



2023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：https://www.purekyo.or.jp Email：info@purekyo.or.jp

編集発行人：臼井 浩一

主査：帯屋 博義	広報委員会(旭化成ホームズ株式会社)
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)
牛尼 裕之	住宅部会(積水ハウス株式会社)
山本 茂	規格建築部会(三協フロンテア株式会社)
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)
原田 聡	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

北海道支部

〒001-0014 札幌市北区北14条西4丁目2番1号 ハーモネットビル7F

北海道セキスイハイム株式会社内

TEL：011-717-1816 FAX：011-758-9396

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

プレハブ建築協会のホームページはこちら ▶



SPECIAL FEATURE 01

「住生活向上推進プラン2025」の実績に関する 記者発表を開催

SPECIAL FEATURE 02

住宅産業CS大会 特別講演

「レジリエンス力を高めるコミュニケーション術」

Contents

02 ■ SPECIAL FEATURE 01

「住生活向上推進プラン2025」の実績に関する記者発表を開催

04 ■ SPECIAL FEATURE 02

住宅産業CS大会を開催

レジリエンス力を高めるコミュニケーション術

特別講演:一般社団法人 日本クレーム対応協会 代表理事 谷 厚志氏

07 ■ ASSOCIATION NEWS

- ・国土交通省住宅局幹部と当協会役員との懇談会を開催
- ・「第35回住生活月間 中央イベント“住まいフェス in 岐阜”」開催
- ・第35回住生活月間 功労者表彰(国土交通大臣表彰(個人))のご紹介
- ・令和6年度住宅関連税制および予算・制度改正要望
- ・プレハブ住宅完工戸数実績調査および生産能力調査報告(2022年度実績)

14 ■ 住宅部会

- ・「2023年 報道関係者向け見学会」を開催

15 ■ 教育委員会

- ・2023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

16 ■ 規格建築部会

- ・都道府県等主催の防災訓練への参加

16 ■ PC建築部会

- ・2023年度日本建築学会大会(近畿)パネルディスカッション「JASS 10(プレキャスト鉄筋コンクリート工事)改定に向けて」に参加

——— 今号の表紙 ———



ZEH-M Readyの認証を取得した新菱冷熱工業株式会社の社員寮「耕風寮」は、PC建築部会の大成ユーレック株式会社による設計・施工のもと2023年1月末に竣工した。

所在地 東京都西東京市

建物概要 (寮 棟) プレキャスト鉄筋コンクリート造
3階建116室・管理入室
(共用棟)鉄筋コンクリート造
エントランスホール・食堂・厨房ほか

詳細はP17.COVER STORY参照

SPECIAL FEATURE 01

「住生活向上推進プラン2025」の実績に関する記者発表を開催

2023年10月31日(火)、住宅部会は「住生活向上推進プラン2025」の2022年度実績を公表しました。

「住生活向上推進プラン2025」は「住生活基本計画」において追加された目標や新規成果指標、さらに国が掲げる「2050年カーボンニュートラル」への対応を考慮して、2021年10月に住宅部会の新たな5か年計画として策定されたものです。

なお、これまで別途定めていた環境行動計画「エコアクション」は、明確な目標発信と更なる推進を図るため、同プランに統合一本化した上で、環境行動に係る事項の詳細版として「カーボンニュートラル行動計画」を発行しております。

今般、同プランの2022年度実績について、記者発表(報告会)を行いました。

今回は、コロナ禍明けでもあり、初めて対面形式とWeb形式を併用し開催いたしました。

住宅部会長代行(渡辺和人)からの挨拶に続き、プラン推進委員会委員長(高橋敏)より、同プランの2022年度実績の概要について、環境分科会代表幹事(小山勝弘)より、「カーボンニュートラル

行動計画」の2022年度実績について報告しました。

また、CS品質委員会委員長(山家克哉)からは、同プランの管理指標の一つでもあるオーナー満足度調査を含めた「住まい実態アンケート」調査の目的・概要等について説明を行いました。

今回は、会場で9社10名、Web参加で6社6名、合計15社16名の記者の方々にご参加を頂き、多数の質問を頂き、活発な質疑応答が行われました。



記者発表会場の様子

「住生活向上推進プラン2025」主な成果管理指標目標と2022年度結果

※下線は目標引き上げ、()内は見直し前の目標

新規項目

管理指標	2025年度 目標	2022年度 実績
住宅性能評価取得率【戸建】	(設計・建設性能評価) 85%	設計: 86.4% 建設: 82.9%
住宅性能評価取得率【共同】	(設計・建設性能評価) 10%	設計: 7.3% 建設: 5.1%
「住まい実態アンケート」調査によるオーナー満足度 ※ 築6年～10年戸建オーナーアンケート調査	75%	67.7%
長期優良住宅認定取得率【戸建】	85%	85.0%
長期優良住宅認定取得率【低層共同賃貸】 ※ 結果数値は23年度より集計	10%	—
ブレ協供給業務管理規準リフォーム達成率	標準レベル: 100% 先進レベル: 90%	標準レベル: 94% 先進レベル: 80%
【戸建】ZEH 供給率 ※ Nearly ZEH 以上	85% (80%)	79.3%
新築戸建の居住段階における一次エネルギー消費量削減率(再エネ含む)	基準建物比 100%	81.9%
【低層共同】ZHE-M 供給率 ※ Nearly ZEH- M 以上、棟数割合	25%	15.7%
新築集合住宅の居住段階における一次エネルギー消費量削減率(再エネ含む)	基準建物比 50%	44.2%
ストック住宅断熱・省エネリフォームによる一次エネルギー消費量削減量	2020年度比 30% (15%) 増	27.1% 増
工場生産のCO ₂ 排出量(総量)	2013年度比 65% (40%) 減	63.2% 減
工場における再エネ電気の利用率	75% (30%)	67.8%

カーボンニュートラル行動計画（実績一覧）

※下線は目標引き上げ、()内は見直し前の目標

段階		管理指標	2021年 実績	2022年 実績	2025年 目標	2030年 目標	備考
居住段階	新築 【戸建】	ZEH供給率※1	66.9%	79.3%	85% (80%)	85%	対象は注文+建売住宅 ※1 Nearly ZEH以上
		一次エネルギー消費量削減率 (再エネ含む)	基準建物比 74.9%	基準建物比 81.9%	基準建物比 100%※2	基準建物比 100%※3	※2 2025年は「家電等その 他エネルギー」除く ※3 2030年は含む
	新築 【集合】	ZEH-M供給率※4	4.3%	15.7%	25%	50%	※4 Nearly ZEH-M以上、 棟数割合
		一次エネルギー消費量削減率 (再エネ含む)	基準建物比 31.8%	基準建物比 44.2%	基準建物比 50%※5	基準建物比 70%※5	※5「家電等その他エネ ルギー」は除く
	改修	断熱・省エネリフォームによる 一次エネルギー消費量削減貢献量	2020年度比 14.4%増	2020年度比 27.1%増	2020年度比 30%増 (15%増)	2020年度比 30%増	
工場生産		CO ₂ 排出量（総量）	2013年度比 51.3%減	2013年度比 63.2%減	2013年度比 65%減 (40%減)	2013年度比 仮)65%減 (50%減)	
		再エネ電気利用率	40.2%	67.8%	75% (30%)	仮)75% (50%)	

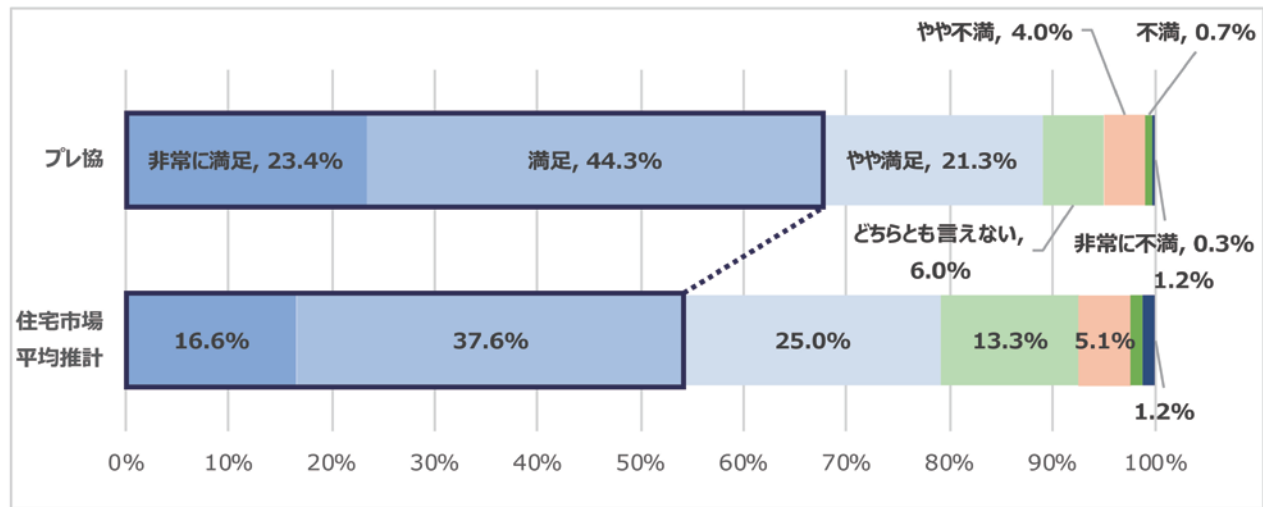
住宅及び住宅会社に対する総合満足度

住宅及び住宅会社に対する総合満足度は築6年～10年が経過時点で67.7%と、市場平均と比較して高い水準を維持している。しかしながら「住生活向上推進プラン2025」における成果管理指標では総合満足度＝75%を目標としており、これに対しては未達である。

※参考 住宅市場平均推計:54.2%

※満足度は「非常に満足」＋「満足」の合計割合とし、「やや満足」は含めていない。

また、この満足度は営業担当者の訪問状況や点検の実施状況にも影響されることが示された。



「営業担当者訪問状況」と「満足度」の関係

訪問状況	比率	満足度
半年に1回以上	4.7%	78.6%
1年に1回程度	24.7%	74.3%
数年に1回程度	42.3%	71.7%
今までに1度もない	28.3%	54.1%

100.0%

「点検実施状況」と「満足度」の関係

実施状況	比率	満足度
すべて実施された	88.2%	75.2%
未実施の点検がある	11.8%	46.4%

100.0%

住宅産業CS大会を開催

2023年10月26日(木)、教育委員会は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 大ホールにて「CSへの取り組み ～CSを高めるレジリエンスの多様化～」をテーマに住宅産業CS大会を開催し、オンラインと合わせ506名の参加がありました。会員企業である積水化学工業株式会社とトヨタホーム株式会社の2社からの事例発表に続き、特別講演として(一社)日本クレーム対応協会 代表理事の谷 厚志 様よりご講演をいただきました。



一般社団法人 日本クレーム対応協会 代表理事

谷 厚志 氏

特別講演

《レジリエンス力を高めるコミュニケーション術》

“怒りを笑いに変える”クレーム・コンサルタント

学生時代は、関西を拠点にタレントとして活動。しかし、売れない時期を経験し芸能界を引退する。サラリーマンに転身し、企業のお客様相談室に配属。2,000件以上のクレーム対応に接し、「クレーム客をファンに変える対話術」を確立。現在は、クレームで困っている企業のために全国でコンサルティング活動を実施。圧倒的な経験知と人を元気にするトークがクチコミで拡がり、年間200本の講演に登壇する。(一社)日本クレーム対応協会の代表理事。

- ◇ 受賞歴:「第1回セミナーコンテスト オーディション」 優勝
- ◇ メディア出演実績:フジテレビ「ホンマでっか!?TV」企業クレーム評論家
- ◇ 講演・研修実績:総務省 東京都庁 NEC サントリー 積水ハウス

“怒りを笑いに変える”クレーム・コンサルタントの谷厚志と申します。今日はどうぞよろしくお願いいたします。元々いろいろな仕事をやってきたのですが、直近に在籍した民間企業で一番長く関わったのが、お客様相談室、まさにクレーム対応専門セクションにありまして、トータルでクレーム対応を2,000件やってまいりました。一口に2,000件やりましたと言うのは簡単なのですが、この仕事が本当に嫌で嫌で仕方ありませんでした。嫌すぎて会社に行こうとすると熱が出たり、クレームを受け過ぎて円形脱毛症になったり大変な思いをしたのですが、怒っておられるお客様の怒りを笑顔に、もっと言うなら、怒りを笑いにまで変えてしまう、そんな対応術を身に付けました。今日皆さまにお伝えしたいことは、炎上手前のクレームとか、最近気になるカスタマーハラスメントに対してどのように対話やコミュニケーションをすればよいのか、そのあたりを中心にご紹介したいと思います。大きく分けて今日ご紹介したい内容は、心構え、スキル、対処法の3つです。

ー レジリエンス力向上に必要な心構え ー

私は企業の旅行事業のお客様相談室にありましたが、この旅行事業・レジャー関係は圧倒的にクレームが多かった。営業所のほうに直接怒鳴りこんでこられたりとか、電話で大声で叫ばれたりとか、怖いメールも山ほど飛んできます。どうですか。違う業界のこういうクレームの事情を聞くと、こう思われませんか?「クレームを言うお客様なんて一部で、わがままな人ばかり」。こうおっしゃる方は少なくありませんし、私もそう思っていました。お客様相談室で、毎日のようにクレーム対応をすることが当たり前であるにも

かわらず、クレームを言う人なんて変な人ばかりで嫌な世の中になったとずっと嘆いていました。でも、クレームひとつをとっても、受け取り方とか捉え方は山ほどあるなあと途中で気づいたのです。クレームに対してネガティブな感情を持たれている方、こう考えてみたらどうでしょう。それは、クレームは一部のお客様のわがままだと思うと腹が立つのですが、たとえば、お客様から見て「こうだったら満足したのに。こういうふうにやってくれていたら安心して次もお宅にお願いしたのに。友だちを紹介してあげてもよかったのに」というふうに考えられるかどうか。そこが結構、大きなターニングポイントだと思います。

レジリエンス力の向上に必要な心構え

■ クレームは、お客様からの()だ！

■ クレーム対応に失敗する人の共通点とは・・・

ということで、この()の答えは、クレームはお客様からの(アドバイス)だ!です。皆さまのお仕事の改善のヒントと捉えてみてはどうでしょうか。言い方は腹が立つかもしれませんが、1回全身で受け止めてみてください。感情的にならずに、全身で聞いてみて

ください。クレームに対してネガティブな感情を持ったり、お客様に対して嫌な気持ちを持っている時間はとてももったいない。クレームを学びに変えて、自分たちの仕事の改善のヒントと捉えて仕事のやり方を変えていったら、皆さまの営業力とかCS力もどんどんアップするのではないのでしょうか。

クレーム対応に失敗する人には共通点があることに気づきました。私がクレーム対応のコンサルタントをやっている企業の営業部長から電話がありました。「うちの現場で若い社員がお客様とトラブルを起こしまして…。やっかいなことが起きました。クレームです。怒っています。助けてください」と。営業部長に私はこう言いました。「やっかいなことが起きたと言いましたけど、やっかいなことが起きているのはお客様のほうではないですか。それから、怒っているのではなく、困っておられるのではないですか」と。残念ながらクレーム対応がうまくできない方の最大の共通点は、自分たちが被害者だと思っていることです。やっかいなことが起きているのはお客様のほうであるということを真摯に受け止めないとクレーム対応はうまくいきません。組織全体でマインドを変えていかないと回復力＝レジリエンスなど程遠いのではないかとと思っています。

ではクレームが起きたら実際どう対応するのか。いつも言っていることは、クレームは初期対応が全てということです。最初の対応さえうまくできれば後はなんとかなります。

― 炎上回避!クレーム対応の3つのステップ ―

炎上回避、クレーム対応の3つのステップ。そのファーストステップである初期対応を失敗しないための重要な1つ目は、お詫びをし、話を聴く姿勢を見せるということです。こう言うと、むやみに謝罪してしまうと、責任問題とか賠償問題とか大きくなりませんかとおっしゃる方がいます。そこで、クレーム対応ならではのお詫び手法をご紹介します。こんな謝り方があるのをご存じでしょうか。「限定的謝罪」これがクレーム対応の初期対応に失敗しないための方法です。

では、どの部分に謝るのか。クレームは全部の話を聞かなくてもわかっていることが一つだけあります。そう、このお客様は怒っているということです。ですから簡単に言うと、お怒りの気持ちに対してのみ謝る、「ご満足いただけなかったようで申し訳ございません」これを使ってください。結構いい謝り方です。たとえば、「お宅のスタッフの仕事ぶりが雑で不親切だ。現場の職人さんもマナーが良くない。どんな教育をしているのか」そんなクレームが来たとしましよう。これに対して、自分は現場を見ていませんし、実際どんなことが起きているのかもわかりません。こうしたケース、私だったらこう寄り添います。「ご契約を頂戴しておりますのに、うちの現場のスタッフの仕事ぶり、対応にご満足いただけなかった点が多々あったようで申し訳ありませんでした」先手必勝のごとく謝罪から入ります。なんでクレーム対応は最初に謝ったほうが

いいのか。どんなに仲良く付き合っていたお客様でも、クレームとなった時点で残念ながら対立構造で臨んでこられます。この対立をお互いゆっくり冷静に話し合いができるようにするためには謝罪を選択してください。

謝罪とセットでお願いしたいのが、取材です。クレーム対応は残念ながら自分が原因ではないことをたまたま責任者としてやらなければいけない。だからハードルが高い。そこで「うちのスタッフの対応が良くないとのことでしたが、メモを取りますので詳しくお聞かせください」というように。メモを取る最大のメリットは、主導権が握れるということです。クレーム対応はお客様に主導権を渡してはいけません。必ず皆さんが主導権を握ってください。そのための最強のツールがメモです。メモを取ると言うとお客様の心理はこうなります。「謝ってくれて、さらに逃げずにメモを取るっていうのであれば怒っていても仕方がない。メモが取りやすいように時系列で何があって、どんな気持ちになって、どうしてほしかったのかを順番にゆっくり言ってあげないと」という方向に神経が働きます。メモを取らないから何回も同じことを言われるのです。メモを取ると言ったら1回で終わります。メモを取ることでお客様が言った内容の事実を残し、この事実が真実かどうかを現場で調べてから解決策を提示する。この順番を遵守してください。これをやると初期対応は失敗しません。

2つ目は共感しながら話を聴くということです。お客様の良き理解者を目指してください。残念ながら、皆さんの業界で結構多いと思っているNG対応がありまして、それを言うから揉めるのだというNGワードがあります。それは、「はい、おっしゃる通りです」「ごもっともでございます」、この2つの言葉は、クレーム対応の中の最大のNGワードです。きつい言い方ですけど、この言葉を使ったら炎上します。なぜなのか。おっしゃる通りです、ごもっともでございますというのは、共感も理解もしていない。同調をしているからダメなのです。同調とは賛成です。お客様は、「ああそうか。やっぱり私が正しかった。悪いのはこの会社のほうだ」と自分の立場を上にし、頑張ってクレーム対応をされている皆さんを下に見ます。クレーム対応で最も避けなければいけない関係は、対立よりも上下関係。この関係性を作ってしまったら、無理難題な要求を皆さんが受け入れるまで話は終わりません。初期対応を失敗することによって、それほど怒っていなかったお客様を、無理難題を言うクレーマーに仕立てあげているのは企業側のほうだということです。ビックリするかもしれませんが、クレーム対応は対等で結構です。自分たちに非があっても対等です。なぜ対等でいいのか。答えは、よき理解者だからです。同じ問題を抱えたパートナーに上下関係は無いということです。

3つ目は、お客様の話を全部聞いてから解決策を提示するとい

うことです。基本的にはお客様から言われた100%要望通りの解決策は出せません。当たり前です、だから揉めているのですから。ですが、クレーム対応では「できません、無理です」と言って許してもらおうとしないでください。きちんとお客様の良き理解者になった上で、「こちらは無理かもしれませんが、こういう方法があります」というふうに、できることとできないことを必ずセットにしてください。ここがポイントです。

クレーム対応のエンディングの言葉をイメージされたことありますか?お客様の怒りが笑顔に変わる魔法の言葉と書きましたが、クレーム対応の最後は、基本的にお詫びで終わってはいけません。一番いいのはお礼です。「教えていただきありがとうございます。教えていただいて気づくことがたくさんありました」などの前向きなメッセージをお願いします。謝って終わったら、そのお客様は最初から最後までクレームを言ったまま。「教えていただいてありがとうございます」であれば、おっしゃっていることは私たちの仕事の改善のヒントですという方向に変わります。クレームを言うのは基本的には、次も使いたい、これからもお願いしたいと思っているからです。同じことがあったら困るからと思ってクレームを言われています。

炎上回避！クレーム対応の3ステップ

1、お詫びし、話を聴く姿勢を見せる。

「ご満足いただけなかったようで、申し訳ございません。」
「どのようなことが、ございましたでしょうか？」

2、共感しながら話を聴く。

「そうだったんですね。」「お話、よく理解しました。」

3、全て話を聴いてから、解決策を提示。

お客様
の怒りが
笑顔に
変わる、
魔法の
言葉

この3つのステップでクレーム対応をやっていただければ、お客様との関係性は回復し前向きな方向にいくのではないのでしょうか。

― カスタマーハラスメントの対処法 ―

最近気になっていませんか、カスタマーハラスメント。これに対しては、皆さんが迷惑行為、業務妨害だと思えばハラスメントと認定して、毅然とした態度で対応を打ち切っていいと思っています。たとえば、「お話はよく理解できました。残念ながら当社としてお客さまのご期待に添うことはできかねます。業務に支障も出ておりますので、こちらで対応を終了させていただきたく思います。お力になれないことを心よりお詫び申し上げます」など。どんな場面で使うのか。できることとできないことをセットで伝えたにもかかわらず、このできないことに異常に執着して堂々巡り。これはカスハラでいいと思います。長時間拘束するようなことが

あったら、企業としてハラスメントを受けている、業務妨害されたとして対応を打ち切っていいと思います。NGワード集を作って、こういう言葉が出てきたら、その時点で対応を打ち切りなさいと指導している企業もあります。

― 人生を変えてもらったクレーマー ―

お客様相談室時代に、人生を変えてもらったクレーマーがいました。S様とします。その方、ご自身でネット予約された熱海の旅館の部屋が汚かったと。「その旅館に今から泊まりに行って私がどれだけ嫌な気持ちになったか体験してこい!それが私の要求だ!」とのクレームでした。私の部下が1時間くらいS様に怒鳴られ続けて、最終的に「お前ではダメだ、上に代われ!」と言われて電話を代わりました。まず謝罪と取材から入りました。

メモを取りながら、わかったことがありました。このS様は、高校時代の野球部OBの同級生10人で行かれた団体旅行の幹事さんでした。東京駅で集合して「すごく広いいい部屋を予約したからな。朝まで語り合おうぜ」と言ったそうです。

ところが、旅館に着いてチェックインして部屋をパッと開けたら…。予約サイトに載っている写真と比較して部屋が暗かったそうです。さらに畳はボロボロでパニックになったとおっしゃっていました。失敗したかもしれないと恐る恐る振り返ったら、残りのメンバー9人が、茫然として立ち尽くし、キャプテンからは「お前が仕切ると絶対に外すな!」と言われました、と教えてもらいました。私もう泣きそうになりました、なんて気の毒なのだと。そして、同じように自分が幹事になってこの状態だったらどんな気持ちになっただろうかと、S様に憑依するくらいの気持ちで全身で受け止めました。「幹事様としてお立場がなかったですよな」、このひと言でS様は「わかってくれますか?」と言われて、もう同じ部屋に泊まりに行ってこいとおっしゃることはありませんでした。

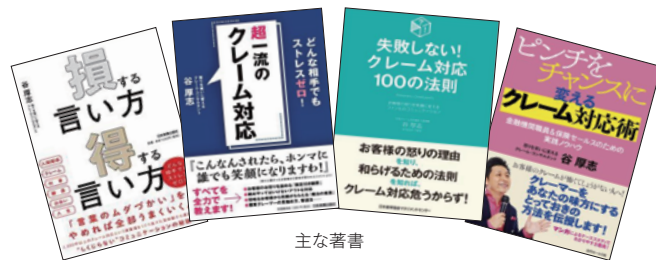
後半のほうではこうおっしゃっていました。「谷さん、あなたには真摯に話を聞いてもらって、メモまで取ってもらって、ちょっと感激しました。谷さん、わかってもらいたいことが一つあります。別に私は責任者のあなたとしやべりたかったわけではありません。あまりにも写真とイメージが違っていたために私は大恥をかいたけど、これから行く人がこの写真を信用して行かれたら、また恥をかく幹事さんが出るから、そういう人を増やしたくないから、これは変えるべきだということをわかってほしかったんです。そうしたら、さっき電話に出ていただいた若いスタッフの方、『写真とイメージは違う場合があるんです』と1時間これしか言わない。それなら1回責任者の方に代わってほしいということで谷さんに電話を代わってもらいました。谷さん、情けないついでに言いますけど、私は野球部で補欠でした。だから、社会に出てからの俺はちょっとは成長したぞというところをみんなに見せたい、わかってもらいたいと思って。だから今回の幹事は絶対失敗したくなかったんです。東

京駅で解散する時に、みんなの前でキャプテンから「お前、2年後もう1回幹事をリベンジしろ」と言われました。谷さん、2年後の旅行、いろいろ相談に乗っていただくことは可能ですか」と。「もちろんですよ、そのために我々お客様相談室があります。必ず私にご連絡をください」と言ってその時の電話は終わりました。

2年後、ほんとうにS様は電話をかけてきてくださいました。「2年前に理不尽なことを言ってオペレーターさんを困らせてしまったSといいますが、責任者の谷さんまだいらっしゃいますか」。「S様、谷です。お電話ありがとうございます。懐かしいですね」と1回も会ったこともない2人で懐かしい話。「今回のご旅行は箱根ですか、わかりました。安心して来月お越しになってください」と申し上げ、私が営業マン時代の接待でよく使ったお店におられ、その後女将になられた箱根の旅館を手配しました。そして、当日はうるさ方のキャプテンを中心に大接待。翌日、解散後の東京駅からS様が私に電話をかけてきてくださいました。「谷さん、今回はすばらしい旅行になりました。ありがとう、本当にありがとう」。

これがきっかけで、S様から「もう私はあなたの大ファンだ」と言っていただき、事あるごとにお仕事をご紹介していただきました。実は

私の肩書きである“怒りを笑いに変える”クレーム・コンサルタントの名付け親はS様です。会社員を卒業しクレームの専門家として独立しますと手紙を送りましたら、S様から「実は私、某大手製薬会社の役員でして、営業本部長を兼務しています。谷さん、独立して1番最初の仕事はうちに来てください。私の怒りを笑顔に変えた、いや、私の怒りを笑いにまで変えてしまった、あのクレーム対応を教えに来てください」と言われました。ということで、独立して最初の仕事は、S様の会社の営業マンへのクレーム対応の研修でした。まさに出会いは最悪だったクレマーが、今となつては私の最強のサポーターになった。まさに回復力で危機を乗り越えた。そんな対話の仕方とエピソードをご紹介させていただきました。以上で私の話は終了です。本日はご清聴ありがとうございました。



主な著書

ASSOCIATION NEWS

国土交通省住宅局幹部と当協会役員との懇談会を開催

2023年9月22日(金)、如水会館(東京都千代田区)にて国土交通省住宅局幹部と当協会役員との懇談会を開催しました。

7月4日(火)に就任された石坂住宅局長をはじめ、佐々木大臣官房審議官、宿本大臣官房審議官、松家総務課長、神谷住宅経済・法制課長、豊嶋住宅総合整備課長、津曲安心居住推進課長、山下住宅生産課長、今村建築指導課長、村上市街地建築課長、下村参事官、前田参事官、二俣参事官、須藤住宅企画官をお招きし、当協会役員より一人ずつ自社を含めた業界の動向や活動状況、住宅局への要望などを順次発表するとともに、意見交換をさせていただきました。



石坂住宅局長



国土交通省住宅局幹部



プレハブ建築協会役員



堀内会長

ASSOCIATION NEWS

「第35回住生活月間 中央イベント“住まいフェス in 岐阜”」開催

住生活月間中央イベント実行委員会(委員長 芳井 敬一(一社)住宅生産団体連合会会長)では、2023年10月7日(土)～8日(日)、岐阜県岐阜市の岐阜県庁1階「ミナモホール」および「OKBぎふ清流アリーナ」にて、「第35回住生活月間 中央イベント“住まいフェス in 岐阜”」を開催しました。

同イベントは10月の「住生活月間」に合わせ、国民に住情報や住環境に関する知識や理解を深めていただくことを目的に、1989年に制定され、本年度で第35回となります。

本年は、テーマを「子育ても暮らしも毎日快適な住まいー地震に強く、夏涼しく冬暖かなZEH水準の健康省エネ住宅ー」とし、テーブルカットセレモニー、リフォームコンクール・絵本コンクール入賞作展示、合同記念式典等を実施しました。各関連団体では、10月の1カ月間にわたり住宅関連セミナーや展示会等が全国各地で開催されました。

主催:住生活月間中央イベント実行委員会 後援:国土交通省、住宅金融支援機構、都市再生機構、岐阜県、岐阜市



高円宮妃殿下によるテーブルカット

第35回住生活月間 功労者表彰

「第35回住生活月間」における功労者表彰にて、当協会より青方 均氏(旭化成ホームズ(株)オーナーサービス推進本部 品質保証担当)、川村 敏規氏(SMCプレコンクリート(株)元常務執行役員)、松井 正孝氏(大和ハウス工業(株)経営管理本部 渉外部部長)が国土交通大臣表彰を受けられ、2023年10月7日(土)、合同記念式典において表彰式が行われました。

(一社)プレハブ建築協会
教育委員会 講師あおかた ひとし
青方 均氏

功績概要

多年にわたり住宅産業等に従事し、メンテナンスプログラムや長期点検制度の普及促進等を通じ、良質な住宅ストックの維持管理、住意識の向上に貢献した。また、関係団体において、顧客満足およびプレハブ住宅のさらなる品質向上に向けた講習会の企画および講師を多年にわたり努めるなど、人材育成に尽力した。

(一社)プレハブ建築協会
PC構造審査委員会 委員かわむら としのり
川村 敏規氏

功績概要

多年にわたり住宅産業等に従事し、特にPC建築工法および部材製造の技術に関する業務等に精励した。また、関係団体において、タイ王国および国等からの要請を受けて同国や中国、韓国等に専門家として赴き、PCにおける技術的な提案や交流等の国際貢献を行い業界の発展に寄与した。さらに、PC建築の構造性能や施工品質確保など数多くの解説本などを自ら執筆し、講習会の講師を務めるなど、人事育成にも尽力した。

(一社)プレハブ建築協会
住宅部会 技術分科会 委員まつい まさたか
松井 正孝氏

功績概要

多年にわたり住宅産業等に従事し、原価計算、設計および商品開発におけるIT化等の業務に精励した。また、関係団体において、型式適合認定における認定対象の範囲拡大および認定手続きの簡素化に向けた関係者との調整業務を行い、業界の発展に寄与した。さらに、3次元コンピュータグラフィックスを用いて作成した実務者向け解説書は、法解釈の判断基準の統一に大いに貢献した。

(五十音順)

令和6年度住宅関連税制および予算・制度改正要望

当協会では、国で措置された切れ目ない施策を積極的に活用し、環境性能等が高い良質な住宅ストックの形成とその循環を促進することで、住宅市場の回復と安定を図り、カーボンニュートラルをはじめとする政策目標の実現を目指し、良質な住宅取得の支援、住宅の省エネ性能の向上、賃貸住宅の長期優良住宅の普及の促進、空き家を含めた既存ストックの有効活用などについて、より効果のある税制のあり方および国民がより利用しやすくなるための制度改正等を「令和6年度住宅関連税制および予算・制度改正要望」としてまとめました。



国土交通省住宅局への要望説明の様子

国土交通省

1 住宅取得環境の維持・向上

勤労者世帯の可処分所得の伸び悩みや、資材価格等の高騰に伴って住宅価格が上昇していることから、国民の住宅取得環境は依然厳しい状況にあり、より高い性能の良質な住宅に対する支援の拡充・継続をお願いします。

(1) こどもエコすまい支援事業の継続

「こどもエコすまい支援事業」は早期の予算消化が予想されることから、現行制度の継続と切れ目のない措置を要望します。

(2) 住宅ローン減税の拡充

適用期限が2025年まで延長される中で、2024年から新築・買取再販における限度額の縮小等が既に公表されていますが、改めて下記に示す要件について、緩和・拡充を要望します。

①新築住宅・買取再販における認定住宅およびZEH水準省エネ住宅の借入限度額の維持

②マンションにおける床面積要件の50㎡以上を40㎡以上に緩和する特例措置の延長

(3) 認定長期優良住宅に係る特例措置(固定資産税)の拡充

①新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建住宅:5年→7年、マンション等:7年→9年)

②既存住宅に対しても同様の特例措置を適用

(4) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置(固定資産税)の拡充

軽減期間の拡充 1年から5年へ延長

(5) 以下に示す令和5年度末までに適用期限を迎える税制特例措置について延長を要望します。

①住宅取得等資金に係る贈与税非課税の特例措置【贈与税】

②新築住宅に係る固定資産税の減額措置【固定資産税】

③住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置【登録免許税】

④住宅および土地の取得に係る税率の特例措置【不動産所得税】

⑤居住用財産の買換え等に係る特例措置【所得税・個人住民税】

⑥認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特例控除(投資型減税)【所得税】

⑦認定長期優良住宅に係る特例措置【登録免許税・不動産取得税】

⑧認定低炭素住宅に係る特例措置【登録免許税】

⑨既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置【所得税】

⑩買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【登録免許税】

⑪宅地建物取引者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置および一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置【不動産取得税】

⑫土地に係る固定資産税の負担調整措置等【固定資産税・都市計画税】

③マンション建替事業・マンション敷地売却事業・敷地分割事業に係る

特例措置

(6) 工事請負契約・不動産取得契約に係る印紙税の廃止

2 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

2025年度には住宅を含めた省エネ基準への適合義務化が行われ、2030年までに省エネ基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引き上げ・適合義務化が検討されています。プレ協では、戸建住宅における ZEH 供給率 80%、低層集合住宅における ZEH-M 供給率25%を掲げ、先導役を果たして参ります。また、2050年住宅ストック平均でZEH水準の省エネ性能の確保に向け、既存住宅における断熱改修等についてもより積極的に取り組んでいく必要があることから、さらなる支援をお願いします。

(1) こどもエコすまい支援事業・先進的窓リノベ事業・給湯省エネ事業の継続 【一部再掲】

住宅省エネ2023キャンペーン各事業は、脱炭素化の実現に向けて非常に効果的な事業です。早期の予算消化が予想されることから、現行制度の継続と切れ目のない措置を要望します。

(2) ZEH支援制度の拡充

住宅購入者において、ZEHの認識が高まる一方で、支援事業の公募期間が限定する等の要因で補助金を得られず、結果、予算不足にて住宅購入を断念するケースがあります。以下について補助金全体額の拡大および戸当たりの補助額の増額、事業スキームの見直しを要望します。

①次世代ZEH+、ZEH+、ZEHの補助金全体額の拡大

②次世代ZEH+、ZEH+、ZEHの戸当たりの補助額、および追加対象設備に係る補助額の増額

③通年での補助申請とし、年度を跨ぐ申請についても工事を止める等の制約を設けない(最終的には基金化を目指す)

(3) ZEH-M支援制度の拡充

賃貸住宅において昨今の価格高騰等の影響は、事業性を考慮し計画を行うため賃貸オーナーのZEH化に対する意欲の減退にもつながります。次年度に向けての十分な予算額の確保と補助額・補助対象の見直し等を要望します。

①ZEH-M補助金全体額の拡大

②低層ZEH-M促進事業の補助額の増額(現行定額40万円/戸)

③中層・高層ZEH-M促進事業の補助単価の増額(補助対象経費の1/3以内)

④追加補助対象に、再エネの自家消費の拡大を目的とした太陽光発電各戸配分方式を加える

⑤通年での補助申請とし、年度を跨ぐ申請についても工事を止める等の制約を設けない(最終的には基金化を目指す)

(4) 居住エリアに限定した断熱改修の定義化とその推進

住宅全体での断熱改修等が進まない現状に対し、居住エリアに限定し断熱改修等を行うケースについても推進を図るため、その定義を明確にした上で、支援策の充実または既存のリフォーム事業の対象に位置付けるよう要望します。

(5) LCCM住宅整備推進事業 基本要件の見直し

現状のLCCM住宅整備推進事業における基本要件では、太陽光発電をかなり多く設置する必要があり、現要件を満たすことが非常に難しい。太陽光発電だけに頼りすぎずに、建設促進が可能となるように、基本要件の見直し、併せて手続き、提出書類の削減等をお願いします。

(6) 家庭用蓄電池に対する支援事業の拡充

①新築住宅における家庭用蓄電池の設置に対し、既存の支援制度を含めた拡充

②既存住宅における家庭用蓄電池の設置に対し、既存の支援制度を含めた拡充

3 長期優良住宅の供給促進

長期優良住宅ストックの拡充に向け、昨年、改正長期優良住宅法が施行され、省エネ性能向上のための基準見直しや賃貸住宅の特性を踏まえた共同住宅の認定基準の合理化が図られました。プレ協として、普及推進の先導役となる取り組みを展開していく所存です。プレ協会員企業においても現時点でほとんど実績がない(プレ協調査:2021年度 戸建住宅85.5%、共同住宅0.7%)状況であり、今後は、協会で目標値を定め、関係者へメリットを訴求し、着実に実績を積み上げていくため、その支援をお願いします。

(1) 長期優良住宅の固定資産税の軽減期間を延長【再掲】

戸建住宅:5年→7年 マンション等:7年→9年

(2) 子育て支援型共同住宅推進事業の拡充

子育て支援型共同住宅推進事業において、長期優良住宅認定を取得した場合には、補助率(現行:新築1/10)および補助限度額(現行上限100万/戸)を引上げ

(3) 認定長期優良住宅を売却した際の譲渡所得税の優遇制度の創設
認定長期優良住宅を売却した際、課税譲渡所得特別控除金額(現行3000万円)を引き上げる等の優遇をお願いします。

(4) 長期優良賃貸住宅を建設する際のかかりまし費用に対する補助制度の創設
当該認定を取得するために2階建 約14万円/戸、3階建て 約39万円/戸のかかりまし費用が発生します(プレハブ建築協会調べ)。良質な賃貸住宅ストック形成のためにも、かかりまし費用相当分の補填をお願いします。

4 多様な住まい方、新しい居住ニーズへの対応

働き方改革やコロナ禍を契機とした多様な住まい方、新しい居住ニーズ(テレワーク等を活用した地方居住、郊外居住、二地域居住など)への関心が高まっています。居住ニーズに対応した住宅への支援をお願いします。

(1) テレワークスペース設置に対する助成制度の拡充

①長期優良住宅化リフォーム推進事業において、補助対象となる工事内容に、テレワークスペースに設置する収納、防音対策等の内装仕上げ、空調等の各種設備を追加

②共同住宅の共用部にテレワークスペースを設置する際の支援制度の創設

(2) 性能の高い多拠点居住のための2軒目の住宅に対する税制特例措置を適用

住宅ストックの向上と多様な住まい方を実現するための2軒目の住宅に対しても、長期優良住宅またはZEH水準の省エネ性能を有する場合には、住宅ローン減税およびリフォーム促進税制の適用をお願いします。

5 住宅の設計・生産・施工・管理におけるDXの推進

令和4年度補正予算では建築BIM加速化事業、令和5年度予算では、建築BIM活用総合推進事業が措置されました。誰もが安心して暮らせる住環境の実現に向けたIoTの活用を目指す、人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業が措置されています。

(1) 住宅・建築生産性向上促進事業の継続

(2) 応急仮設住宅および災害公営住宅の迅速かつ効率的な供給体制の整備
応急仮設住宅建設および災害公営住宅建設に関して、平常時からの各地方公共団体での事前準備を全国的に促進し、甚大な広域災害にも備えるため、迅速かつ効率的な設計・施工に資する新しい技術導入、実用化に向けたDX推進に取り組む地方公共団体が拡大するよう支援をお願いします。(例: BIMの活用、GPSを利用したGNSS測量の導入、スマートグラス装着による現場での敷地映像の共有化、電子マニュアルの整備、建設候補地での模擬訓練など)

6 安全・安心な住まい・まちづくり(防災・減災・国土強靱化)への対応

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から都市再生特別措置法が改正され、また、長期優良住宅法の認定基準に災害へのリスク配慮基準(災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外)が追加されるなど官民をあげて、安全な住まい・まちづくりの推進に向けて積極的に取り組む必要があります。

(1) レジリエンス機能向上に関する補助制度(長期優良住宅化リフォーム推進事業)の拡充

長期優良住宅化リフォーム推進事業の災害時のエネルギー自立能力を高める工事にに対し、エコキュートを加えて頂きたい。

(2) 各種災害対策を取り込んだまちづくりへの優遇措置

居住誘導区域内の宅地造成開発行為に対し、地方自治体等が各種災害対策に対する助成を行いやすくなるための国の支援をお願いします。

7 子育て世帯、高齢者が安心して暮らせる良質な住まいづくりへの支援

令和4年度第二次補正予算にて子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図ることを目的に「こどもエコすまい支援事業」が措置されました。令和5年度予算では、子供の安全・安心の確保等に資する共同住宅(分譲マンションおよび賃貸住宅)の整備支援が措置(継続)されました。引き続き切れ目ない支援の継続などをお願いします。

(1) こどもエコすまい支援事業の継続 【再掲】

(2) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助事業について

①資材高騰により工事費がアップしていることから、新築・改修とも戸当たりの補助限度額の増額

②「非接触で双方向の生活相談サービス」の提供などができるIoTを完備した際には、人の配置を減らすことにつながる基準の改善

③申請手続に関連する業務負担の軽減、簡素化

8 既存住宅ストックの流通・リフォーム市場の活性化

令和4年度の税制改正にて、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税ならびに固定資産税の特例措置が延長・拡充され、また、買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置が延長されました。

(1) 認定住宅等の取得に係る不動産取得税の軽減および固定資産税の減額期間の延長

①不動産取得税に軽減額を設ける。

②増改築による長期優良住宅の認定を取得した場合、翌年度分の固定資産税が減額されますが、減額期間を翌年度のみから3年に延長を要望します。

(2) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに

係る特例措置(固定資産税)の拡充	【再掲】
(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の拡充	
①補助限度額の引上げ	
②評価基準型、通年申請タイプにおいて、共同住宅による一申請高額補助金の増加によって、早期に予算上限に達してしまうケースが複数年続いています。戸建て申請にも行き渡るよう予算枠の拡充を要望いたします。	
(4) 買取再販における固定資産税軽減措置	
宅地建物取引業者から省エネ基準適合住宅以上の環境性能に改修された買取再販住宅を取得する場合においては、買主に対し、現在、新築にて適用されているような固定資産税の軽減措置	戸建て:3年間 税額1/2減額(長期優良認定の場合は5年間)の適用をお願いします。
9	空き家対策
空き家等の活用拡大とともに、活用困難な空き家の除却、建替え等の取り組みを加速化・円滑化するため空家等対策法の一部改正が行われました。これらの制度改正に係る空家への支援強化をお願いします。	
(1) 空家等対策法に基づく空家(特定空家、管理不全空家等)の建替えのための除却への支援強化	
①空家等活用促進区域の指定の促進	
②特定空家、管理不全空家の認定推進と除却(建替えを伴う場合)に対する補助の拡充	
③空家等活用促進区域内の空家(建替えを伴う場合)の除却に対する補助の拡充	
(2) 空家等活用促進区域内の空家のリフォームに対する支援	
①上記空家のリフォームに対する補助の充実	
②リフォームのための税制優遇の拡充【再掲】	
③空き家再生のための買取再販(同時に行うリフォーム工事含む)事業推進のための支援の充実	

経済産業省

国土交通省に宛てた **2** 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

(1)～(6)について同様の要望を行いました。

(7) クリーンエネルギー自動車の普及促進に向けた充電・充てんインフラ等導入促進補助金の拡充

電気自動車・プラグインハイブリッド自動車に充電するための設備(V2H充放電設備／外部給電器導入補助)の購入および工事に対する支援の拡充をお願いしたい。

独立行政法人 住宅金融支援機構

(1) 【フラット35】について

省エネ性能に優れた住宅や長期優良住宅の普及を一層推進し、子育て世帯や若年世帯などの一次取得層でも購入しやすくするため、以下の制度改正をお願いします。

①【フラット35】維持保全型におけるフラットS金利の引下げ期間の拡大(2022.4月制度変更、創設後のさらなる要望)

②【フラット35】S(ZEH要件を満たすもの)について審査の合理化

・ZEHについてはエネルギー収支ゼロを目指した住宅であるため、総返済負担率の算定において、光熱費などの支出削減効果を反映し、収入に支出削減分を加算することで、借入限度額の上乗せを図っていただきたい。(支出削減分を年収上積み分とみなしてほしい)

③【フラット35地域連携型】における地方公共団体の対応拡充

・連携強化を進められ、取扱い地方公共団体の数を拡大していただきたい。併せて地方公共団体の予算執行状況が確認しやすくなるよう改善を要望します。

④子育て世代における、融資率9割超の案件も9割以下と同金利の適用

・2023年4月より、融資率9割超と9割以下の金利差は0.14%と縮小いただいたものの、変動金利と比べれば高い金利設定となっています。若い世帯は将来に対する不安から、できるだけ自己資金を手元に置きたがる傾向にあり、10割融資を金利差なしで借りることができる金融機関を選ぶ傾向にあるため、若い子育て世代こそ、将来返済額が固定されるフラット35を利用すべきであり、異次元の少子化対策と併せて、子育て世帯においては融資率9割超と9割以下の金利差なしの制度の創設を要望します。

⑤賃貸併用住宅の融資基準に関する緩和と拡充

環境省

国土交通省に宛てた **2** 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

(1)～(6)について同様の要望を行いました。

・重ね建てにおける耐火仕様の基準緩和をお願いします。

重ね建ての耐火仕様は、耐火・準耐火・省令準耐火となっていますが、民間金融機関と同様に、建築基準法の防火基準でも融資対応可能としていただきたい。

・賃貸併用住宅(住宅部分50%超)については賃貸部分での融資利用ができない。

民間金融機関においては借入対象に含まれることが多いことから、フラット35においても賃貸部分を融資可能としていただきたい。

⑥資材高騰、建物の高性能化に伴う建築価格の上昇に対応した借入限度額の拡大

(2) 【フラット50】等について

住宅取得者の多様なニーズに対応した選択肢を充実し、【フラット35】と同等以上のメリットが用意された制度改正をお願いします。

①現在、フラット35やフラット20との併用では全額融資可能となっているが、フラット50単独の場合でも可能となるよう要望します。

②上記のほか、物件価格高騰等もあり、返済額の負担を減らすために返済期間が40年といった超長期償還商品の開発を検討いただきたい。

(3) 【リ・バース60】について

老後の変動リスクに対応し、安心して良質な住宅に住み続けられるよう、本制度の活用の一層促進を図るために以下の制度改正をお願いします。

①60歳未満の連帯債務者に対する追加条件の緩和(融資額算定時における担保評価額割合の緩和)

②別担保条件の緩和(土地のみでも可能に)

③審査時間の短縮

・フラット35はスコアリング審査のため最短で当日中に事前審査回答

が出ますが、リ・バース60は数日を要することが多いです。請負契約締結前に融資承認が必要であるため、できるだけ早い審査回答をお願いします。

④リ・バース60の認知度はまだまだ低いと感じられるため、さらなる認知度向上策を施していただくと同時に、取り扱い金融機関窓口での説明力の向上のためのさらなる支援をお願いします。

⑤担保評価額の緩和と拡充

＜共通＞

「融資限度額は担保評価額の50%または60%」の規定を緩和いただきたいです。

・地方都市では担保評価が低くリ・バース60の利用が困難です。結果、利用が都市部の建替え案件など土地所有の案件に集中している実態があります。

・担保掛目の基準を緩和することで地方の建築物件での、リ・バース60の利用を促進、より多くのお客様に融資利用のチャンスが拡大するとともに、地方創生の一助にもなると考えます。

＜リフォーム＞

金融機関において、既存建物の担保評価額にリフォーム工事金額を一定割合加算して担保評価していただいておりますが、例えば一定の性能向上に資するリフォームを行った場合などにはさらなる割合の加算、もしくは満額加算できるよう金融機関に働きかけていただきたい。

(4) 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」について

賃貸住宅については、戸建て持家と比較して、長期優良住宅化やZEH化が遅れていることから、本協会としても普及推進を重点的に図ることとしており、以下の制度改正によりご支援をお願いします。

①「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」の金利引下げ等のさらなる拡充

・住宅金融支援機構の直接融資である「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」は、2022年10月より金利引下げ制度(長期優良住宅またはZEHの場合、当初15年間、借入金利から0.2%引下げ)が創設されたところですが、この制度は維持した上で、長期優良住宅とZEHの両方の要件を満たす場合には、さらなる金利の引下げとその期間の延長を要望します。(創設後のさらなる要望)

②小規模な自宅併用都市型賃貸住宅でも活用可能となるよう、「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」の自宅等の面積割合の要件の緩和(現行の自宅等の面積割合の要件 1/4⇒1/2に緩和)を要望します。

③「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」のうち、長期優良住宅を対象とした融資について、返済期間の上限を最長50年となるよう、制度の拡充を要望します。

・長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅のメリットは、長期にわたって収益を享受できることですが、長寿命化に伴うイニシャルコストの増加とコスト増に見合った家賃の増額が難しいことが採算面のデメリットとしてあげられます。そこで、長期優良賃貸住宅のファイナンス面のメリットを高めるべく、建物耐久性に見合った超長期の返済期間の設

定が可能となるよう制度の拡充を要望します。

(5) 融資制度を一層利用しやすくするための要望

①スマートフォン等の割賦払いにおける月々払いを返済比率から除外していただきたい。

・スマートフォン等を割賦払いで購入した際の月々支払額は比較的高額で、返済比率に大きく影響します。スマートフォンを所有していない人がほとんどいない中で、商品も年々高額化しており、特に気にせず割賦払いにて購入する人が多くを占めています。仮に繰上げで完済したとしても完済証明書の発行に相当な時間を要し、完済を条件に住宅ローン組む人が希望の時期に住宅の購入・建築ができない事案も散見されます。スマートフォン等の分割払いは一般的には2年程度の短期であることを考慮し、住宅ローンの返済比率から除外していただきたい。

②永住権未取得状態の外国籍の方に対する取り扱いの改善

・永住権未取得状態時に融資申し込みを行うと、事前審査も拒否されてしまいます。

永住許可申請中の場合には、申請書の受領証等の疎明書類の提示を条件に融資の申込を受け付け、事前審査を行っていただき、仮承認(融資の可否)までは出していただけるよう扱いの改善を要望いたします。

・また、融資承認時には許可を証明する疎明書類(特別永住者証明書・在留カード)の提出を条件として付すようお願いします。(書類不要で金利上昇を条件とすることは望みません)

③歯科医師に対する収入加算に関する運用の改善

・現状、医師や大学教授で複数の収入がある場合に在籍確認を主たる勤務先において実施すれば足り、主以外の勤務先については確定申告書で確認・収入への加算が可とされています。歯科医師に対しても同様の運用を要望します。

・歯科医は、主たる業務(診察など)の他にも定期的に学校の検診等を行っている場合がある。このような主以外の業務について在籍確認をとることは現実的ではなく不可能に近い。

在籍確認が取れないことを理由に「継続性のある収入」とは見なされず、希望する借入額に届かないというケースが存在します。医師の年一回の検診や、大学教授の年一回の講演会が「継続性あり」と見なされる一方、歯科医師は認められないという状況に対し運用改善を要望します。

④既存住宅購入・リフォーム一体ローンの改善

・住宅金融支援機構で一体型ローンがあるが、既存住宅引渡時の決済代金は手続きが煩雑なつなぎ融資で組んで、リフォーム工事終了後に一体ローンとして実行される。これをローン分割実行などつなぎ無しで実行可能として欲しい。

⑤新機構団信(三大疾病保障+0.24%現行、および夫婦連生団信+0.18%現行)の上乗せ金利の見直しおよび保険メニューの追加(がん団信、7大疾病団信など)

内閣府

安全・安心な住まい・街づくり(防災・減災・国土強靱化)への対応

応急仮設住宅の迅速かつ効率的な供給体制の整備

応急仮設住宅建設に関して、平時からの各地方公共団体での事前準備を全国的に促進し、予測される広域災害にも備えるため、迅速かつ効率的な設計・施工に資する新しい技術導入、実用化に向けたDX推進等に取り組む

地方公共団体が拡大するような支援をお願いします。

(取り組み事例：BIMの活用、GPSを利用したGNSS測量の導入、スマートグラス装着による現場での敷地映像の共有化、電子マニュアルの整備、建設候補地での模擬訓練など)

プレハブ住宅完工戸数実績調査 および生産能力調査報告（2022年度 実績）

当協会では毎年会員企業に対して「プレハブ住宅完工戸数実績調査および生産能力調査」を実施しています。当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

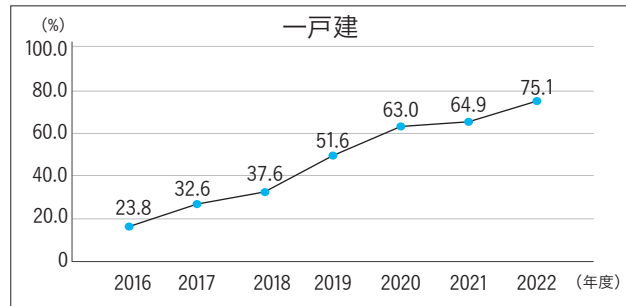
く情報提供するものです。2023年9月30日（土）、2022年度（2022年4月～2023年3月）の調査結果をまとめた報告書を発行しました。以下調査の一部を掲載します。

※会員企業81社のデータを集計

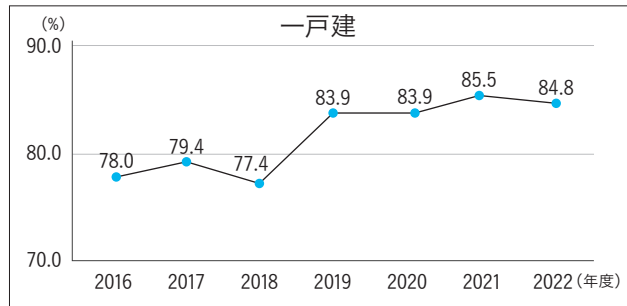
ZEH 完工（戸数、ZEH 率）

		木質系		鉄鋼系		コンクリート系	プレハブ住宅完工戸数合計
			うち ユニット		うち ユニット		
一戸建	ZEH A	6,283 戸	1,460 戸	24,654 戸	10,024 戸	4 戸	30,941 戸
	プレハブ住宅全体 B	9,145 戸	1,313 戸	31,655 戸	11,395 戸	406 戸	41,206 戸
	ZEH 率 A/B	68.7%	111.2%	77.9%	88.0%	1.0%	75.1%

ZEH率推移



長期優良住宅比率推移

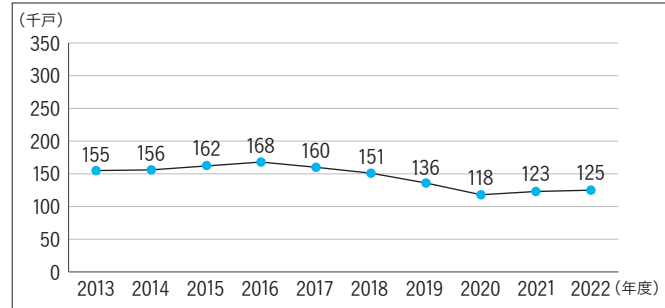


プレハブ住宅完工推移（戸数、プレハブ住宅比率）、プレハブ住宅生産能力推移（戸数、稼働率）

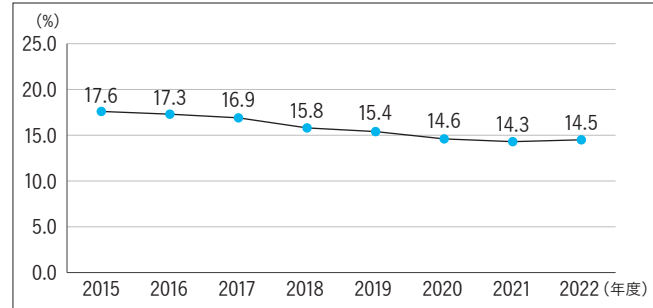
		2018年度		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度	
			対前年度比		対前年度比		対前年度比		対前年度比		対前年度比
プレハブ住宅完工戸数	A	150,858 戸	94.5% ^{注2}	135,783 戸	90.0%	118,228 戸	87.1%	123,470 戸	104.4%	124,980 戸	101.2%
全新設住宅着工戸数 ^{注1}	B	952,936 戸	100.7%	883,687 戸	92.7%	812,164 戸	91.9%	865,909 戸	106.6%	860,828 戸	99.4%
プレハブ住宅比率	A/B	15.8%	-1.1pt ^{注3}	15.4%	-0.4pt	14.6%	-0.8pt	14.3%	-0.3pt	14.5%	+0.2pt
プレハブ住宅生産能力数	C	297,903 戸	102.4%	293,852 戸	98.6%	268,001 戸	91.2%	228,577 戸	85.3%	236,427 戸	103.4%
プレハブ住宅生産稼働率	A/C	50.6%	-4.3pt	46.2%	-4.4pt	44.1%	-2.1pt	54.0%	+9.9pt	52.9%	-1.1pt

（注1）国土交通省「建築着工統計調査」（2022年度） （注2）%の数値は今年度戸数÷前年度戸数。 （注3）ptの数値は前年度との比率の差をポイントとしてptで表記。

プレハブ住宅完工戸数



プレハブ住宅比率の推移



（注）プレハブ住宅比率とはプレハブ住宅完工戸数の全住宅着工戸数に対する割合

建方別、階層別、構造別完工推移（戸数、前年度比）

		2018年度		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度		
			対前年度比		対前年度比		対前年度比		対前年度比		対前年度比	
一戸建	低層	木質系	12,695 戸	109.10%	10,517 戸	82.80%	10,420 戸	99.10%	10,250 戸	98.40%	8,918 戸	87.0%
		鉄鋼系	36,361 戸	97.20%	34,331 戸	94.40%	29,771 戸	86.70%	31,559 戸	106.00%	29,967 戸	95.0%
		コンクリート系	396 戸	100.30%	389 戸	98.20%	365 戸	93.80%	317 戸	86.80%	380 戸	119.9%
		小計	49,452 戸	100.10%	45,237 戸	91.50%	40,556 戸	89.70%	42,126 戸	103.90%	39,265 戸	93.2%
	中高層	木質系	488 戸	133.70%	311 戸	63.70%	272 戸	87.50%	243 戸	89.30%	227 戸	93.4%
		鉄鋼系	2,334 戸	100.40%	2,240 戸	96.00%	1,785 戸	79.70%	1,750 戸	98.00%	1,688 戸	96.5%
		コンクリート系	78 戸	130.00%	88 戸	112.80%	39 戸	44.30%	36 戸	92.30%	26 戸	72.2%
		小計	2,900 戸	105.50%	2,639 戸	91.00%	2,096 戸	79.40%	2,029 戸	96.80%	1,941 戸	95.7%
合計		52,352 戸	100.30%	47,876 戸	91.50%	42,652 戸	89.10%	44,155 戸	103.50%	41,206 戸	93.3%	
共同建	低層	木質系	4,789 戸	77.10%	3,065 戸	64.00%	2,156 戸	70.30%	1,437 戸	66.70%	1,637 戸	113.9%
		鉄鋼系	34,220 戸	82.30%	30,877 戸	90.20%	23,797 戸	77.10%	23,135 戸	97.20%	22,239 戸	96.1%
		コンクリート系	167 戸	71.40%	172 戸	103.00%	150 戸	87.20%	114 戸	76.00%	141 戸	123.7%
		小計	39,176 戸	81.50%	34,114 戸	87.10%	26,103 戸	76.50%	24,686 戸	94.60%	24,017 戸	97.3%
	中高層	木質系	814 戸	142.80%	474 戸	58.20%	522 戸	110.10%	700 戸	134.10%	639 戸	91.3%
		鉄鋼系	48,900 戸	95.20%	46,824 戸	95.80%	43,969 戸	93.90%	44,894 戸	102.10%	47,718 戸	106.3%
		コンクリート系	9,616 戸	128.60%	6,495 戸	67.50%	4,982 戸	76.70%	9,035 戸	181.40%	11,400 戸	126.2%
		小計	59,330 戸	99.90%	53,793 戸	90.70%	49,473 戸	92.00%	54,629 戸	110.40%	59,757 戸	109.4%
	合計		98,506 戸	91.70%	87,907 戸	89.20%	75,576 戸	86.00%	79,315 戸	104.90%	83,774 戸	105.6%
	総合計		150,858 戸	94.50%	135,783 戸	90.00%	118,228 戸	87.10%	123,470 戸	104.40%	124,980 戸	101.2%

住宅部会

「2023年 報道関係者向け見学会」を開催

住宅部会 広報企画分科会では、2023年9月15日（金）・16日（土）、4年ぶりとなる「報道関係者向け見学会」を開催しました。今回は、東日本大震災を振り返ると同時に復興の現状について、報道関係者17名、分科会委員および事務局13名、計30名が参加し、宮城県名取市閑上地区や東松島市のスマート防災エコタウンなどを見学しました。

■名取市閑上地区

自らも被災され現在は語り部もされる「（一社）ふらむ名取」の代表理事：格井様より、閑上地区の震災遺構、メモリアル公園、震災復興伝承館など一帯をご案内いただき、震災時の状況や後世への教訓を語っていただきました。

■東松島市スマート防災エコタウン

津波の影響により、市街地の約65%が浸水する被害を受けた東松島市。今回は、安心して暮らせる災害に強いまちづくりを目指し、85戸の災害公営住宅と周辺の病院、公営施設等を結ぶマイクログリッド^{*1}による電力供給を可能にした「東松島市スマート防災エコタウン」を見学。施行にも携わった積水ハウス(株)と、現在この地区の管理を担う（一社）東松島みらいとし機構（HOPE）の高橋様より、CEMS^{*2}の機能を活用した非常時の電力供給システム等について説明を受けました。

^{*1} 既存の発電所からの電力にほとんど依存しない、エネルギー供給源と消費施設をもつ小規模なエネルギーネットワーク。
^{*2} 公共系統が停電した際、タウン系統内の太陽光発電を蓄電池で安定化させ、バイオディーゼル発電機と組み合わせ3日間は通常の電力供給を可能にしている。

■スマートコモンシティ明石台

積水ハウス(株)が手掛ける富谷市の分譲地（全763区画）にて、環境にも配慮された経年美化のまちづくりを見学。同社の仙台支店 渡邊様より説明を受けました。



東松島市スマート防災エコタウンにて



名取市閑上地区にて



スマートコモンシティ明石台にて

2023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

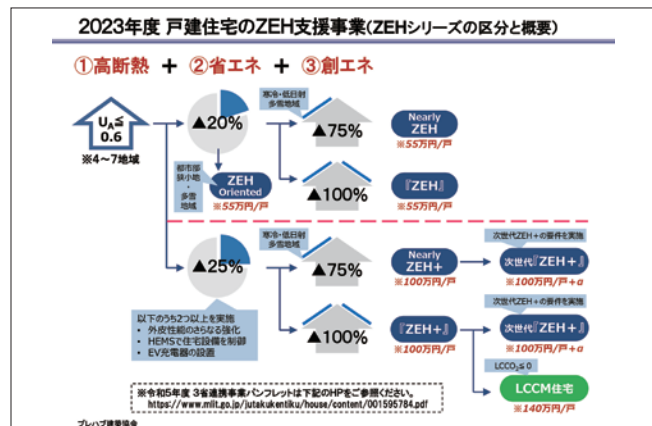
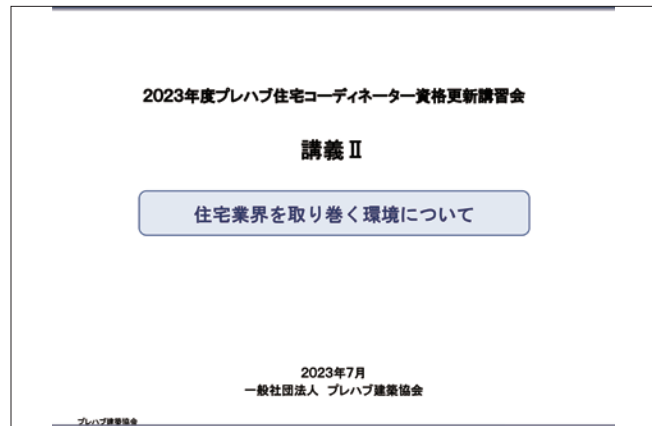
PHC資格更新講習会は、「プレハブ住宅コーディネーター」として認定を受けた有資格者の1回目の資格更新時に知っておくべき新しい情報を提供することを目的として開催する合同講習会です。本講習会の受講はPHC資格更新のための必須条件で、教育委員会が年1回開催しています。

本年度も昨年度に引き続き、Web講習会を7月（4日～11日）に開催いたしました。

結果223名が受講し204名が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、住宅税制、コンプライアン

■ 講習会のテキスト（一部）



■ 受講者からの評価

- ・Web講習会は講習会場への移動の必要が無く効率的であった。
- ・講義動画の再生速度を変えて何度も見返すことができた。
- ・Web講習会は、自分の都合に合わせて受講ができる。
- ・アンケート調査結果で営業に求められている点が分かった。

ス、インテリア、エクステリアなど、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付け、社会規範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。

2022年度末での資格認定者は、累計35,082名になります。

■ 講習会関連ホームページ



講習会関連ホームページ ▶



都道府県等主催の防災訓練への参加

規格建築部会は、2023年9月3日（日）、東京都・東村山市合同総合防災訓練に参加し訓練参加者に応急仮設住宅の建設実績などを紹介したほか、各地の防災訓練に参加しています。

規格建築部会は、47都道府県等と応急仮設住宅の建設に関する協力協定を締結している団体の責任として、迅速かつ円滑な建設のための体制整備や都道府県等との連携強化などに取り組んでおり、都道府県等の行う防災対策や模擬訓練、事前対策検討業務を支援しています。

その一環として、都道府県等の主催する防災訓練に参加しており、2023年9月3日(日)、東京都東村山市合同総合防災訓練に参加しました。

同訓練は、発災後100年の節目を迎える関東大震災の教訓と防災分野のデジタル化を踏まえ、「都民の訓練参加を通じた防災意識の向上」と「行政および各防災機関の実践的な訓練による災害対応能力の向上」を目標に掲げて行われ、規格建築部会は、会場となった東村山市天王森公園に応急仮設住宅の模型、写真パネル等を展示し、訓練参加者に応急仮設住宅の建設実績などをご紹介しました。

2023年度日本建築学会大会（近畿）パネルディスカッション「JASS 10（プレキャスト鉄筋コンクリート工事）改定に向けて」に参加

PC建築部会では総合技術委員会内にJASS 10 改定対応特別WGを設置し、日本建築学会JASS 10 改定小委員会に参画して改定作業を行っています。大会では改定に向けたパネルディスカッション（PD）が開催されました。

2023年度日本建築学会大会（近畿）が京都大学吉田キャンパスにおいて9月12日から15日の4日間にわたって開催されました。

初日の12日午後、材料施工委員会PD「JASS 10改定に向けて」が開催され、同委員会JASS 10 改定小委員会に参画しているPC建築部会総合技術委員会JASS 10 改定対応特別WGの川村主査および石川委員が参加しました。オンラインでは100名以上の参加者がありました。

陣内委員（東京工芸大）司会の下、鹿毛主査（建築研究所）の主旨説明に続いて、主題解説①「JASS 10改定の経緯」（川村委員）、②「プレハブ建築協会の取り組み」（石川委員）、③「最近のプレキャストコンクリート工法に関する活用例と課題」（小島委員・竹中工務店）、④「JASS 10改定の基本方針と内容」（大野幹事・BL）が行われました。

今年度は、このほか2023年6月4日（日）に山口県総合防災訓練、同9月2日（土）に九都県市合同防災訓練（千葉会場）、同9月3日（日）に静岡県・浜松市・湖西市総合防災訓練、同10月15日（日）に新潟県・関川村総合防災訓練に参加するなど、少しでも地域の方々のお力になれるよう各地の防災訓練に参加しています。



会場内プレハブ建築協会ブース

主題解説の後、副司会の小山委員（明治大）がコーディネーターとなって、「環境性」「生産性向上」「調合設計の合理化」などに関する討論が活発に行われました。この結果を改定作業に反映し、「環境性」については「環境対応WG（小山主査）」において検討していくこととし、野口材料施工本委員会委員長（東京大）のまとめで幕を閉じました。



PD会場の様子

【 COVER STORY 】

PC建築によるZEH-M Ready 認証取得の社員寮

ZEH-M Readyの認証を取得した新菱冷熱工業株式会社の社員寮「耕風寮」は、PC建築部会の大成ユーレック株式会社による設計・施工のもと2023年1月末に竣工した。

計画地は西東京市の住宅街に位置し、施工にあたっては近隣住民への配慮が求められた。

施工会社の選定は工法の候補を鉄骨造、鉄筋コンクリート造およびPC造とし、それぞれの工法に適した施工会社から複数の提案を募り施工会社・工法を絞り込む手法が採られた。

建物配置は寮の運営方針から居住エリアを大きく2つに分ける必要があったため、ホールや食堂などの共用棟を中央に配し、共用棟の東西に2つの寮棟が並ぶ3棟構成の配置とし、メインアプローチは共用棟の南面道路側とした。

共用棟は平屋建で寮生のコミュニケーションの場となる広いエントランスホールと研修の場としても活用される食堂を核とした大空間となる。寮室棟は3階建とし共用棟のエントランスホールと結ばれる。寮室棟はバルコニーを東西に向けることで各寮室の日照が均一となるように配慮されている。

構造計画では、寮室棟を居住性の高い壁式PC工法とし、共用棟は大空間にも対応しやすい在来RC工法として、各棟の特性に合わせて構工法を使い分けた。

ZEH-M Readyの認証取得では、以下の対応により、取得基準を満たした。

① 外皮断熱性能で強化外皮基準：0.6W/mK相当以下
⇒ 二重サッシの採用と断熱材の変更など断熱性能の向上

② 一次エネルギー消費量削減率：再エネ除き20%以上
⇒ LED照明の採用やエアコン、給湯器の性能向上など

③ 一次エネルギー消費量削減率：再エネ含め50%以上
⇒ 寮室棟の屋上に太陽光パネルを設置

建設工事は、敷地の共用棟部分を利用して2寮室棟のPC部材組立てを先行し、寮室棟の上棟後に共用棟を建設する施工手順とした。これにより各職種の動員数のバラツキを抑制し、継続的に作業を進めることが可能になり、工程ほか施工管理の合理化・安定化を図ることができた。

建設労務不足が叫ばれるようになって久しく、物価も高騰する中、PC工法の採用は、現場作業をPC工場での部材製造に置き換えることで、建設労働者の削減や作業・工程の合理化を

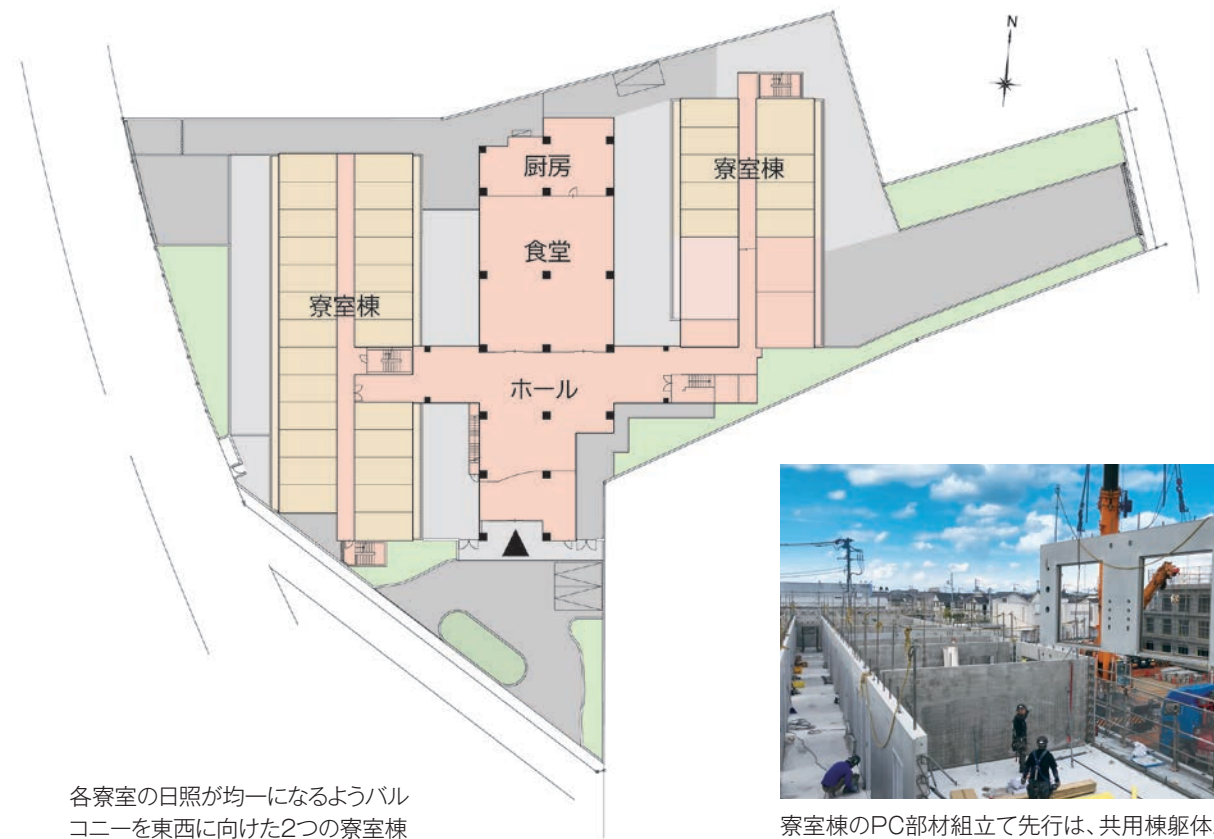


全景

図り、工事費用や工期を圧縮するのはもちろんのこと、騒音、振動、粉塵の低減など近隣住民への配慮にも有効で、潜在的な顧客ニーズにもつながった。

なお、PC部材を製造・供給した大成ユーレック川越工場（PC部材品質認定取得工場）も今年、事務所をZEB化した。工事現

場やその周辺だけでなく、PC部材製造工場も含めて、より環境に優しいPC工法を目指そうとする姿勢が、読者の皆様に伝わると有難い。



各寮室の日照が均一になるようバルコニーを東西に向けた2つの寮室棟は、共用棟を挟むように配置



寮室棟のPC部材組立て先行は、共用棟躯体工事に伴う近隣への騒音、振動、粉塵の削減策にも

ZEH-M Ready認証取得への対応



屋上に太陽光パネルを搭載



二重サッシや高効率な住設機器の採用など