

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年2月号 Vol.255



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>

「軽減税率の適用を求める」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 関口 俊一

【積水化学工業株式会社 住宅カンパニー プレジデント】

極端な円高が解消し、株高の進行に伴い世帯の金融資産残高も過去最高水準となるなど、政府の狙いは一定の成果を上げています。しかしながら、円安方向への動きに伴う物価の上昇、消費税増税に伴う物価の上昇に、30代40代の家計所得の増加が追い付かず、さらに社会保険料等の負担増が一層家計を圧迫していることなどから消費支出が減少、GDPは2四半期連続でマイナスとなっています。住宅投資については、平成25年10月以降、戸建て注文住宅を中心に一年余りにわたり大きく落ち込みました。住宅投資の低迷がGDPのマイナスに大きく影響したのは間違いありません。



平成26年12月27日に閣議決定された地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策では、フラット35Sの金利引き下げや省エネ住宅ポイントの復活が盛り込まれました。平成27年度税制大綱には、ローン減税の延長・拡充及び住宅資金贈与の非課税枠の拡充が固まりました。その内容には、今後の再増税の際の駆け込みや反動を軽減させるよう設計されている点も含めて大いに評価できるものです。肝心なのは、前回住宅ローン減税の拡充や住まい給付金の創設など負担軽減策が講じられたにもかかわらず未だ足取りの重い住宅購入者へ、情報をきちんと伝え働きかけをしっかりとすることです。

政府は平成29年4月に消費税率を10%にあげるとしています。住宅購入者にとっては、税率が8%から2%上がるという軽微な意味合いではありません。住宅は高額なだけに10%という税率は住宅検

討者のマインドに大きなインパクトとなります。加えて取得や保有に係る多重な負担。住宅は国民生活の基盤であり、社会安定の基盤です。また内需の柱であり波及効果の大きい産業であり、地域の経済活性化や雇用の面でも期待されることから、安定的に住宅投資が行われることが大切です。税制や金融は、アクセルにもブレーキにもなります。住宅は個人が購入する材の中でも最も高額で、買い替えや建て替えも容易ではありません。本来住宅の購入は、ライフステージの変化を予定し計画されるもので、住宅の取得者がアクセルやブレーキの影響を受けるものであってはならないと考えています。まずは、住宅購入検討者に、今回の制度・対策をきちんと伝えていくことが肝要です。

住宅の取得や保有に係る税制や金融政策は、国の住宅に対する考え方が反映されるものです。住宅は子育ての場であり、10年後には65歳以上が総人口の30%となる超高齢化社会の現場です。また災害時に住む人の安全を守るシェルターであり、エネルギー問題に積極的に貢献する装置ともなります。現在のような住宅取得に係る税及び保有に係る税が多種多重に課税され、度重なる消費税率引き上げは、住宅を必要とする人の取得・保有を困難なものにしてしまいます。消費税を導入している欧米先進諸国では住宅に対する税の軽減措置は標準的な考え方です。何としても平成29年4月の消費税10%引き上げ時に、住宅に軽減税率を適用されるよう強く求めてまいりたいと思います。また多種多重な課税のあり方も抜本的な見直しを求めてまいりたいと考えます。メーカー、建設者の立場で良質な住宅を供給することは勿論ですが、住宅を必要とする人が住宅の取得や保有、また住継いでいく際に、安心して計画できるよう、抜本的な税制改革や金融政策の実現のため、住団連理事として精一杯活動していく所存です。

◇平成27年度税制改正大綱決まる

平成27年度税制改正大綱が決定されました。そのうち、住宅関連税制改正の概要は次のとおりです。

*平成27年度国土交通省税制改正事項の抜粋であり、2015年1月からの通常国会で成立して実施されることになります。(国会審議により、内容が変更になることがあります。)

平成27年1月
(一社)住宅生産団体連合会

平成27年度住宅関連税制改正大綱の概要

1. 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充

(1)直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講じた上、その適用期限を平成31年6月30日まで延長する。

①非課税限度額を次のとおりとする。

イ. 住宅用家屋の取得等に係る耐火の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円

ロ. 上記以外の場合

(消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方、個人間売買により中古住宅を取得した方)

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

(2)東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置については、次の措置を講じた上、その適用期限を平成31年6月30日まで延長する。

①非課税限度額を次のとおりとする。

イ. 住宅用家屋の取得等に係る耐火の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成31年6月	1,500万円	1,000万円

ロ. 上記以外の場合

(消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方、個人間売買により中古住宅を取得した方)

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成31年6月	1,500万円	1,000万円

(注1)上記の「良質な住宅用家屋」とは、

①省エネルギー対策等級4(平成27年4月以降は断熱等性能等級4)

②耐震等級2以上若しくは免震建築物

*新たに追加

③一次エネルギー消費量等級4以上

④高齢者配慮対策等級3以上

(注2)平成28年9月以前に契約を締結した住宅用家屋について①ロに掲げる非課税限度額の適用を受けた者であっても、上記①イに掲げる非課税限度額を適用できることとする。

(3)本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を以下のとおり拡充する。

現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事、給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事が追加されました。

2. 住宅取得資金については、親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置を平成31年6月30日まで延長する。

3. 住宅ローン減税、すまい給付金等の適用期限の延伸

① 住宅ローン減税を平成31年6月の入居まで適用する。

【消費税率8%又は10%の場合】

建物の種類	控除対象限度額	控除率	控除期間	所得税からの控除限度額	住民税からの控除上限額
一般住宅	4,000万円	1.0%	10年間	400万円	13.65万円/年
長期優良住宅 低炭素住宅	5,000万円			500万円	

注：個人間の中古売買など消費税が課税されない取引の場合には、消費税5%の時の控除限度額が適用となります。

② すまい給付金制度を平成31年6月の入居まで適用する。

【消費税率8%の場合】

収入額の目安※	給付額
425万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	10万円

【消費税10%の場合】

収入の目安※	給付額
450万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	10万円

※実際の給付額は、市町村が発行する課税証明書の住民税(都道府県)所得割額に基づき決定

4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設

宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合には、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例と同様の措置を2年間に限り講ずる。

築年月日	控除額
平成9年4月1日以降	1,200万円
平成1年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成1年3月31日	450万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円

5. 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。

【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

6. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る不動産取得税及び固定資産税の特例措置の適用期限を2年間延長する。

不動産取得税	家屋：課税標準から1,200万円控除/戸(30㎡以上240㎡以下) 土地：家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価格等に税率を乗じて得た額を軽減
固定資産税	税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲において 市町村が条例で定める割合を5年間減額(戸：30㎡以上240㎡以下)

7. 住宅用家屋の所有権の保存登記に係る特例措置の延長

住宅取得に係る負担軽減、良質な住宅ストック形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記に係る特例措置の適用期限を2年間延長する。

所有権の保存登記	本則0.4%→特例0.15%
所有権の移転登記	本則2.0%→特例0.3%
抵当権の設定登記	本則0.4%→特例0.1%

8. 土地等に係る流通税の特例措置の延長

土地等の流動化・有効利用の促進等を図るため、以下の特例措置を延長する。

対 象	特 例	本 則	
土地の所有権移転登記(2年延長)	1.5%	2.0%	
信託登記(2年延長)	0.3%	0.4%	
宅地評価土地の取得に対して課する 不動産取得税の課税標準の特例(3年延長)	1/2	—	
不動産取得税の 税率の特例(3年延長)	土地(住宅・非住宅)	3%	4%
	建物(住宅)	3%	4%

9. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益についての課税の繰延べを2年3ヶ月(平成29年3月31日)延長する。

10. 特定市街化区域内の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長

以下の見直しを行った上で、適用期限を平成30年3月31日まで3年間延長する。

【固定資産税】

	見直し前	見直し後
建物	当初3年間1/3に、 その後2年間1/2に減額	当初2年間1/3に、 その後3年間1/2に減額
土地	当初3年間5/6に減額	当初3年間11・2に減額

11. 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除の延長

特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の適用期限を平成29年12月31日までの3年間延長する。

12. 住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

適用対象となる中古住宅の要件について「築20年(鉄筋コンクリート造等は25年)以内であることを削除する。

【適用対象となる中古住宅の要件】

(見直し前)	(見直し後)
・築20年(鉄筋コンクリート造等は25年以内)であること	・昭和57年1月1日以降に建築されたこと
・昭和57年1月1日以降に建築されたこと	・現行の耐震基準に適合していること
・現行の耐震基準に適合していること	のいずれか

◇平成27年1月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成27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27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27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

		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	3	2	2	⑧	0	1	3	5	⑦
	受注金額	0	3	2	2	⑨	0	0	5	3	⑧
戸建 分譲 住宅	受注戸数	④	1	④	1	1	0	1	⑤	3	2
	受注金額	3	1	④	1	2	0	1	⑥	2	2
賃貸 住宅	受注戸数	0	2	0	2	⑧	0	0	2	4	⑥
	受注金額	1	1	0	1	⑨	0	0	2	4	⑥
リフォーム	受注金額	⑤	2	1	2	4	0	0	3	⑥	5
上記	受注戸数	1	3	1	2	⑨	0	1	3	⑥	⑥
全体	受注金額	0	3	2	2	⑨	0	0	4	5	⑦

○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3四半期（平成26年10～12月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数プラス47ポイント・総受注金額プラス53ポイントと、受注戸数・受注金額ともに5四半期ぶりにプラスに回復した（前10月度総受注戸数マイナス81・総受注金額マイナス75）。

この実績に対するコメントでは、「リフォーム・分譲は消費税駆け込み受注継続で前年のバーは高く、超えられず。戸建て住宅がようやく回復の気配あり、全体の引き上げに寄与」、「10%への再増税の延期や、住宅取得支援策の詳細が今後決まる前であったため、お客様が様子見する傾向は続いた。但し、7～9月に比べて展示場来場者数は回復傾向にある」、「集客は前年並みとなるなど、住宅建築を

検討するお客様の数は少なくないものの、消費税増税の延期が決定し決断を急がず慎重に検討しようとする傾向がやや強まっている」、「昨年反動減との対比でプラスとなった」、「昨年は反動減が大きいため前年比プラスとなったが、消費税増税の延期や贈与税の優遇策が決まっていなかったこともあり、顧客マインドに大きな変化は見られない」、「戸建注文住宅減をリフォームで穴埋め」、「消費税増税の影響が長期化しており、受注に影響」、「戸建てにようやく受注回復の兆し」など、特に、戸建て注文住宅部門に回復の兆しはあるものの、全体的には顧客が様子見をしている傾向も継続しているとのコメントが多く見られた。

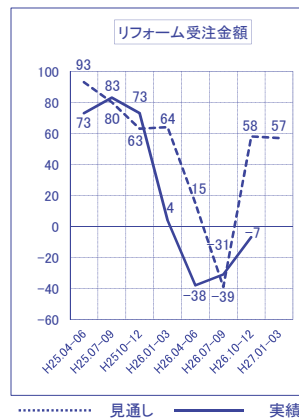
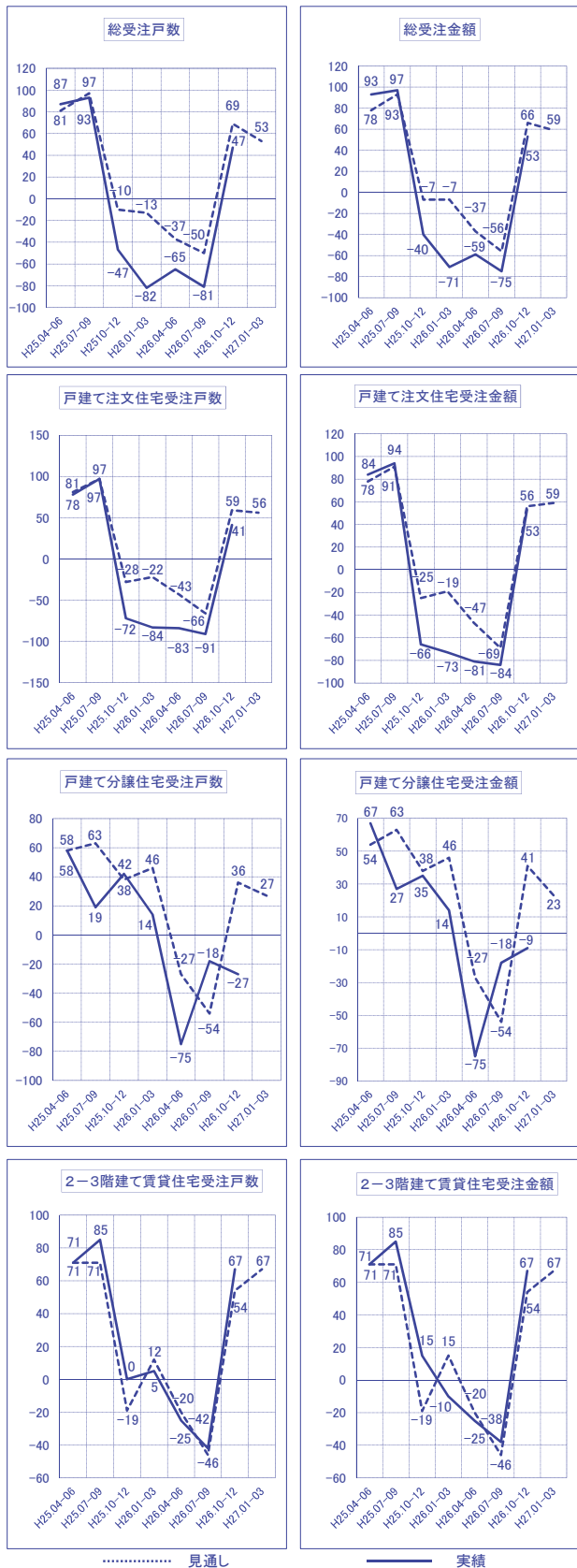
平成26年度第4四半期（平成27年1～3月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス53ポイント・総受注金額プラス59ポイントと、戸数・金額ともにプラスが継続する見通しとなった（前10月度総受注戸数プラス69・総受注金額プラス66）。

この見通しについてのコメントでは、「前四半期に引き続き昨年は反動減が大きいため前年比は良くなるが、再増税の延期もあり、市況に大きな変化は見られない見込み」、「回復傾向にあるも前年の駆け込み好況に追いつくか」といった声もあるが、「戸建て住宅の回復、賃貸住宅の堅調により、好調に推移する。前年は駆け込み後の衰退期のため、前年比では大きく超える」、「10%への再増税の延期や、各種住宅取得支援策が購入マインドにどう影響するか注視したい。住宅取得にはプラスの環境が整いつつあると感じており、積極的に販売促進に努める」、「市場環境は大きく変わらないが、経済対策の認知が進むにつれ緩やかに回復傾向となると見ている」、「消費税率アップ先延ばしにより鈍化するもののプラスを予想」、「税制改正による取得促進に期待」、「住宅エコポイント再開などのプラス要素により若干の回復が見込まれる」、など、緊急経済対策や、税制改正大綱など、住宅取得支援策の決定による効果に期待する声も多く聞かれ、回復基調が表れている。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H27. 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

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87.9万戸（前10月度87.0万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が29.1万戸（前10月度29.6万戸）、分譲住宅23.7万戸（同23.7万戸）、賃貸住宅34.4万戸（同33.5万戸）となっている。

平成27年度新設住宅着工戸数の見通しは総戸数88.6万戸で、持家29.4万戸、分譲住宅23.4万戸、賃貸住宅38.3万戸と、前年比微増との予測となっている。

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-17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	88	29.5	23.5	35
	B	89	30	24	34.5
	C	86	30	23	32.5
	D	86.3	28	22.5	35
	E	88.7	28.3	24.9	35.6
	F	88	27	22	38.5
	G	86	31	24	30.5
	H	88	29	35	23.4
	I	88	28	24	36
	J	88	28	24	35
	K	記載なし	20	記載なし	記載なし
	L	85	31	22	31.5
	M	90	29	24	36.3
	N	90.7	30.5	24.2	35.5
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	89.2	28.7	23.8	36
Q	88.4	28.5	23.3	36	
R	87.5	31	24	32	
平均	87.9	29.1	23.7	34.4	

平成 27 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27年度予測	A社	93	30	25	37
	B	89	32	24	32.5
	C	84	28	23	32.5
	D	88	28.5	22.5	36
	E	91.5	30.2	25.1	36.2
	F	85	25	22	37.5
	G	89	29	23.5	36
	H	92	31	23.5	37
	I	91	30	23	38
	J	77	27	20	30
	K	記載なし	15	記載なし	記載なし
	L	80	28	20	31.5
	M	90	31	24.5	34
	N	92	31	25	35.5
O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	
P	91.5	29.2	24.7	36.8	
Q	記載なし	記載なし	記載なし	36	
R	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	
平均		88.6	29.4	23.4	38.3

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	5 (6)	1 2 (12)	0 (0)
家賃の動向	3 (2)	1 4 (15)	1 (1)
金利の動向 (市中金利)	1 (1)	1 1 (16)	6 (1)
資材価格の動き	1 4 (11)	4 (6)	0 (1)
建築の手間賃	1 4 (11)	4 (7)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	1 0 (11)	7 (6)	0 (1)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	8 (6)	7 (8)	2 (3)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	4 (0)	1 4 (18)

() 内は、平成26年7月度調査数値である。

< 委員会活動 (12/16 ~ 1/15) >

- 建築規制合理化委員会 WG (12/16) 10:00 ~ 12:00
 - ・大臣認定制度の枝番号の運用について意見交換
 - ・石膏ボードのJIS改正スケジュールについて確認
- 基礎・地盤技術検討 WG (12/16) 13:30 ~ 17:00
 - ・液状化関係サブワーキング報告
 - ・手引き (案) の内容についての意見交換
 - ・Q&A 本の進捗報告と今後のスケジュールについて確認
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (12/17) 13:00 ~ 15:00

- ・第12回建築環境部会議事内容の確認と意見要望の検討
- ・建材トップランナー基準に関する情報提供
- 住宅性能向上委員会 WG (12/18) 10:00 ~ 12:00
 - ・住宅性能向上委員会、審議・承認及び確認事項について
- ①住宅性能評価における液状化情報の表示に関する取組み (中間報告) (基礎地盤技術検討 WG)
- ②平成25年度省エネ基準一次エネルギー計算に係る改善要望事項について (SWG1)
- ③住宅の一次エネルギー消費量表示方法普及について (事務局)
- ④住宅性能表示制度利用促進に関するアンケート調査結果と展開について (SWG2)
- ⑤小冊子「なるほど納得!長期優良住宅の暮らし」の活用について (SWG2)
 - ・住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
- ①既存住宅に係る住宅性能評価等の政策動向
 - ・各種委員会内容の報告確認
- ①建築環境部会について
- 軽減税率 SWG (12/22) 10:00 ~ 12:00
 - ・税制改正のスケジュール等について
 - ・住宅展示場のアンケートについて
 - ・WEB アンケートについて
 - ・署名活動について
- サービス付き高齢者向け住宅整備に係る検討会 (12/22) 14:30 ~ 17:30
 - ・国の「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」制度の見直しに向けて、以下の通り、論点を整理
- ①サービス事業者との連携
- ②良質な居住空間 (面積)
- ③空き家の活用
- ④補助金額の弾力化
 - ・上記論点を骨格に、国の中間とりまとめスケジュールをpushしつつ、住団連「要望」をまとめる
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (1/6) 13:30 ~ 16:00
 - ・今後の住宅建築物の省エネルギー対策のあり方一次報告案に対するパブコメ内容検討
 - ・H25年省エネ基準 Web プログラムにおける太陽光発電の計算について要望検討
- 基礎・地盤技術検討 WG (1/8) 13:00 ~ 16:00
 - ・手引き (案) の内容検討
- 建築士法を一部改正する法律に関する意見交換会 (1/9) 13:30 ~ 15:30
 - ・建築士法の一部を改正する法律について、運用に関する意見交換
- 軽減税率 SWG (1/15) 13:30 ~ 15:00
 - ・軽減税率適用活動スケジュールについて
 - ・展示場・WEB アンケートについて
 - ・署名活動について
 - ・軽減税率適用の要望書要旨の検討について
- 住宅税制金融委員会 (1/15) 15:10 ~ 16:30
 - ・平成27年度国土交通省税制改正事項について
 - ・省エネ住宅ポイントについて
 - ・その他緊急経済対策について