

# JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers & Manufacturers Association

11

Nov. 2020  
vol.49-272

Special Feature

“新しい生活様式”に対応したCSのあり方  
住宅産業CS大会を開催



# Contents

## 02 Special Feature

住宅産業CS大会を開催

## 05 教育委員会

PHC資格更新Web講習会開催

## 06 住宅部会

「住生活向上推進プラン2020」  
及び「エコアクション2020」  
記者発表をWeb開催

## 09 ASSOCIATION NEWS

住宅関連各種要望

## 13 建設マスター・ 建設ジュニアマスター顕彰

## 14 住生活月間功労者表彰

## 15 規格建築部会

住宅局長感謝状受領

## 16 支部だより

中部支部

## 17 ASSOCIATION NEWS

プレハブ住宅完工戸数  
実績調査



### 今月の表紙

積水化学工業株式会社（住宅部会会員）の「あさかりー  
ドタウン」（埼玉県朝霞市）。

地上の戸建住宅にはソーラー、蓄電池、HEMS、飲料  
水貯留システム等を標準搭載、地下には積水化学グループ  
の災害に強いインフラを整備し、レジリエンス機能を強化した。

また、IoTやアプリを活用したスマートタウンマネジメントで  
サステナブルなまちづくりを目指す。

11月には商業施設と高齢者介護施設が新たにオープンした。



## 住宅産業CS大会を開催

令和2年10月12日(月)国立オリンピック記念青少年総合センターで開催された住宅産業CS大会において、K.コム.トレード代表の川合健三氏より「聴ける販売員を育てる」をテーマにご講演頂きました。

住宅産業CS大会を「CSへの取り組み～“新しい生活様式”に対応したCSのあり方～」をテーマに10月12日(月)に国立オリンピック記念青少年総合センター カルチャー棟大ホール(渋谷区)にて開催し、201名(スタッフ含む)の参加者がありました。コロナウイルス感染拡大防止対策を十分とって、会場収容最大人数の26%に抑え、全体プログラムを50分短縮し、従来通りの集合型にて開催いたしました。事例発表を会員企業2社(サンヨーホームズ株式会社、積水ハウス株式会社)に、特別講演を「聴ける販売員を育てる」をテーマに、元・高島屋お客様相談室長の川合健三氏に依頼いたしました。



### プロフィール

かわい けんぞう  
川合 健三

1974年 中央大学経済学部卒業後、(株)高島屋に入社  
1980年 横浜店人事部教育課にて教育担当係長として社員教育を実施  
2007年 横浜店顧客グループマネージャーとして、お客様からの声に実際に対応し、相談室員へのスキル指導、売場責任者へのクレーム対応のノウハウを指導  
現在 K.コム.トレードのクレーム対応コンサルタントとして活躍中

### はじめに

私は大学を卒業して1974年に高島屋に入社しました。58歳で退職する迄の34年間の半分位は現場で販売員をしました。その他は総務や人事部にありまして、特に教育担当を長い間やりました。退社の6年前から、お客様相談室の責任者を務めました。そこで学んだことが今日に生きていていると思っています。34年間勤務する中で2,000件ぐらいくレーム対応をしました。この実体験が独立の時には宝物になりました。今日は「聴ける販売員」ということでお話をします。サブタイトルには「聴く力、返す力」をあげました。この「聴く力、返す力」を持っている人が少なくなってきましたね。今、コロナ禍で食事をする時は話をしてはいけないそうです。益々コミュニケーション能力が落ちてしまいます。さて、本題に入りましょう。クレーム発生のメカニズムについてのお話をいたします。今回、事前に事務局の方々からどんなクレームがあるのかを教えてくださいました。それを見て感じたことは、お客様と企業とのコミュニケーションが足りないのでは?ということでした。私は色々な業界で講演をしますが、例えば学校の校長先生や教職員の皆さん、刑務所、葬儀社協会などにも、呼ばれて行きます。担当者の方が異口同音に「うちのクレームは特殊なんです」と言います。どの業界も自分の所のクレーム対応が一番難しいと思っています。クレームを受けて、その後の対応でこじれる原因の大半はコミュニケーション不足にあります。だから、どのクレームも表面的にはみな事象は違いますが、コアになるものはコミュニケーションが上手く取れないことが原因です。その意味で、今日はコミュニケーションを振り返ってみましょう。

### 1. 会話の『質』と『量』

会話というのは、話をしている、一つでも、二つでも、徐々に大きくなり、質もどンドン良くなって行くものがよい会話なんです。そういうのをコミュニケーションが回っていると言います。コミュニケーション不足は、会話の量と質が豊富な状態ではなく貧弱なんです。そんな時は不適合が起きてきます。皆さんの実際の会話を聞いた訳でもなく大変僭越なんですけど、会話を回していない人が多いと感じました。量というのは会話の回数のことではなく、一つ一つの会話を大きくすることです。一つの会話をした時にその会話の内容を大きくすることを、量を増やすと言っています。質も同じです。例えば会話の質1ぐらいのことを話した時に、会話が終わると10ぐらいに膨らんでいることを言います。膨らむというのはホラを吹くことではなくて話が回転しやすくなるように量も質も増やすことです。これを「会話を回す」と言います。

### 2. 会話を回しましょう

会話を回すと、質、量が増えていきます。そして、会話を回すことを本当に理解している人の周りには人が集まります。その人と会話していると楽しいからです。職場の部下管理も同じです。部下との会話も回すような会話ができることがマネジメントの元になります。会話を回すと相手は話をすることが楽しくなり、思わず本音が出てきます。それが会話を回す、会話の量と質を増やすということです。例えばお客様が「私はAよりもBの家の方がいいです」と話をしてくださいました。私は「Bの家の方がいいのですね。はい、分かりました」と返します。これでは一方的に話が来た



だけです。コミュニケーションが回っていません。その話を受けて「はい、分かりました」と返事をします。次に私が「Aはどうですか?」と尋ねて、お客様が「Aは必要ないと思います」と仰り、私が「Aはご不要なんです。はい、分かりました」と返します。これでは駄目なんです。単発の会話がポツンポツンと途切れて話は回っていません。会話を回すには、相手の話を受けて話が更に膨らむように返さないといけません。「話に花が咲く」という言葉があります。友達と会って5分10分話をすると、話が面白くて30分1時間経ってしまうことはありませんか? 話に花が咲くとあつという間に時間が過ぎてしまうものです。野球のヒーローインタビューも同じです。アナウンサーは余計なことは言いません。ヒーローが話をしたくなる様に「あのボールを打った瞬間、どんな感じでしたか?」とアナウンサーが尋ねると、ヒーローは気分良く話します。会話というのは相手がいい気分になるような回し方・返し方をしていくことが重要なのです。

### 3. 回すための『4つのスキル』

相手が更に話したくなるようなスキルを皆さんにお伝えします。スキルはたくさんありますが、今日は4つのスキルを紹介しします。うなずき、あいづち、繰り返す、質問の4つです。

1番目のうなずきは、声を発しません。相手が話をしてくれた時に、タイミング良くうなずくことです。一番簡単ですから、早速、身につけて頂くといいですね。2番目はあいづちです。あいづちは、うなずくタイミングで短い言葉を挟みます。「そうだったんですか」「それは大変でしたね」これみんなあいづちです。あいづちは相談の『相』に鉄槌を下すの『槌』と書きます。鍛冶屋さんは、刀に焼を入れるときに弟子が小さな槌でカーンと打つと、大きな槌をタイミング良くドーンと打ち下ろします。そういう具合にタイミング良く打つことを「あいづちを打つ」と言います。3番目は繰り返すです。繰り返すは相手が話したことをそのまま繰り返します。「昨夜眠れなかったんだよ」と言われたときに「昨夜眠れなかったんですか」と同じ言葉を返して差し上げると、相手は分かってくれたと思ってお互いの「こころ」の距離が近づきます。4番目が質問です。質問すると、あなたの話に関心がありますよという意味が相手に伝わります。質問される人は気分がいいんです。ただ質問というものには、閉じられた質問と開かれた質問との2種類があります。閉じられた質問は、答えが制約をされています。例えば「プロ野球の球団で一番好きな球団は?」と質問すると、プロ野球の12球団の中でということで答えは制約されます。会話を回そうとする時には、できれば開かれた質問がいいですね。開かれた質問は、質問された人が自由に答えを考え、自分主体で物事を答えられます。「今このコロナ禍で皆さんは外出を避けるようにと言われていますが、Go Toキャンペーンはやっています。経済との両立を考えると、どのようにしたら良いと考えますか?」と質問されると、これは開かれた質問ですから、自由に答えられます。だから会話は更に膨らんで話ができます。話を回すための質問というのは、開かれ

### 3. 回すための『4つのスキル』

さ	さすがですね・最高ですね
し	知りませんでした・信じられませんね
す	素晴らしいですね・すごいですね・素敵ですね
せ	センスいいですね・説得力ありますね
そ	そうですか(ねエ)・そうだったんですか

た質問のことで。聞き上手の人は上手な返しをするから、相手が気分良く話ができるのです。会話にも花が咲きます。うなずいたり、あいづちを打ったり、質問したり、繰り返したり、この4つをバランス良く入れて会話をしていくといいですね。

ここであいづちの「さ・し・す・せ・そ」を皆さんにご紹介いたします。さしすせその「さ」。「さすがですね」って、所ジョージさんみたいです。「昨日ね、こんなことがあってさ、ビックリしちゃったよ」と言われたときに「さすがですねえ」というあいづちが返ってくると、気分がいいですね。「し」。「知りませんでした」「昨日ね、あいつがああで、こうだったんだよ」「え!そんなことがあったんですか。それは知りませんでした」、あいづちです。「す」。「素晴らしいですね」。「じゃあ、ハワイに行かれて、ああでこうで、こうだったんですね。それは素晴らしいですね。家族4人で行かれたんですか。いや、すごいですね」と。「せ」。「センスいいですね」。「じゃあ、昨日のゴルフではラウンドでスコアは100を切ったんですか。センスいいですね」なんてね。「そ」。「そうですか」「そうだったんですか」。これらが「あいづち」のさしすせそです。会話を回すための4つのスキルのうちのあいづちです。今度皆さんが研究して、あいづちのスキルで「た・ち・つ・て・と」を作って頂くといいかも知れません。

### 4. 会話を回して良好な関係に

例えばある4人家族が夏休みで一週間ハワイへ行ったとします。休暇が終わって出社をしたら自慢話をしたいですね「先週一週間かけて、家族4人でハワイへ行ってきたんだよ」。話を聞いた人は、ここで話を回さないといけません。それなのに「ハワイ?ハワイなんて外国じゃないよ」「大体お前、日本語が通じるしさ。今時、ハワイなんか行ったってしょうがないよ」これではもう会話が終わってしまいます。返す側は、会話を回すようにしないといけません。日常のことでしたら、こちらが5分間主役として思う存分話したら、今度は、主役を相手に譲って5分間は相手の話を聞く、ということでのよいです。年中、相手を立てていると疲れますから。でも、ビジネスの世界ではいつでもお客様が主役です。年中、相手は主役なんですから、主役が気分良く返すことが重要です。会話を回すと企業とお客様相互に良好な関係が構築されます。良好な関係というのは、こ



うい会話から始まってくるものなのです。家を建てるのは、一生に一回、せいぜい二回で、相手は数千万円を払う訳です。だからこれはヨイショと持ち上げていつでも主役の『座』に置いて差し上げないといけません。八百屋さんで100円の大根を買うのとは違います。俺は3,000万円、4,000万円払っている客だぞという気持ちです。良好な関係ができると、お互いにある程度自由に話ができるようになります。「何でも聞いてください」と営業マンが言うと「また相談にのってくださいね」という関係になることが理想です。プラス情報、マイナス情報、両方とも提供してみて、お客様が判断しやすくするのが親切だと思います。

## 5. 知識・経験に大きな格差

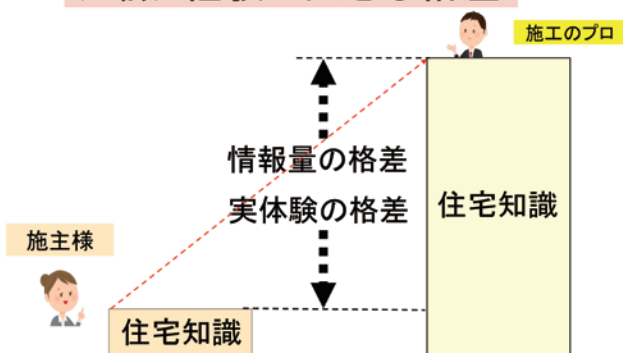
私たちとお客様とは、知識・経験には大きな格差があります。お客様というのは建築に関しては素人です。一方、我々営業マン、企業側、施工担当者の方々は建築のプロです。この道で10年、20年飯を食っています。自分が建てた訳じゃないけれども、そういう依頼を受けて家を建てているので、実体験、模擬体験はたくさん持っています。企業側の方々はものすごい量と質の情報を持っているのですが、相手は全くの素人です。住宅に関する知識や実体験に大きな格差があるのです。だからこそ営業マンの皆さんにとっては、このギャップをどうやって埋めていくかが大きな課題になります。会話でお互いの関係を深めていくこと、これが担当者の大きな役割です。でも、闇雲に情報や知識を提供するばかりが能じゃないのです。情報や説明は、お客様から教えてと言われるからお教えするのです。百貨店でよく販売員に注意するんですよ。「お客さん、この商品、今売れていますよ。これ今、一番売れている商品です」と呼びかける販売員が大勢います。そうではなくて、お客様と、日常によくある話をするのです。その中で、この人はこういうことを望んでいるんだとわかりますから、じゃあ今のお話からするとこれが良さそうだとご提案できるのです。情報の提供・提案は、相手のニーズに合わせてするものです。ただ単に情報や知識を提供するわけではありません。目線をお客様と同じ高さにしてお客様が自分で判断できるように情報を提供します。プラスもマイナスも提供するのです。全然悪気なく、目線を下ろさない人がいます。同じ目線で情報を伝えながら、お客様がご自身で

決定できるように誘導するのが皆さんの役割です。分かりやすく情報を伝えましょう。

## 6. 伝えたことは伝わらない

情報を伝える時の注意点として、相手に伝わるように伝えなといけません。そのためには情報伝達の特徴を知る必要があります。情報伝達の脆弱性ということの説明します。量の逡減性、内容の変容性、時間経過による逡減性の、3つをあげます。一つ目、「量の逡減性」です。話をする人がA、B、C、D、E、Fのような情報を伝えます。でも相手には10伝えても、3つか4つしか伝わりません。二つ目、「内容の変容性」です。A、B、C、D、E、Fと色々なことを伝えました。でも受ける側は「AとBなんだ」と聴いてしまいます。しかも、AとBといっても、スモールA、スモールBと、ちょっと違った捉え方をしてしまいます。三つ目、「時間経過による逡減性」。情報は10伝えたとしても、一晩寝てしまえばだいぶ忘れます。一週間後になると聞いたことすら忘れてしまうそうです。話したことについて、聞く人は自分に都合良く解釈します。これらのことから、情報は伝わらないと認識する必要があります。感情は更に伝わりません。よく耳にする話ですが、上司があなたに「先方さんは聞いてないと言っているぞ」と注意したとき、「私、丁寧に説明しました。そんな意味で言ったのではありません。誤解です」と返すことがあります。情報伝達の脆弱性がよく分かっていないようになります。どうしたらいいのか？例えば紙に書いて説明する、文書で渡す、何度も伝える、などの工夫をしないとダメです。伝えたからといって相手は理解した訳ではありません。伝えたことが伝わってないかもしれないという発想を持たないと、ビジネスでは通用しません。ときどき見受けられることで、専門家は難しい内容を難しい言葉で伝えることがあります。もっと目線を下ろして簡単な言葉で説明することがプロの役割です。例えばレジェンド。安倍前総理が残したレジェンドは何だろうって。レジェンドと聞いたって、分かる人はそんなに多くないです。こういう難しい言葉は、皆さん方の中では一般的かもしれませんが、世間一般では違います。易しく言い換えないといけません。

## 知識・経験に大きな格差





## 7. 事例を見てみましょう

お客様からの声で「私たちの要望通りに提案するのではなく、もっとプロとしての提案が欲しかった」と結構キツイことを言われますね。「私たちの希望をただ聞くだけでなく、プロとして、特にデメリット面を建築前に言って欲しかった。建ててから気づい

ても手遅れです」と。今日話してきたことを振り返れば、このようなことは起きません。お客様がご自分で選ぶのですから、お客様が選びやすいように提案するのが我々の仕事です。時間が参りましたのでこれにて終了いたします。どうもありがとうございました。

### 住宅産業CS大会参加者の主な声

- 参加人員を含めてコロナ対策が徹底されていると感じた。今後の業界のセミナー・シンポジウムの良い手本となった。
- コロナ対策をかなり意識された会で、リモートではなく開催できたことが何よりも良かった。
- 住宅メーカー2社様において「現在」の取り組み、しかもCS大会の名前のとおり「お客様のために」という発表が聞いて良かったとともに、参考になった。
- CSとして他社の新しい取り組みや事例発表を聞いてとても参考になりました。今後の自社における新しい取り組みへのお手本となりました。
- 「傾聴」の大切さは、何度も教わってきたが、特別講演「聴ける販売員を育てる」では「会話を回す」というキーワードを学べた。成功している時は、無意識にそれができていたことを理解した。今回、人に教える際のスキルとしてポイントを教えていただき、たいへん勉強になった。

## 資格更新講習会

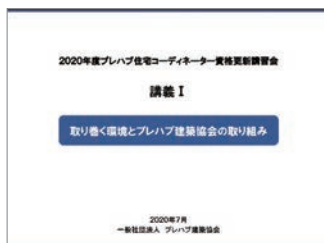
# 2020年度プレハブ住宅コーディネーター（PHC）資格更新Web講習会を開催

PHC資格更新講習会は、「プレハブ住宅コーディネーター」として認定を受けた有資格者の1回目の資格更新時に、知っておくべき新しい情報を提供することを目的として開催する合同講習会です。本講習会の受講はPHC資格更新のための必須条件で、教育委員会が年1回開催していますが、今回は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、Web形式での開催となりました。

例年は全国各地の会場での集合型講習会を行ってまいりましたが、本年度は、新型コロナウイルスの感染状況を鑑みて、Web講習会を7、8月に開催いたしました。結果437名が受講し、資格更新いたしました。

当認定制度は、1990年（平成2年）からスタートした制度です。さまざまな建築法規や関連法令、インテリア、エクステリア、住宅税制、コンプライアンスなど、会員の営業担当者として必要とされる多岐にわたる専門知識を身につけ、社会規範の遵守を徹底することにより、より信頼される住まいづくりのエキスパートを育成することを目的としております。2019年度末での資格認定者は、累計33,751名になります。

講習会のテキスト



教育委員会のホームページ



講習会のホームページ



講習受講者の専用ホームページ



「住生活向上推進プラン2020」「エコアクション2020」記者発表を web 開催

## ZEH供給率は61.8%（前年比+10.4ポイント）と大幅に伸長

令和2年10月27日(火)、住宅部会は「住生活向上推進プラン2020」及び環境行動計画「エコアクション2020」の2019年度実績を発表しました。

第一部「住生活向上推進プラン2020」では住宅部会長代行（島川 誠一郎）より、2019年度の実績が報告されました。

「戸建住宅の住宅性能表示制度の取得率」83.4%（前年比+5.2ポイント）、「長期優良住宅認定取得率」84%（同+6.5ポイント）などは、2020年度には当初目標の達成が見込めることが報告されました。（表1参照）

その後の第二部「エコアクション2020」では環境分科会代表幹事（小山 勝弘）より、「新築戸建住宅のZEH供給率」は61.8%（前年比+10.4ポイント）になり、国が掲げる2020年度目標（50.0%）を既に2018年度（51.4%）に2年先行して達成していましたが、2019年度は更に大幅に伸長したことが報告されました。（表1及び図1参照）

また、こうしたZEHの提案・普及を進めたことが、それ以外の住宅における省エネ性能の向上にもつながり、2019年度に供給した新築戸建住宅の居住段階におけるCO<sub>2</sub>排出量は1,240kg-CO<sub>2</sub>/戸・年（前年比4.5%減）となりました。2020年目標の達成に向け、2010年比45.9%減と着実に削減が進んでいます（図2参照）。

今回の記者発表は新型コロナ対策として初めてリモート方式で行われましたが、記者の方々からも多数のご質問を頂き、質疑応答がなされました。

図1. ZEH 供給率の目標と実績

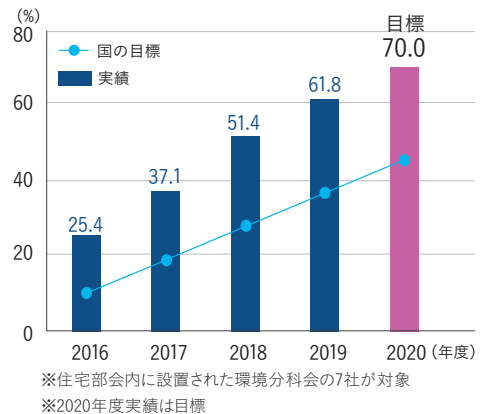
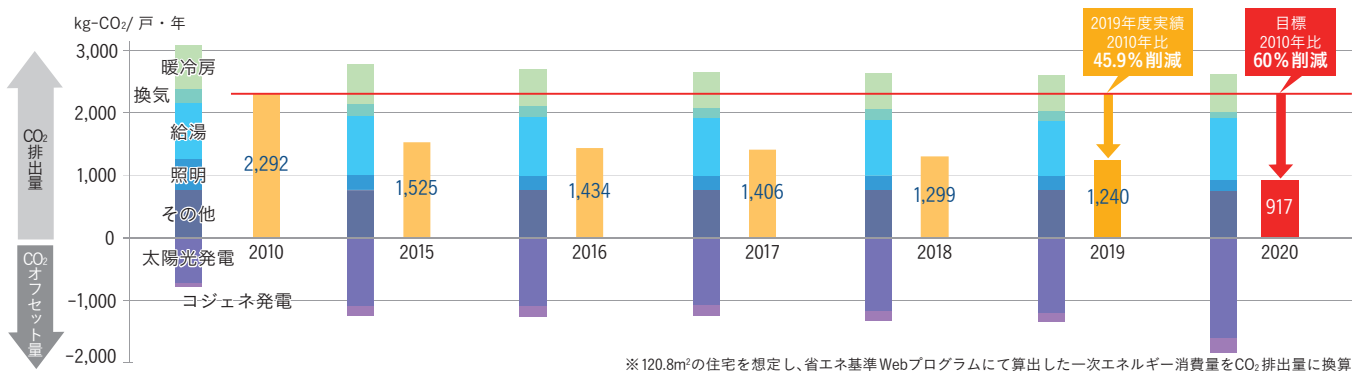


図2. 新築戸建住宅の居住段階におけるCO<sub>2</sub>排出量 (kg-CO<sub>2</sub>/戸・年)



発表する島川住宅部会長代行



リモートで参加する記者の方々



「住生活向上推進プラン2020」における2019年度実績の詳細は右のQRコードを参照願います



表1「住生活向上推進プラン2020」の主な管理指標の実績と概要 (グラフの縦軸は%、2020年は目標値)

①住宅性能表示制度の取得率：戸建住宅 **83.4%** 賃貸住宅 **5.2%**

- ・戸建住宅は前年比+5.2ポイントと増加したが、共同住宅については前年比+0.7ポイントと微増
- ・型式住宅部分等製造者認証の基準強化対応について一般財団法人日本建築センターと意見交換実施
- ・構造の安定、劣化対策の技術的基準に関する要望活動を実施



②入居者1年後アンケートの総合満足率：**76.4%**

- ・前年比-1.5ポイントと微減
- ・総合評価と各項目では「工事全般」と「間取り・プランの希望イメージ」の相関が高い
- ・前線の設計者に品質向上講習会を通じて、お客様の求めるものと、各社先進事例を共有



③長期優良住宅認定の取得率：戸建住宅 **84%**

- ・前年比+6.5ポイントと増加
- ・性能評価機関の技術審査と所管行政庁の認定審査の二重審査解決に対する要望活動を実施



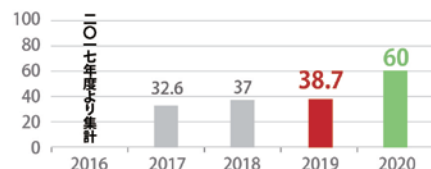
④点検・修理等 履歴管理の実施率：**92%**

- ・「住宅履歴情報」の長期保有項目について、各社90%以上の保有管理が進んでいる(平均92%)



⑤メンテナンスプログラムに沿った点検結果に基づく計画修繕の実施率：**38.7%**

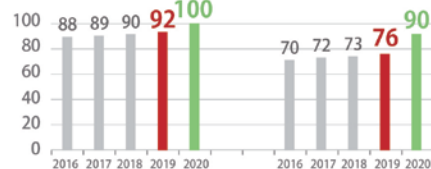
- ・初回～20年定期点検までの実施率は86.1%
- ・2000年下期引渡物件の継続調査結果から、メンテナンスプログラム計画修繕項目の実施率は外壁38.7%、防蟻が25.4%。外壁が60%を超える会員各社も有り、先進事例報告会等を通じて全体のレベルアップを図る



⑥供給業務管理規準のリフォーム達成率：

標準レベル **92%**、先進レベル **76%**

- ・総合的な達成率は、標準レベル92%（前年+2ポイント）・先進レベル76%（前年+3ポイント）と向上している。判断基準項目別には達成度合いにばらつきが有る事から、達成度の高い会員会社の事例紹介等によって、さらなる向上を図っていく



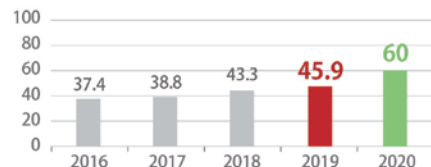
⑦新築戸建住宅のZEH供給率：**61.8%**

- ・新築戸建住宅では、注文住宅のZEH供給率が61.8%と大幅に進捗した（前年+10.4ポイント）
- ・ZEH要件の一つである強化外皮基準適合率が8割超となるなど、ZEH対応商品の標準化が進んでいる



⑧新築戸建住宅の居住段階CO<sub>2</sub>排出量の削減率：2010年度比 **45.9%**

- ・ZEHの提案普及を進めたことにより、強化外皮基準適合率が83.5%（前年+6.7ポイント）、太陽光発電の設置率が62.1%（前年+2.4ポイント）に向上した。
- ・2019年度に供給した新築戸建住宅の居住段階におけるCO<sub>2</sub>排出量は、2010年度比45.9%減の1,240kg-CO<sub>2</sub>/戸・年（前年比4.5%減）となった







環境行動計画「エコアクション2020」2019年度実績調査の詳細は右のQRコードを参照願います。

表2 環境行動計画「エコアクション2020」の主な管理指標の実績と概要

環境行動目標		目標管理指標	2020年目標	2019年実績	[前年比]	
<b>① 低炭素社会の構築を目指し、住宅のライフサイクルを通じたカーボンニュートラルを推進</b>						
居住段階	新築【戸建】	供給する新築戸建住宅の7割でZEHの実現を図り、平均的な新築戸建住宅における居住時CO <sub>2</sub> 排出量を2010年比で60%削減する	新築戸建住宅のZEH供給率	70%	61.8%	[+10.4P]
	新築【集合】	平均的な新築低層集合住宅における居住時CO <sub>2</sub> 排出量を2010年比で25%削減する	新築戸建住宅の居住段階CO <sub>2</sub> 排出量(戸当り)	2010年比▲60% (917 kg-CO <sub>2</sub> /戸・年)	2010年比▲45.9% (1,240 kg-CO <sub>2</sub> /戸・年)	[▲4.5%]
	改修	エコリフォームの推進により、ストック住宅におけるCO <sub>2</sub> 削減貢献量を2015年比で1.25倍とする	新築低層集合住宅の居住段階CO <sub>2</sub> 排出量(戸当り)	2010年比▲25% (1,447 kg-CO <sub>2</sub> /戸・年)	2010年比▲23.0% (1,485 kg-CO <sub>2</sub> /戸・年)	[▲0.2%]
事業活動	現場施工・輸送段階のCO <sub>2</sub> 削減に努めるとともに、工場生産段階におけるCO <sub>2</sub> 排出量を2010年比で10%削減する	エコリフォームによるCO <sub>2</sub> 削減貢献量	2015年比+25% (63.25千t-CO <sub>2</sub> )	2015年比▲53.4% (23.58千t-CO <sub>2</sub> )	[▲22.6%]	
		工場生産段階のCO <sub>2</sub> 排出量(供給床面積当り)	2010年比▲10% (10.83 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	2010年比+7.3% (12.91 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	[+1.5%]	
	事務所等業務部門におけるCO <sub>2</sub> 排出量を2010年比で15%削減する	施工・輸送段階のCO <sub>2</sub> 排出量(供給床面積当り)	2010年比▲5%	輸送: 2010年比+2.7% 施工: 2010年比▲13.3%	[+2.1%] [▲13.1%]	
サプライチェーン	サプライチェーンにおけるCO <sub>2</sub> 排出量の把握に努め、取引先と連携してCO <sub>2</sub> 排出量の削減を図る	事務所のCO <sub>2</sub> 排出量(床面積当り)	2010年比▲15% (54.59 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	2010年比▲21.8% (50.20 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	[▲4.6%]	
<b>② 循環型社会の構築を目指し、住宅のライフサイクルを通じた廃棄物の3Rを推進</b>						
廃棄物削減	工場生産・新築工事における廃棄物発生量を2010年比で15%削減する	工場生産・新築工事の廃棄物発生量(供給床面積当り)	2010年比▲15% (16.41 kg/m <sup>2</sup> )	2010年比+0.9% (19.47 kg/m <sup>2</sup> )	[+4.2%]	
再資源化	工場生産から解体まで、全プロセスにおける廃棄物の再資源化率の継続的な向上を図り、高い水準で維持する	工場生産	100%	99.8%	[+0.4P]	
		新築工事	95%	99.9%	[+0.7P]	
		改修工事	85%	88.7%	[+4.1P]	
		解体工事	95%	93.9%	[▲1.3P]	
<b>③ 自然共生社会の構築を目指し、地域規模から地球規模までの生態系や生物多様性の保全に配慮</b>						
木材調達	森林破壊の根絶に貢献するため、「持続可能な木材調達に関する宣言」に基づき、自主的な目標を設定しその達成を図る	持続可能な木材調達に係る自主目標の設定・実績公表	全7社で実施	目標設定: 7社 実績公表: 5社	[ - ]	
住宅地緑化	住宅地の緑化を推進し、建売住宅においては50%以上を緑化に配慮した住宅とする	緑化に配慮した建売住宅の供給率 ※戸数ベース、緑化面積率40%以上	50%	14.5%	[▲7.6P]	
生態系保全活動	地域の生態系や生物多様性の保全に配慮した企業活動を推進し、自主的な取組みの実施と継続的なレベルアップに努める	会員各社の取組み事例 (1) 自社敷地等での活動事例 (2) 森林保全活動の事例 (3) 地域住民との協働事例	全7社で継続実施	(1) 6社で継続実施 (2) 6社で継続実施 (3) 6社で継続実施	[ - ] [ - ] [ - ]	
<b>④ 人体や環境へ影響を与える可能性のある化学物質の使用量及び排出量を削減</b>						
工場生産	作業や環境に悪影響を及ぼすリスクを最小化するため、工場生産におけるVOC大気排出量を2010年比で60%削減する	工場生産のVOC大気排出量	2010年比▲60% (284.8t)	2010年比▲72.2% (197.9t)	[▲5.3%]	
室内	主要建材における4VOC対策を徹底するとともに、より総合的なVOC対策を通じ、室内空気質改善の取組みを進める	会員各社の取組み事例(総合的なVOC対策)	総合的なVOC対策	・内装材等における自社基準の強化と運用 ・ホルムアルデヒド放散量をより現実に対応する方法で測定できるチャンパー試験の結果を確認、評価 ・よりVOC放散量の少ない建材の標準化の推進		
<b>⑤ 住宅を通じた良好な地域環境とまちなみを創出</b>						
まちづくり	住宅団地におけるまちなみ・景観形成への取組みを推進するとともに、低炭素・自然共生による環境配慮型まちづくりを進める	会員各社の取組み事例(環境配慮型まちづくり)	先導的取組みの実施(主な取組み事例)	・生物多様性保全を通じたサステナブルなまちづくりやSDGsの達成を目指す取組みにより「ABINC ADVANCE認証」を取得 ・隣接河川の高規格堤防と一体に、河川・環境緑地を冷熱源としたパッシブデザインによるまちづくり ・「施工」から「暮らし」まで再生可能エネルギー由来の電力を利用したまちづくり		
建替え	既成市街地における住宅の建替えを通じて、周辺環境に配慮しながら良好なまちなみ・景観形成への貢献を果たす	会員各社の取組み事例(既成市街地でのまちなみ貢献等)	全7社で継続実施(主な取組み事例)	・まちづくり事業の推進と地域活性化を目的とした自治体との「まちづくり包括連携に関する協定」に基づき、空き家を活用する事業アイデアコンペを実施。		
対話	お客様との対話を通じた良好な景観形成に寄与する取組みを推進する	会員各社の取組み事例(景観形成に関する対話等)	全7社で継続実施(主な取組み事例)	・街並み配慮に関するお客様とのコミュニケーションツール「建て替え時のマナー10箇条」公開(プレ協)		

電力のCO<sub>2</sub>排出係数: 0.350kg-CO<sub>2</sub>/kWh (2010年実績調整後、電気事業連合会)。ただしエコリフォームは0.531kg-CO<sub>2</sub>/kWh (2015年実績調整後、電気事業低炭素社会協議会)



# 住宅関連各種要望

当協会では良質な住宅取得の支援、住宅・建築物の耐震化など「豊かな住生活の実現」に向け、国民がより利用しやすくなるために必要だと考えられる制度改正等を「令和3年度住宅関連税制、予算及び制度改正要望」としてまとめました。

## 国土交通省宛

### 1 新型コロナウイルス感染症拡大による経済情勢を踏まえた住宅供給安定化策の推進について

- 消費税率10%への引上げによる住宅需要の落ち込みが続く中、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、住宅需要の落ち込みは深刻な状況にある。
- 緊急事態宣言下の住宅展示場閉鎖をはじめとする営業自粛による影響は、今後の住宅着工に顕著に表れる恐れがある。
- 国内経済の喚起のために、すそ野の広い住宅需要を早期に回復させる強力なインセンティブが必要とされており、同時に、質の高い住宅ストックの促進につながることから、次の対策を経済対策として早急に講じて頂きたい。

#### (1) 新ポイント制度「新生活安心住宅ポイント制度(仮称)」の創設(予算)

- 付与ポイント:上限200万ポイント(リフォームは100万ポイント)住宅価格、リフォーム費用の5%相当を還元する。
- 付与方法:即時交換を可能とし、電子ポイントも導入
- ZEH補助制度との併用可能
- 長期優良住宅をはじめとする、耐震性、省エネ性、バリアフリー性、レジリエンス性等に優れた住宅に加え、ニューノーマルに対応した新たな住宅ニーズを反映した住宅も対象とする。

#### (2) 住宅ローン減税の拡充(税制)

- 控除期間:13年超
- 控除率:全期間1%

#### (3) 直系親族からの住宅取得資金の贈与税非課税枠3000万円(税制)

### 2 ポストコロナ時代の新たな日常に対応する住宅整備への支援策について

- 「新たな日常」を実現する下記に示すような暮らし方の提案を実現するモデル的な住まいづくりに対する支援事業の創設

#### 《「新たな日常」を実現する暮らし方の例》

- テレワーク環境の整備  
(住宅内のテレワークスペース・通信環境の確保、家事負担の少ない住まい方の提案、サテライトオフィスや二地域居住の実現における空き家活用等)
- 良質な住まい環境の実現  
(長期優良住宅等良質な住宅、良好な遮音性、省エネ性、良好な温熱環境)
- 災害時にも住み続けられる住宅  
(創エネ設備、蓄エネ設備、V2H設備、高い耐震性、浸水被害等か

らの安全な立地等)

- 在宅医療や在宅学習への対応  
(オンライン診療やオンライン授業等が可能な環境等)
- 感染症対策  
(複数のトイレ、洗面設備、感染防止に資する空調・換気等)

### 3 住宅取得に係る税負担の軽減を実現する住宅税制の見直し

- 住宅に係る税制は、消費税をはじめ多重に課税されており、特に住宅の取得時には大きな負担となっている。現在は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により住宅市場は大きく落ち込んでいるが、ポストコロナ時代の「新たな日常」を見据えた、多様なニーズを実現しやすい安定的、継続的な住宅投資が行われるよう、消費税を含めた税負担の軽減を実現する住宅税制の見直しの検討をお願いしたい。

### 4 長期優良住宅普及供給促進策について

#### (1) 長期優良住宅等、良質な住宅の供給促進策について次の措置を実施

- 住宅ローン減税の拡充(税制)【再掲】
- 維持保全計画に基づく点検・修繕の実績があり、一定額以上の維持改修工事を行う場合、住宅特定改修特別控除の対象とする。(一定額以上の場合標準補修費の10%)(税制)

#### (2) 長期優良化リフォーム補助事業の制度拡充(予算)

- 新たな日常対応リフォーム(テレワーク環境の整備、良好な遮音性、在宅医療や在宅学習、感染症対策等)の対象化
- 防災力向上リフォーム(感震ブレーカー、プレートラック、蓄電池の設置工事、外構塀改修等)の対象化

### 5 省エネ・ZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)等の地球環境対策の推進について

#### (1) ZEH支援制度について次の措置を実施(予算)いただきたい。また、緊急の措置が可能なものは経済対策として実施いただきたい。

- 補助要件を満たす住宅のすべてに補助できる十分な予算の確保と完了報告について年度跨ぎを可能とする。
- 補助単価の引上げ
  - 蓄電池設置工事に係る補助額の引上げ(2万円/kWh→5万円/kWh)
  - ZEH+Rに係る補助金増額(150万円/戸)
- (仮称)新生活安心住宅ポイント制度との併用を可能に
- 補助制度をより使いやすいものとするための手続きの改善
  - 現行のZEH補助金制度における選択要件「高度エネルギーマ

## 国土交通省宛

ネジメント」で、居住者によるHEMSデータ提出の要件は負担が大きいため除外するか簡易な方法(データ提出アプリの開発等)の検討をお願いしたい。(手続)

なお、(1)の要望事項については、経済産業省、環境省へも要望している。

## (2) AI・IoT等新技術導入の促進策について次の措置を実施

- ①レジリエンス性能の高い災害時の自動制御機能付きHEMSコントローラーと蓄電システムのセット導入に対する補助金制度の創設(予算)

「サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)」の継続(対象拡大と運用改善)

## 6 IT・オンライン申請化など住宅・建築行政の手続きのデジタル化について

・新たな日常の構築の原動力となるデジタル化への集中投資・活用とその環境整備において、地方公共団体を含め力強く推進頂くようお願いしたい。特に建築・住宅分野においては、以下の事項について検討・実現に向けた施策の実施をお願いしたい。

## (1) IT・オンライン申請に向けた地方自治体の体制整備

建築確認申請、長期優良住宅認定申請など、住宅・建築行政の行政側の体制整備の推進。

## (2) 社会実験の実施に基づく知見を最大限活用し、ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明の導入の推進

## (3) IT・オンライン申請に向けた法令整備

関係手続で、「書面」によらなければならないと、法令で規定されているものについて、IT・オンライン申請化など手続きのデジタル化を推進するため、「電磁的方法による」こともできるよう制度改善の検討をお願いしたい。

## 7 空き家の除去・活用促進、建て替え・中古流通の活性化策について

## (1) 空き家等の流通・利活用、対策の担い手強化等に関するモデル事業の拡充。

・空き家の利活用について、全国の自治体で同様の課題を抱えている中、モデル事業の募集枠の拡大を図っていただくとともに、事業成果である先進事例を追走する事業に対しても、財政力の弱い自治体を中心に支援を行う仕組みを加えて頂きたい。今後のニューノーマル社会で求められる、ワーキングスペースなどの活用事例など新たな領域にも積極的に活用されるものとされたい。

## 8 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の実現について(サ高住)

## (1) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制(R3.3.31迄の取得)の期限延長

固定資産税5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減。

不動産取得税:家屋 課税標準から1200万円控除/戸(一般新築特例と同じ)

土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除(一般新築特例と同じ)

ア:4万5,000円(150万円×3%)

イ:土地の評価額/㎡×1/2(特例負担調整措置)×家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%

## (2) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続(予算)

## (3) 高齢者のヒートショック対策を促進するため、住宅の全館空調システムなど住宅内の温度差を解消する設備の導入を促進する。

・「新生活安心住宅ポイント制度」(仮称)及び長期優良化リフォーム事業の支援メニューに位置づける。

## 9 住宅金融支援機構及びその他

## (1) コロナ禍と共存しつつ経済のV字回復を目指すために、以下の時限的措置をお願いしたい。

## ① 融資率9割超の上乗せ金利の一時的撤廃

・1年間の時限措置として、【フラット35】融資率9割超となる場合の上乗せ金利の一時撤廃

## ②【フラット35】Sの金利引下げ期間の延長

・省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の金利を引き下げる【フラット35】Sについて一年間の時限的措置として下記の措置

## 1)金利引下げ期間の延長

金利Aプラン 現行 当初10年間 → 当初20年間

金利Bプラン 現行 当社 5年間 → 当初10年間

## 2)長期優良住宅に限り、現行【フラット35】リノベの金利と同じ引き下げ幅への拡大措置

【フラット35】の借入金利から、現行▲0.25%→ ▲0.5%

## 3)上記2)と足並みを揃えるため、長期優良住宅に限り、住宅融資保険についても、平成26年の経済対策と同様の保険料水準(約0.15%)

## (2) 来年度予算・制度改善に係る以下の措置をお願いしたい。

## ①【フラット35】「子育て支援型、地域活性化型」の継続実施と拡充

②長期優良住宅(耐久・可変性)の普及促進を図るため、【フラット35】S(買取型・保証型)のうち、「耐久・可変性」について、金利引継ぎ特約付き【フラット35】ならびに金利引継ぎ特約付き【フラット50】の「債務承継者に係る住宅ローン控除制度の適用(税制)

## ③【フラット50】単独での建設費または購入価格以内の借入が可能な融資制度の創設

## ④住宅融資保険【リバース60】(リバースモーゲージ)普及促進のための制度拡充

⑤既存住宅の取得に際して、質の向上に資するリフォームを行う場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引下げる【フラット35】リノベについて、金利引下げ幅拡大措置及び金利Bプランの住宅要件の緩和と規模要件導入の継続実施

## (3) 各種税制特例等における床面積下限要件の緩和



## 国土交通省宛

## 10 令和2年度期限到来の特別措置の延長について(税制)

- ・令和2年度期限到来の次の特別措置の延長
  - ① 売買による土地の所有権移転登記の軽減税率【登録免許税】(期限:2021(令和3)年3月31日)
  - ② 不動産取得税に係る特例措置【不動産取得税】(期限:2021(令和3)年3月31日)
  - ③ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【不動産取

得税】(期限:2021(令和3)年3月31日)

- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制【固定資産税】  
【不動産取得税】(期限:2021(令和3)年3月31日)

要望の詳細は



## 経済産業省宛

## 1 ZEH支援制度について次の措置を実施いただきたい。

- ① 補助要件を満たす住宅のすべてに補助できる十分な予算の確保と完了報告について年度跨ぎを可能とする。
- ② 補助単価の引上げ
  - ・蓄電池設置工事に係る補助額の引上げ(2万円/kWh→5万円/kWh)
  - ・ZEH+Rに係る補助金増額(150万円/戸)
- ③ (仮称)新生活安心住宅ポイント制度との併用を可能に
- ④ 補助制度をより使いやすいものとするための手続きの改善

・現行のZEH+、ZEH+R補助金制度における選択要件「高度エネルギーマネジメント」で、居住者によるHEMSデータ提出の要件は負担が大きいため除外するか簡易な方法(データ提出アプリの開発等)の検討をお願いしたい。(手続)

## 2 災害時に活用可能な家庭用蓄電池システム導入促進事業補助の継続

要望の詳細は



## 環境省宛

## ZEH支援制度について次の措置を実施いただきたい。

- ① 補助要件を満たす住宅のすべてに補助できる十分な予算の確保と完了報告について年度跨ぎを可能とする。
- ② 補助単価の引上げ
  - ・蓄電池設置工事に係る補助額の引上げ(2万円/kWh→5万円/kWh)
- ③ (仮称)新生活安心住宅ポイント制度との併用を可能に
- ④ 補助制度をより使いやすいものとするための手続きの改善

・現行のZEH補助金制度における選択要件「高度エネルギーマネジメント」で、居住者によるHEMSデータ提出の要件は負担が大きいため除外するか簡易な方法(データ提出アプリの開発等)の検討をお願いしたい。(手続)

要望の詳細は



## 住宅金融支援機構宛

## V字回復のための時限的措置の要望

コロナ禍と共存しつつ経済のV字回復を目指すために、以下の時限的措置を要望します。

- 1 1年間の時限的措置として、【フラット35】融資率9割超となる場合の上乗せ金利の一時的撤廃を要望します。
- 2 省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を引き下げる【フラット35】Sについて、1年間の時限的措置として、下記を要望します。

(1)金利引下げ期間の延長を要望します。

金利Aプラン 現行 当初10年間 → 当初20年間

金利Bプラン 現行 当社 5年間 → 当初10年間

(2)長期優良住宅に限り、現行【フラット35】リノベの金利と同じ引き下

げ幅への拡大措置を希望します。

【フラット35】の借入金利から、現行▲0.25%→▲0.5%

(3)上記(2)と足並みを揃えるため、長期優良住宅に限り、住宅融資保険についても、平成26年の経済対策と同じ保険料水準(約0.15%)となるよう要望します。

## 来年度予算・制度改善に係る要望

1 【フラット35】「子育て支援型、地域活性化型」の継続実施と拡充を要望します。

2 長期優良住宅(耐久・可変性)の普及促進を図るため、【フラット35】S(買取型・保証型)のうち、「耐久・可変性」について、下記施策の拡充を要望します。

金利引継ぎ特約付き【フラット35】ならびに金利引継ぎ特約付き【フ

## 住宅金融支援機構究

ラット50】の「債務承継者に係る住宅ローン控除制度の適用(税制)」については、現在、適用対象外となっており、せっかくのアシュマブルローンの良さが中古流通市場において(あるいは新築時に)、十分購入者に遡及できない問題があります。他の融資制度の債務承継に係る税制<sup>ひょうせき</sup>との平仄を合わせるため、関係省庁と調整の上、早期に実現を図っていただくことを希望します。

※独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会等は租税特別措置法で、債務承継者も残余期間が10年以上あれば、住宅ローン控除の対象となっているため、融資制度間の公平性を要望するものです。(租税特別措置法第41条第1項第3号、租税特別措置法施行令第26条 第13項、第14項)。

### 3 【フラット50】の融資制度について、以下の制度拡充を要望します。

【フラット50】の融資比率は、建設費または購入価額の9割までですが、【フラット35】または【フラット20】との組み合わせによって、建設費または購入資金まで借入可能となっています。この現行制度に加え、現行の【フラット35】同様に、金利上乗せによって【フラット50】単独で、建設費または購入価格までの借入が可能なる融資制度創設を要望します。

### 4 民間金融機関等が、住宅融資保険【リバース60】が浸透しつつあることに伴い、現在顧客から要望が多い下記項目について、更なる制度改善を望みます。

- (1)金利上乗せによる担保掛目60%限度の引き上げ
 

一定の金利を上乗せすることにより、担保下落リスク、長生きリスク等をカバーすることにより、現行の担保掛目60%を70%程度まで引き上げ可能な制度の実現を要望します。
- (2)申込時年齢60歳未満の者の担保掛目の引き上げ
 

上記(1)同様、申込時年齢が50歳以上60未満であっても、長生きリスク等を加味した金利上乗せにより、担保掛目30%を40~50%程度まで引き上げ可能な制度の検討をお願いします。
- (3)配偶者を連帯債務者、連帯保証人(以下「連帯債務者等」という。)とする場合、60歳未満でも担保要件を30%とすることなく配偶者を追加できるよう検討をお願いします。
 

現行制度では、借入者が亡くなった場合、連帯債務者等でない配偶者は3年以内に退去しなければなりません。リバースモーゲージの本来の趣旨や、民法改正に伴う配偶者居住権など、高齢者の居住安定確保の観点から、連帯債務者等に係る制度の改善を要望します。(担保掛目維持のために、長生きリスク等の信用リスクを加味して金利上乗せが必要な場合は、その前提で検討をお願いします。)
- (4)返済途上で融資対象住宅へ居住できなくなった場合であっても、高齢者特有の「真にやむを得ない住替え」などの場合は、一括請求を求めない形を要望します。
 

※現行でも個別対応いただいているケースはあると思いますが、高齢者の居住安定化策として、マニュアルに明確化されるよう希望します。
- (5)【リバース60】の継続・恒久化と、高齢者(推定相続人含む)に対する認知度アップのための継続的な普及・促進活動を引続き希望します。

### 5 既存住宅の取得に際して、質の向上に資するリフォームを行う場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引下げ【フラット35】リノベについて、以下の通り要望します。

- (1)金利引下げ幅拡大措置の継続実施
 

【フラット35】リノベ金利引下げ幅拡大措置の継続を要望します。  
フラット35の借入金利から  
・リノベ(金利Aプラン) 当初10年間 年 ▲0.5%  
・リノベ(金利Bプラン) 当初5年間 年 ▲0.5%
- (2)金利Bプラン 住宅要件の緩和と規模要件の導入の継続実施  
令和2年度より導入された、住宅要件の緩和と規模要件導入につき、継続実施を要望します。

### 6 賃貸住宅融資(子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資・まちづくり融資(長期建設資金))において、竣工から資金実行までの時間を短縮願います。

### 7 古家付き土地を取得し2年以内に住宅を新築する場合に、古家の費用を(古家に居住しない場合)土地取得費から控除する現行制度を見直し、築20年より古い古屋付土地売買契約の場合は、一律古屋建物価格をゼロとし、全額土地取得費として融資対象に含められるよう要望します。(築年数の古い家屋付取引では、解体前提での売買契約で、古屋相当分の費用が土地取得費に含まれていないのが通常取引であるため)

### 8 携帯電話の個品割賦返済、短期(少なくとも半年以内)に完済が確実な個品割賦については、その返済額を住宅ローンの返済負担率に計上しないことを検討願います。

### 9 住宅の新築もしくは建替工事と一体的に実施する擁壁工事について、請負工事契約書が別となっても、融資対象になることの明確化を要望します。

### 10 土地価格の妥当性の確認証跡は、一律かつ簡易なものとなるよう希望します。

### 11 現状、国が土地の所有者である借地上への建築の場合、事実上【フラット35】は、関東財務局が所定の借地承諾書に捺印しないことを理由に借入できないため、これを借入可能となるよう調整をお願いします。

### 12 民間金融機関では、住宅ローンにおける完全ペーパーレス化、電子化を目指した検討が開始されています。住宅金融支援機構においても、次世代に向けた先導的な取り組みを希望します。

要望の詳細は

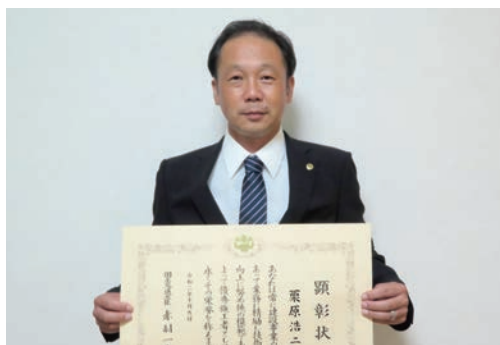




## 当協会会員会社が推薦する3名が建設マスター、 2名が建設ジュニアマスターを受賞いたしました。

令和2年度、栗原浩二氏、重常健二氏、染谷建正氏が優秀施工者国土交通大臣顕彰（建設マスター）を、また、犬伏明氏、中川浩大氏が青年優秀施工者不動産・建設経済局長顕彰（建設ジュニアマスター）を受けられました。

### 優秀施工者国土交通大臣顕彰



くりはら こうじ  
**栗原 浩二氏**

土木：サンヨーリフォーム(株)  
推薦会社：サンヨーホームズ(株)



しげつね けんじ  
**重常 健二氏**

基礎工：衛重常建設  
推薦会社：積水ハウス(株)



そめや たけまさ  
**染谷 建正氏**

とび工：向井建設(株)  
推薦会社：トヨタT&S建設(株)

### 建設マスターとは

建設産業の第一線で「ものづくり」に携わる方々に誇りと意欲を持っていただくとともに、その社会的評価の向上を図ることを目的として、特に優秀な技能・技術を持ち、後進の指導・育成等に多大な貢献をされている建設技能者の方々を対象として、国土交通省にて平成4年度より毎年「優秀施工者国土交通大臣顕彰」（建設マスター）を実施しています。

### 青年優秀施工者不動産・建設経済局長顕彰



いぬぶし あきら  
**犬伏 明氏**

大工：(株)ライズ  
推薦会社：ミサワホーム(株)



なかがわ こうた  
**中川 浩大氏**

電気工：中川電気(株)  
推薦会社：大成建設ハウジング(株)

## 河村光昭氏、西澤哲郎氏が国土交通大臣表彰、 松田英次氏が住宅局長表彰を受けられました。

「第32回住生活月間」における功労者表彰において、河村光昭氏（元清水建設株式会社/生産技術本部上席エンジニアリング副理事）、西澤哲郎氏（ミサワホーム株式会社/技術部認定管理課上席主幹）が国土交通大臣表彰、松田英次氏（大和ハウス工業株式会社/経営管理本部広報企画室次長）が住宅局長表彰を受けられました。

### 国土交通大臣表彰



一般社団法人 プレハブ建築協会  
PC部材品質認定事業委員会委員長  
かわむら みつあき  
**河村 光昭氏**

#### 功績概要

多年にわたり住宅産業に従事し、中高層集合住宅建設における生産性向上に特に優れた実績を挙げ、関係団体において、PC技術の専門家として各種認定制度、技術者養成制度、技術指針の改定、国内外への技術の普及等に尽力し、業界の発展に寄与した。



一般社団法人プレハブ建築協会  
住宅部会技術分科会代表幹事  
にしざわ てつろう  
**西澤 哲郎氏**

#### 功績概要

多年にわたり住宅産業に従事し、プレハブ住宅の構造技術、耐久性能に係る研究により、良質なプレハブ住宅の供給に優れた実績を挙げ、関係団体において、型式適合認定等にかかる技術的対応について、告示の改革等に尽力し、業界の発展に寄与した。

### 住宅局長表彰



一般社団法人 プレハブ建築協会  
住宅部会広報企画分科会代表幹事  
まつだ えいじ  
**松田 英次氏**

#### 功績概要

多年にわたり住宅産業に従事し、広報活動において、自社の企業価値向上だけでなく住宅事業が社会に果たすべき役割について幅広く発信するなど、特に優れた実績を挙げ、関係団体において、積極的な広報活動により、業界の発展に寄与した。

### 第32回住生活月間ポスター





## 国土交通省住宅局長からの感謝状授与のご報告

我が国は、災害大国と呼ばれるくらい、自然災害の多い国と言われており、毎年のように地震や豪雨による災害が全国各地で頻発し、甚大な被害が発生しております。

昨年も、令和元年東日本台風（台風第19号）の通過に伴い、記録的な豪雨災害が発生し、関東甲信から東北地方にかけ、数多くの人的被害や住家の全壊、半壊、一部損壊などの被害が発生しました。

被災された方々にこころよりお見舞い申し上げます。

プレハブ建築協会は、「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書」を各都道府県および救助実施市と締結しており、災害が発生し災害救助法に基づく応急仮設住宅の建設が必要となった時、被災都道府県等からの応急仮設住宅の建設要請に基づき、被災都道府県に、会員会社を斡旋してお

ります。令和元年東日本台風（台風第19号）による豪雨災害が発生した際も、ただちに被災された都や県の災害対策担当課に連絡し対応を開始するとともに、規格建築部会の会員会社共々、応急仮設住宅の建設準備に取り掛かりました。

その後、宮城県、長野県、茨城県より応急仮設住宅の建設が必要との連絡を頂き、各関係者と応急仮設住宅の建設に向けて、建物の平面プランや仕様の協議を行うとともに、建設候補地の調査などを行い、規格建築部会の会員会社により、3県で合計313戸の応急仮設住宅を建設する結果となりました。

また、埼玉県から、被災地の特別養護老人ホームの建物が使用不能になったことで、避難を余儀なくされた入所者向けの福祉仮設住宅の建設要請があり、無事に完成・引き渡しいたしました。



昭和の森公園応急仮設住宅団地(長野県)

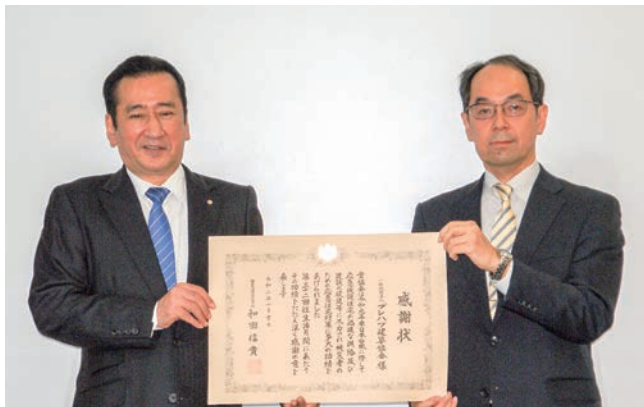


川越霞ヶ関北福祉仮設住宅(埼玉県)

こうした当協会の活動が認められ、本年10月、国土交通省の住生活月間の行事の一環として、国土交通省住宅局長より、応急仮設住宅対策に多大な功績があったとして感謝状を頂きました。

関係されましたすべての方々に厚く御礼申し上げます。

規格建築部会では、災害時に被災された方々に一日も早く、応急仮設住宅を提供するため、平常時から、部会内の体制整備や準備に、より一層努めてまいります。



森田規格建築部会長(大和リース㈱代表取締役社長)(左)とプレハブ建築協会の平松専務理事(右)



国土交通省住宅局長から頂いた感謝状



## 「浜松西ハウジングセンター」がオープン

中部支部では、各行政機関や展示場運営会社8社と連携して、各種セミナー・イベント・説明会等を適宜行い、会員会社やお客様への情報提供を実施しています。そんななか、令和2年9月5日（土）に中部支部が協賛する「浜松西ハウジングセンター」がオープンしました。浜松市は人口80万人を擁する静岡県最大都市であり、県内トップの住宅着工戸数を誇っております。オープン当日、出展住宅会社、地主、中日新聞社、一般社団法人プレハブ建築協会中部支部など関係各社が出席し、盛大にテープカットセレモニーが開催されました。



### オープン概要

- 名称  
総合住宅展示場 浜松西ハウジングセンター
- 協賛  
一般社団法人プレハブ建築協会 中部支部
- 協力  
株式会社中日新聞社
- 後援  
独立行政法人住宅金融支援機構
- 企画運営  
株式会社ライダース・パブリシティ
- 住所  
静岡県浜松市中区東伊場2丁目11番3号
- コンセプト

- オープン日  
2020年9月5日(土)
- 出展住宅会社  
アイ工務店、旭化成ホームズ(ヘーベルハウス)、  
一条工務店、住友林業、セキスイハイム東海(2棟)、  
積水ハウス、大和ハウス工業、三井ホーム、林工住宅  
※50音順、全10棟

当会場は浜松市内中心エリアに位置し、JR浜松駅より西へ約1.3kmと市内広範囲からのアクセスが良好です。一流住宅会社の最先端モデルハウス10棟を展示、趣味の時間を愉しむなど、快適かつ健康的に暮らせる「プライム」な空間と、災害に強い住まいとして耐震性能など建物自体の強さに加えて太陽光発電や蓄電池などによるエネルギーの自給自足で停電など災害時の非常事態に備える「レジリエンス」の二つのテーマをご覧頂ける住宅展示場です。





# プレハブ住宅完工戸数実績調査 (2019年度実績) を実施

当協会では会員に対して「プレハブ住宅完工戸数実績調査及び生産能力調査」を毎年実施しています。この調査はプレハブ住宅の完工（工事が完了した）戸数やプレハブ住宅比率、プレハブ工場の生産能力等の推移を把握し広く情報提供するものです。このほど2019年度（2019年4月～2020年3月）の調査結果をまとめ、9月末に報告書を発行しました。

2019年度のプレハブ住宅の完工戸数は、135,783戸と対前年度比90.0%でした。一方、ZEH率（一戸建）は51.6%（前年は37.6%）、長期優良住宅比率（一戸建）は83.9%（前年は77.4%）と、それぞれ大きく増加しました。

ZEH（ゼッチ）とは「快適な室内環境」と、「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下」を同時に実現する住宅のことです。

## プレハブ住宅完工推移（戸数、プレハブ住宅比率）、プレハブ住宅生産能力推移（戸数、稼働率）

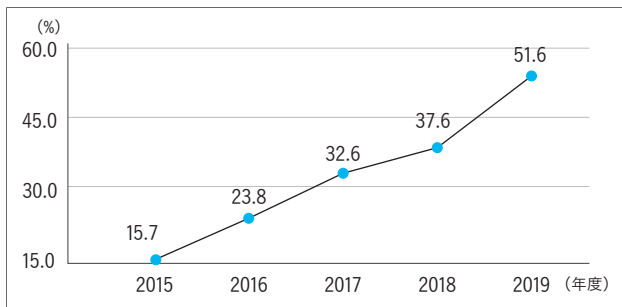
	2019年度	対前年度比
プレハブ住宅完工戸数 A	135,783戸	90.0%
全新設住宅着工戸数*	883,687戸	92.7%
プレハブ住宅比率 A/B	15.4%	▲0.4pt
プレハブ住宅生産能力数 C	293,852戸	98.6%
プレハブ住宅生産稼働率 A/C	46.2%	▲4.4pt

※国土交通省「建築着工統計調査」(2019年度)

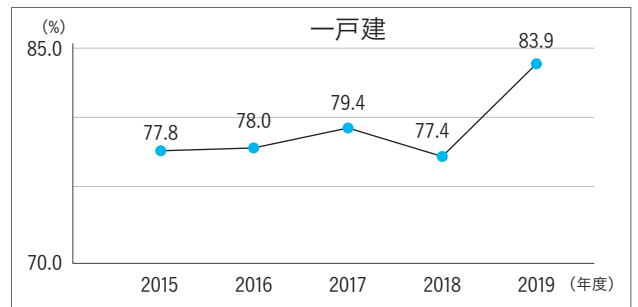
## 構造別推移（戸数、前年度比）

	2019年度	対前年度比
木質系	14,367戸	76.5%
鉄鋼系	114,272戸	93.8%
コンクリート系	7,144戸	69.6%
合計	135,783戸	90.0%

## ZEH率推移



## 長期優良住宅比率推移



## 構造別、建方別、階数別完工（戸数、プレハブ住宅比率）

構造	建方・階数	一戸建					共同建(長屋建を含む)				総合計	うち 賃貸住宅	うち サ高住
		1階建	2階建	3階建	4階建以上	合計	1・2階建	3～5階建	6階建以上	合計			
木質系	A	2,030戸	8,487戸	311戸	0戸	10,828戸	3,065戸	474戸	0戸	3,539戸	14,367戸	1,077戸	0戸
	シェア A/D	34.4%	21.6%	12.1%	0.0%	22.6%	9.0%	1.0%	0.0%	4.0%	10.6%	1.5%	0.0%
	うちユニット シェア a/D	392戸	1,778戸	0戸	0戸	2,170戸	0戸	0戸	0戸	0戸	2,170戸	2戸	0戸
鉄鋼系	B	3,813戸	30,518戸	2,193戸	47戸	36,571戸	30,877戸	45,609戸	1,215戸	77,701戸	114,272戸	68,052戸	933戸
	シェア B/D	64.6%	77.6%	85.2%	72.3%	76.4%	90.5%	94.0%	23.1%	88.4%	84.2%	95.3%	83.6%
	うちユニット シェア b/D	889戸	10,121戸	437戸	0戸	11,447戸	2,974戸	108戸	0戸	3,082戸	14,529戸	2,806戸	0戸
コンクリート系	C	58戸	331戸	70戸	18戸	477戸	172戸	2,443戸	4,052戸	6,667戸	7,144戸	2,249戸	183戸
	シェア C/D	1.0%	0.8%	2.7%	27.7%	1.0%	0.5%	5.0%	76.9%	7.6%	5.3%	3.2%	16.4%
合計	D	5,901戸	39,336戸	2,574戸	65戸	47,876戸	34,114戸	48,526戸	5,267戸	87,907戸	135,783戸	71,378戸	1,116戸
	シェア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新設住宅着工戸数*	E					434,583戸				449,104戸	883,687戸	334,509戸	
プレハブ住宅比率 D/E					11.0%					19.6%	15.4%	21.3%	

※国土交通省「建築着工統計調査」(2019年度)

都道府県別、構造別ZEH完工（一戸建）（戸数、ZEH率）

	プレハブ住宅完工戸数（ZEH一戸建）										プレハブ住宅 完工戸数 （一戸建全体） B	ZEH率 A / B	
	木質系		うち ユニット	鉄鋼系		うち ユニット	コンクリート系		合計 A				
全国計	5,642戸	100.0%	1,433戸	19,077戸	100.0%	6,847戸	1戸	100.0%	24,720戸	100.0%	47,876戸	51.6%	全国計
北海道	2戸	0.0%	0戸	25戸	0.1%	20戸	0戸	0.0%	27戸	0.1%	1,102戸	2.5%	北海道
青森	13戸	0.2%	0戸	50戸	0.3%	27戸	0戸	0.0%	63戸	0.3%	200戸	31.5%	青森
岩手	22戸	0.4%	0戸	117戸	0.6%	82戸	0戸	0.0%	139戸	0.6%	333戸	41.7%	岩手
宮城	105戸	1.9%	0戸	324戸	1.7%	200戸	0戸	0.0%	429戸	1.7%	760戸	56.4%	宮城
秋田	10戸	0.2%	0戸	72戸	0.4%	53戸	0戸	0.0%	82戸	0.3%	200戸	41.0%	秋田
山形	40戸	0.7%	0戸	122戸	0.6%	77戸	0戸	0.0%	162戸	0.7%	299戸	54.2%	山形
福島	108戸	1.9%	0戸	406戸	2.1%	221戸	0戸	0.0%	514戸	2.1%	898戸	57.2%	福島
東北計	298戸	5.3%	0戸	1,091戸	5.7%	660戸	0戸	0.0%	1,389戸	5.6%	2,690戸	51.6%	東北計
茨城	392戸	6.9%	202戸	715戸	3.7%	252戸	0戸	0.0%	1,107戸	4.5%	1,785戸	62.0%	茨城
栃木	187戸	3.3%	87戸	445戸	2.3%	206戸	0戸	0.0%	632戸	2.6%	1,273戸	49.6%	栃木
群馬	195戸	3.5%	63戸	537戸	2.8%	204戸	0戸	0.0%	732戸	3.0%	1,164戸	62.9%	群馬
埼玉	302戸	5.4%	25戸	1,084戸	5.7%	254戸	0戸	0.0%	1,386戸	5.6%	2,741戸	50.6%	埼玉
千葉	266戸	4.7%	44戸	913戸	4.8%	282戸	0戸	0.0%	1,179戸	4.8%	2,471戸	47.7%	千葉
東京	111戸	2.0%	5戸	658戸	3.4%	126戸	0戸	0.0%	769戸	3.1%	2,988戸	25.7%	東京
神奈川	179戸	3.2%	6戸	1,062戸	5.6%	189戸	0戸	0.0%	1,241戸	5.0%	2,580戸	48.1%	神奈川
関東計	1,632戸	28.9%	432戸	5,414戸	28.4%	1,513戸	0戸	0.0%	7,046戸	28.5%	15,002戸	47.0%	関東計
新潟	94戸	1.7%	73戸	129戸	0.7%	55戸	0戸	0.0%	223戸	0.9%	603戸	37.0%	新潟
富山	12戸	0.2%	0戸	38戸	0.2%	5戸	0戸	0.0%	50戸	0.2%	134戸	37.3%	富山
石川	11戸	0.2%	3戸	76戸	0.4%	10戸	0戸	0.0%	87戸	0.4%	218戸	39.9%	石川
福井	21戸	0.4%	6戸	62戸	0.3%	27戸	0戸	0.0%	83戸	0.3%	180戸	46.1%	福井
山梨	72戸	1.3%	18戸	247戸	1.3%	129戸	0戸	0.0%	319戸	1.3%	525戸	60.8%	山梨
長野	217戸	3.8%	140戸	378戸	2.0%	228戸	0戸	0.0%	595戸	2.4%	1,176戸	50.6%	長野
岐阜	135戸	2.4%	45戸	560戸	2.9%	182戸	0戸	0.0%	695戸	2.8%	1,120戸	62.1%	岐阜
静岡	468戸	8.3%	156戸	1,223戸	6.4%	602戸	0戸	0.0%	1,691戸	6.8%	2,817戸	60.0%	静岡
愛知	237戸	4.2%	0戸	2,647戸	13.9%	891戸	0戸	0.0%	2,884戸	11.7%	5,471戸	52.7%	愛知
中部計	1,267戸	22.5%	441戸	5,360戸	28.1%	2,129戸	0戸	0.0%	6,627戸	26.8%	12,244戸	54.1%	中部計
三重	208戸	3.7%	22戸	513戸	2.7%	166戸	0戸	0.0%	721戸	2.9%	1,190戸	60.6%	三重
滋賀	108戸	1.9%	30戸	371戸	1.9%	157戸	0戸	0.0%	479戸	1.9%	757戸	63.3%	滋賀
京都	139戸	2.5%	21戸	281戸	1.5%	125戸	0戸	0.0%	420戸	1.7%	807戸	52.0%	京都
大阪	116戸	2.1%	17戸	942戸	4.9%	220戸	0戸	0.0%	1,058戸	4.3%	2,106戸	50.2%	大阪
兵庫	247戸	4.4%	80戸	727戸	3.8%	220戸	0戸	0.0%	974戸	3.9%	1,817戸	53.6%	兵庫
奈良	91戸	1.6%	19戸	237戸	1.2%	84戸	0戸	0.0%	328戸	1.3%	596戸	55.0%	奈良
和歌山	49戸	0.9%	7戸	271戸	1.4%	66戸	0戸	0.0%	320戸	1.3%	469戸	68.2%	和歌山
近畿計	958戸	17.0%	196戸	3,342戸	17.5%	1,038戸	0戸	0.0%	4,300戸	17.4%	7,742戸	55.5%	近畿計
鳥取	24戸	0.4%	2戸	37戸	0.2%	14戸	0戸	0.0%	61戸	0.2%	129戸	47.3%	鳥取
島根	15戸	0.3%	5戸	34戸	0.2%	15戸	0戸	0.0%	49戸	0.2%	90戸	54.4%	島根
岡山	244戸	4.3%	42戸	507戸	2.7%	188戸	0戸	0.0%	751戸	3.0%	1,361戸	55.2%	岡山
広島	133戸	2.4%	66戸	503戸	2.6%	167戸	0戸	0.0%	636戸	2.6%	1,186戸	53.6%	広島
山口	184戸	3.3%	73戸	283戸	1.5%	87戸	1戸	100.0%	468戸	1.9%	751戸	62.3%	山口
中国計	600戸	10.6%	188戸	1,364戸	7.1%	471戸	1戸	100.0%	1,965戸	7.9%	3,517戸	55.9%	中国計
徳島	34戸	0.6%	2戸	86戸	0.5%	28戸	0戸	0.0%	120戸	0.5%	205戸	58.5%	徳島
香川	54戸	1.0%	3戸	143戸	0.7%	47戸	0戸	0.0%	197戸	0.8%	343戸	57.4%	香川
愛媛	107戸	1.9%	34戸	178戸	0.9%	59戸	0戸	0.0%	285戸	1.2%	460戸	62.0%	愛媛
高知	41戸	0.7%	8戸	64戸	0.3%	18戸	0戸	0.0%	105戸	0.4%	187戸	56.1%	高知
四国計	236戸	4.2%	47戸	471戸	2.5%	152戸	0戸	0.0%	707戸	2.9%	1,195戸	59.2%	四国計
福岡	290戸	5.1%	50戸	784戸	4.1%	368戸	0戸	0.0%	1,074戸	4.3%	1,730戸	62.1%	福岡
佐賀	31戸	0.5%	17戸	141戸	0.7%	61戸	0戸	0.0%	172戸	0.7%	282戸	61.0%	佐賀
長崎	59戸	1.0%	5戸	191戸	1.0%	95戸	0戸	0.0%	250戸	1.0%	373戸	67.0%	長崎
熊本	91戸	1.6%	26戸	286戸	1.5%	137戸	0戸	0.0%	377戸	1.5%	813戸	46.4%	熊本
大分	82戸	1.5%	12戸	255戸	1.3%	73戸	0戸	0.0%	337戸	1.4%	460戸	73.3%	大分
宮崎	34戸	0.6%	8戸	149戸	0.8%	65戸	0戸	0.0%	183戸	0.7%	297戸	61.6%	宮崎
鹿児島	62戸	1.1%	11戸	174戸	0.9%	65戸	0戸	0.0%	236戸	1.0%	348戸	67.8%	鹿児島
沖縄	0戸	0.0%	0戸	30戸	0.2%	0戸	0戸	0.0%	30戸	0.1%	81戸	37.0%	沖縄
九州・沖縄計	649戸	11.5%	129戸	2,010戸	10.5%	864戸	0戸	0.0%	2,659戸	10.8%	4,384戸	60.7%	九州・沖縄計

その他の詳細は 同報告書または、右のQRコードを参照願います。





2020年11月30日発行

発行所：一般社団法人 プレハブ建築協会  
〒101-0052 東京都千代田区神田小川町 2-3-13 M & Cビル 5階  
TEL：03-5280-3121(代表)  
HP：http://www.purekyo.or.jp Email：info@purekyo.or.jp

編集発行人：平松 幹朗

主査：帯屋 博義 広報委員会(旭化成ホームズ株式会社)  
副主査：元榮 先人 広報委員会(積水ハウス株式会社)  
栗坂 こずえ 住宅部会(大和ハウス工業株式会社)  
大滝 優実 住宅部会(パナソニックホームズ株式会社)  
大関 勝彦 規格建築部会(三協フロンティア株式会社)  
黒沢 亮太郎 PC建築部会(黒沢建設株式会社)  
本堂 健一 PC建築部会(大成ユーレック株式会社)  
麻生 和広 教育委員会(ミサワホーム株式会社)  
木下 幸二郎 プレハブ建築協会(事務局)  
久保田 康雄 プレハブ建築協会(事務局)

編集協力：日本ビジネスアート株式会社

プレハブ建築協会の  
ホームページはこちら



北海道支部  
〒060-0807 札幌市北区北7条西1丁目1番2号 積水ハウス札幌支店内  
TEL：011-707-0111 FAX：011-707-7772

中部支部  
〒460-0008 名古屋市中区栄4丁目3番26号 昭和ビル 5階  
TEL：052-251-2488 FAX：052-251-4861

関西支部  
〒540-0012 大阪市中央区谷町1丁目3番5号 アンフィニィ・天満橋 9階  
TEL：06-6943-5016 FAX：06-6943-5904

九州支部  
〒810-0002 福岡市中央区西中洲12番25号 岩崎ビル 5階  
TEL：092-716-3930 FAX：092-716-3931