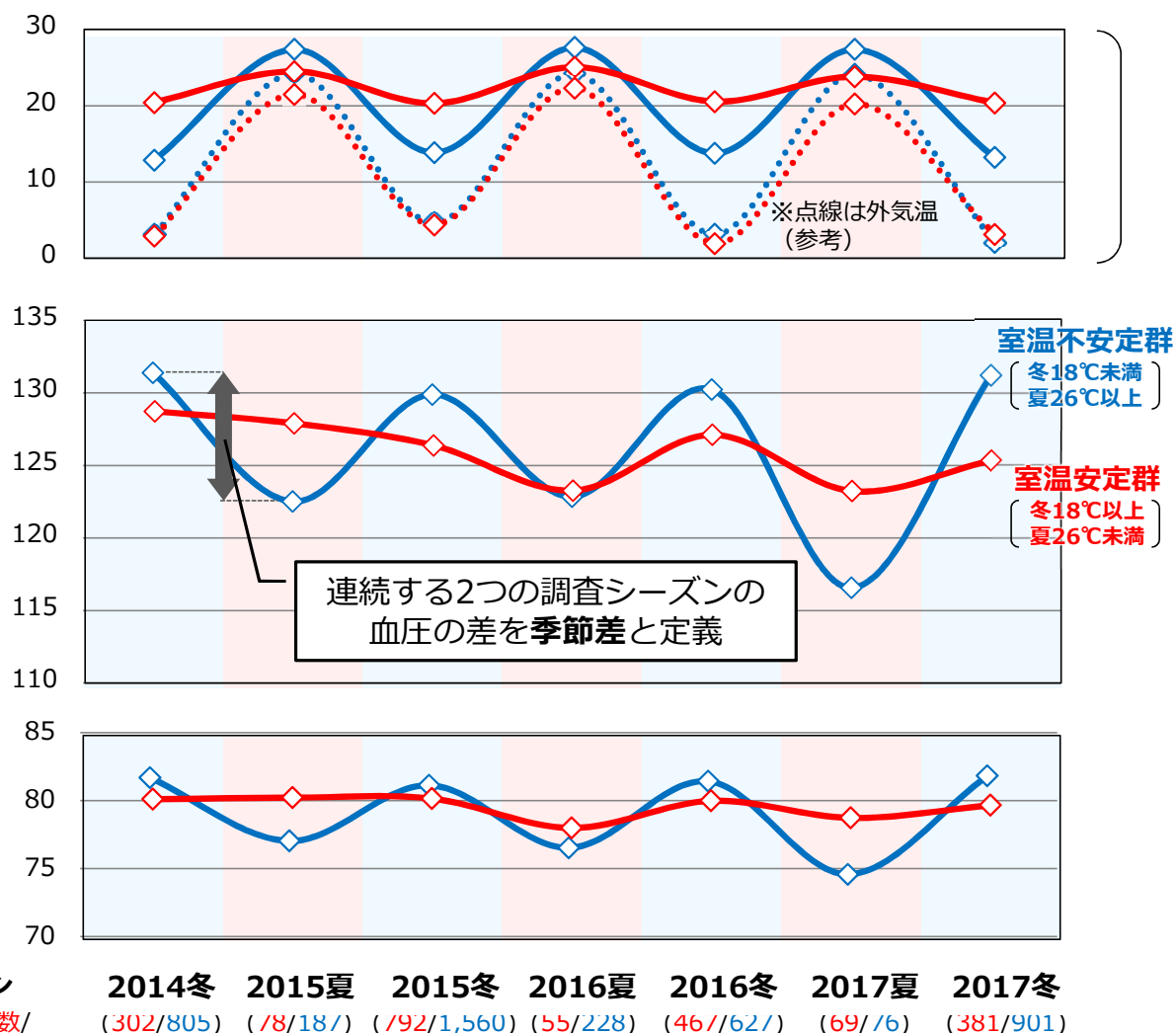


図2 外気温・室温の季節変動と血圧の季節変動 (室温安定群/不安定群別)

得られつつある知見-2 居住者の血圧は、部屋間の温度差が大きく、床近傍の室温が低い住宅で有意に高い。

① 部屋間温度差の影響

高血圧予防の観点から、局所暖房（居間のみを暖める暖房）は好ましくなく、住宅全体を適切に暖房する必要性が示唆された。例えば、居間と寝室の室温を両方とも18℃に保つ場合に比べて、居間が18℃、寝室が10℃の場合では（部屋間温度差が大きくなると）、起床時の最高血圧がさらに2mmHg高い。

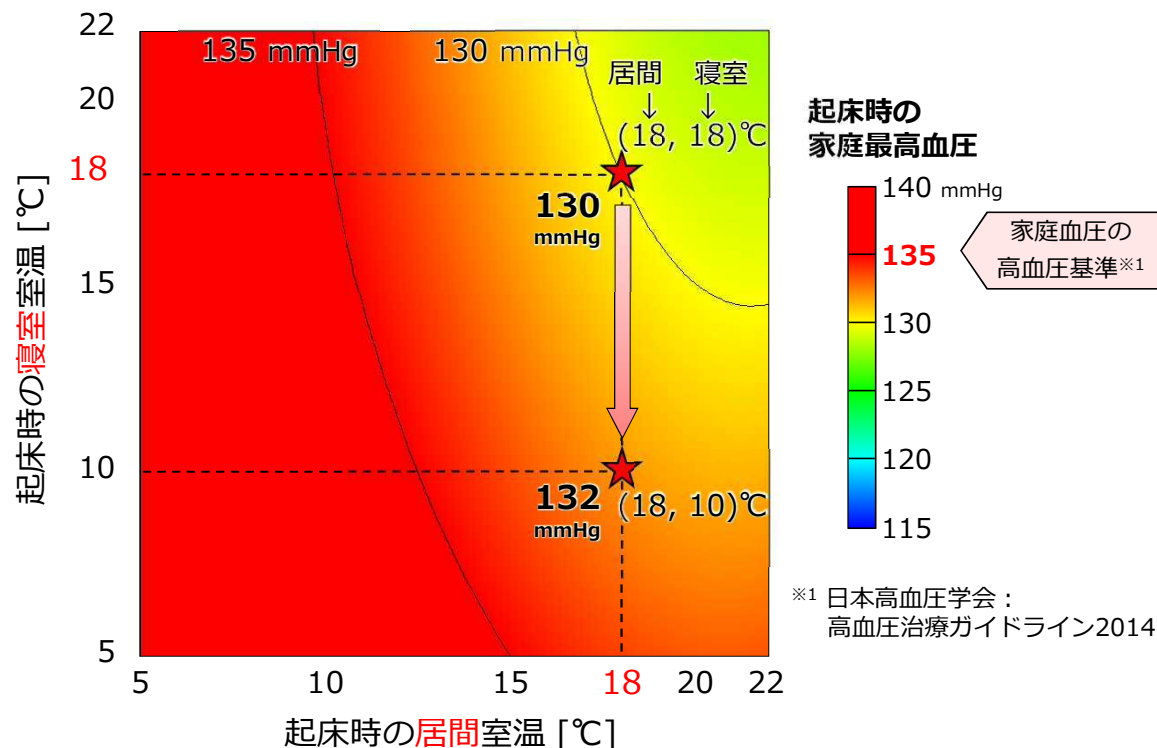


図3 起床時の居間・寝室室温と血圧の関係（男性・調査平均年齢57歳モデル）※2

※2 本調査では、起床後に居間で血圧を測定した。モデルは平均的な男性の変数を投入し、作成した。
野菜（よく食べる）、運動（なし）、喫煙（なし）、飲酒（毎日）、降圧剤（なし）、BMI/ 塩分チェック得点/ 睡眠の質/ 睡眠時間/ 前夜の飲酒有無（男性調査対象者の平均値を投入）、外気温/ 居間寝室温度差（全調査対象者の平均値を投入）

② 床近傍室温の影響

起床時と就寝前の最高／最低血圧に対する室温の影響を検証した。床上1mの室温が1℃低下した場合よりも、床近傍の室温が1℃低下した場合の方が、血圧への影響が大きかった。

表1 血圧に対する床上1mと床近傍の室温の影響

血圧の指標		室温1℃上昇あたりの血圧への影響※3	
		床上1m室温	床近傍室温
起床時	最高血圧	-0.68 mmHg/°C	-0.81 mmHg/°C
	最低血圧	-0.38 mmHg/°C	-0.48 mmHg/°C
就寝前	最高血圧	-0.50 mmHg/°C	-0.54 mmHg/°C
	最低血圧	-0.34 mmHg/°C	-0.41 mmHg/°C

※3 年齢、性別、BMI、塩分得点、野菜摂取頻度、運動、飲酒頻度、喫煙、降圧剤、外気温、及び昨夜の睡眠の質、睡眠時間、飲酒有無を調整

得られつつある知見-3 断熱改修後に、居住者の起床時の最高血圧が有意に低下。

断熱改修前後の2回測定を行った居住者(改修あり群)と断熱改修せずに2回測定を行った居住者(改修なし群)の血圧変化量を分析した結果、断熱改修後に起床時の最高血圧が3.5mmHg、最低血圧が1.5mmHg低下。断熱改修による室温上昇がその一因である。

厚生労働省は「健康日本21（第二次）」にて、40～80歳代の国民の最高血圧を平均4mmHg低下させることで、脳卒中死亡数が年間約1万人、冠動脈疾患死亡数が年間約5千人減少すると推計している。※1

表2 断熱改修による血圧変化量（多変量解析結果）※2, 3

目的変数			断熱改修による 血圧低下効果
起床時	最高血圧	[mmHg]	-3.53 **
	最低血圧	[mmHg]	-1.49 *
就寝前	最高血圧	[mmHg]	-1.49
	最低血圧	[mmHg]	-0.85

※1 日本高血圧学会：高血圧治療ガイドライン2014

※2 断熱改修前後の2時点の測定結果が得られた588軒・975人（改修あり群）、断熱改修未実施の2時点の測定結果が得られた68軒・108人（改修なし群）の調査データを用いた分析

※3 ベースラインの血圧値、年齢、性別、BMI、降圧剤、世帯所得、塩分得点、野菜摂取、運動、喫煙、飲酒、ピッツバーグ得点（睡眠に関する得点）、外気温、居間室温、および外気温変化量で調整

※4 有意水準 * $p<0.05$, ** $p<0.01$

p値とは、帰無仮説（例：断熱改修前後で血圧が変わらない）が正しいと仮定した時に、観測した事象よりも極端なことが起こる確率。p値が小さいほど帰無仮説に対する根拠はより大きくなる。本調査において有意水準を5%未満としており、p値が5%よりも小さければ、帰無仮説を棄却し、5%未満で有意であるとする。

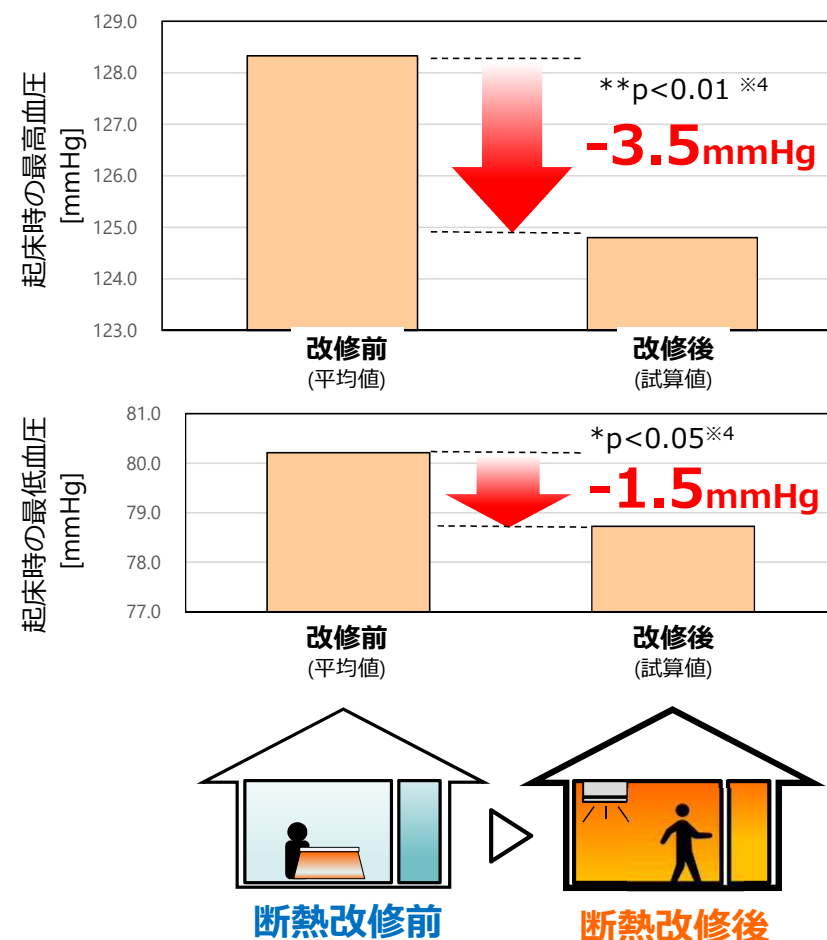


図4 断熱改修による起床時の血圧の低下量（試算）

断熱改修等による居住者の健康への影響調査 得られつつある知見4

得られつつある知見-4 室温が低い家では、コレステロール値が基準範囲を超える人、心電図の異常所見がある人が有意に多い。

年齢、性別、世帯所得、生活習慣を調整した上でも、朝の居間室温が18℃未満の住宅（寒冷住宅群）に住む人の総コレステロール値、LDLコレステロール値※¹が有意に高く、また、心電図の異常所見※²が有意に多い。

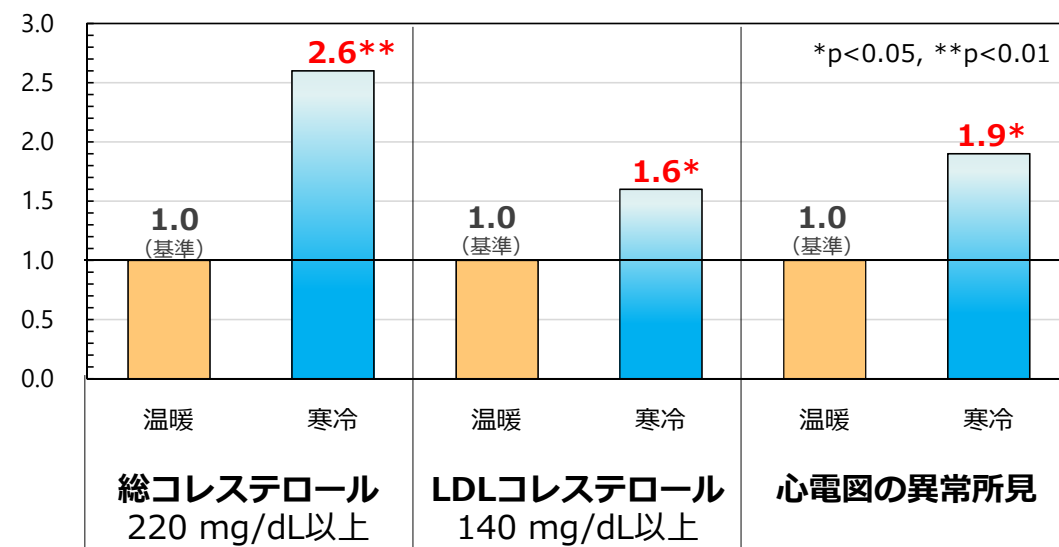
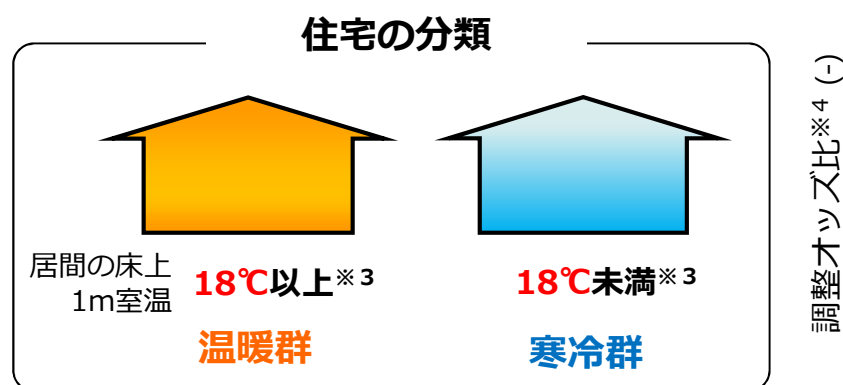


表3 健診データにおける血中脂質の基準範囲

健診項目		基準範囲		基準範囲外の時に疑われる疾病
血中脂質	総コレステロール	130 ~ 219	mg/dL	(高い場合) 動脈硬化、脂質代謝異常、家族性高脂血症
	中性脂肪	35 ~ 149	mg/dL	(高い場合) 動脈硬化
	HDLコレステロール	40 ~ 80	mg/dL	(低い場合) 脂質代謝異常、動脈硬化
	LDLコレステロール	60 ~ 139	mg/dL	(高い場合) 動脈硬化、心筋梗塞、脳梗塞

図5 健診結果が基準範囲を超えるオッズ比※^{4, 5}（温暖住宅群を基準とした場合）

※¹ 高血圧の状態が血管壁を傷付け、その傷にコレステロールが沈着して動脈硬化が促進されることが知られている。得られつつある知見の中で、寒冷な温度環境が高血圧を引き起こすと示されたため、それに伴い寒冷住宅群でコレステロール値が高くなったと想定される。

※² 健康診断の結果に基づく異常所見

※³ 英国保健省の最低室温推奨値の18℃を参考として、それを境に1日で最も室温が低下する朝5時の室温に基づき2群に分類

※⁴ オッズ比は、ある事象の起こりやすさを2つの群で比較して示す統計学的な尺度。また、調整オッズ比は、他の説明変数の影響を取り除いたオッズ比。

※⁵ 年齢、性別、BMI、降圧剤、世帯所得、塩分得点、野菜摂取、運動、喫煙、飲酒、ピッツバーグ睡眠調査票得点（睡眠に関する得点）で調整

得られつつある知見-5 就寝前の室温が低い住宅ほど、過活動膀胱症状を有する人が有意に多い。 断熱改修後に就寝前居間室温が上昇した住宅では、過活動膀胱症状が有意に緩和。

断熱改修前の現状分析の結果、就寝前の室温が12℃未満の低温の住宅では、18℃以上の温暖な住宅と比較して、過活動膀胱症状を有する人の割合が1.6倍だった。

過活動膀胱とは、「急に尿意をもよおし、漏れそうで我慢できない（尿意切迫感）」「トイレが近い（頻尿）、夜中に何度もトイレに起きる（夜間頻尿）」「急に尿をしたくなり、トイレまで我慢できずに漏れてしまうことがある（切迫性尿失禁）」などの症状を示す病気※1。国内の40歳以上の男女の8人に1人が過活動膀胱の症状をもっており、患者数は約800万人以上とも推計されている。過活動膀胱によって、睡眠質の低下や、夜間に寒く、暗い中でトイレに行く途中で転倒、循環器系疾患の発生確率が高くなるとされる。

表4 過活動膀胱症状の有無に関する分析結果※2 (n=2,339)

説明変数	分類		調整オッズ比
就寝前室温	12℃未満	Ref. 18℃以上	1.62*
年齢	65歳以上	Ref. 65歳未満	2.54***
塩分摂取	かなり多い	Ref. 少ない	2.67*
高血圧	あり	Ref. なし	1.40*
腎臓の病気	あり	Ref. なし	5.43***
降圧剤の服用	あり	Ref. なし	1.38*

有意確率の区分 ***p<0.001 **p<0.01 *p<0.05

※1 日本排尿機能学会：過活動膀胱診療ガイドライン【第2版】，2015

※2 分析はロジスティック回帰分析に基づく ※ 投入したものの有意とならなかった変数：期間平均外気温、性別、BMI、世帯収入、飲酒習慣、喫煙習慣、糖尿病、うつ病

断熱改修後に、過活動膀胱症状は、就寝前室温が上昇した住宅では0.5倍に抑制され、逆に室温が低下した住宅では、1.8倍に上昇。

断熱改修（または非改修）の前後2時点の656軒・1,281人の前後の就寝前室温データに基づき、室温上昇群、室温維持群、室温低下群の3群に分類した。その上で、1～2年後の過活動膀胱症状の有無に関する分析を行った。室温維持群と比べて、室温が上昇した群は、経年後に過活動膀胱を有する確率が0.5倍に抑制され、逆に室温が低下した群は、経年後に過活動膀胱を有する確率が1.8倍に上昇することを確認した。以上より、断熱改修を通じて、過活動膀胱症状が予防・緩和される可能性が示唆された。

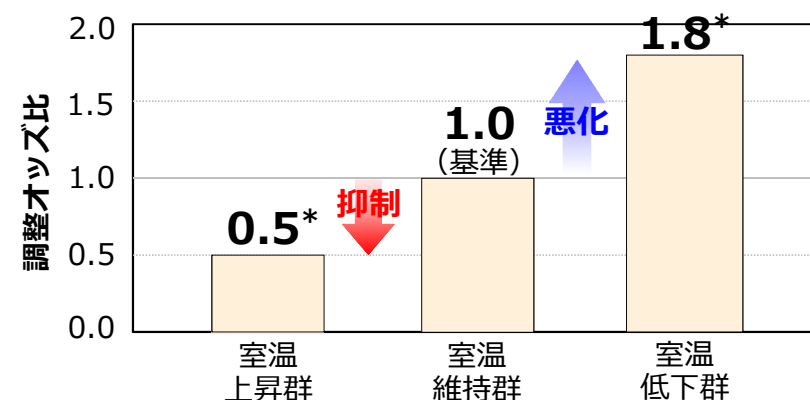


図6 室温変化別の過活動膀胱である確率の違い※3～5

※3 就寝前室温とは、各々の就寝時刻3時間前の居間の室温平均を意味する。室温維持群とは、前調査と比較して平均の差が±2.5℃以内の者とし、2.5℃以上上昇を上昇群、低下を低下群とした。

※4 投入したものの有意とならなかった項目：年齢、性別、BMI、喫煙、飲酒、塩分摂取、就寝前室温（前調査時点）、夜間外気温（前調査時点）、夜間外気温変化（前調査時点からの変化）

※5 投入して、有意となった項目：就寝前室温変化、世帯収入、前調査時点の過活動膀胱有無

断熱改修等による居住者の健康への影響調査 得られつつある知見6

得られつつある知見-6 床近傍の室温が低い住宅では、様々な疾病・症状を有する人が有意に多い。

床上1mと床近傍室温との組み合わせで温暖群、中間群、寒冷群を均等に3群に分けた。中間群では、高血圧、糖尿病で通院している人の割合、過去1年間に聴こえにくさを経験した人の割合が有意に多く、寒冷群では、高血圧、脂質異常症で通院している人の割合、過去1年間に聴こえにくい、骨折・ねんざ・脱臼を経験した人の割合が有意に多い。

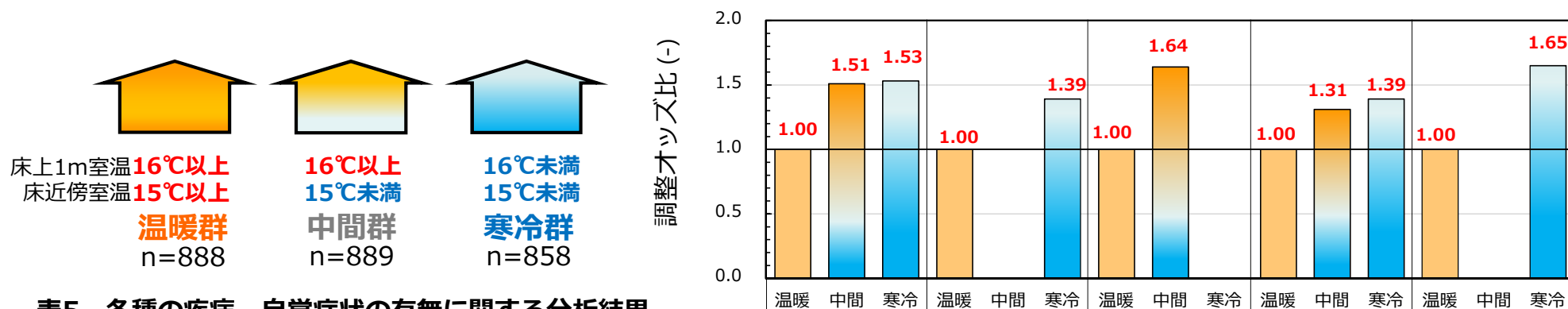


表5 各種の疾病、自覚症状の有無に関する分析結果

説明変数			調整オッズ比				
			高血圧	脂質異常症	糖尿病	聴こえにくさ	骨折・ねんざ・脱臼
温熱環境	中間群	Ref: 温暖群	1.51**	1.32†	1.64*	1.31*	1.36
	寒冷群	Ref: 温暖群	1.53**	1.39*	0.88	1.39**	1.65*
性別	男性	Ref: 女性	0.63**	1.10	0.54**	1.04	1.30
年齢	65歳以上	Ref: 65歳未満	4.62**	3.09**	4.05**	2.56**	0.97
体格指数 (BMI)	25kg/m ² 以上	Ref: 25kg/m ² 未満	2.63**	2.93**	2.70**	1.34**	1.08
世帯所得	600万円未満	Ref: 600万円以上	1.06	0.89	1.09	0.92	1.01
運動習慣	なし	Ref: あり	1.02	1.03	0.94	1.00	1.17
喫煙習慣	あり	Ref: なし、禁煙した	0.70*	0.83	1.17	0.93	1.32
味の濃さ	濃いめ	Ref: 薄い、同じ	1.33	1.13	1.61	1.58*	1.47
飲酒習慣	毎日飲む	Ref: 時々、殆ど飲まない	1.15*	0.95	1.06	0.98	1.04

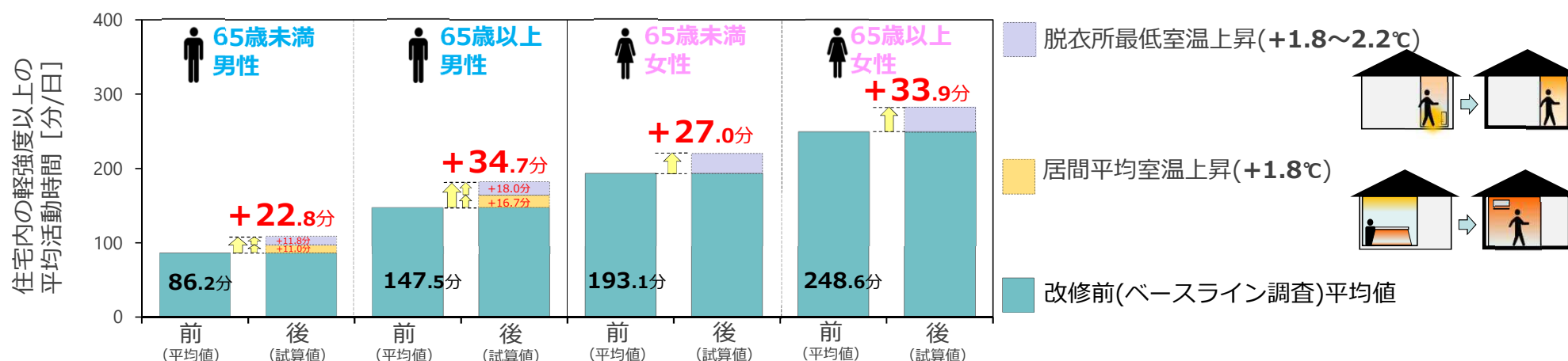
有意確率の区分 **p<0.01 *p<0.05 †p<0.10

断熱改修等による居住者の健康への影響調査 得られつつある知見7

得られつつある知見-7 断熱改修に伴う室温上昇によって暖房習慣が変化した住宅では、住宅内身体活動時間が有意に増加。

断熱改修（または非改修の）前後2回の調査データを用いて分析した結果※1、断熱改修によって居間や脱衣所の室温が上昇し、コタツや脱衣所の暖房が不要となった場合などに、1日平均の住宅内軽強度以上活動時間は、男性では65歳未満で約23分、65歳以上で約35分、女性では65歳未満で約27分、65歳以上で約34分、有意に増加※2。

厚生労働省は「健康づくりのための身体活動基準2013※3」で、糖尿病・循環器疾患等の予防の観点から、**現在の身体活動量を少しでも増やす**ことを世代共通の方向性とし、活動指針※4として「+10（プラステン）：今より10分多く体を動かそう」をメインメッセージとした活動を推進している。断熱改修によって室温が上昇する場合、住宅内での行動変容（暖房習慣変化）は、身体活動増進の取組みに大きく寄与する可能性がある。



※1 断熱改修有無、コタツ使用変化、脱衣所暖房使用変化、温度変化量（在宅時平均居間室温・最低脱衣所室温、平均外気温）、ベースライン調査時の年齢・BMI・職業・年収・同居人数・身体の痛み・在宅1時間あたり住宅内軽強度以上活動時間で調整。一般線形モデル（正規分布）。2回目調査時の在宅1時間あたり住宅内軽強度以上活動時間を目的変数とした。[男性] n=448 [女性] n=439

分析の結果、在宅1時間あたりの住宅内での軽強度以上の活動時間変化量は、[男性]、コタツが不要になった場合に+1.59分、脱衣所の暖房が不要になった場合に+1.71分、女性では、脱衣所の暖房が不要になった場合に+2.73分、脱衣所で暖房をするようになった場合+1.36分（※図7からは省略）であった。

※2 ベースライン調査の平均在宅時間を用いて活動時間増加量を試算。

[男性]65歳未満：6.9時間/日、65歳以上：10.5時間/日、[女性]65歳未満：9.9時間/日、65歳以上：12.4時間/日

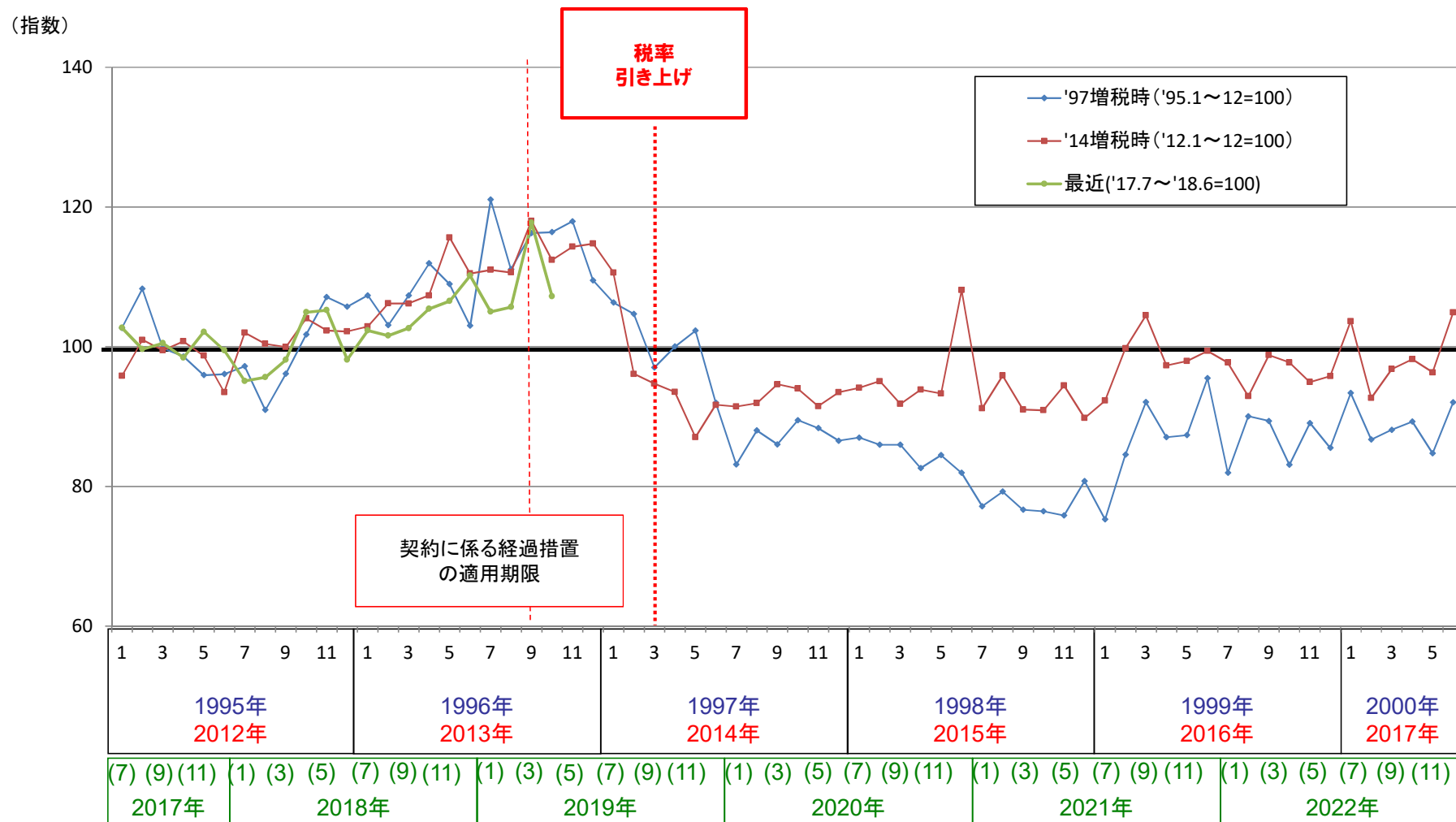
※3 厚生労働省「健康づくりのための身体活動基準2013」、2013年3月

※4 厚生労働省「健康づくりのための身体活動指針（アクティブガイド）」、2013年3月

住宅着工戸数指数の推移(季節調整値)

○ 前々回(1997年4月)、前回(2014年4月)の消費税率引上げ時は、駆け込み需要とその反動減が発生。

持家及び分譲住宅の着工戸数指数の推移(季節調整値)



(資料)住宅着工統計(国土交通省)

支援策の全体像

消費税率引上げ後の住宅の購入等にメリットが出るよう、以下の支援策を講ずる。

①住宅ローン減税の拡充

控除期間を3年延長(建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税)。

②すまい給付金の拡充

対象となる所得階層を拡充。給付額も最大50万円に引上げ(収入に応じ10万円以上の増額)。

③次世代住宅ポイント制度の創設

一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行。

※上記の他、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税枠を現行の最大1,200万円から最大3,000万円へ拡充。

住宅ローン減税の拡充について（平成31年度税制改正）

① 現行制度の概要

$$\begin{array}{ccccccc} \text{住宅ローン減税} & = & \text{借入金年末残高} & \times & \text{控除率} & \times & \text{控除期間} \\ \text{例: 400万円} & = & \text{4,000万円} & \times & \text{1\%} & \times & \text{10年間} \end{array}$$

② 拡充内容

控除期間を延長し、その中で増税負担分の範囲で税額控除しようとするスキーム

控除期間延長	各年の控除限度額（一般住宅の場合）
3年間	× 以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高（上限4,000万円）の1% ②建物購入価格（上限4,000万円）の<u>2／3%</u>（2%÷3年） ※ 新築・未使用の認定住宅の場合は、借入金年末残高・建物購入価格の上限:5,000万円

※ 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

- すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度。(2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方が対象)
- 消費税率の引上げ(8%→10%)に伴い、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も最大50万円に引上げ。

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

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に限る。

1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

2 ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21までに完成済みの新築住宅であっても、2018.12.21～2019.2.20に売買契約を締結したものを対象とする	

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数：1戸あたり上限35万ポイント

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- 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)
- ②長持ち住宅(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)
- 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)

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。(別紙「◎ オプションポイント」参照)

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅等)の場合には、ポイントを加算。(別紙「⑧ 優良ポイント」参照)

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

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を引上げ(別紙【上限特例】参照)

- ①窓・ドアの断熱改修
- ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③エコ住宅設備の設置
- ④耐震改修
- ⑤バリアフリー改修
- ⑥家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。(別紙【算定特例】参照)

※ 若者世帯：40歳未満の世帯、子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯

3 ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品等

4 ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間：2019年6月頃～

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : ①+②+③の合計
1戸あたり上限35万ポイント

① 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等を満たす住宅)	
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)	

② 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	

③ 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)	0.2～2万ポイント×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, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3, 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)

次世代住宅ポイント制度の概要(スケジュール)

項目	日程
事務局の開設	2019年2月18日
対象となる建材・設備の公募	2019年3月8日～
対象となる建材・設備の公表	2019年4月23日～
交換商品の公募	2019年4月9日～2020年3月31日
交換商品の公表	2019年6月3日
ポイント発行申請	2019年6月3日～2020年3月31日(予定)
ポイント予約申請	2019年6月3日～2019年12月31日(予定)
ポイントの商品交換申請	2019年10月1日～2020年6月30日(予定)

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等について（平成27年度税制改正）

住宅取得に係る消費税負担増を緩和するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、住宅の取得対価等に含まれる消費税の税率が10%である場合、2021年末まで契約年に応じて以下の通り非課税措置を講じる。

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅(※2)	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
2016年(H28)1月 ～ 2019年(H31)3月			1,200万円	700万円
2019年(H31)4月 ～2020年(H32)3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年(H32)4月 ～2021年(H33)3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2021年(H33)4月 ～2021年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

(※1)消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方。

(※2)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

(※3)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とおり。

・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又は消費税率8%が適用される方若しくは個人間売買により既存住宅を取得した方:質の高い住宅:1,500万円、左記以外の住宅(一般):1,000万円

また、床面積の上限要件(240㎡)は課さない。

(※4)2019年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

※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も、2021年(H33)12月31日までの贈与に適用される。

H31.04

国土交通省

消費税率10%への引上げ後の住宅取得に メリットが出る支援策を用意!

正しく知って
賢く使おう!

【消費税率の引上げに伴う4つの支援策】

併用可能です! ※裏面の注を参照

- 1 住宅ローン減税の控除期間が3年延長**
(建物購入価格の消費税2%分減税(最大))
- 2 すまい給付金が最大50万円に
対象者も拡充** (収入に応じて10万~40万円の増額)
- 3 新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当
次世代住宅ポイント制度**
- 4 贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡大**
(現行は最大1,200万円)

詳細は裏面をご覧ください

1 住宅ローン減税の 控除期間が 3年延長

(建物購入価格の消費税
2%分減税(最大))

概要
現行の住宅ローン減税について、控除期間を3年間延長(10年→13年)
適用年の11~13年目までの各年の控除限度額は、以下のいずれか小さい額
・住宅借入金等の年末残高(4,000万円※を限度)×1%
・建物購入価格(4,000万円※を限度)×2/3(2%+3年)
※長期優良住宅や低炭素住宅の場合:
借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

対象者
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2020年12月末までに入居した方

●お問合せ先
お近くの税務署へ

3 新築最大35万円相当 リフォーム最大30万円相当 次世代住宅ポイント制度

概要
一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や
家事負担の軽減に資する住宅の新築やリフォームに対し、
商品と交換可能なポイントを付与

若者・子育て世帯がリフォームを行う場合にポイントの特例あり

対象者
消費税率10%が適用される新築住宅の取得、リフォームで、
2020年3月末までに契約の締結等をした方

●お問合せ先 次世代住宅ポイント事務局
0570-001-339 ナビダイヤルは
通話料がかかります
受付:9時~17時/土・日・祝含む / PHSや一部のIP電話からは042-303-1553

【4つの支援策 それぞれの要点】

2 すまい給付金が 最大50万円に 対象者も拡充

(収入に応じて10万~40万円の増額)

概要
所得制限の緩和による対象者の拡充(収入額(目安)で、現行
の510万円以下に引渡しを受け、入居した方)
給付額が現行の最大30万円から最大50万円に引上げ

対象者
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得で、2021
年12月末までに引渡しを受け、入居した方
※住宅ローン利用/現金取得のいずれの場合も対象

●お問合せ先 すまい給付金事務局
http://sumai-kyufu.jp
0570-064-186 ナビダイヤルは
通話料がかかります
受付:9時~17時/土・日・祝含む / PHSや一部のIP電話からは045-330-1904

4 現行は最大1,200万円の 贈与税非課税枠は 最大3,000万円 に拡大

概要
父母や祖父母等の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を
受けて住宅を取得した場合、贈与税が最大3,000万円まで
非課税

対象者
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2019年4月から2020年3月末までに契約を締結
した方

●お問合せ先
お近くの税務署へ

(注)②~④を住宅ローン減税と併用する場合、交付額や受贈額を住宅の取得価額等から差し引く必要がある場合があります。

詳しくは国土交通省のHPへ <http://www.mlit.go.jp>

制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会について

趣旨・目的

2019年10月に住宅瑕疵担保履行法完全施行から10年（＝同法による資力確保措置期間）が経過するが、この10年で得られる各種データ・知見や、市場環境の変化（ストック活用型社会への転換による既存住宅流通・リフォーム市場の重要性の向上等）を踏まえた制度の検証が必要。この検証に当たって重視すべき観点、考慮すべき事項を把握するとともに、更なる消費者保護の充実等を検討するため、有識者による検討会を設ける。

検討テーマ

1. 既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険
 - ・2号保険の普及・改善
 - ・新たなニーズに対応した商品開発の推進
2. 現場検査のあり方等
 - ・事故実績や技術開発の進展を踏まえた検査基準の指針の策定
 - ・保険に関連する手続の合理化・簡素化
3. 消費者保護の充実策
 - ・紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進
 - ・紛争処理制度等の対象拡大
 - ・住宅トラブルに関する情報の活用
 - ・民法改正への対応
4. 保険料等の水準の検証方策
 - ・保険料の水準
 - ・保険法人が負うリスクのあり方
 - ・供託する保証金の水準

スケジュール

第1回 平成30年7月4日 第2回 平成30年9月14日
第3回 平成30年12月20日 第4回 平成31年3月5日
以降、随時開催

委員（敬称略）

（座長）犬塚 浩 弁護士

浦江 真人 東洋大学理工学部教授

大塚 英明 早稲田大学大学院法務研究科教授

小林 道生 静岡大学人文社会科学部法学科教授

駒田 俊樹 （一社）日本損害保険協会

齊藤 広子 横浜市立大学国際総合科学部教授

園尾 知之 （一社）住宅瑕疵担保責任保険協会

錦野 裕宗 弁護士

家森 信善 神戸大学経済経営研究所教授

○「制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」において、本年10月に制度施行10年が経過する住宅瑕疵担保履行制度のあり方について全般的な検討を実施。これまでの本検討会における検討結果の骨子を中間的にとりまとめ、制度の改善に向けた関係者の早期の取組を促す。

○今後、関係団体等からの意見聴取及び本中間とりまとめを踏まえた関係者の取組の進捗状況の把握を行うこと等によりさらに議論を深め、本年10月頃を目途に最終的なとりまとめを行う。

検討テーマ		対応の方向性
既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険	2号保険の普及・改善	○2号保険が十分に普及しているとはいえない現状を踏まえ、各2号保険商品の特性に応じ、ターゲットを絞った効果的・効率的な普及方策を講じるべき。 ○2号保険に対する住宅事業者・住宅取得者等の認識・理解を深めるための周知広報に努めるとともに、安心R住宅等、2号保険と関連の深い制度と連携した取り組みを行うべき。 ○各保険法人は、2号保険の加入手続を簡素化・効率化できる点はないか検討すべき。
	新たなニーズに対応した商品開発の推進	○住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、各保険法人は、新たな保険商品開発・既存の商品の見直しに努めるべきであり、例えば、住宅所有者の判断で瑕疵保険に加入できる保険商品の検討、比較的小規模なリフォームについて保険加入をしやすくする方策等を検討すべき。
現場検査のあり方等	事故実績や技術開発の進展を踏まえた検査基準の指針の策定	○現場検査について国土交通省、有識者、関係団体等で連携して検討を行い、本検討会の最終的なとりまとめを行う段階までに一定の対応の方向性を示すとともに、国土交通省は、各保険法人で取扱いを統一することが望ましい事項について共通の指針を策定すべき。
	保険に関連する手続の合理化・簡素化	○国土交通省は、認可等の行政手続について合理化・簡素化に不断に努めることにより、住宅事業者・保険法人の負担を軽減するとともに、基準日届出の手続の電子化及び引渡戸数が0戸の場合の保険契約締結証明書の添付廃止を検討すべき。

制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会 中間とりまとめ(概要)

検討テーマ		対応の方向性
消費者保護の充実策	紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進	○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(以下「支援センター」という。)は、これまで実施した広報の成果を検証し、より効果的な広報のあり方を検討・実施するとともに、制度対象住宅に該当するか否かのワンストップの問合せ窓口の設置や瑕疵担保期間終了を控えた住宅取得者についてもダイレクトメールを送付する仕組みの構築等を検討すべき。
	紛争処理制度等の対象拡大	○国土交通省は、迅速な紛争解決の前提となる図面が保管されている等の要件を満たす住宅について紛争処理制度の対象の拡大を検討すべき(評価住宅・保険付き住宅を対象に実施されるリフォーム・既存住宅売買や2号保険対象住宅等)。 ○併せて、紛争処理制度への時効の中断(完成猶予)効の付与を検討すべき。
	住宅トラブルに関する情報の活用	○支援センターは自己の保有する住宅トラブルに関する情報の分析、発信に努めるとともに、国土交通省、保険法人及び支援センターが連携して、事故情報を活用し、住宅事業者、保険法人及び消費者に対して有益な情報を提供できる仕組みを構築すべき。
	民法改正への対応	○改正民法の施行(2020年4月1日)により保険等の業務運営に支障の生じないよう、国土交通省、瑕疵保険協会及び各保険法人は、必要な約款等の改正等の準備を早期に進めるとともに、保険契約者等への周知に万全を期すべき。
保険料等の水準の検証方策	保険料の水準	○各保険法人が保険数理に基づき、合理的かつ妥当な保険料率を算出するとともに、国土交通省は、主に制度の継続性の確保、保険契約者間の公平性の確保の観点より審査を行うべき。 ○制度施行10年が経過する2019年10月以降、一定程度のボリュームの満期保険契約の事故実績データ(例えば2020年9月末までの1年程度の蓄積データ)等を分析対象とし、保険料水準の見直しを実施するとともに、その後も当該時点での実績等を踏まえ適宜、保険料水準が妥当なものとなるよう検証を行うべき。
	保険法人が負うリスクのあり方	○保険料等の見直しと併せ、必要に応じて適切なリスク分担のあり方について、各保険法人と損害保険会社が連携して検討すべき。 ○仮に、保険法人のリスク負担を増大させる方向で見直す場合は、国土交通省は保険法人の財務基盤、リスク管理体制等について、リスクが極力抑えられるよう慎重かつ厳格に審査を行うべき。
	供託する保証金の水準	○国土交通省は、満期を迎えた保険契約の事故実績の分析結果等を踏まえ、保証金水準の見直しの必要性を検討すべき。

- 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。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、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「安心R住宅」制度を創設。【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



登録団体一覧

平成31年4月末時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会

「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行って工賃をゼロに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」にある場合等に、数地部分に拡充(平成30年度税制改正)

- 登録事業者団体※¹に対する実施状況調査の結果、平成31年3月末時点で1,266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されている。

「安心R住宅」制度の実施状況（安心R住宅調査報告書※²の提出件数）

安心R住宅調査報告書提出件数		内訳		合計
		リフォーム済※ ³	リフォーム提案※ ⁴	
平成30年4月～平成31年3月		1,139	127	1,266
	一戸建ての住宅	349	118	
	共同住宅等	790	9	
（参考）平成30年4月～平成30年9月		407	75	482

※¹ 「安心R住宅」の標章の使用を希望する事業者団体で、国土交通大臣の登録を受けた団体（令和元年5月末時点）

＜参考＞ 登録事業者団体一覧（登録順）

①一般社団法人優良ストック住宅推進協議会（スムストック）、②一般社団法人リノベーション協議会、③公益社団法人全日本不動産協会（（公社）全日本不動産協会）、④一般社団法人石川県木造住宅協会、⑤一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）、⑥一般社団法人住まい管理支援機構（HMS機構）、⑦公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）、⑧一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）、⑨一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会

※² 安心R住宅調査報告書とは、宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面を住宅購入者に交付するとともに登録事業者団体に提出するもの。

※³ 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事が実施されているもの。
（建築後極めて短いため、リフォーム工事が不要とされたものを含む。）

※⁴ 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事の内容を記載した提案書が作成されているもの。

(1) ガイドラインの目的

○長期間の退職後の暮らしをより健康で快適な豊かなものにするためには、住まいの備えが不可欠。

○高齢期にさしかかる前の可能な限り早い段階において、自らの判断に基づき、高齢期の住まいや住まい方を選択し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい。

⇒本ガイドラインは、プレシニア・アクティブシニアを主な対象として、高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項を示す。

(2) ガイドラインの主な対象

対象者

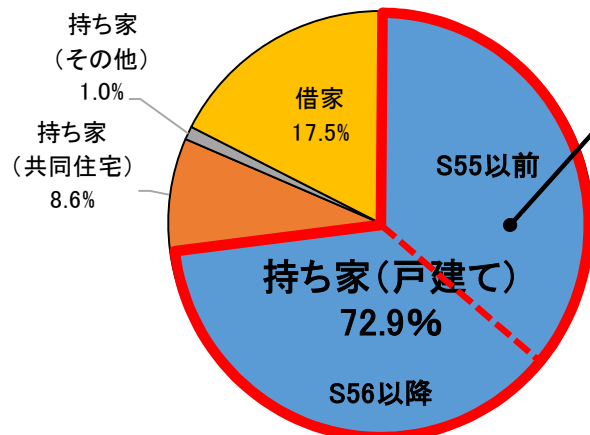
高齢期の住まいの備えは、
早い時期に行うことが望ましい



主要対象者

対象とする住宅

■ 高齢者のいる世帯の住宅の所有・建て方



高齢者の多くが暮らす **持ち家の戸建住宅** が主な対象

※ マンションや賃貸住宅など、全ての住宅で援用可能

うち、昭和55年以前に建築された住宅が49.3%

…旧耐震基準であり、バリアフリー、断熱、設備等で劣る

(3) ガイドラインが目指す住まいのイメージ

○長く健康に暮らせる「住まい」

安全・安心で、身体的・経済的な負担が少なく、外出や家事に便利



○自立して自分らしく暮らせる「住まい」

外出、趣味、交流など豊かな高齢期のライフスタイルに応じた空間を確保



○介護期になっても暮らせる「住まい」

手すりの設置や福祉用具の使用など軽微な対応で暮らしつづけられる



○次世代に継承できる良質な「住まい」

長寿命化に対応し、子どもや孫にとっても住みやすい



(4) 改修を選択する際の留意点

1) 高齢期の住まい・住まい方の自己選択

改修・建替え・住替え等の多様な手段について
高齢者やその家族が、多面的に検討し判断することが必要

自らの意向

自らの
心身状況

自らの
経済状況

家族の状況

住宅の状況

地域の状況

2) 高齢期の住まい・住まい方の専門家への相談



建築、資産活用、法律等の専門家
必要に応じ、医療・介護等の専門家

専門家や専門家による相談窓口に相談し、

- 多様な視点から情報を整理（**アセスメント**）を行うことが望ましい
- 住宅の劣化や不具合の発生等の把握（**インスペクショ**ン）もあわせて行うことが望ましい

(5) ガイドラインの活用方法

1) 高齢期を迎える居住者

- 高齢期を迎えるにあたって どのような住まいの備えが必要かを考えるためのチェックリストとして本ガイドラインの活用が期待される。
- 改修を行うことを決めている場合には、実施する改修内容の検討や事業者と相談する際の参考資料として活用することが期待される。

2) 専門家・事業者

- 高齢期の住まいや住まい方について相談を受ける専門家は、住まいの備えの必要性、改修、住替え、建替えなどの選択肢のメリットや内容を相談者に十分に説明し、適切な提案ができるようにするための参考資料として活用することが期待される。
- 住まいの改修に関する事業者は、改修の提案やその効果を説明するための材料として活用することが期待される。
- さらに、本ガイドラインを活用し、企業の退職前研修や地域の高齢者向けセミナーなどにおいて、早めの住まいの備えの重要性に関する周知普及を行うことも考えられる。

3) 地方公共団体

- 住宅部局や健康・福祉部局などが連携し、高齢期を迎える前の市民に対するセミナーの開催などの普及啓発や住まい相談に本ガイドラインを活用することが期待される。

配慮項目	概 要	重要 な項目 （特 に注 意す る）
①温熱環境	- 開口部など住宅の断熱性を高め、暖冷房設備を適切に設置する - 居室と非居室の間に過度な温度差を生じさせない	●
②外出のしやすさ	- 玄関や勝手口から道路まで安心して移動できるようにする - 外出や来訪のしやすい玄関とする	●
③トイレ・浴室の利用のしやすさ	- 寝室からトイレまで行きやすくする - トイレ、脱衣室や浴室の温熱・バリアフリー環境を確保する	●
④日常生活空間の合理化	- 日常的な生活空間を同じ階にまとめる - よく利用する空間を一体的にし、広く使えるようにする	●
⑤主要動線上のバリアフリー	日常生活において家事、外出、トイレなどによく利用する動線をバリアフリー化する	
⑥設備の導入・更新	安全性が高く、使いやすい、メンテナンスが容易な設備を導入または更新する	
⑦光・音・匂い・湿度など	日照、採光、遮音、通風など適切な室内環境を確保する	
⑧余剰空間の活用	余った部屋を収納、趣味、交流などの空間として利用する	

必要性 高齢期の生活においては、

- 住まいで過ごす時間が長くなる
- ヒートショックや熱中症などにかかりやすくなる
- 健康の維持に有用な家事などが負担になる

→適切な温熱環境の確保が必要

効果

- 運動機能の維持と健康で自立した期間の延伸
- 血圧低減効果やヒートショック・熱中症の防止
- 室温調節が難しくなった場合の適切な環境確保
- 断熱性や設備効率の向上による光熱費の抑制

取り組むべき内容

<ポイント>

- 開口部など住宅の断熱性を高めるとともに、暖冷房設備を適切に設置する
- 居室と非居室（廊下、トイレ、浴室など）との間で過度な温度差を生じさせない
- 非居室も含めた暖冷房を行えるように間取りなどを工夫をする

<改修方法の例>（★は代表的な例）

- ★居室の開口部の断熱化（内窓・高断熱サッシ等）
- ★非居室の開口部の断熱化（同上）、暖冷房設備の設置
- ★居室への暖冷房設備の設置及び暖冷房が非居室にもとどく間取りの工夫
- ☆外壁、屋根や天井、床の断熱化
- ☆自動制御や遠隔操作の可能な暖冷房設備や省エネ性能の高い暖冷房設備の設置
- ☆熱交換型換気設備の設置
- ☆タイル張りの浴室のユニットバス化

◇改修例のイメージ

★居室の開口部の断熱化（内窓の設置）



出典：高齢者住宅推進機構
「リフォーム&住み替えガイドブック」（H27.3）

必要性 高齢期の生活においては、

- ・外出は、孤立の回避や生きがいにつながる
 - ・住宅内や外構の段差などが外出の妨げとなる
 - ・外出が減ると、歩行障害や認知症リスクが高まる
- 外出しやすい環境の確保が必要

効果

- ・家族や地域との交流の促進による生活の充実
- ・運動機能や意欲の低下を予防し健康で自立した期間の延伸
- ・心身機能が衰えた場合にも、外出の容易化

取り組むべき内容

<ポイント>

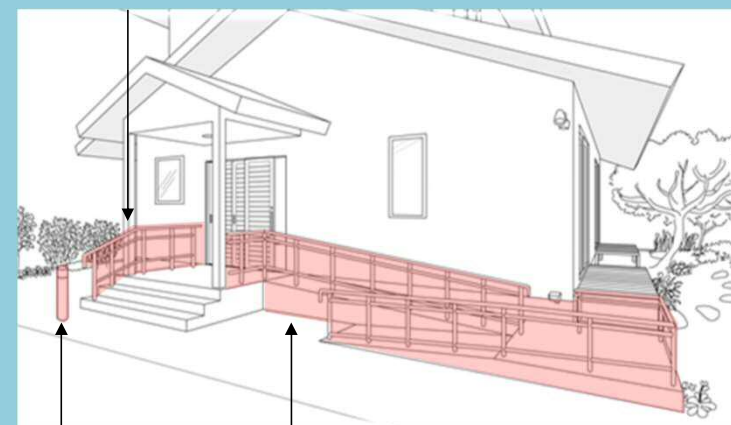
- ・玄関や勝手口から道路まで安心して移動できるようにする
- ・外出や来訪しやすい玄関とする
- ・玄関の改修が難しい場合、縁側や掃出し窓からバリアフリーの経路を確保する

<改修方法の例> (★は代表的な例)

- ★玄関から道路までの段差解消や手すり・照明の設置
- ★玄関のスペース（土間）の広さの確保
（下駄箱の大きさや配置の見直し等）
- ★上がり框付近の縦手すり（下地）やベンチ設置
- ★縁側や掃き出し窓にデッキ・スロープを設置
- ☆玄関内側の収納スペースの確保
- ☆玄関近くへの電源や宅配BOXの設置
- ☆玄関扉や門扉の引き戸化
- ☆駐車スペースのゆとりの確保

◇改修例のイメージ

★手すりの設置



★照明の設置

★玄関から道路までの段差解消

必要性 高齢期の生活においては、

- ・自分でトイレを利用できることが、自立に不可欠
- ・トイレや浴室の利用は、健康にも重要である
- ・排泄介助のしやすさが、在宅継続の可能性を左右
→トイレ・浴室の利用しやすい環境の確保が必要

効果

- ・トイレや浴室の安心・快適性の向上と日常生活のストレスや負担の軽減
- ・心身機能が衰えた場合にも自宅で生活できる期間の延伸

取り組むべき内容

<ポイント>

- ・夜間にも寝室からトイレまで行きやすい環境を整える
- ・トイレや浴室を安全・安心に利用できるようバリアフリー環境を整える
- ・ヒートショック防止のため、適切な温熱環境を確保する

<改修方法の例>（★は代表的な例）

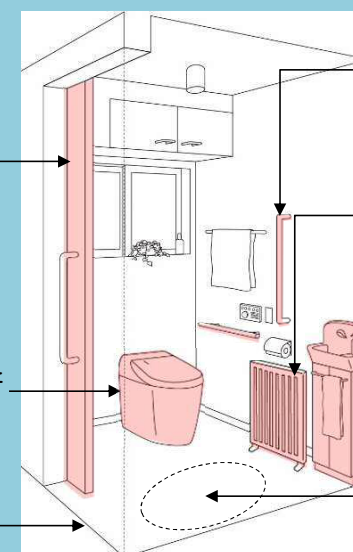
- ★寝室（トイレに近い部屋を設定）からトイレまでの手すり設置、段差解消、照明増設等
- ★トイレ・浴室内の段差解消、広さ確保、手すり（下地）、手洗い器の設置
- ★トイレ、浴室、洗面・脱衣室などの間仕切り壁の撤去による一体化（隣接している場合）
- ★浴室やトイレに適切な暖冷房設備の設置
- ☆トイレの横方向の出入口の設置や引き戸化
- ☆トイレや浴室の設備機器の更新

◇改修例のイメージ

☆横方向の出入口の設置、引き戸化

☆設備機器の更新

★段差解消



★手すりの設置

★暖房設備の設置

★手洗い器の設置

★広さ確保

必要性 高齢期の生活においては、

- 子育て期に合わせた広い住宅の維持管理が負担
 - 階段の昇降、布団や洗濯物の運搬等が負担になる
 - 家事等の適度な活動の継続が健康維持に繋がる
- 日常生活空間の合理化が必要

効果

- 開放的で快適な生活空間の実現
- 運動機能低下の予防と健康で自立した期間の延伸
- 心身機能が衰えた場合にも、自宅での生活継続の容易化

取り組むべき内容

<ポイント>

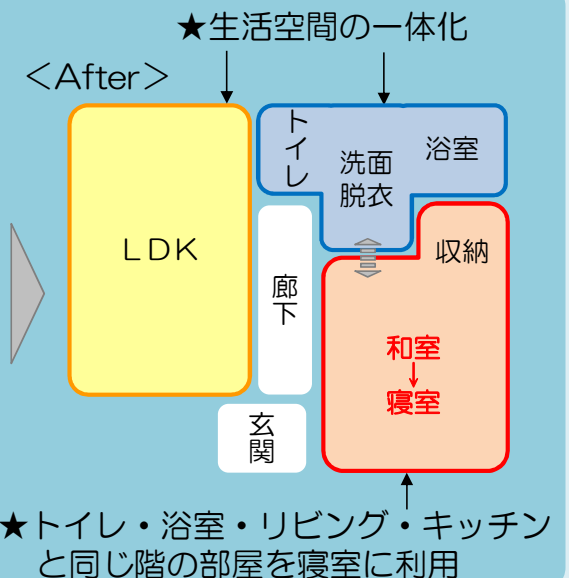
- 日常的な生活空間を同じ階にする
- 日常的によく利用するスペースの間仕切り等を少なくし、広々と定期的に利用する

<改修方法の例> (★は代表的な例)

- ★玄関・トイレ・浴室・リビング・キッチンと同じ階の部屋を寝室として利用
- ★引き戸への変更、間仕切り壁の撤去、家具の配置がえ等による生活空間の一体化
- ☆そうじのしやすい床仕上げ
- ☆減築による平屋化

◇改修例のイメージ

<Before>



必要性 高齢期の生活においては、

- 小さな段差や暗がりでも、事故が起きやすくなる
- 事故を契機に、日常生活動作ができなくなり、さらなる心身の衰えにつながり得る

→移動しやすく転倒しにくい環境の確保が必要

効果

- 転倒等の事故の防止と健康に自立して生活できる期間の延伸
- 歩行が不自由になった場合にも、簡易な対応による円滑な移動の実現

取り組むべき内容

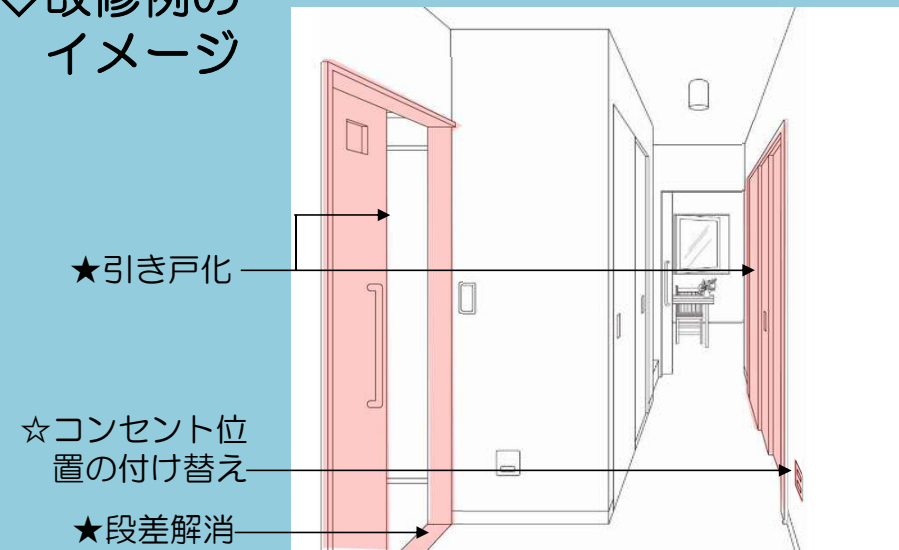
<ポイント>

- 日常生活で家事、外出、トイレなどによく利用する動線をバリアフリー化する

<改修方法の例> (★は代表的な例)

- ★部屋の出入り口の引き戸化
- ★主要な動線の段差解消
- ★主要な動線の手がかりや手すり（下地）の設置
- ☆滑りにくさや転倒時の衝撃に配慮した床仕上げ
- ☆各室での十分な収納空間の確保
- ☆コンセント位置の変更や配線ルートの確保（ケーブルを床に露出させない）

◇改修例のイメージ



必要性 高齢期の生活においては、

- ・加齢に伴い、そうじや料理が負担になる
 - ・火気安全や緊急連絡、防犯への配慮が必要となる
 - ・情報通信技術の活用が豊かな生活につながり得る
- 高齢期の生活に適した設備導入・更新が必要

効果

- ・安全・安心で、健康・快適な住まいの維持
- ・日常的な家事等の負担軽減
- ・光熱費等の削減と生活の利便性・安全性の向上
- ・自宅で自立して生活できる期間の延伸

取り組むべき内容

<ポイント>

- ・防災性、防犯性の向上のため、安全で使いやすい設備を導入又は更新する
- ・生活の利便性の向上のため、そうじやメンテナンスが容易な設備を導入又は更新する

<改修方法の例> (★は代表的な例)

- ★トイレ、浴室、台所等の設備機器の更新
- ★電動シャッター、自動点灯照明、防犯カメラ、ドアホン等の設置
- ★情報通信環境の整備
- ☆安全性の高い調理器具の導入
- ☆見守り機器や緊急通報システムの導入・準備
- ☆聞き取りやすい警報音の火災報知器の設置
- ☆湯温を適切に制御できる給湯器の導入
- ☆座って使える調理台・洗面台の導入

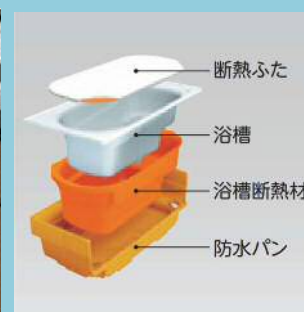
◇改修例のイメージ

■ビルトイン食器洗機



出典：国交省「次世代住宅ポイントについて」(H31.2.18)

■高断熱浴槽



出典：国交省「住宅リフォームガイドブック」(H30年版)

必要性 高齢期の生活においては、

- ・住まいで過ごす時間が長くなる
 - ・視力・聴力等の感覚機能が低下・変化する
 - ・光、音、匂い、温湿度等の感覚に個人差が生じる
- 長時間過ごしやすい快適な室内環境確保が必要

効果

- ・健康で快適な生活の実現
- ・視力や聴力が低下した場合にも、生活の容易化

取り組むべき内容

＜ポイント＞

- ・長く過ごす空間を中心に、日照、採光、遮音、通風など適切な室内環境を確保する
- ・適切な室内環境の確保のため、間仕切りの撤去や照明の工夫、内装材の変更等を行う

＜改修方法の例＞（★は代表的な例）

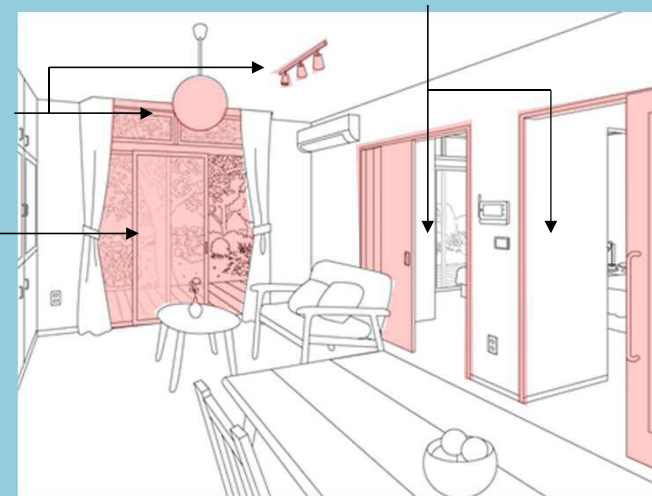
- ★間仕切り壁の撤去等による採光・通風の確保
- ★照明計画の工夫による、落ち着いた雰囲気と手元の明るさの確保
- ★吸音・遮音・調湿・防臭などの機能のある内装材への変更
- ☆開口部へのルーバーや日除け等の設置
- ☆開口部の位置や大きさの変更による日照・通風・採光・眺望の確保

◇改修例のイメージ

★間仕切り壁の撤去、引き戸化

★照明計画の工夫

☆開口部の位置や大きさの変更



必要性 高齢期の生活においては、

- 子ども部屋など使わない部屋ができる
 - 趣味や交流を楽しむ時間が確保しやすくなる
 - 地域から孤立すると生活が困難になることもある
- 高齢期の豊かな生活を楽しめる環境の確保が必要

効果

- ライフスタイルに応じた豊かな生活の実現
- 孤立の防止と自宅で生活できる期間の延伸
- 介助が必要になった場合の外部の介護サービス活用の容易化

取り組むべき内容

<ポイント>

- 余った部屋を収納、趣味、交流等の空間として利用する
- 縁側やテラスなどの半屋外空間の整備を行う

<改修方法の例> (★は代表的な例)

- ★余った部屋を納戸や収納庫として活用（生活空間に物を置かない）
- ★余った部屋を趣味室や教室などの空間として利用
- ★余った部屋を客間や宿泊室などの空間として利用
- ☆縁側やテラス等の半屋外空間の整備
- ☆寝室からリビング等を通らずに屋外に直接出入りできる動線の確保

◇改修例のイメージ

