

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年8月号 Vol.249



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>

副会長就任あいさつ

(一社)住宅生産団体連合会 副会長 竹中 宣雄
[ミサワホーム株式会社代表取締役社長執行役員]



10月は住生活月間

■住宅の消費税率軽減を強く求めていきます

6月の住団連理事会にて副会長に就任いたしました。いま住宅業界は消費増税後の反動減などで非常に厳しい状況が続いております。この状況を打破するためにも国に対して更なる住宅取得支援策を強く要望していく必要があります。役員改選期でもない時期に副会長にご推薦いただきましたのは、厳しい環境の中でおまえもひと働きしろという樋口会長他、役員の方々のお考えによるものだと理解しています。微力ではございますが、他の役員の方々と一丸となって陳情・調整活動などに取り組む所存ですので、よろしく願いいたします。



住団連では住宅投資の落ち込みは日本経済のデフレ脱却に水をさす恐れがあるという考えのもと、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大延長とフラット35Sの貸付金利の更なる引き下げなど、機動的で即効性のある景気対策を求める要望活動を積極的に展開していますが、今まさに声を大きくして求めるべきは、消費税率10%への更なる引き上げに対する住宅の軽減税率適用です。

与党税制協議会はこの7月から関係団体のヒアリングを開始し、住団連では29日に予定されています。与党税制協議会では軽減税率の対象分野を生活必需品にかかる消費税負担を軽減し、かつ、購入頻度の高さによる痛税感を緩和するとの観点から、まずは飲食料品分野を想定した検討結果を公表しています。生活必需品を対象とした理由は低所得者層に配慮してとのことですが、住宅こそまさに生活の基盤そのものであり、生活には欠かせない必需品

です。また、この十数年で大きく年収が減少した住宅取得者の中核である30代への配慮という意味でも是非、軽減税率適用対象としていただきたいと考えています。さらに痛税感を緩和するという点では、住団連の試算では2,500万円の住宅を消費税率10%時点で取得した場合、取得時に消費税を含めて約266万円、50年居住したとして保有時に固定資産税や都市計画税で422万円、併せて約700万円もの税負担となり、消費税の250万円はすべての食料品購入時に係る消費税の34年分にも相当し、まさに痛税そのものです。社会保障・税一体改革の趣旨に照らすと、軽減税率適用は税減収を招き、それにより社会保障費に支障がでるとの意見もありますが、良質な住宅は健康寿命の延伸が期待でき、将来的な介護・医療費の大幅な削減も見込めます。また、良質な住宅は子育てや老後の生活の安定にも大いに寄与できます。ちなみに6月に公表された与党税制協議会の試算では、全ての飲食料品を軽減税率の対象とした場合、1%あたり6,600億円の税減収となるとしています。この中には外食(1,400億円)と酒(300億円)が含まれており、この二つを併せた税減収は約1,700億円です。一方、住団連の試算では、持家、分譲住宅、貸家、給与住宅にリフォームを含めた全てを軽減税率の対象とした場合でも1%あたり約1,800億円の税減収となり、外食と酒の税減収とはほぼ同程度となります。多くの住宅取得予定者が建設資金を捻出するために外食を我慢したり、お父さんの飲酒を控えたりしているのではないのでしょうか。この方々がどちらの軽減税率適用を求めるかは明らかです。ヒアリングの内容はこの原稿を書いている段階ではまだわかりませんが、新任副会長として様々な機会に住宅への軽減税率適用を強く求めていきますので、改めてご支援のほどよろしく願いいたします。

◇平成 26 年度定時総会並びに 第 2 回理事会開催

平成 26 年 6 月 30 日ホテルグランドヒル市ヶ谷において開催の一般社団法人住宅生産団体連合会定時総会等において、以下のとおり報告並びに決議されました。概要は以下の通りです。

【定時総会】

(報告事項)

1. 平成 25 年度事業報告の件
 2. 公益目的支出計画実施報告書の件
- * 本件は、上記の内容を報告いたしました。

(決議事項)

- ・ 第 1 号議案 平成25年度収支決算の件
 - ・ 第 2 号議案 理事 4 名選任の件
- * 本件は、原案のとおり承認可決され、池田英輔理事（旭化成ホームズ(株)社長）、関口俊一理事（積水化学工業(株)取締役常務執行役員住宅カンパ

ニープレジデント）、吉田忠裕理事（YKKAP(株)会長）合田純一理事（(一社)プレハブ建築協会専務理事）の 4 氏が新たに選任され、就任いたしました。

なお、平居正仁理事、高下貞二理事、内藤弘康理事、菊田利春理事の 4 氏は辞任いたしました。

【理事会】

(報告事項)

1. 代表理事及び業務執行理事による業務執行状況報告の件
2. 平成 26 年度第 1 回理事会（みなし理事会決議）の結果報告の件

* 本件は、上記の内容を報告いたしました。

(決議事項)

- ・ 第 1 号議案 副会長選定の件
- * 本件は、原案のとおり承認・可決され、竹中宣雄理事が新たに選定され、就任いたしました。

一般社団法人 住宅生産団体連合会 役員名簿

平成 26 年 6 月 30 日
(敬称略)

会 長	樋口 武男	大和ハウス工業株式会社	会 長
副会長	矢野 龍	住友林業株式会社	会 長
〃	和田 勇	積水ハウス株式会社	会 長
〃	市川 俊英	三井ホーム株式会社	社 長
〃	竹中 宣雄	ミサワホーム株式会社	社 長
専務理事	小田 広昭		社 長
理 事	池田 英輔	旭化成ホームズ株式会社	社 長
〃	岡田 正人	スウェーデンハウス株式会社	社 長
〃	押味 至一	鹿島建設株式会社	専務執行役員
〃	神山 和郎	日神不動産株式会社	会 長
〃	関口 俊一	積水化学工業株式会社	取締役常務執行役員
〃	立花 貞司	トヨタホーム株式会社	会 長
〃	藤井 康熙	パナホーム株式会社	社 長
〃	藤本 高信	株式会社藤本工務店	社 長
〃	松田 佳紀	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム	社 長
〃	村石 久二	スターツコーポレーション株式会社	会 長
〃	吉田 忠裕	Y K K A P 株式会社	会 長
〃	池田富士郎	一般社団法人日本ツーバイフォー建築協会	専務理事
〃	居谷 献弥	一般社団法人リビングアメニティ協会	専務理事
〃	川井 正仁	一般社団法人全国中小建築工事業団体連合会	専務理事
〃	合田 純一	一般社団法人プレハブ建築協会	専務理事
〃	熊 建夫	一般社団法人日本木造住宅産業協会	専務理事
〃	田村 仁人	一般社団法人全国住宅産業協会	専務理事
〃	松本 浩	一般財団法人住宅生産振興財団	専務理事
監 事	松野 仁	一般財団法人日本建築センター	理事長
〃	山口洋次郎	株式会社東急ホームズ	社 長



定時総会後の記者会見の挨拶では、樋口会長より、直近の市場動向を踏まえ、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大・延長、フラット35Sの貸付金利の更なる引き下げなど即効性のある景気対策の実施と、今後の更なる消費税増税に際し、住団連が要望している恒久的な負担軽減措置（軽減税率適用など）の早期の決定に向けた要望活動を行っていくとの考えを示しました。



◇平成26年7月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成26年7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26年7月度経営者の住宅景況感調査集計結果

○調査期間 平成26年7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)

		4～6月 (対前年同期比) 実績					7～9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	⑭	1	0	0	1	⑪	1	2	2	0
	受注金額	⑭	0	1	0	1	⑪	1	3	1	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	⑧	2	2	0	0	⑤	3	4	0	0
	受注金額	⑧	2	2	0	0	⑤	3	4	0	0
賃貸 住宅	受注戸数	⑤	2	1	2	2	⑥	2	2	1	1
	受注金額	④	3	1	3	1	⑥	2	2	1	1
リフォーム	受注金額	⑦	1	3	1	2	6	0	⑦	0	1
上記 全体	受注戸数	⑫	2	0	2	1	⑩	0	4	3	0
	受注金額	⑪	2	1	2	1	⑩	0	4	2	0

○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

【受注全体】

平成26年度第1四半期（平成26年4～6月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス65ポイント・総受注金額マイナス59ポイントと、受注戸数・受注金額ともに前回（4月度）の見通し以上にマイナスが拡大した（前4月度総受注戸数マイナス82・総受注金額マイナス71）。

この実績に対するコメントでは、「20%向上」、「反動減が続く厳しいが、上向き状況がみられる」、と言う声もあるが、「新築・建て替え受注は消費税増税に係る経過措置前受注の反動減によりマイナス。リフォームも戸建住宅ほどではないにしてもマイナスとなる。賃貸住宅は相続税増税による駆け込みもあり、消費税増税による反動減からの回復が見られる」、「消費税駆け込み受注の反動により、全体的に受注減。前年4～6月は駆け込み本番ではなかったものの、駆け込み気配により伸びていたため、前年比ではマイナス幅が大きく見える傾向」、「引き続き反動減が続いた。また、前年同期は受注が好調だったため前年と比べるとマイナスが大きい」、「住宅取得を検討している顧客は大きく減少していないが、慎重に検討し決断を急がない顧客が多い。

また、8%から10%への消費税増税を睨んだ駆け込みの動きはまだ見られない」、「消費増税の影響で減少」、「戸建事業において、増税後の反動が顕著に表れる」、「戸建注文の活性化策が急務」など、特に、戸建て注文住宅部門の反動減が継続し、顧客が決断を先延ばしする傾向もあり、好調だった前年比では大幅マイナスとのコメントが多く見られた。

平成26年度第2四半期（平成26年7～9月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数マイナス50ポイント・総受注金額マイナス56ポイントと、マイナス基調が継続する見通しとなった（前4月度総受注戸数・総受注金額ともにマイナス37）。

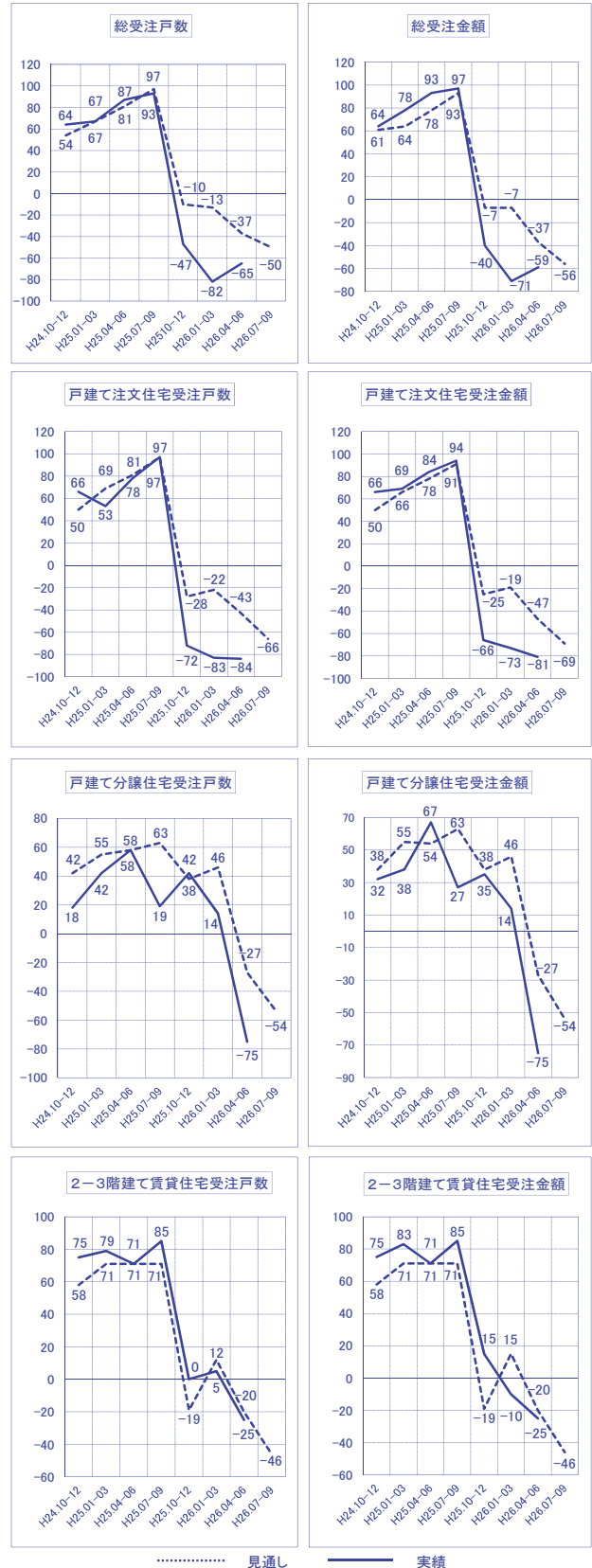
この見通しについてのコメントでは、「15%程度上向き」、「高級層へのアプローチによる客単価UPを狙う」との強気の声もあるが、「各セグメントにおいて緩やかに持ち直す傾向ではあるが、前年同期が駆け込み本番のためマイナス幅拡大は不可避」、「徐々に回復に向かうと見られるが、慎重に検討する顧客が多いと想定される」、「4～6月以上に前年のハードルが高い。また、今、建てる必要性に乏しいことから前年比での受注落ち込みは続く可能性がある」、「引き続き消費増税の影響で減少を予想」、「消費税増税の反動減は引き続き、前期第2四半期が消費税駆け込みのピークであったため、その分前期比マイナスは大きくなる」、「駆け込み時期との対比のため、大幅減の見通し」、「昨年駆け込み増があったため、昨年対比は厳しい見込み」、「消費税の反動減からは回復するも、需要の拡大は期待できない」、など、前年の駆け込みによる受注増との比較からもマイナスが継続するとの声が多く聞かれる。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H26. 7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



..... 見通し

— 実績

2. 新設住宅着工戸数の予測

平成 26 年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した 16 社の予測平均値が、総戸数 88.0 万戸（前 4 月度 88.4 万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が 30.5 万戸（前 4 月度 30.4 万戸）、分譲住宅 24.1 万戸（同 24.6 万戸）、賃貸住宅 33.0 万戸（同 32.6 万戸）となっている。

平成 26 年度の新設住宅着工総戸数の 予測アンケート結果

—回答数—16社—
【単位：万戸】

		総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅
平成24年度実績		89.3	31.7	25.0	32.1
平成25年度実績		98.7	35.3	25.9	37.0
平成 26 年 度 予 測	A社	95	33	26	35
	B	89	30.5	24	34
	C	86	30	22.9	32.6
	D	86.5	28	23.5	34
	E	84.6	29.6	25.3	29
	F	89	29.5	22	37
	G	86	31	24	30.5
	H	87	30	25.5	31
	I	90	32	24	34
	J	86	30	25	30
	K	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	L	85	31	22	31.5
	M	90	30	24	35
	N	90	31		
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	86.4	27.7	23.2	34.9
	Q	92.5	31	25	36
R	88.5	33	25	30	
平均		88.0	30.5	24.1	33.0

3. 住宅メーカーの経営指標について

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	6 (7)	1 2 (11)	0 (0)
家賃の動向	2 (4)	1 5 (14)	1 (0)
金利の動向 (市中金利)	1 (7)	1 6 (10)	1 (1)
資材価格の動き	1 1 (16)	6 (2)	1 (0)
建築の手間賃	1 1 (16)	7 (2)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	1 1 (9)	6 (8)	1 (1)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	6 (4)	8 (6)	3 (7)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	0 (0)	1 8 (18)

() 内は、平成 2 6 年 1 月度調査数値である。

<委員会活動 (6/16 ~ 7/15) >

- 住宅性能向上委員会 WG (6/17) 10:00 ~ 12:00
 - ・住宅政策の動向 / 直近の住宅政策動向について
 - ・外部委員会等活動報告
 - ①建材トップランナー WG (ガラス・サッシ)
 - ②新たな安全町づくりに関する調査研究会
 - ・平成 26 年度 SWG 活動の推進状況報告
 - ・その他連絡確認事項
 - ①太陽光発電システム設備に関する防火安全対策の検討結果 (東京消防庁) について他
- 建築規制合理化委員会 WG (6/19) 10:00 ~ 12:00
 - ・平成 26 年度規制合理化要望案の審議
 - ・「小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き」の改訂について
 - ・「IT を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」報告
- 住宅税制・金融委員会 (6/26) 10:00 ~ 12:00
 - ・平成 27 年度「住宅関連税制改正・予算要望」(案)の最終とりまとめについて
 - ・今後の対応と消費税活動の状況について
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (7/1) 10:00 ~ 12:00
 - ・小冊子「長期優良住宅の暮らし」作成原稿検討
- 消費者制度検討委員会 (7/2) 13:30 ~ 15:30
 - ・平成 26 年度 第 1 回委員会議事要旨の確認
 - ・各委員からの消費者関連情報について
 - ①自社の消費者関連活動の状況・・・三隅委員
 - ②ベターリビング相談年報 2014・・・小川委員
 - ・最新の住宅関連法律情報について解説・・・・・・匠総合法律事務所 秋野弁護士
- ・国の住宅政策動向
 - ①住宅瑕疵保険履行制度のあり方に関する検討委員会概要報告他
- ・その他、連絡報告事項
 - ①建設廃棄物の適正処理講習会日程について他
- 技能者人材育成分科会 (7/3) 10:00 ~ 13:00
 - ・中小工務店・大工業界の取り組み状況に関する調査結果について (国土交通省 住宅局住宅生産課 木造住宅振興室)
 - ・住宅建設現場における女性人材の活用について

- ・委員からの状況報告(労務過不足状況等)、要望、意見交換等
- 産業廃棄物分科会 (7/4) 14:00～16:00
 - ・平成26年度 適正処理講習会 終了済会場(東京、水戸、横浜) のアンケート結果について
 - ・国土交通省 社会資本整備審議会環境部会・交通政策審議会交通体系分科会環境部会建設リサイクル推進施策検討小委員会「建設リサイクル推進に係る方策(とりまとめ案)」について
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (7/7) 13:00～16:00
 - ・既存住宅に係る住宅性能の評価手法検討会について
 - ・認定長期優良住宅の維持保全に関する抽出調査の周知について
 - ・省エネルギー小委員会の概要報告
- 第231回運営委員会 (7/8) 12:00～13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・住生活月間中央イベント実行委員会委員の推薦に関する件
 - ・各紙論説委員との意見交換会の開催に関する件
 - ・消費税要望活動等の中間報告について
 - ・平成25年度低層住宅の労働災害発生状況について
 - ・平成26年度懇親パーティーでのご挨拶(未定稿)について
 - ・9月度地方運営委員会等の出欠状況について
- 消費税 WG・SWG 会議 (7/8) 13:30～15:30
 - ・平成27年度住宅関連税制改正・予算要望(案)について
 - ・7月29日開催の与党税制協議会ヒアリング資料について
- 環境管理分科会 (7/8) 14:00～16:00
 - ・エネマネハウス2014について
 - ・環境省 温暖化対策キャンペーン「Fun to Share」への住団連の宣言文について
 - ・「住宅に係わる環境配慮ガイドライン」の改訂について
- 立体シンポジウムプロデューサー会議 (7/8) 16:00～19:00
 - ・平成25年度第26回住生活月間中央イベント実施報告及び、第26回の実施計画説明
- ・平成25年度 HP「住宅・すまい Web」ページビュー数、訪問者数の報告
- ・平成26年度「立体シンポジウム」各企画の報告。「ライフスタイルとすまい・まち」「人口減少・高齢社会とすまい・まち」、「まちなみとすまい・まち」、「環境とすまい・まち」、「教育とすまい・まち」、「住宅政策」
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (7/11) 10:00～12:00
 - ・小冊子「長期優良住宅の暮らし」作成原稿検討
 - ・アンケート調査結果の一次集計について
- 建築規制合理化委員会 WG (7/15) 10:00～12:00
 - ・平成26年度規制合理化要望案の審議
 - ・「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」報告
 - ・「既設エレベーターの地震等に対する構造耐力上の安全性の確認方法について」審議
- 住宅性能向上委員会 (7/15) 13:30～15:00
 - ・住宅性能向上委員会、審議・承認及び確認事項について
 - ・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
 - ・各種委員会内容の報告確認
 - ①省エネルギー小委員会について
 - ②第3回建築材料等判断基準 WG(サッシ・ガラス)について
 - ・その他報告事項
 - ①調達資材の需給状況 価格調査及び職人充足状況等調査(月次まとめ) 報告他