

新型コロナウイルス感染症の住宅業界への影響と 景気の早期回復に向けた経済対策要望について

令和2年7月

一般社団法人住宅生産団体連合会

1. 住宅市場の動向

- 住宅市場では、民間住宅投資が消費税率引上げ後の低迷から回復できないうちに、新型コロナウイルス感染症の発生・拡大に伴う消費マインドの低下、中国産住宅部資材の供給遅延、経済活動の停滞等の影響を被り、落ち込みの度合いを更に深めている。
- 特に、緊急事態宣言期間中における住宅展示場の閉鎖をはじめとする営業活動の自粛により、同期間中の新規顧客の獲得が激減しており、今後の受注及び着工の更なる落ち込みが懸念される。
- 中小事業者の中には廃業を検討するものも現れており、中小事業者の廃業や建設技術者の離散による住宅生産体制の崩壊も懸念される。

図1 住宅着工戸数の推移(前年同月比)

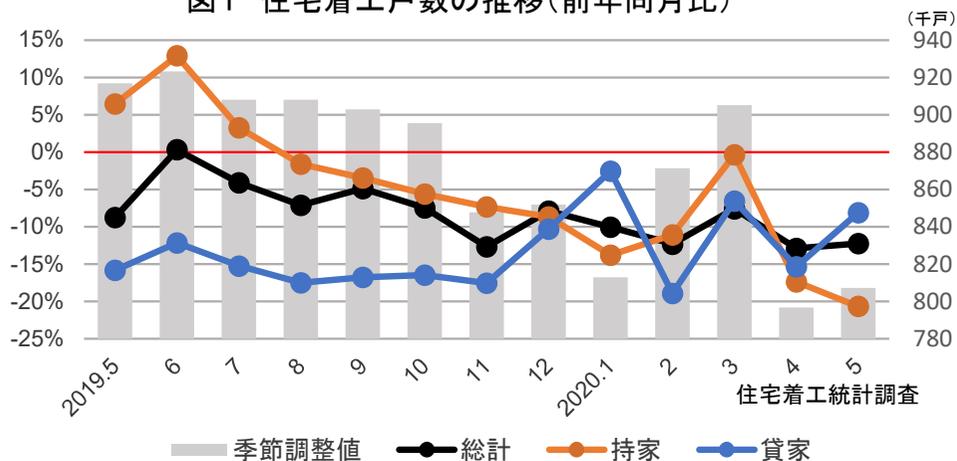


図2 住宅展示場新規来場組数の推移(前年同月比)

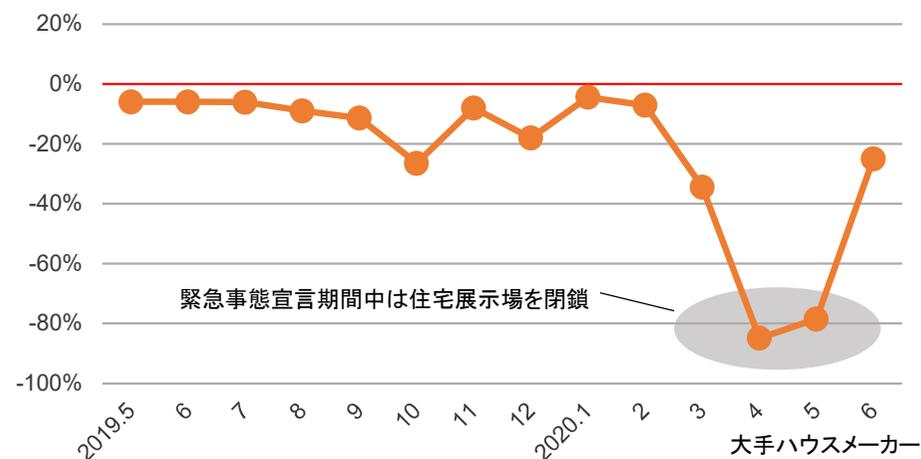


図3 住宅受注状況の推移(前年同月比)

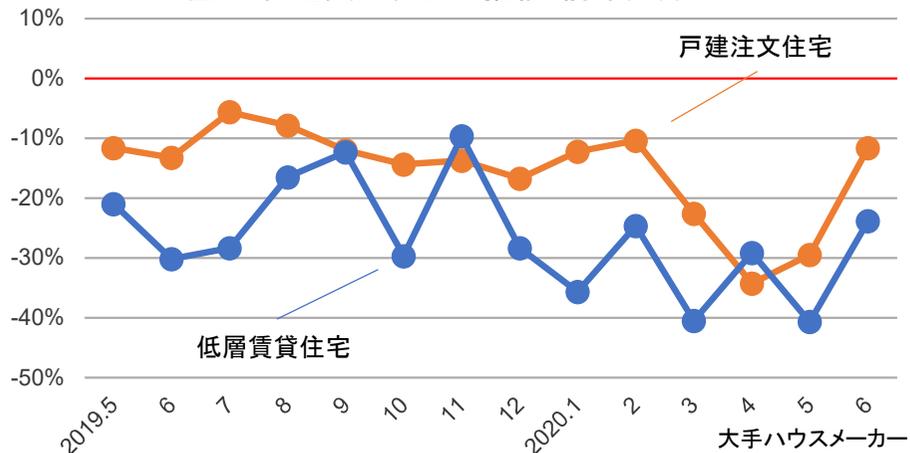


図4 8%時と10%時の受注状況の比較(戸建注文住宅)



2. 中国産住宅部品・資材の納入遅延

- 今年2月中旬以降、中国産住宅部品等の生産が停滞し、受注停止、納入遅延が発生。このため、住宅建設工事やリフォーム工事に支障が生じ、予定どおりに引渡しできない等の事態が発生。
 - ・ 生産停止等が発生した主な住宅部品：洗淨機能付きトイレ、システムキッチン、ビルトイン食洗器、ユニットバス、洗面化粧台、水洗金具等
- 
- 国による消費増税対策として実施している住宅ローン減税特例(控除期間13年間)及び次世代住宅ポイント制度の適用要件の弾力化、建築基準法に基づく完了検査の柔軟な対応等の措置により、現場における混乱は最小化。
 - 現在は中国産住宅部品等の生産が再開され、一部を除いて受注・納入とも概ね平常時の状態に回復し、住宅建設工事等への影響は解消。
 - 今回のことを教訓に、住宅部品メーカーは中国だけに頼らない生産供給体制の構築に着手。
 - ・ サプライチェーンの複線化(調達先を日本国内や東南アジア諸国に確保、中国国内の調達先を複数確保)
 - ・ サプライチェーンの全容把握(上流まで確実に把握)
 - ・ 国内外の組立拠点の分散化
 - ・ 国内在庫の増量 等

3. 中小工務店等の窮状

- 新型コロナウイルス感染症の発生・拡大に伴う国民の消費マインドの冷え込み等により、住宅建設工事やリフォーム工事の新規受注が減少し、受注残を持っていない中小工務店は、手持ち工事の完了後、倒産や廃業の危機に直面。
 - 高齢建設技術者の離職や若年建設技術者の転職により、既に深刻となっている大工等の建設技術者の高齢化と減少が一気に進む恐れ。
- 
- 1次補正予算、2次補正予算により「新型コロナウイルス感染症特別貸付」、「持続化給付金」、「雇用調整助成金」について予算確保、制度拡充、運用改善が行われ、当面の危機を回避。
 - しかしながら、これらの措置は当面の止血対策であり、抜本的解決のためには民間住宅投資の活性化が不可欠。
 - また、新型コロナウイルス感染症の発生・拡大以降、顧客に引き渡した住宅をモデルハウス代わりに使いながら新規顧客を開拓するという従来のビジネスモデルが使えなくなっており、WEBやVRを使った新しい営業方法の確立等も急がれる状況。

4. 消費増税対策終了に伴う住宅需要縮小の恐れ

- 消費税率10%への引上げに際し、需要平準化と税率引上げ後の需要落込み防止を図るため、住宅ローン減税制度の控除期間が13年間に延長され、次世代住宅ポイント制度が創設。
- 新型コロナウイルス感染症の発生に伴う中国産住宅部品等の生産停滞による工事や引渡しの遅延に対応するため、これらの制度の適用要件(契約・着工・入居期限)が緩和されたが、緩和後の期限が間近に迫っていることから住宅需要の一層の縮小を招く恐れ。

支援制度	適用要件	懸念される影響
住宅ローン減税特例 (控除期間13年間)	今年9月末までに契約、かつ、来年12月末までに入居	今年10月以降の受注を押下げる恐れ
次世代住宅ポイント	今年8月末までに契約・工事着手、かつ、来年2月末までに工事完了報告(戸建住宅新築工事の場合)	受注から着工までの期間を勘案すると、既に受注の押下げが始まっている恐れ

新型コロナウイルス感染症の発生・拡大による住宅産業への影響(まとめ)

- 消費税率10%への引上げによる住宅需要の落込みが続く最中に新型コロナウイルス感染症が発生・拡大し、消費増税と感染症のダブルパンチで民間の住宅投資マインドはさらに低下。緊急事態宣言期間中の住宅展示場閉鎖をはじめとする営業自粛による影響は、今後の受注・着工に顕著に現れる恐れ。
- 中小工務店の経営危機に対する当面の対策は措置されたものの、このままの状態が続けば中小工務店の廃業や建設技術者の離職・転職が発生して地域の住宅生産体制が崩壊し、良質な住宅ストックの整備・維持保全はもとより、大地震や洪水等の災害後の復旧・復興にも支障が生ずる恐れ。
- 良質な住宅ストック整備のための積極的な民間住宅投資が停滞することにより、気候変動問題への対処など、国を挙げて取り組むべき課題の解決が困難となる恐れ。



**外需の急速な回復が望めない状況の中、
 我が国の経済構造を内需主導型に転換して現下の危機的な経済状況を克服するため、
 内需の要であり、かつ、家具や家電等をはじめとする様々な需要の誘発効果が大きい
 民間住宅投資の活性化策を経済対策の柱として位置付け、
 民間住宅投資を刺激する効果的な施策を実施すべき。**

5. 住宅建設の経済効果

図5 住宅着工戸数季節調整値(年率)の推移

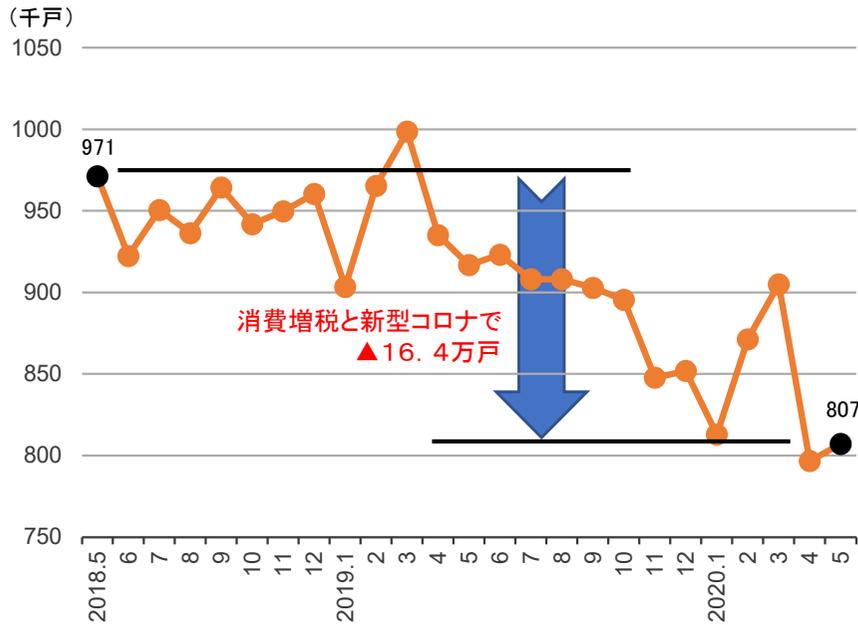
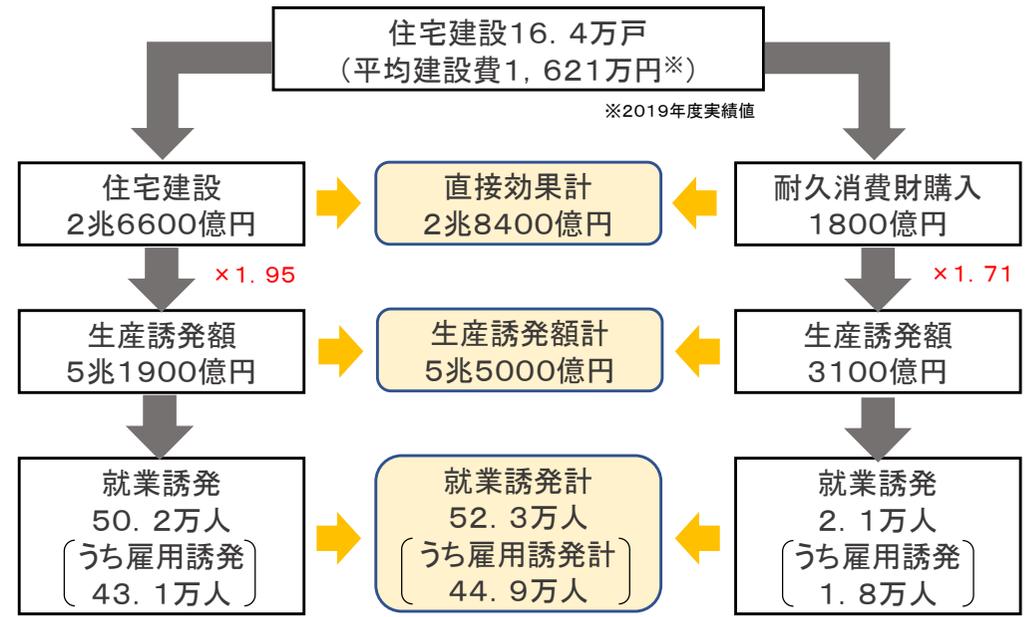
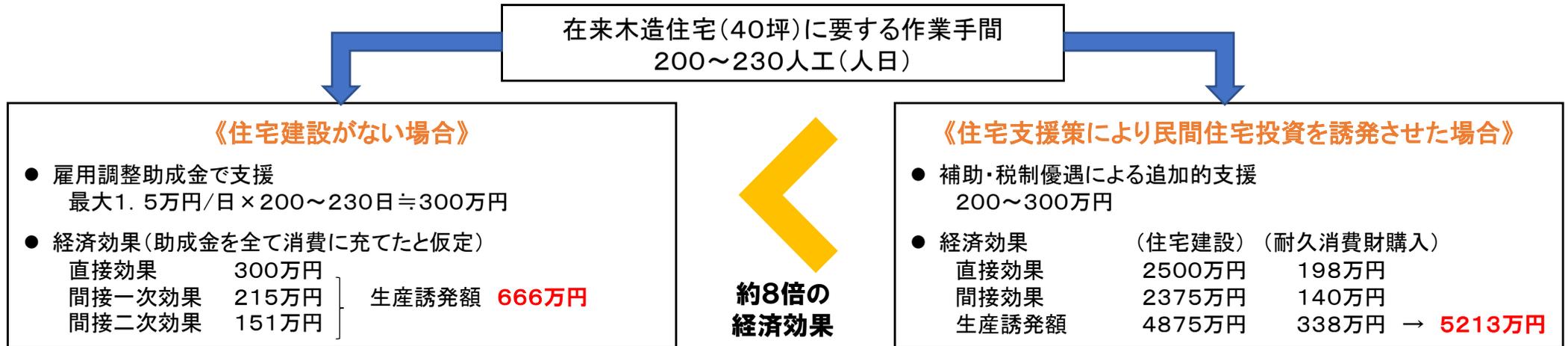


図6 住宅建設16.4万戸の経済効果



国交省「2011年建設部門分析用産業連関表(2015.12)」

図7 対策による経済効果の比較



家計消費による経済波及効果は株式会社総合経済研究所のレポートによる

6. 経済対策要望

消費税率10%への引上げ後の需要落込み防止のために様々な対策が講じられている状況にありながら、新型コロナウイルス感染症の発生・拡大により民間住宅投資が急激に縮小しているという実態を踏まえ、かつてない規模・内容の施策を講ずるよう強く要望する。

《要望1》（仮称）新しい生活様式ポイント制度の創設

新型コロナウイルス感染症の収束後を見据え、「新たな日常」や「新しい生活様式」に即した住生活の実現を推進するとともに、民間住宅投資の活性化による景気回復を図るため、(仮称)新しい生活様式ポイント制度を創設し、同感染症を契機に発生した住宅ニーズにも対応した良質な住宅ストックの整備に対する支援を、現下の低迷する景気が回復するまでの当分の間、継続して実施されたい。

- ✓ 付与ポイント：最大200万ポイント
- ✓ ポイント付与方法：即時交換、電子ポイント、商品券
- ✓ ポイント対象：住宅(貸家を含む)の取得・リフォーム
- ✓ 耐震性・省エネ性・バリアフリー性等に優れた住宅の整備に加え、新型コロナウイルス感染症を契機に発生した新しい住宅ニーズに対応した住宅の整備もポイント付与の対象に
- ✓ 次世代住宅ポイント制度とのできる限り隙間のない実施
- ✓ ZEH補助制度との併用を可能に

図8 ステイホーム中に考えることが増えたこと

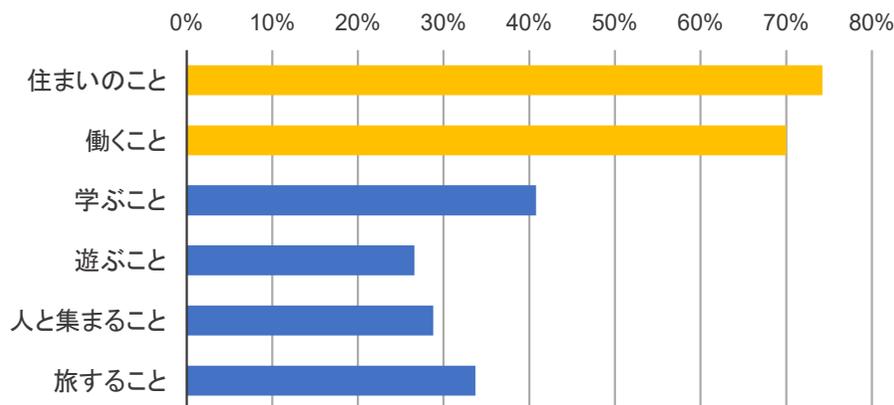
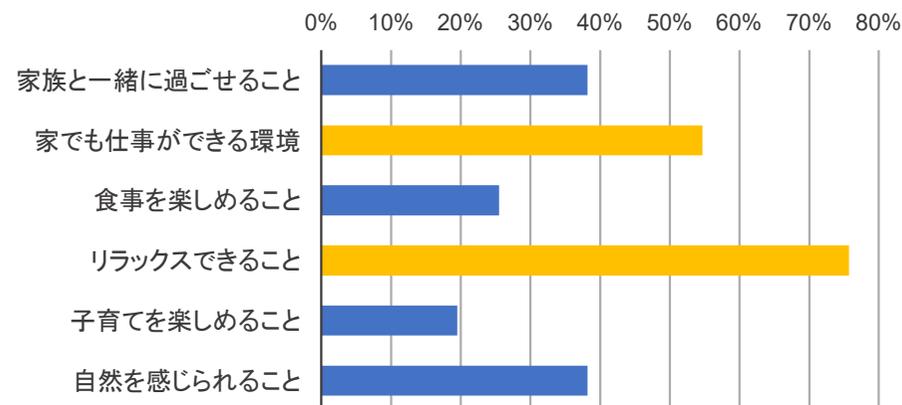


図9 家に手を加えたり住替える際に重視したいこと



(株)リビタ「暮らしと住まいに関するアンケート調査」

■調査対象：リノベ住宅購入検討者、賃貸住宅居住者等

■調査実施期間：2020. 5末～6月上旬

■調査方式：WEBアンケート

■回答者数：267

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に生じた新しい住宅ニーズの例	新しい住宅ニーズへの対応例	
1. テレワーク環境	① テレワークスペース ③ 二地域居住(地方や郊外の空家活用)	② リモートワーク・WEB会議等が実施可能な環境 ④ サテライトオフィス(地域や郊外の空家活用) 等
2. 家で過ごす時間の長時間化に対応した居心地良さ	① 良質な住宅(長期優良住宅等) ③ 良好な遮音性・防音性・省エネ性・温熱環境 ④ 内装の木質化	② 十分な換気性能 ⑤ ウッドデッキ・ガーデンファニーチャ 等
3. 災害時の自立的継続居住性(レジリエンス性) ⇒避難所の三密回避	① 浸水被害・崖崩れ等を回避できる安全な立地 ② 耐震性 ④ 耐風シャッター・耐貫通性ガラス窓 等	③ 創エネ設備・蓄エネ設備・V2H設備
4. 在宅診療環境 ⇒ 病院での感染防止	① オンライン診療等が実施可能な環境 等	
5. 感染が疑われる家族とともに居住できる環境	① 複数のトイレ・洗面設備等	② 感染予防を考慮した住戸内換気システム 等

《要望2》住宅ローン減税の拡充

消費税対策として実施されている住宅ローン減税特例(控除期間13年)の終息による住宅需要の更なる落込みを防止するとともに、民間住宅投資の活性化により景気回復を図るため、現下の低迷する景気が回復するまでの当分の間、住宅ローン減税制度の大幅な拡充を図りたい。

- 控除期間：13年超
- 控除率：全期間1%
- 現行の特例措置(控除期間13年間)とのできる限り隙間のない実施

《要望3》ZEH補助制度の拡充

民間住宅投資の活性化による景気回復を図るとともに、我が国の気候変動対策に係る諸計画を着実に達成するため、現下の低迷する景気が回復するまでの当分の間、国民の関心が高いZEHの整備補助制度を拡充されたい。

- 補助要件を満たす住宅の全てに補助できる十分な予算の確保
- 補助単価を新型コロナ感染症により落込んでいる民間住宅投資を回復できる水準に引上げ
- 中小工務店が省エネ計算や補助申請事務をアウトソーシングした場合の費用を補助対象に追加
- (仮称)新しい生活様式ポイント制度との併用を可能に

《要望4》住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の拡大

高齢者等が保有する金融資産を有効活用して若年世帯の住宅投資を拡大することにより景気回復を図るため、現下の低迷する景気が回復するまでの当分の間、住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠を大幅に拡大されたい。

- 非課税枠：3,000万円

図10 住宅取得資金贈与額の分布

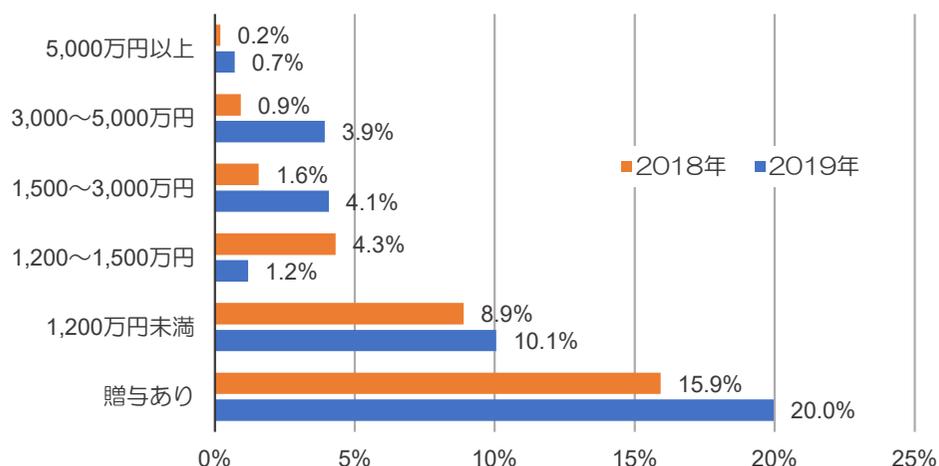
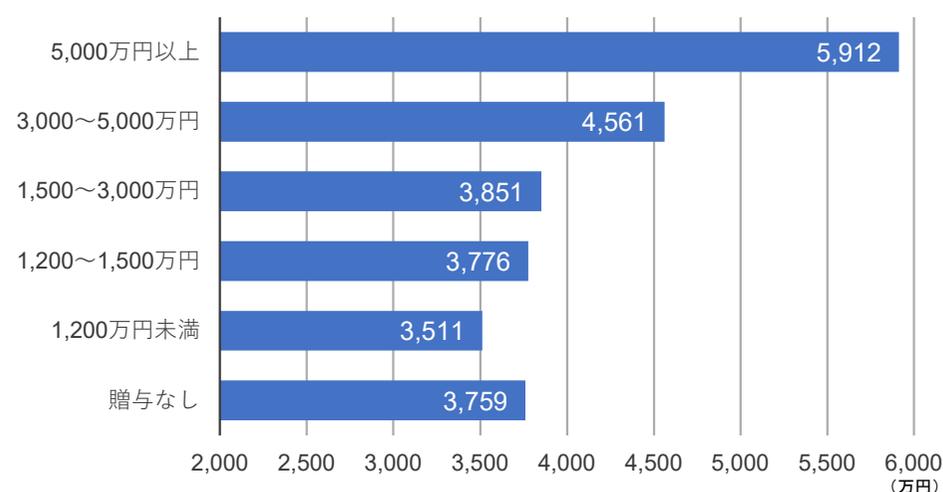


図11 住宅取得資金贈与額と住宅価格の関係(2019年)



住団連「戸建注文住宅顧客実態調査」(贈与税非課税枠)2018年度は最大1200万円、2019年度は最大3000万円 (有効回答者数)2018年:3,429人、2019年:3,361人

《要望5》中小事業者の経営力強化に対する支援の拡充

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴って住宅事業者の経営環境が激変し、中小事業者の従来のビジネスモデル(顧客に引渡し済の住宅をモデルハウスとして活用して新規顧客を獲得する方法)が使えなくなる等、大規模事業者に比べ営業力や「新たな日常」への対応力が劣る中小事業者の経営力を強化するため、支援の一層の拡充を図られたい。

- WEBやVRを駆使したバーチャル体験型住宅展示場の整備など、デジタルトランスフォーメーションの推進により経営力強化を図る取組みに対する支援
- 地域型住宅グリーン化事業の補助額の引上げ

《大手ハウスメーカーにおける「新たな日常」に対応した営業方法の例》

- VRを活用した実例プランのバーチャル体験
- ZOOM等のオンラインツールを活用したリモート商談
- WEBサイト上での家づくりセミナーや展示場ツアーの開催
- WEBサイト上での家づくり体験 等