

---

# 経済対策重点要望

---

令和4年10月5日

(一社)住宅生産団体連合会

## <住宅市場の状況>

- 昨年のウッドショックで大きな影響を受けた木材市場は、供給は安定してきたものの円安により価格は高止まりの状態。
- 鋼材価格も上昇が継続。主な建材・設備の値上げも実施。
- さらに原油高・円安による諸物価の上昇もあり、引き続き建築単価の上昇が懸念される。

図1 木材価格の推移 (2021.1=100)

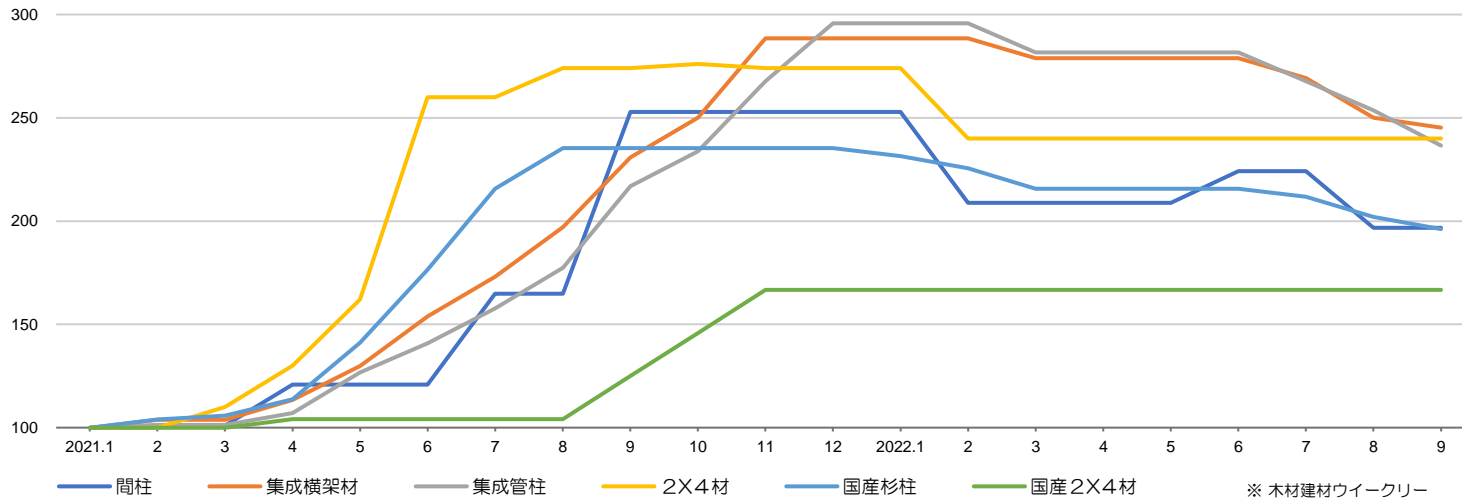


図2 鋼材価格の推移 (2021.1=100)

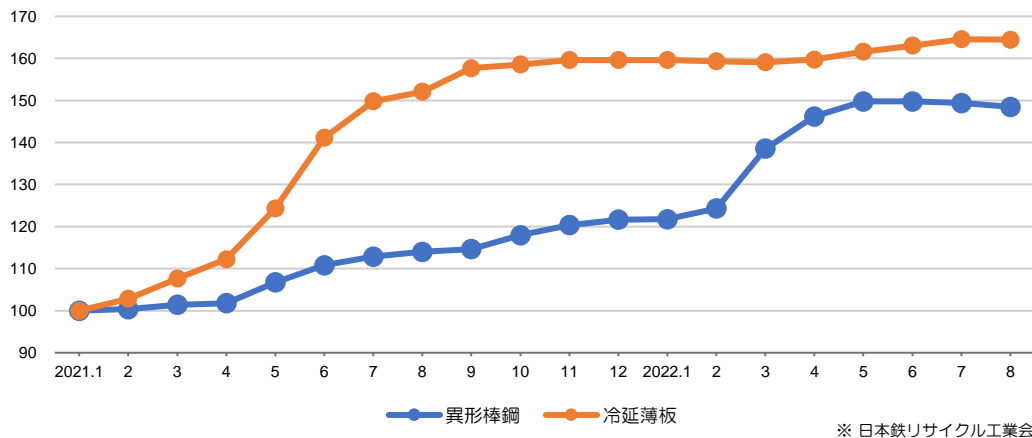


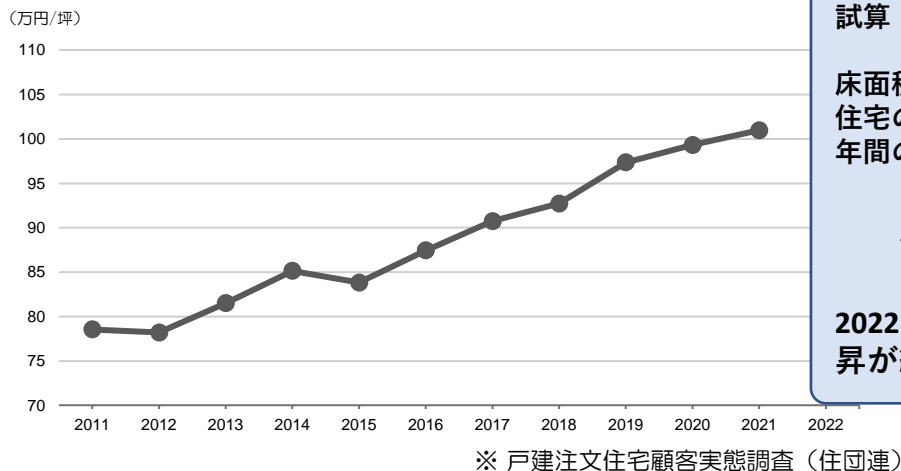
図3 主な建材・設備の値上げ状況

住宅用サッシ・窓回り商品	8～15%	令和4年4月～
玄関ドア・室内ドア	8～12%	令和4年4月～
壁材・天井材・床材	10～12%	令和4年4月～
グラスウール	20%	令和4年2月～
システムキッチン	6～7%	令和4年4月～
ユニットバス	4～39%	令和4年4月～ 10月～

※ 日経クロステック調査記事(3/30)より

- 資材の高騰を受けて建築単価の上昇が続いており、21年後半から22年にかけて大手各社も2～7%の戸建住宅の値上げを実施。中小工務店においては、さらに状況は厳しく、21年調査で戸建住宅の建設コストが年間約17%の上昇。この傾向は継続している。
- 住宅取得価格は年収の7～8倍に上昇し、住宅ローン金利も上昇する中、さらに物価上昇等により、住宅取得に回せる余裕が減少。このような厳しい状況の中、建築単価の上昇は、取得計画の取りやめや、面積の縮小、仕様の引き下げといった計画変更等、住宅取得行動に直接的に影響を与えている。特に若年・子育て世帯は、こうした影響を強く受ける傾向が見られる。

図4 建築単価の推移（戸建注文住宅）



JBN全国工務店協会の  
試算（2021年）

床面積40坪の在来木造  
住宅の建設コストの1  
年間の上昇  
**2042万円**  
↓(17%UP)  
**2383万円**  
2022年も同程度の上  
昇が継続。

図5 物価・賃金の推移

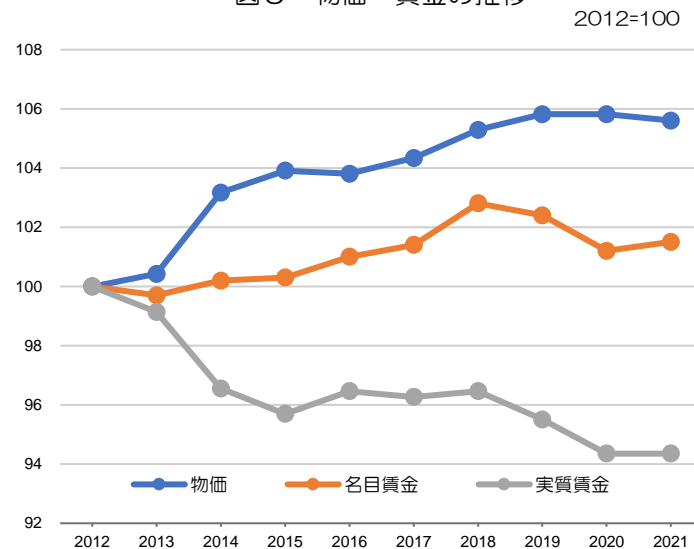
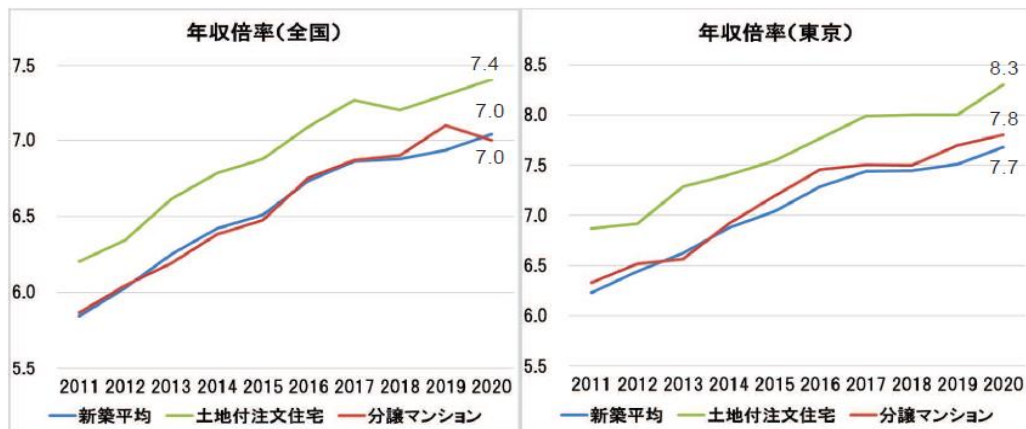
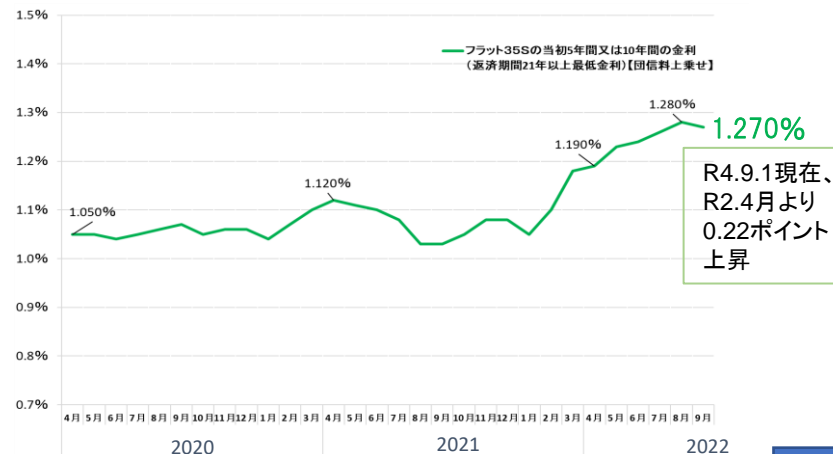


図6 新築住宅価格の年収倍率の推移

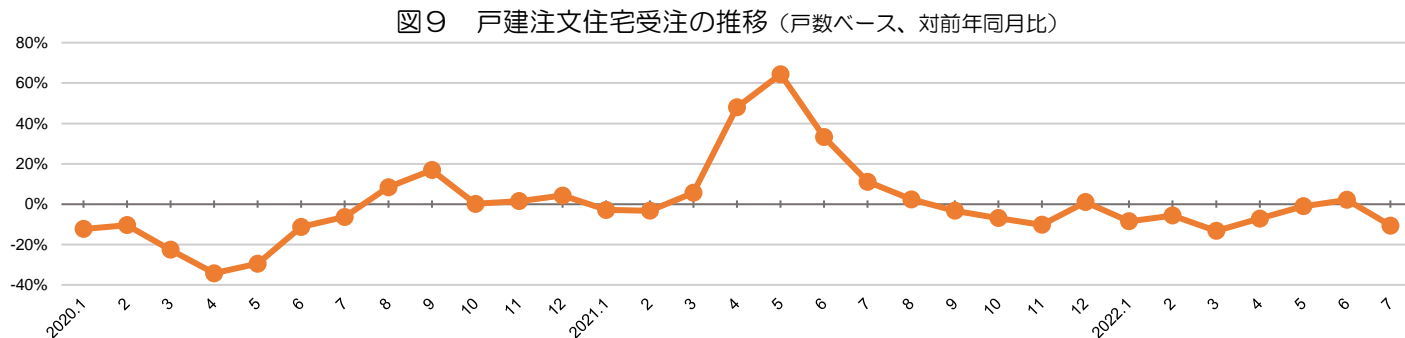
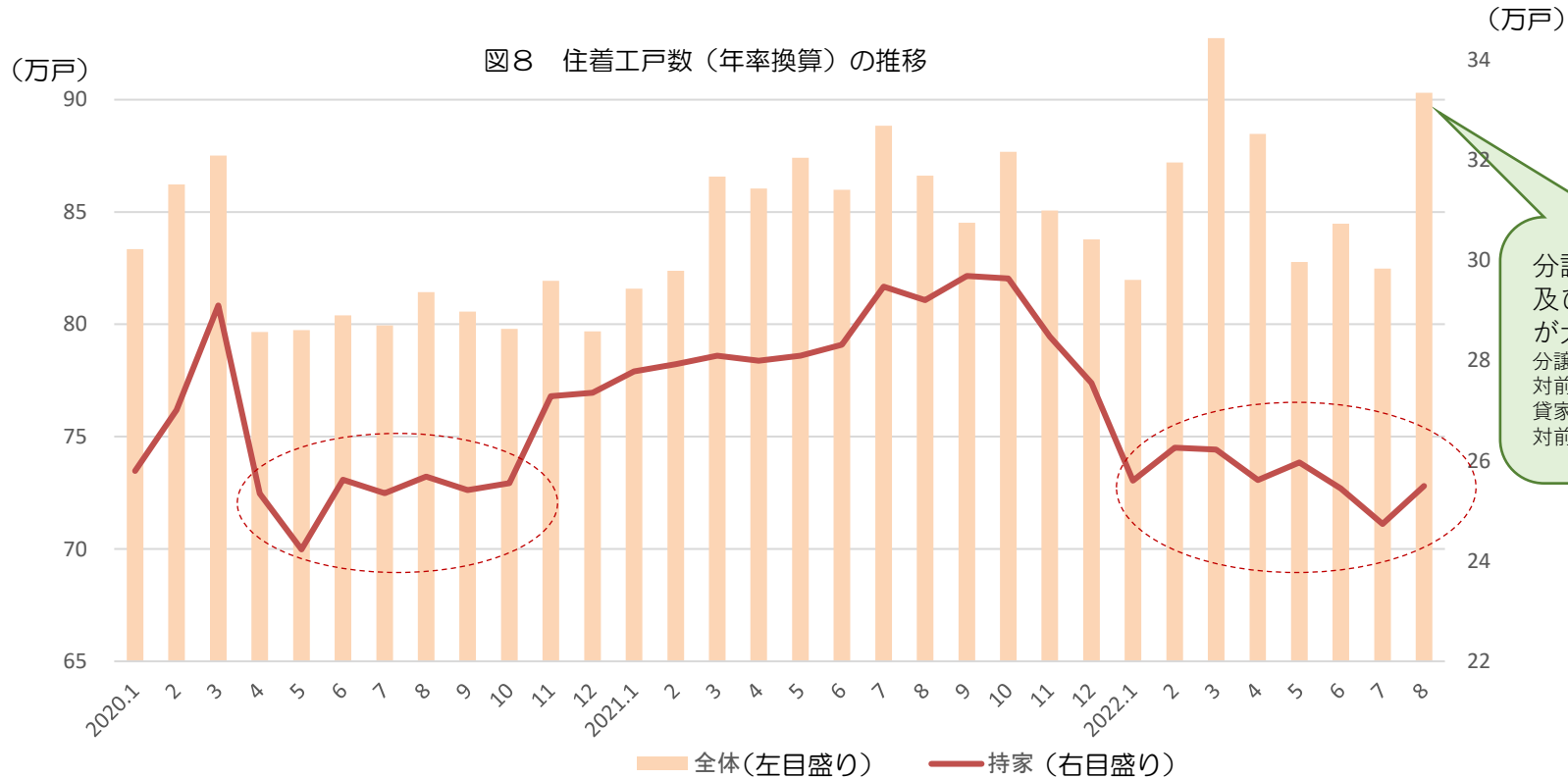


※ 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

図7 フラット35Sの金利推移



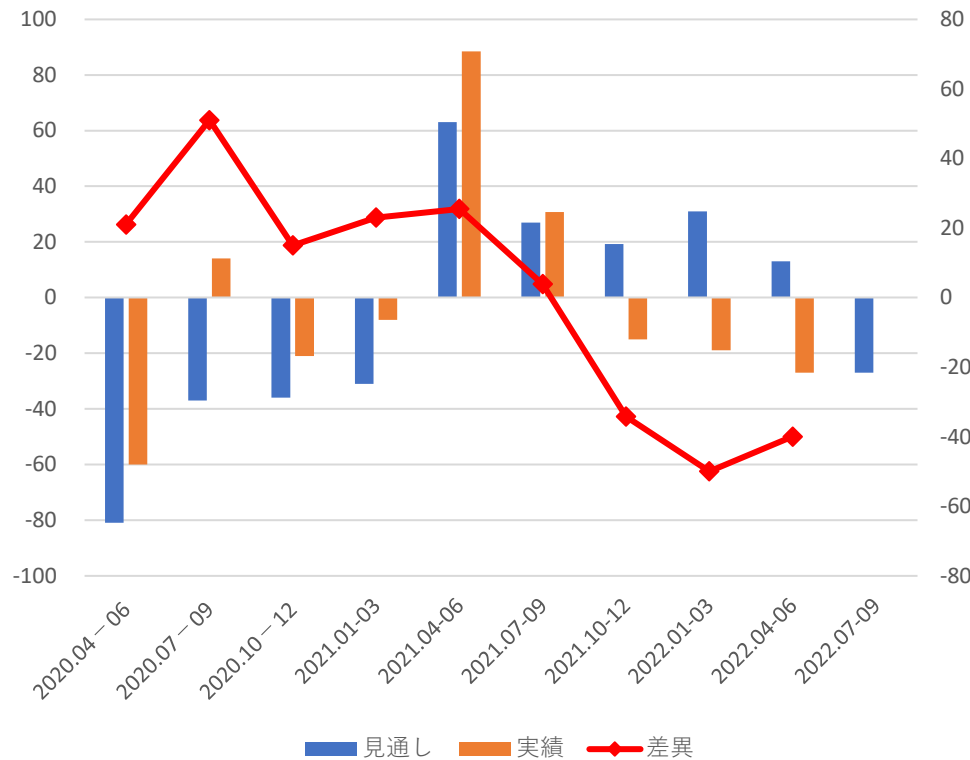
- この結果、持家を中心に住宅需要は減少し、住宅着工も減少傾向。
- 特に持家は、着工が急減したコロナ第一波後の低迷と同程度の水準で推移。
- 受注状況においても、昨秋以降、前年割れの傾向が継続、復調の兆しが見えない。



※ 住団連調べ（大手ハウスメーカー）

- 経営者の景況感調査では、受注の減少が拡大し、見通しよりも実績の方が落ち込む傾向が継続し、そのギャップが拡大。
- GDPとの関係でも、経済の下支えとなるべき民間住宅投資が、4四半期連続で対前年同期を下回り、GDPを押し下げている状況。
- 今後、住宅需要の減少が着工減につながり、更にGDPのマイナスに寄与する可能性が高い。

図10 戸建住宅の受注金額に関する  
経営者の景況感



※経営者の住宅景況感調査（住団連）  
 ・住団連及び住団連団体会員の会員企業15社の  
 トップに実施したアンケート調査による

図11 民間住宅投資の四半期別の実質成長  
率（季節調整系列）

	民間住宅投資	(参考) GDP
2021.4~6	+ 1. 6	+ 0. 4
2021.7~9	▲ 1. 8	▲ 0. 4
2021.10~12	▲ 1. 3	+ 1. 0
2022.1~3	▲ 1. 4	+ 0. 1
2022.4~6	▲ 1. 9	+ 0. 9

## 住宅市場の落込みを防ぐための大胆な対策として、こどもみらい住宅支援事業に続く住宅取得等支援策の必要十分な支援内容・予算規模での実施が必要

- ① こどもみらい住宅支援事業は一定の需要下支え効果を発揮してきたが、活用が本格化する中であっても、足下の資材価格上昇の影響がその効果を打ち消しており、住宅市場の下振れが継続。
- ② 現時点で、年明けには予算額を超える申請が見込まれるため、営業現場においては「こどもみらい住宅支援事業」活用を前提とした商談を行うことがもはや出来ず、大変苦慮している状況。
  - ◆住団連会員9社の新築申請実績と今後の見通し（住団連調査(R4.8)）。
  - 7月末累積実績；5,528件 ⇒ 10月末見込み；12,565件（2.27倍） ⇒ 年度末推計；約24,600件（約4.45倍）
  - 7月末累計申請金額：321億円※⇒10月末見込み：約730億円（2.27倍） ⇒年度末推計：約1,430億円（約4.45倍）
  - ※8/24国交省発表。
- ③ このような状況下での支援策の終了は、住宅市場をさらに下振れさせることは確実で、支援策を途切れさせることのないよう、必要十分な予算を確保し住宅需要をしっかりと住宅投資に結び付けることが必要。
- ④ エネルギーコストの上昇等により省エネ住宅の必要性が高まっており、住宅取得のみならず、省エネリフォームへの支援や省エネ性能の向上が持家に比べて遅れている賃貸住宅への支援等、資材高騰の影響が及んでいる住宅投資全体へ幅広い支援を実現すべき。

その際、とりわけ子育て世帯等住宅取得能力の低い世帯への支援の充実や、省エネ性能のより高い住宅への重点的な支援を図ることが必要。
- ⑤ これにより政府の目標である「2030年以降に新築される住宅についてZEH水準の省エネ性能の確保」に向け、引き続きZEHや長期優良住宅といった省エネ性の高い住宅ストックの整備を促進する。

# こどもみらい住宅支援事業の概要

令和3年度補正予算：542億円  
令和4年度予備費等：600億円

## 1 制度の目的

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、**子育て世帯や若者夫婦世帯※による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等**に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。 ※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯、若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯（年齢はいずれも令和3年4月1日時点）

## 2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和3年11月26日）以降に契約を締結し、事業者登録（令和4年1月11日受付開始）後に着工したものに限り。

### 子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

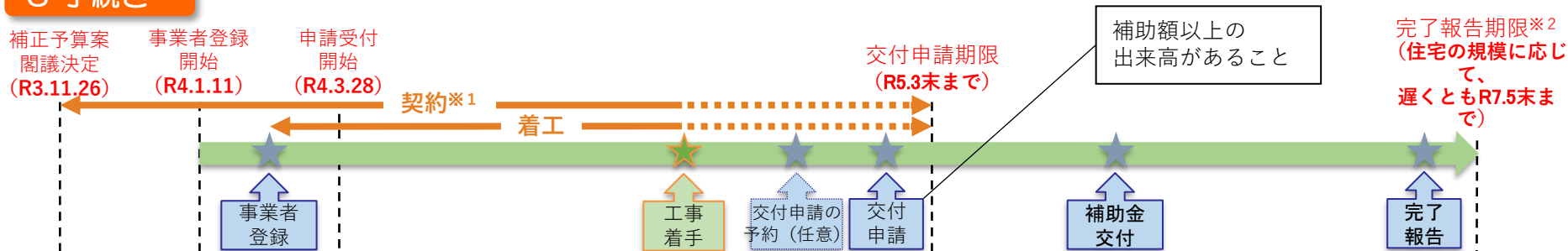
対象住宅※	補助額
①ZEH住宅 強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの <u>(ZEH及び令和4年10月1日以降に認定申請をした認定長期優良住宅、認定低炭素住宅並びに性能向上計画認定住宅)</u>	100万円/戸
②高い省エネ性能等を有する住宅 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅 *令和4年9月30日以前に認定申請した住宅に限る。	80万円/戸
③省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4を満たす住宅) *令和4年6月末までに契約を締結したものに限り。	60万円/戸

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。  
※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。

### 住宅のリフォーム

対象工事	補助額
①（必須）住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸※
②（任意）住宅の子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸） ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

## 3 手続き



※1 注：工事請負契約、分譲：売買契約 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象



# (参考) 令和5年度予算・税制等に関する主要望事項

## 1. ZEH補助制度の拡充（経済対策・R5予算）

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、民間住宅投資を確実にZEH整備へと誘導するとともに、ZEH整備を強力に推進することにより景気回復を牽引するため、十分な補助予算の確保とともに、民間住宅投資に即した切れ目ない制度運用の実現と以下に掲げる補助制度の拡充・改善を行われたい。

- ① ZEH化のためのコストの上昇に見合う一戸当たり支援額の増額
- ② 集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充
- ③ ZEH化リフォームの支援対象の拡大
- ④ 申請手続きの一層の簡略化・迅速化

## 2. 既存住宅の省エネ改修補助制度の拡充（R5予算・税制）

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅ストックの省エネ性向上の加速化が不可欠であり、省エネ性能の向上に資するリフォームに対する支援の拡充が必要。特に、生活の実態に即した部分断熱工事により実質的な省エネ性能の向上を図ることや、買取再販事業を拡大し事業者によって確実な性能向上工事が実施された住宅の流通を促進することが必要。

- ① 住宅エコリフォーム推進事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業の拡充・継続
- ② 買取再販事業者が省エネ性能等の向上を図る際に活用できる「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の継続と十分な予算確保
- ③ 買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合の不動産取得税の減額措置の延長

## 3. 省エネ性能等、質の高い賃貸共同住宅の整備に対する支援（R5予算）

- ① LCCM住宅整備事業の対象に共同住宅を追加するとともに、十分な予算の確保
- ② 地域における良質な賃貸住宅の整備に対する住宅金融市場の充実を図るため、地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業の継続
- ③ 集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充



## 4. 期限切れを迎える税制特別措置の延長・拡充等

- ①買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長  
(不動産取得税) <再掲>
- ②サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長  
(固定資産税・不動産取得税)
- ③土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長 (登録免許税)
- ④空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充  
(所得税・個人住民税)
- ⑤低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置の延長・拡充  
(所得税・個人住民税)
- ⑥既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置の延長 (固定資産税)