

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年6月号 Vol.235



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>

軽減税率に道筋を

(一社)住宅生産団体連合会 住宅税制・金融委員長 竹内 一
[旭化成ホームズ株式会社 渉外担当 顧問]

消費税増税が住宅市場に与える影響は、駆け込みの発生とその反動減という増税前後に発生する短期的局面と、増税後に需要が長期的に減衰するという2つの局面があります。



過去2回の消費税増税時は住宅取得に対する負担軽減策が不十分だったこともあり、新設住宅着工戸数は駆け込み需要と反動減により、平成元年の時は約30万戸、平成9年の時には約45万戸と短期的に非常に大きな差をもたらし、市場の混乱を招きました。

また長期的には、住宅の消費税そのものの負担増に加え、他の日常の消費活動に対する国民の負担が増加したことによる可処分所得の減少がその後の住宅取得に影響しました。

平成元年は3%の消費税が導入されましたが、物品税の打ち切りなどもあり、実質の国民の負担増は小さく、金利の先高観など住宅取得を後押しする環境があったことで、新設住宅着工戸数は減少したものの140万戸程度と高い水準を維持しました。しかし平成9年の消費税5%へ増税時には、景気の足元が不安定な状況下で増税が実施されたのに加え、特別減税の打ち切りなどにより、国民の可処分所得が大幅に減少し、消費の低迷、景気の悪化を招き、新設住宅着工戸数は110万戸程度まで減少し、その後長期に低迷が続きました。

このような過去の経験を踏まえ、今回の消費税増税に伴う住宅取得の負担軽減策について考えてみたいと思います。

住団連は、「住宅の消費税については5%の軽減税率の適用を基本とし、軽減税率の導入が困難な場合は、現状の5%を超える負担増分の還付もしくは給付」を要望して参りました。その結果はご存じの通り、「元気の出る税制改正」の考え方にに基づき、住宅ローン減税などの拡充を基本とし、加えて給付措置を実施する方向で税制大綱が決定されました。

「住宅ローン減税などの拡充」は一時的な負担軽減や景気対策として、増税前後の駆け込みの発生とその反動減の抑制に対しては一定の効果は期待できるものと思われまます。

しかしながら、その詳細が検討中で今夏公表される予定の「給付の措置」が今後の消費税対応において最も重要なポイントであると考えています。我が国の財政運営状況を考えれば、中長期的には10%を超える消費税率を想定せざるを得ず、住宅に対する軽減税率の適用は住宅取得者にとって最重要課題であり、業界で力を合わせて実現していかなばなりません。その際の軽減税率の決定につながるのが今回の給付措置になります。「十分な金額の給付に加え、その対象が限定されることのないよう」強く働きかけていくことが喫緊の課題であります。

現在、与党税制協議会において軽減税率導入の可否が検討されていますが、軽減対象の選定や、インボイスの業務負荷・準備期間など導入にあたっての課題が浮かび上がっています。しかしながら給付の典型的な国のカナダでさえ、生活必需品は軽減税率、逆進性対策は給付、住宅取得には還付を導入していますし、他の主要国も軽減税率と給付を併せて使っています。将来を見据えた消費税の今後の検討過程で、住宅についての根本的な議論をし、軽減税率の適用など、住宅取得者にとってこれまで以上の負担とならないよう、また安定した制度が実現できるよう、取り組んで参りたいと思います。

◇住団連 住宅業況調査 平成25年度4月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成25年4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」：244事業所
「低層賃貸住宅」：116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25年1～3月の受注実績は、10～12月の実績に比べて総受注棟数プラス39ポイント・総受注金額プラス22ポイントの結果となった。

総受注金額は5期連続のプラス、総受注棟数についても前期のマイナスからプラスに回復する結果となった（前1月度総受注棟数マイナス6・総受注金額プラス10）。

地域別の総受注棟数では、東北（マイナス6）以外の、北海道（プラス34）、関東（プラス54）、中部（プラス22）、近畿（プラス37）、中国・四国（プラス42）、九州（プラス41）の地域でプラス実績となり、全体の指数もプラスに回復した。

(2) 見通し

平成25年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ総受注棟数プラス40・総受注金額プラス23との見通しである（前1月度総受注棟数プラス47・総受注金額プラス18）。

総受注棟数では、北海道（プラス25）、東北（プラス28）、関東（プラス38）、中部（プラス49）、近畿（プラス42）、中国・四国（プラス39）、九州（プラス37）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25年1～3月の床面積実績はプラス15となった（前1月度プラス11）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前1月度34%から37%に）が増え、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前15%から10%に）が減少、「変わらない」（前51%から53%に）は微増だが、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、九州のみが増加で、その他の地域で減少もしくは横ばい。逆に、「やや広くなっている

・広くなっている」の割合は、関東、近畿の2地域のみが増加しており、バラツキがあるが全体的には増床基調である。

(2) 見通し

平成25年4～6月の見通しは、プラス11である（前1月度プラス13）。

全国では、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前6%から5%に）、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前29%から28%に）ともに微減、「変わらない」（前65%から67%に）が微増と横ばい傾向だが、全体の指数としてはプラスの見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、北海道、東北、関東、近畿の4地域で増加もしくは横ばいであり、全体的にはバラツキが見られる。

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25年1～3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30%から26%に）と減少、「40%未満」（前49%から53%に）が増加と、全体的には建替率は減少傾向である。

地域別で見ると、「50%以上」は、東北、関東、中・四国の3地域で微増しているが、「40%未満」も3地域で増加しており、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

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期14%から14%）、「減少」（前期38%から38%）ともに変わらず、顧客の動きは横ばい傾向である。

地域別では、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

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期15%から15%）、「減少」（前期31%から31%）ともに横ばいで、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

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期24%から24%）、「減少」（前期17%から17%）ともに変わらず、土地情報量

は横ばい傾向になった。

地域別では、北海道、関東、中部、九州の4地域で「増加」が「減少」を上回っているが、北海道以外の地域では「横ばい」が過半数を占めている。

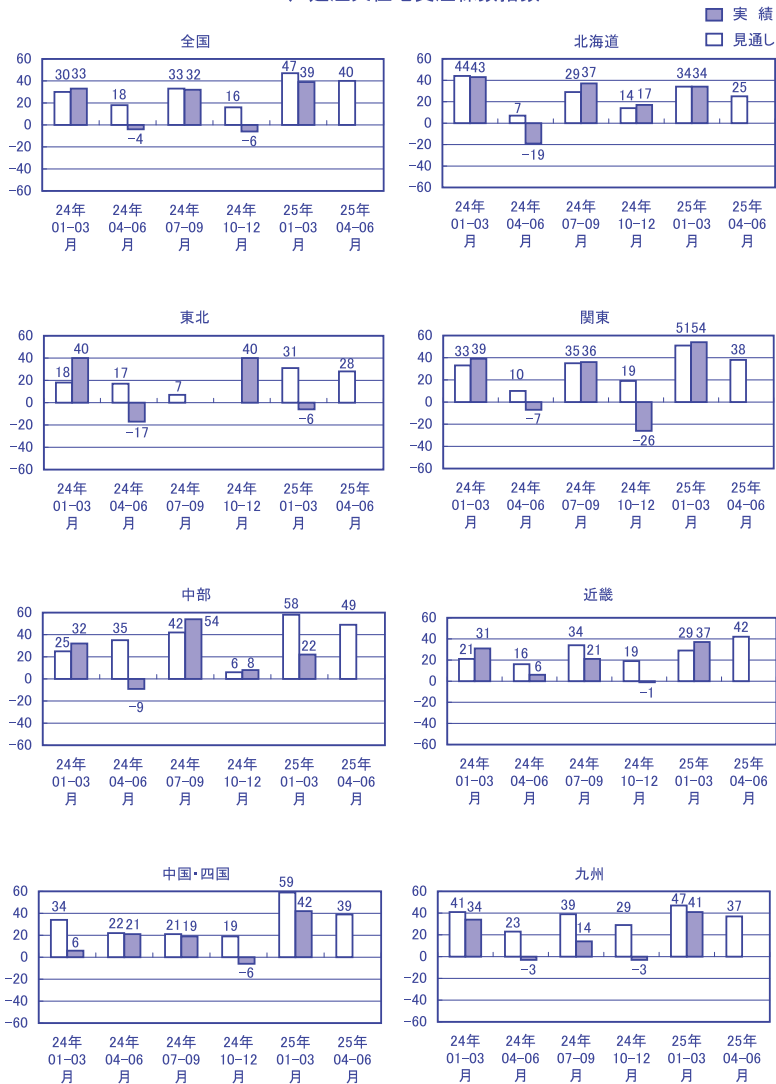
4) 消費者の購買意欲について

1～3月は10～12月に比べて全国では、

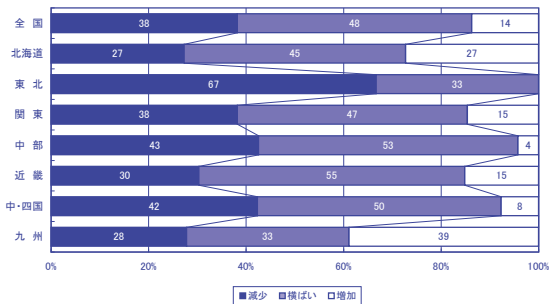
「増加」(前期21%から21%)、「減少」(前期19%から19%)とも変わらず。消費者マインドは横ばい傾向である。

地域別では、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。

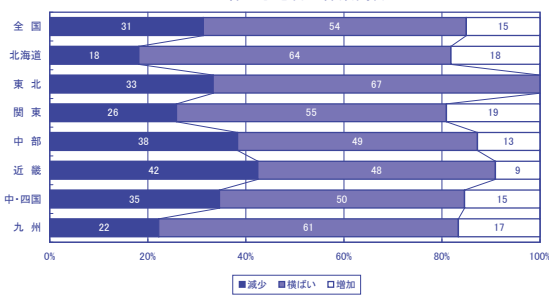
戸建注文住宅受注棟数指数



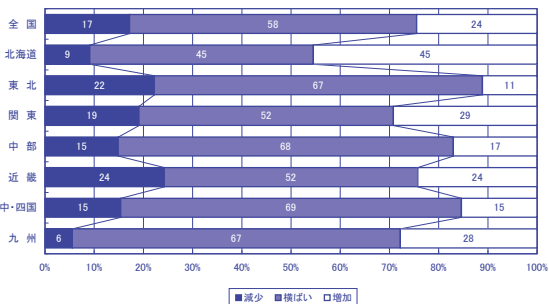
見学会、イベント等の来場者数割合



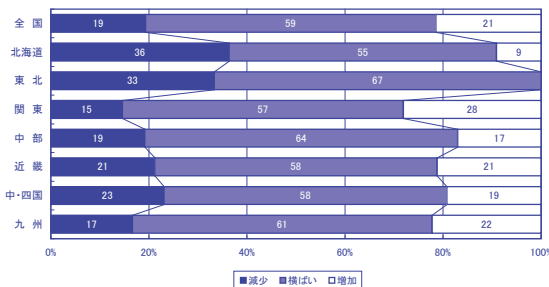
全体の引き合い件数割合



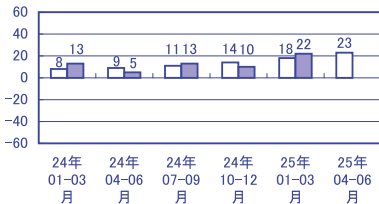
土地情報の取得件数



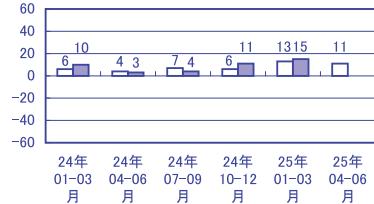
消費者の購買意欲



総受注金額指数(全国)



1棟当り受注床面積指数(全国)



REPORT

B「低層賃貸住宅」

1. 対前四半期比総受注戸数・金額

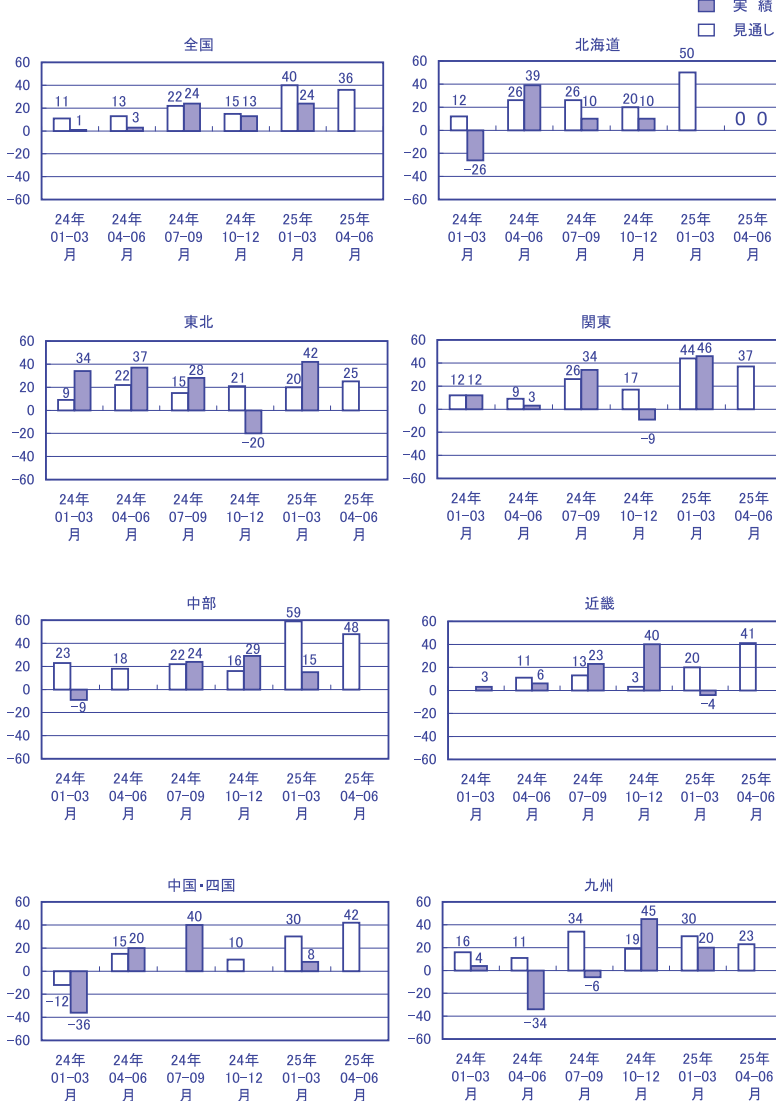
(1) 実績

平成25年1～3月の受注実績は、10～12月の実績に比べ、総受注戸数プラス24ポイント・総受注金額プラス21ポイントと、総受注戸数・総受

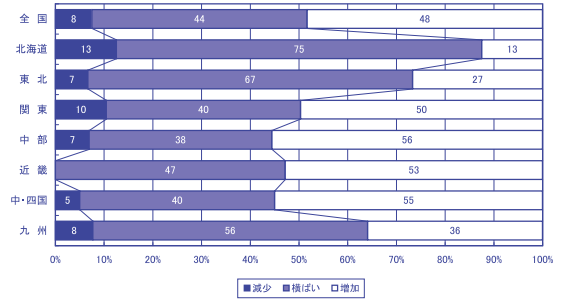
注金額ともに5期連続のプラスという結果となった（前1月度総受注戸数プラス13・総受注金額プラス17）。

総受注戸数の地域別で見ると、北海道（プラス・マイナス0）、近畿（マイナス4）以外の地域は、東北（プラス42）、関東（プラス46）、中国・四

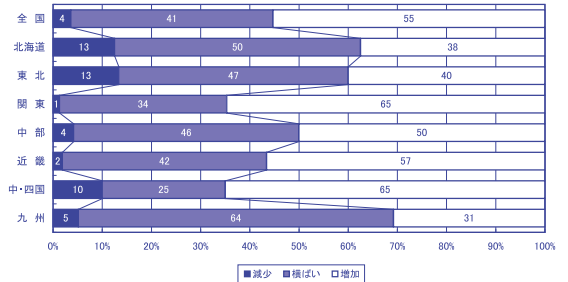
低層賃貸住宅受注戸数指数



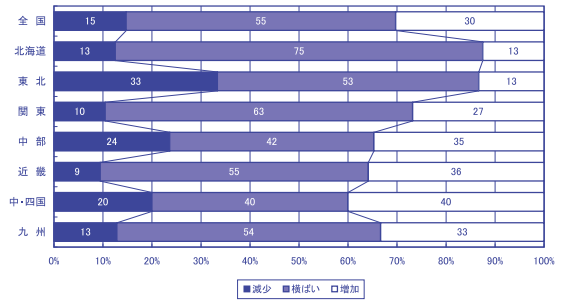
見学会、イベント等の来場者数割合



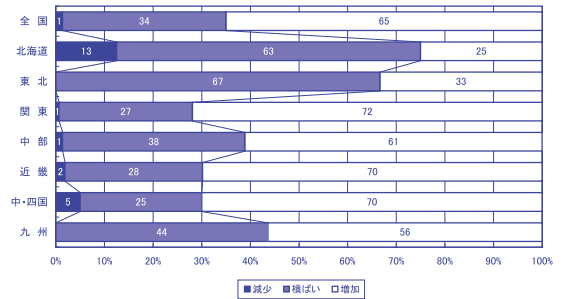
全体の引き合い件数割合



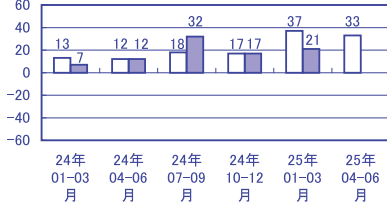
賃貸住宅市場の空室率割合



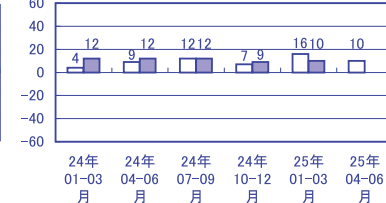
金融機関の融資姿勢(積極性)割合



総受注金額指数(全国)



1戸当たり受注床面積指数(全国)



国（プラス8）、九州（プラス20）とプラス実績であり、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、拡大という結果となった。

（2）見通し

平成25年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ、総受注戸数プラス36・総受注金額プラス33である（前1月度総受注戸数プラス40・総受注金額プラス37）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス・マイナス0）以外は、東北（プラス25）、関東（プラス37）、中部（プラス48）、近畿（プラス41）、中国・四国（プラス42）、九州（プラス23）と、すべての地域で大幅プラスの見通しで、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25年1～3月の実績はプラス10で、プラス基調が継続している（前1月度プラス9）。

全国では、「変わらない」（前65%から64%に）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前12%から10%に）が、ともに微減、「やや広くなっている・広がっている」（前23%から26%に）の割合が増加し、若干増床傾向が表れており、全体的な指数もプラスが継続している。

地域別では、「やや広くなっている・広がっている」の割合は、関東、近畿の2地域が増加、5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4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35%に）が増加し、「普通」（前53%から49%に）、「やや弱い・弱い」（前22%から16%に）が減少と、経営者のマインドは強まっているとの傾向が見られる。

地域別では、北海道、東北、近畿以外の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

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期17%から48%）が大きく増加し、「減少」が（前期27%から8%）と大幅減、顧客の動きが活発化してきた。

地域別では、北海道以外の6地域で「増加」が「減少」を上回っている。

2) 全体の引き合い件数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期21%から56%）と大幅増、「減少」が（前期20%から4%）と減少し、来場者数動向と同じく増加傾向が顕著である。

地域別でも、すべての地域で「増加」が「減少」を大きく上回っている。

3) 賃貸住宅市場の空室率

1～3月は10～12月に比べて全国では、「横ばい」（前期67%から55%）が減少し、「増加」（前期18%から30%）が増加しており、空室率は増加傾向が表れている。

地域別でも、関東、近畿、中国・四国、九州の4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）

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期30%から65%）が大幅に増加し、「減少」（前期5%から1%）、「横ばい」（前期66%から34%）がともに減少しており、金融機関の融資姿勢は積極性が強く表れている。

地域別でも、すべて地域で「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 (4/16 ~ 5/15) >

○工事 CS・労務安全管理分科会

(4/16) 13:30 ~ 15:30

- ・「住団連の社会保険加入促進計画」住団連 HP への掲載内容について
- ・「見える化 WG」最終中間取りまとめ（案）について
- ・「こうすれば助かる」の改訂について
- ・社会保険加入推進・啓発ビデオの制作について
- ・三井住友海上制作の安全ポスターについて

○住宅性能向上委員会 SWG1 (4/18) 13:30 ~ 15:30

- ・エネルギー性能表示のアンケート作成 / 最終内容チェック
- ・アンケート実施スケジュール等について

○消費者制度検討委員会 (4/19) 13:30 ~ 15:30

- ・最新の住宅関連法律情報（民法改正案）について解説・・・森田弁護士
- ・自社のお客様住宅関連情報より報告（自社にして良かったと言っていただけの AS 活動を！）
- ・国の住宅政策動向・・・インスペクションガイドライン取りまとめについて他

○住宅性能向上委員会 (4/23) 13:30 ~ 15:30

- ・住宅性能向上委員会、審議・承認事項（3項目）について
- ・最近の住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
- ・各種委員会及びその他動向報告
 - ・スマート&スリムハウス研究開発委員会報告
 - ・小規模建築物に適用する簡易な液状化判定手法の検討委員会（第5回）報告他

○20年史編纂部会 (4/24) 16:00 ~ 17:30

- ・前回からの追加、変更原稿案の最終確認について
- ・表紙デザイン、色の決定
- ・今後の日程について

○まちなみ・力創出研究会 (4/26) 10:00 ~ 12:00

- ・上井主査より、2度に亘る八潮市まちなみ調査の結果から得られた知見を整理し、報告
- ・併せて、6つのキーワードに分類し、八潮市まちづくりデザインガイドを作成する方向での

提案

- ・主査方針に沿い、今後、委員全員でそのキーワードに当てはまる具体的事例、スケッチ等を集

○産業廃棄物分科会 (4/26) 15:30 ~ 18:00

- ・平成25年度産業廃棄物分適正処理講習会の開催について
- ・平成25年度産業廃棄物分適正処理講習会テキストについて
- ・『石膏ボードリサイクル推進全国協議会』の活動への協力について
- ・中間処理関係者および解体工事関係者の産業廃棄物分科会へのオブザーバー参加について
- ・汚染灰の違法運送について

○住宅税制・金融委員会 (5/9) 10:00 ~ 12:00

- ・平成26年度税制改正要望アンケートについて
- ・平成26年度税制改正・予算要望項目の検討について

○建築規制合理化委員会 WG (5/13) 10:00 ~ 12:00

- ・平成25年度規制合理化要望事項の審議
- ・建築規制合理化委員会 WG 幹事会報告

○成熟社会居住研究会 (5/13) 13:30 ~ 15:30

- ・（一社）高齢者住宅推進機構の堀井事務局長より、「空き家を所有等するサービス付き高齢者向け住宅等入居者の意向調査」についてのご報告と、調査結果に関する質疑
- ・明治大学／園田教授より、経年した郊外住宅地における住宅の空間特性に関する研究成果のご紹介

○第219回運営委員会 (5/14) 12:00 ~ 13:30

- ・専門委員会委員の推薦に関する件
- ・IHA 中間総会参加に関する件
- ・平成25年度第1回理事会付議案件に関する件
- ・第2回定時総会並びに平成25年度第2回理事会付議案件に関する件
- ・住宅消費課税制度の海外調査報告書について
- ・地方運営委員会の開催場所について

○基礎・地盤技術検討 WG (5/14) 14:30 ~ 16:30

- ・型式認定における地盤説明書の記載方法に関して
- ・基整促事業説明会報告
- ・各委員よりの報告