

# 平成27年度事業計画

## 平成27年度活動計画の重点事項

### 【概況】

我が国の景気は、政府による経済政策（アベノミクス）により、長年続いたデフレからの脱却に向け緩やかに回復しつつあるが、昨年4月に実施された消費税率の引上げによる影響でGDPは2四半期連続でマイナスとなった。特に住宅投資は3四半期連続でマイナスとなりGDPを押し下げる要因となった。また、円安を背景として輸出関連企業が利益を拡大する半面、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ず、景気回復にはばらつきが見られる。

住宅市場においては、今年1月からの相続税強化が賃貸住宅の着工押し上げ要因となったものの、消費税率引上げにより国民の住宅取得マインドが急速に低下し、平成26年の住宅着工総戸数は前年比9%減の89.2万戸、持家は19.6%減と大幅に減少した。

このような状況を受け、政府は消費税率10%への引上げを1年半延期するとともに、3.5兆円規模の補正予算を編成して「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」を実施することを決定し、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35Sの金利引下げ幅の拡大」、「エネファームや定置用リチウムイオン蓄電池の導入支援」等の対策が盛り込まれた。さらに平成27年度税制改正大綱では「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度の拡充」等が決定された。これらはいずれも住宅生産団体連合会が緊急経済対策としての実施を要望してきたものであり、再三にわたる要望活動の成果であると評価することができる。

一方、消費税軽減税率については、税率10%への引上げが延期されたことを受け、平成27年度税制改正大綱においては「関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入する。平成29年度からの導入を目指して、対象品目、区分経理、安定財源等について、早急に具体的な検討を行う。」とされ、引き続き与党税制調査会において検討が継続されることとなった。

平成27年度国土交通省住宅局関係予算（案）では、東日本大震災からの復興を加速させるとともに、「安全な住まい・まちづくり」、「暮らしの安全確保」、「少子化・人口減少に対応した地方創生施策の推進」、「優良な住宅ストック形成と活用促進による住宅市場の活性化」の4つの分野について重点的に取り組むとされており、いずれの分野においても住宅産業界が果たすべき役割は非常に大きく重要である。住宅生産団体連合会は東日本大震災の被災者の住宅再建や災害公営住宅の整備に対し引き続き支援に取り組むとともに、これら4分野の施策について行政その他の関係団体等と連携・協力しながら積極的に取り組む必要がある。

さらに、我が国が直面する「環境・エネルギー」、「少子・高齢化」、「国土強靱化」、「地方創生」等の課題や「本格的なストック型社会の構築」、「都市のコンパクト化」等の住宅政策・都市政策上の課題の解決に向け、住宅生産団体連合会は住宅の質の向上のための調査研究や技術開発、スマートウェルネス住宅やスマートウェルネスシティの整備、リフォーム市場や既存住宅流通市場の活性化等に取り組むとともに、これらの取り組みが円滑に行われるための税制、金融、財政措置及び建築規制等のあり方について検討し、政策提言や要望活動を行なう必要がある。

以上の点を踏まえ、平成27年度は以下の重点項目を中心に政策委員会及び各専門委員会において諸課題に取り組むとともに、政府等に対し積極的な提言活動等を展開することとする。

## 【重点項目】

### 1. 安全・安心な暮らしの実現に向けた取組み

南海トラフ地震や首都圏直下型地震等の発生が予想される中、事前防災・減災の観点から住宅の耐震化や市街地の不燃化は喫緊の課題であるが、今なお既存ストックには耐震性が低いものが多数含まれており、国土交通省は2020年までに耐震化率95%の達成を目標に関係施策を推進している。さらに大災害発生後も長期間にわたって自律的に安心・安全な生活を続けられるレジリエンス住宅の開発も課題となっている。

また、住宅内での転倒・骨折やヒートショックは疾病発症や要介護化の原因となっており、住宅ストックのバリアフリー化や高断熱化を推進することも安全・安心な暮らしを実現するための重要な課題となっている。

このため、住宅生産団体連合会は、住宅ストックの耐震性、断熱性、バリアフリー性の向上を図るための関連技術の研究開発を行うとともに、建替えやリフォームによる性能向上を促進するための税制・金融制度及び建築規制等の検討を行い、政府等に対し必要な施策の実施を要望する。

また、超高齢社会の到来に備えサービス付き高齢者向け賃貸住宅の整備を進めるとともに、高齢者、障害者、子育て世代等の多様な世帯が交流し、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やスマートウェルネスシティ等の先導的な住まいづくりを推進する。

さらに、東日本大震災からの一日も早い復興のため、被災者の住宅の再建や災害公営住宅の整備について引き続き支援を行う。

### 2. 持続可能な低炭素・循環型社会の実現に向けた取組み

持続可能な社会の実現に向けて、温暖化ガスの削減は重要な課題である。特に増加傾向にある家庭部門での二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)排出量の削減は住宅業界が全力を挙げて取り組むべき課題であり、これまでも住宅の高断熱化や省エネ・創エネ・蓄エネ化、HEMSによるエネルギーの見える化を推進して、CO<sub>2</sub>排出量の削減に努力してきた。

国土交通省はエネルギー基本計画に基づき、2020年には住宅に対する省エネルギー基準の適合義務化、2030年には新築住宅の平均でZEH(ネット・ゼロ・エネルギー住宅)の実現、2050年には全新築住宅でZEHの実現、最終的にはLCCM(ライフサイクル・カーボン・マイナス住宅)の実現を目指している。住宅生産団体連合会は、これらの目標の実現に向けた技術的課題や制度的課題の解決に取り組むとともに、ZEHの普及促進を図る。さらに、ZEH等の省エネ性の高い住宅を取得しやすい環境づくりに向け、関係団体と連携を図りながら政府等に対し支援策の充実を要望する。

### 3. 本格的なストック型社会の実現に向けた取組み

国民の豊かな住生活を実現するために、質の高い住宅ストックが適切に維持管理され、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を入手できる既存住宅流通市場が整備されたストック型社会を構築する必要がある。国土交通省は長期優良住宅の一層の普及を図るため、新設住宅に加え既存住宅の長期優良住宅化の促進に力を入れるとともに、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルを開催して中古住宅市場の拡大・活性化の推進に取り組んでいる。

住宅生産団体連合会は、質の高い住宅ストックの形成に向け、引き続き長期優良住宅の整備や住宅性能表示制度の活用に積極的に取り組み、中小事業者の技術力の向上、消費者への制度普及を図る。さらに、既存住宅の長期優良住宅化の円滑な推進に向けた技術開発を行うとともに、建築規制等に関する課題について検討を行い、政府等に対し政策提言を行う。

また、中古住宅市場の拡大・活性化に向け、インスペクション制度や住宅履歴情報の活用、優良住宅ストック推進協議会との連携による新たな中古住宅鑑定評価手法の普及を推進する。

#### 4. 住生活の向上と経済の健全な発展のための税制・金融制度の構築に向けた取組み

人口減少、超高齢社会の到来、環境・エネルギー問題の深刻化等、住宅を取り巻く経済社会環境は大きく変化している。このような中において住宅は欠くことのできない国民生活の基盤であり、国民が安心して住宅を取得できる環境の整備は重要な課題である。また、住宅投資は経済や雇用への波及が大きいことから、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住宅税制や住宅金融を活用した市場の環境整備が重要である。

このため、住宅生産団体連合会は、経済社会が大きく変化する中での住宅や住宅産業のあるべき姿を踏まえ、住生活の向上に向けた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に必要な住宅税制・金融について調査・研究し、政府等に対してこれらの充実強化を要望する。

消費税については、8%への税率引上げに際し「ローン減税の拡充」、「すまい給付金の創設」等の対策が講じられたにもかかわらず想定を超える反動減が長期にわたって継続したことから、平成26年度補正予算が編成され「省エネ住宅ポイント制度の創設」、「フラット35Sの金利引下げ幅の拡大」、「エネファームや定置用リチウムイオン蓄電池の導入支援」等の対策が盛り込まれるとともに、税制については「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度の拡充」等が実施されることとなった。住宅生産団体連合会は、これらの景気対策の周知・活用を図るとともに、各対策の効果を検証し、今後の活動に繋げていく。

消費税軽減税率については、平成27年度税制改正大綱において「関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入する。平成29年度からの導入を目指して、対象品目、区分経理、安定財源等について、早急に具体的な検討を行う。」とされたことを受け、与党の軽減税率制度検討委員会が設置され、今秋を目途に検討が進められている。今後の社会保障費の増大により消費税率がやがては欧米先進諸国並みの水準に上げられることが想定される中、住宅生産団体連合会は、時限的な駆け込み反動減対策ではない恒久的な負担軽減対策の実現を目指して、関係諸団体と緊密に連携しながら住宅への軽減税率の適用等の軽減措置を政府等に対し強く要望していく。

また、要望活動と並行して、国民に向けた広報・啓発活動を通じて恒久的軽減措置の実現に向けた世論の形成を進める。

### 1. 政策委員会活動計画

人口減少、超高齢社会の到来、環境・エネルギー問題の深刻化等、我が国の経済社会状況が大きく変化し、経済再興、地方創生、安全・安心の確保、国土強靱化、持続可能な社会の実現等様々な課題への対応を迫られる中で、住宅産業界の果たす役割は多様化・高度化している。

政策委員会は、住宅産業界がこれらの諸課題に的確に対応して、国民の豊かな住生活を実現するとともに我が国経済の健全な成長を支えることができるよう、必要な調査研究を行い、その成果をもとに政府等に対し政策提言活動や要望活動を展開する。

#### (1) 社会経済情勢の変化に対応した住宅産業界のあるべき姿の検討

平成28年度は住生活基本計画の見直しが予定されており、平成27年度において国土交通省では住宅やまちづくりについて様々な視点からの検討が行われることが想定される。住宅生産団体連合会においても、住宅産業界を代表する団体として現下の社会経済情勢を踏まえた住宅政策上の課題、住宅産業界の果たすべき役割やあるべき姿等について検討を行い、住生活基本計画の見直しを支援する。

## (2) 平成28年度住宅土地関連税制改正・予算要望

住宅市場の動向、住宅政策の課題、住宅取得環境などを調査・検証し、平成28年度税制改正・予算に関する会員団体及び会員企業の要望を取りまとめ、要望活動を実施する。

また、平成26年度補正予算により実施される「省エネ住宅ポイント制度の創設」、「フラット35Sの金利引下げ幅の拡大」、「エネファームや定置用リチウムイオン蓄電池の導入支援」等の景気対策及び「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度の拡充」の効果を随時検証し、要望活動に反映させる。

## (3) 住宅に対する恒久的な消費税軽減措置の実現に向けた調査研究及び要望活動

消費税軽減税率については、平成27年度税制改正大綱において「関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入する。平成29年度からの導入を目指して、対象品目、区分経理、安定財源等について、早急に具体的な検討を行う。」とされた。今年1月には与党の軽減税率制度検討委員会が設置され、今秋の大綱策定を目指して、品目と税率、経理方法及び財源についての検討を進めている。

このような状況を踏まえ、住宅生産団体連合会は、恒久的な消費税軽減措置に関する調査研究、諸外国における消費税制度等をはじめとする関連情報の国民への周知・啓発、住宅関係諸団体と密接な連携による要望活動の展開等、様々な活動を実施する。

## (4) 東京大学大学院経済学研究科・日本経済国際共同研究センターとの連携

東京大学大学院との住宅政策プロジェクトと連携し、学識経験者などのオピニオンリーダーとの意見交換、連携成果の発表、様々な機会を捉えたオピニオンリーダーの意見表明などの活動を通じて住宅産業の地位向上及び政策の共有化などによる世論形成を進めていく。

## (5) 平成27年度東京大学経済学部講義

次代を担う若者に住宅産業の実情や課題を正しく理解してもらうため、東京大学経済学部の授業科目として産業事情「住宅産業」を実施(9月～12月)し、住宅産業の変遷、住宅事情、住宅市場、住宅政策、住宅市場、住宅投資、工法・技術開発、住宅金融・住宅税制、環境・エネルギー問題や少子高齢化等の課題への対応、住宅部品、消費者保護、企業戦略等の住宅産業に関する幅広いテーマについて講義を行う。

## (6) 成熟社会居住研究会

サービス付き高齢者向け住宅の入居希望者のニーズを把握しつつ、供給事業者として更なる質的向上策の検討をおこなう。

また、郊外住宅団地の活性化に取り組む先導的事例を収集して要因を分析し、得られた知見を会員企業・団体間で共有し、活用する。

## 2. 専門委員会活動計画

### (1) 住宅性能向上委員会

① 低炭素社会の実現に向けた住宅性能向上と長期優良住宅化に係る政策の周知及び展開

- ・ 今後の住宅の省エネルギー対策に関する工程表に基づく省エネ基準適合義務化を見据えた取組み(中小工務店・大工の実態調査と意見要望の取りまとめ)
- ・ 一次エネルギー消費量の表示方法の周知と普及推進
- ・ 平成25年省エネ基準及び住宅性能評価の温熱環境・エネルギー消費量の計算・申請の合理化のための活動

②良質な住宅ストックの形成のための長期優良住宅化リフォームの普及推進に向けた政策の周知及び展開

- ・ 長期優良化住宅リフォームに係る基準策定と告示化に関する意見要望の検討
- ・ 既存住宅における住宅性能表示制度の基準策定と告示化に関する意見要望の検討
- ・ 長期優良住宅化リフォーム推進事業、省エネ住宅ポイント制度等の補助事業の周知及び展開

③住宅の性能向上に係る情報収集

- ・ 住生活基本計画の見直しに向けた住宅性能向上の方向性の検討
- ・ 各省庁の住宅省エネ施策のに関する情報収集(省エネ小委員会等各委員会への参画)

## (2)消費者制度検討委員会

①住宅関連の消費者問題に係る法令及び事例の研究、関連情報の交換と周知

- ・ 住宅に関する顧客対応事例の研究及び情報共有
- ・ 各種法令制度の消費者への訴求事例研究と情報共有
- ・ 住宅生産に係るコンプライアンス関連事例の研究
- ・ 住宅における消費者問題対応の事例紹介(住宅リフォーム紛争処理支援センター、ベターリビング、その他関連団体)

②住宅の長寿命化リフォームに係る市場動向や政策情報の展開及び周知

- ・ 国における既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討状況の把握及び関連情報の周知
- ・ 住宅生産に係るコンプライアンス関連情報の提供(電力買取制度特措法一部改正後の状況・消費者庁消費者安全対策情報他)

## (3)環境委員会

①「低炭素社会実行計画」のフォローアップ

②CO<sub>2</sub>削減目標実現のための方策の検討及び普及啓発

③住宅業界における温暖化対策の推進

④住まい手に対する環境負荷低減についての普及啓発

⑤既存住宅の温熱環境改善に係わる普及啓発

⑥建設廃棄物のリサイクルと適正処理推進に向けた方策検討及び普及啓発

⑦環境リスク(化学物質、自然環境の改変行為、温室効果ガスの増大等)に係わる事柄への対応

## (4)建築規制合理化委員会

①建築基準法等の住宅・建築関係法規制に関する情報の収集、規制合理化の検討及び提言

- ・ 過年度の規制合理化要望事項のフォローアップ(平成23～26年度に要望した27項目)
- ・ 平成27年度建築規制合理化要望事項の取りまとめ及び国土交通省への提言
- ・ 平成28年度建築規制合理化要望項目に関する意見集約及び審議
- ・ 改正建築基準法及び改正建築士法に対する各団体の意見聴取及び対応方策の検討
- ・ 小規模建築物の増改築に関する建築確認申請の手引きの改訂
- ・ 国土強靱化推進のためのレジリエンスジャパン推進協議会への協力

②住宅における基礎・地盤技術の向上と推進、及び情報収集・検討と提言

- ・ 『住宅性能表示制度における「液状化に関する参考情報の提供」に関する手引き』の作成・普及

(5) 住宅税制・金融委員会

- ①平成28年度住宅・土地関連税制改正・予算要事項の検討
- ②住宅に係る恒久的な消費税軽減方策の検討
- ③住宅産業・住宅市場に関する調査・分析及び課題の検討
- ④住宅関連税制等の住宅対策の効果の調査分析
- ⑤会員及び消費者に対する住宅税制改正事項等の周知

(6) 住情報委員会

- ①住団連 Web サイトの企画・運営
- ②第11回「家やまちの絵本」コンクールの企画・実施
- ③住教育モデル授業の企画・実施

(7) 国際交流委員会

- ①2016年NAHB国際住宅展視察会の企画・開催
- ②2016年IHA年次総会等への参加
- ③IHA加盟国との住宅関連情報の交換

(8) 工事CS・安全委員会

- ①住宅建設工事、リフォーム工事における安全衛生及びCSの普及啓発
- ②労働災害発生状況の調査・分析
- ③現場技能者の育成及び確保に関する調査・検討
- ④住宅生産関連企業に対する社会保険の普及・啓発及び加入促進

(9) まちなみ環境委員会

- ①「わがまちデザインガイド製作ノート」の改訂
- ②住民主体の景観・まちづくり活動に関する先進事例の収集
- ③景観・まちづくり活動の推奨事例に関する情報発信と普及・啓発

(10) 石綿対策特別委員会

- ①石綿に係わる動向の常時監視

### 3. 各種調査活動計画

住宅市場の動向に関する以下の調査を毎年継続的に実施し、調査結果を広く公表するとともに関係方面に対し情報提供を行う。

(1) 経営者の住宅景況感調査

住宅生産団体連合会の会員企業等について、経営者の住宅景況感調査を年4回(1月、4月、7月、10月)実施し、住宅業界における住宅需要動向について記者発表する。

(2) 住宅業況調査

住宅生産団体連合会の会員企業等について、現場営業責任者を対象として担当エリアの住宅市場の業況について調査を行い、調査結果を発表する。(年4回)

(3) 戸建注文住宅の顧客実態調査

戸建注文住宅の顧客像を把握するため、平成27年に契約を締結した会員企業の顧客を対象に実態調査を行い、政策や税制改正等に係る要望事項検討の基礎資料とする。

#### (4) 受注動向調査

住宅受注動向を把握するため、住宅生産団体連合会の大手会員企業9社の毎月の受注状況を調査・分析する。

#### 4. 広報等事業

報道機関に対する適時適切な情報発信を通じて、住宅生産団体連合会の活動・提言・要望等の趣旨・内容等を広く世間に公表し、国民の理解獲得に努める。

- ①機関誌「住団連」の発行(毎月)
- ②住団連活動状況のプレス発表
- ③住団連ホームページ等を通じた情報発信の強化
- ④住団連プレスを発行(消費者への情報提供)

#### 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・住まい方の情報を提供し、住意識の向上等を図ることを目的に設立された住生活月間の中央イベント実行委員会に参画し、中央イベント事業の開催を支援する。

- ①神奈川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
- ②住情報ホームページの更新・充実
- ③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
- ④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