

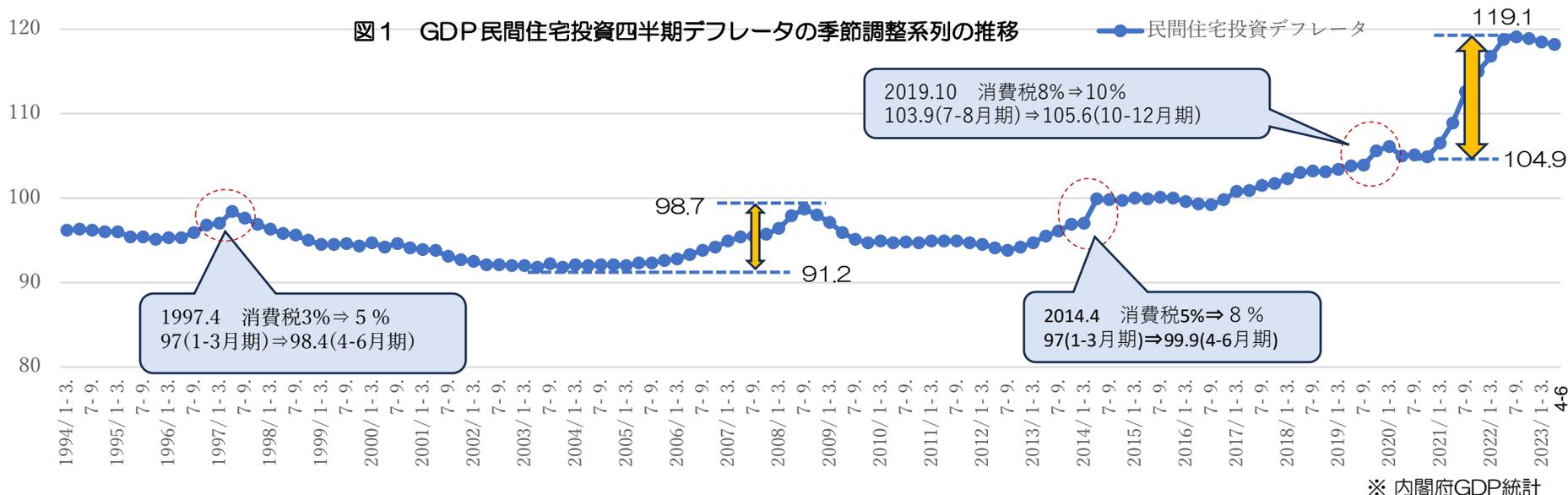
經濟対策重点要望

令和5年10月6日

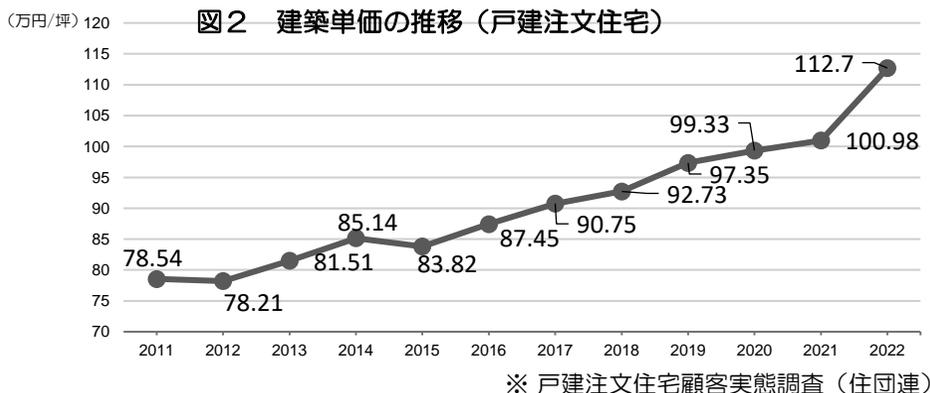
一般社団法人住宅生産団体連合会

住宅市場の現状

・近年のGDP民間住宅投資デフレーターから、2021年以降の過去に例のない極端な価格上昇。過去の消費税引き上げに伴う影響よりもはるかに大きな上昇。2008年頃のリーマンショック直前のミニバブルの影響等による高騰と比較しても、上昇の幅は大きく、かつ極めて短期間に上昇。



- ・事業者の建築単価の上昇傾向は、大手、中小ともに同様の傾向を示すが、中小において、より大きな影響。
- ・土地価格も2021年以降、上昇傾向が強まっている。

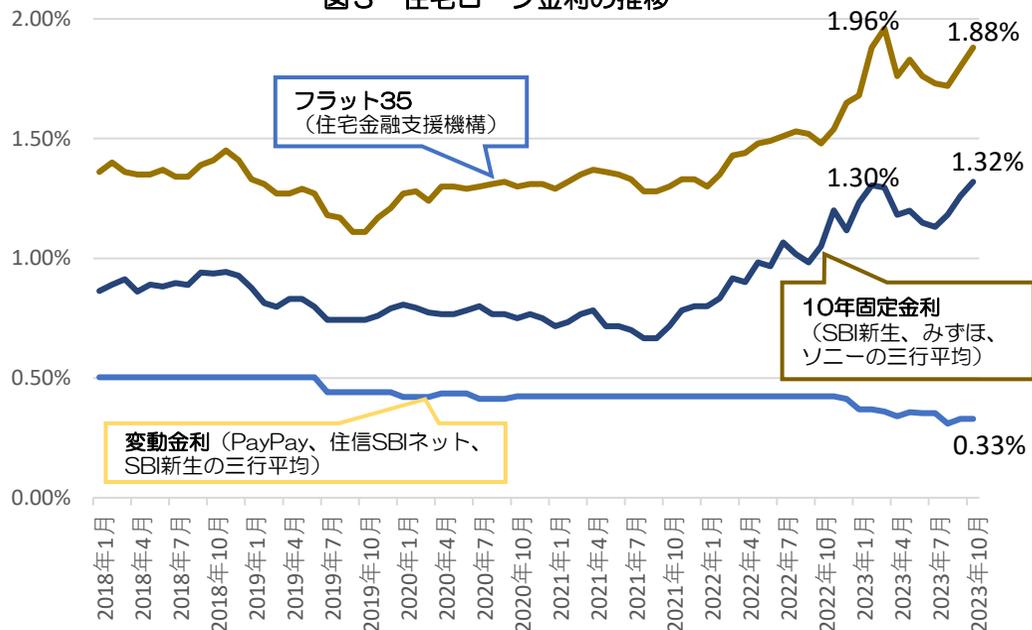


JBN全国工務店協会のアンケート（2023年6月調査）

- ・住宅建設全体のコストについて
 - 2021年度 17%程度上昇
 - 2022年度 前年度と同レベルの上昇
 - 2023年度 13%程度上昇 累積で1.5倍程度に上昇
 ※いずれもアンケート回答のカテゴリの中央値を加重平均
- ・建材（キッチンやサッシ）の価格について昨年度より約11%上昇。
「下がっている」又は「変わらない」との回答はゼロ。

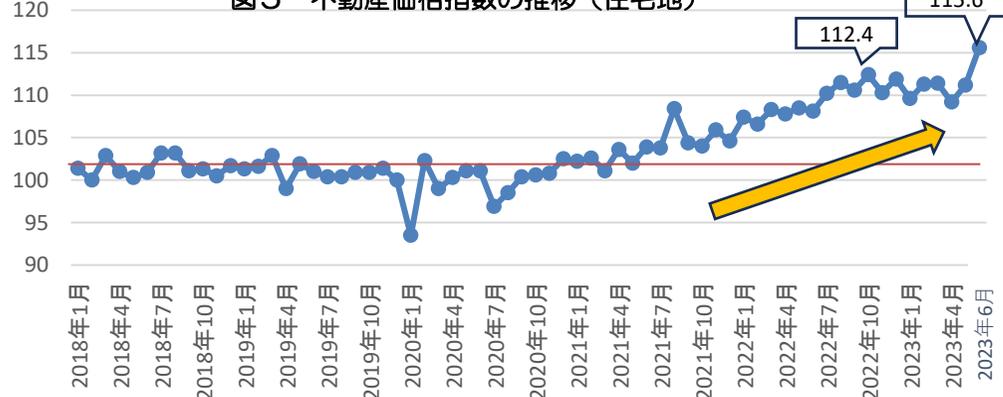
- ・長期金利の上昇傾向から、固定型の住宅ローン金利が上昇基調。住宅取得希望者のマインドへの影響が懸念される。一方、住宅ローン利用者の93.8%が変動金利を利用。今後の金融政策の動向を注視する必要。また、住宅地価格も上昇基調。
- ・賃金引上げの施策が積極的に打たれているが、物価上昇に追いつくのにまだ時間を要する状況と考えられ、実質賃金は前年割れの傾向が継続している。

図3 住宅ローン金利の推移



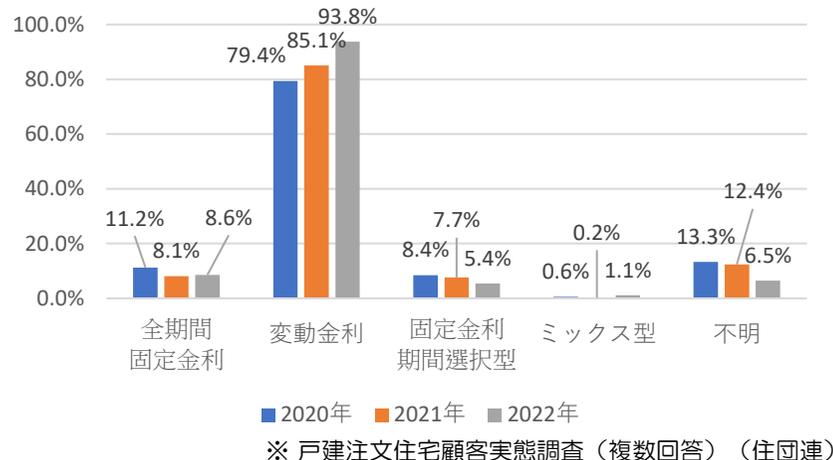
※ 変動、10年固定；ダイヤモンド不動産研究所調べ フラット35；住宅金融支援機構

図5 不動産価格指数の推移（住宅地）



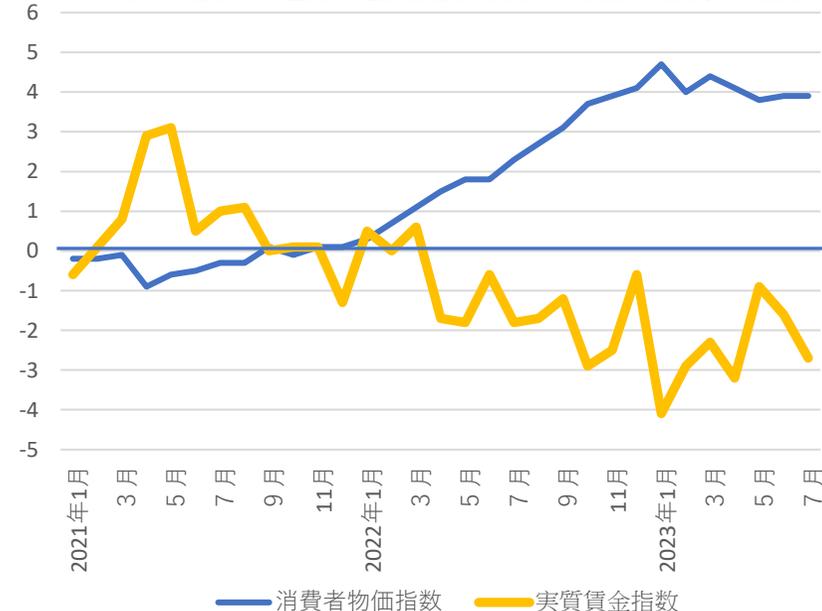
※国土交通省 不動産・建設経済局 (2010年平均=100)

図4 金利タイプ別の構成比



※ 戸建注文住宅顧客実態調査（複数回答）（住団連）

図6 消費者物価指数と実質賃金指数の対前年同月比の推移

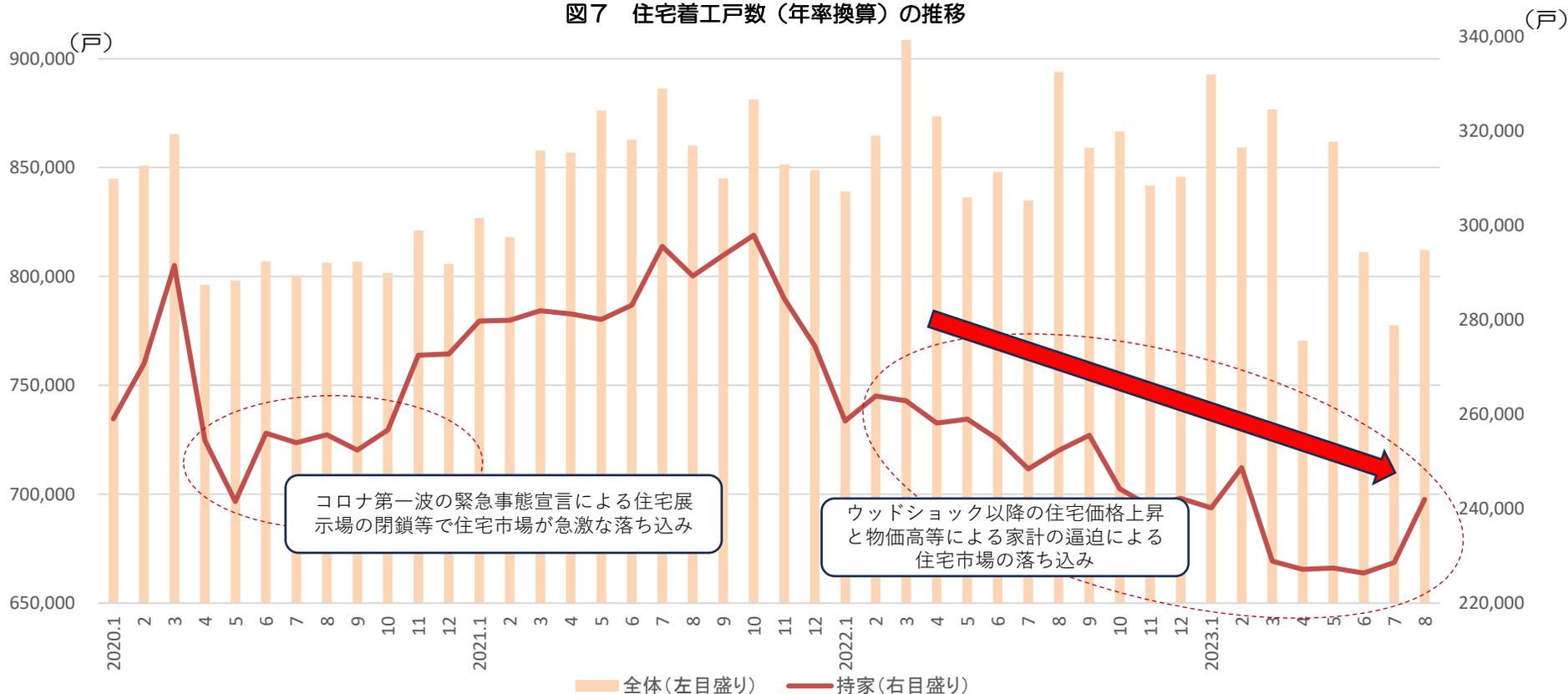


※ 毎月勤労統計調査（厚生労働省）

住宅着工は引き続き厳しい状況。持家は21か月連続で対前年割れ。

8月：全体（年率換算値）約81万戸（3か月ぶりに3万戸増）。持家は、約24.1万戸で3月以降の低水準からやや持ち直したが、コロナ禍（2020年度前半）よりもさらに落ち込む状況が続いている。

図7 住宅着工戸数（年率換算）の推移



※ 建築着工統計調査（国土交通省）

経済対策等要望事項

経済対策要望Ⅰ. こどもエコすまい支援事業の継続

- ・ 厳しい市場環境の中、こどもみらい住宅支援事業に続き、こどもエコすまい支援事業による支援により、住宅市場の下支えとともにZEHの普及促進に寄与。補助金の後押し効果は非常に大きい。
- ・ **子育て世帯等、一次取得層のZEHの認知度は高まっており、エネルギー価格の高騰等も相まって、取得意向は高まっているが、住宅価格の高騰、物価高騰による家計の負担力低下により、取得そのものを諦めるケース、ZEHを諦めるケース、面積縮小などのプラン変更するケース等が見られ、支援策の継続による下支えが不可欠。**
- ・ 7月28日に209億円の予算追加が行われたが、**9月28日に予算上限（1,709億円）に達した。**

<要望>

経済対策、補正予算において、こどもエコすまい支援事業の継続を図り、可能な限り支援の切れ目が生じない対策を講じられたい。
支援策が安定的に活用可能となるよう、必要十分な予算を確保されたい。

図8 こどもエコすまい支援事業の予算執行状況

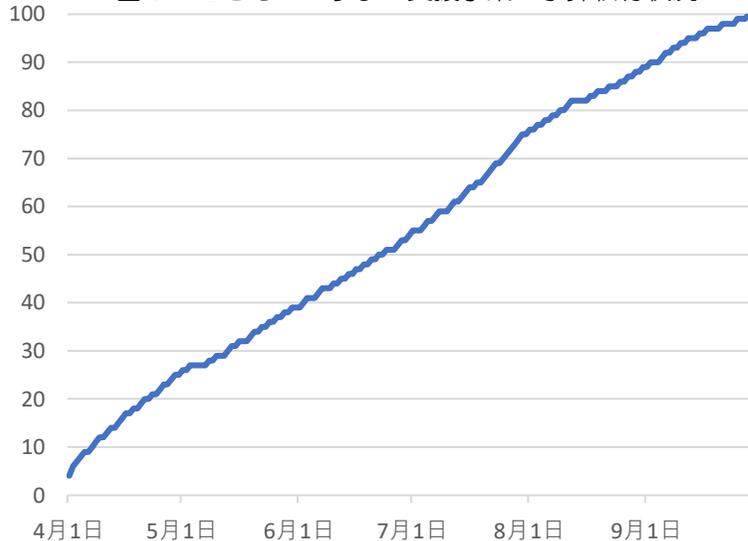


表1 こどもエコすまい支援事業の申請状況 (令和5年9月25日現在)

2023年	新築住宅		リフォーム		合計	
	申請戸数	申請金額 (万円)	申請戸数	申請金額 (万円)	申請戸数	申請金額 (万円)
4月	37,317	3,731,700	47,518	464,927	84,835	4,196,627
5月	17,958	1,795,800	52,681	439,000	70,639	2,234,800
6月	19,365	1,936,500	54,817	466,080	74,182	2,402,580
7月	28,116	2,811,600	69,091	636,426	97,207	3,448,026
8月	18,316	1,831,600	39,928	346,165	58,244	2,177,765
9月	未発表					
	121,072	12,107,200	264,035	2,352,598	385,107	14,459,798

※こどもエコすまい支援事業専用サイトの掲載情報より

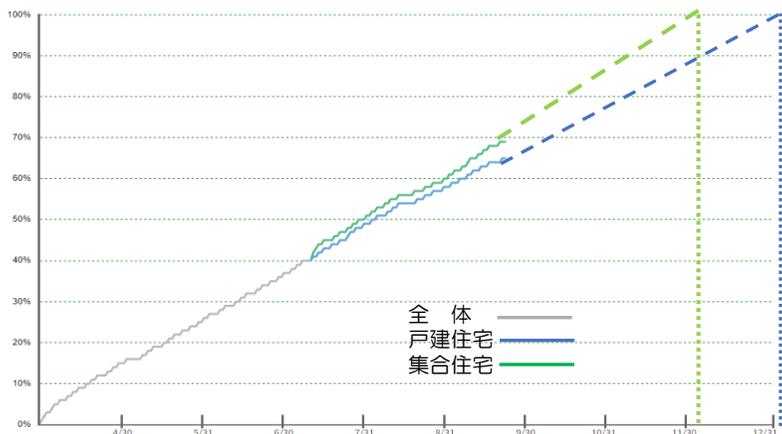
経済対策要望Ⅱ. 先進的窓リノベ事業の継続

- 「先進的窓リノベ事業」は、令和4年度補正予算で、1,000億円（戸建900：集合100）措置。
- エネルギー価格の高騰から省エネリフォームに対する関心は高く、窓リフォームの受注が増加。
- 特に「内窓」では、ピーク時に前年比の5倍超の受注となり、最大2か月程度の納期遅れが発生。生産体制の強化の取組み等により、8月時点では遅れが30日程度に改善。
- 予算消化の状況は、9月末時点では、戸建住宅67%、集合住宅72%であるが、今後、予算消化のペースが早まることが想定される。
- 令和6年度概算要求において、環境省から「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」として1,170億円が要求されているが、令和6年度事業の実施に至るまでの間に相当の空白期間が生じることが懸念される。

<要望>

先進的窓リノベ事業についても、経済対策、補正予算において、支援事業の継続を図り、可能な限り支援の切れ目が生じない対策を講じられたい。

図9 先進的窓リノベ事業の予算執行状況



※直近1ヶ月のトレンドで推計。
集合住宅は、12月初旬、戸建住宅は12月末頃に予算上限に達することが見込まれる。

表2 先進的窓リノベ事業の申請状況（令和5年9月25日現在）

	戸建て		集合	
	申請戸数	申請金額（万円）	申請戸数	申請金額（万円）
2023.4月	33,022	1,273,353	4,671	113,606
5月	23,923	894,234	4,220	96,077
6月	24,492	919,632	5,091	113,570
7月	27,223	1,027,859	6,333	134,630
8月	21,224	787,558	4,195	89,866
9月	未発表			
	129,884	4,902,636	24,510	547,749

※先進的窓リノベ事業専用サイトの掲載情報より

税制要望。住宅ローン減税による住宅取得促進の継続

- ・住宅ローン減税については、令和4年度の税制改正において、控除率の0.7%への引き下げ、省エネ等住宅の性能に応じた借入限度額の見直し等が行われた。現行制度の概要は下記のとおり。
- ・令和4年度以降、**ロシアによるウクライナ侵攻等により経済情勢が大きく変化**。世界的なインフレ、エネルギー価格の高騰、円安等により、**実質賃金の低下傾向が続き、住宅価格が高止まりする中で、子育て世帯等の住宅取得は厳しい状況が継続**。
- ・このような状況下で、**ローン減税の限度額が引き下げられると住宅市場に更なるダメージとなる恐れ**。認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅については、**限度額を維持・継続されたい**。

【戸建注文住宅の顧客実態調査（2022年度）住団連実施】

- ・住宅ローンの平均借入金額は増加傾向 **4,601万円(20年度)⇒4,967万円(21年度)⇒5,473万円(22年度)**
- ・**30~40歳代の世帯主では6割近くが、5,000万円以上の借入れ**

【住団連の顧客アンケート(2023.4実施n=2,131)】

- ・ローン減税の限度額が減った場合に、**取得を「諦める」又は「先送り」の回答が、約3割**
- ・予算を減らし**計画変更が約45%**（うち、**省エネ対策を削減；約22%、面積を削減；約78%**）

- ・また、価格上昇下で比較的規模の小さなマンションを求められる傾向も継続しており、**面積要件の引き下げ措置についても継続されたい**。
- ・本件と他の事項を含めて、「**現下の住宅取得環境の悪化等を踏まえた住宅取得促進策に係る所要の措置**」として国土交通省から**税制改正事項要望**がなされている。

住宅ローン減税制度の概要（令和4年度税制改正後）

住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローンの残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度（所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除）

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販※1	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間※2
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅※2	3,000万円	0円※2	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

※1 買取再販

宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

※2 その他の住宅

省エネ基準を満たさない住宅。

令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。（令和5年度末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円、控除期間10年）

- 【主な要件】 ①自ら居住するための住宅、②床面積が50㎡以上（令和5年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得等する場合、合計所得金額1,000万円以下に限り、床面積要件が40㎡以上）、③合計所得金額が2,000万円以下、④住宅ローンの借入期間が10年以上、⑤引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居、⑥昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合