

# 平成28年度事業計画

## 1. 概況

大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を柱とするアベノミクス（第1ステージ）により、長年続いたデフレからの脱却に向けて緩やかな回復基調が続く中、政府は昨年末に「ニッポン一億総活躍プラン」を提唱し、GDP600兆円、希望出生率1.8、介護離職ゼロの達成を目指す新たな経済財政政策（アベノミクス第2ステージ）を取りまとめるとともに、約3.5兆円規模の平成27年度補正予算を編成し、住宅対策に関しても「三世代同居に対応した木造住宅の整備（国土交通省）」や「サービス付き高齢者向け住宅の整備（国土交通省）」、「住宅の省エネリノベーション支援（経済産業省）」等に関する予算が措置された。

昨年末には平成28年度税制改正大綱が取りまとめられ、住宅関連では「新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限の延長」をはじめとする租税特別措置の延長、「空き家の発生を抑制するための特例措置」及び「三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置」の創設が盛り込まれた。

一方、消費税軽減税率については飲食料品と新聞を対象に平成29年4月1日から導入するとされ、当連合会が強く要望してきた住宅への適用は見送られることとなった。今後予定されている消費税率10%引上げにより民間住宅投資が一層縮小し、住宅ストックの質の向上や民生部門における環境対策の遅れ、景気回復への影響等が懸念されることから、政府に対し万全の対策の実施を強く求めるとともに、住宅取得に対する恒久的な消費税負担軽減措置の実現に向けた要望活動を継続していくことが重要である。

平成28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、「少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくり」、「安全な住まい・まちづくり」、「優良な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化」の3分野に重点的に取り組むとされている。また、経済産業省の省エネルギー関連予算（案）にはZEH導入支援のための予算が、環境省のエネルギー対策関連予算（案）には賃貸住宅の省CO2促進のための予算が計上されている。これらいずれの施策についてもその推進には住宅産業界が果たすべき役割が非常に大きく重要であることから、当連合会は関係省庁及び関係団体等と連携・協力しながら積極的に関係施策の推進に取り組む必要がある。

また、今年2月には社会資本整備審議会が「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」、「強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長」等8つの目標を掲げた新たな住生活基本計画全国計画（案）を国土交通大臣に答申し、今後の住宅政策の方向が明らかにされたところであり、当連合会は国土交通省等と連携しながらこれら8つの目標の実現に向けた取組みを展開する必要がある。

さらに、昨年11月30日からパリで開催された気候変動枠組条約第21回締約国会議（COP21）においては法的拘束力を持つ「パリ協定」が採択され、各国は温室効果ガス排出量削減目標の作成・提出と目標達成のための対策が義務付けられた。日本は2030年まで

に2013年比▲26%の目標を提出、特に家庭部門では▲40%の削減目標を掲げており、この目標達成に向け住宅産業界は従来以上の取組みを展開する必要がある。

このような状況の中、住宅市場は消費税率8%への引上げにより持家を中心に大きく縮小し、平成26年度の着工戸数は前年度比▲107千戸の880千戸にまで減少、特に持家に

についてはリーマンショック直後の水準以下の278千戸にまで落ち込んだ。政府は平成26年12月に経済対策を発表し、その中でフラット35S金利引下げ幅の拡大、省エネ住宅ポイント創設等の対策を打ち出したが住宅市場が本格的に回復するまでには至らず、平成27年の持家の着工戸数は前年比▲2千戸となった。中国や新興国経済が減速し、個人消費が勢いを欠く中、2月15日に発表された平成27年10～12月期の国内総生産二次速報では、民間住宅投資は前期比▲1.2%と1年ぶりのマイナスとなり、政府による様々な対策にもかかわらず住宅市場は消費税率引上げ後の低迷から抜け出せていない状況が続いている。

当連合会は、今後の住宅市場の動向を注視し、必要に応じて状況に対応した機動的な対策の実施を政府に強く求めるとともに、我が国が直面する「少子高齢化」、「環境・エネルギー」、「安全・安心」、「景気回復」等の課題や住宅政策上の諸課題について、住宅こそがこれらの課題解決の中心的役割を担っているとの認識の下、課題解決に向けた税制・財政・金融・規制等のあり方を検討して政策提言を取りまとめ、その実現を各方面に働きかけていく必要がある。

以上の点を踏まえ、平成28年度は以下の重点事項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み、政府等に対し積極的な政策提言活動を展開することとする。

## 2. 重点項目

### (1) 質の高い住宅の供給・住環境の整備

激甚化する気象災害や切迫する巨大地震、少子高齢化、地球環境・エネルギー問題の深刻化等に対し、長期耐用性を備えた質の高い住宅ストックの整備が急務となっているが、既存の住宅ストックには耐震性や省エネ性等が十分とは言えないものが多く含まれており、高齢者や子育て世帯の生活に適応した住宅ストックや住環境の整備も十分に進んでいるとは言えない状況にある。このため、IoT等の先端技術の動向等にも注視しつつ、以下に掲げる取組みにより質の高い住宅の供給・住環境の整備を推進する。

#### ①長期優良住宅等の質の高い住宅の整備

建替えやまちづくりと連動した住宅の整備に当たって、長期優良住宅の供給に率先して取り組むとともに、特に省エネ性確保の観点からはZEHの普及拡大に努める。長期優良住宅やZEHの一層の普及を図るため税制・財政・金融・建築規制等の施策のあり方や国民に対する普及啓発のあり方を検討し、政策提言を行う。

#### ②既築住宅の質の向上のためのリノベーションの推進

政府がCOP21において提示した温室効果ガス削減目標達成のためには家庭部門における省エネの取組みが重要であり、新築住宅のみならず既築住宅をZEH化する等により省エネ性を大幅に改善することが不可欠である。また、質の高い住宅ストックの形成に向けて既存住宅の長期優良住宅化も課題となっている。既築住宅の質の向上のためのリノベーション技術の開発に取り組むとともに、リノベーション推進のための税制・財政・金融・建築規制等の施策のあり方や国民に対する普及啓発のあり方を検討し、政策提言を行う。

#### ③子育て世帯や高齢者の生活に適応した住宅供給・住環境整備

高齢者世帯や子育て世帯等を始めとする多様な世帯が安心して健康に暮らせる住宅供給と住環境整備に向け、サービス付き高齢者向け住宅やスマートウェルネス住宅の普及、スマートウェルネス・タウンの整備、既築住宅の三世代同居リフォーム等を促進するための税制・財政・金融・建築規制等の施策のあり方を検討し、政策提言を行う。

## **(2) 既築住宅流通市場の活性化**

豊かな住生活の実現に向け、国民一人一人が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築住宅流通市場の拡大・活性化が不可欠であることから、住宅性能表示制度やインスペクション制度の普及、住宅履歴情報の活用拡大を図るとともに、優良ストック住宅推進協議会と連携して新たな中古住宅査定手法の普及を推進する。また、買取再販制度やリフォーム一体型住宅ローンを始めとする既築住宅流通市場の活性化に有効な制度の一層の普及拡大に向け、税制・財政・金融施策や各種法規制のあり方を検討し、政策提言を行う。

## **(3) 住生活向上と強い経済実現のための税制・金融制度の構築**

国民生活の基盤であり、社会的資産である質の高い住宅ストックが形成され、適切に維持管理され、幾世代にもわたって住み継がれるストック型社会を実現するとともに、住宅の新設やリフォームを始めとする内需に支えられた強い経済を実現するため、良質な住宅ストックの整備に向けた民間住宅投資が安定的・継続的に行われるための環境整備が不可欠である。このために必要な税制・金融・財政・建築規制等の施策に関する調査・研究を行って政策提言を行うとともに、その実現に向けた要望活動を展開する。

特に、消費税については8%への税率引上げにより住宅市場が急激に縮小した状況が続いていることから、社会保障財源の確保という消費税率引上げの目的を尊重しつつ、住宅市場の動向と税率再引上げによる住宅市場への影響を注視し、有効な対策を適切なタイミングで実施するよう政府に対する機動的な要望活動を行なう。また、住宅取得時における消費税の恒久的負担軽減措置について、関係団体等と緊密な連携を取りながらその実現に向け世論の形成を図るとともに、政府に対する粘り強い要望活動を継続的に展開する。

さらに、将来の住宅税制の抜本的見直しに向け、住宅税制のあるべき姿について調査研究を行う。

# **3. 活動計画**

## **(1) 政策委員会の活動計画**

住宅は国民生活の基盤であり、豊かな住生活の実現には良質な住宅ストックが整備・維持管理され、長期にわたって活用される社会の実現が不可欠である。また、裾野に多様な関連産業を擁する住宅産業は経済・雇用への影響が大きく、経済再生、地方創生、人口減少・少子高齢化及び地球環境・エネルギー問題への対応等の様々な課題の解決に当たって中心的役割を果たすことが期待されている。

このような観点から、住宅産業の発展を通じて豊かな住生活を実現し、景気回復など様々な課題の解決が図られるよう必要な調査研究を行い、その成果を基に政府等に対する政策提言を行う。

### **①政策提言の実施**

専門委員会等における調査研究及び政策委員会における検討の成果を踏まえ、住宅政策上の課題や我が国が直面する様々な課題の解決に向け広く政策提言を行う。

### **②社会経済情勢の変化に対応した住宅産業のあるべき姿の検討**

平成27年度に実施した「新たな住生活基本計画全国計画の策定に向けた検討」の成果を踏まえ、人口減少・少子高齢化・環境・エネルギー問題の深刻化等の住宅を取巻く社会情勢や経済状況の変化に対応した住宅産業のあるべき姿について引き続き調査検討を行い、その成果を政策提言や要望に反映する。

### ③住宅消費税の恒久的負担軽減実現のための調査研究等諸活動の実施

平成28年度税制改正大綱には飲食料品（酒類と外食を除く）と新聞に対する平成29年4月からの軽減税率の導入が明記されたものの、当連合会が強く要望してきた住宅への軽減税率の適用は見送られ、「住宅投資の波及効果に鑑み住宅市場の動向を幅広い観点から注視する」と記されるにとどまった。

一方、消費税率引上げ対策としての住宅ローン減税等の適用期限が平成31年6月と定められ、今後は消費税の取扱いを含めた住宅税制の抜本的見直しの議論が本格化することが想定されることから、軽減税率等の恒久的負担軽減措置の実現に向けさらに調査研究を深めるとともに、その実現に向けた世論醸成等のための活動を展開する。

### ④成熟社会居住研究会

#### ア) サービス付き高齢者向け住宅に関する検討

サービス付き高齢者向け住宅の供給・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調査・検討を行うとともに、必要な制度改善に向けた政策提言を行う。

#### イ) 郊外住宅団地の活性化に関する検討

郊外住宅団地の活性化に関する調査・研究を行い、活性化推進のための施策について政策提言を行うとともに、調査・研究を通じて得た知見を広く発信する。

### ⑤（仮称）既築住宅市場活性化研究会

ストック型社会の実現に向けて良質な住宅ストックの形成とその円滑な流通が課題となる中、既築住宅の耐震性・省エネ性等の改善と既築住宅流通市場の拡大・活性化が急務となっていることから、将来の常設委員会化を視野に入れて政策委員会の下に（仮称）既築住宅市場活性化研究会を設置し、既築住宅のリフォーム・リノベーション及び流通市場の拡大・活性化に関する調査研究・提言を行う。

#### ア) 既築住宅のリフォーム・リノベーション及び流通に係る阻害要因の分析

#### イ) リフォーム・リノベーションの拡大・活性化に関する調査・検討及び提言

#### ウ) 既築住宅流通市場の拡大・活性化に関する検討及び提言

#### エ) 消費者への情報提供及び普及啓発

### ⑥住宅政策勉強会

当連合会の政策提言力を強化するため、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する。平成28年度は「住宅税制のあるべき姿を探る」をテーマに住宅税制の抜本的見直しに向けた政策提言力の強化を図る。

### ⑦住生活向上のためのIoT技術の活用に関する検討

政府が平成27年8月にIoT技術の進展等による変革に的確に対応するための官民共通の羅針盤となるビジョンの策定に着手した等の動きを踏まえ、住生活向上に向けたこれら技術の活用に関する検討を行うとともに、ERAB(エネルギー・リソース・アグリゲーション・ビジネス)検討会等に参画し、政府の動向に関する情報の収集・分析等を行う。

## (2) 専門委員会の活動計画

### ①住宅性能向上委員会

#### ア) 低炭素社会の実現に向けた住宅の「省エネ義務化」、「性能向上」及び「長期優良住宅化」に関する施策の検討、要望及び会員への周知

#### イ) 良質な住宅ストックの形成推進に向けた住宅性能向上施策（長期優良住宅化リフォーム等）の普及対策の要望及び会員への周知

#### ウ) 住宅の省エネ化と健康の関係に関する研究

エ) 住宅の性能向上に係る情報収集

## ②消費者制度検討委員会

- ア) 住宅に係る消費者問題に関する法令・事例の研究及び情報交換等
- イ) 住宅の長寿命化リフォームに係る市場動向の把握及び関連施策の普及
- ウ) 住宅瑕疵担保履行制度に関する調査・研究
- エ) 民法改正に関する情報の収集・提供

## ③環境委員会

- ア) 「住宅産業の自主的環境行動計画」、「低炭素社会実行計画」のフォローアップ
- イ) 住宅業界におけるCO<sub>2</sub>排出量削減目標実現に向けた施策の普及・啓発
- ウ) 合法木材の利用推進及び違法伐採防止に向けた対策の検討・普及啓発
- エ) 省エネルギー住宅と地球環境の関連に関する研究
- オ) 建設廃棄物のリサイクルと適正処理推進に関する対策の検討及び普及啓発
- カ) 環境リスク(水、大気、室内空気質、化学物質等)に係わる事柄への対応
- キ) 住宅生産者の環境に係わる意識調査

## ④建築規制合理化委員会

- ア) 建築基準法等の住宅・建築関係法制に関する情報の収集、規制合理化の検討及び提言
- イ) 住宅における基礎・地盤技術の向上に関する情報の収集・分析、検討及び提言

## ⑤住宅税制・金融委員会

- ア) 消費税率10%引上げ後の住宅市場の低迷防止策の検討及び提言
- イ) 平成29年度住宅・土地関連税制改正、予算要望事項の検討及び提言
- ウ) 住宅税制の抜本的見直しに向けた調査・研究
- エ) 住宅市場動向に関するデータの収集・調査・分析
- オ) 会員及び消費者に対する住宅税制等の周知

## ⑥住情報委員会

- ア) 第12回「家やまちの絵本」コンクールの企画・実施
- イ) 住教育モデル授業の企画
- ウ) 住団連ホームページの管理

## ⑦国際交流委員会

- ア) 2017年NAHB国際住宅展視察会等の海外視察の企画・実施
- イ) 2017年IHA年次総会等への参加
- ウ) IHA加盟国との住宅関連情報の交換
- エ) 2017年IHA中間総会(東京)の開催準備
- オ) 海外の住宅関係団体等との交流・情報交換

## ⑧工事CS・安全委員会

- ア) 工事における安全衛生及びCS(顧客満足)に関する普及啓発
- イ) 労働災害発生状況の調査・分析
- ウ) 技能者の育成及び確保に関する調査・検討及び提言
- エ) 第3回社会保険加入状況調査の実施
- オ) 社会保険制度の普及・啓発及び加入促進
- カ) 女性技術者・技能者の活躍に向けた検討及び提言

### ⑨まちなみ環境委員会

- ア) 「色彩と住宅地の景観」及び「まちの個性の定量化」に関する調査・研究及びその成果に基づく「(仮称)住宅地整備ガイドライン」の作成
- イ) まちなみ整備に関する問題点の実態把握及び改善策の提言

## (3) その他の委員会活動計画

### ①石綿対策特別委員会

石綿問題に係わる動向を常時監視し、対応すべき問題が発生した場合に適宜委員会を開催して対策の検討等を行う。

## (4) その他の調査活動計画

### ①住宅景況感調査

会員企業等の経営者を対象に住宅景況感調査を四半期毎に年4回実施し、調査結果を公表する。

### ②住宅業況調査

会員企業等の現場営業責任者を対象に住宅市場の業況調査を四半期毎に年4回実施し、調査結果を公表する。

### ③2015年度戸建注文住宅の顧客実態調査

2015年度に注文住宅を契約した顧客の実態を把握するため、会員企業14社及び会員団体5団体の会員企業に対してアンケート調査を実施し、調査結果を会員に提供するとともに、政策提言や税制改正要望のバックデータとして活用。

### 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。

## (5) 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・提言等の趣旨を広く世間に公表し、国民の理解獲得に努める。

- ア) 機関誌「住団連」の発行(毎月)
- イ) 住団連活動状況のプレス発表
- ウ) 住団連ホームページ等を通じた情報発信
- エ) 住団連プレスの発行(消費者への情報提供)

## (6) 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。

- ア) 兵庫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) 住団連ホームページを活用した住宅・住環境・住まい方のに関する情報発信
- 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