

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成24年2月号 Vol.219



ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

「リフォームの見える化」

(社)住宅生産団体連合会 理事 居谷 献弥

〔社〕リビングアメニティ協会専務理事〕

リフォームについては、新成長戦略において、既存住宅ストックの活用を図る趣旨で取り上げられている。リフォームの内容は、増改築や大規模改修から内装の変更、設備・住宅部品の交換に至るまで幅広くまた多種多様な幅を持ち、それぞれのケースで適切なリフォームを消費者が選択するのは難しい。最近エネルギーの見える化が求められているが、リフォームにおいても消費者にとってわかりやすい「見える化」を進めていく必要がある。



現在国交省が策定中の中古住宅・リフォームトータルプランの素案では、「市場規模倍増の達成に向け、消費者が、住宅の品質・性能や維持管理、リフォーム等に関する必要な知識・情報を有し、市場において適切な選択を行うことが可能になるよう、消費者視点に立って、安心して中古住宅流通・リフォームに取り組める市場環境の整備を図るとともに、魅力的な中古住宅やリフォームを提供可能な中古住宅・リフォーム産業の担い手の育成の取り組みを総合的に推進すること」としている。

同素案にある消費者が「市場において適切な選択を行うことが可能」となるよう、必要な知識・情報を有することが重要で、既に施工業者の検索や選定を支援するリフォーム事業者検索サイト、リフォームの積算情報の公開や住宅リフォーム紛争処理支援センターによるリフォーム見積もりチェックサービス、「いえかるて」として新築、補修の住宅

履歴情報サービスなどさまざまな観点から個別情報の提供すなわち「見える化」がなされつつある。

今後より多様な観点、手段で様々なリフォームに関する情報が提供されていくことが望まれる。

一方で、消費者が情報を得て適切なリフォームを選択・実施するためには、事業者側においても用意しておかないといけないことがある。

例えば、リフォーム事業者は、消費者のニーズに対応して適切で広範な情報を持っている必要がある。得意の分野に通暁していても、関連する分野には疎いということをよく聞く。事業者は消費者のニーズに応じた幅広い情報を把握・明示し、消費者のニーズを具体的なイメージとして事業者に伝えることのできるアドバイザーのような機能が必要ではないかと思う。

また、消費者が思い描いたとおり、確実にリフォームとして行われるためには、契約や事業者の技量、技能、使用される住宅部品、設備、工法などにばらつきがあってはいけない。既に契約については標準契約約款などが準備されている。工事品質確保には工法などに、施工不具合事例を元にして留意点を示した『施工ガイドライン』（リビングアメニティ協会）などが用意されているが、更に確実な施工を図るため、事前調査や検査のルール化、標準的な工法の整備普及なども必要であろう。

多様なニーズを受け止めうるリフォームの良さを広げていく一方、消費者のニーズを適切に受け止め、仕上がりのバラツキを無くしていくためには、リフォーム産業自体も、見通しよく「見える化」を進めていかなければいけないと思う。

なお、本文中意見にわたる部分については筆者個人の見解です。

◇平成24年1月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成24年1月に実施した単純集計です。また、調査毎の単純集計を住宅景況感判断指数で表しており、この指数は「良い」との回答割合から「悪い」との回答割合を差し引いた数値です。

平成24年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成24年1月上旬
- 調査対象 住団連法人会員18社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 18社

(表1)

		10~12月 (対前年同期比) 実績					1~3月 (対前年同期比) 見通し				
		△10% 程度・以上 悪い	△5% 程度 悪い	±0% かわらず	+5% 程度 良い	+10% 程度 以上 良い	△10% 程度 以上 悪くなりそう	△5% 程度 悪くなりそう	±0% かわらず	+5% 程度 良くなりそう	+10% 程度 以上 良くなりそう
戸建 注文 住宅	受注戸数	1	⑤	4	4	2	0	0	7	⑨	0
	受注金額	2	4	⑤	4	1	0	0	⑨	7	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	3	3	0	④	1	1	⑥	1	3
	受注金額	2	3	3	0	④	1	1	⑥	1	3
賃貸 住宅	受注戸数	0	0	⑤	3	3	0	0	3	⑥	2
	受注金額	2	0	③	③	③	0	0	3	⑤	3
リフォーム	受注金額	0	0	3	3	⑧	0	0	1	5	⑧
上記 全体	受注戸数	2	2	④	3	3	0	0	5	⑦	2
	受注金額	2	1	⑤	4	2	0	0	5	⑧	1

○印の数字は、最も回答が多い。

1. 景況判断指数からみた傾向

(戸建注文・分譲住宅と低層賃貸住宅の総計)

平成23年度第3四半期(平成23年10~12月)実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数・総受注金額ともにプラス11ポイントと、受注戸数は3期連続、受注金額は8期連続してプラスという結果であった(前10月度総受注戸数プラス20・総受注金額プラス30)。

前期比で、賃貸住宅の受注戸数以外の部門はマイナス傾向ではあるが、全体的には前年同期比プラスを維持した。

この実績に対するコメントでは、「全体的に堅調に推移。単価は高水準を維持し、また復興需要による受注増加も継続」、「リフォームの販売が好調であった」という声もあるが、「受注の潮目が変わり停滞気配を払拭し切れない期間となった」、「上期に比べ受注環境は厳しく、受注の伸びは鈍化している」、「10月以降、株価低迷や世界景気減速による先行き不安の高まりや各種住宅取得促進策の延長・

復活が正式決定に至らず、検討中のお客様が決断しにくい状況が続いていたが、各種支援策の延長・復活が決まった事により、12月に入り検討中のお客様がスムーズに決断するケースが増えた」、「対前年レベルが高い中、微増で推移」、「それぞれにアップ要因なく、若干の下げ基調」、など、全体的には足踏み感を感じさせるコメントが多く見られた。

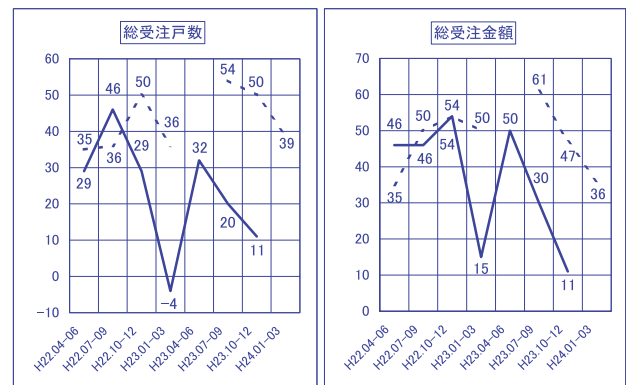
平成23年度第4四半期(平成24年1~3月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス39ポイント・総受注金額プラス36ポイントと、受注戸数・金額ともに引き続き大幅なプラスの見通しとなった(前10月度総受注戸数プラス50・総受注金額プラス47)。

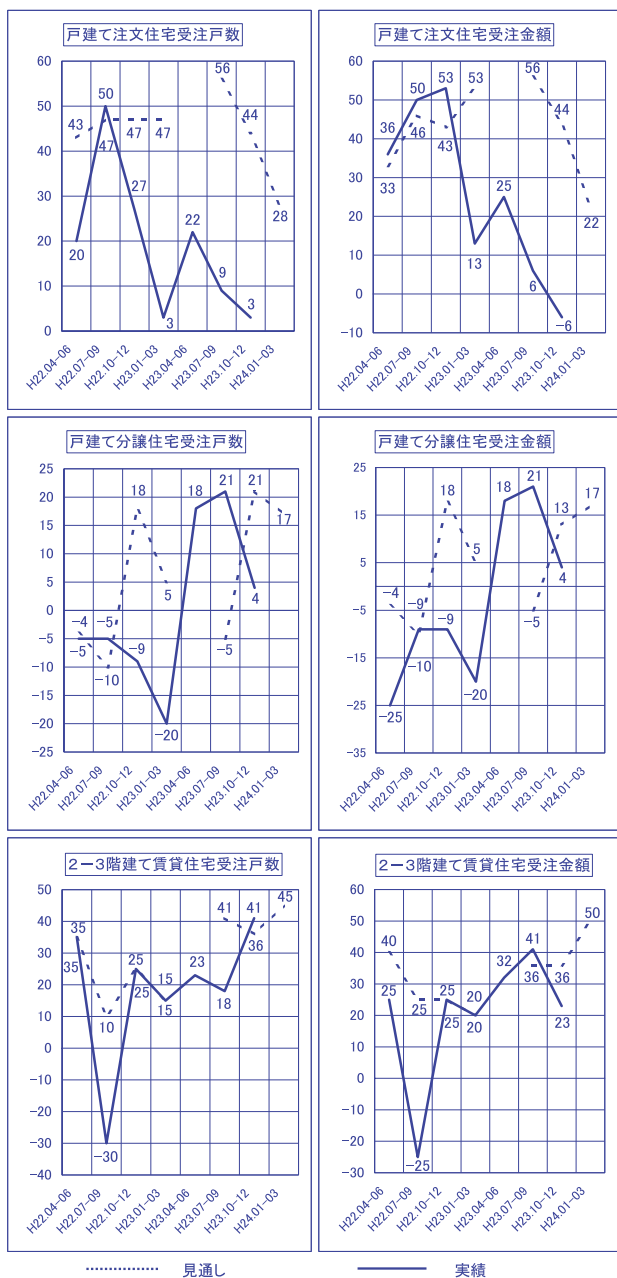
この見通しについてのコメントは、「復興支援、住宅エコポイントにより多少追い風だが、消費、投資マインドは慎重で苦戦」、「上期の勢いは無いものの、大幅に悪化する事はなく、前年並みを維持」、「株価低迷や世界景気減速による先行き不安は続くと思われるが、各種支援策の延長・復活により、12月以降の動きがしばらく続くものと思われる」、「上期同様、単価上昇傾向は継続。戸数に関しても、引き続き堅調に推移すると見る」、「注文住宅の集客減が不安材料」、「消費税の増税前の駆け込み需要が始まっている」、「対前年レベルが高いが、増加傾向を維持したい」、「エコポイント復活等による上昇基調を見込む」と、先行き不安を懸念しつつも、復興需要や政策支援策に期待する声が多く聞かれ、全部門でもプラスの見通しのため、全体としてもプラスが継続・拡大する見通しである。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H24.1月調査)

実線：調査時点の対前年同四半期比景況判断指数の推移
点線：向う3ヶ月の対前年同四半期比景況見通し判断指数の推移





2. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成 23 年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した 17 社の予測平均値が、総戸数 84.1 万戸（前 10 月度 84.2 万戸）という前回とほぼ同じ予測結果となった。

利用関係別では、持家が 31.5 万戸（前 10 月度 31.5 万戸）、分譲住宅 22.9 万戸（同 21.3 万戸）、賃貸住宅 28.8 万戸（同 29.7 万戸）となっている。

平成 24 年度新設住宅着工戸数の見通しは総戸数 86 万戸で、持家 32 万戸、分譲住宅 24.6 万戸、賃貸住宅 28.8 万戸と、微増の見通しとなっている。

平成 23 年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

【単位：万戸】

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成21年度実績	77.5	28.7	16.4	31.1	
平成22年度実績	81.9	30.9	21.2	29.2	
平成 23 年度 予測	A社	85.0	31.0	26.0	27.0
	B	84.0	31.0	24.0	28.0
	C	85.0	31.0	24.1	29.0
	D	83.2	30.6	21.7	30.0
	E	83.0	31.8	20.7	29.8
	F	82.0	31.0	21.0	29.0
	G	85.0	31.0	24.0	29.3
	H	85.0	32.5	21.0	31.0
	I	85.0	32.0	22.0	30.0
	J	83.0	31.0	21.0	30.0
	K	85.0	33.0	27.0	24.0
	L	84.5	34.0	25.0	25.0
	M	83.0	31.0	25.0	26.0
	N	85.0	32.0	22.0	30.0
	O	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	P	85.9	32.1	23.7	29.2
	Q	82.0	30.0	21.0	30.0
R	84.5	32.0	22.0	29.5	
平均	84.1	31.5	22.9	28.8	

平成 24 年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

【単位：万戸】

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成21年度実績	77.5	28.7	16.4	31.1	
平成22年度実績	81.9	30.9	21.2	29.2	
平成23年度実績 (H23.4月～11月)	57.3	21.4	15.8	19.5	
平成 24 年度 予測	A社	87	32	28	26
	B	86	32	25	28
	C	85	31	24	29
	D	85	31	21	32
	E	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	F	82	31	21	29
	G	85	31	24	29.3
	H	85	32.5	21	31
	I	86	32	23	30
	J	83	31	21	30
	K	85	33	27	24
	L	90.5	35	30	25
	M	83	31	26	25
	N	90	33.5	24	31
	O	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	P	90.4	32.5	28.5	28.4
	Q	86	30	22	34
R	88	34	23	30	
平均	86.0	32.0	24.6	28.8	

3. 住宅市場について

向こう6カ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行なった。その結果は次のとおりである。

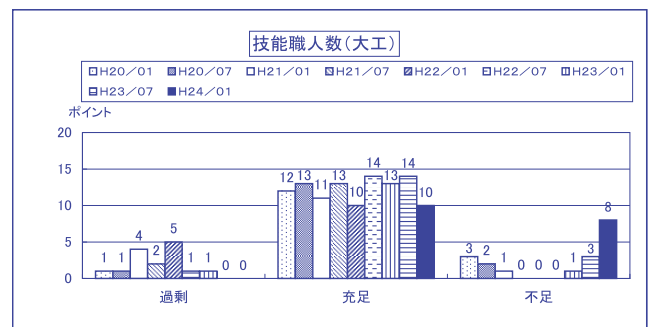
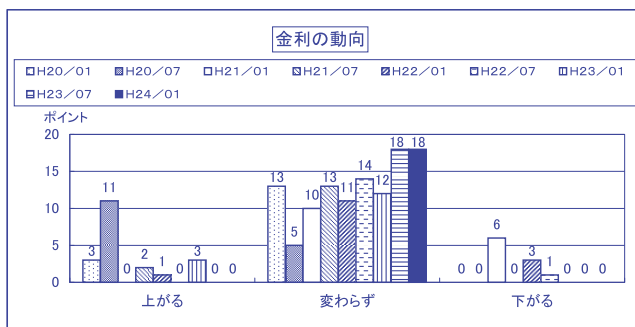
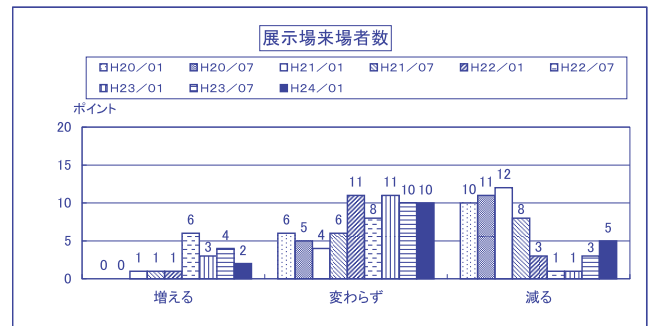
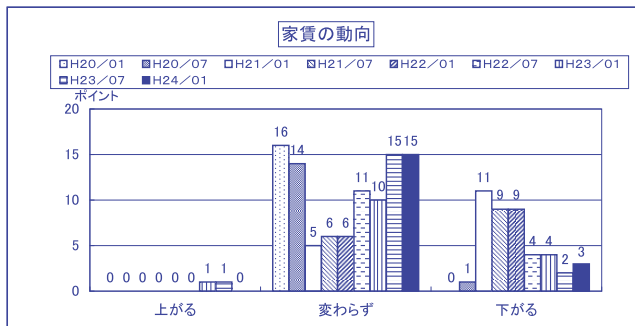
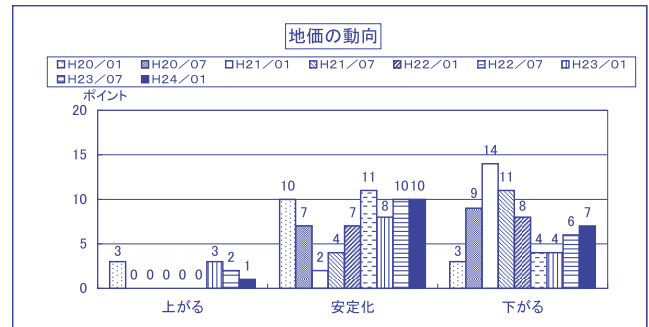
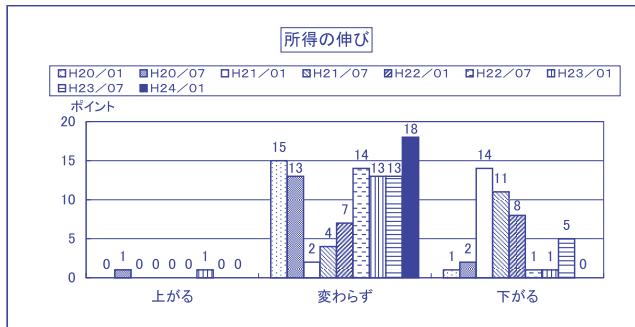
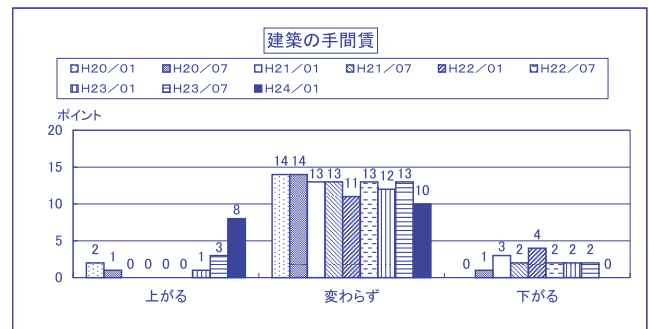
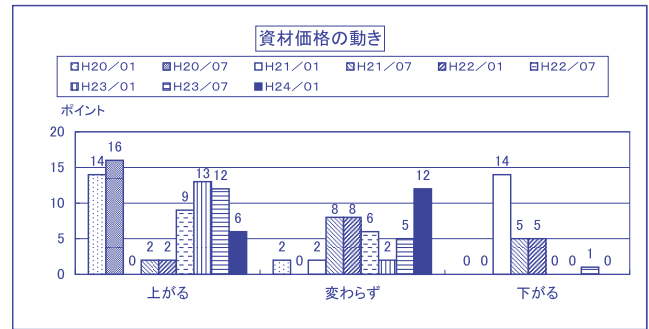
	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	0 (0)	18 (13)	0 (5)
家賃の動向	0 (1)	15 (15)	3 (2)
金利の動向 (市中金利)	0 (0)	18 (18)	0 (0)
資材価格の動き	6 (12)	12 (5)	0 (1)
建築の手間賃	8 (3)	10 (13)	0 (2)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	1 (2)	10 (10)	7 (6)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	2 (4)	10 (10)	5 (3)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	10 (14)	8 (3)

()内は、平成23年7月度調査数値である。



◇平成 24 年度税制改正大綱決まる

2011 年 12 月 10 日、平成 24 年度税制改正大綱が決定されました。

そのうち、住宅に関する部分の骨子は次のとおりです。

*平成 24 年度税制改正大綱の抜粋であり、2012 年 1 月からの通常国会で成立して実施されることとなります。(国会審議により、内容が変更になることがあります。)

平成 24 年度住宅関連税制改正概要

税 目	適用期限												
1. 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置を 2 年間延長 (固定資産税額を 3 年間 1/2、中高層は 5 年間) *住宅用地に係る据置特例(負担水準 80%以上の住宅地に適用)を平成 26 年度に廃止	26 年 3 月 31 日												
2. 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置について (1)非課税限度額を次のとおりとする。 ①省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋の場合 イ. 平成 24 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者—1,500 万円 ロ. 平成 25 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者—1,200 万円 ハ. 平成 26 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者—1,000 万円 ※東日本大震災の被災者については、非課税限度額を 1,500 万円とする。 ②上記①以外の住宅用家屋の場合 イ. 平成 24 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者—1,000 万円 ロ. 平成 25 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者—700 万円 ハ. 平成 26 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者—500 万円 ※東日本大震災の被災者については、非課税限度額を 1000 万円とする。 (2)適用対象となる住宅用の家屋の床面積については、東日本大震災の被災者を除き、 <u>240㎡以下のものに限定</u> 。 (3)適用期限は、平成 24 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日まで (4)住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例の適用期限を 3 年延長 (贈与者の年齢制限なし)	26 年 12 月 31 日												
3. 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長 ● 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税の特別控除(投資型減税)を 2 年延長 (税額控除額の上限を 100 万円→50 万円に減額) ● 認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置を 2 年間延長 (固定資産税額を 5 年間 1/2 (中高層は 7 年間)) ● 不動産取得税の課税標準の特例措置(1,300 万円控除)を 2 年延長 ● 登録免許税の税率の軽減措置を 2 年延長 ・保存登記→0.1% : 現行のまま(一般住宅 0.15%) ・所有権移転登記 0.1%→0.2% 引上げ(一般住宅 0.3%)	25 年 12 月 31 日 26 年 3 月 31 日 26 年 3 月 31 日 26 年 3 月 31 日												
4. 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税率の特例措置を 3 年延長 (本則 4%→3%)	27 年 3 月 31 日												
5. 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置を 3 年延長 (課税標準を固定資産税評価額の 1/2 とする特例)	27 年 3 月 31 日												
6. 住宅及び住宅用地の取得に係る不動産取得税の特例を 2 年延長 ● ディベロッパー等に対する新築住宅みなし取得時期の特例 (本則 6 ヶ月→特例 1 年) ● 住宅用地に対する特例を受ける場合の期間要件の特例 (本則 2 年→特例 3 年、100 戸以上マンションは 4 年)	26 年 3 月 31 日												
7. 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置を 2 年延長 (注)平成 24 年 1 月 1 日以後に行う居住用財産の譲渡について適用	25 年 12 月 31 日												
8. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の特例措置を 2 年延長	25 年 12 月 31 日												
9. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の特例措置を 2 年延長	25 年 12 月 31 日												
10. 認定省エネルギー住宅(仮称)に係る軽減措置の創設 ● 認定省エネルギー住宅(仮称)ローン減税の創設 <table border="1" data-bbox="359 1832 1015 1951"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>控除期間</th> <th>住宅借入金等の年末残高の限度額</th> <th>控除率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 24 年</td> <td>10 年間</td> <td>4,000 万円</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年</td> <td>10 年間</td> <td>3,000 万円</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> ● 登録免許税の税率の軽減措置 ・所有権の保存登記—0.1% (本則 : 0.4) ・所有権の移転登記—0.1% (本則 : 2%)	居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	平成 24 年	10 年間	4,000 万円	1%	平成 25 年	10 年間	3,000 万円	1%	25 年 12 月 31 日 26 年 3 月 31 日
居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率										
平成 24 年	10 年間	4,000 万円	1%										
平成 25 年	10 年間	3,000 万円	1%										

<委員会活動（12/16～1/15）>

○消費者制度検討委員会（12/16） 15:00～17:00

- ・建築士事務所法の日事連の提案について
- ・リフォームトータルプラン検討会（第4回）の状況報告
- ・その他、連絡報告事項（住まいと住まい方推進会議報告ほか）

○住生活月間中央イベント企画・運営委員会

（12/16） 17:00～19:00

- ・第23回中央イベント「スーパーハウジングフェア in とくしま」の実施報告
- ・第24回中央イベント計画

○建築規制合理化委員会 WG

（12/19） 15:30～17:30

- ・第3回建築規制合理化委員会報告
- ・大臣認定不合理事例の検討

○20周年記念事業全体会議（12/21） 11:30～13:30

- ・事務局より、住団連「20周年記念事業」の内容や運営体制、スケジュール等の基本方針を報告
- ・（株）IPAより、「20周年記念事業」の企画、実施スケジュール、役割分担等の提案と質疑
- ・今後の2「部会」運営体制を含めて、事務局にて提案した主要議題は全て承認

○工事CS・労務安全管理分科会

（12/22） 10:00～12:00

- ・ミドリ安全 低層住宅建築作業用の靴に関する改善状況について
- ・雇入れ時、新規入場時教育用の教材について（DVDの内容、講習会開催の検討）

○住宅性能向上委員会 WG（12/22） 15:00～17:15

- ・住宅政策の動向について / 国土交通省住宅生産課
- ・住宅の液状化に関する情報の表示に係る基準の整備に資する検討委員会（第2回）について
- ・平成23年度SWG活動の推進について

○住宅性能向上委員会 SWG1

（12/22） 15:40～16:40

- ・住宅性能表示制度及び長期優良住宅認定制度取組調査状況の確認
- ・普及推進キャンペーンの実施状況と住宅性能表示アンケート報告（速報）を確認
- ・SWG1の活動計画

○第205回運営委員会（1/10） 12:00～13:00

- ・平成24年度暫定収支予算書（案）に関する件
- ・平成23年度不法投棄現状回復基金への拠出に関する件
- ・IHA年次総会への参加及び、NAHB視察団について
- ・ゼロ・エネルギー建築推進協議会及び、シンポジウムについて
- ・東日本大震災の被災地における復興住宅の対応検討会について
- ・「社会保障・税の一体改革」素案について

○20周年史編纂部会（1/13） 13:30～15:00

- ・部会の組織体制について
- ・20年史「20年のあゆみ」の編集内容、スケジュールについての説明と質疑応答
- ・今後の日程

○広報連絡会（1/13） 15:30～17:00

- ・10団体との情報交換
- ・各団体広報紙、リリースの発表

○産業廃棄物分科会（1/13） 15:30～17:00

- ・平成23年度第2回建設六団体副産物対策協議会運営委員会について
- ・住宅リフォーム推進協議会第10回廃棄物対策WGについて
- ・平成23年度建設副産物適正処理セミナーの追加開催について

○国際交流委員会

- ・2012年IHA年次総会出席の件
- ・2012年NAHB視察会実施の件
（平成23年12月16日書面決議にて承認）