

平成30年度事業計画

1. 概況

日本経済は、堅調な海外景気や企業業績の改善を受けた設備投資需要の高まり等を背景に引き続き穏やかな景気回復が続いている。昨年10～12月期の実質GDP成長率(2次速報値)は0.4%(年率1.6%)と8四半期連続でプラスとなり、平成29年暦年の実質成長率は1.7%となった。

一方、住宅市場については、今なお持家の着工戸数に回復の兆しが見えないことに加え、消費税率引上げ以降も堅調に推移していた貸家の着工も昨年6月以降は前年割れが続いている。この結果、平成29年暦年の新設住宅着工戸数は昨年より少ない964,641戸、最新GDPの年率換算値(実質)は▲10.1%と大きく後退した。来年に予定されている消費税率再引上げについては、住宅投資の一時的な押し上げ要因になるものの、反動減まで含めれば負の影響が上回るとの経済分析もある。こうした中、安倍総理は2月20日の経済財政諮問会議において消費増税や東京五輪・パラリンピック後の需要の落ち込みに備える対策を検討するよう指示を行った。当連合会としても、消費税率再引上げを契機に民間住宅投資が今以上に落ち込み、良質な住宅ストックの整備に欠くことのできない既存住宅の建替え更新やリフォームが停滞することがないよう、引続き政府に対し万全の対策を求めていく必要がある。

我が国では人口は既に2008年に、世帯数は2019年にピークに達し、医療制度の充実等を背景とする寿命の延伸と相俟って超高齢社会へと急速に移行しつつある。このような超高齢社会に対応した医療・福祉環境の構築は確かに喫緊の政策課題であるものの、そのための税負担や保険料負担の増大が国民の可処分所得を縮小し、住宅の取得や適切な維持管理を一層困難にすることが予想される。また、急速に進む大工技能者の減少と高齢化により、大工技能の継承が適切に行われず、良質な住宅ストックの整備やリフォーム等の維持管理に深刻な影響を及ぼすことが懸念される状況にある。さらに、世帯数の減少等に伴う空家の増加や郊外住宅地の空洞化は、各地で住環境の悪化やコミュニティーの弱体化等の社会問題を招いており、その対応が大きな行政課題となっている。

一昨年4月に発生した熊本地震では未だ4万人を超える被災者が仮設住宅での生活を続ける中、2月9日には政府の地震調査研究推進本部が「マグニチュード8～9級の南海トラフ地震が30年以内に発生する確率が70～80%に高まった」との発表を行った。国土交通省によると居住世帯のある既存住宅のうち約900万戸は耐震性に問題があるとされており、早急な対応が課題となっている。

一昨年11月のパリ協定発効から1年余が経過し、我が国は「2030年までに2013年比で26%削減」との温室効果ガス削減目標の達成に向け、各分野での取組みを本格化しなければならない状況にある。家庭部門については39.3%削減という更に高い目標が掲げられており、これを達成するため地球温暖化対策計画(H28.5閣議決定)にはZEHの推進や既存住宅の断熱改修の促進等の対策が掲げられているが、いずれの取組みもやっと緒に就いた段階であり、今後の飛躍的な推進が課題となっている。また、我が国の進んだ環境技術やプレハブ技術は発展途上国のみならずドイツ等の環境先進諸国からも注目されており、諸外国への情報提供や技術支援等の取組みが期待されている。

このような状況の中、昨年12月14日に平成30年度与党税制改正大綱が取りまとめられ、当連合会が要望していた「新築住宅に係る固定資産税の減額措置」等の特例措置の延長により現在の住宅取得環境が維持されるとともに、「買取再販に係る特例措置の拡充」等により既存住宅流通に関する税制措置についても若干の充実が図られた。一方、住宅に係る消費税対策については特段の言及はなかったが、デフレ脱却・経済再生に関し考慮すべき課題として「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、これまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向等を踏まえ、必要な対応を検討する」と記述された。当連合会は引き続き住宅市場動向に関する最新の情報を関係各方面に的確に発信するとともに、必要な対策が適時適切に実施されるよう全会員が一丸となって要望活動を活発に展開する必要がある。

また、消費税率がやがては10%を超えて引上げられる可能性も視野に入れつつ、本格的なストック型社会を構築するための住宅税制のあるべき姿について引き続き検討を行い、その実現に向けた各方面への積極的な働きかけを継続する必要がある。

昨年末に編成された平成30年度予算案では、当連合会が国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携による住宅省CO2推進施策の拡充を強く要望したことに対し、3省が役割分担しながらZEHの整備推進に取り組むための補助制度の整理・充実が図られたが、予算規模や民間の住宅投資行動を踏まえた運用改善等については十分とは言えず、さらなる充実と改善を求めていく必要がある。

一方、既存住宅流通市場の拡大と活性化を目的に、安心R住宅制度に係る告示が昨年11月に公布され、今年4月にはロゴマークの使用が開始されることとなっている。当連合会は同制度の設計段階から国土交通省に意見・提案を行い、当連合会会員の大手ハウスメーカーによる(一社)優良ストック住宅推進協議会が第1号の事業者団体として登録された。さらに、同じく4月には改正宅建業法が全面施行され、既存住宅売買時におけるインスペクションの活用促進により、売主・買主が共に安心して取引できる環境整備が進むことが期待される。

一昨年、政府はIoTやAI等の活用により製造業の生産性が向上し、様々な社会問題が解決された社会(Society5.0)の構築を目指した新しい科学技術基本計画を策定・発表した。IoT、AI、自動運転技術等の先進技術は社会の在り様を変革させ、住宅の機能や暮らし方にも大きな変化をもたらすことが予想されることから、住宅業界においても国民の住生活の更なる向上に向けてこれら先進技術の活用に積極的に取り組む必要がある。

当連合会では、人口減少、地球環境、技術革新等、住宅産業を取巻く環境が大きく変化していく中で住生活産業界が進むべき道筋を探ることを目的に、政策委員会の下にWGを設置し「住生活産業ビジョン」の検討を行ってきた。同WGでの検討成果も踏まえ、平成30年度は以下の重点項目を中心に其々の課題に取り組み、国民の豊かな住生活の実現と我が国の持続的な成長に貢献していくとともに、政府に対する積極的な政策提言を展開していくこととする。

2. 重点項目

(1) 国民の豊かな住生活を実現するための税・財政・金融制度の構築

豊かな住生活を実現するためには、豊かな緑に囲まれ、子育てや高齢者の暮らしに配慮した美しく安全な街、多様な世代による活力あるコミュニティ、様々な居住ニーズに対応した良質な住宅ストックが整った住環境が重要であり、このような住環境の整備が促進される仕組みづくりを政府に対し要望する。

特に住宅ストックについては、建替え更新やリフォームが適時適切に行われることにより、住宅ストック全体の性能品質の維持向上が図られ、将来世代へと引き継がれていくことが重要である。このため、良質な住宅ストックの整備・維持管理のための民間住宅投資が安定的・継続的に行われる税・財政・金融制度の在り方を検討するとともに、その構築を政府に対し強く要望する。また、民間住宅投資は内需の中核をなすものであり、景気回復と強い経済実現の観点からも旺盛な民間住宅投資を誘導する環境整備を政府に対し強く要望する。

(2) 消費税率の再引上げによる住宅市場への負の影響回避

平成26年4月（請負契約は平成25年9月）に実施された消費税率8%への引上げに際しては、大規模な反動減対策が実施されたにもかかわらず、持家を中心に大規模な駆け込みと反動減が発生し、その後も回復することなく市場が縮小した。平成27年1月に実施された相続税強化を背景に貸家の着工が急増したことから、総住宅着工戸数だけを見ると住宅市場は消費税率引上げによる落込みから回復した観があるが、持家は未だ回復の兆しが見えず、貸家も昨年の夏以降は減少傾向にあることから、消費税率10%への再引上げによって住宅市場が更に縮小することがないよう、政府に対し万全の対策の実施を要望する。

また、長期的には10%を超える税率への引き上げも予想されることから、恒久的な負担軽減措置の実現についても引き続き政府し要望活動を展開する。

(3) 良質な住宅ストックの整備

① 長期優良住宅やZEH等の良質な住宅ストック整備

良質な住宅ストック整備に向けた国民啓発を行い、長期優良住宅やZEH等の整備を推進するとともに、これらの一層の整備促進を図るため税制・財政・金融上の措置及び建築規制等の合理化に関する政策提言・要望活動を展開する。

② リフォーム・リノベーションによる既存ストックの性能品質の向上

既存住宅ストックのリフォーム・リノベーションを推進し、耐震性、省エネ性、バリアフリー性等の向上を図るとともに、リフォーム・リノベーション投資の拡大・活性化を図るため税制・財政・金融上の措置及び建築規制等の合理化に関する政策提言・要望活動を展開する。

③ 住宅生産技術の向上

中小零細事業者も含む全ての住宅生産者が長期優良住宅やZEHの整備、省エネリフォーム等を適切に推進できるよう、これらに関する技術情報や知見の周知・普及を図り、住宅業界全体の住宅生産技術の向上を図る。

(4)既存住宅流通市場の活性化

インスペクション、性能表示制度、保険・保証制度、履歴情報の蓄積・活用等の既存住宅流通に係る各種制度の普及に取り組むとともに、(一社)優良ストック住宅推進協議会と連携して既存住宅の性能品質や維持管理状態等を適切に反映した既存住宅の査定方式や安心R住宅制度の普及に取り組む。また、既存住宅流通市場の拡大活性化方策について検討を行い、その実現を政府に対し要望する。

3. 活動計画

(1)政策委員会の活動計画

①政策提言

政策委員会の下に設置されたPTやWG等における調査研究の成果、専門委員会における検討成果等を基に、住宅及び住生活の向上に関する各種の政策提言を行うとともに、広く国民に対する情報発信・啓発活動を展開する。また、関係団体と連携して政府及び関係省庁等への活発な要望活動を展開する。

ア) 住生活産業ビジョン

昨年度までの住生活産業ビジョンWGにおける検討成果を基に、国民の豊かな住生活の持続的な維持・発展を図るために住生活産業界が取り組むべき道筋と併せ、国に求められる取組みを政策提言として取りまとめ、今年度の総会開催時に公表する。

イ) 消費税率再引き上げに備えた住宅市場縮小抑止対策

来年度の消費税率10%への再引き上げによる民間住宅投資の更なる縮小により、景気低迷が発生し、豊かな住生活の実現が遅延することがないよう、骨太方針の作成や税制・予算の要求・編成等のスケジュールを注視しつつ、必要な住宅市場縮小抑止対策を検討し、その実施を政府に対し要望する。

ウ) 平成31年度住宅関係税制改正・予算要望

国民の豊かな住生活の持続的な維持・発展、住宅・住生活に関する現下の課題解決を図るため、関係各団体の意向も把握しながら平成31年度の住宅関係税制改正及び予算に関する要望事項を取りまとめ、その実現を政府・関係省庁に要望する。

エ) 住宅税制の抜本見直し

国が進める「良質な住宅を整備して、適切に維持管理し、長く使う」本格的なストック型社会に相応しい住宅税制の在り方を検討し、広く国民への普及啓発を図るとともに、実現に向けた要望活動を展開する。

オ) 平成31年度建築規制等合理化要望

既存住宅ストックの建替え更新やリフォームによる良質な住宅ストックの整備が円滑に進むよう、建築規制等の整理合理化案を検討・整理し、関係省庁にその実現を要望する。

②成熟社会居住研究会

ア) サービス付き高齢者向け住宅制度に関する調査・研究

国交省・厚労省が設置した懇談会におけるフォローアップを踏まえ、同住宅の供給・運営に関す

る課題と対策について調査・検討を行い、政策提言に反映する。

- ・ 同住宅の供給・運営等に関して、現場で発生している問題と対策についての調査・検討
- ・ 会員各社が運営する同住宅に関する情報収集
- ・ 会員企業の高齢者施設運営にあたっての問題点の抽出及び改善策の検討
- ・ 海外における高齢者施設の運営や政策等に関する情報の収集及び会員への提供

イ) 郊外住宅団地(オールドタウン)活性化に関する調査・研究

各地で課題となっているオールドタウン活性化対策について調査・検討を行い、得られた知見を情報発信するとともに、政策提言に反映する。

ウ) 活動成果の会員への提供

- ・ 調査・研究成果のホームページ等を通じた発信
- ・ 外部識者による講演会の実施

③広報戦略検討PT

当連合会の情報発信力を強化することにより、会員の情報共有、国民啓発、政策提言や施策要望の実現性の向上を図るため、広報戦略を検討し、実施する。

- ア) 会員への情報発信、良質な住宅ストック整備等に関する国民啓発、政策提言への共感の獲得等を図るための広報戦略の検討
- イ) 機関誌及びホームページの改訂
- ウ) マスコミとの情報交換会の実施

④住宅政策勉強会

新築市場、リフォーム市場、既存住宅流通市場を拡大活性化し、質の高い住宅ストックの形成を促進するための住宅税制のあるべき姿について、概ね月1回の頻度で有識者を招いて討議を行い、当連合会の政策提言力の強化を図る。

(2)専門委員会の活動計画

①住宅性能向上委員会

- ア) 新築住宅の「省エネ義務化」、「長期優良住宅化」に関する施策の検討
- イ) 省エネ住宅ストックの整備促進に関する各種の取り組み
- ウ) 住宅性能に関する諸制度の合理化方策の検討
- エ) IoT等先進技術活用(HEMS機能充実、ビッグデータ活用等)に関する検討
- オ) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

②消費者制度検討委員会

- ア) 住宅関連の消費者問題及びその対策に関する調査・研究
- イ) 民法及び消費者関連法令の改正動向に関する情報収集・対策の検討
- ウ) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

③環境委員会

- ア) パリ協定に基づく温室効果ガス削減目標の達成に向けた普及啓発
- イ) 水、大気、化学物質等のリスク情報に関する対応及び情報発信
- ウ) 合法木材の利用推進に関する普及啓発

- エ) 建設廃棄物のリサイクルと適正処理推進に関する講習会の実施
- オ) 環境関連法令の改正等に関する調査・研究等
- カ) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

④建築規制合理化委員会

- ア) 住宅・建築関係法規制に関する情報収集、規制合理化案の検討
- イ) 建設業法規制に関する情報収集、規制合理化案の検討
- ウ) 住宅にふさわしい法規制のあり方の検討
- エ) 住宅における基礎・地盤技術の向上に関する情報収集、課題の検討
- オ) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

⑤住宅税制・金融委員会

- ア) 社会情勢の変化に対応した住宅税制への抜本的見直し案の検討
- イ) 消費税率10%引上げによる住宅市場縮小抑止方策の検討
- ウ) 平成31年度住宅・土地関連税制改正・予算要望の検討
- エ) 会員及び国民への住宅税制関連情報の提供
- オ) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

⑥国際交流委員会

- ア) IHA(国際住宅協会)活動
- イ) 海外視察研修会の企画・実施
- ウ) 海外の住宅関係団体との交流・情報交換
- エ) 会員企業の海外進出状況に関する情報収集
- オ) 活動成果等に関する情報提供

⑦工事CS・安全委員会

- ア) 住宅建設における安全衛生に関する情報収集等
- イ) 低層住宅建築工事における労働災害発生状況の調査等
- ウ) 社会保険加入の普及啓発
- エ) フルハーネス型安全帯の導入促進
- オ) 建築現場の作業環境改善策の検討
- カ) 建設キャリアアップシステムへの住宅業界の意見反映
- キ) 働き方改革に関する検討
- ク) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

⑧まちなみ環境委員会

- ア) 色彩と住宅地の景観に関する調査・研究
- イ) まちの個性の定量化に関する調査・研究
- ウ) (仮称)住宅地整備ガイドラインの作成
- エ) まちなみ整備に関する問題点の把握及び改善策の検討
- オ) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

⑨住宅ストック委員会

- ア) 住宅ストックのリフォーム・リノベーションの拡大、流通市場の拡大・活性化に関する調査・検討
- イ) 住宅ストックに係る関連データの収集・整理及び関連施策の効果分析
- ウ) 活動成果等に関する情報提供及び政策要望

(3)その他の調査活動計画

①住宅景況感調査

企業会員等の経営者を対象に四半期毎に調査を実施し、調査結果を公表するとともに、政策提言や税制改正・予算要望等の基礎資料として活用。

②住宅業況調査

企業会員等の現場営業責任者を対象に四半期毎に調査を実施し、調査結果を公表するとともに、政策提言や税制改正・予算要望等の基礎資料として活用。

③2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査

企業会員及び団体会員傘下の企業を対象に、2017年度に請負契約を締結した顧客の実態調査を実施し、調査結果を公表するとともに、政策提言や税制改正・予算要望等の基礎資料として活用。なお、2018年度調査より建替えの定義の統一化を予定。

④受注動向調査

大手ハウスメーカー大手9社、大手賃貸住宅メーカー2社を対象に毎月の受注動向を調査し、政策提言や税制改正・予算要望等の基礎資料として活用。

(4)広報等事業

当連合会の活動や政策提言等を広く情報発信し、各界各層への周知と理解獲得を図る。

- ア) (仮称)住団連レポートの発行
- イ) 機関誌「住団連」の発行(毎月)
- ウ) 住団連ホームページ等を通じた情報発信

(5)住生活月間中央イベントの開催支援

国民に広く住宅・住環境・住まい方に関する情報を提供し、住意識の向上を図ること等を目的に設立された「住生活月間中央イベント実行委員会」に参画し、同イベントの開催を支援する。

- ア) 栃木県でのテーマ展示及び記念式典等のイベントの企画・開催
- イ) 住宅・住まいWEBによる住宅・住環境・住まい方に関する情報提供・啓発
- ウ) 全国住宅展示場・ショールーム等における統一キャンペーンの企画・実施
- エ) 住宅事業者向けセミナー・消費者向けのセミナーの企画・実施
- オ) 第14回「家やまちの絵本」コンクールの企画・実施
- カ) 住団連ホームページ内「家やまちの絵本」コンクールの掲載データ作成
- キ) 節目としての第30回住生活月間を広く周知するための方策の検討及び実施

(6)子ども霞が関見学デー実施への協力

国土交通省が参画する「子ども霞が関見学デー」の企画・開催を支援する。