

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成29年4月号 Vol.281



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>

◇平成 28 年度第3回理事会 開催

(一社)住宅生産団体連合会では、平成 28 年度第 3 回理事会を 3 月 21 日 (火)、ホテルグランドヒル市ヶ谷にて開催し、平成 28 年度事業計画および収支予算等について審議をおこない、全会一致で可決・承認されました。

平成 29 年度事業計画

1. 概況

我が国経済はデフレからの脱却を目指すアベノミクスの取組みの下、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いている。昨年 8 月には「未来への投資を実現する経済対策」が閣議決定され、住宅関連では省エネ改修や省エネ住宅への建替えを支援する「住宅ストック循環支援事業」が創設された。これら経済対策の効果もあり平成 28 年の実質 GDP 成長率は 1.0%、民間住宅投資の実質成長率は 5.6%、新設住宅着工戸数は対前年比 6.4% 増の 96.7 万戸となり、消費税率 8% への引上げ後の低迷から脱却したかのごとき様相を呈している。しかしながら、これは相続税強化と歴史的低金利を背景とする賃貸住宅着工戸数の伸び (対前年比 10.5%) によるものであり、持家の着工戸数は未だ消費税率引上げの影響を脱したとは言えない状況が続いている。加えて、昨今の住宅着工を支えてきた賃貸住宅についても空室率の増加が指摘される等の問題が顕在化しつつあり、平成 29 年度の民間住宅投資の動向は予断を許さない状況にある。また、平成 28 年下半期は外需に支えられて GDP の成長率はプラスとなったものの、個人消費は依然として低迷しており、海外政治情勢の不確実性による景気の下振れリスクにも注意が必要である。

このような状況の中、昨年末には「平成 29 年度税制改正大綱」が取りまとめられ、住宅関連では買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長をはじめとする期限切れを迎える各種の租税特

別措置が延長されることとなったほか、長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充が行われることとなった。しかしながら、現下の持家着工の低迷を打開するために当連合会が強く要望した住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の拡充については見送られ、「住宅市場に係る対策については、住宅投資の波及効果に鑑み、数次にわたる経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向を踏まえ、必要な対応を検討する」と記述されるにとどまった。当連合会としては引き続き住宅受注動向等の住宅市場に関する指標の動きを睨みつつ、住宅市場の動向に応じた効果的な対策を機動的に実施するよう働きかけていく必要がある。



消費税については、10% への税率再引上げが平成 31 年 10 月まで延期されたが、持家の着工が今なお 8% への税率引上げ後の低迷から抜け出せない状況の中で再引上げが行われた場合には、民間住宅投資は深刻な影響を受けることが予測される。このため、10% への再引上げまでの時間を有効に活用し、今後の人口・世帯数の減少、各種技術の進展等の経済・社会の変化を踏まえた住宅政策及び住宅産業のこれからのあるべき姿を探るとともに、住宅税制の抜本的見直しに向けた研究・検討を行って政策提言を取りまとめ、政府に対し理解を求める活動を展開する必要がある。その際、住宅ストックの量的充足や人口・世帯数の減少等が住宅産業に及ぼす影響を正しく予測し、良質な住宅ストックの形成・維持に寄与する新築・建替え及びリノベーションのための民間住宅投資

が継続的にバランス良く行われる住宅市場への円滑な転換を目指すとともに、住宅産業もそのような新たな住宅市場に対応したものへと構造変化を進めることが重要である。

特に、若年世帯の所得が伸び悩む中、これら若年世帯が質の高い住宅で豊かな住生活を享受できるよう、既存ストックのリノベーションの拡大と流通市場の整備は早急に取り組むべき課題であり、既存ストックの査定方法の改善、インスペクション及び保証・保険等の消費者保護制度の普及、リフォーム一体型既存住宅購入ローンの整備等の制度インフラの充実についても政府に対し強く求めていく必要がある。

住宅は国民生活の中心に位置する重要な社会資本であり、わが国が直面する様々な課題と深い関係を有するものである。東日本大震災による津波被害、熊本地震による建物倒壊、豪雨による土砂災害、糸魚川大火等、わが国は様々な大規模自然災害の脅威に晒されており、住宅の耐震化や密集市街地の整備改善は喫緊の課題である。

当連合会は、東日本大震災や熊本地震災害からの復興に引続き協力するとともに、近年、需要が高まりつつある木造仮設住宅の円滑な供給について、関係省庁及び関係団体と連携して早急に検討を行い、供給体制の構築に取り組む必要がある。

また、深刻化する気候変動に対処するため昨年11月に発効したパリ協定において、わが国は「温室効果ガス排出量を2030年度までに2013年度比で26%削減」との目標を掲げ、特に家庭部門については39%削減という極めて高い目標が設定された。一昨年11月に開催された「未来投資に向けた官民対話」における当連合会会長の提言を踏まえ、安倍総理が「2020年までにハウスメーカー等の新



築戸建の過半数をZEH化するとともに、省エネ・リフォームを倍増させる」と発言されて以降、ZEHの普及が加速しているが、この流れを継続・拡大していくために関係省庁が連携して税制・財政・金融面での適切な支援を継続するよう強く求めていく必要がある。さらに、既存住宅ストックの8割以上が十分な省エネ性能を備えていないという状況の中、年間着工戸数が40万戸余程度の戸建住宅のZEH化だけでは温室効果ガス削減目標の達成は不可能であり、既存住宅ストックの省エネ・リノベーションの推進施策についても充実強化を図るよう政府に対し強く求めていくことが必要である。その際、住宅の断熱性能の向上は温室効果ガス削減に寄与するのみならず、居住者の健康増進・疾病予防、医療費の削減等にも寄与するものであること等を説得力のあるエビデンスを添えて情報発信し、国民の啓発に努めることも当連合会の重要な役割である。

環境対策とも関連して昨年5月に「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律」が公布され、本年5月に施行が予定されている。本法は住宅業界にも関わりの深いことから、当連合会としても早い段階から関係議員や関係省庁に対し意見・提案を行ってきたところであり、大枠では当連合会の意見が採り入れられる方向にあるが、今後も法目的の着実な実現に向け住宅業界が的確に対応できるよう関係省庁との調整を行う必要がある。

一方、2015年には26.7%であった高齢化率は2060年には39.9%にまで上昇し、特に大都市部では短期間での高齢者の激増が予測されている。このため地域包括ケア体制の整備を進める地方自治体と連携したサービス付き高齢者向け住宅等の整備や自宅のバリアフリー改修、3世代の同居・近居等が促進されるよう施策の一層の充実を求めていく必要がある。また、住宅業界としても子育て世帯・高齢者世帯等の住生活の向上に向け、IoTをはじめとする先進技術の活用について関係業界と協力して研究を進め、積極的な導入に取り組むことが重要である。

近年、気候変動問題の深刻化等を背景として、わが国の先進的な住宅建築技術に対する諸外国の関心が高まっている。当連合会は平成13年に加盟したIHA（国際住宅協会）の会議への参加等の機会を通じて、諸外国の住宅生産者団体との交流・情報交換を行ってきた。特に今年度は11月に東京での

IHA中間総会の開催を予定し、当連合会がその企画等に携わることから、ZEH等の環境性能の高い住宅の普及をテーマの一つに取り上げ、参加各国に向け関連情報の発信を行う等の取組みを展開する必要がある。また、同会議の企画・開催に当たって、同時期に開催予定のIHHWC（国際住宅建設・性能保証会議）との連携を図ることとする。

以上の点を踏まえ、平成29年度は以下の重点項目を中心に政策委員会をはじめとする各専門委員会において諸課題に取組み、政府等に対し積極的に政策提言活動を展開していくこととする。

2. 重点項目

(1) 質の高い住宅ストックの形成

大規模自然災害、地球環境・エネルギー問題、少子高齢化等の我が国が直面する課題に対し、業界を挙げて質の高い住宅ストックや住環境の整備に取組むことによりこれら課題の解決に取組む。また、質の高い住宅ストックの形成促進のため、政府に対する政策提言や国民に向けた啓発活動を展開する。

①建替え・新設による長期優良住宅やZEH等の質の高い住宅ストックの整備

住宅の新設や建替えに当たっては、建築主に対する啓発に努め、長期優良住宅やZEH等の質の高い住宅ストックの整備に努める。また、これら質の高い住宅ストックの整備が促進されるよう、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開する。

②リノベーションによる既存ストックの改善

大規模地震に備えた耐震化や温室効果ガス削減に向けた省エネ化が喫緊の課題である中、既存ストックに省エネ性や耐震性が不十分なものが多く存在することから、これら既存ストックのリノベーションによる性能向上に努める。また、国民のリノベーションに向けた住宅投資を活性化するために、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開するとともに、広く国民に対する啓発に努める。

③子育て世帯や高齢者の生活に適した住宅・住環境の整備

益々深刻化する少子高齢化問題に対し、地方自治体の地域包括ケア体制の整備等の取組みと連携しつつ、スマートウェルネス・タウンやサービス付き高齢者向け住宅等の整備、高齢者が居住する住宅のリフォーム、三世代の同居・近居の促進、いわゆる

オールドタウン問題対策等に取り組むとともに、高齢者や障害者の生活環境の更なる向上に向けIoT住宅等の先進的取組みについても関係業界と連携して検討を行う。また、これらの取組みの促進が図られるよう、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開する。

(2) 既存住宅流通市場の活性化

国民の住生活向上のためには、質の高い住宅の新設と併せ、既存住宅の流通市場の拡大・活性化が不可欠である。このため、優良住宅ストック住宅推進協議会と連携した既存住宅の適切な査定方法の普及、インスペクション制度、性能表示制度及び保険・保証制度、住宅履歴情報等の制度インフラの普及に取組む。また、流通時に大規模な質的改善が期待できる買取再販方式の普及、若年層による良質な既存住宅の取得の促進等を図るため、政府に対する税制・財政・金融及び建築規制等に関する政策提言や要望活動を展開する。

(3) 住生活の向上と強い経済実現に向けた税・財政・金融制度の構築

国民の住生活の向上と強い経済の実現のための活発な民間住宅投資が安定的・継続的に行われる環境を整備するため、住宅に関する税制・財政・金融及び法規制の在り方について調査・検討を行い、その成果を基に政策提言・要望活動を展開する。特に税制については、持家を中心に消費税率8%への引上げによる低迷が今なお続く状況の中での更なる税率引上げには慎重な対応が不可欠であることに加え、住宅の性能・品質の向上や既存ストックの流通拡大等の観点から改善すべき点もあると考えられ、消費税を含むあらゆる住宅税制を対象に抜本的な見直しを検討し、関係団体と連携してその実現に向け要望活動を展開する。

(4) 諸外国との交流・情報発信

当連合会の政策提言力を向上させるとともに、諸外国の住宅・住環境の改善等に貢献するため、引き続き諸外国の住宅関係団体等との交流・情報交換に取組む。今年11月に東京で開催するIHA中間総会には、IHAに未加盟のアジア各国にも参加を呼びかけるとともに、各国共通の課題である環境性能の高い住宅の普及を討論テーマとして取り上げ、各国に向け我が国の高度な住宅環境技術等に関する情報を発信する。

◇「オーストラリア視察研修会」 開催される

住団連主催による海外視察研修会が2月26日（日）～3月4日（土）の5泊7日のスケジュールにて催行され、小田専務理事を団長に、総勢25名が参加いたしました。



これまでの海外視察研修会は、全米最大の住宅建材見本市 NAHB（全米ホームビルダーズ協会）の視察を中心に実施してまいりましたが、本年度は趣向を変え、オーストラリアで事業展開している会員企業の住宅プロジェクトを視察することにより、日本と異なるビジネス環境に適応してきたビジネスモデルの実情把握を目的とし実施いたしました。

メルボルンでは住友林業(株)の住宅展示場及び宅地分譲地、シドニーでは同社の住宅展示場と積水ハウス(株)の住宅展示場及び宅地分譲地、更に大和ハウス工業(株)の複合プロジェクトをそれぞれ視察し、豪州における住宅市場の現状等も理解すると同時に、貴重な人脈築く機会となりました。

また本視察研修会中には、IHA（国際住宅協会）を通じて深く親交のある HIA（豪州住宅産業協会）との意見交換会を実施いたしました。

日本側からは、本視察研修会より6名、他 国際交流委員会の能勢委員長と住友林業(株)、積水ハウス(株)、大和ハウス(株)、ミサワホーム(株)の現地駐在員を含めた20名が出席し、HIA 側からは6名の総勢26名にて開催されました。この中で、①日豪両国の現状報告と課題について発表、②日本からHIA に対してニューサウスウェールズ州における割増印紙税免除規定導入に関する協力依頼、③住友林業(株)、積水ハウス(株)、大和ハウス(株)から、それぞれの住宅事業の事例紹介等を行いました。大変活発な議論が交わされ、当初の予定時間を大幅に上回る有意義な機会となりました。

現地の方々を含め、関係者には多大なご協力をいただきましたこと、深くお礼申し上げます。

国際交流委員会 事務局



住友林業(株)オランパーク展示場



積水ハウス(株)カムデン宅地分譲



大和ハウス工業(株)サマーヒル複合プロジェクト



HIA との意見交換会

◇平成 28 年度「産業廃棄物の適正処理講習会 開催結果報告」

住団連 環境委員会 産業廃棄物分科会にて実施いたしました「平成 28 年度の産業廃棄物の適正処理講習会」が完了致しましたので報告致します。

※開催回数：12都市、12回

819 名の方にご参加、受講頂きました。

※平成 29 年度も開催を予定しておりますので、計画が決まりしだい住団連ホームページに掲載致します。

URL：<http://www.JUDANREN.or.jp>



平成 28 年度 産業廃棄物の適正処理 講習会 実施結果

	開催日	開催地・会場	参加者数
①	平成28年 5月13日	千葉県 千葉スカイウィンドウズ 東天紅	19
②	6月10日	東京都 UDXギャラリー	150
③	6月17日	神奈川県 TKPガーデンシティ 横浜	79
④	7月14日	大阪府 TKP大阪心斎橋 カンファレンスセンター	123
⑤	7月15日	愛知県 TKP名古屋栄 カンファレンスセンター	139
⑥	8月26日	埼玉県 ホテル ブリランテ武蔵野	90
⑦	10月7日	福島県 郡山ビューホテル アネックス	20
⑧	11月11日	宮城県 TKP仙台 カンファレンスセンター	19
⑨	11月22日	石川県 金沢都ホテル	25
⑩	12月2日	福岡県 ホテルセントラーゼ博多	29
⑪	平成29年 1月20日	広島県 ホテル広島 ガーデンパレス	49
⑫	2月3日	兵庫県 神戸三宮東急REIホテル	77
	合計		819名

◇第9回「住宅政策勉強会」開催される

住宅税制の抜本の見直しに向けた政策提言力を強化するために、住宅に関連する諸分野の識者を招いて定期的に勉強会を実施しています。

今年度第9回は3月29日（水）、慶応義塾大学経済学部直井道生准教授を講師にお招きし、「住宅ローン融資制度と家計行動・不動産価格」をテーマにご講演いただきました。

米国には州ごとに制度や実質的な求償権の実効性に違いがあり、リコース／ノン・リコースが混在しているというデータについて解説されました。ノン・リコース融資の場合、住宅価格の上昇期、下落期、回復期のいずれにおいても、価格変化率を（絶対値でみて）大きくし、担保物件の市場価値が残債を下回る（negative equity）と、家計は戦略的に債務不履行を選択するインセンティブが生じる。一方リコース型融資は価格指数の変動を小さくする効果を持ち、Negative equity の状況下でのデフォルトの確率を引き下げ、持ち家世帯の住み替え確率を引き下げる、といった日本では調査が困難である貴重な研究成果について公表されました。日本は米国と比べ相対的に低い転居性向があり、譲渡損失繰越控除制度等の政策的な誘因が存在している等の見解も示されました。

平成 29 年度も引き続き「住宅税制のあるべき姿を探る」をテーマに、概ね月 1 回の頻度で開催してまいります。



◇「第5回 環境行動意識 調査結果報告書」

「環境行動意識調査」は住団連 環境委員会の活動の一環をなすもので、会員団体の会員企業の環境影響への認識を継続的に把握することにより、住団連としての今後の環境活動の方向性を把握することを目的に、平成 10 年に第 1 回の環境調査を行い、今回で 5 回目の調査となります。

過去および今回の調査結果から言えますのは、意識の向上はみられるものの、住宅のライフサイクル全体を通じての環境配慮に対する意識は、まだ十分ではないことが判りました。

住団連としましては、住宅のライフサイクル全体についての環境意識について、普及啓発活動により一層取り組むことで、環境に対する意識・行動の更なる向上が可能と考えています。

調査結果報告書は、住団連ホームページ内、下記アドレスにてご覧いただけます。

<http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/index.html#chosa-others>

< 委員会活動 (2/16 ~ 3/15) >

【運営委員会】

◎第 256 回運営委員会 3月7日

【審議事項】

1. 専門委員会委員の推薦の件について
2. 平成 29 年度第 3 回理事会付議案件等に関する件

(審議事項)

- 第 1 号議案 平成 29 年度事業計画の件
 第 2 号議案 平成 29 年度収支予算の件
 第 3 号議案 新規会員の入会の件
 第 4 号議案 専門委員会の設置の件
 第 5 号議案 事務局長の委嘱の件

(報告事項)

- 第 1 号報告 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

【報告事項】

1. 第 5 回 環境意識 調査結果について
2. 第 28 回住生活月間中央イベント実施報告書について
3. 海外オーストラリア視察研修会の報告について
4. その他 ①平成 29 年度 第 1 四半期運営委員会開催日日程について

【政策委員会】

◎「住生活産業ビジョン」WG 2月24日

- ・「2030 年に、我々はどのような『暮らし』をつくっていききたいか」、メンバー全員のコンセンサスを得るための議論。特に、将来に向けての建築技能者の減少や高齢化への対処、住宅産業の海外進出・国際貢献をどう進めていくかについて意見の集約を図った。

3月14日

- ・博報堂:生活総合研究所の所長をお招きし、「みらい博 あしたのまちの 100 の風景」のテーマでご講演いただいた。「生活空間」と「人間関係」の変化に着目した 2025 年の「街の未来シナリオ」についてご説明いただいた後、住団連が考える 2030 年の日本と都市・住宅の可能性やあるべき姿についてメンバーでディスカッション。

◎住宅ストック研究会 2月23日

- ・「住宅ストックアンケート調査」の集計結果(速報)の報告。
- ・自民党「中古住宅市場活性化小(委)」に対しとりまとめた要望の報告。逆に、空き家の魅力向上に資する、業界の取り組み事例の報告要請。
- ・「新しいイメージの既存住宅の情報提供制度検討会」の進捗報告。
- ・2月15日の「リフォーム一体型ローン対策案説明会」について国交省(案)の補足説明。

◎IoT検討PT 3月6日
 ・藤沢SST視察会について

【専門委員会】

◎住宅性能向上委員会 2月17日

- ・住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
 - 1) H29 年度予算案の内容の他 6 項目の解説
- ・平成 29 年度委員会事業活動計画(案)について
- ・SWG1 及び SWG2 活動報告
- ・第 3 回住宅性能向上委員会議事要旨(案)について
- ・その他委員会報告・確認報告事項
 - 1) 省エネ基準合同会議(第 9 回)報告について他 4 項目の報告

◎住宅性能向上委員会 WG 1 2月20日

- ・床暖房評価改善要望(日本ガス協会との共同提案)について
- ・住宅省エネシステム検討委員会 住宅生産者等 SWG(第 3 回)について
- ・建築物省エネ法に基づく新住宅事業建築主プログラムについて
- ・ZEH 支援事業の事業運営スキーム内容について

◎住宅性能向上委員会 WG 2 2月28日

- ・2016 年度 中小工務店向け講習会を終えて
- ・2017 年度 中小工務店向け講習会に向けて
 - 1) 2016 年度に実施していない地域及び参加人数の多かった地域で、2016 年度と同様に、外皮基準を中心とした中小工務店向け講習会を実施検討
 - 2) テキスト作成の方向性の検討
- ・仕様基準としての一次エネルギー基準への対応方法の検討(次年度講習会実施検討)

◎建築規制合理化委員会 2月16日

- ・安藤国交省建築指導課建築物防災対策室長のご講演と意見交換(直近の建築行政について)
 - 1) 「熊本地震における建築物被害の原因分析えお行う委員会」報告書のポイント
 - 2) 糸魚川市における大規模火災に係る現地調査報告(速報)
- ・建設産業政策会議について報告
- ・建築規制合理化委員会 WG の活動について報告
 - 1) 建築確認の電子申請について
 - 2) 技術者の配置要件について
 - 3) 壁の防耐火仕様について
- ・平成 29 年度建築規制合理化委員会活動計画について審議し承認された。

◎建築規制合理化委員会 WG 2月27日

- ・電子申請および図書保存について(進め方につ

いて審議)

- 1) 申請、検査、図書保存、維持までの流れについて電子化する。
- 2) 出来ることから着手する。

3月6日

・壁の防耐火仕様に関する検討

- 1) 耐火構造等の外壁に表面材を張足す場合の火災安全性に関する研究について学会発表する。
- 2) 基盤促F6がまとまり今後は法制化となる。

◎基礎・地盤技術検討WG 2月20日

・平成29年度基礎・地盤技術検討WG活動計画について審議し承認された

・液状化に関する講習会について

- 1) 秋野弁護士のご講演の内容について審議
- 2) 委員による講演の内容について審議

◎住宅税制・金融小委員会 2月20日

・住宅税制のあり方 見直しに向けた方向性について

- 1) 分類整理した改定案の説明
- 2) 今後の議論の方向性について

3月2日

・住宅税制のあり方見直しに向けた方向性について

- 1) 改正案(消費税)について各委員より提出案の説明
- 2) 軽減税率、非課税、還付各案について議論

3月10日

・住宅税制のあり方見直しに向けた方向性について

- 1) 過去資料の検証
- 2) 改正案(消費税)について各委員より提出案の説明
- 3) 分割案(税負担レベル、メリット、デメリット等)について議論

◎国際交流委員会 2月26日

・海外(オーストラリア)視察研修会の開催

- 1) シドニー及びメルボルンにおいて住団連会員企業が展開している住宅プロジェクトの視察
- 2) オーストラリア最大の住宅業界団体HIAと意見交換会の実施(3月1日)

◎WG「まちなみ・み力創出研究会」 2月16日

・SWG1・「まちなみカラーサーベイ」の経過検証と方向性の確認
(林部長)

2月24日

・SWG2・稲毛でのサーベイ結果を基に各項目の検証

◎まちなみ環境委員会 3月9日

・国交省市街地住宅整備室 石坂室長による「戸建て住宅団地の現状と再生への取り組み」につ

いて

・積水化学工業(株) 事例紹介
アップタウン高田北・ハーモネートタウン陽光台 町内会

◎環境行動分科会 3月14日

・住宅・建築分野における合法木材等の流通及び利用の促進に関する法律に係るパブリックコメントについて⇒パブリックコメント資料内容について意見・情報交換。

・環境関連についてのご講話：清家 剛氏(東京大学大学院 新領域創成科学研究科 准教授)⇒「欧州における窓に関わる建材の再資源化システム」についてスライドを使用しながらお話いただき、その後、質疑応答、情報交換。

◎産業廃棄物分科会 3月3日

・第55回 建設マニフェスト販売センター 幹事会について⇒建設マニフェスト販売センターのH28年度12月までの販売実績を確認。H28年度の適正処理講習会 参加者数、開催に要した費用を確認。H28年度の産業廃棄物適正処理推進センター基金への出せん額について確認し意見交換。

・平成28年度 適正処理 講習会 アンケート結果ならびに来年度以降に向けた検討⇒広島、神戸会場のアンケート結果ならびにH28年度の講習会全体の参加者数等を確認し、平成29年度の講習会開催地について検討。

・優良認定業者の扱い及び産業廃棄物量の考え方について⇒委員提供の資料について意見交換。

・第8回 中央環境審議会循環型社会部会廃棄物処理制度専門委員会について⇒時間の関係で資料配付のみ。

・建設副産物物流のモニタリング検討ワーキング H28年度第1回WGについて⇒主査より資料の要点をご説明いただき、意見交換。

・平成29年2月21日開催：経団連 環境安全委員会 廃棄物・リサイクル部会について⇒廃棄物処理法の点検・見直しに係る12項目について検討、意見交換。

・産業廃棄物処理業経営塾OB会：平成28年度ワークショップ活動 成果発表会について⇒時間の関係で資料配付のみ。

・アスベスト処理に関する費用負担について⇒委員提供の資料について意見交換。

◎第6回 クリーンウッド法 施行対策検討WT

3月10日

・CW法 省令案等のパブリック・コメントについて⇒パブリックコメント資料内容について意見・情報交換を行い、住団連ならびに会員団体も提出する旨を確認。

・木材関連事業者の登録様式について⇒登録様式案の内容を確認、意見交換。

◇住団連より
発刊書籍のご案内

『JPRESS 住団連プレス』

4/14発刊予定

50円/部

(ご注文は100部単位となります。)

『平成29年度版 住宅と税金』

4/14発刊予定

360円/部

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

JUDANREN 住団連プレス
JPRESS

発行：(一社)住宅生産団体連合会
〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階
☎ 03(5275)7251 ☎ 03(5275)7257
発行人：小田 広昭

2017年
春号

- 賢いマイホーム計画で良質な住まいを!! ①
主な住宅取得支援策(新発編) ②③
減税、補助、融資などリフォームの支援策もさらに充実 ④

解説
住宅取得支援策の
上手な使い方

賢いマイホーム計画で
良質な住まいを!!

いよいよ2017年度がスタートしました。今年度も減税制度や補助制度などの住宅取得に関する様々な支援策が打ち出されました。マイホーム計画を進めるうえで、こうした住宅取得支援策を上手に活用することが大切です。そこで、賢いマイホーム計画を進めるために知っておきたい住宅取得支援策を紹介していきます。

◎住宅の性能などによって
支援策の内容が変わる

下の表は主な住宅取得支援策をまとめたものです。減税制度から補助制度、さらには融資制度など様々な支援策があることが分かります。

こうした支援策の多くは、より優れた性能を備えた住宅ほど、手厚い支援策を受けられる仕組みになっています。

例えば、住宅ローン減税制度では、長期優良住宅、もしくは低炭素住宅の認定を取得した住宅については、

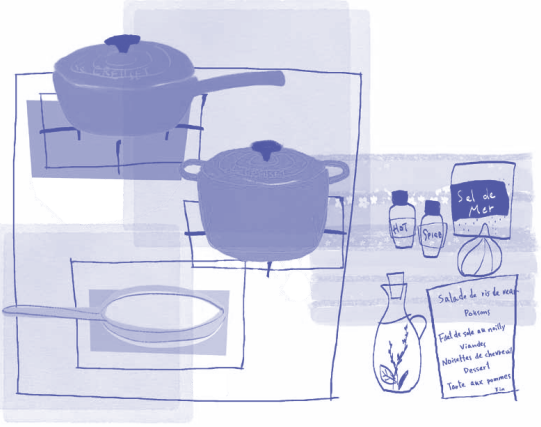
最大控除額が増える仕組みになっています。長期優良住宅とは、住宅をより長く大切に使うために、耐久性などの住宅性能について国が基準を定め、その基準をクリアした住宅を認定するものです。一方の低炭素住宅は、低炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネ性能などに関する基準を国が定めており、その基準をクリアした住宅を認定するのです。住宅ローン減税の最大控除額は、一般的な住宅では400万円(10年間合計)ですが、長期優良住宅と低炭素住宅の認定を取得した住宅では500万



円(10年間合計)となっています。「より良質な住宅ほど、手厚い支援を受けられる」という前提を踏まえて、支援策の内容を確認してください。

平成29年度版
住宅と税金

知って安心! 住まいづくりのポイント



一般社団法人
住宅生産団体連合会

A4サイズ・全74ページ

こんなにある!! 2017年度 主な住宅取得支援策(新発編)		
名称	概要	適用期限
住宅ローン減税 (住民税からの控除)	住宅ローンを利用して住宅を新たに取得した場合、年末のローン残高の一定割合を所得税から控除する制度。長期優良住宅又は低炭素住宅の認定を取得した住宅の場合、最大控除額は500万円。一般住宅は400万円。	2021年12月末
住宅ローン減税 (住民税からの控除)	住宅ローン減税について、所得税から控除しきれない分を住民税から控除する制度。その上限は年間13.65万円。	2021年12月末
認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に係る所得税控除 (投資型減税)	住宅ローンを組まずに自己資金によって長期優良住宅を建設した場合でも所得税の特別控除を受けられることができる。対象となるのは、長期優良住宅又は低炭素住宅の認定を取得した住宅。最大控除額は60万円。	2021年12月末
住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	父母・中親・祖父母などの直系親属から住宅取得のための資金として贈与を受けた場合、基礎控除額110万円にプラスして非課税となる制度。省エネ性能、耐震性能、バリアフリー性能のうち、いずれかの性能が一定の水準を満たしている住宅を取得する際には1,200万円まで非課税に。低炭素住宅の非課税性は700万円。消費税10%が適用される場合、質の高い住宅で3,000万円、一般住宅で2,500万円に非課税枠が拡充される予定。	2021年12月末
相続時精算課税制度の特例	住宅取得等資金として親・祖父母から贈与を受け、相続時精算課税を選択した場合に取り、2,500万円まで非課税となる。相続時精算課税とは、贈与を受けた時点でなく、相続時に合わせて贈与税を支払うもの。	2021年12月末
居住目的等の買換え等の場合の譲渡所得の特例措置	住宅などを住居(買換え)、または譲渡する際に住宅ローンが残っていた場合、その譲渡損失分を所得金額などから計算し控除することができる制度。これによって損失分が控除される。	2017年12月末
新築住宅の認定資産控除の減額	新築住宅を取得した場合、固定資産税を減額する制度。一般住宅の場合、3年間で2分の1(中高層は5年間で2分の1)、長期優良住宅の場合、5年間で2分の1(中高層は7年間で2分の1)減額する。	2018年3月末
不動産取得税の特例 (認定長期優良住宅)	不動産取得税の特例措置。一般住宅は課税標準を1坪につき1,200万円減額し、税率を本税率率4%から3%に軽減するが、長期優良住宅は課税標準を1,300万円減額し、税率を3%に軽減する。	2018年3月末
住宅用家屋の所有権の保存登記に係る特例措置 (認定長期優良住宅、認定低炭素住宅)	住宅用家屋の所有権の保存登記の税率を一般住宅特別の0.15%から、長期優良住宅と認定低炭素住宅では0.1%に引き下げる制度。移転登記の税率も0.3%から0.1%に引き下げた。ただし、戸建ての場合は移転登記は0.2%に引き下げる。	一般住宅: 2020年3月末 認定住宅: 2018年3月末
すまい給付金	消費税率の引上げ後に住宅を購入した人に対し、最大で30万円を給付する制度。所得水準に応じて給付額は変わる。消費税率が10%になる場合、2019年4月1日から最大給付額が50万円に引き上げられる。	2021年12月末
住宅ストック循環支援事業 (エコ住宅への建替え)	耐震性能の高い住宅をエコ住宅に建替える補助を行う。最大補助額は50万円。省エネ性能の違いによって補助額が変わる。	2017年6月(予定)
地域型住宅グリーン化事業	資材供給、設計、施工などの連携体制を構築し、地域型住宅を供給する事業に対する補助制度。長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法に基づいて省エネ性能が通常よりも高いと認定された住宅)を供給する場合、1戸当たり100万円を上限に補助額を支給。ゼロ・エネルギー住宅の場合の上限は165万円。加えて、主要構造部が地域材を利用すると20万円、三世帯同居のための設備などを設置すると30万円の加算される。	未定
太陽光発電の余剰電力買取制度	太陽光発電で発電した電力のうち、自家消費分を除いた余剰分を買い取る制度。2017年度の買取価格は、10kWh未満のシステムの場合、1kWh当たり28円。出力抑制装置の設置が求められる地域では同30円。	来年度以降は買取額が減額
エネファーム等導入支援補助金	家庭用燃料電池(エネファーム)に関する補助制度。基準価格と契約価格を認定し、機種の価格が契約価格以下の場合は補助対象となる。そのうえ基準価格以下の場合は補助額が上昇される。2017年度は団体分子形(PHEFC)が契約価格以下で5万円、基準価格以下で11万円、団体燃料電池(SOFC)が契約価格以下で8万円、基準価格以下で16万円の予定。	未定
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業	年間のエネルギー消費量がゼロである住宅を対象として補助を実施。2016年度の補助金額は定額で125万円(寒冷地特別外気調化仕様の場合は定額150万円)であったが、2017年度は75万円に減額の子定。	未定
【フラット35S】	省エネ、耐震、バリアフリー、耐久性・変換性という条件のうち、いずれかひとつの要件を満たす場合、長期固定金利の住宅ローンであるフラット35の金利を0.3%引き下げる制度。要求性能の水準が高いAプランは当初10年間、少し要求性能が低くなるBプランは当初5年間の金利を引き下げる。	予算額に達し次第終了
【フラット35】子育て支援型	若年子育て世帯による既存住宅の取得や、親世帯などとの同居・近居のための新築住宅・既存住宅の取得に対する支援策。フラット35の金利を当初5年間、0.25%引き下げる。ただし、(独)住宅金融支援機構と連携して取り組みを進める地方公共団体に限る。	予算額に達し次第終了

タブロイド判サイズ・全4ページ

※住団連ホームページ内、『出版物のご案内』フォームよりご注文下さい。

https://www.judanren.or.jp/cgi_files/publication/publication.asp