

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年3月号 Vol.232



一般社団法人

住宅生産団体連合会

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>

## 税制改正大綱で残された課題克服へ

(一社)住宅生産団体連合会 理事 立花 貞司  
【トヨタホーム株式会社 代表取締役会長】

政府与党が2013年度税制改正大綱を決定し、経済の再生と2014年4月に実施される消費増税の対応策がまとまりました。国民生活の安定と景気回復への第一歩が示されたことに期待を抱くとともに、大綱策定に尽力された関係各方面の皆様には、感謝と敬意を表したいと思います。



このたび打ち出された税制改正は、企業の研究開発・設備投資・雇用拡大等の奨励策を拡充するなど景気回復と将来へ道筋を示す一方、消費増税に伴う逆進性対策として高額所得者への課税強化や相続税の控除額引き下げ等が盛り込まれました。

「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」「民間投資を喚起する成長戦略」を3本の矢とするアベノミクスが、デフレ脱却と日本を再び世界の経済大国へと導く基本戦略とすれば、税制は3本の矢を下支えする重要な役割を担うはずです。超高齢化社会の到来と人口減が避けられない日本にとって社会情勢に見合った税制の見直しは時代の要請であり、消費増税は避けられません。

ただ住宅は国民生活の基盤であり、さらに経済波及効果の大きさから内需の柱と位置付けられます。そのため、昨年6月の民主、自民、公明党3党合意でも住宅については、消費税率の引上げ前後における駆け込み需要及びその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から「平成25年度以降の税制改正及び予算編成の過程で総合的に検討を行い、消費税率の8%引上げ時及び10%への引上げ時にそれぞれ十分な対策を実施する」とされま

した。住団連は住宅にかかる消費増税の負担軽減について「具体的な内容を早期に明らかにすること」「最終的には軽減税率の適用、それまでの間は法律に基づいた給付措置を講じ、その財源を確保すること」等を要望してまいりました。

これに対し13年度税制大綱では①ローン減税(補完としての住民税減税)の拡充②自己資金で建築する人への投資減税拡充③ローン減税の拡充で恩恵が不十分な取得層への給付措置を夏までに検討④消費税10%引き上げ時に軽減税率の導入検討一が示されました。

ローン減税は認定住宅の場合、残高が3000万円から5000万円に引き上げられ、かつ4年間据え置きとされたほか、軽減税率適用への足掛かりができたことは成果であります。しかし、年取とローン残高で控除額が決まるため、恩恵を受けられる人は偏ることになります。終の棲家として住宅を建てる場合は、定年後の所得減で、ローンが組みにくくなり、自己資金だけで建てざるを得ず、その場合は減税の恩恵が十分受けられません。

今後は軽減税率適用の必要性を訴えつつ、夏に先送りされた給付措置について消費増税の影響を回避するため早急に具体的な内容を明確にするよう、関係各方面の皆様理解活動を展開する必要があります。

住宅は個人資産であると同時に、社会的な資産でもあります。欧米先進諸国は住宅を国家安定の基盤、社会政策、内需の柱と位置付け、消費税については住宅を非課税、ゼロ税率あるいは軽減税率を適用して、国家として持家を奨励しています。また日本の住宅産業は雇用規模も200万人、関連産業を含めると450万人に上り、内需の柱と呼ぶにふさわしい産業と言えます。住宅投資の促進を通じて豊かな国民生活の実現と経済の再生に寄与できるよう官民一体となって諸施策を推し進める努力を続けたいと考えております。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成25年度1月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成25年1月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場等の営業責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」：215事業所  
「低層賃貸住宅」：95事業所

### A「戸建注文住宅」

#### 1. 対前四半期比総受注棟数・金額

##### (1) 実績

平成24年10～12月の受注実績は、7～9月の実績に比べて総受注棟数マイナス6ポイント・総受注金額プラス10ポイントの結果となった。

総受注金額は4期連続でプラスを維持したが、総受注棟数については前期の大幅プラスの反動減もありマイナスの結果となった（前10月度総受注棟数プラス32・総受注金額プラス13）。

地域別の総受注棟数では、北海道（プラス17）、東北（プラス40）、中部（プラス8）以外の、関東（マイナス26）、近畿（マイナス1）、中国・四国（マイナス6）、九州（マイナス3）の地域でマイナス実績となり、全体としてマイナスに転落した。

##### (2) 見通し

平成25年1～3月の見通しでは、10～12月の実績に比べ総受注棟数プラス47・総受注金額プラス18との見通しである（前10月度総受注棟数プラス16・総受注金額プラス14）。

総受注棟数では、北海道（プラス34）、東北（プラス31）、関東（プラス51）、中部（プラス58）、近畿（プラス29）、中国・四国（プラス59）、九州（プラス47）と、各地域とも大幅なプラスになるとの見通しである。

#### 2. 一棟当り床面積の動向について

##### (1) 実績

平成24年10～12月の床面積実績はプラス11となった（前10月度プラス4）。

全国では、「やや広くなっている・広がっている」（前10月度26%から34%に）が増え、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前20%から15%に）、「変わらない」（前54%から51%に）がともに減少し、全体的にプラス基調が強まった。

地域別では、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、北海道のみが増加で、その他の地域で減少もしくは横ばい。逆に、「やや広がっている・広がっている」の割合は、東北、関東、中部、

中・四国、九州の5地域で増加しており、増床傾向が表われている。

##### (2) 見通し

平成25年1～3月の見通しは、プラス13である（前10月度プラス6）。

全国では、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前7%から6%に）、「変わらない」（前74%から65%に）が減少し、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前19%から29%に）が増加しており、全体の指数として更に広くなるとの見通しである。

地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」が、北海道以外の6地域で増加もしくは横ばいであり、全体の傾向を表している。

#### 3. 建替率（実績）の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成24年10～12月の総受注棟数に占める、建替物件の（実績）割合である。

全国では、「50%以上」は（前29%から30%に）と微増、「40%未満」（前45%から49%に）も増加と、全体的には建替率はほぼ横ばい傾向である。

地域別で見ると、「50%以上」は北海道、東北、中部、近畿の4地域で増加しているが、「40%未満」は5地域で60%を超えており、地域的なバラツキが見られる。

#### 4. 顧客動向について

##### 1) 見学会、イベント等への来場者数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」（前期35%から14%）が減少し、「減少」（前期13%から38%）が大きく増加しており、顧客の動きが停滞している。

地域別でも、北海道、九州以外の地域で「減少」が「増加」を大きく上回っている。

##### 2) 全体の引き合い件数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」（前期36%から15%）が減少し、「減少」（前期7%から31%）が大きく増加、来場者数動向と同様の傾向が表れている。

地域別では、北海道以外の地域で「減少」が「増加」を大きく上回っている。

##### 3) 土地情報取得件数について

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」（前期27%から24%）が減少し、「減少」（前期10%から17%）が増加、土地情報量は減少傾向に反転した。

地域別では、北海道、関東、中部、九州の4地域で増加傾向が継続しているが、北海道以外の地域では「横ばい」が過半数を占めており横ばい傾向が表れている。

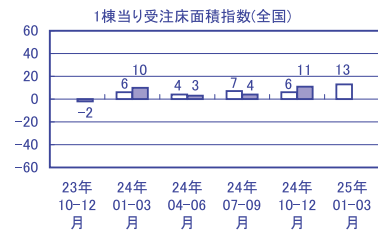
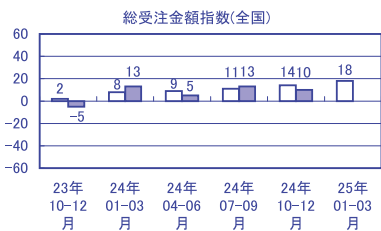
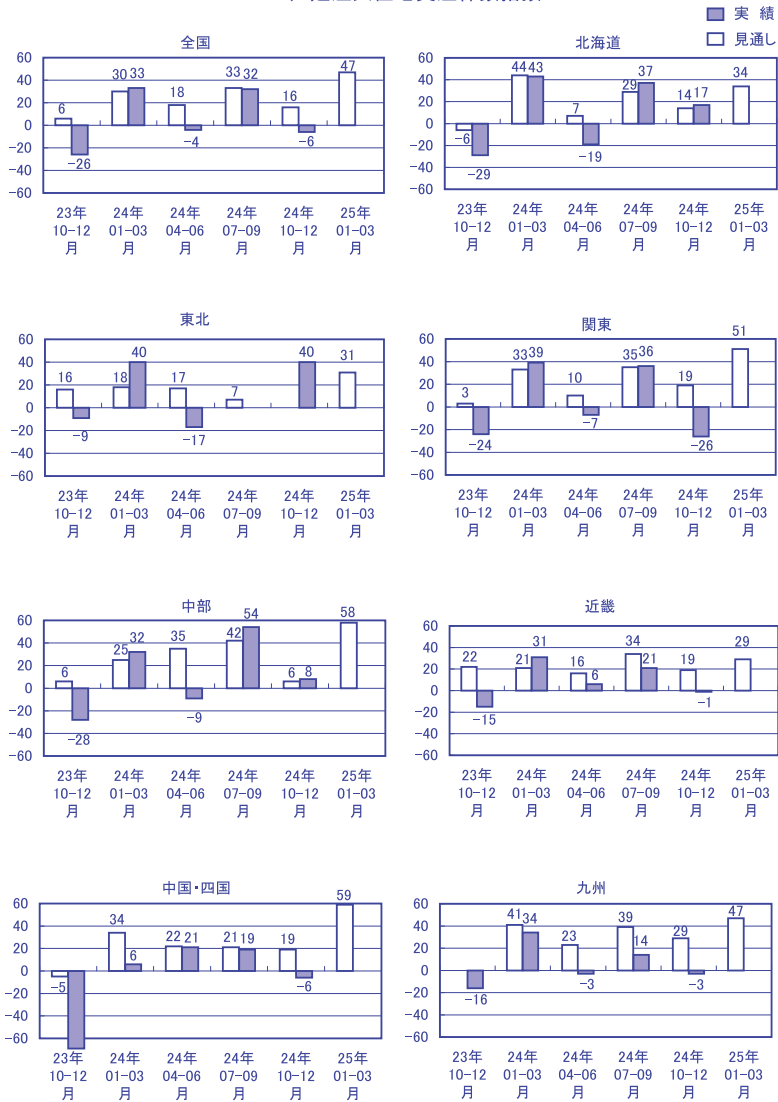
#### 4) 消費者の購買意欲について

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増

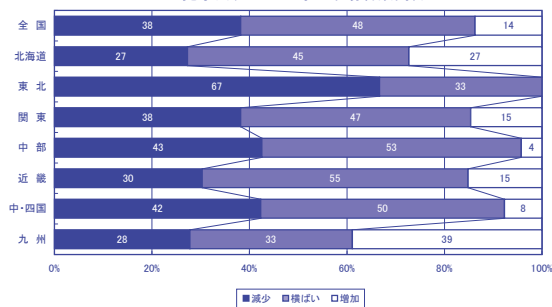
加」(前期53%から21%)が大幅減少し、「減少」(前期4%から19%)が増加。消費者マインドの落ち込みが顕著である。

地域別でも、北海道、東北、中部、中・四国の4地域で「減少」が「増加」を上回っており、消費者の購買意欲の落ち込みが見られる。

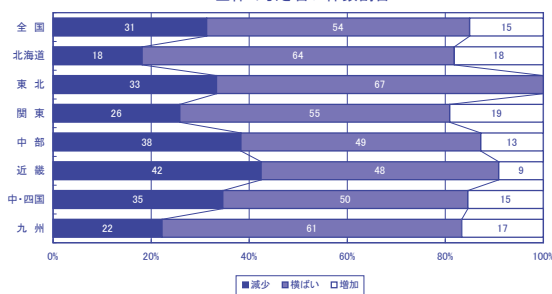
戸建注文住宅受注棟数指数



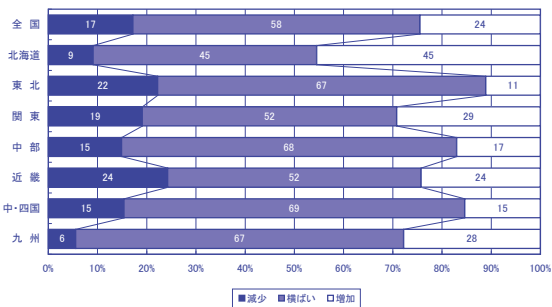
見学会、イベント等の来場者数割合



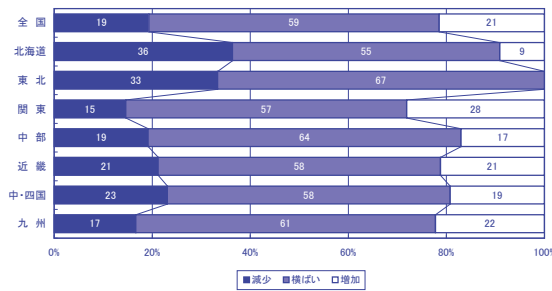
全体の引き合い件数割合



土地情報の取得件数



消費者の購買意欲



# REPORT

## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比総受注戸数・金額

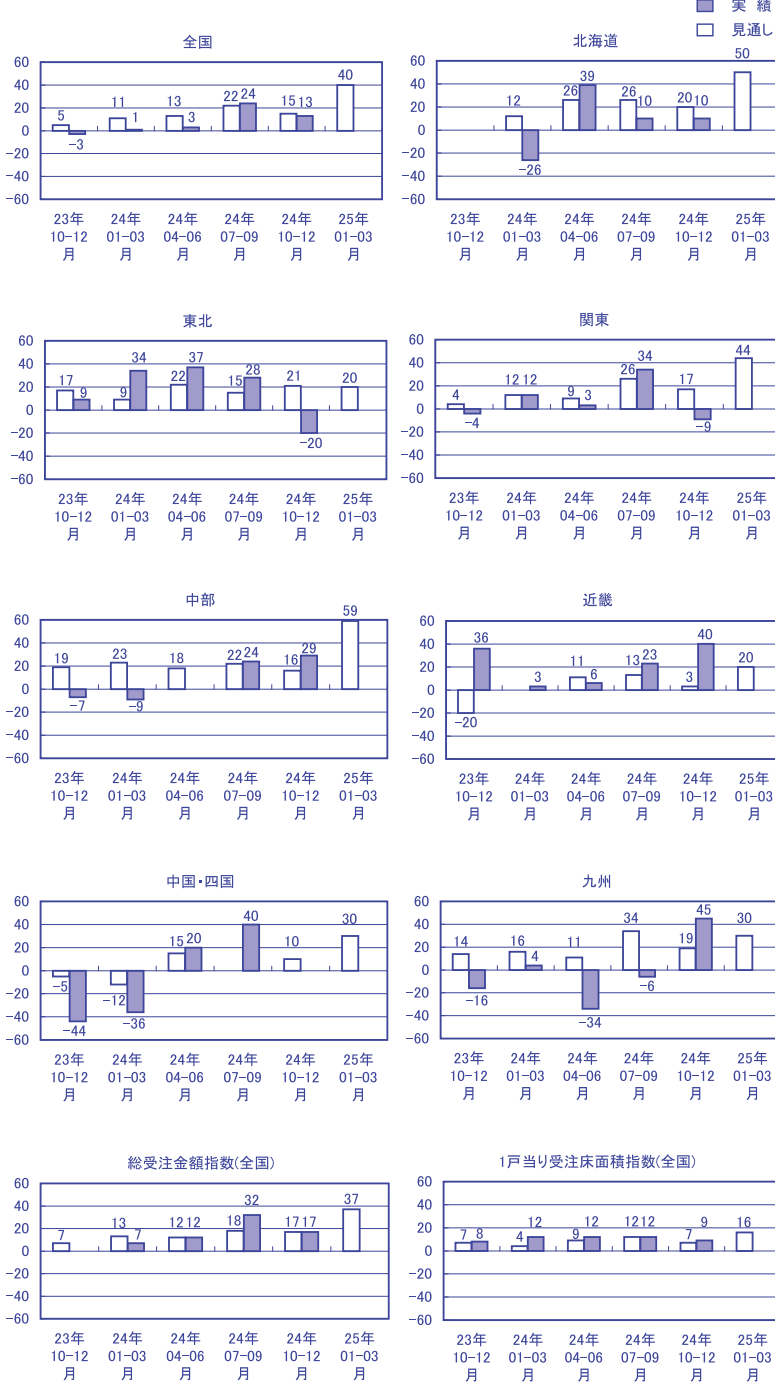
#### (1) 実績

平成24年10～12月の受注実績は、7～9月の実績に比べ、総受注戸数プラス13ポイント・総受注金額プラス17ポイントと、総受注戸数・総

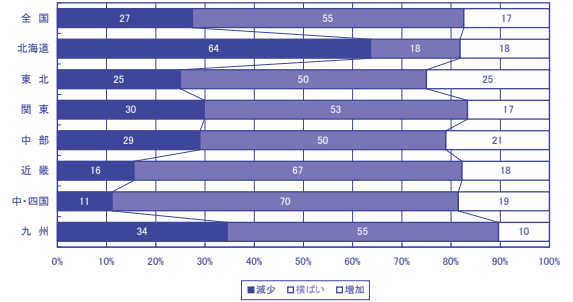
受注金額ともに若干プラス幅は減少したが、4期連続のプラスという結果となった（前10月度総受注戸数プラス24・総受注金額プラス32）。

総受注戸数の地域別で見ると、東北（マイナス20）、関東（マイナス9）、中国・四国（プラス・マイナス0）以外の地域は、北海道（プラス10）、

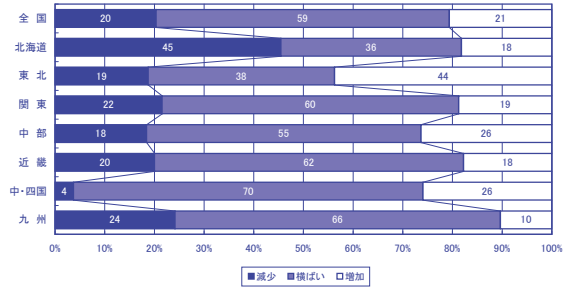
低層賃貸住宅受注戸数指数



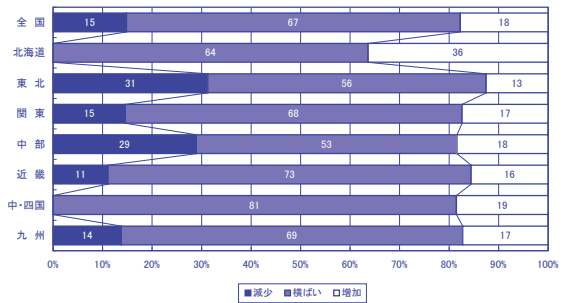
見学会、イベント等の来場者数割合



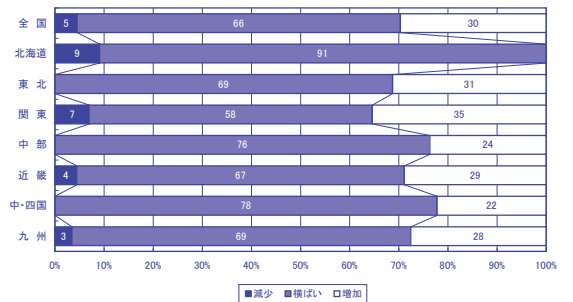
全体の引き合い件数割合



賃貸住宅市場の的空室率割合



金融機関の融資姿勢(積極性)割合



中部（プラス29）、近畿（プラス40）、九州（プラス45）と二桁のプラス実績であり、総受注金額もプラス基調が継続しており、全体の指数も受注戸数・金額ともにプラスが継続という結果となった。

## （2）見通し

平成25年1～3月の見通しでは、10～12月の実績に比べ、総受注戸数プラス40・総受注金額プラス37である（前10月度総受注戸数プラス15・総受注金額プラス17）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス50）、東北（プラス20）、関東（プラス44）、中部（プラス59）、近畿（プラス20）、中国・四国（プラス・30）、九州（プラス30）と、すべての地域で二桁プラスの見通しで、全体としても、受注戸数・金額ともにプラスが継続・拡大するとの見通しである。

## 2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成24年10～12月の実績はプラス9で、プラス基調が継続している（前10月度プラス12）。

全国では、「変わらない」（前66%から65%に）、「やや広がっている・広がっている」（前26%から23%に）が、ともに微減、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前8%から12%に）の割合が増加し若干減床傾向が表れているが、全体的な指数としてはプラスが継続している。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合が、北海道、中部の2地域のみで増加、3地域で減少と地域的なバラツキはあるが、全体としては増床傾向が続く。

## 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成25年1月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「かなり強い・強い」（前25%から25%に）は横ばい、「普通」（前47%から53%に）が増加し、「やや弱い・弱い」（前27%から22%に）が減少と、経営者のマインドは前期比変わらないとの傾向が見られる。

地域別では、北海道、東北、九州以外の4地域で「かなり強い・強い」が増加している。

## 4. 賃貸住宅市場動向について

### 1) 見学会、イベント等への来場者数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」（前期25%から17%）が減少し、「減少」が（前期17%から27%）と増加、顧客の動きはやや停滞してきた。

地域別では、北海道、関東、中部、九州の4地域で「減少」が「増加」を上回っている。

### 2) 全体の引き合い件数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」（前期23%から21%）と減少し、「減少」が（前期18%から20%）と微増、来場者数動向と同じくやや停滞気味である。

地域別では、北海道、関東、近畿、九州の4地域で「減少」が「増加」を上回っている。

### 3) 賃貸住宅市場の空室率

10～12月は7～9月に比べて全国では、「横ばい」（前期75%から67%）が減少し、「増加」（前期11%から18%）、「減少」（前期13%から15%）とともに増加しており、空室率は若干増加傾向が表れている。

地域別でも、北海道、東北、関東、近畿、中国・四国、九州の6地域で、「増加」が「減少」を上回っている。

### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

10～12月は7～9月に比べて全国では、「横ばい」（前期53%から66%）が増加し、「減少」（前期14%から5%）、「増加」（前期33%から30%）がともに減少しているが、総体的に金融機関の融資姿勢は積極性が継続していると思われる。

地域別でも、北海道以外の6地域で「増加」が「減少」を大きく上回っており、融資姿勢の積極性が強く表れている。

## <委員会活動（1/16～2/15）>

### ○成熟社会居住研究会（1/18） 13:00～16:00

- ・旭化成ホームズ（株）より最近の活動事例として、「2.5世帯住宅」の提案について報告
- ・「サービス付き高齢者向け住宅」の建築関係法上の用途について、要望（案）を取りまとめ
- ・消防法施行令の一部改正に関する意見募集（総務省消防庁）についての紹介と、意見交換

### ○税制・金融委員会（1/25） 15:00～16:30

- ・平成25年度税制改正大綱について（説明と質疑応答）

### ○産業廃棄物分科会（1/28） 15:30～18:00

- ・平成24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
- ・環境省報道発表資料平成24年12月27日「産業廃棄物の不法投棄等の状況（平成23年度）について」
- ・平成25年1月18日廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令の一部を改正する政令の閣議決定について

### ○建築規制合理化委員会WG（1/31） 12:00～14:30

- ・第3回社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会について報告と住団連意見まとめ
- ・平成24年度建築規制合理化要望の審議
- ・平成25年度住宅局関係予算決定概要の説明

### ○式典部会（2/5） 10:00～11:00

- ・3月25日（月）「20周年記念式典」当日の進行や運営、各々の役割分担等について意見交換。
- ・従来よりの主な変更点は、式典登壇者（4名）、ご来賓の人数（2名）、プログラムの追加（20年の振り返り）、案内状発送の一任、「講演会」サブ会場の手配、パンフの作成、委員慰労会の開催等。

### ○第216回運営委員会（2/5） 12:00～13:30

- ・専門委員会委員の推薦に関する件
- ・平成24年度産業廃棄物適正処理推進センター基金への拠出に関する件
- ・平成25年度分担金（案）に関する件
- ・平成25年度税制改正大綱について
- ・2013年IHA・NAHB視察会の実施報告について

- ・エネファーム普及推進組織の設立について

- ・ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議2012年全国大会実施報告書（配布）

### ○広報連絡会（2/8） 13:30～15:00

- ・10団体窓口担当者との情報交換
- ・各団体広報紙、リリースの発表

### ○住宅性能向上委員会WG（2/8） 16:00～18:00

- ・政策全般における直近の動向について・・・国土交通省住宅生産課より
- ・省エネ・低炭素政策動向から・・・エネルギー性能の表示のあり方検討について
- ・第2回既存住宅インスペクション・ガイドライン検討委員会（2月8日開催）について
- ・平成24年度SWG活動の推進について

### ○環境管理分科会（2/15） 16:00～18:00

- ・住宅産業の自主的環境行動計画第4版改訂WG事務局案について
- ・日本経団連1月17日公表低炭素社会実行計画について
- ・省エネ基準（新）住宅部分の施行スケジュールについて
- ・省エネ基準（新規）関連一次エネルギー消費量の評価・表示の方法について
- ・「アスベストデータベース構築委員会」第1回本委員会及び第2回使用実態調査部会合同委員会について
- ・JIS A5422 窯業系サイディング改正原案作成委員会について