

令和3年度 住宅土地関係予算・税制改正要望 景気回復に向けた経済対策要望

令和2年10月15日

一般社団法人住宅生産団体連合会

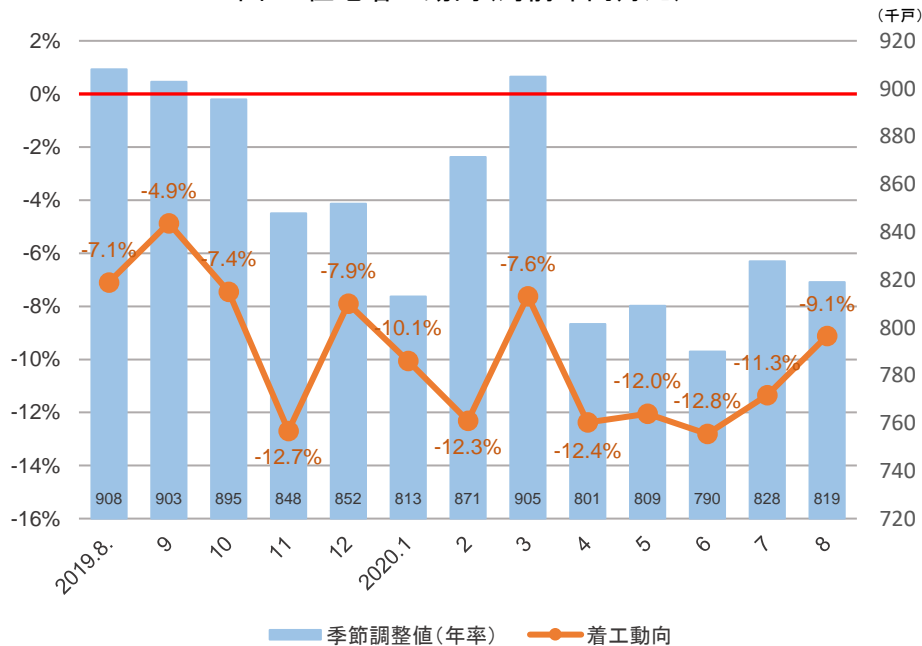
一般社団法人住宅生産団体連合会について

1. 設 立 平成4年6月(平成24年11月に一般社団化)
2. 設立目的 住宅の生産供給に係る課題の解決を図るために、構造・工法の枠を超えて会員団体間の調整、住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する調査・研究を行い、住宅産業の経済的・社会的・技術的向上と健全な発展を図り、もって国民の住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与すること。
3. 活動内容
- ①住宅・住生活に関する様々な分野の調査研究
 - ②住宅政策に関する提言・施策要望
(参考)最近の主な提言
住生活産業ビジョンVer.2018 / https://www.judanren.or.jp/activity/pdf/2018_living_life_industry_vision.pdf
住宅税制の抜本見直しに向けた提言 / https://www.judanren.or.jp/activity/demand-proposal/pdf/r2_tax_request_200731.pdf
 - ③国民への住宅・住生活関連情報の提供
 - ④諸外国の住宅生産者団体との意見交換・情報交換
 - ⑤災害復興支援 など
4. 会員団体
- | | |
|-------------------|--------------------|
| (一社)プレハブ建築協会 | (一社)全国中小建築工事業団体連合会 |
| (一社)日本ツーバイフォー建築協会 | (一財)住宅生産振興財団 |
| (一社)全国住宅産業協会 | (一社)日本木造住宅産業協会 |
| (一社)リビングアメニティ協会 | (一社)新都市ハウジング協会 |
| (一社)輸入住宅産業協会 | (一社)JBN・全国工務店協会 |
5. 役 員
- | | |
|----------|----------------------------|
| 会 長 | 阿部 俊則 / 積水ハウス(株) 代表取締役会長 |
| 副会長 | 竹中 宣雄 / ミサワホーム(株) 取締役会長 |
| 副会長 | 市川 晃 / 住友林業(株) 代表取締役会長 |
| 副会長 | 芳井 敬一 / 大和ハウス工業(株) 代表取締役社長 |
| 副会長 | 池田 明 / 三井ホーム(株) 代表取締役社長 |
| 副会長・専務理事 | 小田 広昭 |

住宅市場の状況

- 新設住宅着工戸数は、昨年7月以降14ヶ月連続で前年比マイナス。GWを含む4月、5月の緊急事態宣言期間中における住宅展示場閉鎖等の営業活動の自粛の結果、秋以降も住宅着工の減少が確実な状況。(図1)
- 民間シンクタンクの多くは今年度の住宅着工戸数が70万戸台と予測。消費税率引上げと新型コロナウイルス感染症の影響により、着工戸数は消費税率引上げ前の2018年度と比較して15~20万戸減少する可能性。(図2)
- 大手ハウスメーカーの受注は9月に若干の改善傾向が見られるが、これは4月、5月の営業活動自粛期間中に中断していた商談の復活と住宅ローン減税特例(控除期間13年間)の適用期限(今年9月末までに契約)を背景とする駆け込みの相乗効果によるもの。9月には住宅展示場への来場も再び減少しており、10月以降の受注動向を注視する必要。(図3、図4)
- 中小工務店の多くは売上げが減少し、つなぎ融資や給付金等により苦境を凌いでいるものの、状況の改善が見込めなければ廃業や建築技術者の離職という事態が発生し、大規模自然災害発生後の復旧・復興等への支障も懸念される。(図5)
- 着工戸数が15~20万戸減少した場合の経済への影響は、生産誘発額でマイナス5~6.7兆円、雇用でマイナス41~55万人。(図6)

図1 住宅着工動向(対前年同月比)



住宅着工統計

図2 シンクタンクによる2020年度住宅着工予測

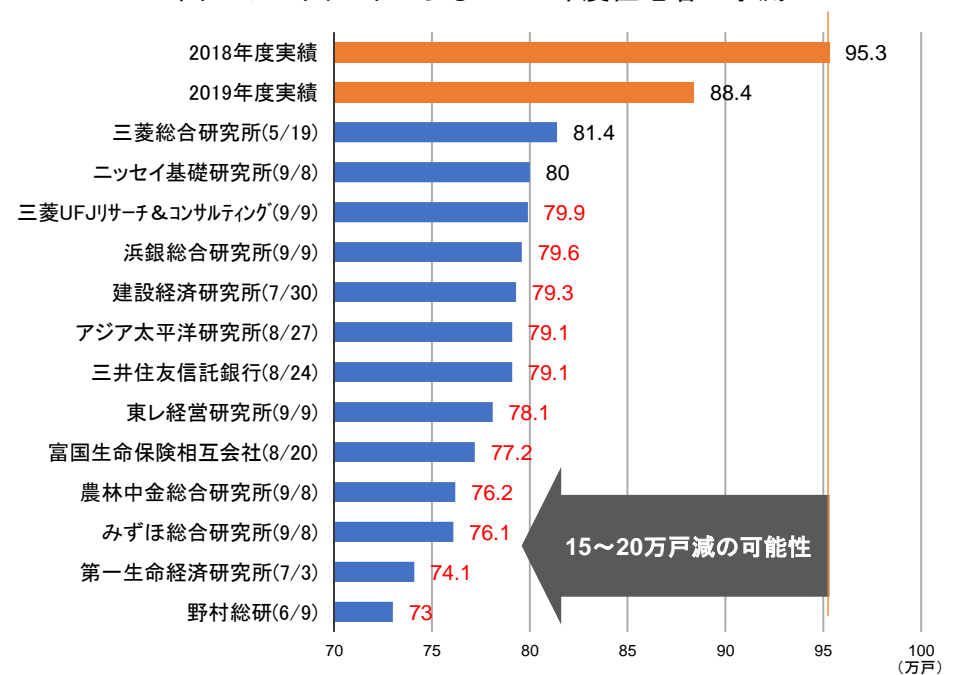


図3 大手ハウスメーカーの住宅受注動向

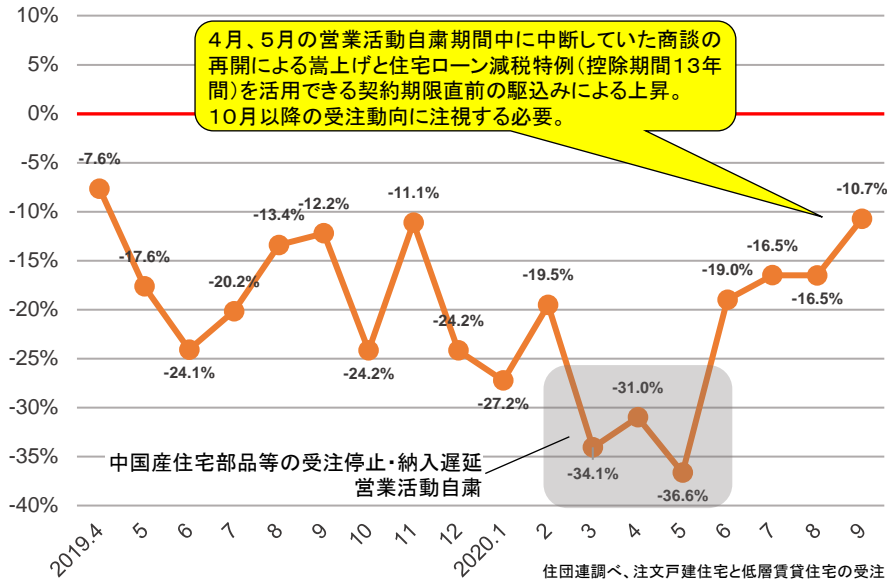


図4 住宅展示場新規来場組数の動向

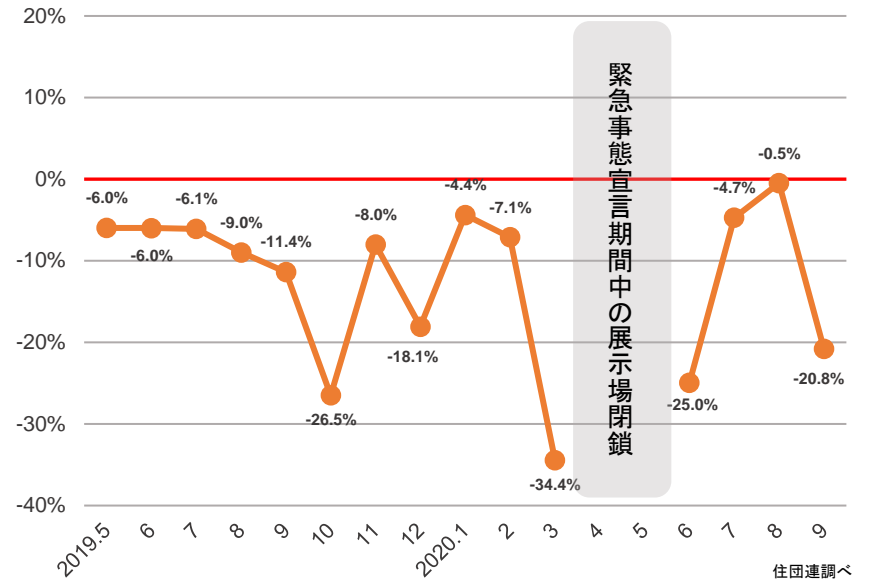


図5 中小工務店の売上動向

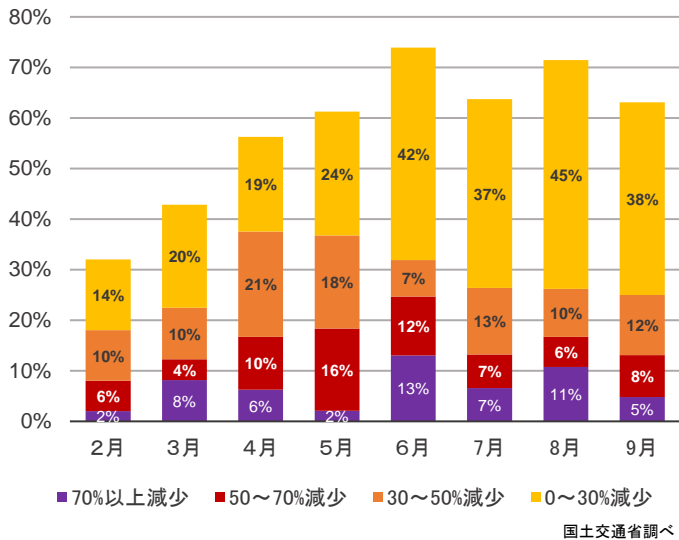
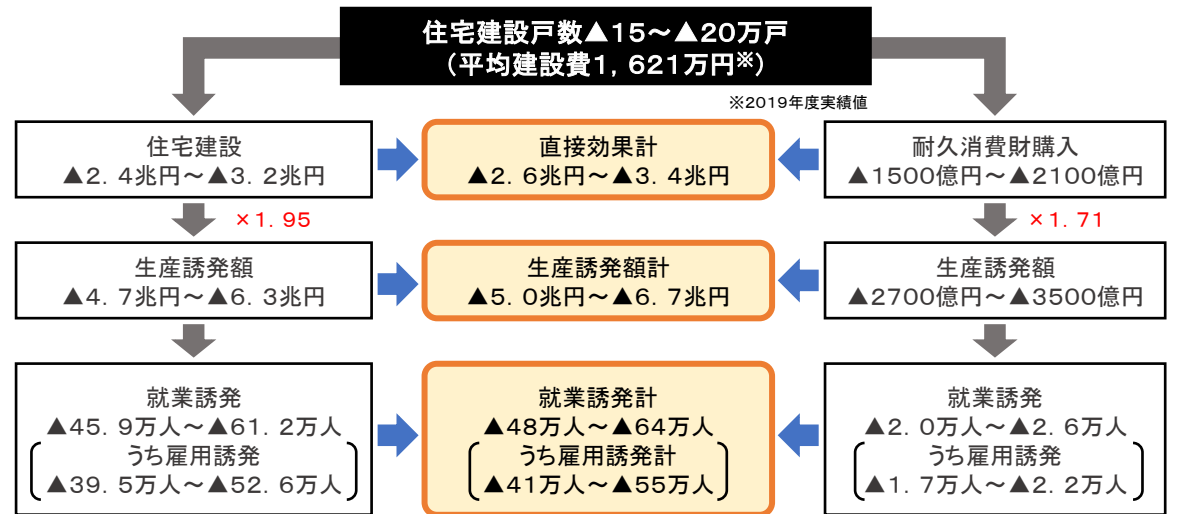


図6 住宅建設戸数15~20万戸減の経済への影響



新型コロナウイルスの発生・感染拡大により 低迷する景気を回復するための経済対策要望（重点要望）

- インバウンド消費等の外需の急速な回復が望めない状況の中、新型コロナウイルスの発生・感染拡大により低迷する景気を回復するため、**内需の主要な柱であり、幅広い関連産業を擁し、大きな経済波及効果や雇用誘発効果を有する民間住宅投資を刺激して経済活動を活性化**することが重要。
- 新型コロナウイルスの発生・感染拡大に伴う感染防止意識の向上、就業形態の変化、住宅で過ごす時間の長時間化、また頻発化・激甚化する自然災害に対するレジリエンスへの関心の高まり等を背景に、コロナ禍にあっても**住宅の建替え、住替え、リフォームに対する潜在的な需要は確実に存在しており、これを現実の住宅投資行動へと導く即効性のある対策を早急に実施**すべき。
- その際、様々な消費増税対策が講じられている状況下で、新型コロナウイルスの発生・感染拡大により民間住宅投資が一層の落込みを呈したことを踏まえ、**かつてない規模・内容の対策**を講ずべき。

要望1 (仮称)新しい生活様式ポイント制度の創設

- 新型コロナウイルスの発生・感染拡大に伴う感染防止意識の向上、テレワークの普及等の就業形態の変化、住宅で過ごす時間の長時間化、また頻発化・激甚化する自然災害に対するレジリエンスへの関心の高まり等を背景に住宅の建替え、住替え、リフォームの潜在需要は確実に存在。
- このような潜在需要を刺激し、ポストコロナ時代における「新たな日常」や「新しい生活様式」に即した住生活の実現に資する住宅整備やリフォームを強力に誘導し、民間住宅投資の拡大・活性化を図るため、(仮称)新しい生活様式ポイント制度を創設されたい。

【付与ポイント】最大200万ポイント

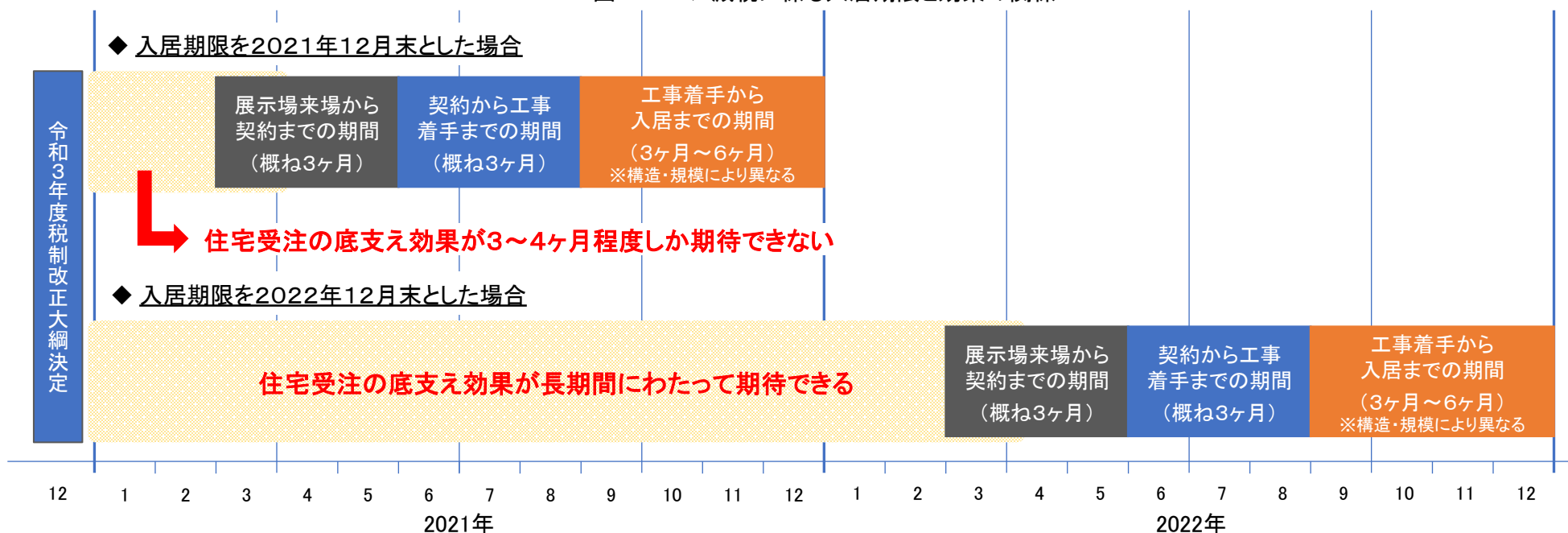
【ポイント付与方法】即時交換(工事代金に充当)、電子ポイント、商品券

要望2 住宅ローン減税の拡充

- 消費増税対策として措置された住宅ローン減税特例(控除期間を13年間に延長する特例)については、その適用要件が「新型コロナウイルス感染症の影響により今年末までに入居できない場合、注文住宅にあっては今年9月末までに契約したものに限り来年末までに入居すること」とされているため、既に効力を喪失しており、今年10月以降は受注の一層の落込みが想定される状況。
- 既にこのような状況になっていることを踏まえ、今後の民間住宅投資の一層の落込みを防止するため、速やかに拡充を図られたい。その際、住宅取得の意思を持ってから契約、工事着手、入居に至るまでに相当の期間を要することを勘案し、入居期限については少なくとも2022年12月末まで延長されたい。(図7)

【控除期間】 13年超
 【控除率】 全期間1%
 【入居期限】 少なくとも2022年12月末まで延長

図7 ローン減税に係る入居期限と効果の関係



要望3 住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の拡大

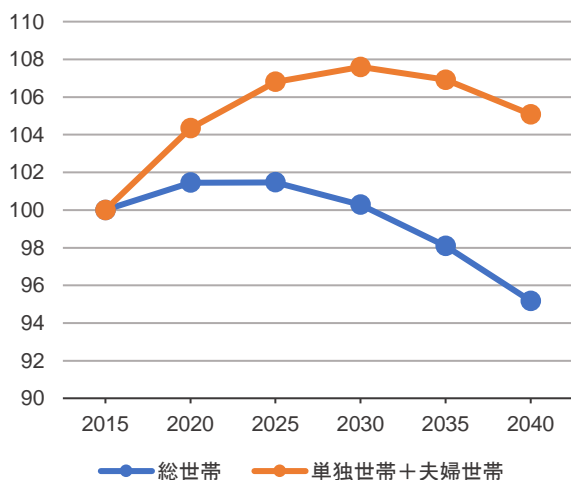
- 高齢者等が保有する金融資産を有効活用することにより若年世帯による住宅投資を促進するため、景気が回復するまでの当分の間、住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠を最大3000万円に拡大されたい。

(参考) 現行制度の非課税枠 2021年3月末までに契約＝最大1500万円 / 2021年12月末までに契約＝最大1200万円

要望4 分譲共同住宅の取得に係る税制特例措置の面積要件の緩和

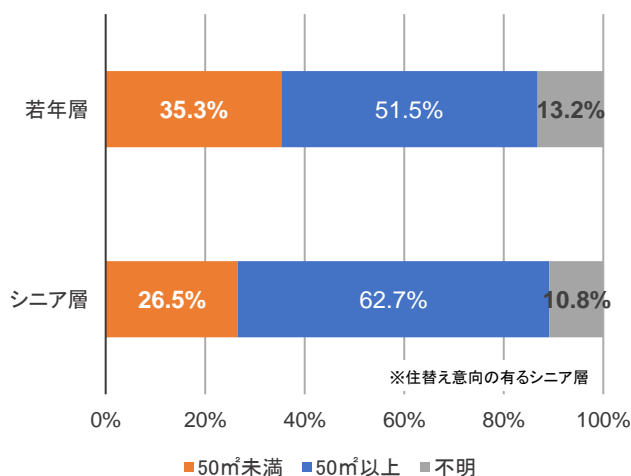
- 今後、総世帯数が減少する中であって少人数世帯は引続き増加する傾向。
- 若年世帯の住宅取得、高齢者世帯の住替えに際して、コンパクトなマンションに対する需要が相当程度存在しているものの、若年夫婦世帯の一次取得や高齢世帯の住替えに適した規模(40～50㎡)の分譲共同住宅の供給は4～6%と少なく需給ギャップが発生。
- 需給ギャップを解消して、これら世帯による住宅取得の促進を図るため、分譲共同住宅の取得に係る税制特例の面積要件を緩和されたい。

図8 世帯数の推移(2015=100)



国立社会保障・人口問題研究所

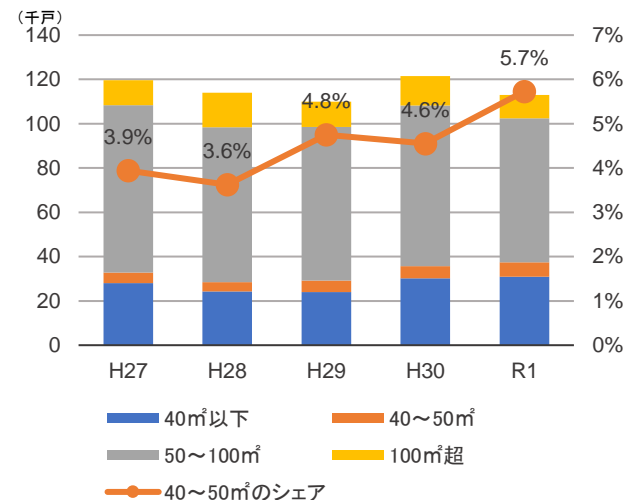
図9 許容できる最低住戸規模



※住替え意向の有るシニア層

不動産流通経営協会調べ

図10 分譲共同住宅の着工状況(規模別)



住宅着工統計

要望5 ZEH補助予算の確保(環境省・経済産業省)

- 我が国は『パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略(R1.6閣議決定)』において、最終到達点としての「脱炭素社会」を掲げ、それを今世紀後半のできるだけ早期に実現することを目指すとともに、2050年までに80%の温室効果ガスの削減に大胆に取り組むこととされている。
 - 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で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す
 - 今世紀後半のできるだけ早期に住宅やオフィス等のストック平均のエネルギー消費量を正味で概ねゼロ以下としていくために必要となる建材、機器等の革新的な技術開発や普及を促進
- また、省エネ性やレジリエンス性に優れたZEHは災害時においても自立的な生活の継続が可能で、避難所における三密回避にも有効であること等から、近年の自然災害の激甚・頻発化を背景に国民の関心が一層高まっており、その整備を後押しすることは民間住宅投資を拡大する有効な手段である。
- このため、引続き制度運用の柔軟化(補助申請の常時受付等)を進めるとともに、要件を満たす全てのZEH整備に対し補助が可能となるよう十分な予算を確保されたい。

表11 令和3年度のZEH整備見込み戸数(環境省・経産省所管分)

	補助採択戸数		令和3年度			令和3年度 概算要求額	所管省庁
	令和元年度	令和2年度 (見込み分を含む)	整備予定戸数	補助単価	所要国費		
ZEH	7,245戸	9,941戸	5,200戸	60万円/戸	約31億円	65.5億円	環境省
ZEH+	1,667戸	2,937戸	10,500戸	105万円/戸	約110億円		
次世代ZEH+	1,257戸	698戸	6,800戸	115万円/戸	約78億円	84.2億円の内数	経済産業省
合計	10,169戸	13,576戸	22,500戸		約219億円		

- ・ 「次世代ZEH+」の令和元年度及び令和2年度補助採択戸数欄には「ZEH+R」の補助採択戸数を記載。
- ・ 令和3年度、大手ハウスメーカーは「ZEH+」若しくは「次世代ZEH+」を整備するものとした。(大手ハウスメーカーが整備する「ZEH」は補助対象外となる予定であるため)
- ・ 大手ハウスメーカー以外の住宅事業者による整備戸数は、過去の実績を基に大手ハウスメーカーによる整備戸数の3割と仮定し、ZEH整備予定戸数として計上した。
- ・ 経済産業省の次世代ZEH+の概算要求額(84.2億円)には、ZEHに対する補助のほか、ZEB及び次世代省エネ建材に対する補助が含まれる。

住団連調べ

要望6 長期優良住宅制度に係る手続きの合理化

- 長期優良住宅の認定申請に係る負担の軽減及び認定取得までの期間の短縮により、民間の住宅投資活動の円滑化を図るため、民間審査機関及び行政庁における審査の重複を解消する等、認定手続を速やかに合理化されたい。

その他の要望項目

要望7 住宅ストックの有効活用・流通円滑化に係る施策の拡充・継続

長期優良住宅化リフォーム推進事業の拡充・継続

- 国民の住生活の向上を図るためには良質な新築住宅の整備のみならず、既存住宅ストックの性能・品質の向上も重要な課題。
- しかしながら、既存住宅の性能・品質を飛躍的に改善するためのリフォームは高額であるため、市場に委ねるだけでは推進が困難であることから、本事業を拡充・継続されたい。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特別措置の延長（不動産取得税）

- 本格的なストック社会の実現にむけ既存住宅ストックの有効活用と流通市場の活性化は重要な課題であり、インスペクションの活用拡大や安心R住宅制度の創設等、市場インフラの整備が進みつつあるところ。
- 買取再販は事業者が本格的なリフォームを実施し、既存住宅ストックの性能・品質を飛躍的に向上することが可能な方式であり、取扱件数も漸増傾向にあることから、本特別措置を継続されたい。

図12 期限切れとなる買取再販に係る税制特別措置

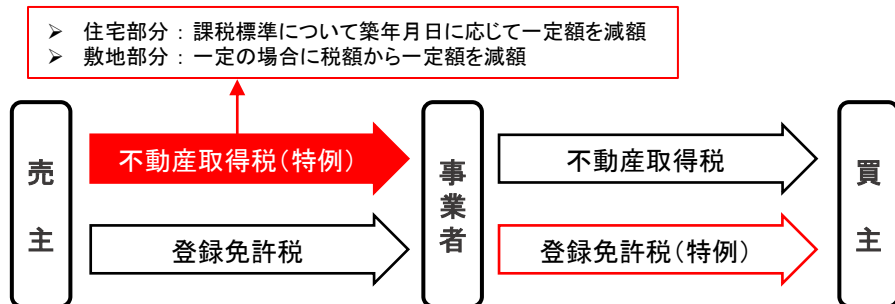
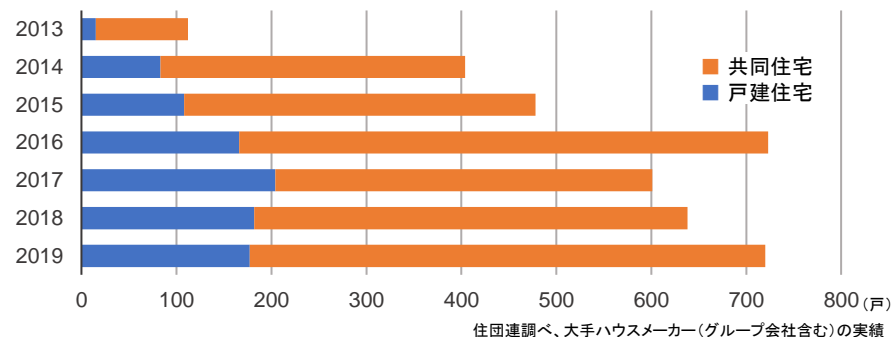


図13 買取再販の実績



住宅及び土地の取得に係る特別措置の延長（不動産取得税）

土地の登記等に係る特別措置の延長（登録免許税）

要望 8 先導的技術の開発・普及に係る施策の継続

環境・ストック活用推進事業の拡充・継続

- 省エネ・省CO2技術や気候風土に応じた木造建築工法の開発、ICTやドローン等を活用した施工管理、IOTを駆使した高度な住生活サービスの創造等、住宅・住生活における先導的な技術開発及び普及の促進のため本事業を拡充・継続されたい。

要望 9 中小住宅事業者支援に係る施策の拡充・継続

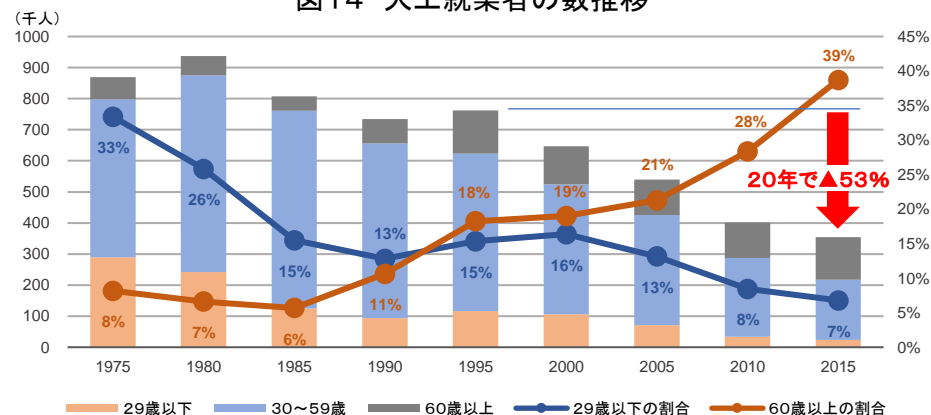
地域型住宅グリーン化事業の拡充・継続

- 中小・零細な住宅事業者が独力で取り組むことが困難な長期優良住宅やZEH等の良質な住宅の整備を促進するため、地域の中小工務店等が協力して行う良質な住宅整備を支援する本事業を拡充・継続されたい。

大工技能者等の育成に対する支援の継続

- 大工をはじめとする建築技術者の就業者は、減少と高齢化が急速に進行。(図14)
- これらの建築技術者は地域における住宅生産の担い手であるとともに、災害時には被災住宅の復旧・再建の中核である。また、リフォーム市場の拡大のためにも技術を備えた建築技術者の存在が不可欠。
- このため、工務店等が行う大工技能者等の育成に対する支援を継続されたい。

図14 大工就業者の数推移



サービス等生産性向上IT導入支援事業の継続（経済産業省）

- アフターコロナを見据えてWEBやVRの活用、テレワーク環境の整備等により経営力強化と生産性向上を図ろうとする中小住宅事業者を引続き支援するため本事業を継続されたい。

要望10 サービス付き高齢者向け住宅の整備に対する支援の継続

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（固定資産税・不動産取得税）

- 平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画」では、高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスを利用できる居住環境を実現するため「2025年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を4%（146万戸）とする」との目標を設定。（図15）
- この目標達成のためには2025年度までに年9万戸のペースで整備しなければならないが、サービス付き高齢者向け住宅の整備戸数も伸び悩んでおり目標達成が困難な状況。（図16）
- サービス付き高齢者向け住宅については、面積・構造・設備に関する基準が厳格に定められている状況下で、主たる収入が年金や介護保険支給金である高齢者が負担可能な家賃を設定するためには整備支援が不可欠であることから、同住宅の整備に対する補助事業及び税制特別措置を継続されたい。

図15 高齢者数と高齢者住宅の推移

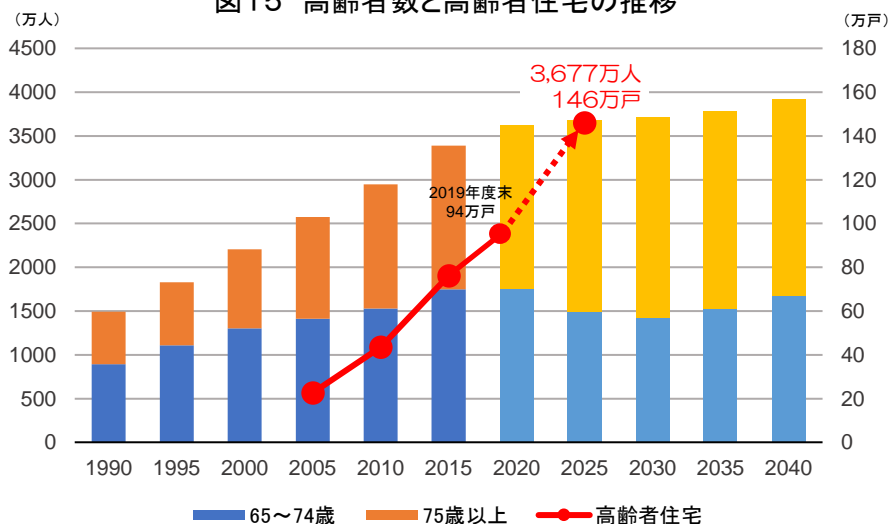
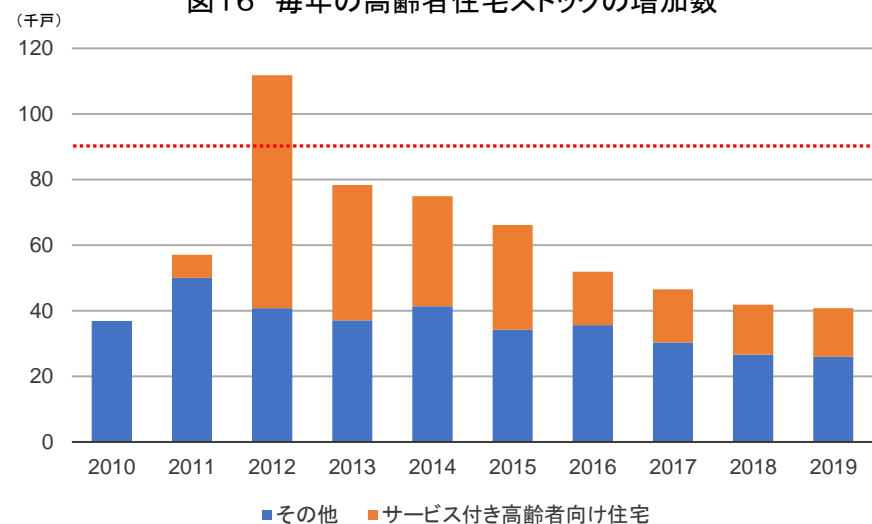


図16 毎年の高齢者住宅ストックの増加数



※ 高齢者住宅とは、①有料老人ホーム、②軽費老人ホーム、③シルバーハウジング、④地域優良賃貸住宅、⑤サービス付き高齢者向け住宅