

住生活関連産業や新技術等を巡る状況について

1. 産業について

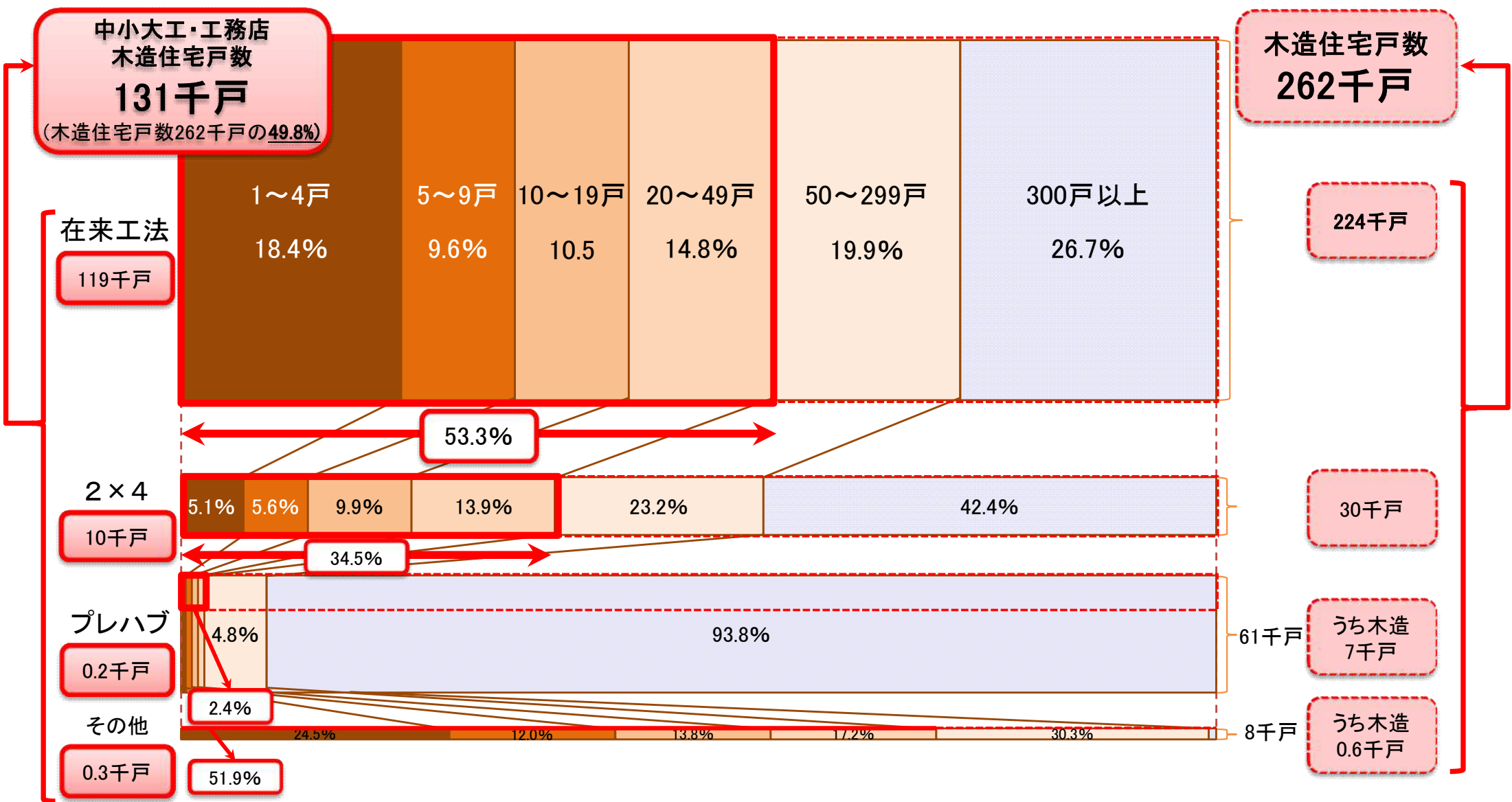
- 住宅産業の動向について
- 住生活関連産業の動向について
- 人材・担い手について

2. 新たな技術の活用等について

- 新技術等の動向について
- 住生活分野における新技術活用等について

○ 木造戸建住宅の約5割は年間受注戸数が50戸未満の大工・工務店が供給

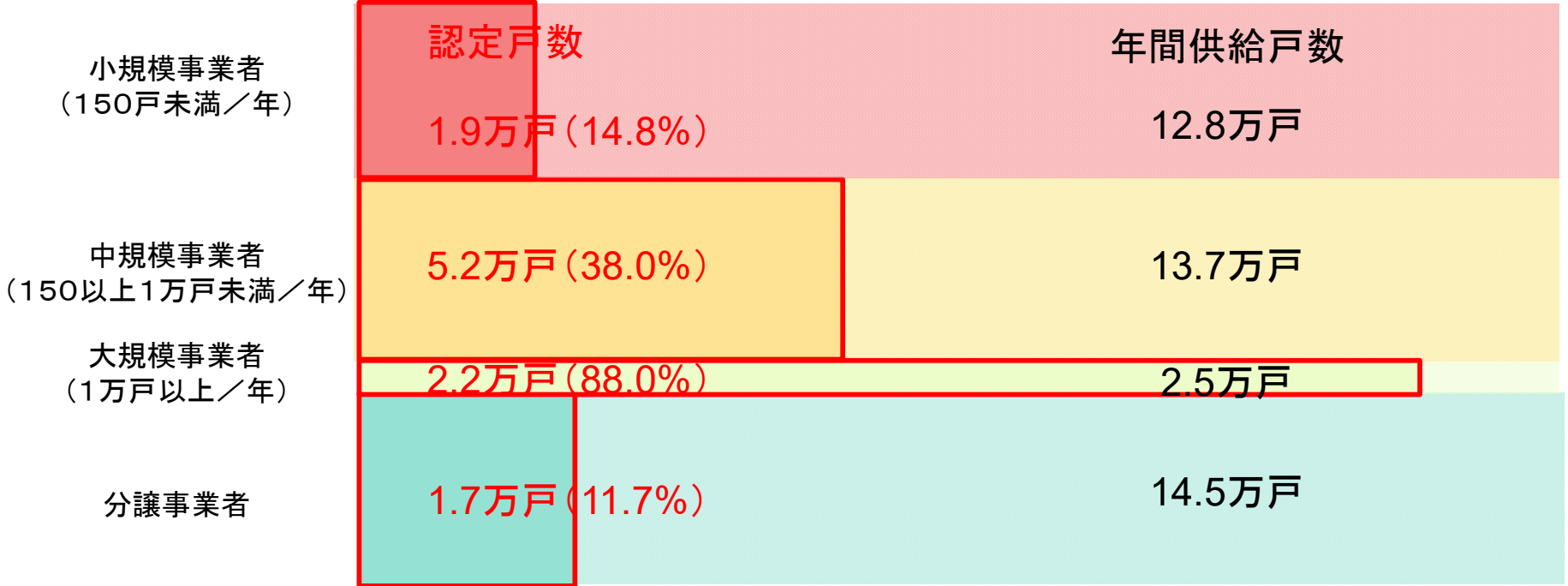
戸建住宅供給戸数(請負のみ)の大工・工務店年間受注戸数別シェア 【平成25年度】



注:平成25年度の瑕疵担保履行法に基づく届出、住宅瑕疵担保責任保険の加入実績及び各社の公表資料等による(一部推計を含む)。

- 大規模事業者（年間供給戸数 1 万戸以上）の長期優良住宅の認定取得割合は約 9 割であり、ほとんどが長期優良住宅として供給
- 一方で、小規模事業者（年間供給戸数150戸未満）による長期優良住宅の認定取得割合は約1.5割

【平成30年度戸建注文住宅の供給戸数と長期優良住宅の認定割合（事業者規模（年間供給戸数）別）】



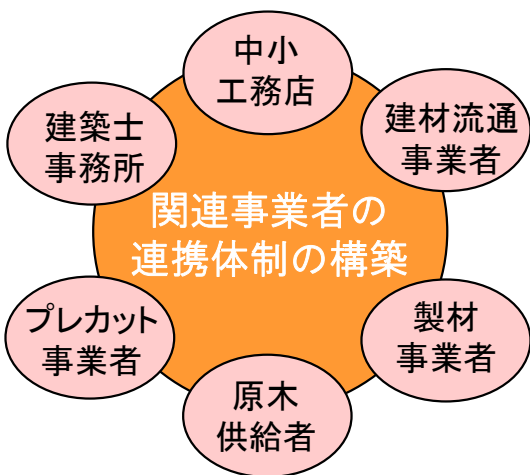
(出典)国土交通省調べ

: 長期優良住宅の認定戸数

良質な木造住宅の供給促進（地域型住宅グリーン化事業）

○ 地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の断熱改修の促進を図るとともに、当該木造住宅の整備と併せて行う三世帯同居への対応等に対して支援

グループの構築

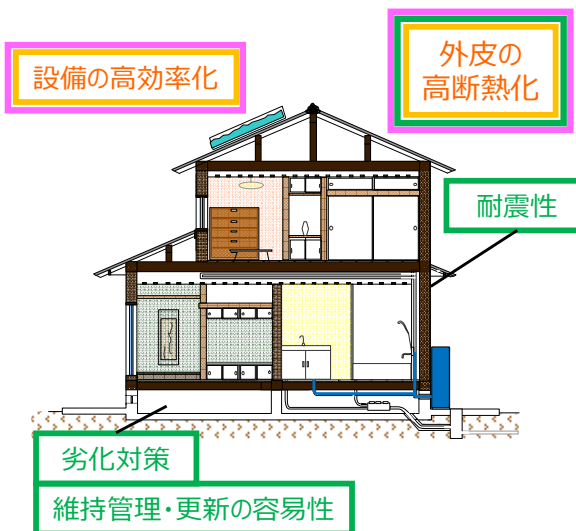


共通ルールの設定

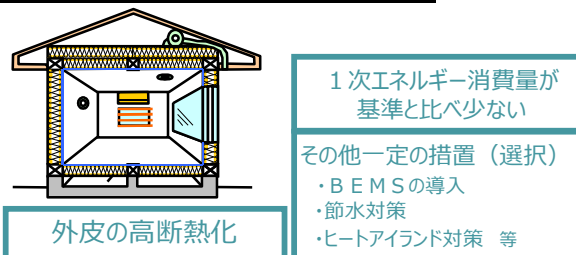
- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象（住宅）のイメージ



補助対象（建築物）のイメージ



長寿命型

長期優良住宅

補助限度額
110万円/戸 ※1

高度省エネ型

認定低炭素住宅
性能向上計画認定住宅

110万円/戸 ※1
110万円/戸 ※1

ゼロエネ住宅型

ゼロ・エネルギー住宅

140万円/戸 ※2

- ※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸
- ※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額125万円/戸

- ・地域材加算 …… 主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助額を加算
- ・三世帯同居加算 … 玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助額を加算

省エネ改修型

省エネ性能が一定程度向上する断熱改修

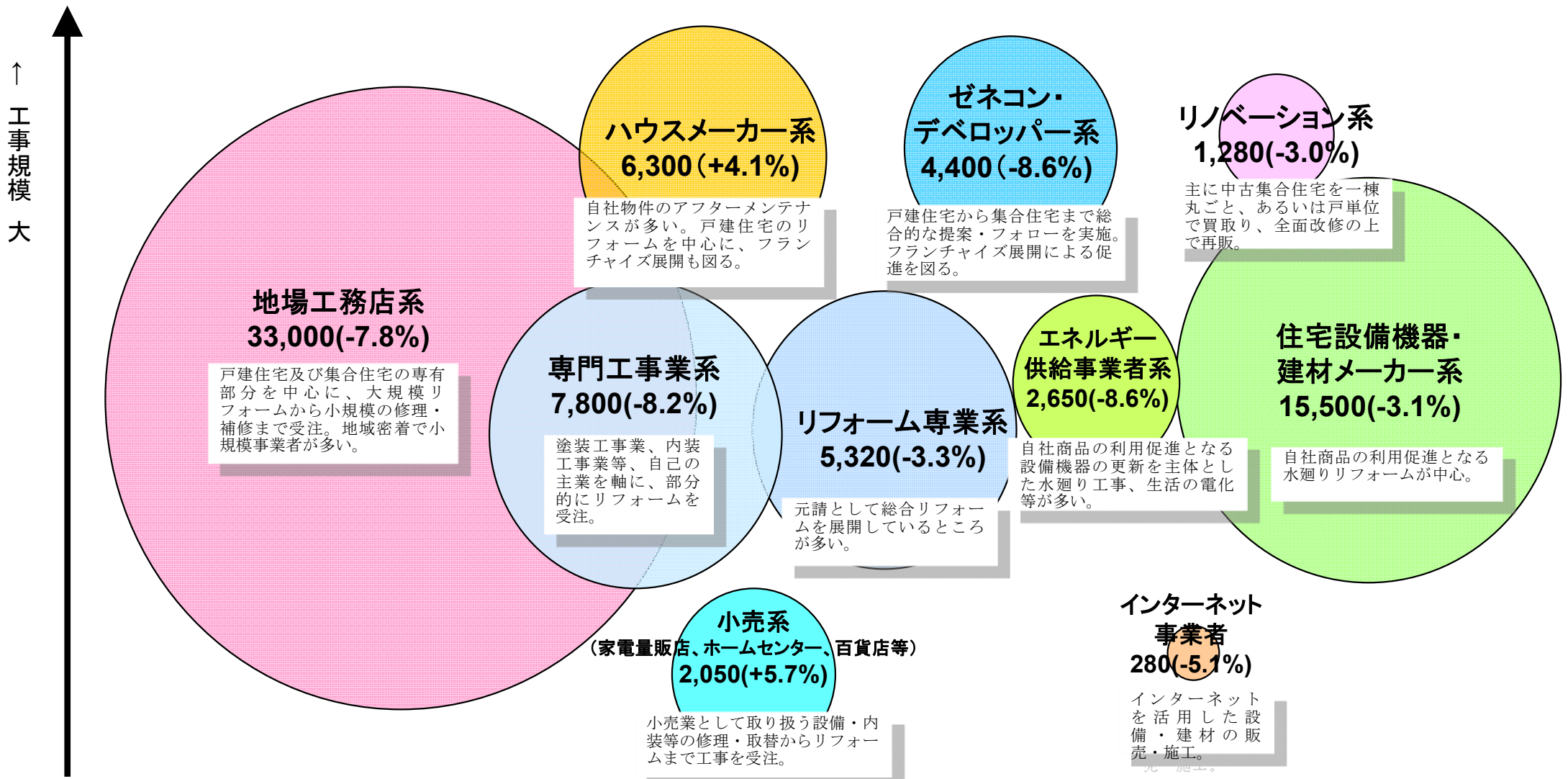
50万円/戸

優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物

1万円/m²（床面積）

- 住宅のリフォーム事業には、様々な種類の事業者が参入しており、主な担い手は、「地場工務店系」及び「住宅設備機器・建材メーカー系」となっている
- 新設住宅と比較して、小規模事業者のシェアが大きいと考えられる



(資料) リフォーム事業による売上高【単位: 億円 (対前年比)】は、株式会社富士経済「新・住宅リフォーム市場の全貌とビジネス戦略分析2015」から引用

住宅リフォーム事業者団体登録制度

- 住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を推進

制度の内容

令和2年3月末現在の登録団体数：15団体

ロゴマーク(商標登録済)



(1) 対象となる団体

- ・ 一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・ 2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
- ・ 概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・ 設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。)

(2) 団体の登録要件

① 共通要件

- ・ 団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- ・ 会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・ 会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

② 構成員の要件

- ・ 実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

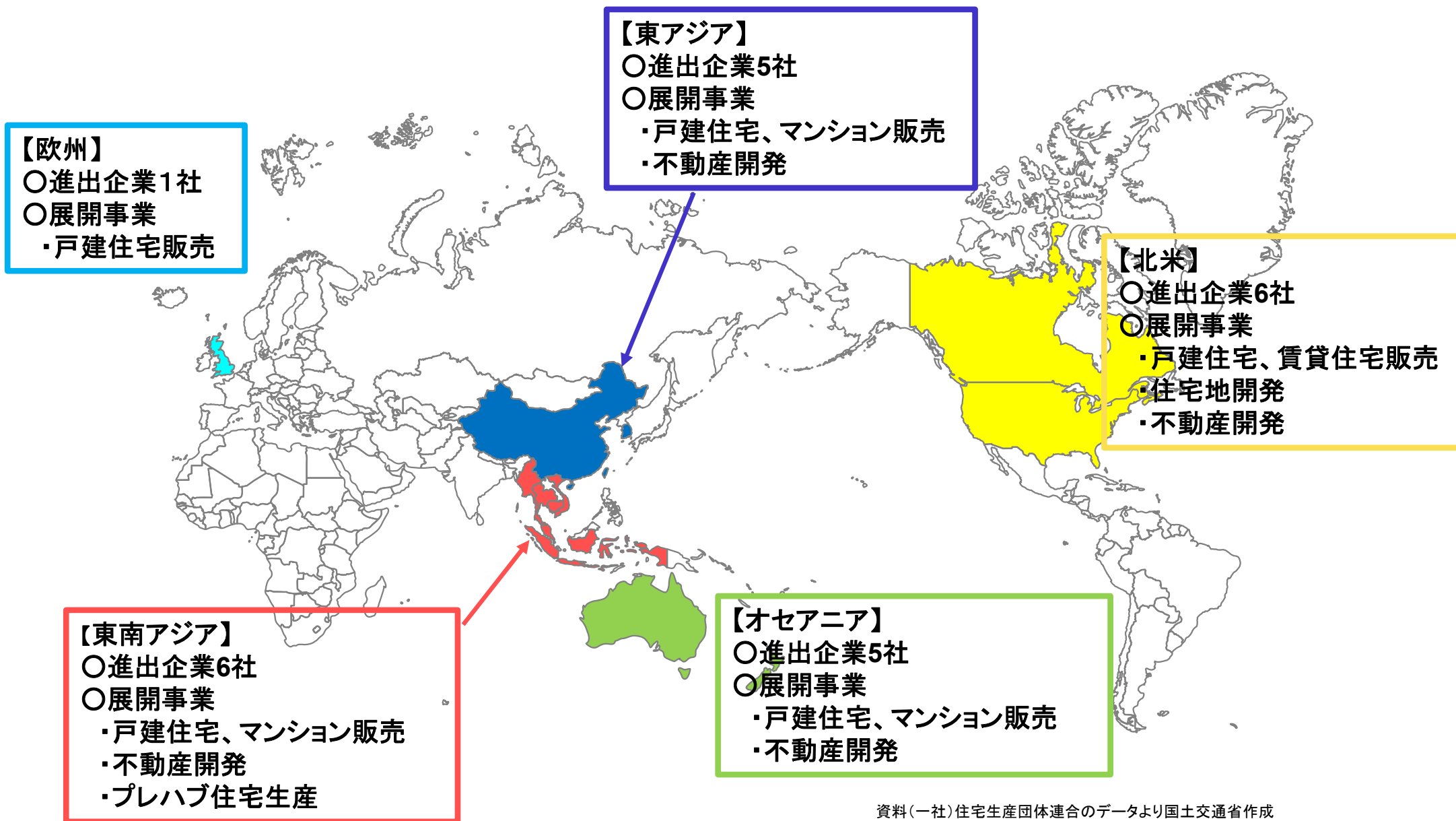
工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建設業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

(3) 構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

- ・ 見積り、契約時の書面の交付
 - ・ 一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)
- 「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。
 マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

- 住宅生産団体連合会会員の大手ハウスメーカー等18社のうち約半数が海外進出している(2019年時点)
- 北米・オセアニア・東南アジア・中国等で戸建住宅、賃貸住宅、マンション等の販売事業を展開



- 住宅・建築分野において、我が国が戦後住宅不足や幾多の災害を乗り越える中で蓄積してきた政策的・技術的知見を最大限に活かした国際協力・海外展開を推進

政策的知見の蓄積

- 住宅金融
- 公的住宅供給・管理
- 建築基準
- 住環境整備・都市再生



多摩NT



図.冬季における
ライフサイクルカーボンマイナスハウス(LCCM住宅)

技術的知見の蓄積

- 耐震・免震・制振構造
- 環境建築対策・技術
- プレハブ工法
など

基本的取組方針

- 官民協調、JH F、UR、国際協力機関等との緊密な連携
- 耐震、環境分野などの我が国技術の活用・応用
- 住宅・建築に係る法制度・基準の整備

展開国の社会的課題解決
と持続的経済発展の実現

我が国技術を活用・応用した
民間企業の海外展開の促進

住宅分野における国際展開の事例（ミャンマー）

○ 日本ミャンマー住宅都市産業協議会（JMHU）とミャンマー建設業協会（MCEA）により、中低所得者向けアパート2棟を建設。日本の技術・製品の品質のアピールとともに、現地の施工・監理技術、維持管理技術の向上を推進

■ 基礎情報

- 実施機関：JIBH((一社)国際建築住宅産業協会) ※1
MCEF(ミャンマー建設業連盟) ※2
※1 JMHU(日本・ミャンマー住宅都市産業協議会)から事業を継承。
※2 MCEA(ミャンマー建設業協会)から事業を継承。
- 事業目的：
 - ・日本からの施工管理と施工指導による、ミャンマーの建築技術向上。
 - ・日本の部材や設備を用いた住宅の周知による、日本製品の品質や技術力の紹介。

■ 経緯

- 2017年 1月：住宅都市開発セミナー(ヤンゴン)にてプロジェクト提案
- 2017年 7月：MCEAよりプロジェクトサイトの提案
- 2017年12月：JMHU・MCEA覚書締結、パイロットプロジェクト着工
- 2018年10月：完工
- 2018年11月：竣工式、セミナー、パイロットプロジェクト運営管理に関する覚書締結
- ※住宅局補助事業(平成30年度)で、パイロットプロジェクトにおける施工指導(指導員旅費)・PR事業(映像、パンフレット制作等)に係る費用を補助。(1/2補助)
- 2019年10月：経過報告会・B棟引渡し式(※A棟は2021年引渡し予定)

プロジェクト概要

- プロジェクト内容 中低所得者向けアパート2棟の建設
- 建設地 ヤンゴン市北部
- 建物概要 従来のミャンマー住宅仕様をベースに日本部材を導入
Aタイプ：2階建て、2DK×4戸、計296㎡
Bタイプ：2階建て、2LDKメゾネット×2戸、計237㎡
※A・BタイプともRCフレーム、レンガインフィル



プロジェクトサイト
(ミャンマー国際空港の北約15km)



パイロットプロジェクトのスキーム

1. 産業について

- 住宅産業の動向について
- **住生活関連産業の動向について**
- 人材・担い手について

2. 新たな技術の活用等について

- 新技術等の動向について
- 住生活分野における新技術活用等について

○ 住生活関連産業は、住生活に関わる幅広い世帯・ニーズに応える新たな成長産業

『住宅のアセットマネジメント』 ～良質な住宅資産を活用～

住生活関連産業

- **検査・保証**
 - ・インスペクション
 - ・瑕疵保険
 - ・住宅履歴情報
- **専門家相談・支援**
 - ・住まいの終活
 - ・DIYサポート
- **空き家管理**
 - ・見回り・管理
 - ・残置物処理
- **既存住宅の活用**
 - ・シェアリングサービスによる活用
 - ・既存住宅の他用途転用
- **コミュニティ**
 - ・コミュニティ・アセットマネジメント

住宅産業

- **新築**
 - ・新築供給
- **リフォーム**
 - ・リフォーム・リノベーション
- **流通**
 - ・既存住宅流通
 - ・買取再販
 - ・賃貸仲介
- **管理**
 - ・マンション管理
 - ・賃貸住宅管理

次世代の住宅～住宅そのものの進化～

- **災害対応住宅**
 - ・災害に強い住宅
- **省エネ住宅**
 - ・ZEH
 - ・エネルギーマネジメントシステム
 - ・インフラフリーユニット
- **スマート住宅**
 - ・IoT住宅

金融・保険

- **金融**
 - ・住宅ローン
 - ・リフォームローン
 - ・リフォーム一体型ローン
 - ・リバースモーゲージ
- **保険**
 - ・住宅瑕疵保険
 - ・火災保険 ・地震保険
- **債務保証**
 - ・住宅ローンの債務保証
 - ・家賃債務保証

『伴走型』住生活関連サービス ～個人の生活に寄り添う包括的な支援～

住生活関連産業

- **医療・介護・福祉**
 - ・見守り、安否確認
 - ・生活サポート
 - ・在宅医療・介護、遠隔医療
 - ・終活
- **保育・教育**
 - ・育児
 - ・教育・学習
- **防犯・セキュリティ**
 - ・ホームセキュリティ
 - ・装置・センサ類
- **生活支援**
 - ・家事支援
 - ・買物支援
 - ・食事
 - ・宅配
 - ・移動支援
 - ・収納・保管
- **趣味・カルチャー**
 - ・ライフスタイル対応型住宅
 - ・レジャー・フィットネス
- **仕事**
 - ・在宅勤務

主な住生活関連産業の事例(住宅の検査等)

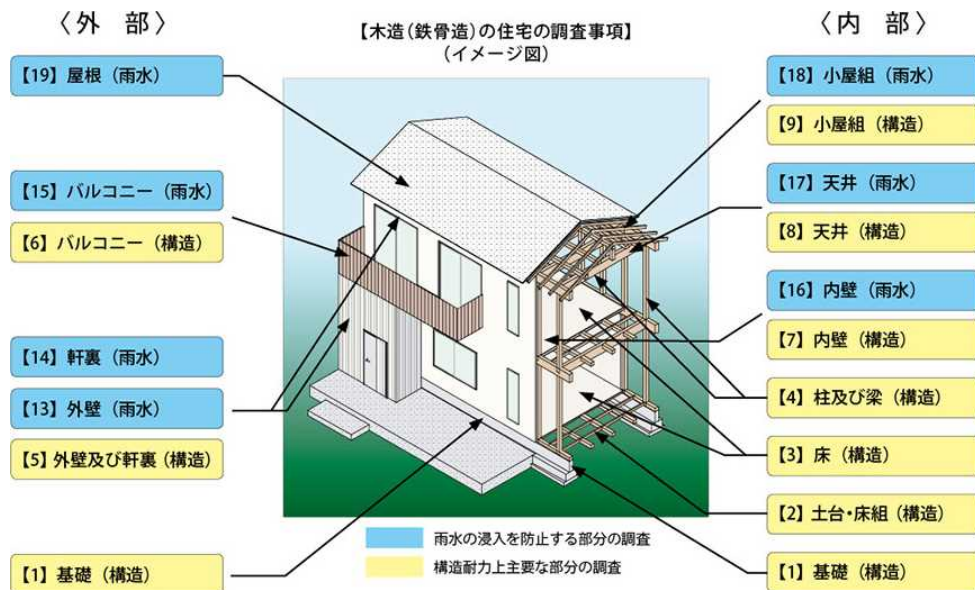
- インスペクションの市場規模は、推計45,000件, 21億8千万円(2016年度), 52,500件, 25億3千万円(2017年度), 61,400件, 29億5千万円(2018年度)
- 良質な住宅ストックが適正に評価される市場を目指し、インスペクションや住宅履歴等の活用が進んでおり、社団法人、NPO法人等における資格を取得したインスペクターによるインスペクションサービスが展開されている
- 住宅履歴情報の管理を支援するサービスも登場しており、住宅を建設したハウスメーカーが一括で管理するものや、パソコンソフト、クラウド上で管理するWebサービス等も提供されている

インスペクション団体(例)

公益社団法人

- ・国土交通省の既存住宅状況調査技術者講習制度に基づき、団体が建築士向けに既存住宅状況調査技術者講習を開催
- ・講習を修了した専門家(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査を実施することで、消費者は建物の質を踏まえた、住宅購入の判断や交渉が可能になる

診断項目(イメージ図)



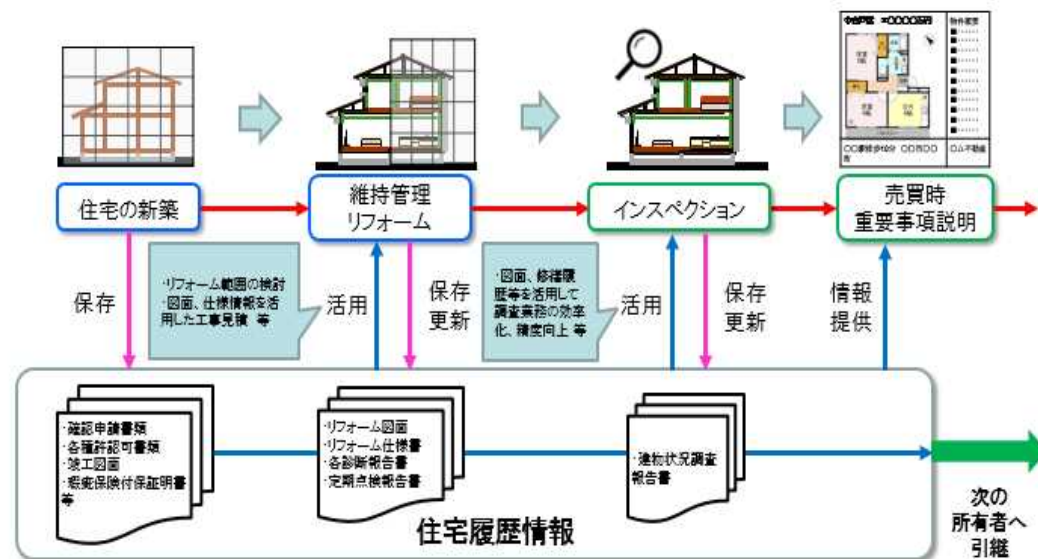
出典：公益社団法人日本建築士会連合会

住宅履歴情報

住宅履歴情報

- ・住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報をまとめたもの。住宅の新築時や点検、リフォームなど維持管理時の情報を蓄積し、次の維持管理や売買の際にそれらの情報を活用することが可能

住宅履歴情報管理のイメージ



出典：国土交通省作成資料 13

主な住生活関連産業の事例(防犯設備)

- 防犯設備（防犯ロック・住宅情報盤・テレビドアホン）の市場規模は、推計920億円（2017年）
- スマートフォン等によるIT認証で解錠・施錠可能なスマートロックが、住宅や宅配ボックス等で活用され、顔認証システムは、マンションのオートロックや高齢者住居の入退出管理等に活用され始めている

スマートロック(例)

玄関ドアのスマートロック

- ・スマートロックは、スマートフォン等によるIT認証により玄関ドアの施解錠が可能。一定時間経過すると自動でロックされる等、利便性が高い
- ・賃貸住宅において、内見時の鍵の受け渡しや、入居者が変わる際の鍵交換が不要になる等、利便性が向上



玄関ドア用スマートロック(例)
出典: Qrio HP

宅配ボックスのスマートロック

- ・スマートロックを活用した宅配ボックスは、荷物が届いた際にスマートフォンに通知されたり、スマートフォンでロックを解除できるなど利便性が高い。

スマートロックを活用した宅配ボックス(例)



近づくと Bluetooth が繋がる

パネルを起動し OPEN をタッチ

荷物を取り出す

出典: 大和ハウス HP

顔認証システム(例)

顔認証による解錠

- ・入口に設置したカメラに映った顔を自動検出、照合、認証されることにより、施設の扉が解錠される

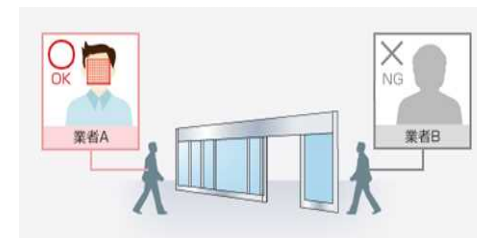


入管管理システム(例)

特定者入館制限機能

- ・居住者以外の、出入り業者(新聞配達員など)の顔認証による入館許可を設定することが可能

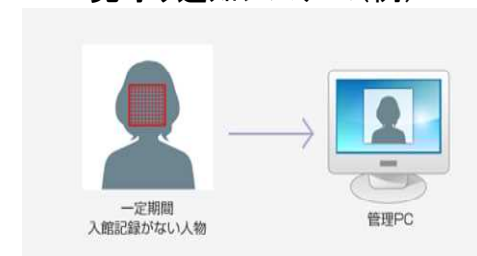
来訪者検知システム(例)



見守り通知機能

- ・老人ホーム等において、登録された人物の入館記録が一定期間ない場合や、無断外出を行った場合に、その情報が管理者に自動通知されるといった見守りへの活用が可能

見守り通知システム(例)



出典: GLORY HP

- DIY素材・用品の市場規模は、推計6,900億円(2019年)
- リフォーム費用を抑えたい、DIYリフォームをすることが不安といった居住者に対して、ワークショップや出張サポートを行うDIYサポートサービスが登場
- 原状回復義務や入居までのDIY期間の家賃(3か月)が免除となる賃貸住宅も提供されている

DIYサポートサービス(例)

- ・DIYでリフォームをしたいが、「どうやってやるのか」、「道具は何を使えばいいのか」などが分からない居住者のために、DIYリフォームを支援するサービス
- ・デザインから工事完了まで、居住者とサービス業者と一緒にDIYを実施するサービスやワークショップ形式のものなどがある



DIY前



DIY後



出典: toolbox HP

DIY可能な賃貸住宅(例)

- ・入居前の3ヶ月間をDIY期間として家賃が無料となり、壁・床・水回りなどのリフォームが可能
- ・一般的な賃貸住宅で必要となる原状回復義務も免除となる
- ・DIYショップや住民専用のDIY工房を設置するなど、居住者がDIYをしやすい環境を整えているものもあり、不定期でワークショップを開催するなどして、居住者のDIYをサポート



出典: UR賃貸HP 15

主な住生活関連産業の事例(見回り・管理)

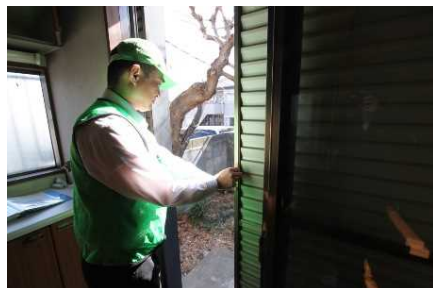
- 空き家管理委託サービスの潜在市場規模は、推計163億円(2016年)
- 空き家管理サービスはNPO法人や民間事業者により提供されている

空き家管理サービス(NPO法人提供例)

- ・基本サービスとして目視による建物点検等の簡易的な管理を実施
- ・本格的な管理を依頼した場合には、敷地内ごみ処理、敷地内庭木確認、通気・換気、雨漏り点検、通水、ポスト清掃等の実施が可能
- ・オプションサービスとして草刈りや、郵便物転送、屋根の雪下ろし等のサービスを設定



玄関周辺の目視確認



通気換気



草木の繁殖報告

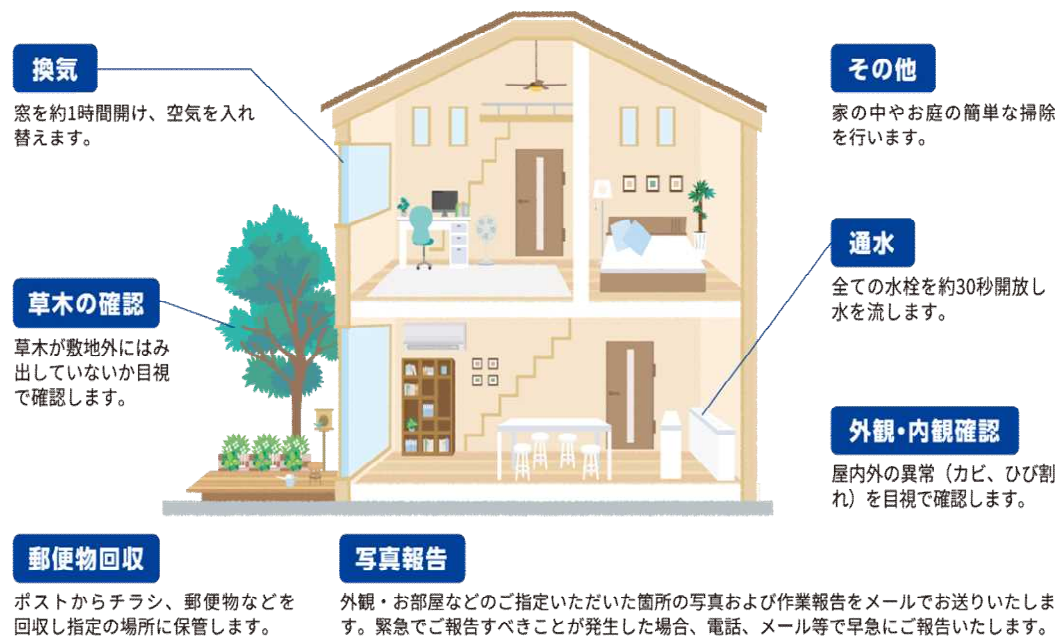


水道管の確認

出典：NPO法人 空家・空地管理センターHP

空き家管理サービス(民間事業者提供例)

- ・公益事業者が家事代行サービス事業者と連携し、空き家管理サービスを提供
- ・公益事業者が窓口となり、家事代行サービス事業者が空き家管理サービスを実施
- ・管理内容(外観・内観確認、換気、通水、郵便物回収等)は現地カウンセリングを通じて決定



空き家管理内容の例

出典：東京ガスHP

主な住生活関連産業の事例(ホームセキュリティ)

- ホームセキュリティサービスの市場規模は、推計1,200億円(2017年)
- 警備会社では、セキュリティシステムを通じて契約者の自宅を24時間365日体制で見守り、非常時は警備員を派遣するトータルセキュリティサービスを提供
- 居住者自身がIoTデバイスを設置し、異常発生時には大音量の警告音と居住者のスマートフォンに通知がなされる比較的安価なセルフセキュリティも登場

トータルセキュリティサービス(例)

- ・設置したセンサーで異常を検知した際に、24時間365日体制で警備員が駆けつけ対処するサービス
- ・以下の基本サービスの他、オプションでガス漏れ監視、救急通報、安否見守りサービス等もあり

外出時の防犯

泥棒の侵入など、異常を感知すると警備会社へ送信



火災監視サービス

火災をブザーと音声で知らせ、異常を警備会社へ送信

センサー



在宅時の防犯

異常を警備会社へ送信



非常通報サービス

危険を感じた際、非常ボタンで警備会社へ通報

出典: SECOM HP

セルフセキュリティ(例)

- ・窓やドアなどにセンサーを設置し、微細な振動を検知した際には、大音量の警戒アラームとスマートフォンへ通知が行われる防犯サービス
- ・高齢単身世帯を想定した見守り機能や、気象警報等をスマートフォンに通知する防災機能もあり



住居の異常を検知

異常発生をスマートフォンに通知

出典: SecualHP 17

主な住生活関連産業の事例(高齢者見守りサービス)

- 高齢者見守りサービスの市場規模は、推計75億円(2018年)
- 高齢者宅へ直接訪問するサービスや、スマートフォン単体でのサービス、遠隔カメラ等のIoTデバイスとスマートフォンを連動させたサービスなど、多様な高齢者見守りサービスが提供されており、高齢の親と同居や近居ができない家族による利用が増えている

高齢者の安否確認見回りサービス(例)

- ・スタッフが定期的に高齢者の自宅を訪問(1回/月程度)し、会話を通じて生活状況等の確認を行い、その結果を依頼主の家族に対してメールで報告するサービスを実施



- ・訪問時には、健康状態や生活状況等を確認できる複数の質問(下表)や、依頼主が選択した項目について質問

質問

- ・その他、訪問だけでなく、高齢者へ毎日電話で体調確認を行い家族にメールで報告するサービスや、家族からの要請に応じて提携している警備会社が高齢者宅に駆けつけるサービスも提供

- Q1.最近体調はいかがですか？
- Q2.最近、食事は規則的にとっていますか？
- Q3.最近、良く眠れていますか？
- Q4.最近どの程度、運動を行っていますか？
- Q5.外出は1週間にどれくらいですか？
- Q6.最近、特に日常生活で支障を感じることがありますか？
- Q7.最近、心配事はありますか？

スマートフォンやIoTデバイスを活用した見守りサービス(例)

スマートフォンの利用履歴確認による見守り

- ・離れて暮らす家族の安否を、スマートフォンを利用して確認するサービス
- ・高齢者等のスマートフォンの利用履歴がサーバ上に保存され、家族等がアプリケーション内で利用履歴を確認することが可能
- ・一定時間利用履歴がない場合は、高齢者等に自動的に電話され、反応がない場合には、家族等に通知



出典:ソフトバンク HP

遠隔カメラによる見守り

- ・高齢者の様子を撮影した映像を離れた場所にいる家族がスマートフォン・パソコン・タブレットで見ることができるサービス
- ・カメラ本体にはSIMカードが内蔵されており、インターネット回線への接続が不要であるためカメラの設置が容易



出典:見守りCUBE HP

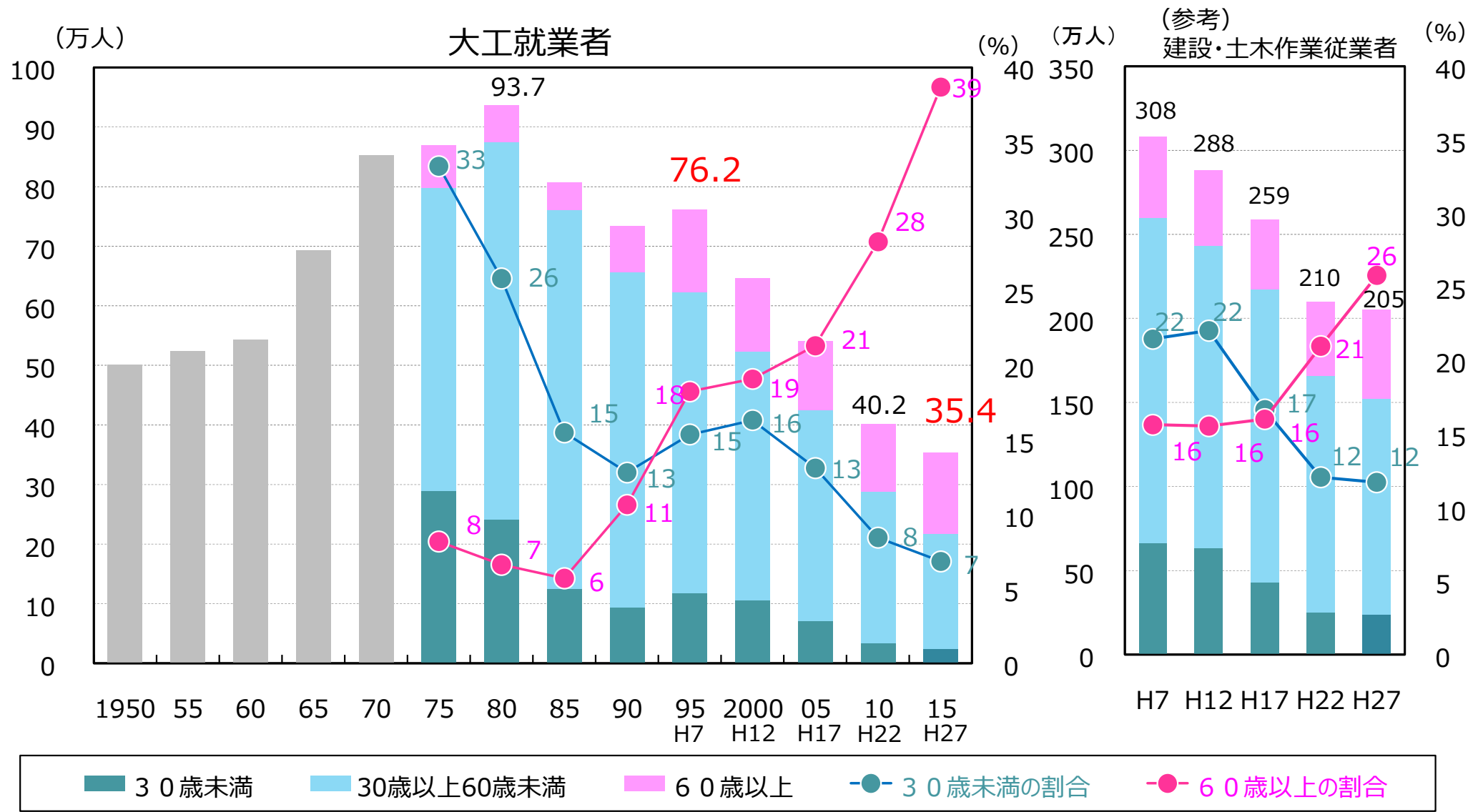
1. 産業について

- 住宅産業の動向について
- 住生活関連産業の動向について
- **人材・担い手について**

2. 新たな技術の活用等について

- 新技術等の動向について
- 住生活分野における新技術活用等について

○ 木造住宅の担い手である大工就業者数は、平成27年に約35万人と、20年間で半減
 ○ 人数の減少率と高齢化（60歳以上の比率）は、建設業従業者（全体）に比べて大きい



(総務省「国勢調査」)

木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業

- 木造住宅の担い手である大工技能者の減少・高齢化が進む中、木造住宅及び都市部における非住宅や中高層の木造建築物（都市木造建築物）の生産体制の整備を図るため、民間団体等が行う大工技能者等の確保・育成の取組や、拡大余地のある都市木造建築物を担う設計者の育成・サポート等の取組を支援

(1) 大工技能者等の担い手確保・育成事業

民間団体等が複数年計画に基づき実施する、大工技能者等の確保・育成の取組を支援。

【事業内容】

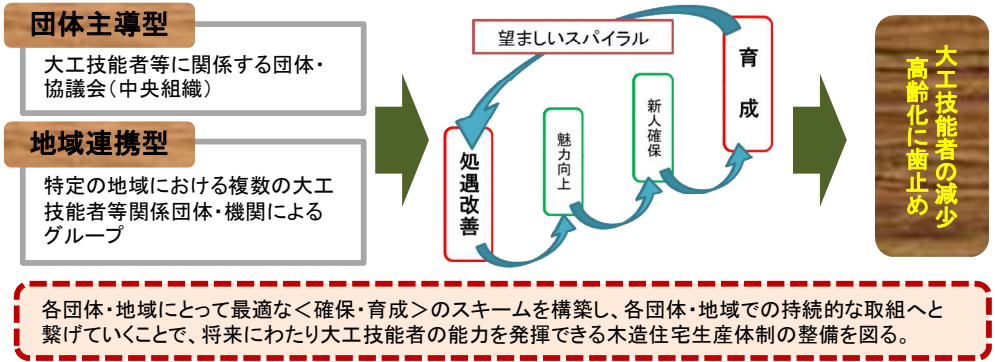
① 団体主導型

大工技能者等に関する民間団体等が全国的に実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

② 地域連携型

地域における複数の大工技能者関係機関が連携して実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

【補助対象】 大工技能者等の確保・育成の取組に要する費用



(2) 都市木造建築物設計支援事業

都市木造建築物の設計の円滑化に資する環境を整備する取組及び都市木造建築物を担う設計者を育成・サポートする取組を支援。

【事業内容】

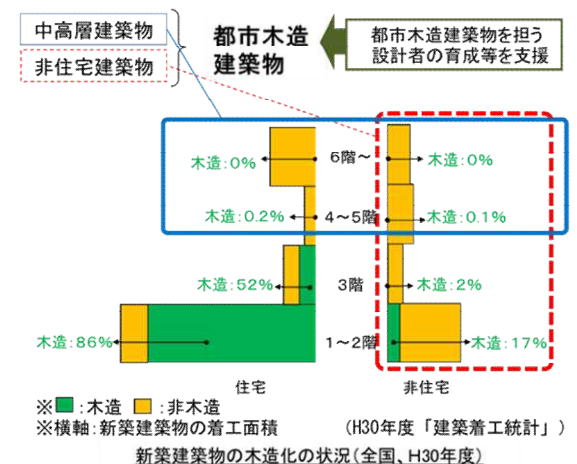
① 都市木造建築物設計支援情報の集約一元化

都市木造建築物の設計に資する技術情報を集約・整理し、設計者へ一元的に提供する情報インフラ(ポータルサイト)の整備に対する支援を行う。

② 都市木造建築物設計者の育成

都市木造建築物の設計に関する講習及び具体の設計に対する技術サポートに対する支援を行う。

【補助対象】 ① 情報インフラ(ポータルサイト)の整備に要する費用
② 設計に関する講習及び具体の設計に対する技術サポートに要する費用



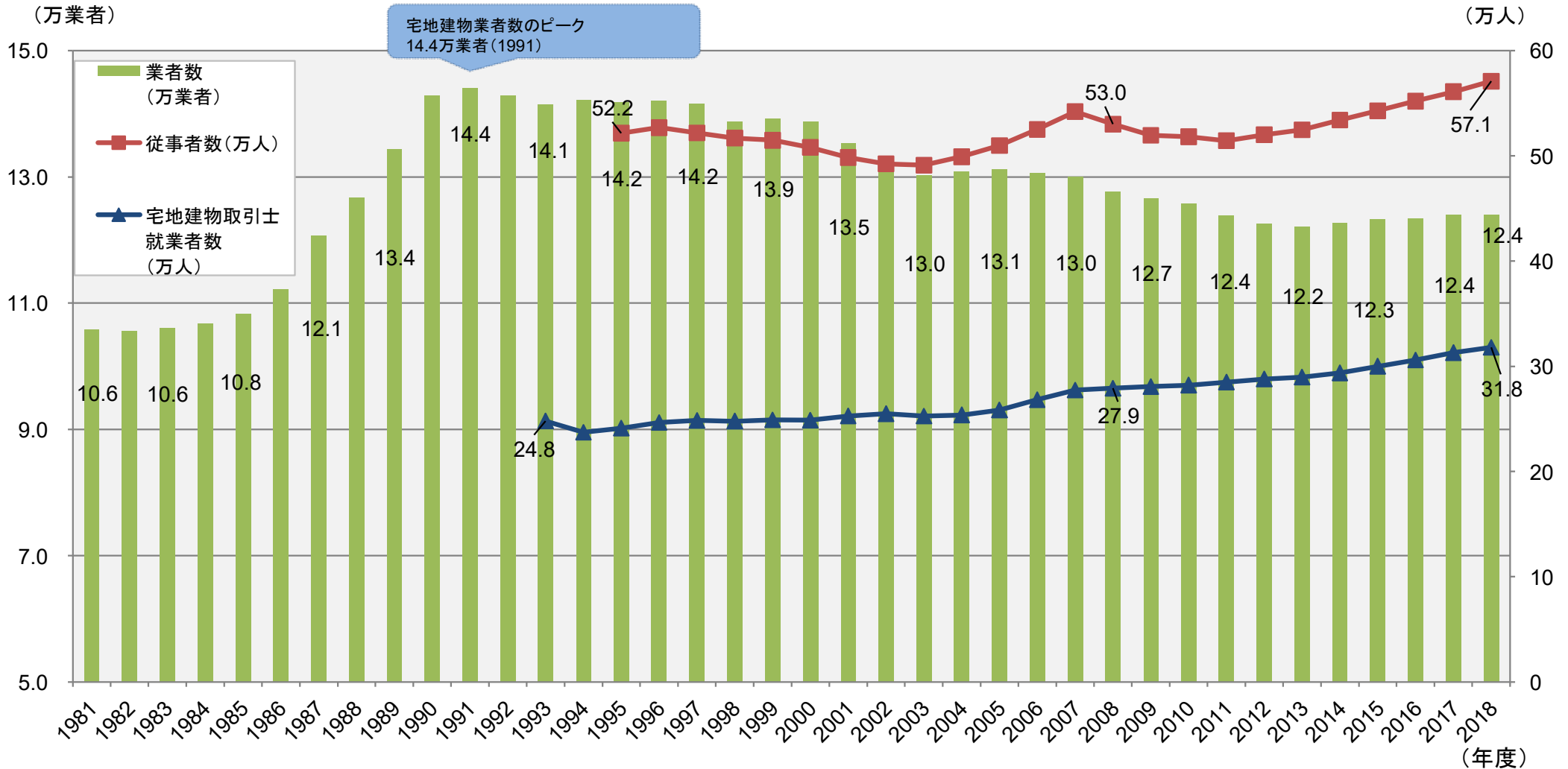
【補助事業者】 民間事業者等

【補助率】 定額

【事業期間】 令和2年度～令和4年度

宅地建物取引業における従事者数及び業者数の推移

- 宅地建物取引業（注1）に従事する者の数（2018年度）は57.1万人で、2017年に比べ微増
- 宅地建物取引業者数（2018年度）は約12.4万業者で、ここ数年はほぼ横ばい
- 宅地建物取引士の就業者数（注2）は約31.8万人で、年々増加



(注1) 宅地建物取引業: 宅地や建物の売買や交換及び売買や交換、貸借をするときの代理や媒介を業として行うもの

(注2) 宅地建物取引士の就業者: 取引士証の交付を受け、かつ、宅建業に従事している者

(注3) H6以前の宅地建物取引業従事者数は統計データなし

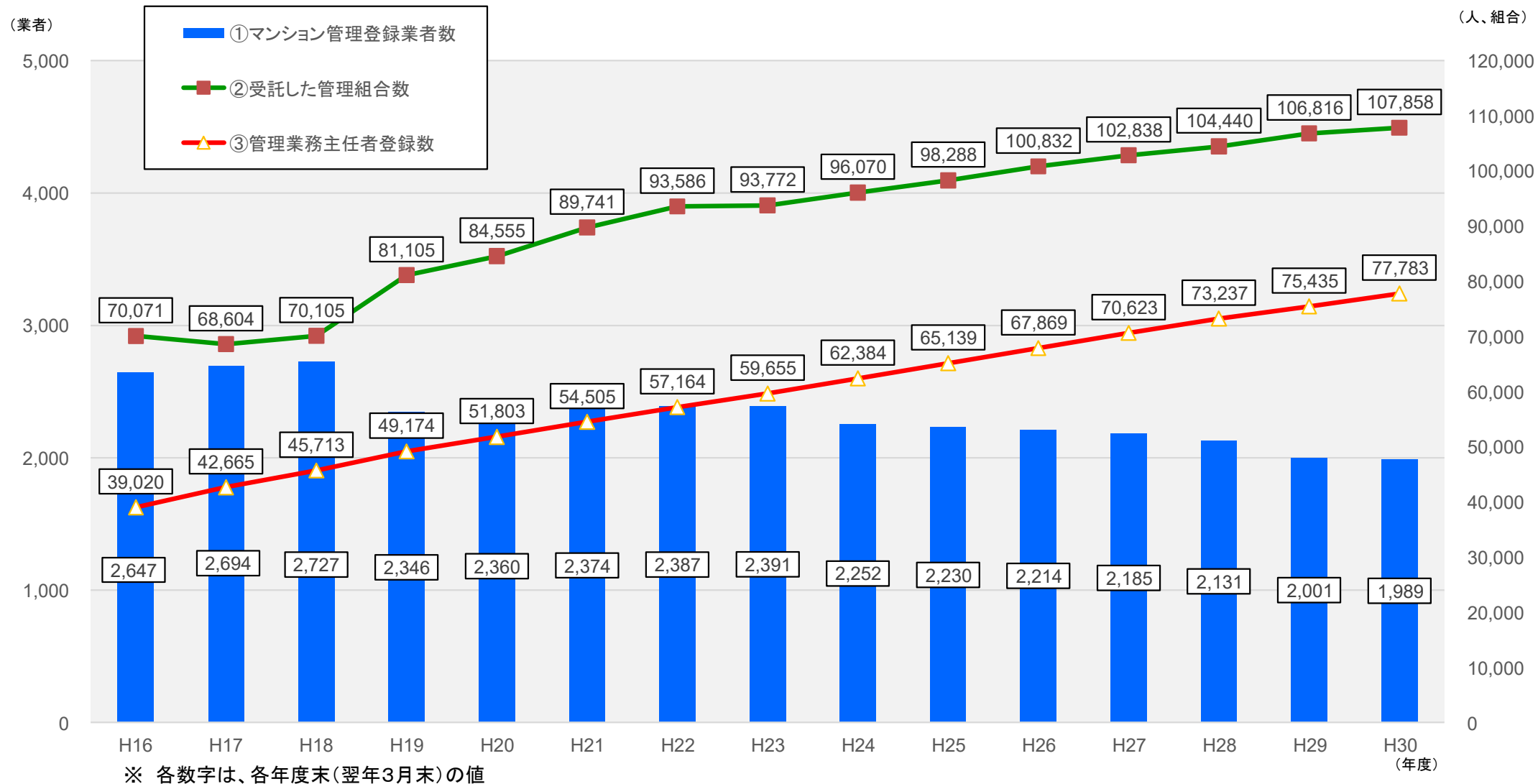
出典: 従事者数 (一財)不動産適正取引推進機構

「宅建業者・取引主任者の統計」

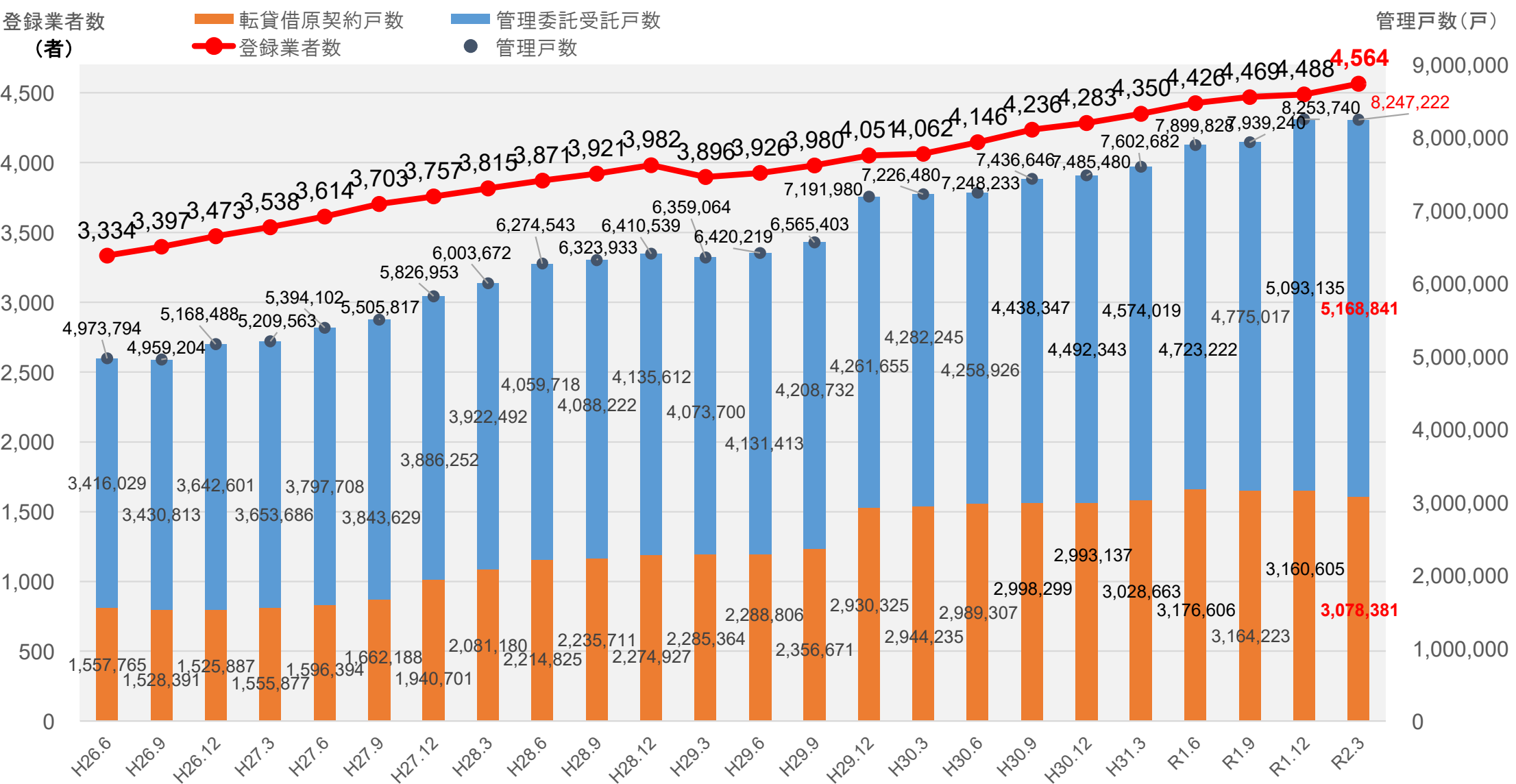
業者数 国土交通省「宅地建物取引業者数調べ」

マンション管理業者の登録数等の推移

○ マンション管理登録業者数は平成30年度時点で約2000業者であり、近年は減少傾向
 ○ 一方で、受託した管理組合数や管理業務主任者登録数は増加傾向



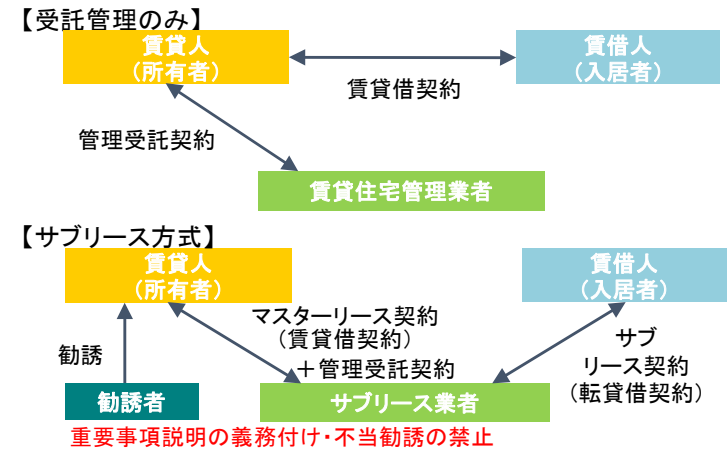
- 登録業者数、管理戸数ともに年々増加
- 登録業者の管理戸数は約825万戸（民営借家1,530万戸の約5割）



【注1】本分析における登録業者の管理戸数は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計。
 【注2】「民営借家戸数」は、平成30年住宅土地統計調査による。

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

(1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設**

(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① **業務管理者の配置**
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
- ② **管理受託契約締結前の重要事項の説明**
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
- ③ **財産の分別管理**
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④ **定期報告**
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置: 公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: 公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日

1. 産業について

- 住宅産業の動向について
- 住生活関連産業の動向について
- 人材・担い手について

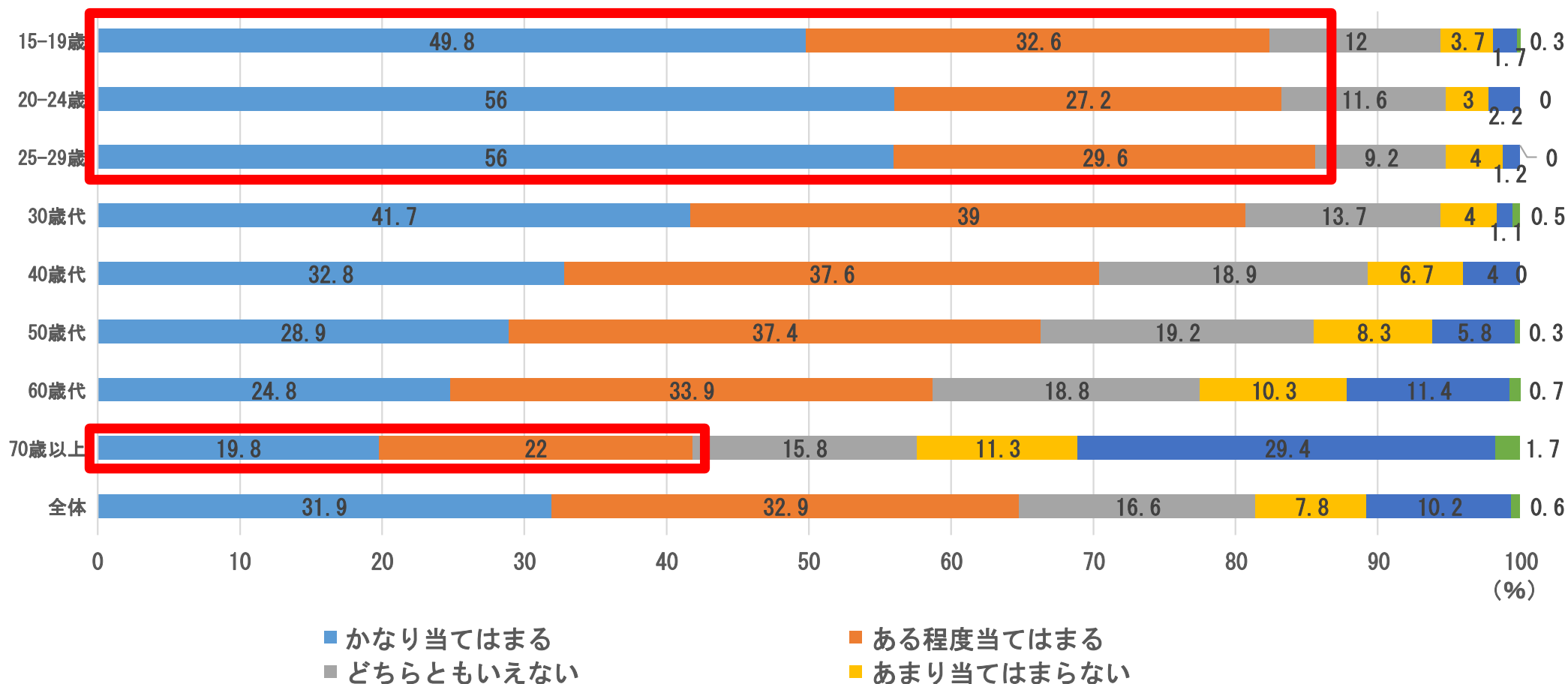
2. 新たな技術の活用等について

- 新技術等の動向について
- 住生活分野における新技術活用等について

携帯電話やスマートフォンを生活の必需品と考える割合

○「携帯電話やスマートフォンは自分の生活になくてはならない」と考えている割合は、40歳未満の若い年代で8割を超え、70歳以上においても4割を超えており、現代において携帯電話やスマートフォンを生活の必需品となっている

携帯電話やスマートフォンを生活の必需品と考える割合

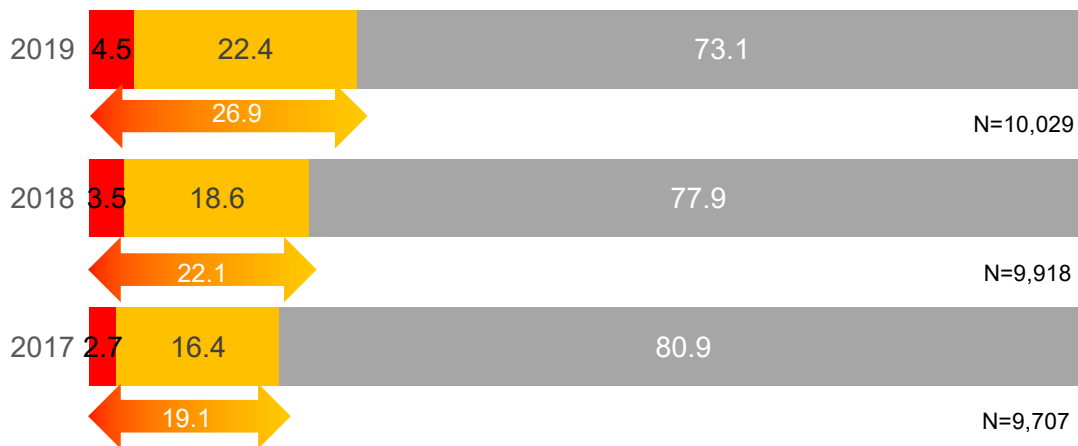


シェアリングエコノミーに対する意識

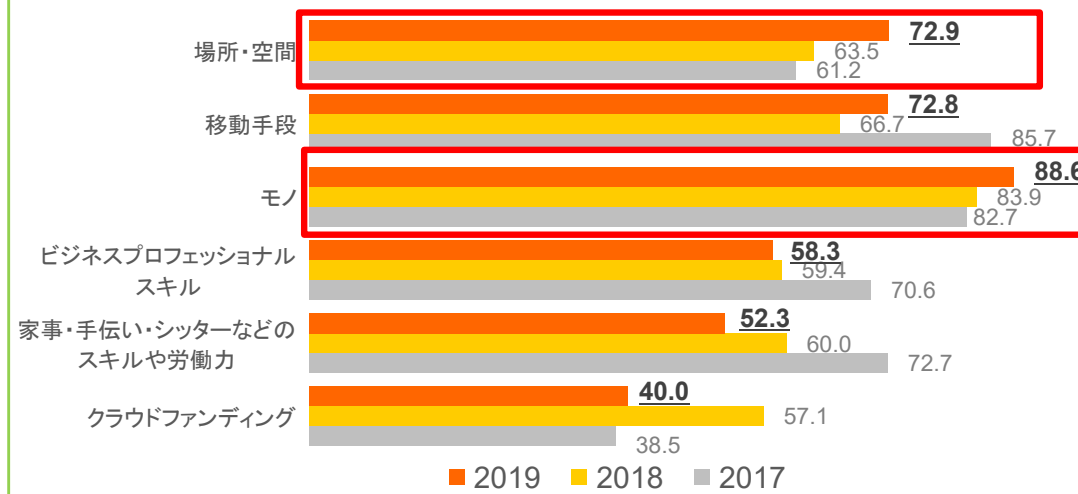
- 消費者におけるシェアリングエコノミーの認知度は2019年時点で約27%。利用経験がある者は約15%となっており、このうち複数回利用したことがあるサービスとして「場所・空間」「モノ」の割合が増加している
- シェアリングエコノミーは「無駄な生産・消費の減」「イノベーション創出」につながると考える割合が高い

シェアリングエコノミーの認知度

■ 具体的に知っている ■ 聞いたことはある程度 ■ 全く知らない

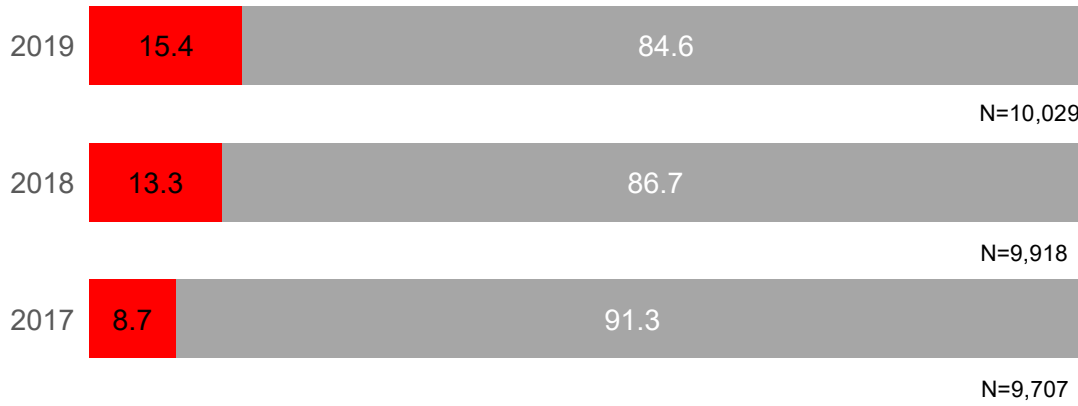


シェアリングエコノミーサービスの複数回利用者割合(分野別)

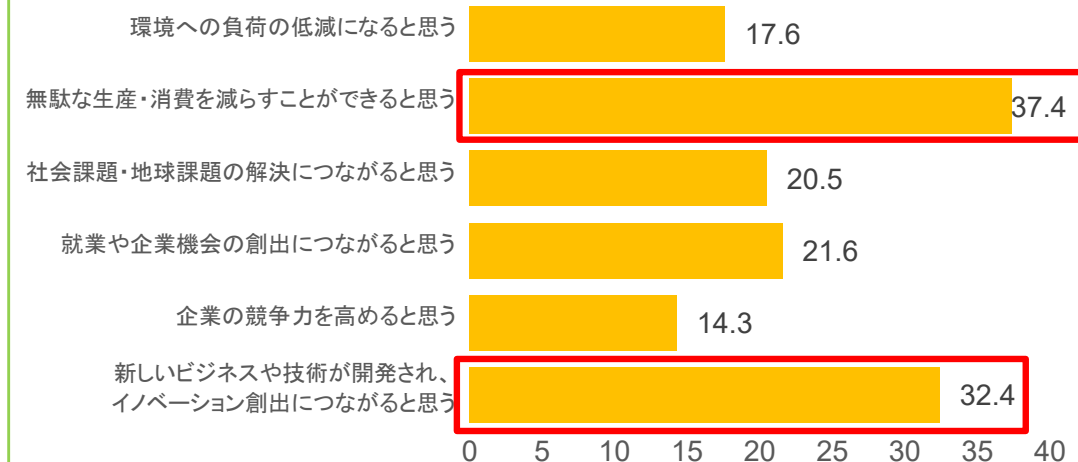


シェアリングエコノミーサービスの利用経験

■ 利用経験あり ■ 利用経験なし



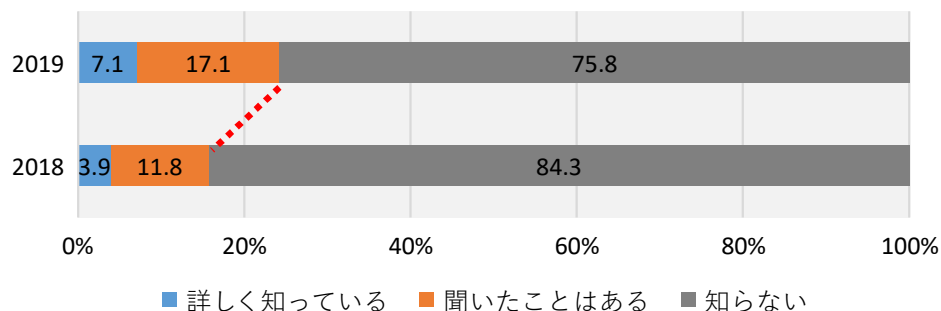
シェアリングエコノミーの日本経済・社会への影響



SDGsに対する認知度

- 日本の生活者全体におけるSDGsの認知度は約24%であり、若い年代ほど認知度が高く、男性の方が認知度が高い
- 企業の経営層におけるSDGsの認知度は、大企業で約60%。別の調査によると、中小企業では約15%

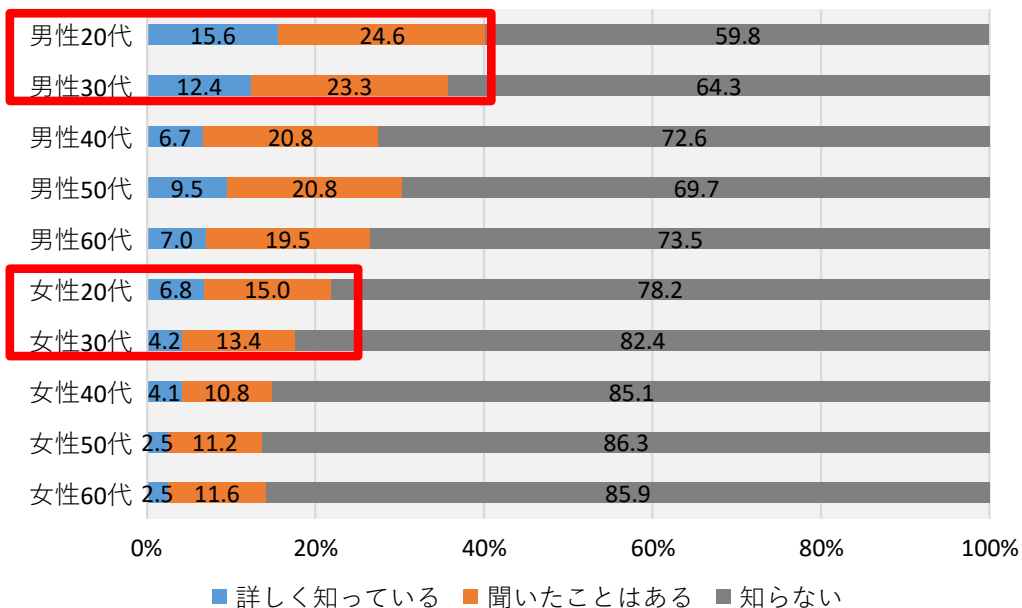
生活者全体の2018年と2019年のSDGsの認知度比較



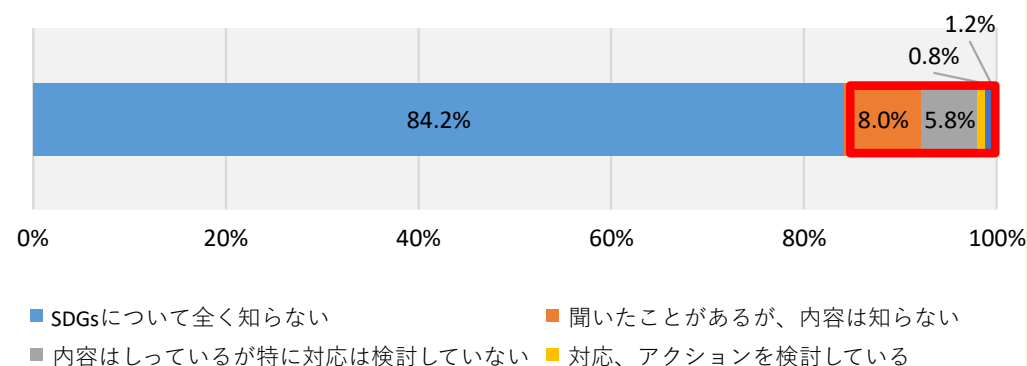
大企業におけるSDGsの認知度

	2015年	2016年	2017年	2018年
主にCSR担当に定着している	61%	84%	86%	84%
経営陣に定着している	20%	28%	36%	59%
中間管理職に定着している	4%	5%	9%	18%
従業員にも定着している	—	—	8%	17%
関連会社などステークホルダーにも定着している	—	3%	2%	4%
わからない	15%	12%	7%	3%

生活者全体のSDGsの認知度（男女別年代別）



中小企業経営者のSDGsの認知度



出典：左側「2019年度 ESG/SDGsに関する意識調査」（株式会社電通パブリックリレーションズ）

右上「主流化に向かうSDGsとビジネス」（公益財団法人地球環境戦略研究機関）、右下「中小企業のSDGs認知度・実態等調査」（経済産業省関東経済産業局）

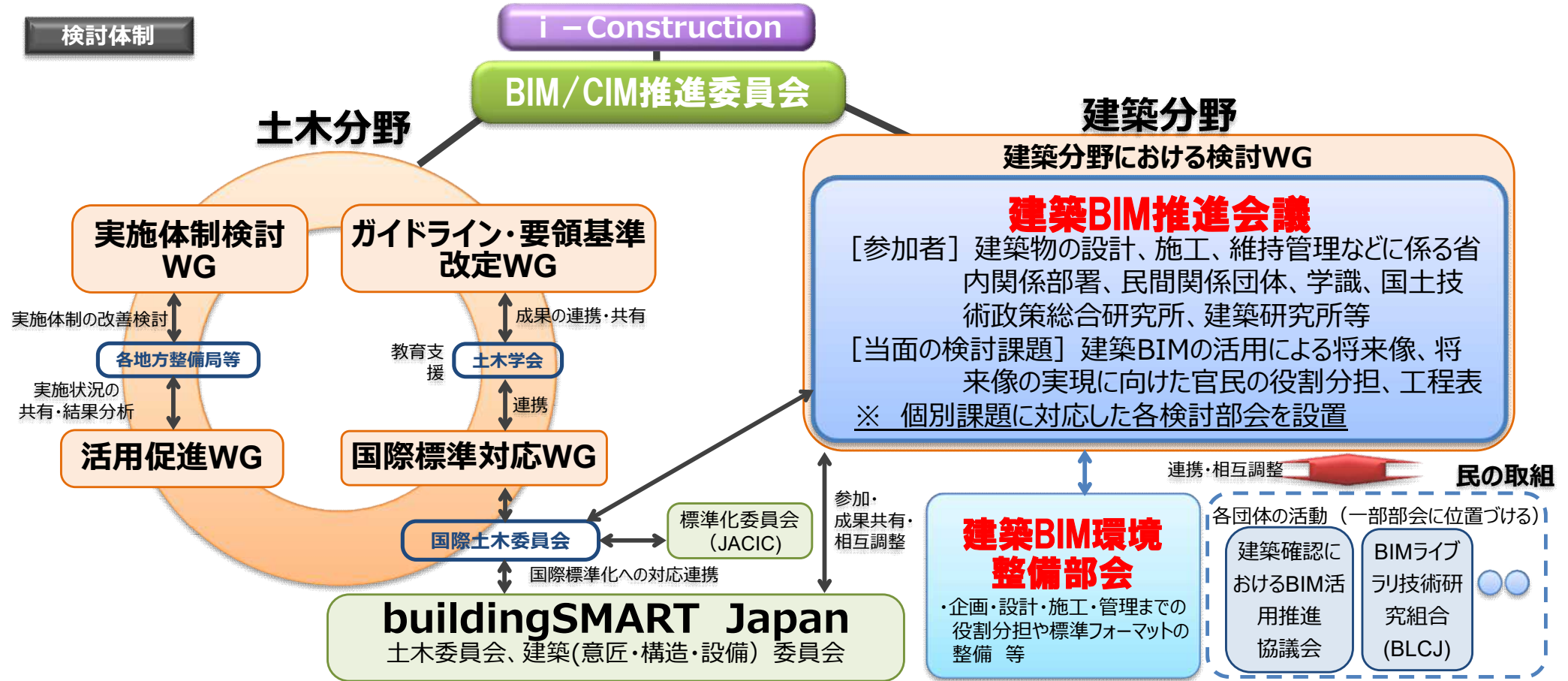
1. 産業について

- 住宅産業の動向について
- 住生活関連産業の動向について
- 人材・担い手について

2. 新たな技術の活用等について

- 新技術等の動向について
- 住生活分野における新技術活用等について

- 建築物の生産プロセス及び維持・管理において、BIMを通じ情報が一貫して利活用される仕組みの構築を図り、建築分野での生産性向上を図るため、令和元年6月より、官民が一体となってBIMの推進を図るため建築BIM推進会議を省内に構築（既存のBIM/CIM推進委員会の下に建築分野における検討WGとして構成）
- 建築BIM推進会議においては、各分野で進んでいる検討状況の共有や建築BIMを活用した建築物の生産・維持管理プロセスやBIMのもたらす周辺環境の将来像を提示するとともに、将来像に向けた官民の役割分担・工程表（ロードマップ）を提示
- 個別課題に対応するため、令和元年10月より、企画・設計・施工・管理までのワークフロー等を検討する「建築BIM環境整備部会」の設置や、各団体の活動を部会に位置づけることで、建築BIM活用に向けた市場環境の整備を推進



新技術の活用による建築関連規制の精緻化について

- 建築基準法に基づく定期検査において、ドローンやセンサー等の新技術を活用した効率的な検査が可能となるよう、環境整備のあり方等について検討を開始

建築基準法に基づく定期検査制度について

- 一定の規模・用途の建築物の所有者は、当該建築物の劣化状況等が安全性に影響を与えるものでないことを確認するため、定期的に専門技術者による検査を実施し、その結果を特定行政庁に報告することが義務付けられている
- 特定行政庁は、報告内容を踏まえ、必要に応じて、所有者に対して補修等を行うことを指導

※ 主な検査項目

- ・ 建築物の「建築物の外部（外壁など）」 「屋上及び屋根」 「建築物の内部」 「敷地及び地盤」 等
- ・ エレベーターの「ロープ」 「ブレーキ」 「駆動装置」 「制御器」 等

新技術を活用した精緻化の方向性

- 定期検査のうち以下のものについて、ドローン、センサー等の技術の活用により効率的な検査手法を活用できる環境整備の在り方等について検討

外壁タイルの剥がれ等の検査

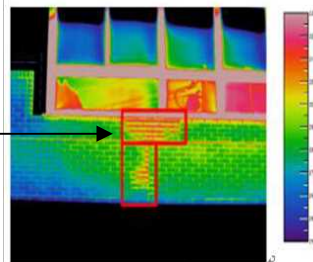
[おおむね10年に1回]

- 現状
ハンマーの全面打診等による検査



- 検討の方向性
赤外線センサーを搭載したドローンによる検査

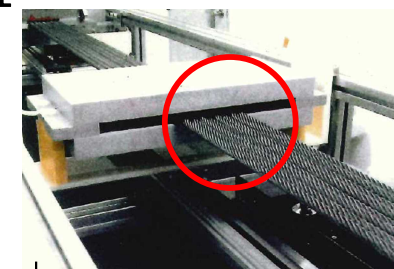
を
検
出
タ
イ
ル
の
浮
き
部
分



エレベーターのロープの摩耗等の検査

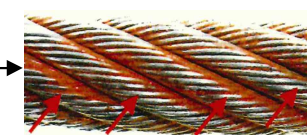
[おおむね1年に1回]

- 現状
技術者の目視・測定による検査



- 検討の方向性
摩耗等を感知するセンサーによる検査

ロープの摩耗等を検出



ZEH(ゼロ・エネルギー住宅)等の推進に向けた取組

- 関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して、住宅の省エネ・省CO2化に取り組み、2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上をZEHにし、2030年までに建売戸建や集合住宅を含む新築住宅の平均でZEHを実現することを目指す

さらに省CO2化を進めた先導的な低炭素住宅

(ライフサイクルカーボンマイナス住宅 (LCCM住宅))

R2予算額：90.7億円の内数 【国土交通省】

ZEHに対する支援

将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEH

※ より高性能なZEH、集合住宅（超高層）

R2予算額：459.5億円の内数 【経済産業省】

引き続き供給を促進すべきZEH

※ 戸建住宅、集合住宅（高層以下）

R2予算額：162億円の内数 【環境省】

中小工務店等が連携して建築するZEH

※ ZEHの施工経験が乏しい事業者に対する優遇

R2予算額：135億円の内数 【国土交通省】

省エネ性能表示(BELS)
を活用した
申請手続の共通化

関連情報の
一元的提供

サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)

○ 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進を図るため、健康・介護、少子化対策等に寄与するIoT技術等を活用した住宅の実用化に向けた課題・効果等の実証を行う事業に対して支援を実施

事業概要

【対象事業】

住宅において、IoT技術等を活用して住宅や住生活の質の向上に資する取組の実用化に向けた課題・効果等の実証事業を実施するもの。

【補助率】 1/2

【限度額】 5億円 等

＜住宅や住生活の質の向上に資する取組テーマ＞

高齢者・障害者等の自立支援

高齢者や障がい者等にとって、プライバシーが確保されつつ、自立的な日常生活(建具等の自動開閉、移動支援、自力での入浴や排泄)を可能とする住宅や、災害時の自立的な避難(災害情報の通知、避難のための経路確保・移動支援)を可能とする住宅・サービスの実現

健康管理の支援

高齢者等にとって、プライバシーが確保されつつ、病気の早期発見を可能とし、なるべく長く健康かつ自立的な生活を送ることを可能とする住宅・サービスの実現

防犯対策の充実

居住者の個人情報・プライバシーが確保されつつ、子どもをはじめとする居住者の安全・安心の確保を可能とする住宅・サービスの実現

コミュニティの維持・形成

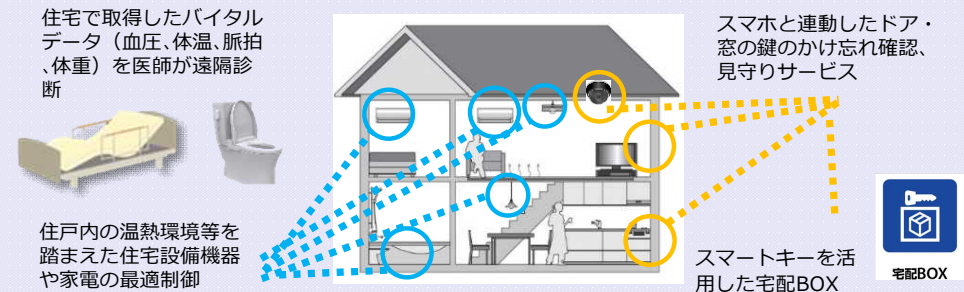
居住者の個人情報・プライバシーが確保されつつ、高齢者等が地域のサポートや繋がりといった共助を得られる仕組みや、マンション居住者同士でのサポートや繋がりといった共助が促される住宅・サービスの実現

家事負担の軽減・時間短縮

住宅のレイアウト変更や掃除、メンテナンスの容易性を前提とし、子どもにとっての安全性にも配慮して、家事負担(子どもの見守りを含む)の軽減を可能とする住宅・サービスの実現

物流効率化への貢献

住宅のセキュリティや居住者のプライバシーを確保しつつ、不在再配達を削減を可能とする住宅・サービスの実現



効果

○ 住生活の質の向上

○ 住生活関連の新たなビジネスの成長

サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）

○ 木造化に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る

（１）多様な用途の先導的木造建築物への支援

先導的な設計・施工技術が導入される実用的で多様な用途の木造建築物等の整備に対し、国が費用の一部を支援

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費】

先導的な木造化に関する費用の 1 / 2 以下。

【建設工事費】

木造化による掛増し費用の 1 / 2 以下。
（ただし算出が困難な場合は建設工事費の15%）

※ 補助額の上限は原則合計 5 億円

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造建築物
（公募し、有識者委員会により選定）

- ① 構造・防火面で先導的な設計・施工技術の導入されるもの
- ② 使用する材料や工法の工夫により整備コストを低減させるなどの、木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの
- ③ 主要構造部に木材を一定以上使用するもの
- ④ 建築基準法上特段の措置を要する一定規模以上のもの
- ⑤ 先導的な技術について、内容を検証し公表するもの
- ⑥ 建築物及びその情報が、竣工後に多数の者の目に触れると認められるもの



CLT工法による木造ホテル



木質耐火部材を使用した耐火建築物

（２）実験棟整備への支援と性能の検証

CLT等新たな木質建築材料を用いた工法等について、建築実証と居住性等の実験を担う実験棟の整備費用の一部を支援

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費及び建設工事費】

定額（上限30百万円）



CLT（直交集成板）パネル



CLT工法による実験棟

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造の実験棟
（公募し、有識者委員会により選定）

- ① 木材利用に関する建築生産システム等の先導性を有するもの
- ② 国の制度基準に関する実験・検証を行うもの
- ③ 公的主体と共同または協力を得た研究の実施
- ④ 実験・検証の内容の公表
- ⑤ 実験・検証の一般公開等による普及啓発等