

# 住宅市場の現状と課題解決に向けた 要望

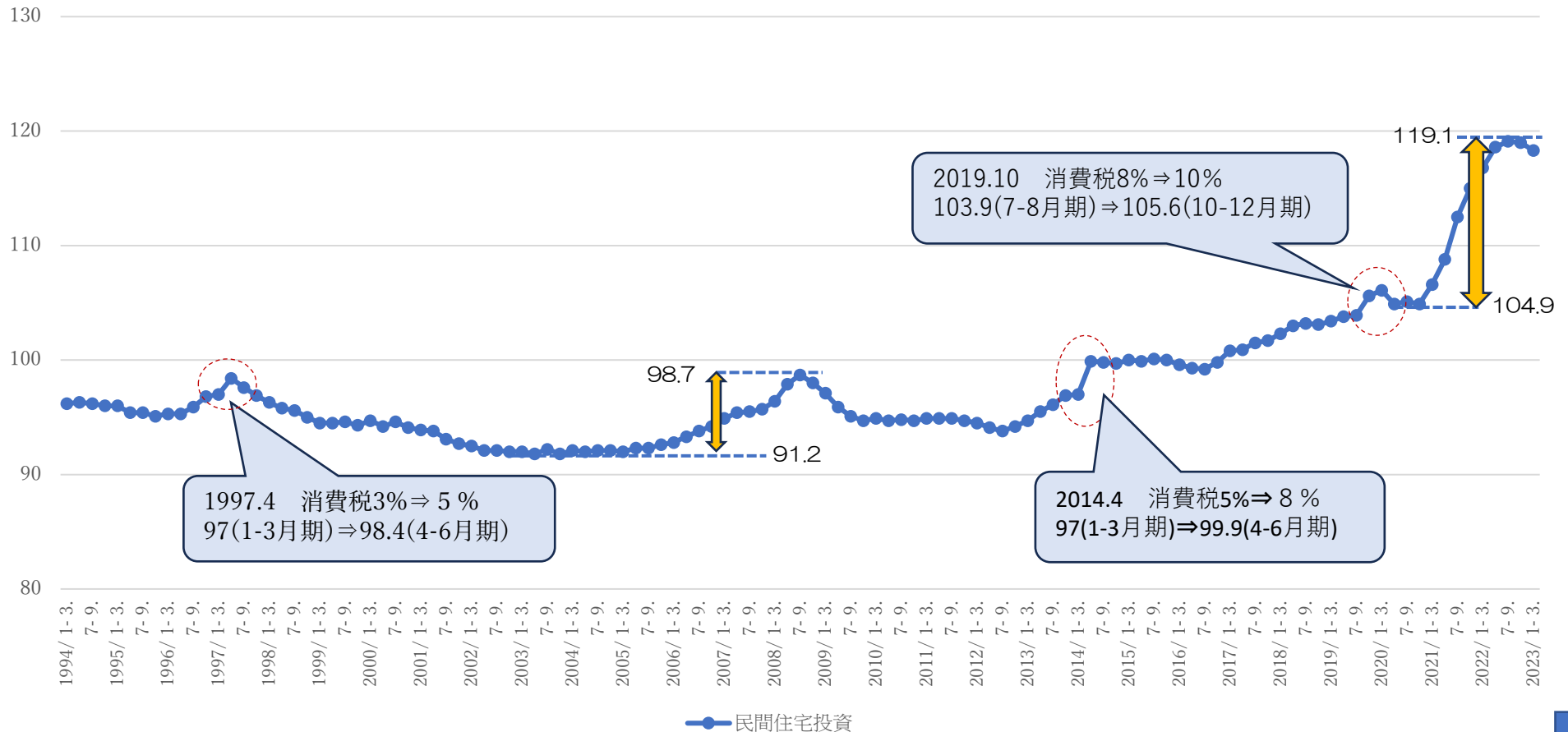
令和5年6月20日

一般社団法人住宅生産団体連合会

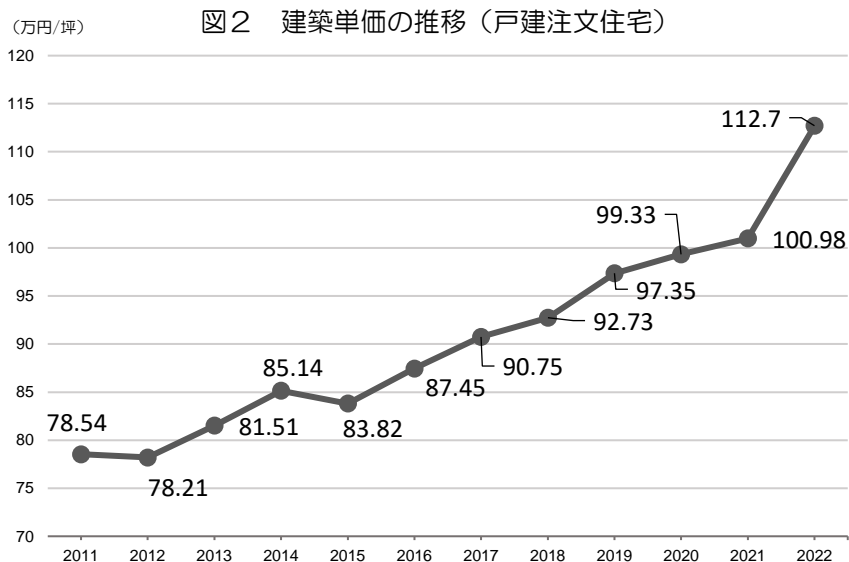
## <住宅市場の現状について>

- 近年のGDP民間住宅投資デフレーターから、住宅の価格上昇の経過を見ると、2021年以降の過去に例のない極端な価格上昇が見て取れる。
- 過去の消費税引き上げに伴う影響よりもあるかに大きな上昇。2008年頃のリーマンショック直前のミニバブルの影響等による高騰と比較しても、上昇の幅は大きく、かつ極めて短期間に上昇している。
- 直近は安定傾向を示すものの、依然として120近辺の高水準にある。

図1 GDP四半期デフレータの季節調整系列の推移



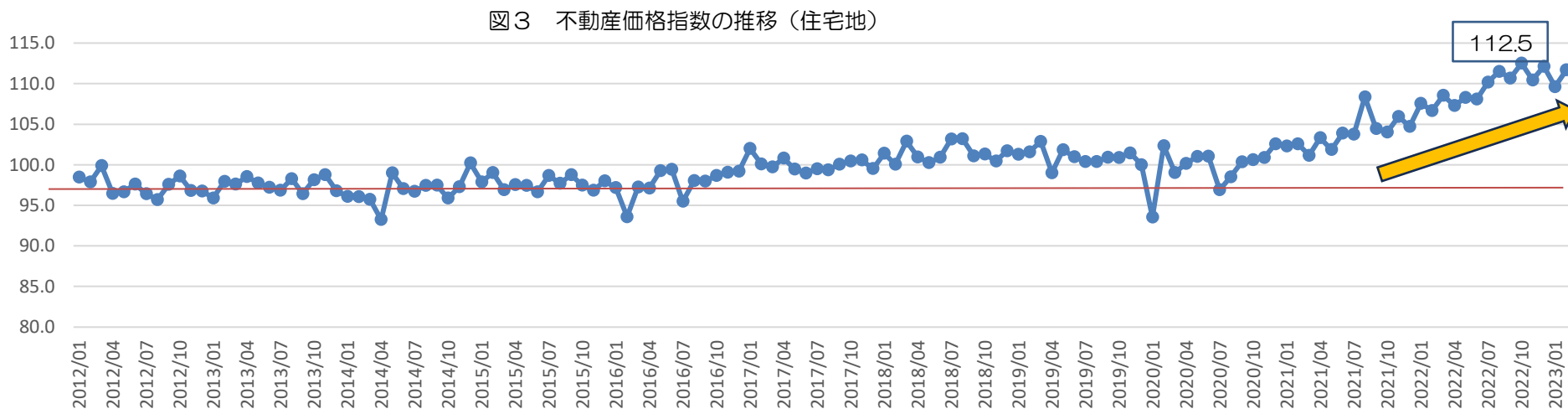
- 事業者の建築単価の上昇傾向も、大手、中小ともに同様の傾向を示し、中小により大きな影響。
- 土地価格も2021年以降、上昇傾向が強まっている。



※ 戸建注文住宅顧客実態調査（住団連）

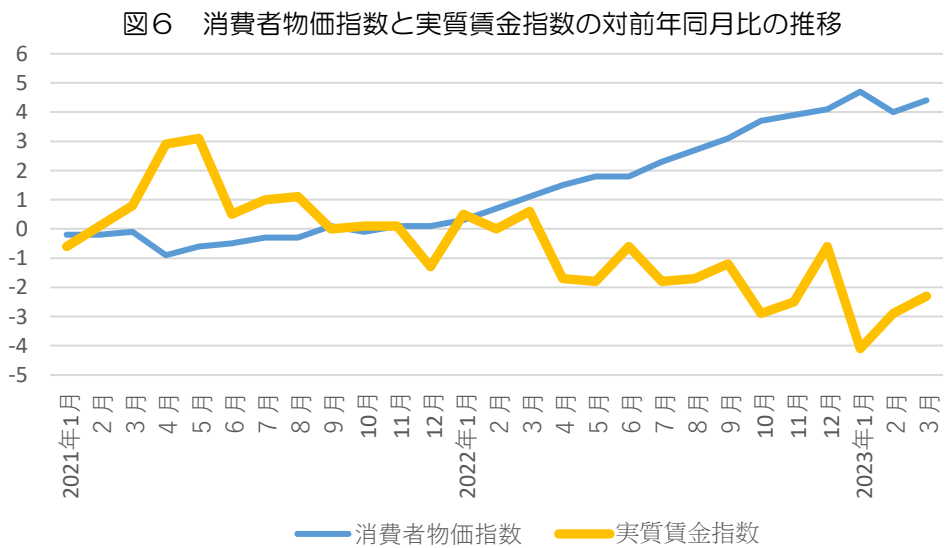
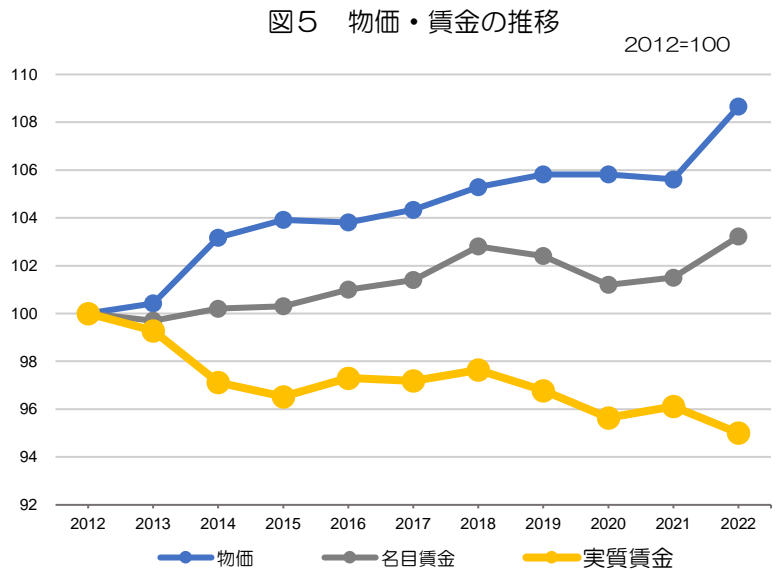
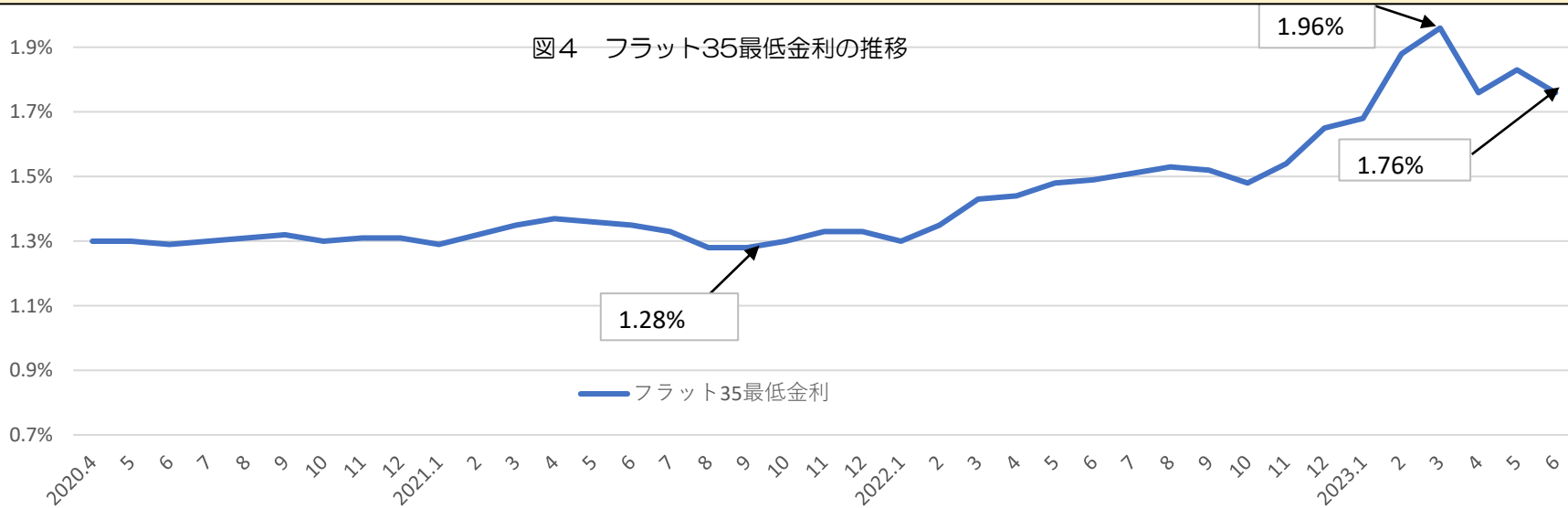
### JBN全国工務店協会のアンケート（2023年6月）

- 住宅建設全体のコストについて  
**2021年度 17%程度上昇**  
**2022年度 前年度と同レベルの上昇**  
**2023年度 13%程度上昇 累積で1.5倍程度に上昇**  
※いずれもアンケート回答のカテゴリの中央値を加重平均
- 建材（キッチンやサッシ）の価格について  
**昨年度より約11%上昇。**  
**下がっている、変わらないはゼロ**



※国土交通省 不動産・建設経済局

- 長期金利については、直近は頭打ち傾向だが、依然上昇傾向にあると考えられ、住宅取得希望者のマインドへの影響を注視する必要がある。
- 賃金引き上げの施策が積極的に打たれているが、物価上昇に追いつくのにまだ時間を要する状況と考えられ、実質賃金は前年割れの傾向が継続している。



・ウッドショックで大きな影響を受けた木材市場は、最近是比较的安定基調となっているが、調達の安定確保のためのコストUPの影響等で依然として高い水準である。また、海外の市況や虫害・山火事等で急激な需給ひっ迫を招くリスクもあり、不安定な状況は継続。

- ・鋼材価格は上昇し高止まり状態。主な建材・設備は累次の値上げを実施。
- ・さらに原油高・円安による諸物価の上昇もあり、引き続き建築単価の上昇を招いている。

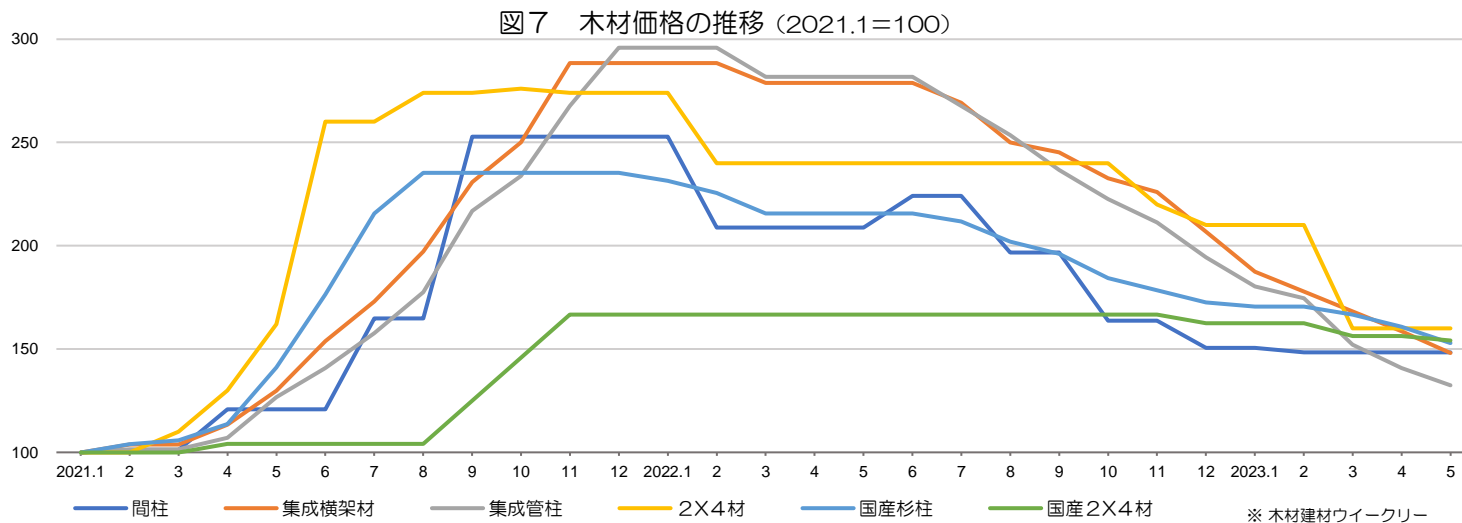


図8 鋼材価格の推移 (2021.1=100)

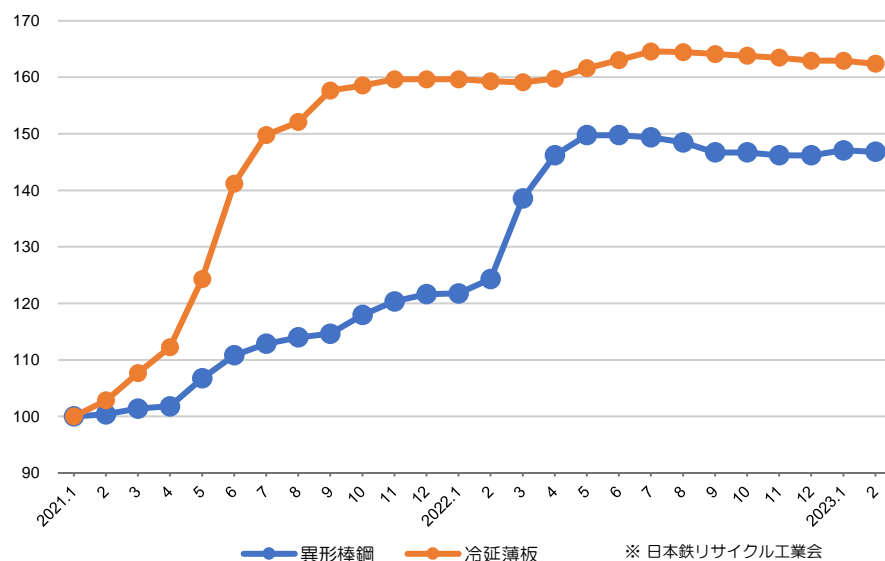


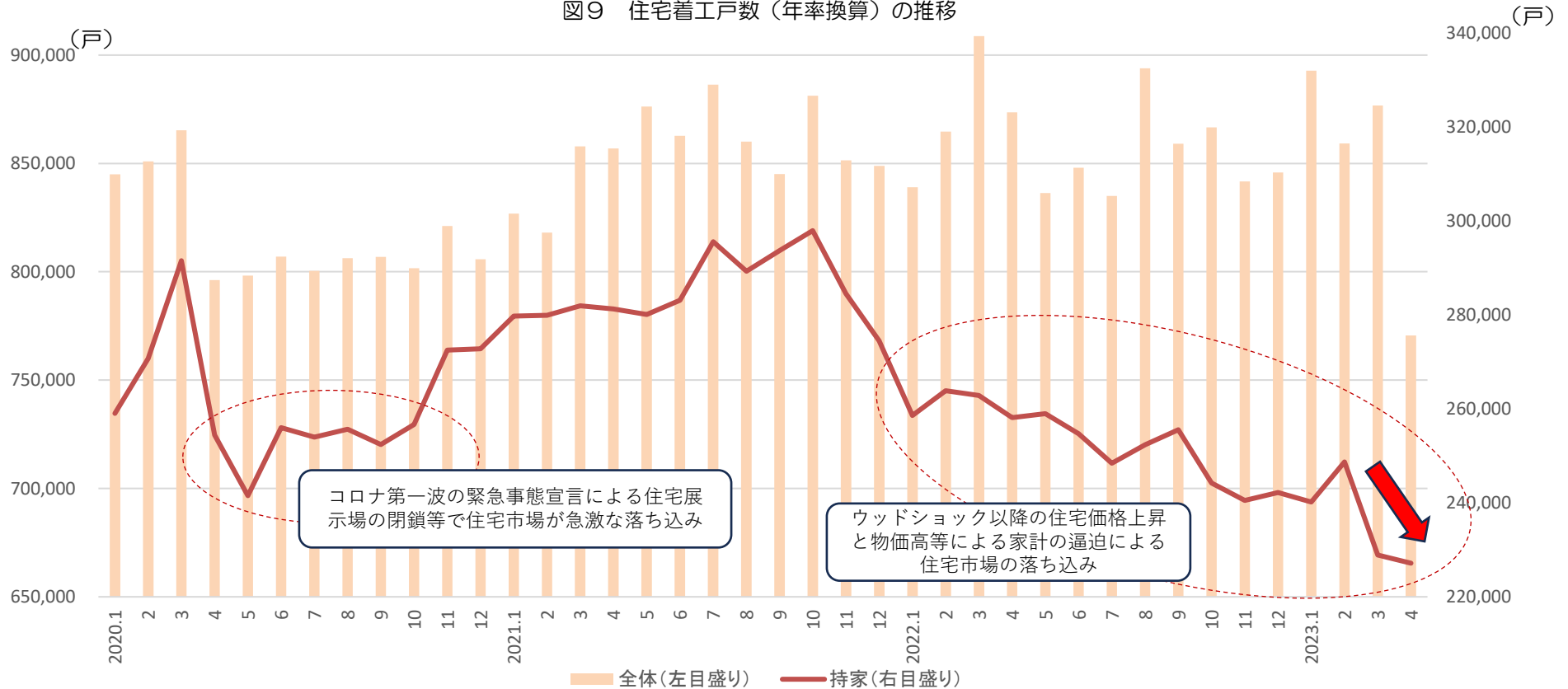
表1 主な建材・設備の累次の値上げ状況

	2021.12~	2022.4~	2022.10~	2023.4~
住宅用サッシ・窓回り商品		8~15%	5~10%	
玄関ドア・室内ドア		8~12%	5~10%	
壁材・天井材・床材		10~12%		
グラスウール		20%		
システムキッチン		2~11%	5~10	5~10%
ユニットバス	2~27%	4~39%		
トイレ		2~33%	2~14%	1~17%

※大手企業の価格改定の公表資料より

・住宅着工は引き続き厳しい状況が続いている。4月は全体が、年率換算で約77万戸に落ち込むとともに、低迷が続いている持家は、17か月連続で対前年割れ、年率換算値も3月、4月と落ち込み、コロナ禍の状況よりもさらに落ち込む状況となっている。4月の全体戸数：年率換算 77.1万戸、持家：年率換算 22.7万戸

図9 住宅着工戸数（年率換算）の推移



・現在、住宅市場は引き続き厳しい状況にある中で、住宅ローン減税や経済対策等の施策により、かろうじて下支えされている状況。  
 ・2050年カーボンニュートラルに向け、ZEHの普及は進捗が見られるものの、さらなる拡大が不可欠。  
 ・特に子育て世帯等一次取得層は、支援策の活用や親からの支援等を受け、ようやく良質な住宅取得を検討できる状況であり、各種支援策の継続が必要。

### <新築営業現場の状況>

- ・厳しい市場環境の中、こどもみらい住宅支援事業に続き、こどもエコすまい支援事業による支援により、住宅市場の下支えとともにZEHの普及促進に寄与。
- ・営業現場での努力は勿論であるが、補助金の後押し効果は非常に大きい。
- ・一方で、2021年以降のZEH住宅の値上げ幅は、補助金の額を上回るレベル。
- ・子育て世帯等、一次取得層のZEHの認知度は高まっており、エネルギー価格の高騰等も相まって、取得意向は高まっているが、住宅価格の高騰、物価高騰による家計の負担力低下により、取得そのものを諦めるケース、ZEHを諦めるケース、ZEH確保のため面積縮小などのプラン変更するケース等が見られ、支援策の継続による下支えが不可欠。

### <リフォーム営業現場の状況>

- ・「こどもみらい住宅支援事業」「こどもエコすまい支援事業」は従来の制度より使いやすい仕組みになり、省エネルギーリフォームの促進に寄与。
- ・さらに、エネルギー価格の高騰から省エネルギーリフォームに対する関心が高まっている。
- ・三省連携の新たな省エネルギーリフォーム支援、「住宅省エネ2023キャンペーン」の効果は大きく、リフォームの受注額は増加傾向。
- ・窓のリフォームを中心に新規の依頼、また、元の計画に窓リフォームを追加して請負金額が増加するケースも多い。
- ・断熱性能に優れた住宅は、健康で快適な生活を実現し、こどもの健康など子育ての観点からも有効であり、省エネルギーリフォームをさらに推進すべき。

### <こどもエコすまい支援事業の状況>

- ・6月中旬時点で予算消化率が50%を超えており、現場では早期予算消化に対する不安があり、営業現場での対応に苦慮。
  - ・今後の見通しの推計について
    - ①4、5月の単純なトレンドに基づくと8月中（赤線グラフ）
    - ②4、5月の前年度分集中によるギャップを補正した推計でも10月（緑線グラフ）には予算消化が見込まれる状況
- ※ギャップ補正は住団連大手ハウスメーカーの申請見込みに基づく
- ・早期の予算追加措置が必要であり、切れ目が生じないように必要十分な予算額の追加をお願いしたい。また、対応方針の情報提供をできるだけ早く頂くようお願いしたい。

### <リフォーム支援事業の状況>

- ・「先進的窓リノベ事業」については、手厚い支援で人気が高く、需要が集中。特に内窓で納期の遅れが発生（2か月程度）。
- ・メーカーサイドの努力により、供給は安定化しつつあり、納期の短縮を期待。三省と事業者の連携強化によりお客様に迷惑がからない様、円滑な執行に業界としても努力する。
- ・窓リノベ事業については、予算の早期消化（11月ごろ）の懸念があり、対応方針の早期検討と情報提供を頂くとともに、切れ目が生じないように必要十分な予算額の追加をお願いしたい。こどもエコすまい支援事業のリフォーム支援についても同様に切れ目が生じないように必要十分な予算額の追加をお願いしたい。
- ・給湯省エネ事業については、現時点で10%程度の予算消化状況であるが、補助対象機種グレードが高く、高価格帯の機種となり、使いにくいとの声がある。省エネ性能の向上に資する機種の対象拡大を検討いただきたい。

図10 こどもエコすまい支援事業の予算執行見通し

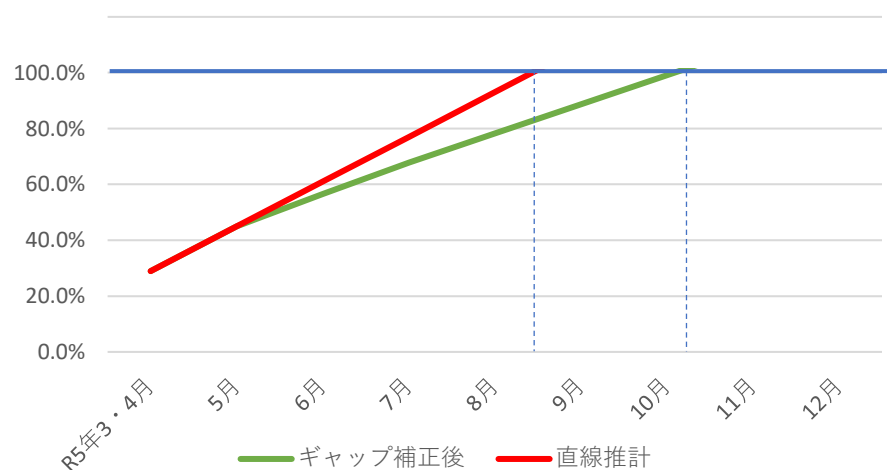
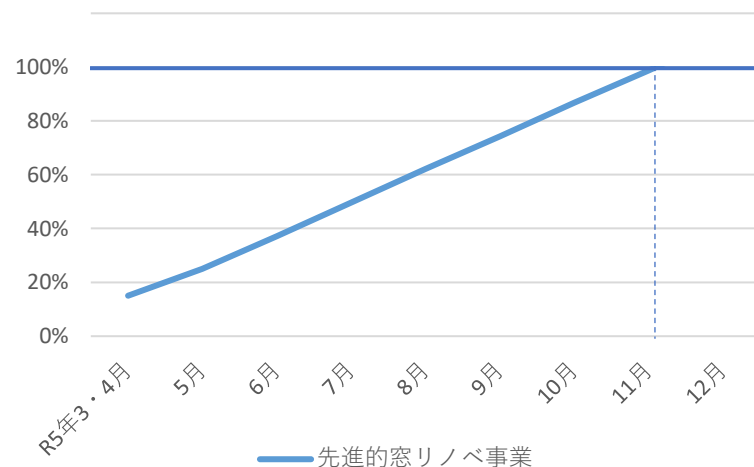


図11 先進的窓リノベ事業の執行見通し





## <住宅ローン減税について>

- ・住宅ローン減税については、令和4年度の税制改正において、控除率の0.7%への引き下げ、省エネ等住宅の性能に応じた借入限度額の見直し等が行われ、現行制度の概要は下記の通り。
- ・令和4年度以降、ロシアによるウクライナ侵攻等、大きな経済情勢の変化。世界的なインフレ、円安、エネルギー価格の高騰等により、実質賃金の低下が続き、住宅価格が高止まりする中で、子育て世帯等の住宅取得は厳しい状況が継続
- ・予算措置も合わせて、住宅市場の下支えが図られているが、住宅着工の低落傾向に歯止めがかからない状況
- ・このような状況下で、ローン減税の限度額引き下げが、現行制度どおり行われると住宅市場に更なるダメージとなる恐れ
- ・また、価格上昇下で比較的規模の小さなマンションを求められる傾向も継続しており、面積要件の引き下げ措置を含め、現状維持が不可欠

## 住宅ローン減税制度の概要（令和4年度税制改正後）

- ◇ 住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローンの残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度（所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除）

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販※1	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間※2
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅※2	3,000万円	0円※2	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

※1 買取再販

宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

※2 その他の住宅

省エネ基準を満たさない住宅。

令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。（令和5年度末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円、控除期間10年）

### 【主な要件】

- ①自ら居住するための住宅
- ②床面積が50㎡以上  
（令和5年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得等する場合、合計所得金額1,000万円以下に限り、床面積要件が40㎡以上）
- ③合計所得金額が2,000万円以下
- ④住宅ローンの借入期間が10年以上
- ⑤引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居
- ⑥昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合

<要望の方向性> ※現在、会員要望の取りまとめ及び検証段階であり、確定しているものではありません。

## 1. 経済対策

こどもエコすまい支援事業、先進的窓リノベ事業、給湯省エネ事業について、切れ目のない予算を確保されたい。

ブランクが生じないよう事業の継続性を確保しつつ必要十分な予算の追加、及び、予算消化が懸念される状況であり、予算確保に向けた方針の早期情報提供をお願いしたい。

支援策が年間を通じて安定的に活用可能となる方策を検討されたい。

## 2. 住宅ローン減税

住宅ローン減税において借入限度額の減額は、物価高騰の中、消費者マインドの大きな低下を招くため、認定住宅（長期優良住宅・低炭素住宅）、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅においては、借入れ限度額を維持・継続されたい。

また、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅においても、現行の特例措置を継続実施されたい。

## 3. 住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠

高齢者等が保有する金融資産を有効活用して若年世帯の住宅投資を支援しやすくするため、住宅取得資金等に係る贈与税の非課税枠を継続されたい。

## 4. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の継続と良質な住宅について適用期間の延長

住宅の取得環境が引き続き厳しい中であって、初期負担の軽減を図るため、固定資産税の減額措置の継続を図られたい。その際、長期優良住宅等カーボンニュートラルに資する環境性能を有する住宅については、適用期間の延長を図られたい。

## 5. 既存住宅の改修に係る特例措置（リフォーム促進税制等）の拡充・継続

ストック型社会の構築に向け、既存住宅ストックの環境性能の改善を図り、有効活用することは、カーボンニュートラル実現のために重要であり、改修のインセンティブとして特例措置を継続するとともに、対象工事の拡大等、拡充を図られたい。また、制度が複雑になっており、簡素化を図られたい。

※これら以外に、令和5年度末までに適用期限を迎える税制の特例措置等（次ページに一覧）について継続を図られたい。

## 6. ZEH補助制度の拡充

こどもエコすまい支援事業の対象とならない取得層に対しても、ZEH整備へと誘導することが重要であり、ZEH補助制度の継続が必要。

より高度なZEH整備、賃貸住宅のZEH整備を推進するため補助額の割増等、制度の拡充を図られたい。また、通年での募集の実現により、幅広い顧客層への制度利用機会の拡大を図られたい。

## 7. 省エネ性能等、質の高い賃貸共同住宅に対する支援策の実施

持家に比べて省エネ性能の向上が遅れている賃貸共同住宅について、カーボンニュートラルの実現に向けてZEH、長期優良住宅の普及等省エネ性能の向上を促進するため、性能に応じたインセンティブを付与する支援策を整備されたい。

## 8. その他

長期優良住宅化リフォーム推進事業については、昨年度に続き、既に予算消化されており、活用予定の事業に使えない状況が生じている。十分な予算確保と予算執行の工夫を図られたい。

<令和5年度末までに適用期限を迎える特例措置等>

	特例措置	適用期限（現行の特例措置）
1	住宅ローン減税（所得税・個人住民税）	R4.1.1～R7.12.31
2	住宅取得等資金に係る贈与税の特例措置（贈与税）	R4.1.1～R5.12.31
3	新築住宅に係る固定資産税の減額措置（固定資産税）	R4.4.1～R6.3.31
4	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）	R4.4.1～R6.3.31
5	住宅の取得に係る不動産取得税の軽減税率（不動産取得税）	R3.4.1～R6.3.31
6	居住用財産の買い替え等に係る特例措置（所得税・個人住民税）	R4.1.1～R5.12.31
7	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅に係る特例措置【投資型】（所得税）	R4.1.1～R5.12.31
8	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・固定資産税） 認定低炭素住宅に係る特例措置（登録免許税）	R4.4.1～R6.3.31
9	リフォーム促進税制（所得税）	R4.1.1～R5.12.31
10	住宅の改修に係る固定資産税の減額措置（固定資産税）	R4.4.1～R6.3.31
11	買取再販事業に係る特例措置（登録免許税）	R4.4.1～R6.3.31
12	宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置 及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）	R4.4.1～R6.3.31
13	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（登録免許税・不動産取得税）	R4.4.1～R6.3.31
14	工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長（印紙税）	R4.4.1～R6.3.31
15	（住宅及び）土地の取得に係る特例措置（不動産取得税）	R3.4.1～R6.3.31
16	土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置（固定資産税・都市計画税）	R3.4.1～R6.3.31