

新型コロナウイルスの感染拡大による経済停滞からの 早期脱却と景気回復に向けた経済対策要望について

令和2年9月

一般社団法人住宅生産団体連合会

1. 住宅市場の動向

- 民間住宅投資は、消費税率引上げ後の低迷から回復する前に新型コロナウイルスの感染拡大に伴う消費マインドの低下、経済活動の停滞等に直面し、落込みが拡大。
- 緊急事態宣言期間中の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、新規顧客の獲得が激減。今後の受注及び着工の更なる落込みが懸念される。
- この状況が続けば中小事業者の廃業や建設技術者の離散により、地域の住宅生産体制が崩壊する恐れもあり、民間住宅投資のできるだけ早期の回復が望まれる。

図1 住宅着工戸数の推移(前年同月比)

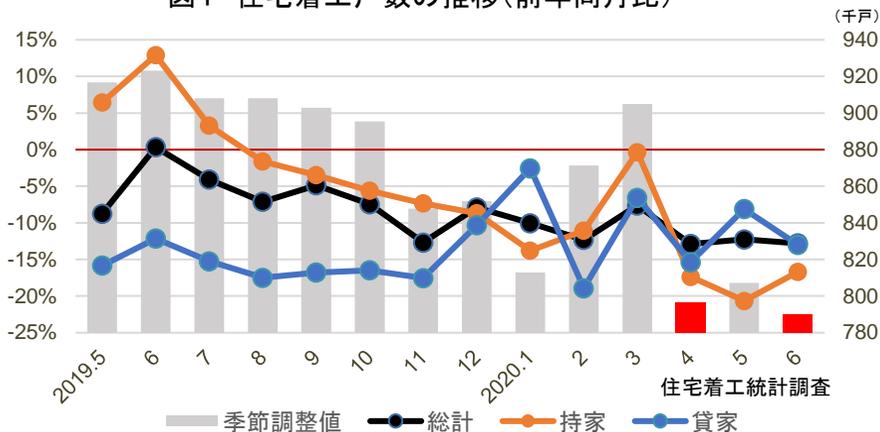
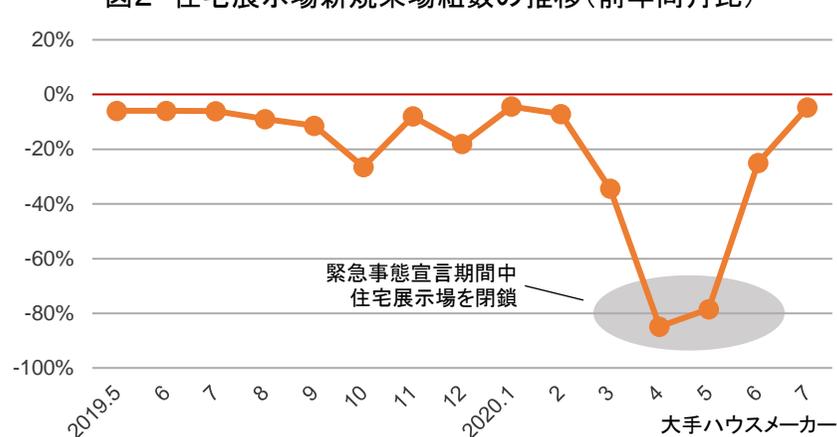


図2 住宅展示場新規来場組数の推移(前年同月比)



住宅着工戸数が80万戸を切るのは、リーマンショック直後(2009年度)を除くと、1964(昭和39)年度にまで遡る。

【シンクタンクによる2020年度住宅着工戸数の予測】

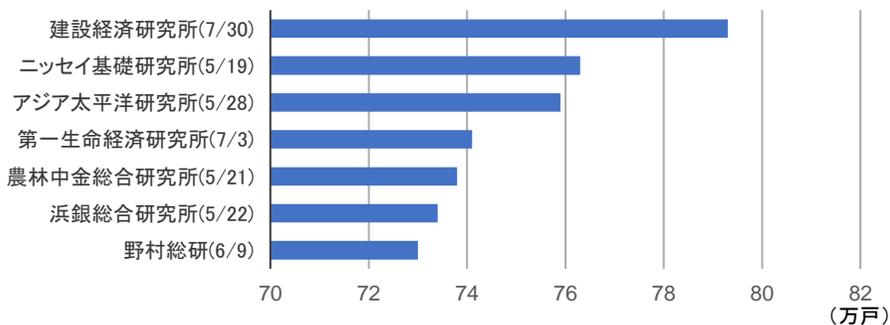
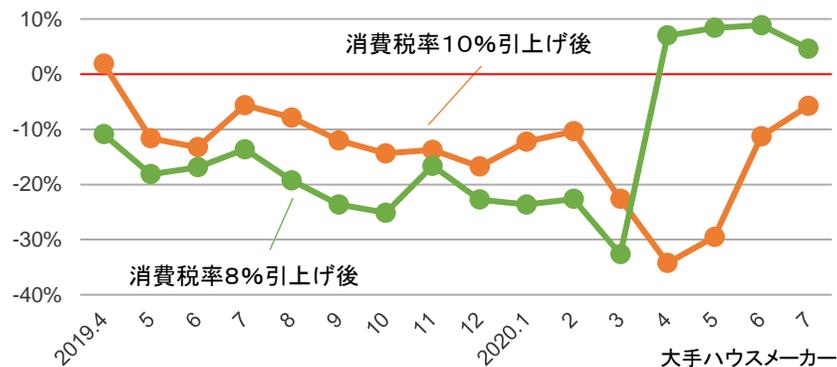
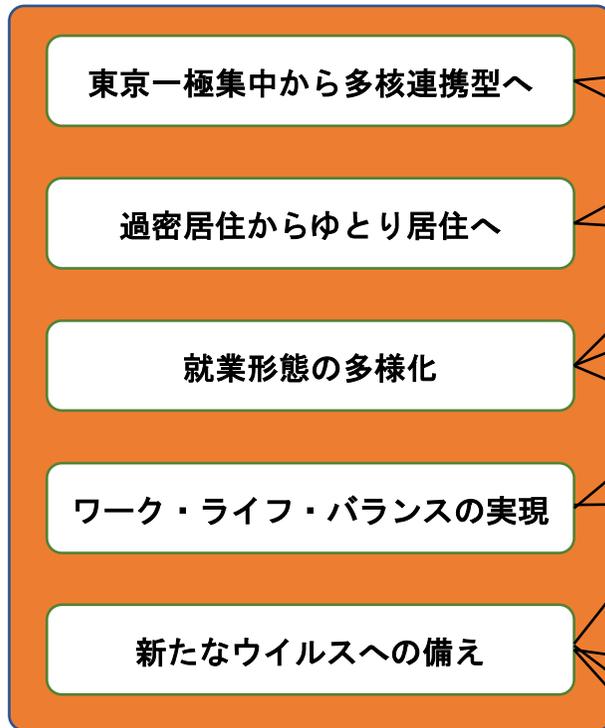


図3 8%時と10%時の受注状況の比較(戸建注文住宅)



2. ポストコロナ時代の住宅・住生活

《社会情勢の変化》



デジタル技術の普及・高度化

災害の激甚化・頻発化

気候変動問題の深刻化

《ポストコロナ時代の住宅・住生活》

➤ 個人の価値観に根差した住まい方

- 地方居住、郊外居住、二地域居住
- 多世代同居・親子近居
- シェアハウス
- 空き家リノベーション、DIY など

➤ ゆとりある住生活

- 質の高い住まい(長期優良住宅など)
- ゆったりと暮らせる一戸建住宅
- 快適な住み心地(良好な遮音性・温熱環境、木質内装)
- 庭・菜園・ガーデンファニーチャ
- 趣味、地域活動
- 密度の濃い子育て、家族との暖かな暮らし など

➤ 自由度の高い労働

- テレワーク、ワーケーション
- フレックスタイム
- 家事・子育てと仕事の両立
- 副業・兼業の実現 など

➤ レジリエンス性・省エネ性を備えた住宅

- 地震、台風、洪水、火災等の災害に強い住宅
- 省エネ性が高く、エネルギー効率の良い住宅(創エネ設備・蓄エネ設備・V2H設備)
- 災害時にも自立して継続居住可能な住宅 など

➤ 高度なデジタル技術に支えられた生活利便

- オンラインによる健康相談・診療・処方箋発行、学習、各種手続き
- 自動運転によるオンデマンドの公共交通機関 など

➤ 感染防止に配慮した住宅

- 感染の疑いのある家族との生活に配慮した住宅(複数のトイレ・洗面所、感染予防に配慮した住戸内換気)
- 宅配ボックス など

3. 民間住宅投資の経済効果

図4 住宅着工戸数季節調整値(年率)の推移

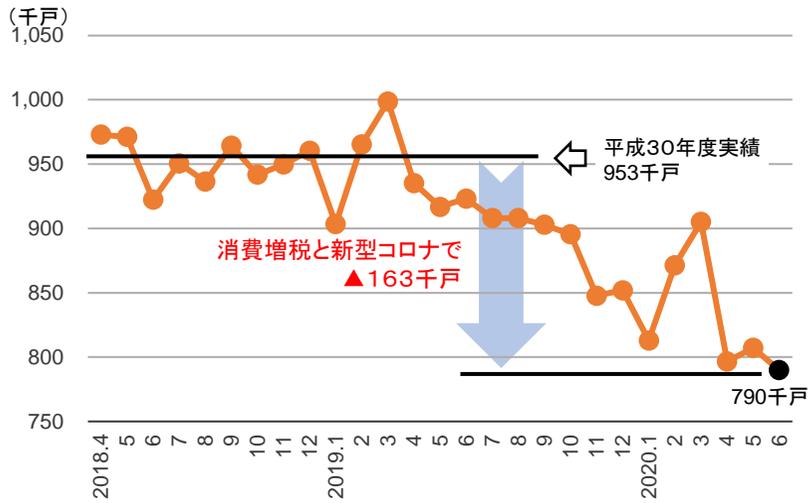


図5 住宅建設16.3万戸の経済効果

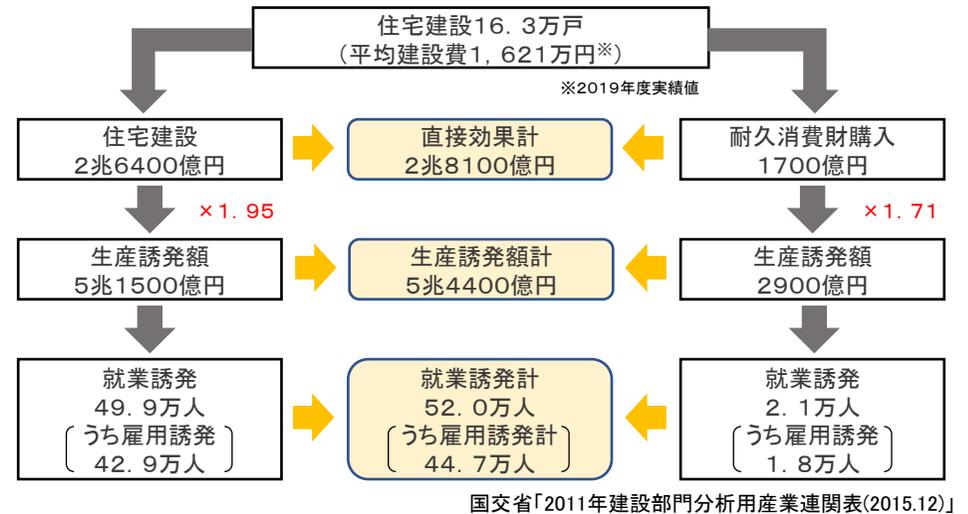
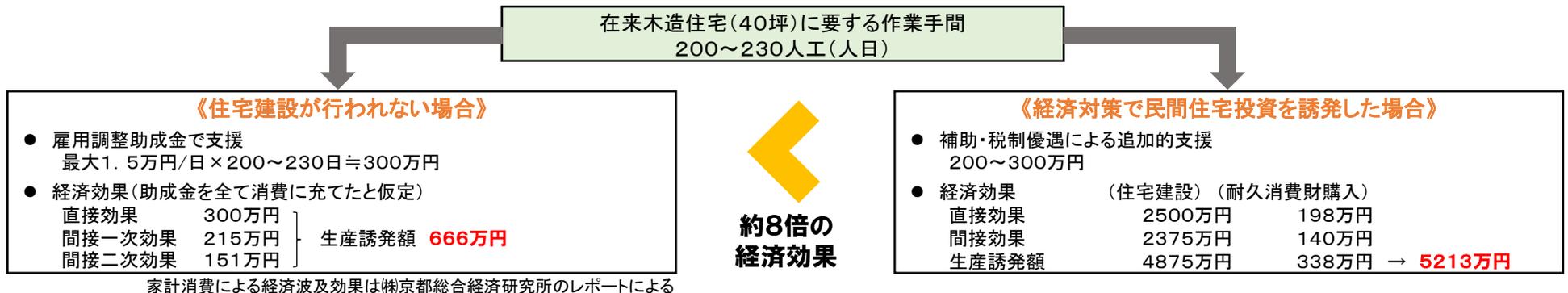


図6 対策による経済効果の比較



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、内需の要であり、かつ、生産誘発効果大きい「民間住宅投資」を経済対策の柱として位置付け、「新たな日常」に必要な良質な住宅ストック整備のための民間住宅投資を誘発するための大胆な経済対策を実施することにより景気回復を牽引すべき

4. 経済対策要望

- ステイホーム期間中、国民の多くが住まいのことを考え、WEBを通じたハウスメーカーへの資料請求が殺到する等、新型コロナウイルスの感染拡大にもかかわらず、国民は住宅に対する高い関心を持っている。
- 消費税率10%への引上げに伴う様々な住宅需要落込み防止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の感染拡大により民間住宅投資が急激に縮小している実態を踏まえ、かつてない規模・内容の民間住宅投資誘導策を実施して景気回復を図るべき。

図7 ステイホーム中に考えることが増えたこと

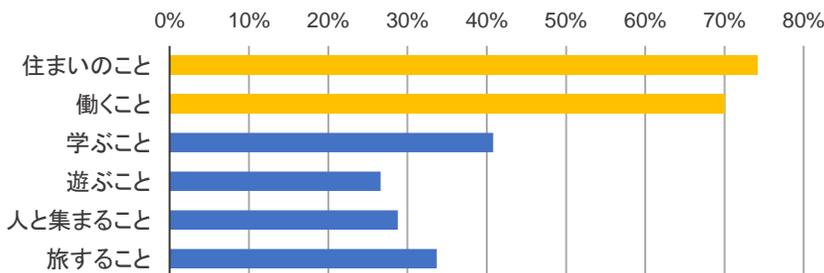
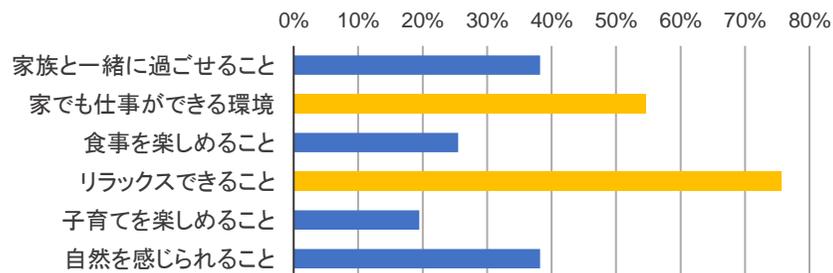


図8 家に手を加えたり住替える際に重視したいこと



※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

《要望1》(仮称)新しい生活様式ポイント制度の創設

ポストコロナ時代における「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、経済波及効果の大きい民間住宅投資を活性化して景気回復を牽引するため、ポストコロナ時代における住生活の実現に資する良質な住宅ストックの整備を支援する(仮称)新しい生活様式ポイント制度を創設し、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の感染拡大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
- 消費税10%対策である「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

※ 次世代住宅ポイント制度の適用要件は「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)」とされており、既に効力を失っている。

- ZEH補助制度との併用を可能に

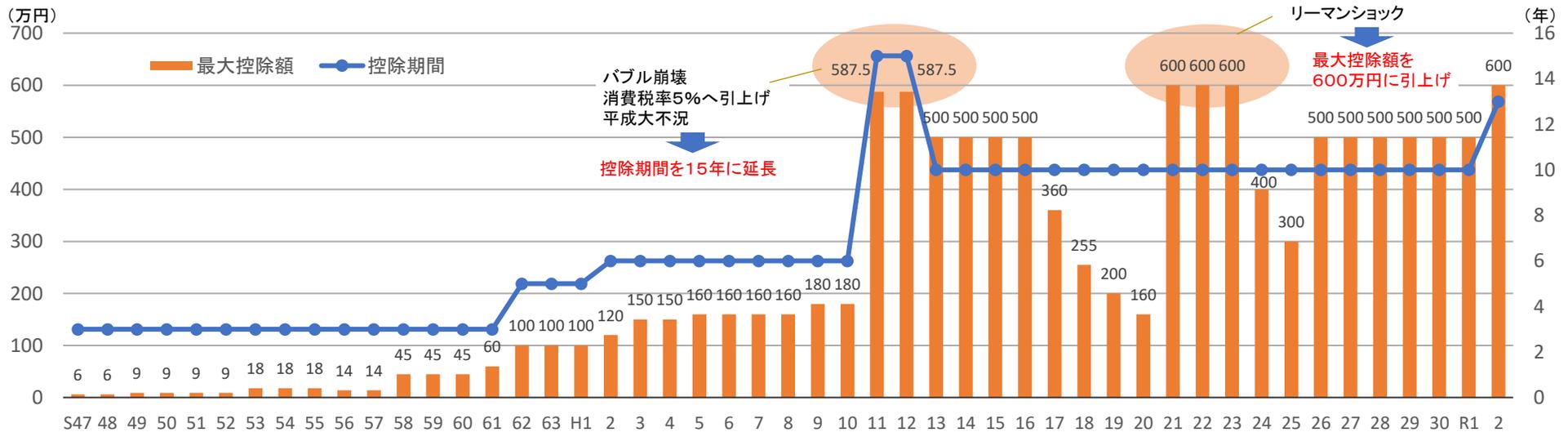
《要望2》住宅ローン減税の拡充

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年間)の終息による住宅需要の落ち込みを防止し、民間住宅投資を活性化して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

※ 現行の特例措置(控除期間13年間)の適用要件は「今年9月末までに契約、かつ、来年12月末までに入居」とされており、今年10月以降の受注を押下げる恐れ。

図9 住宅ローン減税の控除期間と最大控除額の変遷



《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ウイルスの感染拡大により落ち込んだ民間住宅投資を回復できる水準に引上げ
- (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

(現行制度の概要)

| 契約時期 | 2019年4月～2020年3月末 | 2020年4月～2021年3月末 | 2021年4月～2021年12月末 |
|------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 非課税枠 | 2500万円(長期優良住宅等は3000万円) | 1000万円(長期優良住宅等は1500万円) | 700万円(長期優良住宅等は1200万円) |

図10 住宅取得資金贈与額の分布

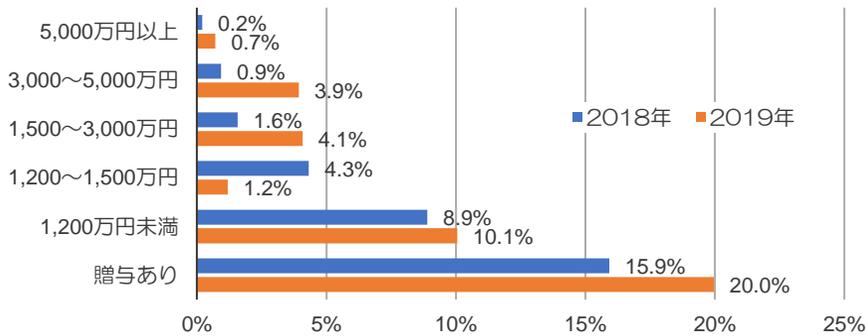
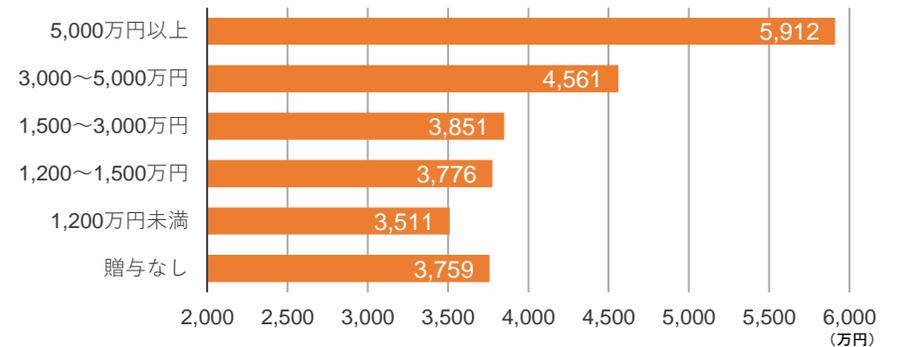


図11 住宅取得資金贈与額と住宅価格の関係(2019年)



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

(参考)オーストラリア連邦政府による新型コロナウイルス感染症関連の経済対策としての住宅施策

(1豪ドル=75円で換算)

| | 北部準州 西オーストラリア州 | ビクトリア州(郊外) タスマニア州 | 南オーストラリア州 クィーンズランド州 | ニューサウスウェールズ州 | ビクトリア州(都市部) | 首都特別区域 |
|-----------------|-------------------|----------------------|------------------------|--------------|-------------|--------|
| 連邦政府によるコロナ対策※1 | 188万円 | 188万円 | 188万円 | 188万円 | 188万円 | 188万円 |
| 州政府による既存の住宅補助※2 | 225万円 | 150万円 | 113万円 | 75万円 | 75万円 | - |
| 合計 | 413万円 | 338万円 | 301万円 | 263万円 | 263万円 | 188万円 |

※1 補助対象は2020. 6. 4～2020. 12. 31に契約したもの。

※2 いずれもコロナ以前からの補助制度で、初めての住宅取得者が対象。ただし、西オーストラリア州の補助額はコロナ後に75万円から225万円に拡大。

(注)上記補助のほか、NSW州では印紙税が非課税となる住宅の価格を65万豪ドルから80万豪ドルに引上げ。これによる減税額は、例えば70万豪ドルの住宅では約78万円、80万豪ドルの住宅では約235万円。同特別措置の対象は2020. 8. 1～2021. 7. 31に取得したもの。

(参考)各国における新型コロナウイルス感染拡大後の政策金利の引下げ

| | 米国 | カナダ | オーストラリア | ニュージーランド | イギリス | 韓国 |
|---------|-------|-------|---------|----------|--------|--------|
| 金利引き下げ幅 | ▲1.5% | ▲1.5% | ▲0.5% | ▲0.75% | ▲0.65% | ▲0.75% |

5. 現行支援措置の継続要望

(1) 海外サプライチェーン多元化等支援事業等

- 新型コロナウイルス感染症の中国での拡大に伴って発生した中国産住宅部品等の生産停滞により、国内における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
- 現在、中国では住宅部品等の生産が再開され、住宅建設工事等への影響は解消しているが、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)
 - 国内外の組立拠点の分散化
 - 国内在庫の増量 等
- これらの取組みには多額の費用と時間を要するため、海外サプライチェーン多元化等支援事業等による支援の継続が不可欠。

(2) つなぎ融資、特別貸付、雇用調整助成金、持続化給付金

- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う国民の消費マインドの冷込みや住宅事業者の営業自粛等により、住宅建設工事やリフォーム工事の新規受注が減少。中小工務店では新型コロナウイルスの感染拡大前に受注していた工事が完了する夏以降、倒産や廃業の危機に直面。
- 中小工務店の倒産・廃業、建設技術者の離職が発生すれば地域の住宅生産体制が崩壊し、住宅ストックの改修や建替えが困難になるだけでなく、災害発生後の復旧・復興等にも重大な支障が生じる恐れ。
- このため、民間住宅投資が回復するまでの当分の間、特別貸付や雇用調整助成金等の企業存続・雇用継続のための支援の継続が不可欠。

(3) サービス等生産性向上IT導入支援事業

- 従来、中小工務店は、過去に自らが建設した住宅をモデルハウス代わりに利用させてもらいながら新規顧客を開拓するという方法でビジネスを行っていたが、新型コロナウイルスの感染拡大以降は居住者が自宅への他人の立入りを忌避するようになったため、従来のビジネスモデルが使えなくなっている。
- 大手ハウスメーカー等に比べ営業力が劣る中小工務店において、WEBやVRの活用、テレワーク環境の整備等による経営力強化と生産性の向上を図るため、サービス等生産性向上IT導入支援事業による支援の継続が不可欠。