

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年9月号 Vol.262



一般社団法人

住宅生産団体連合会

ホームページにも掲載しています <http://www.JUDANREN.or.jp>

局長新任ご挨拶

国土交通省 住宅局長 由木 文彦

住宅局長就任にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

貴連合会におかれましては、住宅生産・供給に共通する課題に関する調査研究や政策提言等を通じて、住宅・住環境の質の向上に貢献してこられたことに深く敬意を表します。

さて、我が国の人口は2010年をピークに減少に転じており、今後、特に地方において大きな減少が見込まれます。世代別でみると、中長期的には生産年齢人口が減少する一方で、高齢人口は増加する見込みとなっています。世帯数についても、2020年には減少に転じ、団塊の世代が後期高齢者となる2025年には高齢化率が30%に達するなど、我が国は大きな人口構造の変化に直面しています。

また、終身雇用・年功序列といった雇用慣行に一層の変化が見込まれるとともに、近年、住宅の一次取得者層である30代の平均年収は減少傾向にあり、加えて、環境・エネルギー制約の高まりや、ICTの進展など社会経済情勢が大きく変化しています。

今後の政策づくりにおいては、こうした社会経済情勢の変化を踏まえつつ、国民それぞれのニーズに合った住生活を提供し、都市や地方に住む人々が豊かに暮らせる社会を実現していくことが重要です。

また、住宅投資は経済波及効果が大きく、内需の柱であることから、我が国経済の活性化を図るためにも、引き続き優良な住宅の取得促進や住宅投資の促進を図っていくことが重要です。

具体的な取組みとしては、少子高齢化を見据え、高齢者・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現を推進します。そのため、医療・介護等のサービス拠点やサービス付き高齢者向け住宅の整備等を支援すると共に、公的賃貸住宅団地の再生・福祉拠点化等を支援し、高齢者等が地域において安全・安心で快適な住生活を営める環境整備を進めて参ります。



10月は住生活月間

また、ライフスタイルやライフステージに応じた住み替えや、より良質な住宅へのリフォームを促進するため、中古住宅・リフォーム市場の活性化を図ります。そのため、既存住宅の長期優良住宅化リフォームへの支援やインスペクションの活用、リフォーム融資等の金融の充実等を進めて参ります。

増加傾向にある空き家については、昨年成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」の趣旨を踏まえつつ、改修により子育て世帯向け住宅として供給する取組に対して支援を充実するほか、空き家を地域活性化の拠点などとして活用することや、放置されて周辺に悪影響を及ぼす空き家を除却することを促進するなど、良好な居住環境の整備を進めて参ります。

災害対応としては、首都直下地震や南海トラフ巨大地震等に備えた取組が必要です。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく住宅・建築物の耐震診断・改修等の促進や密集市街地の改善整備を行っていくほか、昨年改正された「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、老朽化マンションの建替え促進を図ります。

環境・エネルギー制約に対応して、今年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が成立・公布されたところです。建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、この法律の円滑な施行に向け取り組んで参ります。

今年度は住生活基本計画（全国計画）の見直しの年になります。国民が真に豊かさを実感できる社会を形成するために、豊かで持続可能な住生活を実現できるよう、取り組んで参ります。

貴連合会におかれましては、これらの施策について、これまで以上にご理解、ご支援いただくとともに、今後見込まれる社会経済の変化の中で国民一人ひとりが豊かさを実感できる住生活が実現できるよう、会員企業の皆様とともども、一層の積極的な取り組みを頂きますよう、お願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員各位の更なるご発展と、皆様の益々のご健勝、ご活躍を祈念いたしまして、私の就任の挨拶とさせていただきます。

就任ご挨拶

国土交通省 住宅局住宅生産課長 眞鍋 純

住宅局住宅生産課長就任にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

住宅生産団体連合会の皆様には、平素より、住宅生産行政の推進に、ご理解とご尽力を賜り、厚く御礼を申し上げます。



既に人口減少・高齢社会にある我が国において、国民の大切な生活基盤であり、かつ、内需拡大の柱でもある住宅については、国民各層に多様で切実なニーズがあることから、住宅産業に携わる皆様と住宅生産行政とが協力し合いながら、現下の状況を踏まえつつ、これらニーズにきめ細かく応えていくことが求められています。

現在、住生活基本計画の改訂に向けた議論が開始されており、貴連合会のご意見を拝聴しながら取り組んでまいりたいと思います。

これまでの取組みの成果として、住宅性能表示制度、長期優良住宅制度等、住宅の質の担保・向上に向けた制度が世の中に浸透しつつあります。施行後5年を経た住宅瑕疵担保履行制度については、昨年度、有識者による検討委員会を開催し、資力確保措置や消費者の利益の保護等をより一層推進するとされ、これらを含め、引き続き住宅の質の向上を図るべく支援を行ってまいります。

また、昨年9月にスタートした住宅リフォーム事業者団体登録制度に加え、既存住宅に係る長期優良化の基準策定や住宅性能表示制度の充実に向けた取組みを進めているところであり、今後も、既存住宅のリフォームによる質の向上や中古住宅の購入を行う消費者の不安の解消とあわせて、その市場の活性化を図ってまいります。

他方、エネルギー消費の増加の著しい民生部門における省エネルギー対策が強く求められています。2020年までに新築住宅・建築物について省エネルギー基準への段階的適合義務化を進めるための取組みとして、まず、この7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が制定・公布されました。本法により、住宅以外の一定規模以上の建築

物に対するエネルギー消費性能基準への適合義務化等を措置したところであり、現在、その円滑な施行に向けた準備に取り組んでいるところです。

今後、住宅も含めた省エネルギー施工技術の向上に向けた支援など環境整備をしっかりと進めるとともに、省エネルギー性能のラベリング制度の普及を図ってまいります。さらに、本年3月より受付を開始した省エネ住宅ポイント制度をはじめとして、新築のみならず、既存ストックも含めた省エネルギー化の普及促進策により、住宅・建築分野における省エネルギー対策を加速させてまいります。

世界でも有数の森林国である我が国は、近年、森林資源の成熟期を迎えつつあります。平成27年には建築基準法の改正により、3階建ての学校や3,000㎡を超える建築物の規制が見直され、木材を活用して住宅・建築物の整備やまちづくりに取り組みやすい環境が整備されつつあります。今後とも、先導的な木造建築技術への支援と、木造住宅の施工体制の強化を図ってまいります。

加えて、昨年4月の消費税率引上げによる住宅取得者の負担を軽減するための「すまい給付金」について、確実にご利用いただけるよう、事業者の皆さまにもご協力いただきながら円滑な実施につとめてまいります。

一方、東日本大震災の発生直後には、応急仮設住宅の整備等につき多大なご協力をいただきましたが、発災から4年半が経過し、被災地は本格的な復興段階を迎えております。今後、高台移転事業等による宅地供給が本格化することから、数年間は住宅再建のピークを迎えることが予想されており、関係者の皆様のより一層のご協力・ご支援をお願いいたします。

貴連合会の会員の皆様におかれましては、引き続き、様々な観点から密なる情報交換・意見交換をさせていただき、必要な施策の実施にあたり、ご理解とご協力を賜りますよう、よろしく願いいたします。

最後に、貴連合会のさらなるご発展、会員の皆様のご健勝を祈念いたしまして、ご挨拶といたします。

◇住団連 住宅業況調査 平成27年7月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成27年7月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場の営業責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」：412事業所
「低層賃貸住宅」：131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27年4～6月の受注実績は、平成27年1～3月の実績に比べて総受注棟数マイナス3ポイント・総受注金額プラス5ポイントの結果となった。

総受注棟数は前期の大幅プラスの反動もありマイナスに転落、総受注金額はプラスが継続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14）。

地域別の総受注棟数は、中部（プラス1）、近畿（プラス21）、中国・四国（プラス9）の4地域でプラス、北海道（マイナス4）、東北（マイナス20）、関東（マイナス11）、九州（マイナス14）の4地域でマイナスとばらついているが全体的な指数はマイナスとなった。

(2) 見通し

平成27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22・総受注金額プラス9との見通しである（前4月度総受注棟数プラス20・総受注金額プラス11）。

総受注棟数では、北海道（プラス50）、東北（プラス2）、関東（プラス28）、中部（プラス23）、近畿（プラス16）、中国・四国（プラス14）、九州（プラス14）のすべての地域がプラスとなっており、全体の指数もプラスに回復する見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成27年4～6月の床面積実績はプラス2となった（前4月度プラス9）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前4月度33%から25%に）が減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前18%から23%に）、「変わらず」（前49%から52%）がともに増加と、減床傾向が表れている。

地域別では、「やや広くなっている・広くなっている」の割合は、北海道以外の6地域で減少、逆に「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、

北海道、中部以外の5地域で増加しており全体的にも減床傾向であるが、指数としてはプラスが継続している。

(2) 見通し

平成27年7～9月の見通しは、プラス5である（前4月度プラス3）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前18%から18%に）が横ばい、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前11%から10%に）が微減、「変わらない」（前71%から72%に）は微増と、現状維持の傾向が強く見られるが、全体の指数としてはプラス継続する見通しである。

地域別でも、「変わらない」は5地域で増加しており、全国的な傾向を表している。

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27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」（前23%から24%に）が微増、「40%未満」（前55%から55%に）は横ばい、全体的には増加傾向が続いている。

地域別で見ても、「50%以上」は東北以外の5地域で増加し、北海道は変わらずとなっており、全体と同じ傾向を表している。

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31%から16%）が減少し、「減少」（前期21%から33%）が増加、顧客の動きが停滞気味である。

地域別でも、すべての地域で、「減少」の割合が「増加」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」（前期32%から16%）が減少、「減少」（前期18%から29%）は増加と、来場者数と同様に動きが鈍っている。

地域別でも、中国・四国以外の地域で、「減少」の割合が「増加」を上回っている。

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26%から19%）が減少し、「減少」（前期14%から19%）が増えた、土地情報量は減少傾向が表れてきた。

地域別では、すべての地域で「横ばい」が最大

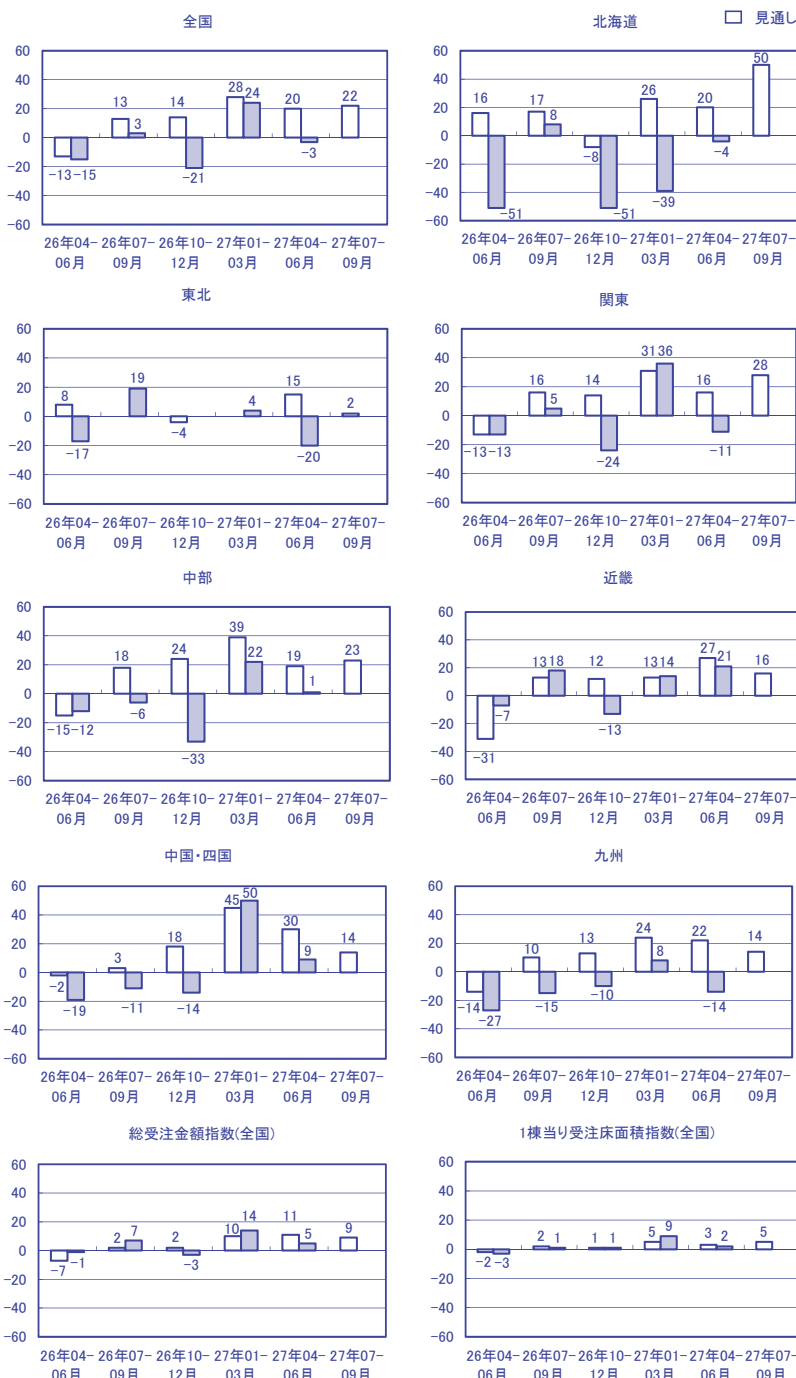
値を占めている。

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30%から21%)が減少し、「減少」(前期7%から17%)が増加、消費者マインドは冷え込んできた。

地域別では、北海道、東北以外の地域で、「増加」の割合が「減少」を上回っているが、すべての地域で「横ばい」が過半数以上の最大値を占めており、マインドは停滞気味である。

戸建注文住宅受注棟数指数



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27年4～6月の受注実績は、平成27年1～3月の実績に比べ総受注戸数プラス4ポイント・総受注金額プラス6ポイントと、プラスが継続した(前4月度総受注戸数プラス5・総受注金額プラス7)。

総受注戸数の地域別で見ると、東北(プラス44)、関東(プラス10)、中部(プラス5)、がプラス、近畿(プラス・マイナス0)は横ばい、北海道(マイナス17)、中国・四国(マイナス3)、九州(マイナス11)はマイナスと、地域的なばらつきが見られるものの、全体の指数としてはプラス継続という結果となった。

(2) 見通し

平成27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33・総受注金額プラス28である(前4月度総受注戸数プラス19・総受注金額プラス16)。

地域別の総受注戸数は、北海道(プラス50)、東北(プラス27)、関東(プラス26)、中部(プラス45)、近畿(プラス18)、中国・四国(プラス35)、九州(プラス42)と、すべての地域で二桁以上の大幅なプラスで、全体の指数は受注戸数・金額ともプラスが拡大・継続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27年4～6月の実績はプラス8で、プラスが継続した(前4月度プラス6)。

全国では、「やや広がっている・広がっている」(前25%から26%)が微増、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前13%から12%)は微減、「変わらない」(前62%から62%)は横ばい、全体の指数としてはプラスが継続している。

地域別では、「変わらない」の割合が、5地域で増加・横ばいとなっており、

横ばいの傾向を表している。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成 27 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 32% から 28% に）が減少、「やや弱い・弱い」（前 13% から 17% に）が増え、「普通」（前 55% から 55% に）は横ばいと経営者のマインドは、やや弱含みの傾向が見られる。

地域別では、「やや弱い・弱い」の割合が 5 地域で増加・横ばいとなっており、全国の傾向を表している。

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 27% から 23%）が減少、「減少」（前期 13% から 14%）が微増、顧客の動きが若干停滞気味になってきた。

地域別では、すべての地域で「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。

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 23% から 25%）、「減少」（前期 9% から 14%）ともに増加しており、若干停滞気味になってきた。

地域別では、来場者数と同じくすべての地域で「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。

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、「減少」（前期 20% から 6%）が大幅に減り、「増加」（前期 9% から 13%）が増加、空室率は増加傾向が表れている。

地域別では、東北、中部を除く地域で、「増加」の割合が「減少」を上回っている。

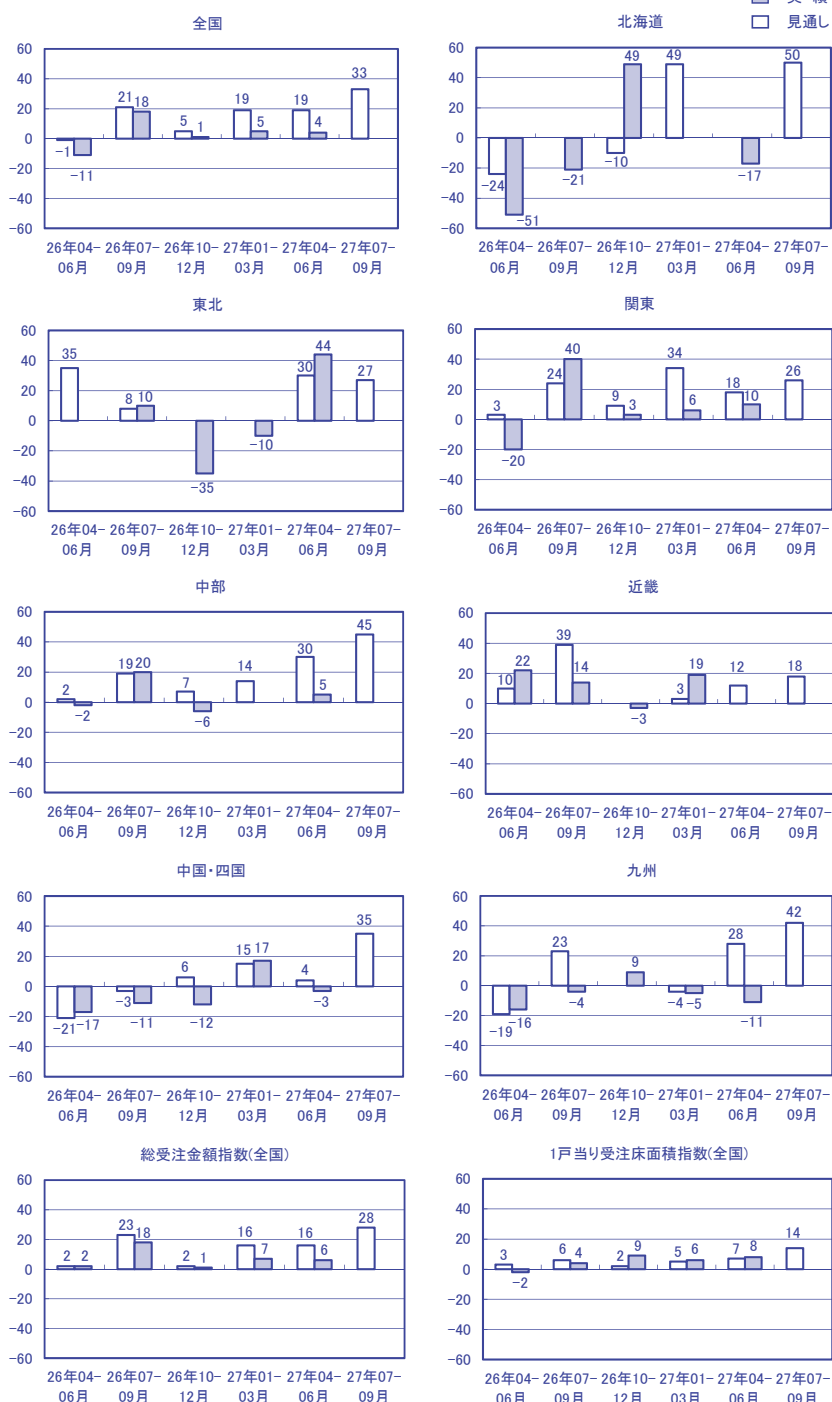
4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

4～6 月は 1～3 月に比べて全

国では、「横ばい」（前期 53% から 64%）が増え、「増加」（前期 43% から 34%）、「減少」（前期 4% から 2%）ともに減少と、金融機関の融資姿勢は横ばい傾向が表れている。

地域別では、近畿以外の地域で「横ばい」の割合が過半数を占めている。

低層賃貸住宅受注戸数指数



◇平成 28 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 28 年度税制改正要望を取り纏め、政策委員会において審議され承認されました。

平成 28 年度 住宅土地関連税制改正・住宅関連予算要望

我が国経済は、アベノミクスによるデフレからの脱却に向けた大胆な金融政策や財政出動、規制緩和などにより、株価の上昇、賃金水準の向上、雇用の拡大など明るさを取り戻しつつある。しかし、地方経済や中小事業者にまで経済政策の効果が十分に行き渡ったとはいえ、今後経済の好循環が隔々まで拡大されることが期待されている。

一方、財政再建のための社会保障と税の一体改革では、平成 26 年 4 月より消費税率が 8 % に引き上げられた。

住宅市場においては、駆け込みやその反動減が生じないように大胆な負担軽減措置が実施されたが、平成 26 年度の住宅着工は 5 年ぶりのマイナスとなり、対前年度比でも 10 % を超える 10.7 万戸の大幅な減少となって我が国経済に大きな影響を与えた。

そこで、政府は消費税率の引上げを 1 年半延期するとともに、「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」を実施し、住宅市場活性化に係るものとして「省エネ住宅ポイント制度の創設」「フラット 35 S の金利引き下げ幅の拡大」「エネファームや定置用リチウムイオン電池の導入支援」などの対策が盛り込まれた。さらに平成 27 年度の税制改正では「住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の拡充」などの対策が決定された。

今般消費税率の 10 % への引上げが平成 29 年 4 月 1 日に予定されているが、請負契約に於いては平成 28 年 10 月 1 日が指定日となっており、これ以降の契約から消費税率が 10 % に引き上げられることになっている。

今後、住宅市場の動向に注視しつつ、経済の好循環拡大に向けて民間による住宅建設やリフォーム等の住宅投資が安定的に行われるよう税制や予算などを通じた市場の環境整備が必要である。

また、我が国が直面する「少子高齢化」、「環境・エネルギー」、「安全・安心への備え」、「地方経済活性化」などの国家的な課題や「ストック型社会への

対応」、「都市・街のコンパクト化」、「空き家の増加」などの住宅・都市政策上の課題など、住宅を取り巻く社会・経済環境は大きく変化している。

これらの諸課題の解決には、住宅は密接に関わっているとともに、国民が人生の大半を過ごし、子供を育み暮らしを築く大切な生活基盤となっている。先の消費税引き上げによる影響は、若い世代の住宅建設意欲を削ぎ、地方・地域の事業者に多大な影響を与えた。このようなことから消費税率の引上げや税制の変更などに左右されずに、いつでも安心して住宅を取得できる環境を整備することが極めて重要である。

こうした観点から、住宅生産団体連合会では平成 28 年度住宅関連税制・予算の編成に際して、以下の重点項目を中心とした対策の実施を要望する。

【重点項目】

- I. 安定的な住宅取得環境の整備
- II. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成
- III. 既存住宅流通・建替え・リフォーム市場の形成
- IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成
- V. 中小事業者への支援

I. 安定的な住宅取得環境の整備

(税制)

1. 住宅消費税に対する恒久的な負担軽減措置として軽減税率の早期導入

住宅は国民生活の基盤であり、社会安定の基礎である。住宅取得は国民の夢であり、国民が安心して住宅を取得できる環境を整備することは国の最重要課題である。住生活基本法には「政府は国民の住生活の安定確保等に関する施策を実施するために必要な措置を講じなければならない」と規定されている。

また、住宅投資は内需の柱であり、住宅建設による経済波及効果は非常に大きく、地域の経済や雇用にも直結していることから、安定的かつ継続的な住宅投資が行われることが国の経済にとっても極めて重要である。

消費税を導入している欧米先進国では、住宅の特性を踏まえ、食料品等と並び住宅に対する軽減措置を講ずることは一般的であり、我が国においても恒久的な負担軽減措置として税率 10 % 引上げ時に軽減税率を導入すべきである。

【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 ()内食料品	内容	消費者負担
アメリカ (ニューヨーク州)	8.875%	非課税 (非課税)	小売売上税であり、仕入段階では非課税。住宅は最終小売段階で非課税。	負担無し
イギリス	20%	0% (0%)	仕入段階は課税、最終販売時の税率は0%。住宅販売業者は仕入段階での課税分を控除できる。	負担無し
フランス	19.6%	7%又は課税 (5.5%)	軽減税率(7%)は、所得が一定(パリの4人世帯の場合で年収6.7万ユーロ=約900万円)以下を対象とする社会住宅に適用。	19.6% 又は 7.0%
ドイツ	19%	非課税 (7%)	仕入段階は課税、最終販売段階は非課税。仕入段階での課税分は原価に算入され、住宅販売価格に転嫁。	仕入段階の税額を負担 (5%程度)
イタリア	21%	4%、10% (4%)	一般住宅(主たる住宅)は4%、奢侈な住宅・別荘等は10%の軽減税率。	一般住宅 4%
カナダ (オンタリオ州)	13%	実質5.2% (0%)	連邦税と州税を課税。還付制度により負担軽減。	還付により 実質5.2% の負担

(税制)

2. 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置の延長

住宅は、国民が人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、無理なく安心して住宅を取得できる環境を整備することが重要である。

住宅の一次取得者の中心である30歳代の年収は近年一貫して低下していることに加え、消費税が8%に引き上げられた上に平成29年4月には10%に引き上げられることが決定していることから、国民の住宅取得能力は更に低下をすることが懸念される。

本制度は昭和27年より運用が開始され、約60年の永きにわたって措置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。本制度が廃止された場合には、その金額的インパクトが大きいため住宅取得意欲の更なる低下現象を招く。

住団連が実施した住宅展示場アンケート結果では、仮に本制度が廃止された場合には、「予算を減らす」、「先送り・あきらめる」の回答が80%、本制度の「恒久化」や「継続」を望む声が95%となっている。

このような状況から、住宅取得者の初期費用の負担軽減が重要であり、本制度は延長すべきである。

(現行制度)

	減額措置	対象面積
固定資産税	3年間1/2(中高層5年間)	120㎡まで

II. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成

エネルギー・環境問題や大災害への備え等の対策に対して、良質な新築住宅の普及促進、既存ストックの改修・更新などが重要な課題となっている。

今後、欧米のようなストック型社会の構築を目指すためには、住宅の耐震化や省エネ化など安全・安心で、環境に優しい住まい・街の形成を促進していくべきである。

(税制・予算)

1. 良質な住宅ストック整備に向けた長期優良住宅の整備促進への支援の拡充

良いものを作って、適切に管理して、長く大切に使うストック型社会の構築に向けて、長期優良住宅等の良質な住宅ストックの整備を促進する必要がある。

しかしながら、現状は新設住宅に占める長期優良住宅のシェアは僅か1割強で推移しており、ストック全体に占める割合も1%未満に過ぎない状態である。

今後、住宅ストック全体の質を高めるために、長期優良住宅の新設・建替え等を促進するための支援策を更に充実すべきである。

(1) 長期優良住宅に係る特例措置の拡充・延長

①固定資産税の減額措置の拡充	5年間1/2(中高層7年間) ⇒10年間1/2
②不動産取得税の課税標準の特例延長	課税標準から1,300万円控除
③登録免許税の税率の軽減措置延長	・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%(一戸建て0.2%) (一般住宅0.3%)

(2) 長期優良住宅の整備に対する支援制度の創設

良質なストック型社会の早期実現に向け、長期優良住宅の整備を促進するために長期優良住宅に対する支援制度を創設すべきである。

(3) 長期優良住宅化等リフォーム推進事業の支援制度の継続

多様な消費者ニーズに応えるとともに、環境問題・少子高齢化などの市場の変化に対応した中古住宅流通とリフォーム市場の拡大は今後の重要な課題である。

ストック型社会の構築に向けて、消費者が安心して購入できる良質な中古住宅の市場を形成するために、長期優良住宅化リフォームを強力に推進する事業への補助制度を継続すべきである。

また、今後ますます増大する社会保障費の削減に向けて、予防介護や子育て支援の観点から二世帯化リフォームなどの普及促進を支援する制度を新たに検討すべきである。

(税制)

2. 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」に基づき低炭素建築物新築等計画の認定制度が平成 24 年 12 月より運用が開始されたが、平成 27 年 3 月末時点での認定実績は 8,100 件となっている。

CO₂の削減は、地球環境の観点から人類共通の目標であり、住宅の低炭素化の促進を図る支援税制は延長すべきである。

(現行制度)

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

(予算)

3. 家庭部門における省エネルギー強化のための支援の拡充・継続

平成 26 年 4 月のエネルギー基本計画において、2020 年までに標準的な新築住宅で省エネルギー基準を義務化、2030 年までに新築住宅の平均でネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の実現を目指すとした。

消費者のコスト負担増には十分配慮し、家庭部門でのエネルギー消費を抑制するためには、住宅のゼロ・エネルギー化の推進や省エネ・創エネ機器の普及促進を図ることが重要である。

また、大半を占める既存住宅の断熱性能は、無断熱の住宅など性能的に劣るものが多数存在しており、ZEH化を進めるに当たり要件緩和や補助金を拡充した上で引き続き継続すべきである。

【要望事項】

- ①ZEHの普及促進のための補助制度の拡充・継続及び要件緩和
- ②住宅のゼロ・エネルギー化推進事業の拡充・継続
- ③家庭用燃料電池（エネファーム）に対する補助制度の継続
- ④定置用リチウム蓄電池に対する補助制度の拡充・継続
- ⑤家庭用太陽光発電の買取制度の継続
- ⑥高性能建材促進事業の継続

(予算)

4. 耐震性不足住宅の解消に向けた支援制度の創設

木造密集市街地などの住宅市街地における耐震性の劣る既存不適格建物の建替えに対して、大地震時の防災性向上の観点から除却費の一部を支援して耐震化を促進すべきである。

平成 32 年度までに住宅の耐震化率を 95%までに引上げることが「住生活基本計画」の目標とされており、今後 7 年間で 650 万戸（毎年 93 万戸）の解消が必要となっている。しかし、過去 5 年間（平成 20 年～ 25 年）で改善された住宅は 130 万戸（建替約 105 万戸、改修約 25 万戸）程度に過ぎない。昭和 56 年（1981 年）以前に建設された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、建替え更新等を含めた大胆な施策の実行が必要である。

【要望事項】

- 補助対象：昭和 56 年以前に建築された住宅で、耐震診断により建替えが必要とされたもの
- 補助内容：除却費用の 1/2（上限 100 万円）

(予算)

5. 住宅・建築物安全ストック形成（耐震改修促進）事業の継続

平成 25 年度より実施されている耐震改修促進事業が 27 年度末に終了することになっているが、特に災害時の救援等緊急性の高い緊急輸送道路沿道や避難路沿道の住宅の建替えや除却に対する当支援制度は延長して耐震改修を促進すべきである。

(予算)

6. 景観や防災に配慮した街づくりのための無電柱

化に対する支援制度の創設

大規模災害に備えるとともに美しい街並みを形成するために、一定規模以上の新規分譲地や住宅市街地における無電柱化を促進する支援制度を創設すべきである。

今後、ITなどを活用した環境・エネルギーに配慮し、子供や高齢者に優しいスマート・ウェルネス・シティの実現や海外からの観光客を増やすためには、無電柱化による安全・安心対策や景観向上による魅力アップなどが重要である。

Ⅲ. 既存住宅流通、建替え・リフォーム市場の形成

政府では2020年までに、中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円まで倍増させ、消費者が安心してリフォーム・建替えなどが行える環境整備や中古住宅を安心して購入できる市場整備、住宅資産の有効活用などを行うこととしている。今後のストック型社会の実現に向けての多様な市場環境整備への取り組みが重要である。

(税制)

1. 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

労働市場の多様化や高齢社会の進展に伴う居住環境の変化から、子育て支援や介護のための同居・近居など、居住用財産を買換えるケースが今後も増加するものと思われる。

このように生活上の理由やライフスタイルに合わせた住み替えに対して、支障とならないよう本特例措置は延長すべきである。

(現行制度)

① 特定の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、買換えた場合に譲渡益が発生した時は課税を繰り延べる。(譲渡価格1億円以下が対象)

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、買換えた場合に譲渡損失が発生した時、他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰り越し控除ができる。

③ 特定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年間の繰り越し控除ができる。

(税制)

2. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅事業者が一旦買取り、一定基準以上の性能を確保するリフォームを行った上で再販する中古住宅は、消費者が安心して購入できる制度であり、今後の中古住宅市場の活性化を支援する措置としての効果が大きいことを考慮し延長すべきである。

(現行制度)

登録免許税の軽減措置	
所有権移転登記	0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)

(税制)

3. 改修された住宅に係る固定資産税の軽減措置の拡充・延長

既存ストックにおいては、耐震性を満たしていない住宅や無断熱住宅、バリアフリー化されていない住宅が未だ多数存在しており、これらの解消を図るための特例措置を延長すべきである。

また、バリアフリー・省エネ改修工事の対象に、それぞれ平成19年以降の新設住宅と平成20年以降の新設住宅を追加すべきである。

(現行制度)

改修工事名	固定資産税の減額割合	減額期間
耐震改修工事	1/2	1年間
省エネ改修工事	1/3	1年間
バリアフリー改修工事	1/3	1年間

(税制)

4. 一定の住宅用地に係る不動産取得税の軽減措置(新築期限の特例)の延長

住宅用地の取得から造成や建築に要する期間は、職人不足等の影響を十分考慮して、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期間要件に係る特例を延長すべきである。

(現行制度)

本則	特例
2年	3年(100戸以上の共同住宅等は4年)

(税制)

5. 宅地建物取引業者が取得する新築住宅に係る不動産取得税の軽減措置(取得日に係る特例)の延長

消費税率引上げ後の住宅市場は総じて厳しい状況にあることを考慮し、不動産取得税に係る新築住宅のみなし取得時期の特例については延長すべきである。

(現行制度)

本 則	特 例
6ヶ月	1年

(税制)

6. 空家住宅の利活用等促進のための税制特例の創設

人口減少や高齢化の進展に伴い、多くの空き家が未活用の状態で放置されている現状がある。一方、子育て世帯の多くは賃貸住宅に居住しており、その床面積は誘導居住水準以下が多く mismatch が生じている。

そこで、活用できる空き家は改修して賃貸用に転用、耐用年数が過ぎた空家は更新するなどして利活用を図るべきである。

このため、空家になっている住宅の改修や除却・用途転用などを行うことを支援する税制措置の創設を検討すべきである。

(税制)

7. マンション建替え事業に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長

耐震基準を満たしていない老朽化マンションは多数存在し、安全上の問題や社会的ニーズにも合わなくなっていることなどから、建て替え等を促進するための特例措置は延長すべきである。

(現行制度)

①マンション建替え事業に係る登記の非課税の特例
②マンション敷地売却事業に係る登記の非課税の特例
③マンション建替え事業に係る要除却認定マンション及びその敷地の取得の非課税の特例
④マンション敷地売却事業に係る要除却認定マンション及びその敷地の取得の非課税の特例

(予算)

8. 長期優良住宅化等リフォーム推進事業の支援制度の継続 (再掲)

IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成

2025年には65歳以上の高齢者が人口に占める割合が30%を超えると予想されている。住生活基本

計画では、高齢者が安心して暮らせる住まいを平成32年度までに60万戸建設する目標を定めて、その整備を推進しているところである。

今後の高齢社会に向けた課題解決のために、街や住宅のバリアフリー化、高齢者の住宅資産の有効活用、住み替え支援などの施策の推進が必要である。

(税制)

1. サービス付き高齢者向け住宅に係る所得税・法人税の軽減措置の延長

サービス付き高齢者向け賃貸住宅は、高齢者が安心して健康に老後を暮らせる住宅として平成26年度末で18万戸弱が認定されている。

今後、平成32年度までの供給目標(60万戸)に向けて、高齢者生活支援施設などとの連携を深めるとともに、高齢者が安心して暮らせる住まいとしてより一層の普及を図るためには、償却期間の短縮により施設の更新が行われ、入居者の居住環境向上が図れるよう本制度は延長すべきである。

(現行制度)

所得税・法人税	住戸の戸数	各独立部分の床面積
割増償却率14% (耐用年数35年以上は20%)	10戸以上	25㎡以上

(予算)

2. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

今後ますます高齢者人口が増加する一方、高齢者を支える生産年齢人口の減少が続いていることから、高齢者が自立して生活できる良質な住宅や生活支援施設などが併設されたサービス付き高齢者向け住宅が適切に配置されることが必要である。

民間投資による当事業は、社会的意義がある事業としての役割が高いものの、一般の賃貸住宅経営と比較して採算性が低いのが実情である。今後、高齢者が安心、健康、快適に自己実現して暮らせる生活支援サービス等の充実や地域コミュニティとの連携を図りながら、いきいきとした生活や活動ができる環境を整えることが必要であり、当整備事業への支援を継続すべきである。

V. 中小事業者への支援

住宅への社会的ニーズが多様化する中、住宅の省エネ義務化や長期優良住宅の普及促進によるストック型社会の構築、健全なリフォーム市場の整備などの課題に対して、その多くの現場に直接従事す

る中小事業者の技術力の向上や入職者が減少し高齢化が進む技能工の育成などへの支援策を早急かつ本格的に打ち出す必要がある。

(予算)

1. 地域型住宅グリーン化事業に対する支援制度の継続

認定長期優良住宅や認定低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅の普及に向けて、良質な木造住宅の生産体制を強化して、地域における木造住宅事業者の育成を支援する当事業を継続すべきである。

(予算)

2. 建築技能者及び後継者育成のための支援制度の創設

長期優良住宅、低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅、長期優良住宅化リフォームの普及促進が課題となっている一方で、建築技能者は急速に高齢化が進行しているため若い建築技能者や後継者の育成が急務となっている。

地域経済や住宅産業の将来の担い手である建築技能者の育成を支援するための制度を講ずるべきである。

【具体的要望事項】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">①登録基幹技能者育成に対する支援制度の創設
・登録基幹技能者講習会の受講に際し、助成を受けられない一人親方等に対する助成②高校の建築学科卒業生が積極的に中小工務店で働けるような雇用補助金制度の創設③大工職を契約社員化した場合の雇用の安定化に向けた助成制度の創設④大工職の技能評価に基づく地位向上と職の安定化を目指した全国ネットワークの立上げに対する助成制度の創設 |
|--|

(予算)

3. 住宅の省エネ義務化に向けた中小事業者への支援制度の創設

2020年より実施される住宅の省エネ性能の義務化に対して、着実な実行が図られるように中小事業者の技術力向上などへの支援を実施すべきである。

◇「2014年度戸建注文住宅の顧客実態調査」報告

一般社団法人住宅生産団体連合会（会長 和田 勇 積水ハウス株式会社代表取締役会長）では、この程『2014年度戸建注文住宅の顧客実態調査』を報告書として取りまとめましたので公表いたします。

この調査は、戸建注文住宅を建築した顧客の実態を明らかにすることにより、今後の戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握し、これからの社会にふさわしい住宅の供給の有り方を探ることを目的として2000年から開始し、今回で15回目となります。調査の対象エリアは、3大都市圏（東京圏、名古屋圏、大阪圏）と地方都市圏（札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市）です。有効回答数は4,345件でした。

【主なポイント】

- 世帯主年齢の平均は、今年度42歳と、昨年度より0.3歳下がった。全体に占める30歳代の割合は40.5%、40歳代の割合は24.3%
- 従前住宅については「賃貸住宅」の割合が最も高く45.8%、「建て替え」は29.6%で昨年度より僅かに低下
- 建築費は昨年度より増加し、土地代を加えた住宅取得費も増加
- 住宅取得費の世帯年収倍率（6.12倍）は、昨年度より0.25ポイント増加
- 住宅ローンの金利タイプは、ここ数年低下が続いていた「全期間固定金利」の割合が若干増加
- 住宅取得資金の平均贈与額は1,054万円と昨年より低下したが、贈与ありの割合は21.5%と昨年より増加
- 消費税率引上げによる圧迫感の割合が大きく増加
- 住宅性能表示制度を採用した割合は54.7%で、昨年より2.8ポイント増加

*添付資料：「2014年度戸建注文住宅の顧客実態調査結果の要約」

*報告書（A-4版187ページ）は、実費（2,057円（税込））にて頒布します。

住団連ホームページの図書申込書よりお申し込み下さい。

ホームページ：<http://www.judanren.or.jp/>

<委員会活動 (7/16 ~ 8/15) >

○工事 CS・労務安全管理分科会

(7/16) 15:00 ~ 17:00

- ・株式会社東京 BK 足場 TB 工法について
- ・公益社団法人 日本しろあり対策協会 防蟻工事について
- ・平成 26 年 低層住宅 労働災害発生状況調査報告書について
- ・日本建設職人社会振興連盟への後援について
- ・独立行政法人労働安全衛生総合研究所 高齢技能者(大工職)へのヒアリング他、調査結果について
- ・全国低層住宅労務安全協議会 女性管理者情報交換会の開催について
- ・安全ビデオ視聴

○成熟社会居住研究会 (7/17) 10:00 ~ 12:00

- ・(株)吉武都市総合研究所の吉武代表よりご講演「郊外住宅団地における空き家問題の現在」
- ・明治大学園田教授より最近の研究成果「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」のご紹介
- ・吉田座長&事務局より「スマートウエルネスコミュニティ協議会」設立の趣旨、目的について

○住宅産業のあるべき姿検討 WG 会議

(7/21) 13:00 ~ 15:00

「住生活基本計画の見直しにあたっての意見表明」について

- ・要旨(問題点及び豊かな住生活の実現に向けて)
- ・関連図表

○住宅性能向上委員会 (7/22) 13:30 ~ 15:30

- ・次世代自動車充電インフラ整備事業について(経済産業省自動車課)
- ・住宅性能向上委員会、審議・承認及び確認事項について
- ・ZEH ロードマップ検討委員会審議事項について他
- ・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

○消費税活動 SWG (7/28) 13:30 ~ 14:30

- ・地方からの陳情活動の状況について
- ・政策委員会への中間報告について
- ・その他

○住宅産業のあるべき姿検討 WG 会議

(7/29) 13:30 ~ 15:30

「住生活基本計画の見直しにあたっての意見表明」について

- ・要旨(問題点及び豊かな住生活の実現に向けて)

・関連図表

○住生活月間中央イベント企画運営委員会

(7/30) 13:00 ~ 15:00

- ・スーパーハウジングフェア in 神奈川実施企画案について
- ・第 27 回住生活月間中央イベント関連企画について
- ・イベント会場、合同記念式典会場視察

○基礎、地盤技術検討 WG (7/30) 13:30 ~ 15:30

- ・液状化の手引き説明会に関する最終報告
- ・液状化説明会時の質問回答表の確認
- ・各委員報告

○政策委員会 (8/3) 14:30 ~ 16:00

(審議事項)

- ・平成 28 年度住宅・土地関連税制改正、予算要望について
- ・住生活基本計画見直しに関する基本的考え方について

(報告事項)

- ・住宅消費税の軽減税率に関する状況について
- ・平成 27 年度東京大学経済学部講義:産業事情「住宅産業」のスケジュールについて

○建築規制合理化委員会 WG (8/4) 15:00 ~ 17:00

(報告事項)

- ・防犯優良低層賃貸住宅認定事業について

(審議事項)

- ・増改築の手引き改訂について
- ・平成 27 年度規制合理化要望案について

○住宅性能向上委員会 SWG2 (8/5) 16:00 ~ 17:30

- ・省エネ義務化に向けた中小工務店ヒヤリング実施まとめについて
- ・小冊子「省エネ住宅の暮らし」原稿案最終チェックについて

○住宅産業のあるべき姿検討 WG 会議

(8/6) 12:30 ~ 13:30

住生活基本計画の見直しにあたり「豊かで持続可能な住生活の実現」に向けての意見表明

- ・8月3日開催の政策委員会にて「提言要旨についての方針」の承認
- ・今後の資料の取りまとめ方針について

○住宅性能向上委員会 SWG1 (8/10) 13:30 ~ 15:30

- ・新法施工に向けた合同会議内容の事前検討について

- ・ZEH ロードマップ検討委員会フォロー事項について

- ・省エネ小委員会の取りまとめ案について