

消費税率10%引上げに伴う  
住宅需要落込み防止対策について（要望）

平成30年7月4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住宅性能、住宅税制・金融、建築規制、生産性、消費者保護、労働環境、コミュニティ等、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)全国中小建築工事業団体連合会  
(一社)日本ツーバイフォー建築協会 (一財)住宅生産振興財団  
(一社)全国住宅産業協会 (一社)日本木造住宅産業協会  
(一社)リビングアメニティ協会 (一社)新都市ハウジング協会  
(一社)輸入住宅産業協会 (一社)JBN・全国工務店協会
5. 役 員 (会 長) 阿部 俊則 (積水ハウス(株) 代表取締役会長)  
(副会長) 市川 俊英 (三井ホーム(株) 代表取締役社長)  
竹中 宣雄 (ミサワホーム(株) 取締役会長)  
市川 晃 (住友林業(株) 代表取締役社長)  
芳井 敬一 (大和ハウス工業(株) 代表取締役社長)

# 既往の消費税増税対策が決定されて以降の社会状況の変化

## 1. 住宅市場の変化

### (1) 持家を中心とする市況回復の遅れ

- 消費税率の8%への引上げに当たっては、住宅ローン減税の拡大や住まい給付金等の対策が実施されたが、大きな駆け込みと反動減が発生。
- 特に持家（戸建注文住宅）の着工が大きく落込み、今なお回復の兆しささえ見えない状況。（図1）
- 8%への引上げ時には、持家の受注は指定日（平成25年10月）の1年ほど前から増加が続いたが、今回は今のところ駆け込みは発生していない。（図2）

### (2) 国民の住宅取得能力の低下

- 可処分所得の上昇がみられない中、省エネ性に対する要求水準の向上等を背景に住宅建設単価は上昇し、住宅取得の困難度が增大。（図3）

### (3) 住宅ニーズの変化

- 4人以上世帯が急激に減少、代わって単身世帯や2人世帯の割合が大きくなっており、これら小規模世帯に適した規模の良質な住宅ストックに対するニーズが増大。（図4）

図1 住宅着工戸数の推移（持家）

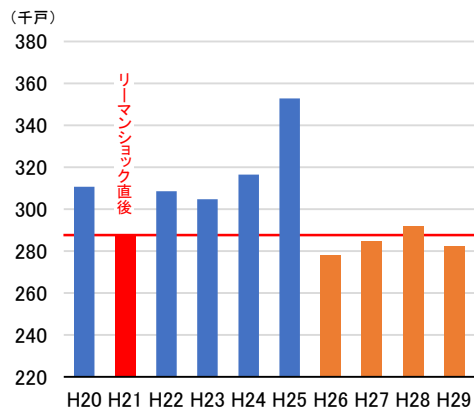


図2 持家受注の推移（対前年同月比）

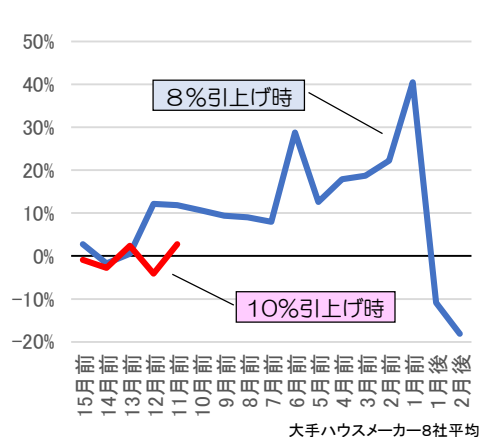


図3 住宅建設単価の推移

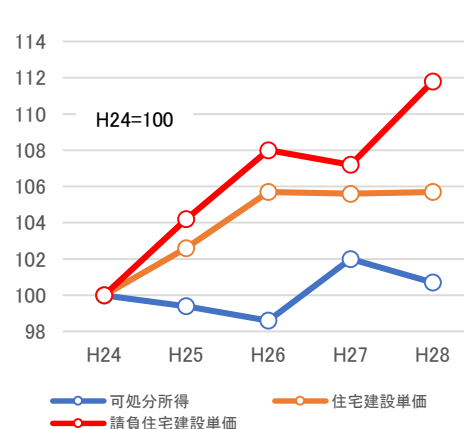
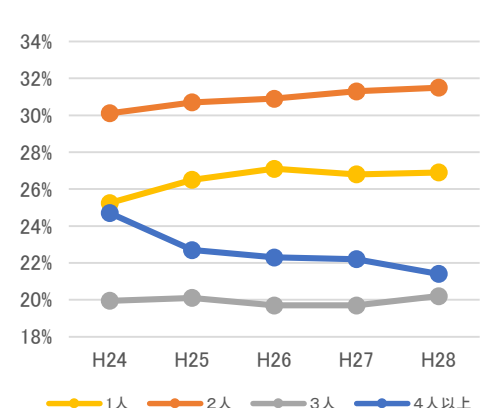


図4 世帯人員別世帯シェアの推移



## 2. 社会状況の変化・政策の動向

### (1) まち・ひと・しごと創生総合戦略(H26.12)

- 東京一極集中の是正 → 地方への移住・定住の促進
- 若い世代の就労・結婚・子育て希望の実現 → 安心して結婚・出産・子育てできる環境の整備
- 地域の特性に即した地域課題の解決 → 地方での雇用の創出

### (2) 住生活基本計画（全国計画）改定(H28.3)

- 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 既存住宅の流通と空き家の利活用の促進、住宅ストック活用型市場への転換
- 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化

### (3) 熊本地震(H28.4)

- 住宅被害（全壊8,673棟、半壊34,726棟、一部損壊162,479棟） → 急がれる住宅の耐震化

### (4) パリ協定発効(H28.11)

- 温室効果ガス削減目標
  - 2030年度までに2013年度比▲26%（家庭部門は▲39%）
- エネルギー基本計画(H26.4)
  - 2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す
  - 2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準適合義務化
- 地球温暖化対策計画(H28.5)
  - 2020年までに新築住宅について段階的に省エネルギー基準への適合義務化
  - 2020年までに既存住宅の省エネルギーを倍増
  - 2020年までにハウスメーカー等の新築戸建注文住宅の半数以上をZEH化

### (5) 人生100年時代構想会議(H29.12)

- 人生100年時代を見据えた経済・社会システムの実現 → 介護離職ゼロ（介護不要な健康長寿の実現）

## 住宅消費税に関する基本的考え方

1. 生活の基盤であり、かつ、高額である住宅の消費税については、現在の8%でさえ欧米先進国と比較して高率であり、我が国においても速やかに軽減税率を適用すべき。
2. 消費税率10%引上げ時に住宅への軽減税率の適用が困難な場合には、持家を中心に低迷が続く現下の住宅市況、住宅を巡る社会状況の変化等を踏まえ、税率の再引上げによる住宅需要の落ち込みを防止するための万全な対策を講じられたい。
3. 将来、消費税率が10%を超える際には、住宅に対し10%以下の軽減税率を確実に適用されたい。

表5 欧米先進諸国における住宅消費税

国（州）	標準税率	住宅の税率	軽減方法	備 考
アメリカ	8.88%	なし	非課税	アメリカは最終消費者のみが課税される売上税。
イギリス	20%	0%	ゼロ税率	
フランス	20%	5.5%	軽減税率	社会住宅等が対象。 社会住宅は年収制限あり（パリ周辺4人世帯で約750万円）。
ドイツ	19%	なし	非課税	新築分譲住宅が対象。仕入れ段階の課税額が建設コストとなるため、住宅購入者は5%程度の実質負担あり。
イタリア	22%	4%、10%	軽減税率	別荘、奢侈な住宅は10%。
カナダ（オンタリオ州）	13%	5.2%	還付	35万カナダドル（約2,870万円）までの住宅が対象。 他州でも還付制度あり。

# 消費税率10%引上げに伴う需要落込み防止対策

## (要望1) 住宅エコ・耐震ポイント制度の実施

- パリ協定の発効により国際公約となった温室効果ガス削減目標の実現に向け、住宅ストックの省エネ化が喫緊の課題。
- 一昨年4月に発生し、震度7を2回も記録した熊本地震では多数の住宅が被災。大規模地震の発生確率が高い都市は全国に存在しており、耐震性の低い住宅ストックの耐震化が喫緊の課題。
- 住宅の省エネ化や耐震化のための建替えやリフォーム等を緊急に進めるとともに、消費税率引上げ後の住宅投資の落込みを防止するため「住宅エコ・耐震ポイント制度」を実施されたい。

図6 過去5年間に行った建替・住替・改修

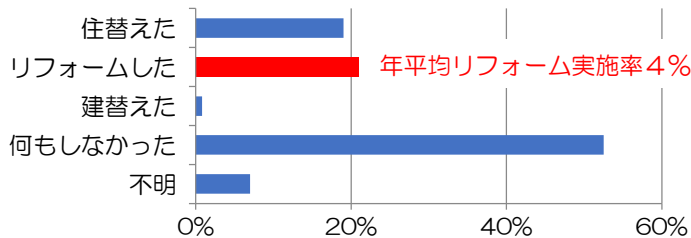


表8 新築と省エネリフォームの工事費

工事概要	工事費
H25省エネ基準適合住宅を新築	約2,520万円
H4省エネ基準適合住宅（築25年程度）をH25省エネ基準に適合するように省エネリフォーム	約1,650万円
差 額	約870万円

※試算の条件：在来木造2階建て、延べ床面積120㎡

表10 地震発生確率(震度6弱以上)

都市名	発生確率
千葉市	85%
横浜市	82%
水戸市	81%
根室市	78%
高知市	75%
徳島市	73%
静岡市	70%
釧路市	69%
津市	64%
高松市	63%
奈良市	61%
大阪市	56%
大分市	55%

図7 住宅リフォームの内容(平成27年度)

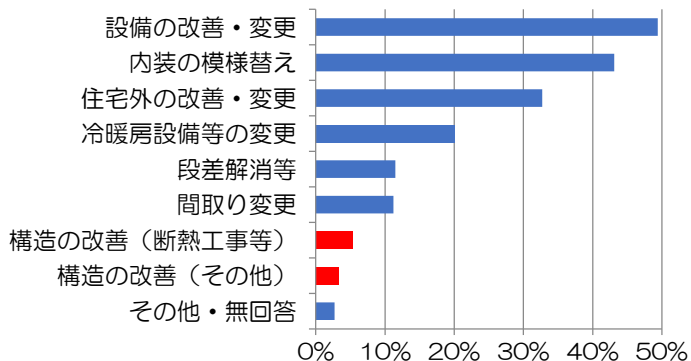


表9 解体工事費(事例)

所在地	延べ床面積	解体費単価
新宿区	39坪	5.04万円/坪
川崎市	36坪	4.66万円/坪
町田市	39坪	4.71万円/坪
神戸市	36坪	4.16万円/坪
宇都宮市	39坪	3.71万円/坪
佐賀市	38坪	3.81万円/坪

都市中心部で30年以内に震度6弱以上の地震が発生する確率

## (要望2) ZEH等補助制度の拡充

- 地球温暖化計画等に掲げられた「2020年までに標準的新築住宅（ハウスメーカー等の新築戸建注文住宅の半数以上）で、2030年までに新築住宅の平均でZEH」を実現するためには、十分な財政支援措置に加え、建設工事が年度を跨ぐZEH等も支援対象とする運用改善が不可欠。
- 煩雑でコストを要する補助申請手続きが、中小零細事業者のZEH整備参入を困難にしている。
- ZEH等の整備推進を図るとともに、消費税率引上げ後の住宅投資の落込みを防止するため、**ZEH等補助制度について拡充・改善**を行われたい。
  - ① 地球温暖化計画等に掲げられたZEH整備実現に必要な**十分な予算額の確保**
  - ② 基金方式等の活用により**建設工事が年度を跨ぐZEH等を補助対象**とできるよう運用改善
  - ③ 中小零細事業者の活用配慮した**補助申請手続きの簡素化・簡便化**

表11 ZEH整備の掛増し費用

	工事費
H25 省エネ基準適合住宅	約2,520万円
ZEH	約2,840万円
差 額	約320万円

図13 断熱性向上による医療費削減効果

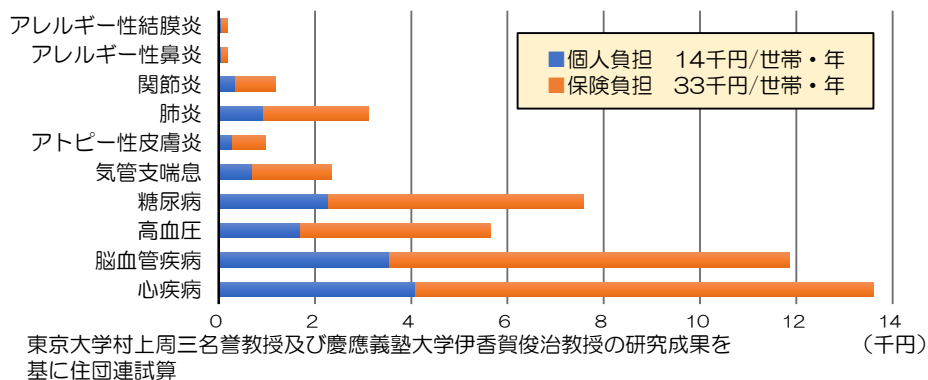
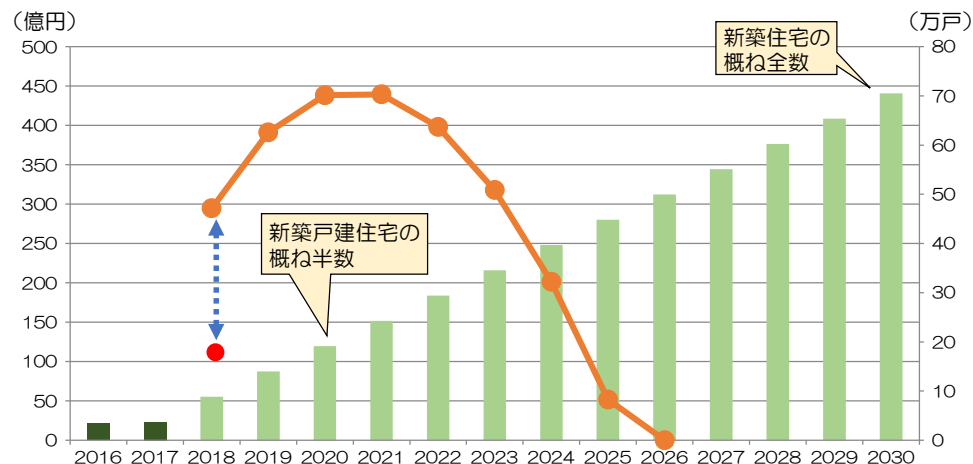


図12 ZEH整備予定戸数と補助金必要額（推計）



《前提条件》

- ZEH整備戸数は毎年同数ずつ増加し、2030年度に70.4万戸（野村総研による2030年度時の住宅着工戸数推計値）に到達すると仮定。
- 現行補助制度の補助単価を踏まえ、2018年度時点の戸当たり補助額の平均を100万円と仮定。
- ZEH整備に係る掛増し費用が設備機器等の価格低下により毎年5%減少すると仮定し、これに伴い戸当たり補助額が毎年低下すると仮定。
- 毎年のZEH整備戸数のうち、2/3は補助金を受けずに整備されると仮定。



## (要望3) 住宅ローン減税及びすまい給付金の拡充

- 消費税増税対策として既往の住宅ローン減税及びすまい給付金がセットされて以降、可処分所得の上昇が見られない中、住宅建設単価は省エネ性に対する要求水準の向上等を背景に最近数年間で6%（戸建て注文住宅は12%）上昇。
- 住宅取得に係る負担の増大に対応できるよう、**住宅ローン減税の控除期間を延長**するとともに**すまい給付金の給付額を増額**されたい。
- また、近年の少数世帯の増加傾向を踏まえ、少人数世帯に適した良質な住宅整備が促進されるよう、住宅ローン減税及びすまい給付金の**対象住宅の規模要件を緩和**されたい。

表14 住宅ローン減税制度の概要

- 住宅面積要件：床面積50㎡以上

	控除対象借入限度額	控除率	控除期間	控除限度額	
				所得税	住民税
消費税率8% 又は10%の場合	長期優良等5,000万円 その他 4,000万円	1.0%	10年間	長期優良等500万円 その他 400万円	13.65万円/年
上記以外の場合※2	長期優良等3,000万円 その他 2,000万円	1.0%	10年間	長期優良等300万円 その他 200万円	9.75万円/年

表15 すまい給付金制度の概要

- 住宅面積要件：床面積50㎡以上

【消費税率8%の場合】

収入額の目安	給付額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円



【消費税率10%の場合】

収入額の目安	給付額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

## (要望4) フラット35の拡充

- 少子化問題の解決は我が国が直面する最大の課題の一つ。
- 『まち・ひと・しごと創生総合戦略』や『住生活基本計画(全国計画)』では「安心して結婚・出産・子育てできる環境の整備」を、人生100年時代構想会議が取りまとめた『人づくり革命基本構想』では「幼児教育無償化」や「待機児童問題の解消」等を提示。
- フラット35の利用者の8割以上が50歳未満の出産・子育て世代。
- 出産・子育てに適した良質な住宅の整備を促進し、少子化問題の解決を推進するとともに、消費税率引上げ後の住宅投資の落込みを防止するため、**フラット35Sの金利優遇期間を延長**されたい。

表16 フラット35の概要

区分	対象住宅	金利引下げ幅	金利引下げ期間
フラット35	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅金融支援機構の技術基準に適合</li> <li>● 床面積70㎡以上（共同住宅は30㎡以上）</li> </ul>	なし	なし
フラット35S (金利Aプラン)	フラット35の基準に加えて、 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期優良住宅</li> <li>● 認定低炭素住宅</li> <li>● 耐震等級3の住宅</li> <li>● 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅 など</li> </ul>	▲0.25%	当初10年間
フラット35S (金利Bプラン)	フラット35の基準に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 断熱等性能等級4の住宅</li> <li>● 耐震等級2以上の住宅</li> <li>● 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅</li> <li>● 劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅 など</li> </ul>	▲0.25%	当初5年間

(注) 関係省庁の概算要求時まで、引続き対策の検討を継続する予定であり、以上の4項目に加え、新たな要望を行うことがあります。

税率引上げ前後において、需要に応じて事業者のそれぞれの判断によって価格の設定が行われることで、駆け込み需要・反動減が抑制される方策について

## （請負住宅）

以下の理由により当該方策の適用は困難。

- 請負住宅の受注を巡っては複数の住宅事業者が受注獲得を競っており、税率引上げ前後の消費者負担の激変を避けるために税率引上げ前に請負額を上げてはどうかと言われても、事業者が敢えて競争上不利な値上げを行うことはあり得ない。
- 請負住宅の受注に際しては、顧客が選択した間取り、規模、仕様、住宅部品、設備機器等に基づいて積算を行い、顧客に見積額を提示しながら数ヶ月をかけて商談を進めるため、いったん提示した見積額を税率引上げが近づいてきたという理由で事業者が勝手に引上げることは、顧客の理解を得られない。
- これとは逆に、税率引上げ前に顧客に提示済みの見積額を、税率が引上げられたからという理由で減額したのでは、見積りに対する信用、ひいては事業者に対する信用を失することになる。

## （分譲住宅）

- 分譲住宅の価格は、コストの積上げで決まるのではなくマーケットで決まる。従って、消費税率が引上げられたからと言ってマーケットで決まる価格を超えて分譲価格を引上げられるものではない。
- なお、分譲住宅の多くは既に消費税込みの総額表示を採用している。
- また、土地・建物一体での販売であるため、請負住宅に較べて消費税率引上げの影響は小さい。（分譲価格に占める土地代の割合が大きいほど消費税率引上げの影響は小さい）