

令和元年度 国土交通省政務三役との懇談会

- 住宅市場の状況 … 2
- 令和2年度予算・税制に関する重点要望 … 4
- 住宅・住生活を巡る中長期的課題に関する要望 … 6

令和元年11月21日

一般社団法人住宅生産団体連合会

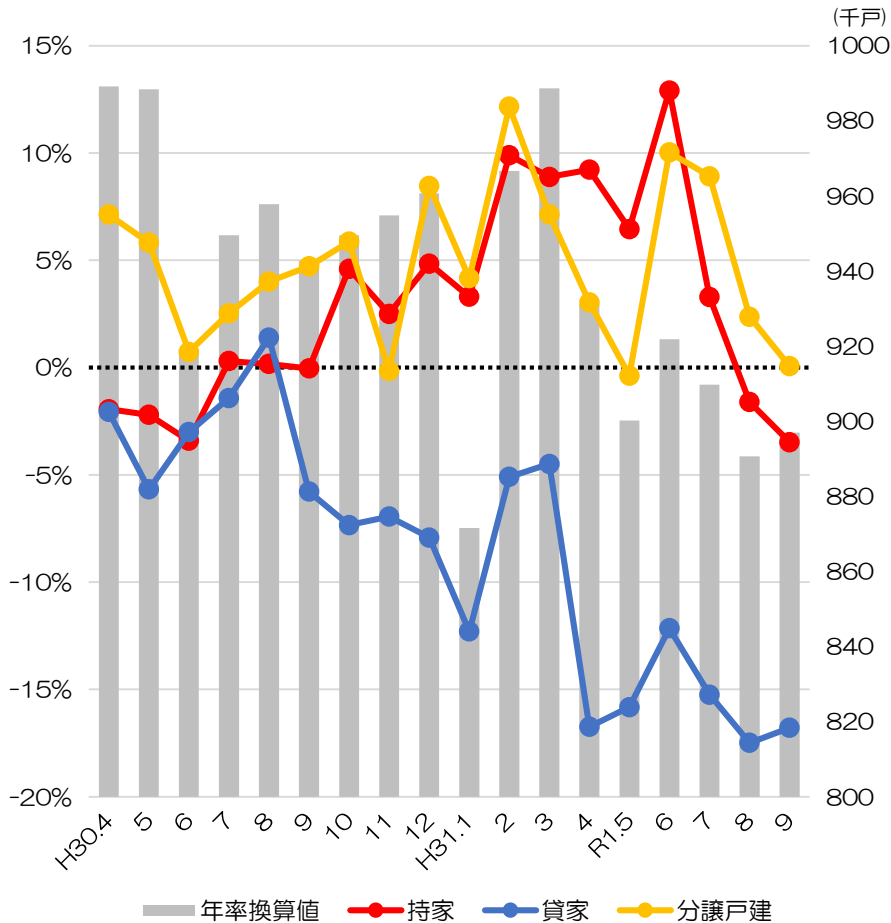
一般社団法人住宅生産団体連合会について

1. 設 立 平成4年6月（平成24年11月に一般社団化）
2. 設立目的 住宅の生産供給に係る課題の解決を図るために、構造・工法の枠を超えて会員団体間の調整、住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する調査・研究を行い、住宅産業の経済的・社会的・技術的向上と健全な発展を図り、もって国民の住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与すること。
3. 活動内容
 - ①住宅・住生活に関する様々な分野の調査研究
 - ②住宅政策に関する提言・施策要望
 - ③国民への住宅・住生活関連情報の提供
 - ④諸外国の住宅生産者団体との意見交換・情報交換
 - ⑤災害復興支援 など
4. 会員団体
 - (一社)プレハブ建築協会
 - (一社)日本ツーバイフォー建築協会
 - (一社)全国住宅産業協会
 - (一社)リビングアメニティ協会
 - (一社)輸入住宅産業協会
 - (一社)全国中小建築工事業団体連合会
 - (一財)住宅生産振興財団
 - (一社)日本木造住宅産業協会
 - (一社)新都市ハウジング協会
 - (一社)JBN・全国工務店協会
5. 会員企業
 - 旭化成ホームズ(株)
 - 大和ハウス工業(株)
 - 三井ホーム(株)
 - 大野建設(株)
 - スターツ・ホールディング(株)
 - 日神不動産(株)
 - 株LIXIL
 - 住友林業(株)
 - トヨタホーム(株)
 - (株)こみた建築
 - 大成建設(株)
 - (株)日本ハウスホールディングス
 - リンナイ(株)
 - 積水化学工業(株)
 - パナソニックホームズ(株)
 - サンヨーホームズ(株)
 - (株)東急ホームズ
 - (株)ノーリツ
 - YKK AP(株)
 - 積水ハウス(株)
 - ミサワホーム(株)
 - スウェーデンハウス(株)
 - TOTO(株)
 - 三菱地所ホーム(株)

住宅市場の状況

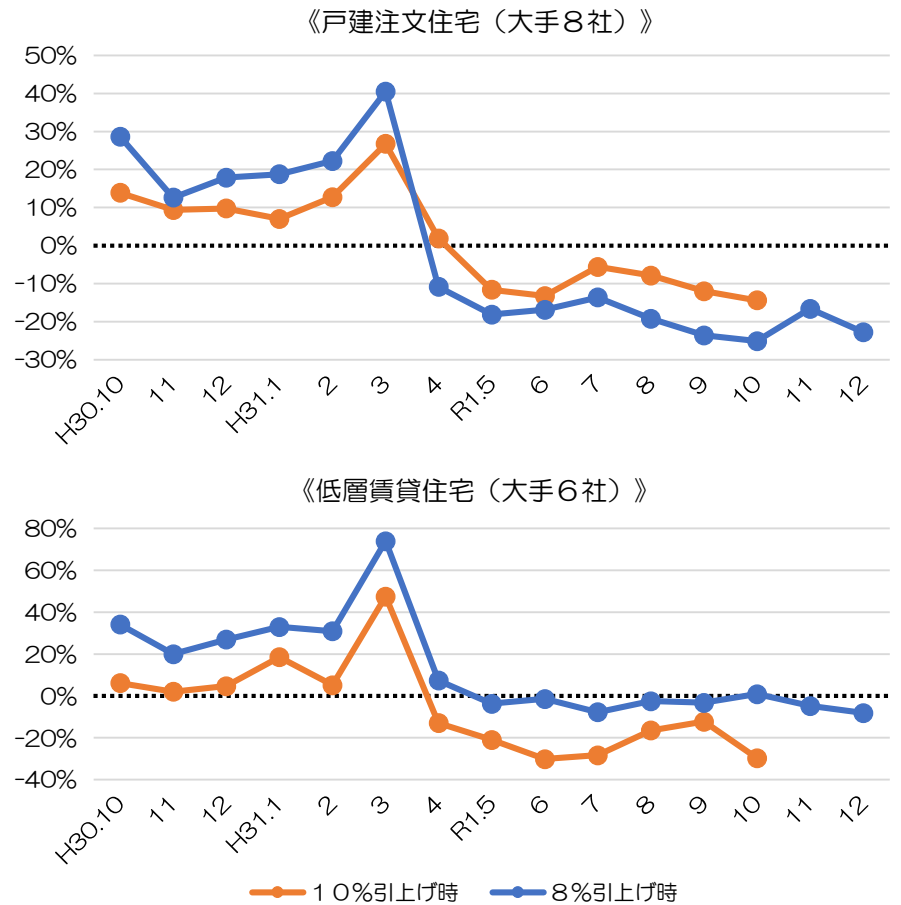
- 持家の着工は回復傾向にあったが、8月以降は前年同月比マイナスに。
- 貸家の着工は長期にわたって低迷、昨夏以降はその傾向が顕著。
- 戸建注文住宅(≒持家)の受注は指定日(H31.4.1)前後で駆け込み・反動減が発生。直近数ヶ月は前年同月比▲10%程度で推移しており、今後の動向を注視する必要。

図1 住宅着工状況



出典：住宅着工統計

図2 住宅の受注状況



出典：住団連調べ

令和2年度 予算・税制に関する重点要望

重点要望1『消費税増税後の住宅需要の不測の落込みへの対応』

基準日(H31.4.1)以降の戸建注文住宅(≒持家)の受注は、消費税率8%引上げ時に較べると落込みは小幅であるものの、前年同月比▲10%程度で推移。

このため、住宅市場の動向を注視し、落込みが回復しない場合や更なる落込みの兆候が認められた場合には速やかに効果的な対策を実施されたい。

重点要望2『期限切れを迎える住宅関係租税特別措置の適用期限の延長』

消費増税直後であることを踏まえ、期限切れを迎える以下の租税特別措置の適用期限を延長されたい。

- ① 新築住宅に係る固定資産税の減額措置
- ② 住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置
- ③ 認定低炭素住宅に係る登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置
- ④ 認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置
- ⑤ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例
- ⑥ 居住用財産の買換え等の場合の所得税・個人住民税に係る特例措置
- ⑦ 一定のリフォームが行われた既存住宅の固定資産税に係る特例措置
- ⑧ 宅建業者等が取得する新築住宅の不動産取得税に係るみなし取得日特例
- ⑨ 一定の住宅用地の不動産取得税に係る減額措置の期間要件等の特例措置

重点要望3『ZEH等の省エネ住宅整備補助事業に係る予算確保及び運用改善』

本年6月に閣議決定された「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」に掲げられた目標(新築住宅等について2030年までに平均でZEH・ZEBを実現 等)の達成のため、ZEH等の省エネ住宅整備補助事業について必要な予算を確保するとともに、以下に掲げる運用改善を図られたい。

- ① 補助申請の通年・随時受付化
- ② 建設工事が年度を跨ぐZEHの補助対象化

住宅・住生活を巡る 中長期的課題に関する要望

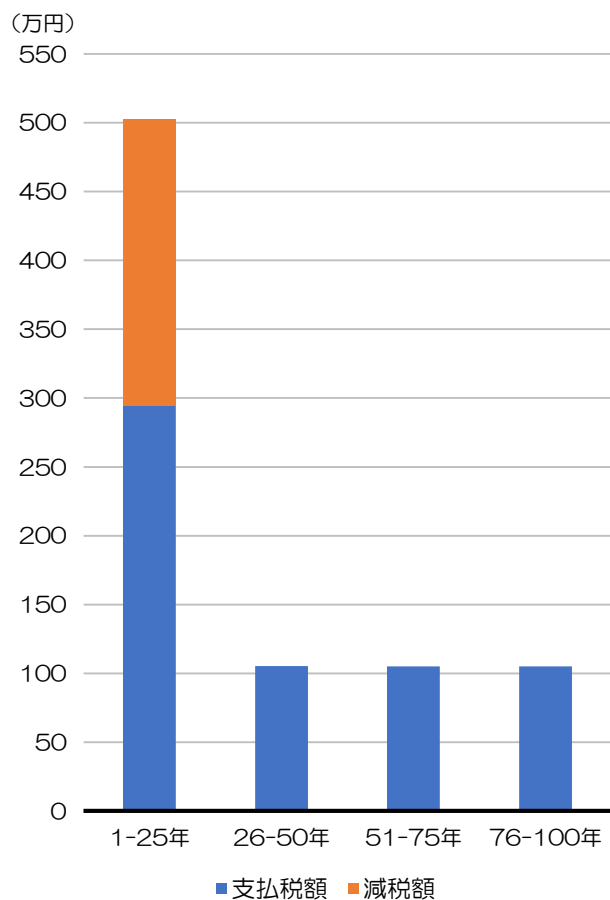
1. 住宅税制の抜本的見直し

一般社団法人 住宅生産団体連合会

- 「良質な住宅を作って、適切に維持管理し、市場を介して長期にわたって活用する」本格的なストック型社会を実現するためには、建替えとリフォームによる良質な住宅ストックの整備とその適切な維持管理のための継続的・安定的な民間住宅投資と、既存住宅流通市場の活性化が不可欠。
- このような観点で現行の住宅税制を見ると、以下のような課題・問題がある。
 - ① 住宅の新築・建替え時に課せられる消費税等の重い税負担が、住宅の新築・建替え意欲の低下を招き、性能・品質の向上を阻害しているのではないか（現在は住宅ローン減税等の租税特別措置により一定の軽減が図られているが、これらは有期限の措置であり恒常性に欠けるため、安定的な住宅投資環境とはなっていない）
 - ② 物理的耐用年数が100年を超える住宅ストックが整備されているにもかかわらず、固定資産税が築年数が浅い期間に集中して課税されているため、新築住宅取得者と既存住宅取得者の間の税負担に不公平となっているのではないか
 - ③ 長期優良住宅等の良質な住宅ストックの整備に対する税制優遇が十分とは言えず、効果的なインセンティブとして機能していないのではないか
 - ④ 買取再販方式は既存住宅の性能・品質の向上と流通活性化に有効な方式であるが、個人間売買や仲介方式に比較して既存住宅取得時の消費税負担が著しく大きく、普及を難しくしているのではないか
 - ⑤ 住宅地に対する一律の固定資産税の特例措置が、老朽空家の除却や建替えを遅らせる要因となっているのではないか 等
- このため、本年度から本格化する住生活基本計画の見直し作業と並行して本格的なストック型社会に相応しい住宅税制のあるべき姿を探り、住宅消費税の恒久的負担軽減を含む住宅税制の抜本的見直しを行われたい。

図1 住宅に係る期間毎の税額

築年数の浅い期間に税負担が集中。

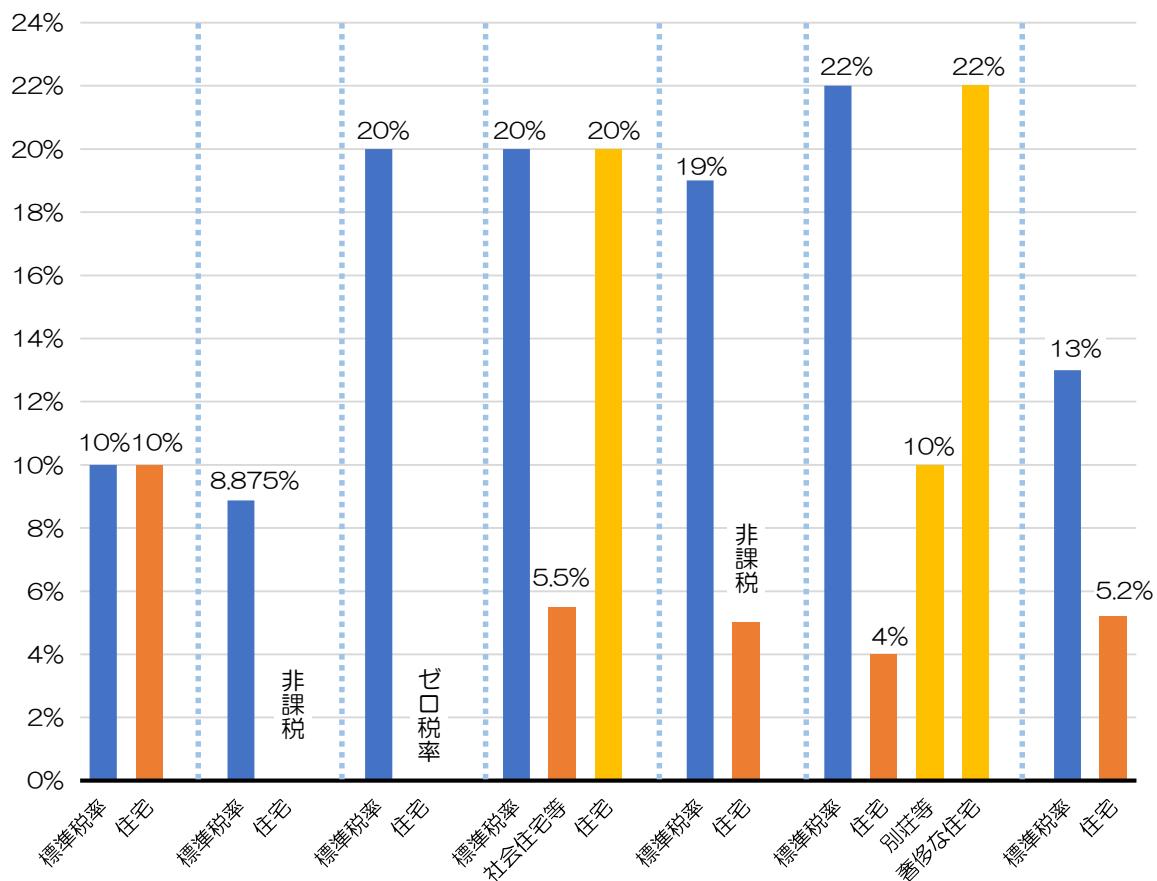


《試算条件》

- 建設地 東京都
- 構造等 木造、120㎡、建替え
- 住宅価格 2500万円
- ローン借入額 2000万円
- ローン条件 1.2%、35年元利均等返済
- 固定資産税評価額 1500万円

図2 先進諸国における住宅消費税

欧米先進諸国に比べ、日本の住宅に係る消費税率は高い。



日本
アメリカ
イギリス
フランス
ドイツ
イタリア
カナダ

- ※1 アメリカでは50州中46州が売上税（最終消費者のみ課税）を採用し、いずれも住宅は非課税。
- ※2 フランスの社会住宅等の年収制限は、パリの4人世帯の場合で約750万円。
- ※3 ドイツでは原材料の消費税額5%程度が販売原価に算入される。
- ※4 カナダはオンタリオ州の例。還付は35万カナダドル（約2900万）までの住宅が対象。

出典：住団連調べ

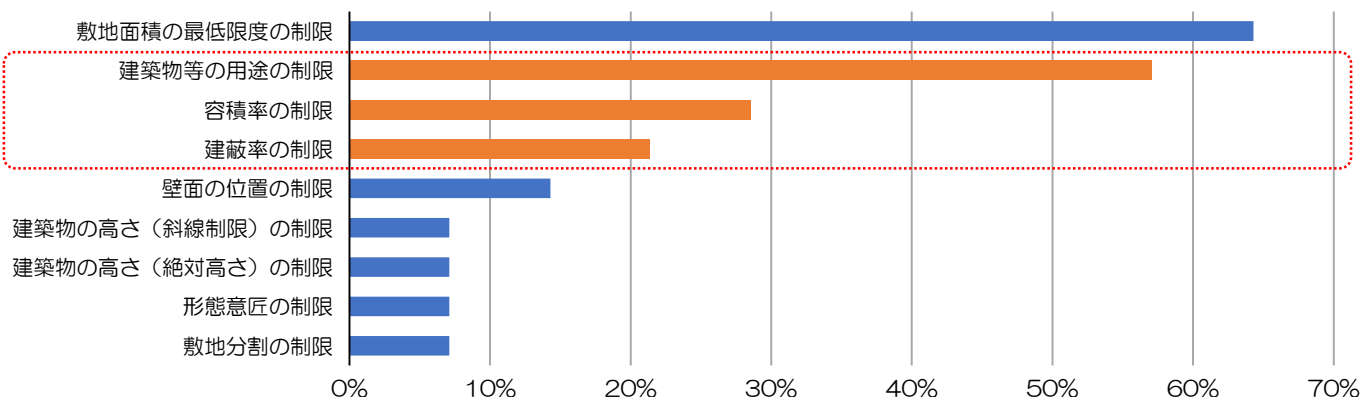
2. 既存住宅団地の再生促進のための取組み強化

一般財団法人 住宅生産振興財団

- 既存住宅団地では、居住者の高齢化や生活利便性の低下等により、大量の空き家が発生し、空洞化が進行することが懸念されており、その再生が喫緊の課題。
- 国土交通省では、住宅団地再生連絡会議の設置、空き家対策を含む既存住宅団地再生のための支援措置の拡充等を進めているが、今なお民間の取組みにより既存住宅団地の再生を進めるには限界がある。
- このため、以下に掲げる対策を実施する等、既存住宅団地の再生促進のための取組みを一層強化されたい。
 - ① 用途規制のより一層の緩和と手続きの簡素化（地域再生法の一部改正等）
 - ② 再生団地内において多世代住宅を普及するための建蔽率・容積率制限の緩和
 - ③ 空き家になる前の予防措置の推進（空き家予備軍の調査）

図3 低層住居専用地域における地域住民からの制限緩和要望

居住者の高齢化に伴う生活支援施設（買い物、福祉、介護）の立地、若年層の流入促進のための敷地分割、共同住宅や長屋等の必要性を背景に、各種の制限緩和要望が顕在化。



出典：国土技術政策総合研究所調査

3. 住宅生産を担う現場技能者の不足解消

一般社団法人 日本木造住宅産業協会

- 住宅生産の現場では、大工をはじめ多種多様な技能者が年間を通して慢性的に不足（特に3月、9月）。
- さらに、最近の大規模台風災害の続発により膨大な修繕需要が発生し、新築住宅の受注抑制や工期遅延を招いていることから、消費増税対策に係る着工期日要件や入居期日要件を満たせなくなる等のトラブルの発生が懸念される。災害の影響を考慮して、期日要件の延長や年度を跨ぐ工事も対象とする等の柔軟な対策を図られたい。
- 建設業就業者は高齢化が進み、特に、技術を継承すべき若年層の技能者不足が顕著。
- 技術・技能に優れた現場技能者が施主に評価され、自尊心をもって仕事に取り組めるよう、「優秀施工者国土交通大臣顕彰（建設マスター）」及び「青年優秀施工者土地・建設産業局長顕彰（建設ジュニアマスター）」を受賞した技能者に対して「建設マスター」等の法令で定める標章の使用を認められたい。

図4 技能者の不足状況（職種別）

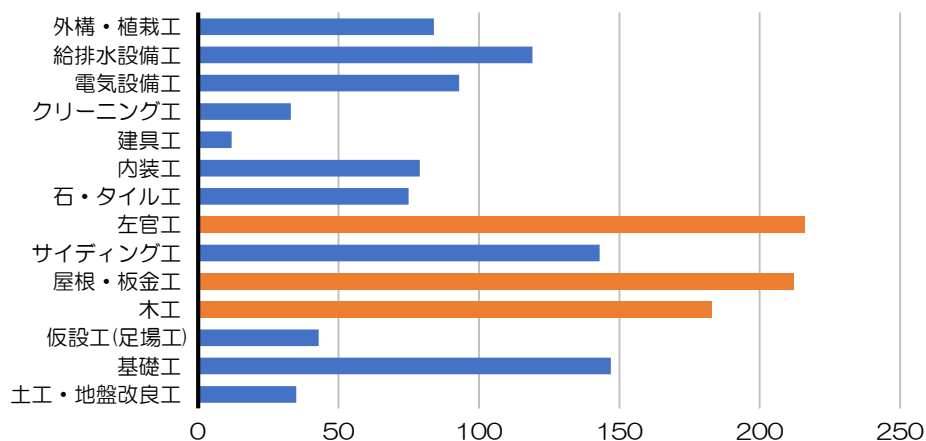
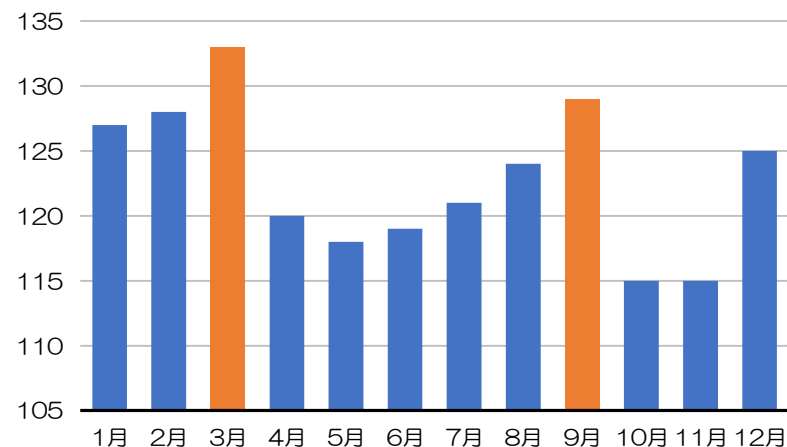


図5 技能者の不足状況（月別）



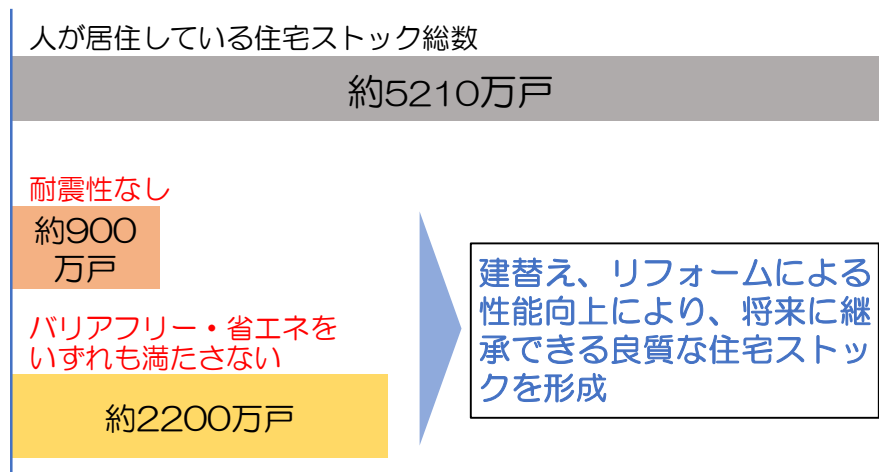
- 木住協会員11社を対象に、毎月の職種毎の不足状況を「たいへん不足」＝3ポイント、「やや不足」＝1ポイントとして集計。
- 職種別の不足状況は、職種毎の11社のポイント合計値。
- 月別の不足状況は、月毎の11社のポイント合計値。

出典：木住協調べ

4. 良質な住宅ストックの形成促進

- 既存住宅ストックの中には耐震性、バリアフリー性、省エネ性が十分ではない等、良質とは言えないものが多数存在。
- 健康長寿社会の実現、防災・減災の推進等の観点からも、既存住宅ストックの状況に応じて建替えとリフォームを車の両輪としてフル回転させることにより性能の劣る老朽住宅の更新を促進し、耐震性、安全性、省エネ性能、温熱環境性能等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進する必要。
- このため、以下に掲げる対策を実施されたい。
 - ① 長期優良住宅やZEH等の安心安全で長く使え、低炭素社会、健康長寿社会の実現に寄与する良質な住宅ストックの整備に対する予算・税制による支援の強化
 - ② 最近の自然災害の頻発を踏まえ、災害にも強いレジリエンス性の高い住宅の整備に対する予算・税制による支援の強化

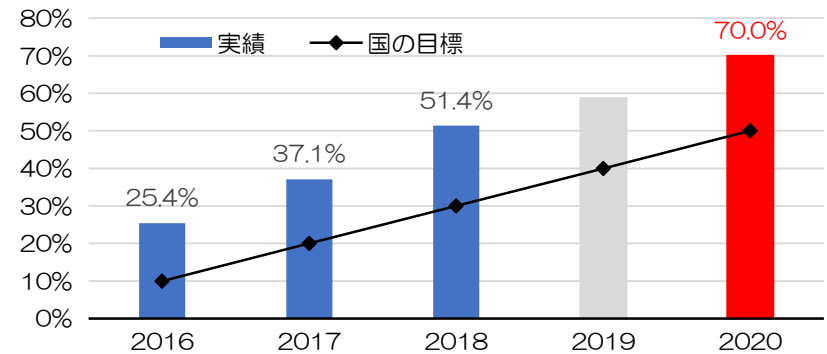
図6 住宅ストックの現状



出典：平成25年住宅・土地統計調査

図7 ZEH供給目標と実績

プレ協環境分科会では「エコアクション2020」の中で国の目標を上回るZEH供給率目標（2020年度に70%）を掲げ、その実現に取り組んでいる。



出典：プレ協調べ（実績は、環境分科会参加8社の新築戸建て注文住宅の実績）

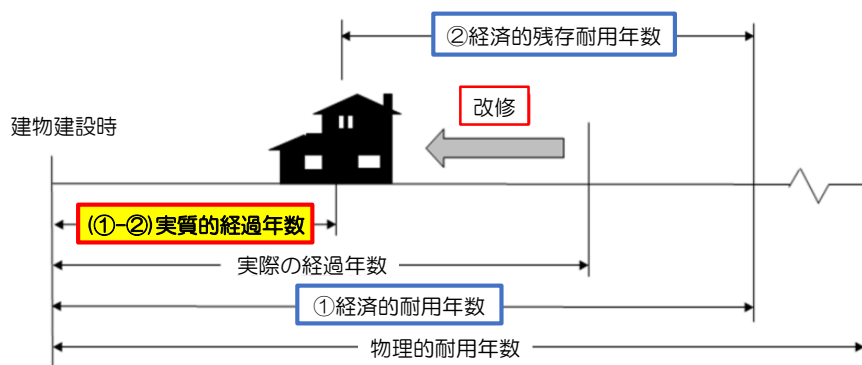
5. 良質な住宅を「資産価値」として正しく評価する仕組みの実現

一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会

- 我が国の建物の評価方法は、税法に基づく法定耐用年数と当該住宅の築年数に基づく評価であるため、品質、性能（耐久性、断熱性等）、メンテナンスの状態等の優劣がほとんど評価に反映されない。
- 長期優良住宅等の良質な住宅は、取得時には一定の税制優遇措置があるものの、売却時に品質、性能が優れていることが適切に評価されないことが普及が進まない一因であると考えられる。
（参考）2018年度の新設住宅に占める認定長期優良住宅の割合：全住宅の11%、戸建住宅の約25%
- 住宅の品質、性能、メンテナンス状況等を評価に適切に反映することは、良質な住宅を建設し、適切に維持管理し続けることに対するインセンティブとなり、ストック市場における良質な住宅の流通にも寄与。
- 良質な住宅ストックの整備と流通を促進するため、以下に掲げる対策を実施されたい。
 - ① 長期優良住宅等の良質な住宅の整備及び既存住宅の質の向上のためのリフォームに対する促進策の充実
 - ② 欧米に習った住宅の性能、品質、メンテナンス状況等を適正に反映した評価方法の確立
（例）質を考慮した経済的な耐用年数に基づく評価、メンテナンス・リフォームによる価値増加分の適正な評価

図8 米国の鑑定評価

《鑑定評価における実質的経過年数》



《木造戸建住宅の品等と期待建物寿命の関係》

建物の品等	期待建物寿命
Low	45年
Fair	50年
Average	55年
Good	55年
Very Good	60年
Excellent	60年

実施的経過年数と期待建物寿命を基に評価

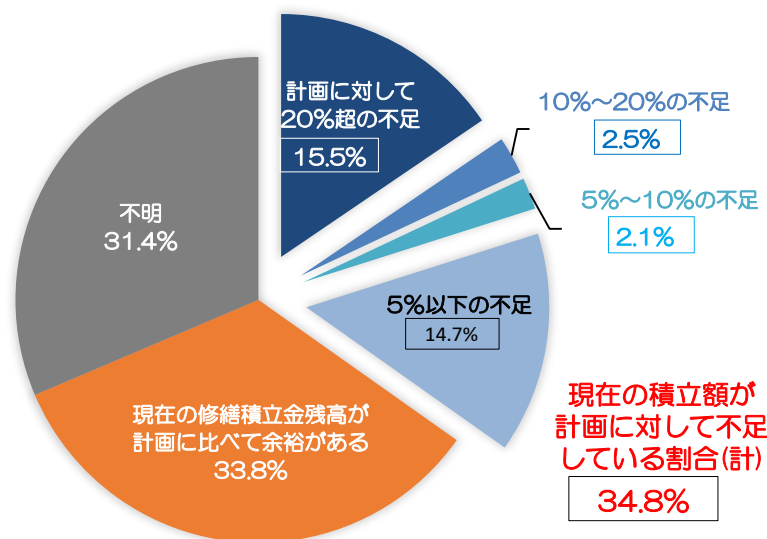
出典：「中古住宅の建物評価手法の改善」（国土交通省）

6. マンションの大規模修繕・建替え促進のための取組み強化

一般社団法人 全国住宅産業協会

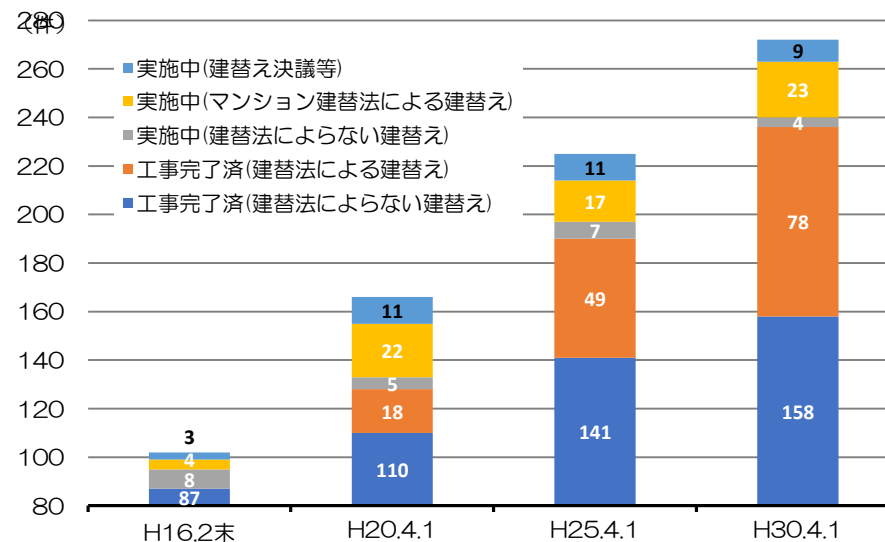
- マンションを適正に維持管理していく上で大規模修繕は重要かつ不可欠であることから、管理組合が大規模修繕のための資金を円滑に確保できるよう、修繕積立金について所得控除などの税制上の支援や金融上の支援措置を講じられたい。
- また、マンションの建替えは大規模修繕以上に合意が難しく、かつ、建替え費用の確保が困難であることから、以下の支援策を講じられたい。
 - ① 合意形成のための手続きの要件緩和
 - ② 資金確保のための容積率緩和等
 - ③ 高齢居住者のためのリバースモーゲージの活用

図9 修繕積立金の状況



出典：H30マンション総合調査

図10 マンション建替えの実施状況



出典：国土交通省調査及び地方公共団体への相談件数による集計

7. 住宅における良好な温熱環境実現のため施策の推進

一般社団法人 リビングアメニティ協会

- 住宅の温熱環境の改善が居住者の健康維持・向上に繋がるとのエビデンスが蓄積・公表され、本年3月に国土交通省が作成した「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」においても、高齢者のヒートショックの防止、健康で自立した生活等のために、開口部の断熱性の向上、居室及び浴室の温度差の減少等の温熱環境の改善を推奨。
- 今後、温熱環境に優れた住宅ストックの整備を推進するために、以下に掲げる対策を講じられたい。
 - ① 令和3年3月に見直される新たな住生活基本計画に「温熱環境に優れた住宅ストックの整備」を位置付け
 - ② 温熱環境と居住者の健康に関する科学的知見の充実強化及び国民啓発
 - ③ 既存住宅の温熱環境の改善に対する支援

図11 断熱・気密改修による最高血圧の低減効果

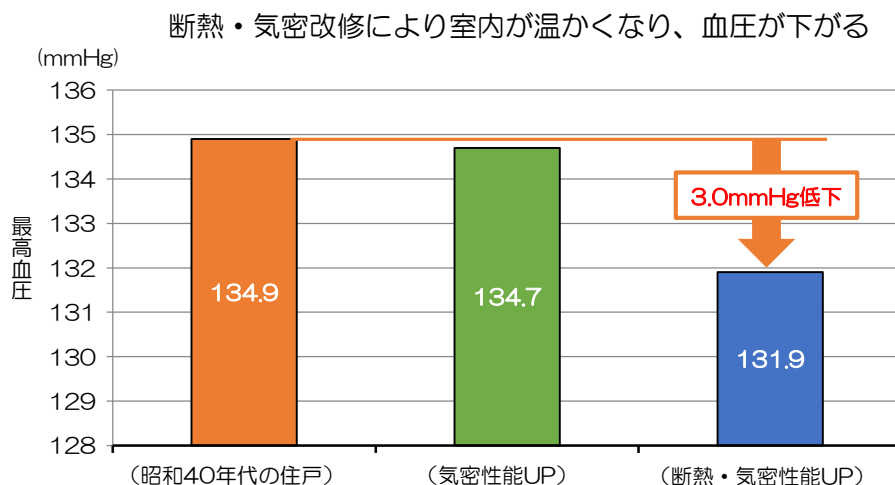
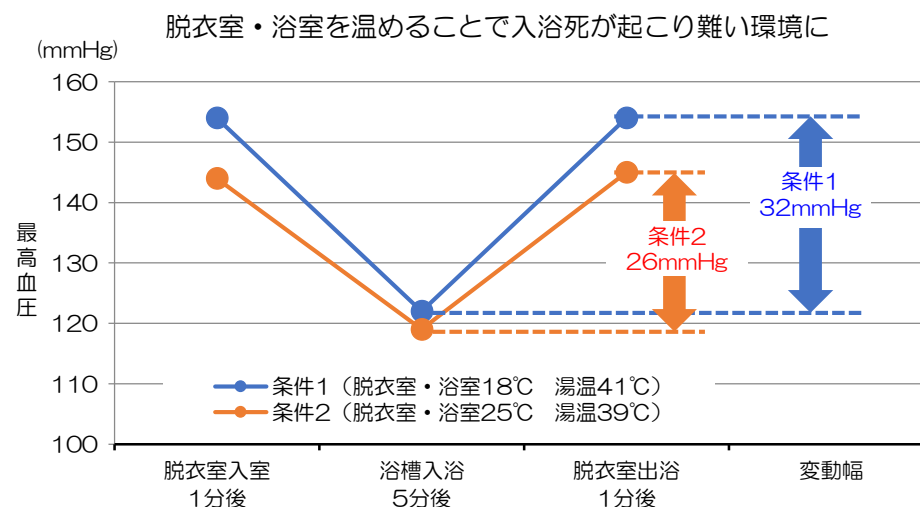


図12 異なる温度条件での入浴時の最高血圧の変化



出典：暮らし創造研究会発行「GOOD LIFE」

8. 既存住宅ストック流通における消費税の取扱いの見直し

一般社団法人 輸入住宅産業協会

- 既存住宅流通の活性化を図るためには、既存住宅の品質はもとより、購入後の保証や維持管理に関する適切なサービスが重要であり、事業者が既存住宅を買取って大規模なリフォームを行った後に保証を付して販売する買取再販方式の普及が急務。
- しかしながら、既存住宅流通において売手と買手の個人間売買や事業者による仲介方式の場合には住宅購入者が負担する消費税はゼロ若しくは極めて少額であるのに対し、買取再販方式の場合は住宅購入費に税率を乗じた多額の消費税を負担しなければならず、買取再販方式の普及を阻害している。
- 買取再販の場合の消費税の取扱いについて、再販される住宅全体を対象とするのではなく、リフォーム等による付加価値相当分のみを対象に課税する方式に見直されたい。

9. 共同住宅の性能・品質の向上のための取組み強化

一般社団法人 新都市ハウジング協会

- 共同住宅の性能・品質の一層の向上を図るため、以下に掲げる取組みを実施されたい。
 - ① 防災性能及び環境性能の向上や、木材利用の促進のための研究開発・技術開発に対する支援
 - ② 共同住宅における長期優良住宅の認定実績がほとんどないことを踏まえ、共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の見直し及びインセンティブの拡充

10. 零細工務店の基盤強化

一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会

- 地域工務店は、住宅の建設、リフォーム、維持管理の担い手であるとともに、大規模災害時には被災住宅の応急復旧や木造仮設住宅整備の担い手として不可欠な存在。
- しかしながら、地域の工務店の多くは零細事業者であるため、働き方改革や技能者育成等の取組みを自力だけで実施することが困難な状況。
- 地域の零細工務店の事業基盤・経営基盤の強化を図るため、以下の対策を実施されたい。
 - ① 零細工務店は経営基盤が脆弱な上、経営者自らが現場作業に長時間従事しているため、自力での技能者育成が困難であることから、国が直接技能者育成を行う等、技能者育成の充実強化を図られたい。特に、今後増加することが見込まれる外国人技能者については、送出し国において建築用語や作業工具が使える程度の職業訓練を受けた後に入国する仕組みとされたい。
 - ② 働き方改革が求められる中、技能者の正社員化に取り組む零細工務店に対し財政支援を行われたい。

11. 地域工務店の事業環境の向上

一般社団法人 JBN・全国工務店協会

- 地域工務店は、住宅の建設、リフォーム、維持管理の担い手であるとともに、大規模災害時には被災住宅の応急復旧や木造仮設住宅整備の担い手として不可欠な存在。
- 地域工務店が、地域の木材事業者等と連携し、利用期を迎えた地域材を活用して良質な住宅を整備することは、地域の活性化、森林の再生、地球温暖化防止に寄与するとともに、国土強靱化にも貢献。
- 地域工務店のこのような取組みはSDGsの実現にも寄与するものであり、仕事への誇りと情熱を掻き立て、若手技能者の入職・育成にも好影響をもたらす。
- 現在、国土交通省が「地域型住宅グリーン化事業」により行っている、地域工務店が設計事業者や木材事業者等と連携し、地域材を活用して行う良質な住宅整備に対する支援を今後も引き続き行われたい。