

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年9月号 Vol.238



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>

「官民一体の取り組みによる 住宅業界の活性化を」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 松田 佳紀
[株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム
代表取締役社長]

今日、日本の社会、経済は急激に変化しております。昨年第2次安倍内閣発足以降、長期間にわたるデフレの脱却を目指して掲げられた「3本の矢」政策を基に、様々な経済対策が立てられています。



まず、「金融緩和策」による経済成長への期待感から、国債が下落した事により、一時金利が上昇しましたが、住宅ローンへの影響はあまり出ておりません。しかしながら、今後の金利上昇を懸念し上昇前の今がチャンスとして、また、平成26年4月の消費税率の引き上げを控え、住宅購入予定者の「駆け込み需要」が、過去の消費税率引き上げのタイミング程ではないものの、増加傾向にあります。更に、平成25年度の新設住宅着工戸数は、4年連続増加の約93万戸と予測されており、前年と比較しましても約5万戸の増加が見込まれております。「駆け込み需要」に伴う増税後の住宅需要の落ち込みにつきましては、過去の事例に習い、業界全体として、対策を十分に準備しなければなりません。

こうした状況の中、住宅購入費用の約9割を融資している長期固定金利型の住宅ローン「フラット35」の融資上限の一時的な撤廃により、購入額の全額を融資して個人が頭金なしで住宅を買うことも可能にし、消費者の住宅購入意欲を喚起する措置が検討されることとなりました。今後は、上限撤廃による貸し倒れリスクの増加等が懸念されますが、住宅金融機構への出資金積み増し等、国土交通省



10月は住生活月間

による増税後の住宅需要落ち込み回避対策により、今回の取り組みがうまく稼働することを期待しております。上限撤廃については、過去のサブプライムローン問題をきっかけに起こった欧米の金融危機の際にも同様の対策がとられたことを踏まえ、更なるサポート体制の強化を強く願っております。

更に、住宅ローン減税の延長や消費増税後の控除額拡大、給付金制度等によるサポートも実施されます。年収の低い人程現金を多く受け取れる設計にしたことで、住宅購入者の増加にも繋がると考えており、このようなサポート体制の充実を早急に周知し、増税後の反動を軽減する必要があります。

また、国土交通省のサポートと共に、我々住宅団体・民間企業も更なる企業努力が必要であると考えております。弊社では、本格的な少子・高齢化に向けた、2世代・3世代が安心して安全に住まうことのできる住環境へのニーズにいち早く対応しております。加えて、近年のエネルギー問題に対応すべく、地球環境に優しいスマートハウス事業をより強力に推進し、ハウスメーカーとしての総合的な技術力・設計力の強化を図り、時代と顧客のニーズを先取りした商品の開発に尽力することで、消費者の住宅購入意欲を喚起させ、住宅業界全体を盛り上げていきたいと考えております。

最後に、我々住宅団体・民間企業が、住宅へのニーズの多様化に対応し、環境に配慮した安心・安全な住まいと住環境の提供に努めるのに伴い、住宅購入者の負担を軽減すべく、更なる各種住宅支援策の拡充を切に願い、官民一体となった取り組みによる住宅業界の活性化を目指し、今後の経済状況の回復に貢献して参ります。

◇住団連 住宅業況調査 平成25年度7月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成25年7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」：258事業所
「低層賃貸住宅」：112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4～6月の受注実績は、1～3月の実績に比べて総受注棟数プラス13ポイント・総受注金額プラス16ポイントの結果となった。

総受注金額は6期連続のプラス、総受注棟数についても前期に引き続きプラスという結果となった（前4月度総受注棟数プラス39・総受注金額プラス22）。

地域別の総受注棟数では、中部（マイナス1）以外の、北海道（プラス56）、東北（プラス14）、関東（プラス7）、近畿（プラス18）、中国・四国（プラス27）、九州（プラス32）の地域でプラス実績となり、全体の指数もプラス実績となった。

(2) 見通し

平成25年7～9月の見通しでは、4～6月の実績に比べ総受注棟数プラス56・総受注金額プラス21との見通しである（前4月度総受注棟数プラス40・総受注金額プラス23）。

総受注棟数では、北海道（プラス50）、東北（プラス36）、関東（プラス62）、中部（プラス62）、近畿（プラス40）、中国・四国（プラス60）、九州（プラス55）と、各地域とも消費税増税の駆け込み需要もあり、大幅なプラスの見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成25年4～6月の床面積実績はプラス10となった（前4月度プラス15）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前1月度37%から30%に）が減り、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前10%から15%に）が増加、「変わらない」（前53%から55%に）は微増だが、全体的にはマイナス基調が強まった。

地域別でも、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、北海道のみが減少で、その他の地

域増加している。逆に、「やや広くなっている・広くなっている」の割合は、北海道、東北、中・四国の3地域が増加しており、地域によるバラツキが見られるが全体の指数ではプラスが継続した。

(2) 見通し

平成25年7～9月の見通しは、プラス11である（前4月度プラス11）。

全国では、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前5%から6%に）、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前28%から27%に）、「変わらない」（前67%から67%に）と横ばいの傾向だが、全体の指数としては増床基調の見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、関東、近畿、中・四国の3地域が増加で、その他の4地域は減少と全体的な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4～6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26%から28%に）と増加、「40%未満」（前53%から49%に）が減少と、全体的には建替率は増加傾向である。

地域別で見ると、「50%以上」は、関東、中部、近畿、九州の4地域で微増し、「40%未満」は6地域で減少、全体的な増加傾向が見られる。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期14%から51%）と大幅に増加、「減少」（前期38%から11%）と減少し、顧客の動きが活発化している。

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。

2) 全体の引き合い件数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期15%から47%）と大幅増、「減少」（前期31%から9%）大幅減で、来場者数動向と同様の傾向が表れている。

地域別でも、東北以外の地域で「増加」が「減少」を大きく上回っている。

3) 土地情報取得件数について

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期24%から32%）が増加し、「減少」（前期17%から17%）は変わらず、土地情報量は

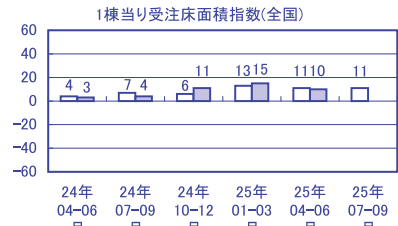
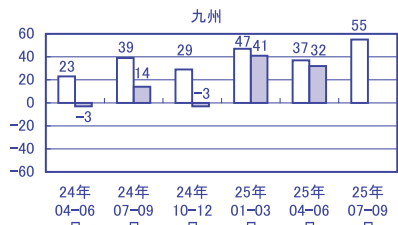
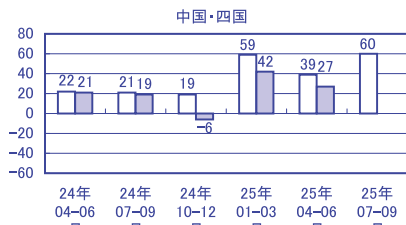
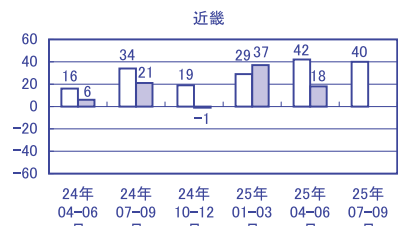
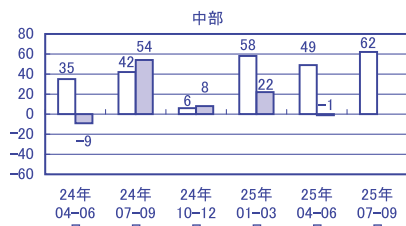
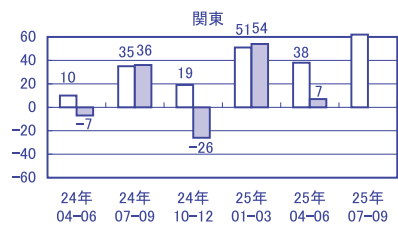
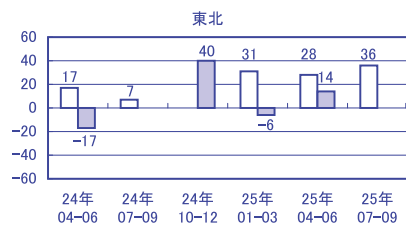
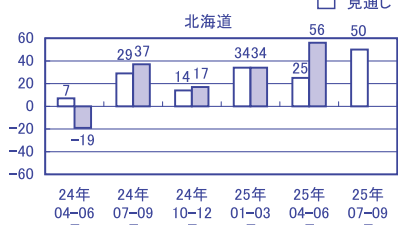
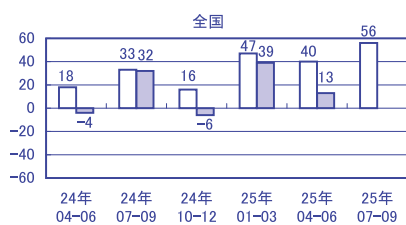
やや増加傾向になった。

地域別では、関東、中部、九州の3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「横ばい」が最大値を占めている。

4) 消費者の購買意欲について

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」(前期2.1%から6.2%)と大幅増加、「減少」(前期1.9%から2%)と大幅に減少し、消費者マインドの回復が顕著である。

地域別でも、すべての地域で「増加」が「減少」を大きく上回っており、消費者の購買意欲の高まりが見られる。



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4～6月の受注実績は、1～3月の実績に比べ、総受注戸数プラス31ポイント・総受注金額プラス29ポイントと、総受注戸数・総受注金額ともに6期連続のプラスという結果となった(前4月度総受注戸数プラス24・総受注金額プラス21)。

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29)、関東(プラス28)、中部(プラス6)、中国・四国(プラス25)、九州(プラス70)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7～9月の見通しでは、4～6月の実績に比べ、総受注戸数プラス44・総受注金額プラス34である(前4月度総受注戸数プラス36・総受注金額プラス33)。

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39)、関東(プラス40)、中部(プラス52)、近畿(プラス42)、中国・四国(プラス61)、九州(プラス53)と、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4～6月の実績はプラス15で、プラス基調が継続している(前4月度プラス10)。

全国では、「変わらない」(前64%から64%)は横ばい、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前10%から7%)が減少、「やや広がっている・広がっている」(前26%から29%)の

割合が増加し、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。

地域別でも、「やや広がっている・広がっている」の割合は、北海道、東北、近畿、中・四国、九州の5地域で増加しており、全体的な増床傾向が続いている。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成25年7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35%から54%に)が大幅に増加し、「普通」(前49%から37%に)、「やや弱い・弱い」(前16%から10%に)が減少と、経営者のマインドは、金利先高観もあり大幅に強まっていると思われる。

地域別では、東北、関東、近畿、九州の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

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」(前期48%から36%)が減少し、「減少」が(前期8%から9%)と微増、顧客の動きはやや停滞気味である。

地域別では、中部以外の6地域で「横ばい」が過半数を上回っている。

2) 全体の引き合い件数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」が(前期56%から48%)と減少し、「減少」が(前期4%から8%)と増加、来場者数動向と同じくやや停滞気味である。

地域別では、北海道以外の地域で「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

4～6月は1～3月に比べて全国では、「横ばい」(前期55%から83%)が大きく増加し、「増加」(前期30%から6%)が減少しており、空室率は横ばい傾

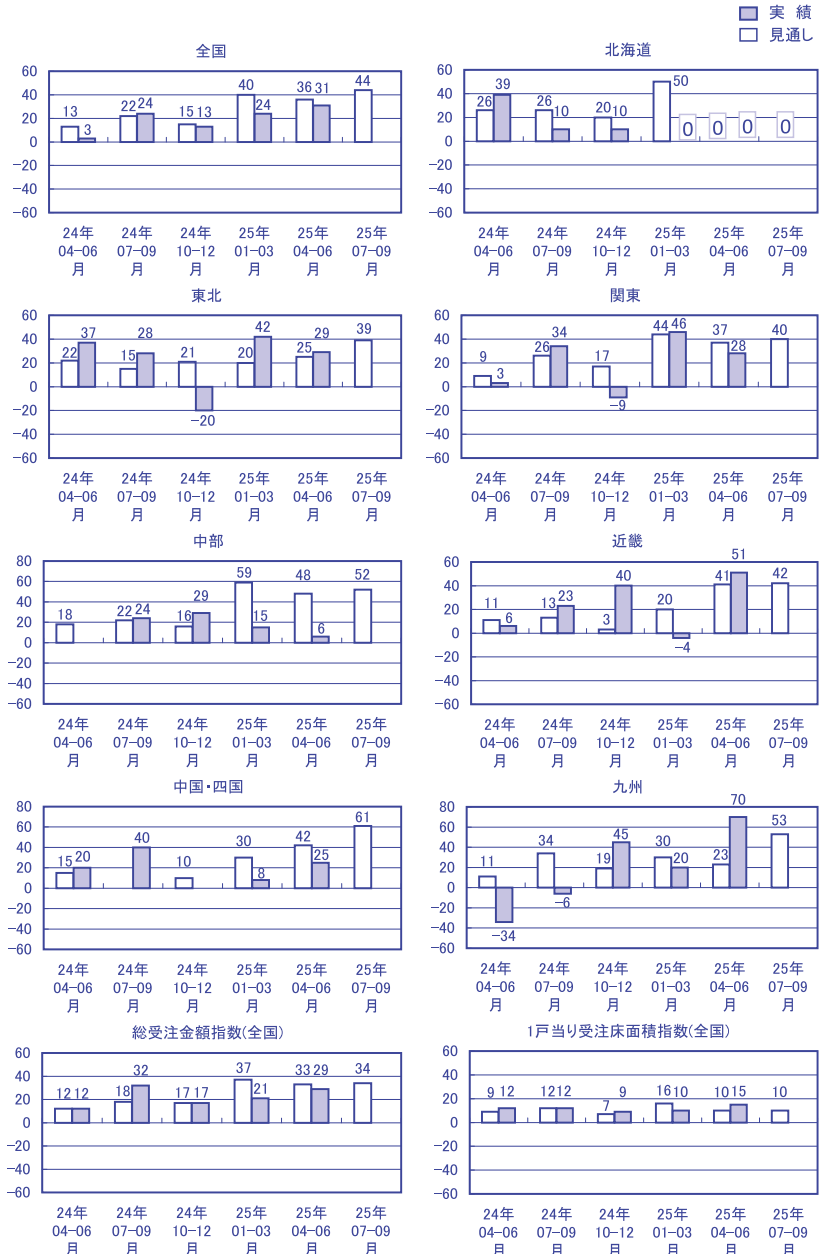
向が表れている。

地域別でも、すべての地域で、「横ばい」が過半数を占めている。

4) 金融機関の融資姿勢(積極性)

4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」(前期1%から6%)、「横ばい」(前期34%から55%)がともに増加し、「増加」(前期65%から38%)が減少しており、金融機関の融資姿勢は現状維持の傾向が表れている。

地域別でも、関東以外の地域で「横ばい」が過半数を占め、全体の傾向を表している。



◇平成 26 年度税制改正要望まとまる

住団連は住宅税制・金融委員会にて平成 26 年度税制改正・住宅関連予算要望を取り纏め、政策委員会で審議され承認されました。

平成 26 年度

住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望

一般社団法人 住宅生産団体連合会

日本経済は、デフレからの脱却に向けた政府の政策により、円安による輸出環境の改善、大胆な金融緩和や財政出動による株式市場の活況など再生の兆しが見えてきているところである。

これからは、規制改革や税制による支援などで民間の力を最大限活用して、日本経済を成長軌道に載せることが重要である。

一方、日本は、高齢化の加速・少子化による人口減少、資源・エネルギー問題など喫緊の課題がある。住宅分野でも、耐震化、省エネルギー化、少子高齢化、ストック社会への対応など早急に解決しなければならない課題が山積している。これらは、今後多くの国が直面する課題であり、世界に先駆けて克服していくことが、日本の経済を世界トップレベルに押し上げる力となっていくものと考えられる。

政府の戦略市場創造プランにおいて、「国民の健康寿命の延伸」、「クリーン・経済的なエネルギー需給の実現」、「安全・便利で経済的な次世代インフラの構築」、「世界を惹きつける地域資源で稼ぐ地域社会の実現」の4つの分野のロードマップが示された。これらの4つの分野において、生活の基盤である住宅は大きな関わりを有しており、プランの実現にむけて住宅産業が果たすべき役割も大きい。

今後の住宅政策を推進していくためには、住宅の税体系の抜本的な改革も必要であり、根幹としての恒久制度の確立とともに、機動的な措置としての政策減税や予算の組み合わせが重要である。

こうした観点から、住宅生産団体連合会では下記の重点項目を中心に平成 26 年度住宅・土地関連税制改正・住宅予算編成に際して、以下の措置を要望する。

【重点項目】

- I. 住宅に係る消費税について
- II. 成長戦略としての住宅政策
- III. 安心・安全、環境に優しい住宅・街の形成
- IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成
- V. 既存住宅流通・リフォーム市場の形成
- VI. 復興の促進・中小事業者への支援

I. 住宅に係る消費税について

住宅は、国民生活の基盤であり、社会安定の基礎である。一方で日本経済を支える内需の大きな柱でもある。

住宅市場の混乱は、日本経済に大きな悪影響を及ぼすとともに住宅を取得する者にとっても大きな障害となる。

国民が安心して住生活の向上に投資できる環境を整備することが重要である。

①. 住宅取得環境の激変に対する機動的な対応

消費税率の引上げにともなう駆け込み需要とその反動減を緩和するために、消費増税の負担を軽減する住宅ローン減税の拡充と効果が限定的な層に対する給付措置（現金購入者も含む。）が講じられた。

今後、10月1日（指定日）以降の市場動向に注視し、受注の急減や金利の上昇など市場環境の激変に対しては、成長戦略の妨げとならないよう税制・金融両面からの機動的な対応が必要である。

②. 軽減税率や還付など安定した恒久的負担軽減制度の早期実現

消費税制度の今後の議論において、生活の基盤としての住宅を国の最重要政策として捉え、諸外国の事例も参考にしつつ、住宅に係る消費税については軽減税率や還付など安定した恒久的負担軽減制度として早期に確立すべきである。

併せて、住宅の取得・保有に係る多岐多様な住宅税制の抜本的な改革も必要である。

【欧米主要国の住宅に対する住宅消費税の取り扱い】

2012年12月1日現在

国	標準税率	住宅の税率等	内 容	消費者の負担
アメリカ (ニューヨーク市)	8.875%	非課税	小売売上税で、仕入れ段階での課税がない。最後の小売段階で非課税のため負担はゼロである。	負担無し
イギリス	20%	0%	仕入段階では課税されるが、最終の販売時に税率が0%であり、仕入れ段階での課税分を控除できる。	負担無し
フランス	19.6%	課税又は7%	一般の住宅には標準税率が適用されているが、住宅改修や軽減住宅建設(社会住宅等)に軽減税率を活用。	19.6%又は7.0%
ドイツ	19%	非課税	最終販売段階で非課税であるが、部材等の仕入れ段階での課税分は原価に算入して販売価格に転嫁される。	仕入れ原価に掛る税額を実質負担
イタリア	21%	4%、10%	一般の住宅(主たる住宅)に対しては4%、奢侈な住宅・別荘などは10%の軽減税率が適用される。	一般の住宅は4%
カナダ (オンタリオ州)	13%	課税、還付あり	カナダの場合は、連邦税と州税があり、合計して課税されるが、還付制度による負担軽減措置が取られている。	還付により実質5.2%の負担

II. 成長戦略としての住宅政策

日本の住まいや街は先進諸国と比較して、省エネ性や快適性、街並みの美しさなど質の面に於いては未だ見劣りすると言わざるを得ない。また、少子高齢化・人口減少、資源・エネルギー問題など直面している諸課題もある。これらに対して、IT技術や先進的な設備機器などの活用により、住宅産業を最先端な産業に転換していくことで内需の厚みを増すとともに、健康で快適な暮らしの実現は、高齢化社会における社会保障費や医療費の減少にも大きく貢献していくものと考えられる。

(税制)

1. 住宅取得資金の贈与税の非課税制度の拡充・延長

高齢者の金融資産を子育て世代の持ち家取得に活用する同制度は、所得環境が厳しい状況において非常に有効に機能してきた。平成26年度には、一般住宅で500万円、省エネ・耐震性を満たす住宅で1,000万円に引き下げられる予定であるが、日本の成長戦略の重要課題として、内需の柱である住宅投資の拡大や省エネ化・耐震化等の住宅政策の課題に応えるために、非課税枠を拡大した上で同制度を延長すべきである。

【現行の非課税制度】

	一般住宅	省エネ・耐震性を満たす住宅
平成25年	700万円	1,200万円
平成26年	500万円	1,000万円



【拡充要望】

	一般住宅	省エネ・耐震性を満たす住宅
平成26年度以降	1,500万円	2,000万円

(税制)

2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、昭和25年より運用が開始され、昭和38年度から法制化されてきたものであり、住宅取得者にとっては当然の措置と理解されている。

平成26年4月からの消費税率引上げにより家計費の増加が予想される中、住宅取得者の所得環境は依然厳しい状況が続いている。子育て世代の持ち家を推進する政策の観点から、初期の負担を軽減することが重要であり同制度は引き続き延長すべきである。

【現行制度】

対象住宅：居住部分の床面積が50㎡(共同賃貸住宅40㎡)以上280㎡以下

	固定資産税の減額措置	対象面積
一般の新築住宅	3年間2分の1(中高層5年間2分の1)	120㎡までの部分

(税制)

3. 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長

長期優良住宅の認定制度が平成21年6月より実施されたが、現状の普及率は1割強に留まっている。今後、更なる普及促進を図り、中古市場における評価が定まるまでは、同制度は引き続き延長すべきである。

【現行制度】

①固定資産税の減額措置	5年間2分の1(中高層7年間)
②不動産取得税の課税標準の特例	課税標準から1,300万円の控除(一般住宅1,200万円)
③登録免許税の税率の軽減措置	保存登記：税率0.1% (一般住宅0.15%)
	所有権移転登記：税率0.2% (一般住宅0.3%)

(税制)

4. 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等の計画の認定制度が平成24年12月より運用されたが、今後ともエネルギー政策の観点から普及を加速することが重要であり同制度は引き続き延長すべきである。

【現行制度の延長】

登録免許税の税率の軽減措置	保存登記：税率0.1% (一般住宅0.15%)
	所有権移転登記：税率0.1% (一般住宅0.3%)

(税制)

5. 土地・住宅の取得・譲渡等に係る特例措置の延長

住宅用地の供給や流通量の拡大は、消費者の選択肢の幅を広げるとともに、不動産市場が活性化されることは成長戦略上も重要なことであり、以下の特例は引き続き延長すべきである。

①デベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例

(本則：6ヶ月→特例：1年)

②住宅用土地に対する不動産取得税の軽減措置を受ける場合の土地取得から新築までの期間要件に係る特例

(本則：2年→特例：3年、100戸以上の共同住宅等は4年)

③優良宅地の造成のために土地等を譲渡した場合の軽減税率等の特例措置の延長

5年超(長期)の土地等の譲渡のうち、優良住宅地の造成等のための譲渡について、下記の部分について軽減税率適用される。

<2,000万円以下の部分の金額>

・所得税 10% (本則15%)
住民税 4% (本則5%)

④マンション建替事業に係る特例措置の延長

・権利変換手続開始の登記に係る非課税措置
・建替組合が売渡し請求又は買取り請求により取得する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記に係る非課税措置
・権利変換後の土地に関する権利について必要な登記に係る非課税措置

(税制・予算)

6. 良質な賃貸住宅の普及を促進する支援制度の創設

日本の賃貸住宅は、欧米と比較して一戸当たりの面積が狭く、耐震性や省エネ性に劣る住宅が多く、未だに改善が進まないのが現状である。

今後、働き方・住まい方の多様化などで、賃貸住宅が求める層も増加してくるものと思われる。そこで、良質な賃貸住宅の普及促進を図るために総合的な検討を行うことが必要である。

(例えば)

①一定以上の良質な賃貸住宅に対しては、減価償却費の割増償却制度を導入する。

②相続税における小規模宅地の評価の特例の内、貸付事業用宅地の対象面積を引き上げる。

(予算)

7. 住宅金融支援機構の融資制度による機動的な対応

2014年4月以降の消費税率引き上げによる影響

に注視し、住宅投資の減少が成長戦略の足かせとならないよう金利動向など市場の状況に応じて、金利引下げなどの機動的な政策を実施すべきである。

Ⅲ. 安心・安全、環境に優しい住宅・街の形成

先の阪神・淡路大震災では建物の倒壊による圧死が非常に多かったことは記憶に新しい。今後、東南海地震など大規模な地震が想定されている中、未だに耐震性に問題のある住宅が1,000万戸以上存在しており、早急に対策を実施することが必要である。

また、一昨年の東日本大震災による原子力発電所の問題により、日本のエネルギー需給の逼迫による影響は、生活時におけるエネルギーの見直しを迫られており、先進の技術を駆使したスマートハウス・スマートシティの普及促進を図ることが成長戦略上も重要である。

(予算)

8. 旧耐震住宅の建て替え促進支援制度の創設

平成32年度までに住宅の耐震化率を95%までに引き上げることが住生活基本計画の目標とされており、毎年66万戸の解消が必要となっている。しかし、過去5年間(H15年～H20年)で改善された住宅は100万戸(年20万戸)程度に過ぎない。昭和56年(1981)以前の旧耐震基準の住宅は既に30年以上経過していることなどから、建替え等を含めた大胆な施策の実行が必要である。

仮に、10万戸の住宅が改修され倒壊を免れることになれば、およそ20万人から30万人の人命が圧死からのリスクを避けられることとなる。

【例えば】

昭和56年以前に建築された住宅で、耐震診断の判定の結果建替えざるを得ない住宅の場合には、除却費用の2分の1(上限100万円)を補助して耐震化を推進すべきである。

(予算)

9. スマートウェルネス住宅・シティ実現のための先導的モデル事業への補助制度の創設

日本再興戦略に於いて、安心・健康・省エネでバリアフリーにも配慮した歩いて暮らせるまちづくり「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現が掲げられ、次世代の住宅・まちづくり産業の創出が示

された。これらを推進するために先導的モデル事業への補助制度を創設し普及に努めるべきである。

(予算)

10. エネルギー関連設備機器の補助制度の継続

住宅の省エネルギー化は、住宅本体と関連する設備機器との総合的なコントロールが重要となってきた。そのために、エネルギー関連の設備機器についての支援は、引き続き継続するとともに、補助金制度の簡素化と申請時期等の統一化など、消費者が使いやすい制度に改める必要がある。

(例) 現行申請時期

・太陽光発電システム	→ 着工前
・蓄電池	→ 契約前
・HEMS	→ 設置後
・燃料電池	→ 着工前

Ⅳ. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成

諸外国に先駆け、日本は高齢社会を迎えたが、高齢者が安心して暮せるよう住宅資産の活用やサービス付き高齢者向け賃貸住宅・介護施設などの普及を積極的に推進する必要がある。

(税制)

11. 高齢者の住宅資産の活用促進税制の創設

高齢者が住宅資産を有効に活用して、サービス付き高齢者向け賃貸住宅や介護施設などに住み替えを行いやすくするための支援税制を創設すべきである。

【不動産所得】

- ① 65歳以上の高齢者が自宅を賃貸にした場合の確定申告については、一定以下の不動産所得に対しては非課税や手続きの簡素化等の措置を実施すべきである。

【所得税】

- ② 高齢者が介護施設等に入所後5年間は猶予期間として、自宅を譲渡した場合には居住用財産の特別控除(3,000万円控除)が適用できる特例を創設すべきである。介護施設に入所後、安心して自宅の活用方法などが検討でき、自身の将来設計もし易くなる。(現行：住まなくなった日から3年目の年の12月31日まで譲渡が対象)

(予算)

12. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

高齢者の居住安定推進事業の平成32年までの供給目標(60万戸)に対して、サービス付き高齢者向け住宅整備事業は順調に推移しており、目標達成までは引き続き1戸当り100万円の補助制度は継続すべきである。

*サービス付き高齢者向け住宅の登録数：H25年4月末現在で、住戸数110,134戸

V. 既存住宅流通・リフォーム市場の形成

長期優良住宅など良質な住宅ストックの形成が推進されている中、環境問題やエネルギー制約・経済環境の視点などから、ライフサイクルに合わせた住宅取得の選択肢の幅を広げることも今後の大きな課題となっている。既存住宅の長期優良住宅認定制度の検討が進んでいるが、今後、欧米並みのゆとりある住生活の実現を図るためにも、良質な既存住宅流通・リフォーム市場の拡大が重要である。

(税制)

13. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

ライフステージに合わせた住み替えを行う支援制度として定着しており、今後の既存住宅の流通促進を図る制度として、国民の住生活向上のために引き続き延長すべきである。

【譲渡益が発生した場合】

①居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

個人が所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合には譲渡益が発生した時は、課税を繰り延べる。
(譲渡した居住用財産の譲渡価格が1億5千万円以下が対象)

【譲渡損が生じた場合】

②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

個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、買い換えた場合に譲渡損失が発生したとき、他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除が出来る。

③居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、譲渡損失が発生した時は、譲渡した資産に係る住宅ローン残高から譲渡価格を控除した額を限度に、他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除が出来る。

(税制)

14. 既存住宅の買取再販に係る不動産流通税の非課税措置の創設

ストック型社会への対応として、既存住宅を買い取り省エネ・耐震改修や再生可能エネルギーを活用するなどの住宅性能向上を図った上で再販する場合には、事業者が仕入時にかかる流通税は非課税とすべきである。

*不動産取得税・登録免許税が仕入時に掛かるため、原価として算入されて消費者の負担増となっている。

(予算)

15. 既存住宅の長期優良住宅認定制度の普及のためのモデル事業の推進

消費者の選択肢の拡大や安心して既存住宅を購入できる消費者保護の観点などから、既存住宅をリフォームして長期優良住宅化するモデル事業に対して、補助制度を創設して普及促進に努めるべきである。

VI. 復興の促進・中小事業者への支援

(税制)

16. 被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度・特別償却等の延長

①特定激甚災害地域内において、被災者向け優良賃貸住宅を新築又は新築されたものを取得してこれを賃貸の用に供した場合には、その賃貸の用に供した日以後5年以内の日を含む各事業年度において、普通償却限度額の50%相当額(法定耐用年数が35年以上のものについては、70%相当額)の割増償却をすることができる同制度は、引き続き延長すべきである。

②相当数の住宅が滅失した地域の居住の安定の確保に寄与する事業を行う方として認定地方公共

団体の指定を受けた方が、復興居住区域内において、被災者の居住の確保に資する一定の要件を満たす優良な賃貸住宅（被災者向け優良賃貸住宅）を取得又は新築して、これを賃貸供給事業の用に供した場合には、その事業の用に供した日の属する年において、その取得価格の25%相当額の特別償却又は取得価格の8%相当額の税額控除の選択適用ができる。

なお、税額控除される金額は、その年分の不動産所得に係る所得税の20%相当額が限度とされ、控除しきれなかった金額については、4年間の繰越控除ができる同制度は引き続き延長すべきである。

（予算）

17. 中小事業者の技術向上や技能者育成のための支援制度の継続

良質な住宅の供給促進や既存住宅の市場の活性化を図るために、中小事業者の技術力の向上や技能工の育成などの支援を継続し、地域の発展や環境技術の向上を推進すべきである。

- ①長期優良住宅や低炭素住宅の普及促進するための技術力向上の補助事業の拡充・継続
- ②新築住宅の省エネ基準の義務化に向けて、施工技術の向上など環境整備の支援
- ③技能伝承のための大工等の技能者の育成支援
- ④リフォーム事業者の技術力向上や市場のインフラ整備のための支援

◇消費税率引き上げに伴う対応

平成25年4月から消費税率が引き上げられる見込みですが、引き上げに伴い、減税制度の拡充と、

すまい給付金の概要を紹介します。

消費税率引き上げに伴う対応（平成29年12月末までの入居）

消費税率は、平成26年4月から段階的な税率の引き上げが予定されています。住宅は、高額で消費税率の増税負担も大きいいため、以下のような減税措置や給付金制度による負担軽減が図られています。詳しくは、下記のホームページをご参照ください。

①住宅ローン減税

すまい給付金準備事務局 <http://sumai-kvufu.jp> ナビダイヤル:0570-064-186(有料)

【消費税率5%の場合】

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
2,000万円 (3,000万円)	1.0%	200万円 (300万円) * 控除しきれない場合、 翌年の住民税から控除 (9.75万円を上限)
	控除期間	
	10年間	

* ()内は、長期優良住宅・低炭素住宅

【消費税率8%又は10%の場合】

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
4,000万円 (5,000万円)	1.0%	400万円 (500万円) * 控除しきれない場合、 翌年の住民税から控除 (13.65万円)
	控除期間	
	10年間	

拡充

②投資型減税(現金購入の場合)

【消費税率5%の場合】

控除対象	控除率	最大控除額
長期優良住宅	10%	50万円 (控除しきれない場合、 翌年の所得税から控除)
控除対象限度額	控除期間	
500万円	1年間	

* 認定住宅が対象

【消費税率8%又は10%の場合】

控除対象	控除率	最大控除額
長期優良住宅 低炭素住宅	10%	65万円 * 控除しきれない場合、 翌年の所得税から控除
控除対象限度額	控除期間	
650万円	1年間	

拡充

③すまい給付金

【消費税率8%の場合】

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

* 基礎給付額に、登記上の持分割合を乗じた額が給付されます。

* 現金取得者の場合は、50歳以上で、収入額の目安が650万円以下など

【消費税率10%の場合】

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

◇「建設廃棄物の適正処理に係る講習会」開催のお知らせ

住団連は平成25年度も建設六団体副産物対策協議会、建設マニフェスト販売センターとの共催で、低層住宅建設向けの廃棄物適正処理に係る講習会を下記の内容で全国11地区にて開催いたします。

なお、本講習は、CPDS（継続的専門能力啓発システム）認定講習3ユニットです。

是非ご参加下さいませよう、ご案内いたします。

記

【内容】

〔第1部〕建設廃棄物の適正処理について（その1）

- ・建設業と環境問題、環境関連法について、廃棄物処理法の概要、排出事業者に関連する主な項目について、処理基準他、不法投棄の事例その1
- 建設廃棄物の適正処理について（その2）

- ・処理委託契約、マニフェストによる管理、不法投棄の事例その2

〔第2部〕石綿含有建材の適正処理

- ・法規制の概要、解体・改修工事での対応等について

【参加費】 無料

【申し込み方法】

下記住団連HPより参加申込書をダウンロードして頂いて、締め切り日までにお申し込みください。

<http://www.judanren.or.jp/>

【問い合わせ先】

（一社）住宅生産団体連合会 担当：柳（ヤナギ）
〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地
六番町SKビル2階
TEL：03-5275-7251

平成25年度 建設廃棄物の適正処理講習会 スケジュール

NO	地区(案)	開催日時	会場	住所／TEL	定員	申込開始日	申込締切日
①	神奈川県 (横浜)	H25年 8/23 (金) 13:30～16:30	TKP横浜西口 カンファレンスセンター 【ホールA】	〒221-0835横浜市神奈川区鶴屋町2-24-1 横浜谷川ビルディングANNEX地下2階 TEL:045-450-6317	153名	H25年 6/18	8月17日
②	岡山県 (岡山)	9/13 (金) 13:30～16:30	岡山コンベンションセンター 【301会議室】	〒700-0024岡山市北区駅元町14-1 TEL:086-214-1000	96名		9月7日
③	東京都 (東京)	10/4 (金) 13:30～16:30	UDXGALLERYNEXT (UDXギャラリーネクスト) 【NEXT 1】	〒101-0021東京都千代田区外神田4-14-1 TEL:03-3254-8421	180名		9月28日
④	大阪府 (梅田)	11/1 (金) 13:30～16:30	TKP大阪梅田 ビジネスセンター 【ホール2A】	〒553-0003大阪市福島区福島5-4-21 TKPゲートタワービル TEL:06-4797-6610	180名		10月26日
⑤	岩手県 (盛岡)	11/15 (金) 13:30～16:30	ホテルメトロポリタン盛岡 ニューウイング【星雲】	〒020-0033岩手県盛岡市盛岡駅前北通2-27 TEL:019-625-1211	120名		11月9日
⑥	埼玉県 (さいたま)	11/29 (金) 13:30～16:30	ホテルブリランテ武蔵野 【サファイア】	〒330-0081さいたま市中央区新都心2-2 TEL:048-601-5555	160名		11月23日
⑦	富山県 (富山)	12/13 (金) 13:30～16:30	いきいきKAN 【多目的ホール】	〒930-0002富山市新富町1-2-3 TEL:076-444-7120	60名		12月7日
⑧	福岡県 (小倉)	H26年 1/17 (金) 13:30～16:30	小倉興産KMMビル 【3・4会議室】	〒802-0001北九州市小倉北区浅野2-14-1 TEL:093-511-6450	120名		1月11日
⑨	島根県 (松江)	1/31 (金) 13:30～16:30	サンラポーむらくも 【瑞雲】	〒690-0887島根県松江市殿町369 TEL:0852-21-2670	60名		1月25日
⑩	愛知県 (名古屋)	2/14 (金) 13:30～16:30	TKP名古屋駅前 カンファレンスセンター 【ホール5A】	〒450-0002名古屋市中村区名駅2-41-5 CKビル20名駅前ビル(旧船場ビル) TEL:052-238-3526	177名		2月9日
⑪	愛媛県 (松山)	3/7 (金) 13:30～16:30	松山市総合コミュニティ センター 【第1・2会議室】	〒790-0012愛媛県松山市湊町7-5 TEL:089-921-8222	72名		3月1日

<委員会活動 (7/16 ~ 8/15)>

○住宅産業の自主的環境行動計画第4版改定 WG
(7/16) 10:00 ~ 12:00

- ・WG 主査の互選について
- ・住宅産業の自主的環境行動計画 第4版 内容確認
- ・第4版 改訂に係わる環境管理分科会、温暖化対策分科会にての意見について
- ・今後の進め方
- ・住団連の低炭素社会実行計画について

○基礎・地盤技術検討分科会 (7/16) 13:30 ~ 16:00

- ・基礎・地盤技術検討 WG への新規参加メンバーについて
- ・各委員報告

○住宅性能向上委員会 SWG 1

(7/18) 10:00 ~ 12:00

- ・省エネ基準・認定低炭素基準第5回合同会議の内容について
- ・第1回既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会への対応について

○住宅性能向上委員会 (7/19) 13:30 ~ 15:30

- ・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
- ・住宅性能向上委員会、審議・承認確認事項について (SWG 1. 2の活動内容)
- ・各種委員会及びその他動向報告
- ・省エネルギー判断基準等小委員会合同会議内容報告
- ・平成25年度小規模建築物に適用する簡易な液化判定手法の検討委員会への対応

○建築規制合理化委員会 WG (7/29) 10:00 ~ 12:00

- ・平成25年度規制合理化要望の取りまとめ
- ・同上提出スケジュール打合せ

○住宅産業の自主的環境行動計画第4版改定 WG

(7/30) 14:30 ~ 17:30

- ・住宅産業の自主的環境行動計画 第4版 内容精査

○政策委員会 (8/2) 15:30 ~ 17:30

- ・平成26年度住宅・土地関連税制改正要望、住宅関連予算要望について
- ・住宅消費税の要望経緯について
- ・民法(債権関係)の改正について

○住宅性能向上委員会 SWG 1 (8/5) 10:00 ~ 12:00

- ・第1回既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会への意見要望検討
- ・住宅性能表示における一次エネルギー消費量の数値併記について
- ・省エネ基準の部位別仕様に関するパブリックコメントについて

○産業廃棄物分科会 (8/5) 15:00 ~ 18:00

- ・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
- ・「少子・高齢化社会の建築生産における解体工事の位置づけ」菊池 雅史 氏 (元明治大学理工学部建築学科教授、公益社団法人全国解体工事業団体連合会 理事)

○「住宅関連税制とすまい給付金に関する説明会」

(8/7) 15:30 ~ 17:00

- ・住宅関連税制とすまい給付金について
国交省住宅局 課長補佐 佐々木雅也氏
復興庁 復興事務官 原賀景子氏
- ・住団連会員企業・団体の関係者52名が参加

○東北地域 資材・労務 情報連絡会

(8/8) 14:00 ~ 16:00

- ・被災地における住宅着工及び資材調達需給及び価格動向状況について (平成25年6月度 住団連 調査資料)
- ・住宅工事技能職(職人)の過不足状況について (平成25年5月 住団連 調査資料)
- ・各委員からの状況報告(資材需給・労務過不足状況等)
- ・災害公営住宅について(東北地方整備局 檜橋住宅調整官)
- ・連絡会の今後のすすめ方