

住宅市場の現状と 課題解決に向けた要望

令和3年6月10日

一般社団法人住宅生産団体連合会

I 住宅市場の状況

- 住宅受注は緊急事態宣言等による影響を受けつつも、経済対策による後押しにより全体としては回復傾向にある。新設住宅着工戸数の季節調整値（年率）も昨年4月以降80万戸前後で推移していたが、今年3月以降は88万戸台にまで回復。
- しかし、住宅ローン減税特例（控除期間13年間）の適用要件が「今年9月末までの契約(注文住宅の場合)」とされていることに加え、10月以降に請負契約を結ぶ住宅については住宅ローン減税の取扱いが白紙の状態であるため、9月末を境に激しい反動減が発生する恐れ。
- 更に、米国及び中国における住宅着工の増加を背景に、木材の価格高騰と品薄状態が発生しており、その長期化が懸念される状況。このため、中小工務店を中心に建設工事の中断や遅延、利益の縮減、資金繰りの悪化、新たな住宅建築工事を受注できなくなる等の事態(ウッドショック)が発生。
- 今後、ワクチン接種の拡大等を背景に経済活動が徐々に活性化していくことが予想されるが、緊急事態宣言による人流抑制やウッドショック等の影響により、民間住宅投資が着実に回復できるかどうかは予断を許さない状況。このため、住宅に係る経済対策の終わらせ方については住宅市場の状況を見極め慎重に判断する必要。

図1 住宅着工の推移（2019年同月比）

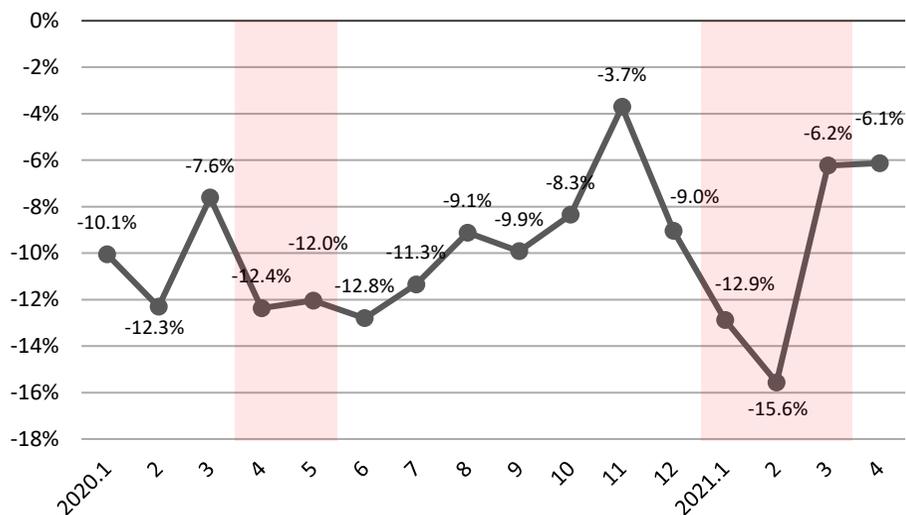


図2 住宅着工季節調整値（年率）

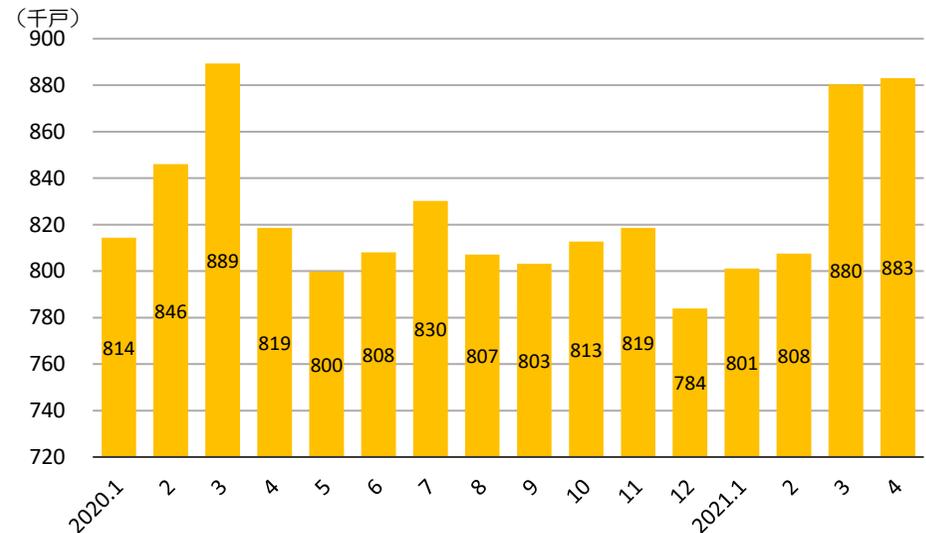


図3 住宅着工の推移 (2019年同月比)
〔戸建注文住宅〕

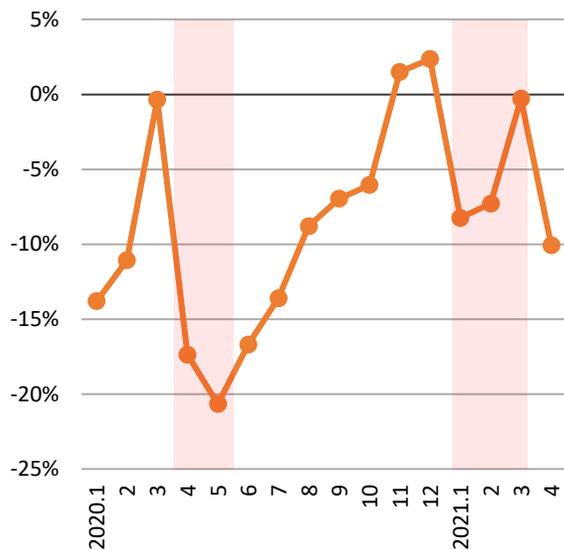


図4 住宅着工の推移 (2019年同月比)
〔戸建分譲住宅〕

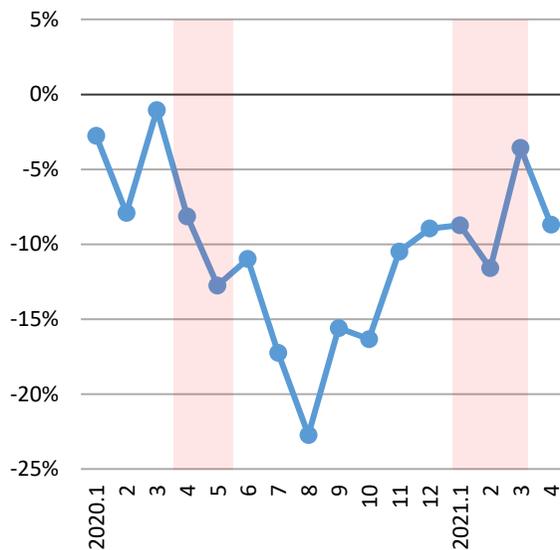


図5 住宅着工の推移 (2019年同月比)
〔賃貸住宅〕

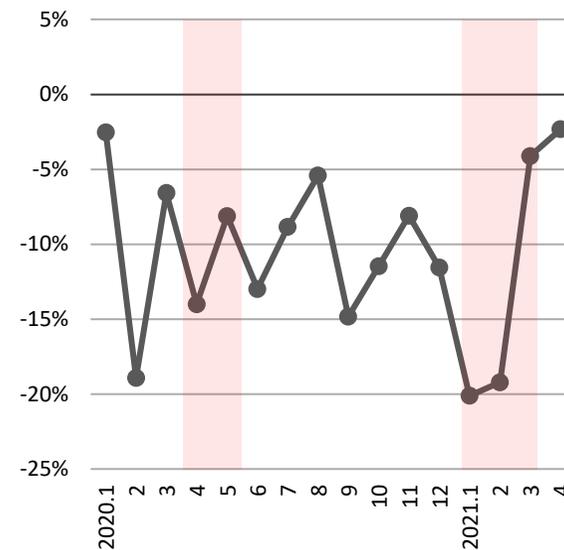


図6 住宅受注の推移 (2019年同月比)

2021年4月は、請負契約の消費税率が原則として10%に引上げられたことで受注が大きく落込んだ2019年4月との比較であるため、受注状況が改善しているように見える。

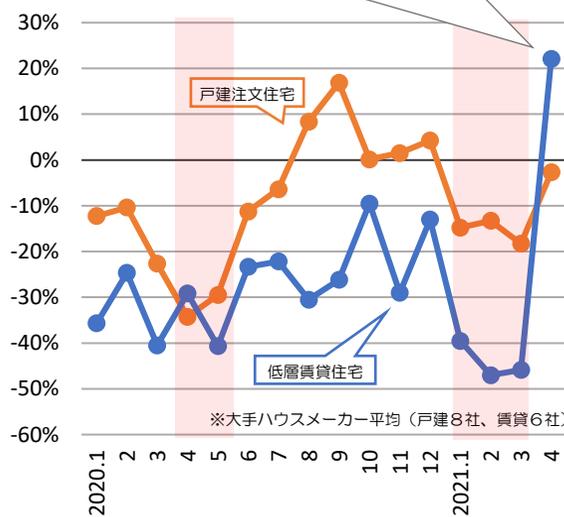


図7 展示場新規来場者の推移 (2019年同月比)

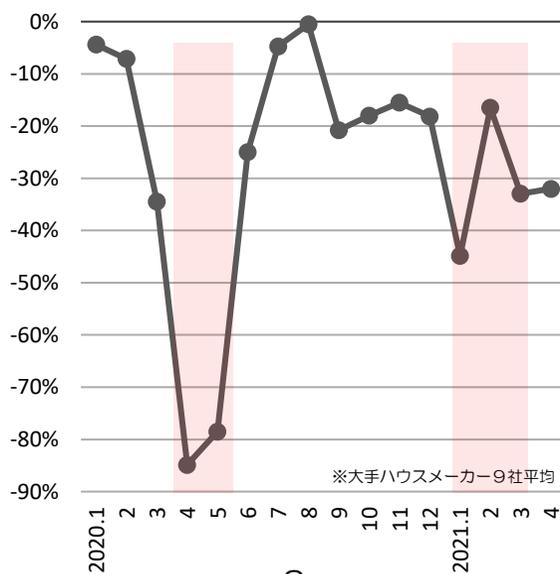


図8 中小工務店の売上げの減少 (2019年同月比)

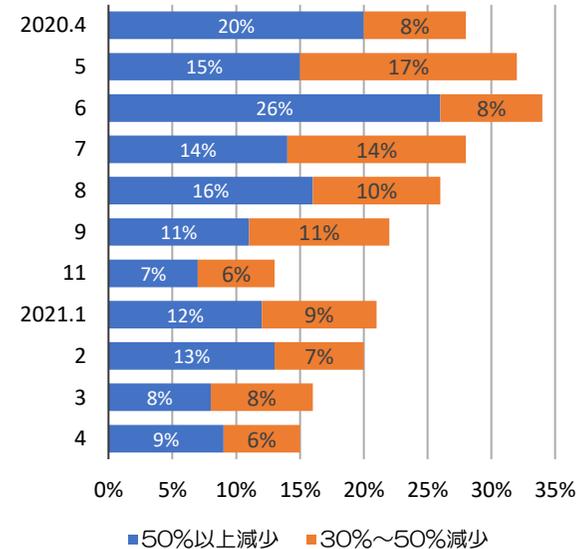


図9 製材価格の推移（米国）

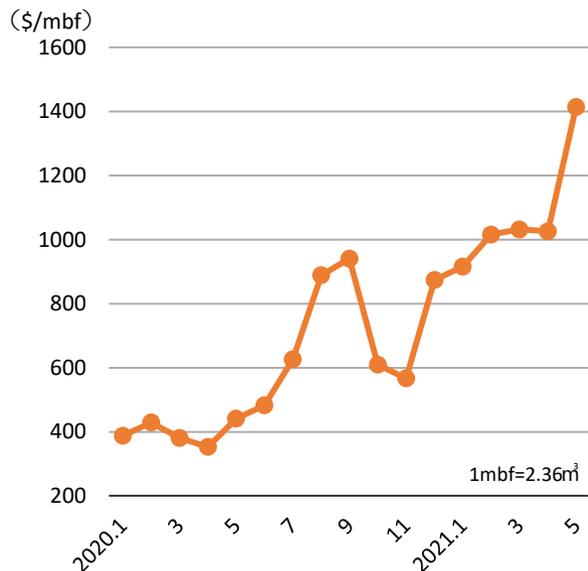


図10 日本向けコンテナ運賃の推移

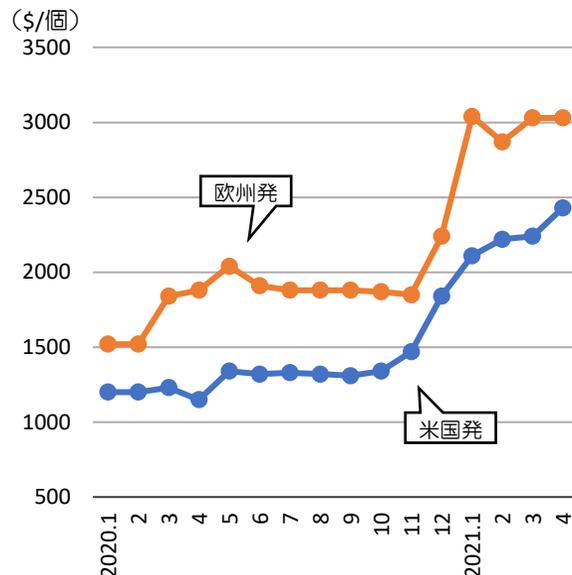


図11 木材輸入量の推移

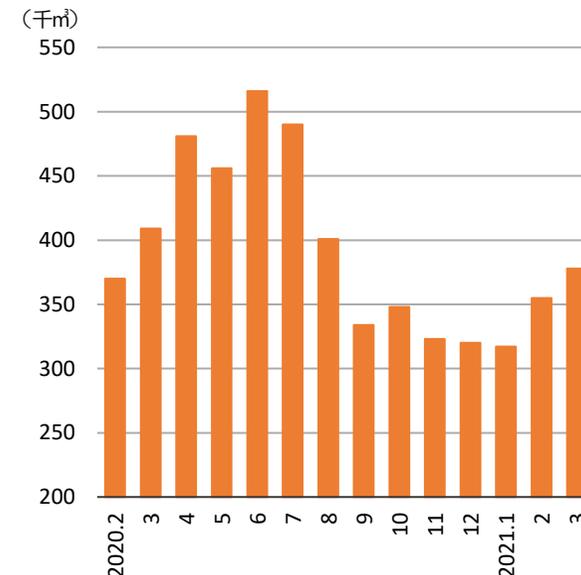


表12 ウッドショックの影響

項目	中小工務店の声（会員団体傘下の工務店ヒアリングより）
木材価格・住宅建設費の動向	<ul style="list-style-type: none"> ● ランバー材は平時は4万円/m³だったのが、6月には11.5万円/m³、7月には15万円/m³との情報もある ● 建設費が棟当り100～150万円増となっている ● 国産材の価格も半年前より2倍になった
受注や工事への影響	<ul style="list-style-type: none"> ● プレカット工場からは木材の入荷がないので注文を受けられないと言われている ● コロナ禍で苦しい中、なんとか受注できそうだった物件が契約に至らなかった ● 木材の納期も価格も分からないので、請負契約を結ぶことができない ● 既契約の案件でも樹種変更を余儀なくされ、構造計算からやり直すことになった ● 木材価格の高騰に伴う建設費の上昇で、住宅取得マインドが低下することが心配 ● ウッドショックのことが広く知られると、お客様にしばらく住宅建設を控えた方が得だと思われる恐れがある
経営への影響	<ul style="list-style-type: none"> ● 全ての物件で3ヶ月程度の遅れが生じており、これに伴う入金遅れが経営を圧迫 ● 受注残については木材価格が上昇しても契約金額を引上げられないため、多額の損失が発生 ● 木材がなければ受注できず、中小工務店の中には廃業するものも出てくるのではないかと
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 木材の安定供給がなければ、お客様に対するこれまでの木造化啓発の努力が水泡に帰す

II 課題とその解決に向けた対策の方向性

1. コロナ禍で低迷する経済の回復

- 住宅展示場来場と受注はコロナ禍以前の水準に戻りつつあるが、コロナ禍による生活スタイルの変化を背景に急増した住宅着工が景気回復を牽引する米国と比較し、我が国の現下の民間住宅投資にはコロナ禍で低迷する景気回復を牽引するほどの力強さはない。
- 住宅ローン減税特例（控除期間13年間）に係る注文住宅の契約期限が9月末に、グリーン住宅ポイント制度適用の契約期限が10月末に迫り、特に住宅ローン減税については10月以降に請負契約を行った場合の取扱いが白紙であることもあり、住宅取得に向けた動きが大きく失速する恐れがある。
- 更に、ウッドショックによる木材の価格高騰と供給の遅れは長期化が懸念される状況にあり、契約済住宅の工事原価の上昇や引渡しの遅延等の混乱に加え、木材入手の目途が立たないために新規受注できない事態も発生しつつあり、住宅事業者の資金繰りの悪化も心配される状況。

図13 日米の住宅着工の推移（2019年同月比）

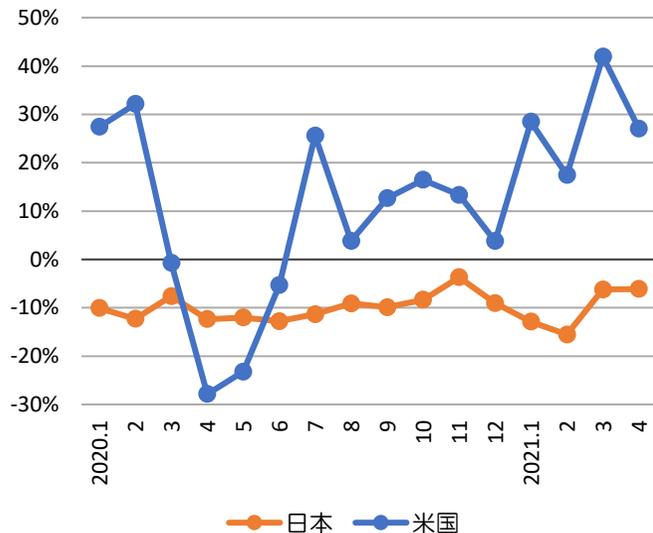


図14 住宅ローン減税の概要（注文住宅の場合）

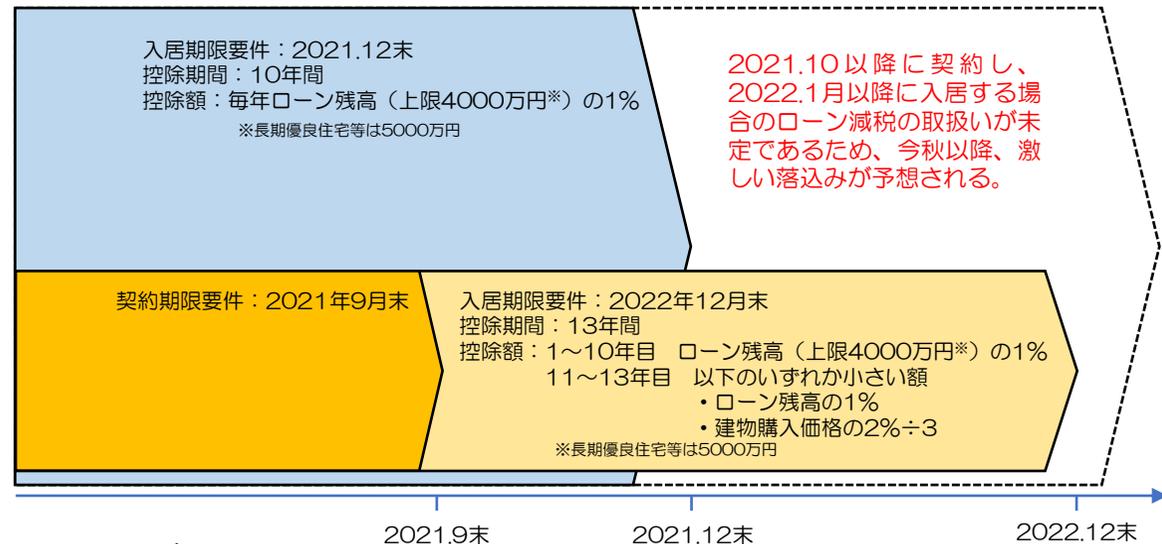


図15 グリーン住宅ポイント制度の申請期限



- ウッドショックによる木材の価格高騰と品薄のため、プレカット工場は工務店からの注文に応じることができず、見積りを提示することさえ困難な状況。このため工務店は請負金額を確定できず、家を建てたい顧客との契約ができないといった事態も発生。
- グリーン住宅ポイント制度で獲得したポイントを「新たな日常」や「防災」に資する追加工事に充当する場合、入居後の完了報告を来年1月15日までに行うことが要件となっている。注文住宅の場合、契約から工事着手まで3ヶ月、工事着手から竣工まで3～4ヶ月を要することを考慮すると、今後契約する注文住宅については獲得ポイントを追加工事に充当することはほぼ不可能。
- 契約期限が、ローン減税特例は9月末（注文住宅の場合）、ポイント制度は10月末であるため、今秋には回復しつつある民間住宅投資が急激に減速する恐れ。

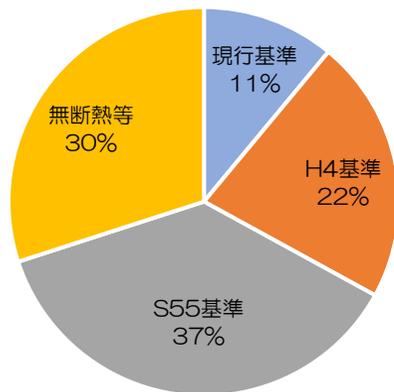
対策の方向性

- コロナ禍による景気の低迷を脱却するまでの当分の間、住宅ローン減税特例及びグリーン住宅ポイント制度等の景気対策を継続し、民間住宅投資の失速を回避しつつ、その確実な回復を図るべき。
- これらの対策の適用期限や終息方法については、ウッドショックの鎮静化の状況も含め、今後の住宅市場の動向を慎重に見極めて判断すべき。

2. 2050年カーボンニュートラルの実現

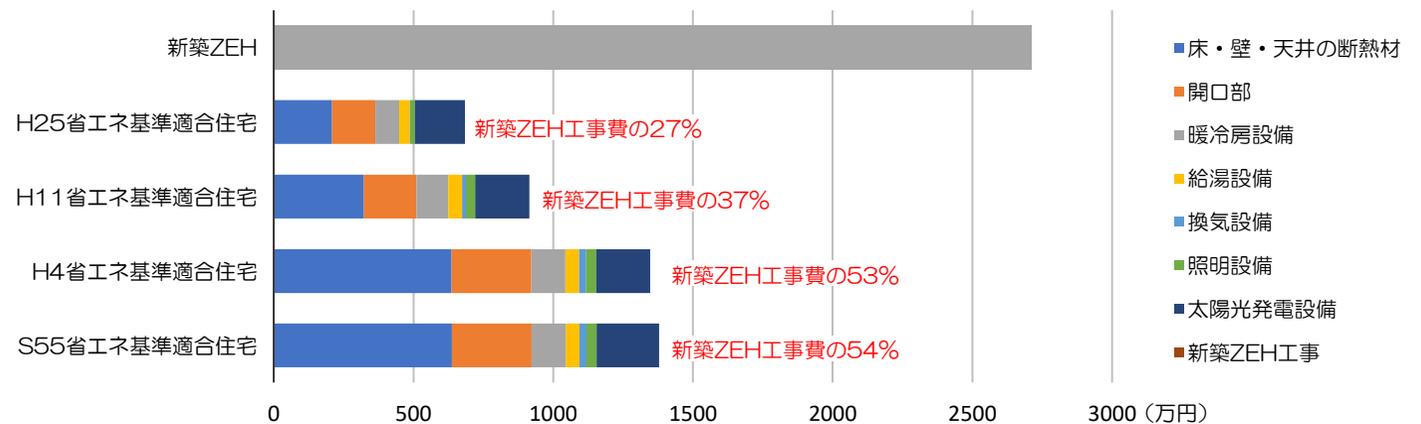
- 国連気候変動枠組み条約事務局に提出済のCO2排出量削減目標（2030年度までに2013年度比▲26%）においてさえ、家庭部門の削減目標は▲39%と設定され、その実現のためエネルギー基本計画では「2030年までに新築住宅平均でZEHの実現を目指す」、パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略では「今世紀後半のできるだけ早期にストックベースで概ねZEH相当としていく・・・」等の取組みが掲げられている。
- 2050年カーボンニュートラル実現に向け、新たなCO2削減目標（2030年度までに2013年度比▲46%）が設定されたことから、今後は住宅の新設や建替えの機会を確実に捉えてZEH等の省エネ性の高い住宅の整備へと誘導するとともに、省エネ基準を満たさない大量の既存住宅については建替えや省エネ改修を促進する必要。
- 現在、国が整備を進める住宅にはZEH、長期優良住宅、低炭素住宅等があり、それぞれ省エネ要件が異なる。2050年カーボンニュートラル実現に向け省エネ性の低い住宅の発生を抑制し、より省エネ性の高い住宅の整備を誘導するように各制度の省エネ要件や整備誘導策を再整理する必要。
- また、既存住宅流通市場において省エネ性の高い住宅が選好される環境を整えることも重要。

図16 既存住宅の断熱性能



※ 2018年度・国交省推計

図17 既存住宅のZEH化コスト（東京23区内の2階建て120㎡の住宅）



※ 2019年 住団連調べ

表18 良質な住宅の省エネ要件と支援措置

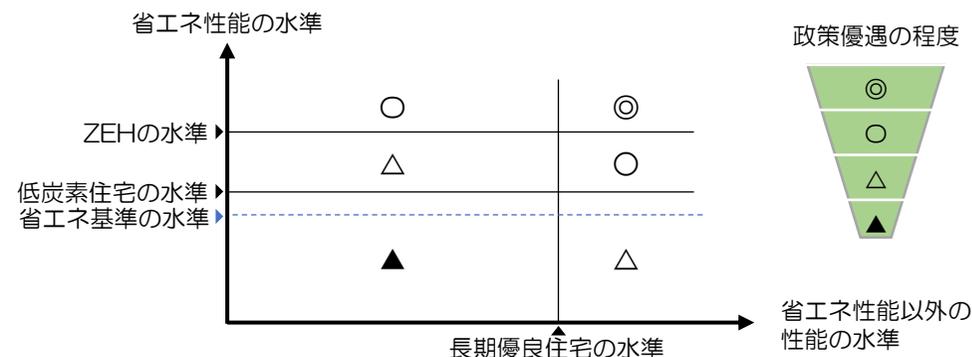
		ZEH	長期優良住宅	低炭素住宅
省エネに関する要件		① 外皮性能：省エネ基準より厳しい基準 (例) 6地域（東京区部等）でのUA値 ・ 省エネ基準：0.87以下 ・ ZEH：0.60以下 ② 一次エネルギー消費量：PV発電分を考慮せずに省エネ基準より20%以上削減、かつ、PV発電分を考慮して100%以上削減	① 外皮性能：省エネ基準の外皮性能と同等 ② 一次エネルギー消費量：要件なし	① 外皮性能：省エネ基準の外皮性能と同等 ② 一次エネルギー消費量：省エネ基準から10%以上削減 ③ HEMSの導入やPVの設置等、2種類以上の低炭素化に資する措置
支援措置	税制	なし ※ 低炭素住宅の認定を取得すれば、低炭素住宅に対する優遇措置を受けられる	① 住宅ローン減税の控除額拡大（最大400万円→最大500万円） ② 投資型減税（所得税を最大65万円控除） ③ 登録免許税の軽減（所有権保存0.15%→0.1%、所有権移転0.3%→0.2%） ④ 新築住宅に対する固定資産税1/2軽減期間の延長（3年→5年） ⑤ 不動産取得税の課税標準からの控除額拡大（1200万円→1300万円）	① 住宅ローン減税の控除額拡大（最大400万円→最大500万円） ② 投資型減税（所得税を最大65万円控除） ③ 登録免許税の軽減（所有権保存0.15%→0.1%、所有権移転0.3%→0.1%）
	補助	① ZEH支援事業：60万円/戸（ZEH+及び次世代ZEH+は105万円/戸） ② 地域型住宅グリーン化事業（地域の中小工務店等が連携して行う場合に140万円/戸）	② 地域型住宅グリーン化事業（地域の中小工務店等が連携して行う場合に110万円/戸）	② 地域型住宅グリーン化事業（地域の中小工務店等が連携して行う場合に70万円/戸）
	融資	なし ※ 低炭素住宅の認定を取得すれば、低炭素住宅に対する優遇措置を受けられる	① フラット35Sの金利優遇：10年間▲0.25%	① フラット35Sの金利優遇：10年間▲0.25%

注：支援措置については、一般の住宅でも受けられるものは記載していない。

対策の方向性

- 省エネ性の高い住宅の整備を誘導するため、税制や補助等の政策資源を拡充すると共に、省エネ性の高い住宅の取得や整備に傾斜・重点化すべき。
- 既存住宅流通市場において、より省エネ性の高い住宅が選好され、そのことが新築時により省エネ性の高い住宅の建設を選択するインセンティブとなるよう、所要の税制措置を講ずべき。

図19 政策資源の傾斜重点化のイメージ



III 要望の方向性

※ 現在、会員要望の取りまとめ及び検証段階であり、確定しているものではない。

1. 住宅ローン減税

① 幅広い世帯が制度の恩恵を享受できる仕組みへの再編

所得の高くない世帯も含む幅広い世帯ができるだけ公平に本制度の適用を受けられるよう、例えば毎年の控除率を抑え、控除期間を長くする等、制度を再編されたい。

② 省エネ性能に対応した段階的なインセンティブの設定

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、省エネ性の低い住宅の発生を抑制し、ZEH等の省エネ性の高い住宅の整備を促進するため、住宅ローン減税による減税額を省エネ性の高さに応じて段階的に設定されたい。

③ 上記①、②とは関わりなく、現下の景気低迷が回復するまでの当分の間、住宅ローン減税特例（控除期間13年間）を延長

ウッドショックにより住宅建設工事が中断・遅延し、新規の住宅建設工事が受注できない等の事態が発生していることを踏まえ、ウッドショックが鎮静化して民間住宅投資が円滑に行われ、現下の景気低迷が回復するまでの当分の間、ローン減税特例の適用を延長されたい。また、現行の契約期限に係る要件の下で発生が危惧される今秋以降の急激な反動減を回避するため、10月以降に契約する住宅に対する制度の適用についてできるだけ早期に周知されたい。

2. 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

① 省エネ性能に対応した段階的なインセンティブの設定（非課税枠） 1-②と同様。

② 上記①とは関わりなく、現下の景気低迷が回復するまでの当分の間、現在の住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置を延長 1-③と同様。

3. グリーン住宅ポイント制度

○ 現下の景気低迷が回復するまでの当分の間、グリーン住宅ポイント制度を延長

ウッドショックにより住宅建設工事が中断・遅延し、新規の住宅建設工事が受注できない等の事態が発生していることを踏まえ、コロナ禍による景気低迷が回復に向かい、ウッドショックが鎮静化して民間住宅投資が円滑に行われるようになるまでの当分の間、グリーン住宅ポイント制度を延長することとし、契約期限や入居・完了報告の期限を速やかに緩和されたい。

4. ZEH補助

① 経済産業省及び環境省による新築ZEH補助については、ZEHの確実な普及とより高性能なZEHや共同住宅ZEHの整備の一層の促進を図るため、補助予算を増額し、より高性能なZEHや共同住宅ZEHの整備に対する補助を充実

今後、共同住宅を含む全ての新築住宅がZEHになると仮定しても、2050年時点ではストックの概ね1/3が非ZEHであるため、これらが排出するCO2を相殺できるより高性能なZEHや共同住宅ZEHの整備を強力に誘導する必要がある。このため経済産業省及び環境省のZEH補助については、補助予算総額の拡大を図るとともに、より高性能なZEHや共同住宅ZEHの整備が促進されるよう、これらの整備に対するインセンティブを強化されたい。

② 部分的なZEH化リフォームを補助対象に追加

世帯の小規模化等に伴い日常的に使用しない居室が発生している場合に、既存住宅の主要な居室等だけをZEH化する部分的なZEH化リフォームを補助対象に追加されたい。

③ 地域型住宅グリーン化事業による小規模事業者支援の継続

2050年カーボンニュートラルの実現には小規模事業者を含む全ての住宅生産者が省エネ性の高い住宅の整備に取り組むことが不可欠であることから、大手事業者に比べ経営力や技術力が劣る小規模事業者によるZEHの整備を支援するため、地域型住宅グリーン化事業による補助を継続されたい。