

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年9月号 Vol.250



一般社団法人

住宅生産団体連合会

ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

局長就任ご挨拶

国土交通省 住宅局長 橋本 公博

住宅局長就任にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

貴連合会におかれましては、住宅生産・供給に共通する課題に関する調査研究や政策提言等を通じて、住宅・住環境の質の向上に貢献してこられたことに深く敬意を表します。



さて、我が国の社会経済情勢を見ますと、総人口は2010年に1億2806万人とピークを迎え、それ以降は減少する見込みとなっています。世帯については、夫婦と子世帯が減少する一方で単身世帯が増加し、2015年には全世帯の3分の1(1764万世帯)に達する見込みといわれています。高齢化率は、2010年に23%へと急増しており、団塊の世代が後期高齢者となる2025年には30%を超えると推測されています。

また、終身雇用・年功序列といった日本型の雇用慣行に一層の変化が見込まれる一方で、短期的に見ると住宅の一次取得者層である30代の平均年収が491万円(2008年)から450万円(2012年)まで減少しています。

このように、我が国は本格的な人口減少・少子高齢化や世帯構成の変化だけでなく、若年層の所得減少も生じており、住宅政策においても、こうした社会経済情勢の変化を踏まえた施策展開が必要となっております。

まず、高齢者・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる「スマー



10月は住生活月間

「トウェルネス住宅」の実現を推進します。そのため、サービス付き高齢者向け住宅の整備や公的賃貸住宅団地の再生・福祉拠点化等を支援し、高齢者等が地域において安全・安心で快適な住生活を営める環境整備を進めてまいります。

また、ライフスタイルやライフステージに応じた住み替えを促進するため、既存住宅の長期優良住宅化リフォームへの支援やインスペクションの活用、リフォーム融資、リバースモーゲージの普及促進を含めた金融の充実等によって、中古住宅・リフォーム市場の活性化を図ります。

近年問題となっている空き家については、その除却や利活用に取り組む地方公共団体を支援するとともに、改修し子育て世帯向け住宅として整備する取組に対して支援を充実されること等によって、その解消を図り、良好な居住環境の整備を進めてまいります。

貴連合会におかれましては、これらの施策について、これまで以上にご理解、ご支援いただくとともに、今後見込まれる社会経済情勢の変化の中で国民一人ひとりが豊かさを実感できる住生活が実現できるよう、会員企業の皆様ともども、一層の積極的な取り組みを頂きますよう、お願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員各位の更なるご発展と、皆様の益々のご健勝、ご活躍を祈念いたしまして、私の就任の挨拶とさせていただきます。

就任ご挨拶

国土交通省 住宅局住宅生産課長 林田 康孝

住宅局住宅生産課長就任にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

一般社団法人住宅生産団体連合会の皆様には、平素より、住宅生産行政の推進に、ご理解とご尽力を賜り、厚く御礼を申し上げます。



現在、日本は既に人口減少・高齢社会にあり、世帯数も2020年をピークに減少に転じると言われております。住宅着工も年々減少傾向にある中で、国民一人一人の大切な生活基盤として、また内需拡大の柱として、住宅産業には新たな展開が求められております。

住宅瑕疵担保履行法や住宅性能表示制度、長期優良住宅制度等、住宅の質の担保・向上に向けた制度が世の中に浸透しつつありますが、これらの制度が創設から一定の期間が経つ中で、必要な見直し等も行いながら、引き続き住宅の質の向上を図るべく支援を行ってまいります。また、既存住宅についても、長期優良化の基準策定や住宅性能表示制度の充実等に取り組んでいるところであり、今後も、既存住宅のリフォームによる質の向上や中古住宅の購入・リフォームを行う消費者の不安の解消に向けた取り組みを進め、2020年までの中古住宅流通・リフォーム市場の規模倍増に向け、流通促進を図ってまいります。

次に、省エネルギーについては、エネルギー消費の増加の著しい民生部門における取り組みが強く求められており、エネルギー消費の実態を踏まえ、設備効率や創エネを含めて評価する省エネルギー基準に見直し、住宅性能表示制度にも反映させたところです。今後、2020年までに新築住宅・建築物について省エネルギー基準への段階的適合義務化を円滑に進めるために、施工技術向上に向けた支援など環境整備をしっかりと進めるとともに、省エネ性能の高い住宅への支援やラベリング制度の普及を図ってまいります。さらに、新築のみならず、

既存ストックも含めた省エネルギー化の普及促進策を実施し、住宅・建築分野における省エネルギーの取り組みを加速させてまいります。

また、世界でも有数の森林国である我が国は、近年、森林資源の成熟期を迎えつつあります。平成22年には「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が制定されたところであり、今後、より一層木材を活用して、住宅・建築物の整備やまちづくりに取り組むための支援を充実するとともに、それらの担い手の体制整備の強化を図ってまいります。

一方、平成23年に発生した東日本大震災から3年半が経過し、被災地は本格的な復興段階を迎えております。現在行われている高台造成や土地区画整理の完了後、数年間は住宅再建のピークを迎えることが予想されており、関係者の皆様のより一層のご協力・ご支援をお願いしたいと存じます。

その他、中古住宅の建物評価の改善やリフォーム融資、リバースモーゲージの普及促進を含めた金融の充実等による「住み替え」の円滑化や、子育て世帯や高齢者世帯向け住宅の供給等による多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」の取組み、空き家を活用した地方の活力向上の取組み等、ハード・ソフト含めた様々な観点からの住宅産業の取組みが求められております。

貴連合会の会員の皆様におかれましては、引き続き、様々な観点から密なる情報交換・意見交換をさせていただき、必要な施策の実施にあたり、ご理解とご協力を賜りますよう、よろしく願いいたします。

最後に、貴連合会のさらなるご発展、会員の皆様のご健勝を祈念いたしまして、ご挨拶といたします。

◇住団連 住宅業況調査 平成26年7月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成26年7月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場等の営業責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」：276事業所
「低層賃貸住宅」：134事業所

A「戸建注文住宅」

1. 対前四半期比総受注棟数・金額

(1) 実績

平成26年4～6月の受注実績は、平成26年1～3月の実績に比べて総受注棟数マイナス15ポイント・総受注金額マイナス1ポイントの結果となった。

前期、駆け込み需要の反動減との比較では総受注棟数・金額ともにプラスに回復したが、1期でマイナスという結果となった（前4月度総受注棟数プラス16・総受注金額プラス5）。

地域別の総受注棟数は、北海道（マイナス51）、東北（マイナス17）関東（マイナス13）、中部（マイナス12）、近畿（マイナス7）、中国・四国（マイナス19）、九州（マイナス27）と、すべての地域でマイナスとなり、全国的にマイナスの傾向が表れている。

(2) 見通し

平成26年7～9月の見通しでは、4～6月の実績に比べ総受注棟数プラス13・総受注金額プラス2との見通しである（前4月度総受注棟数マイナス13・総受注金額マイナス7）。

総受注棟数では、東北（プラス・マイナス0）以外の地域では、北海道（プラス17）、関東（プラス16）、中部（プラス18）、近畿（プラス13）、中国・四国（プラス3）、九州（プラス10）がプラスとなっており、全体の指数もプラスに回復するとの見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成26年4～6月の床面積実績はマイナス3となった（前4月度プラス3）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前4月度27%から26%に）が微減し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前23%から24%に）が微増と、全体的には横ばい傾向が表れている。

地域別では、「やや広くなっている・広くなっている」の割合は、関東、九州以外の地域で減少し、

逆に「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、北海道、東北、中国・四国、九州の4地域で増加と、若干、減床傾向が表れており、全体の指数でもマイナスとなった。

(2) 見通し

平成26年7～9月の見通しは、プラス2である（前4月度マイナス2）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前12%から18%に）が増え、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前17%から14%に）、「変わらない」（前71%から68%に）が減少しており、全体の指数としてもプラスになるとの見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、5地域で増加しており、全国的な傾向を表している。

3. 建替率（実績）の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成26年4～6月の総受注棟数に占める、建替物件の（実績）割合である。

全国では、「50%以上」は（前17%から19%に）、「40%未満」（前57%から58%に）ともに微増とばらついており、全体的には横ばい傾向といえる。

地域別で見ると、「50%以上」は3地域で減少、2地域で増加、2地域で横ばいとなっており、地域的なばらつき傾向を表している。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期19%から12%）が減少し、「減少」（前期45%から53%）が増加、顧客の動きは、停滞傾向が見られる。

地域別でも、すべての地域で「減少」の割合が「増加」を上回っている。

2) 全体の引き合い件数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期18%から11%）、「減少」（前期44%から43%）ともに減り、横ばい傾向が見られる。

地域別では、来場者同様、すべての地域で「減少」の割合が「増加」を上回っている。

3) 土地情報取得件数について

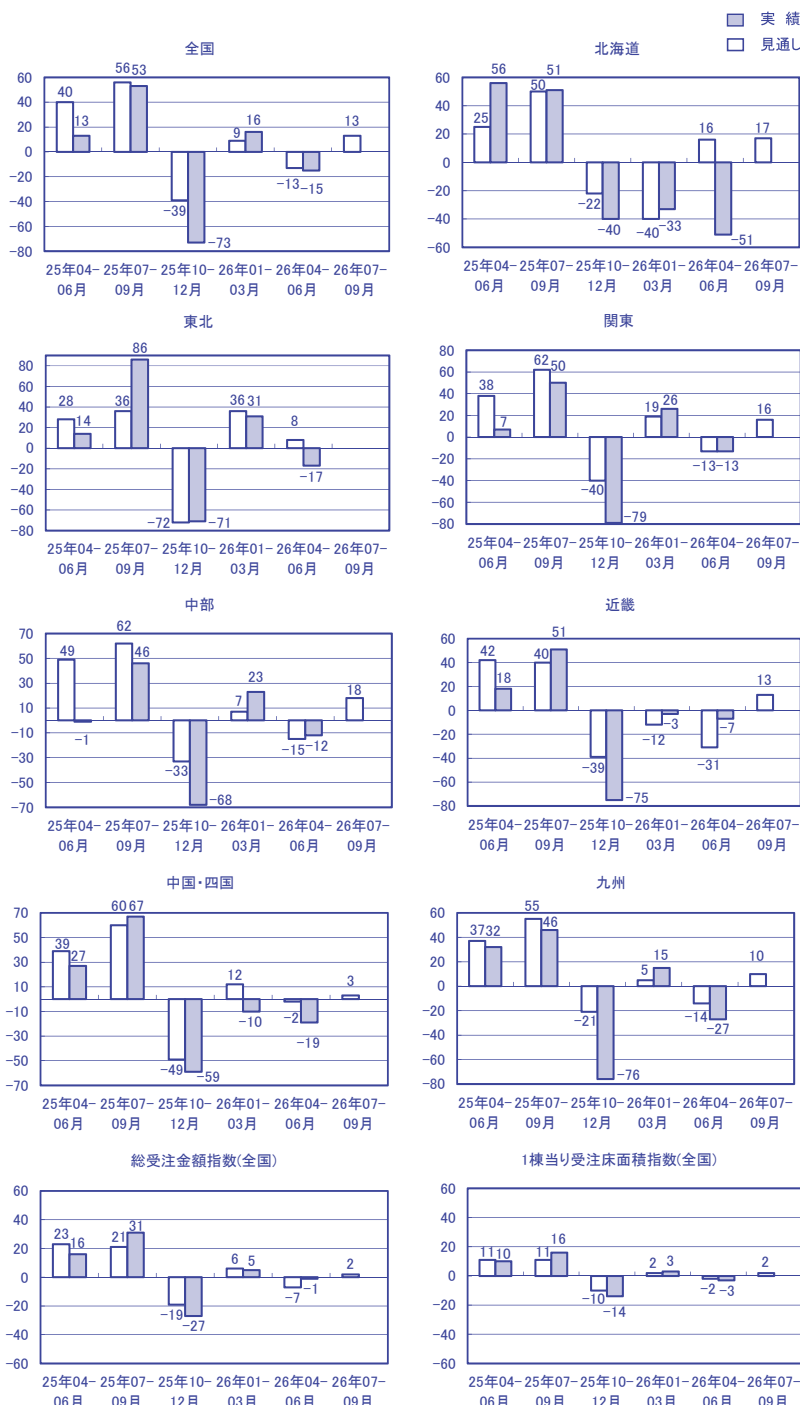
4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期13%から14%）が微増、「減少」（前期27%から23%）が減少し、土地情報量は横ばい傾向が継続している。

地域別では、東北を除く6地域で「横ばい」が最大値を占めている。

4) 消費者の購買意欲について

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」(前期12%から12%)が変わらず、「減少」(前期35%から29%)が減少、消費者マインドは若干回復している。

地域別では、九州を除く6地域で「減少」が「増加」を上回っており、消費者マインドはやや弱含みである。



B「低層賃貸住宅」

1. 対前四半期比総受注戸数・金額

(1) 実績

平成26年4～6月の受注実績は、平成26年1～3月の実績に比べ総受注戸数マイナス11ポイント・総受注金額プラス2ポイントと、総受注戸数はマイナスという結果となった(前4月度総受注戸数・総受注金額ともにプラス3)。

総受注戸数の地域別で見ると、近畿(プラス22)、東北(プラスマイナス0)以外は、北海道(マイナス51)、関東(マイナス20)、中部(マイナス2)、中国・四国(マイナス17)、九州(マイナス16)と、マイナスであり、受注金額はプラスを維持したが、受注戸数は前期のプラスからマイナスに転落という結果となった。

(2) 見通し

平成26年7～9月の見通しでは、4～6月の実績に比べ、総受注戸数プラス21・総受注金額プラス23である(前4月度総受注戸数マイナス1・総受注金額プラス2)。

地域別の総受注戸数は、中国・四国(マイナス3)、北海道(プラスマイナス0)以外の地域は、東北(プラス8)、関東(プラス24)、中部(プラス19)、近畿(プラス39)、九州(プラス23)がプラスと、地域毎のばらつきがみられるが全体の指数は受注戸数・金額ともに二桁プラスとの見通しである。

2. 一戸当り床面積(実績)の動向について

平成26年4～6月の実績はマイナス2で、長く続いたプラス基調からマイナスに転落した(前4月度プラス1)。

全国では、「やや広がっている・広がっている」(前17%から11%)、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前17%から15%)がともに減り、「変わらない」(前66%から74%)が増加しているが、全体的な指数では若干マイナスとなった。

地域別では、「やや広がっている・

「広くなっている」の割合は、4地域で減少し、「変わらない」はすべての地域で最大値を占め、現状維持の傾向がやや強いと思われる。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成26年4月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「かなり強い・強い」（前18%から24%に）、「やや弱い・弱い」（前25%から27%に）がともに増加し、「普通」（前57%から49%に）は減少、経営者のマインドはばらつきが見られるが、やや強含みである。

地域別では、「かなり強い・強い」の割合が関東、近畿の大都市圏で増加している。

4. 賃貸住宅市場動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期17%から23%）、「減少」（前期10%から17%）がともに増加し、ばらつきはあるが、若干顧客の動きが出てきている。

地域別では、全地域で「横ばい」の割合が最大値を占めている。

2) 全体の引き合い件数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期19%から33%）が大幅に増加し、「減少」（前期18%から25%）も増えているが、引き合い件数も回復傾向である。

地域別では、関東、中国・四国以外の地域で「横ばい」の割合が最大値を占めている。

3) 賃貸住宅市場の空室率

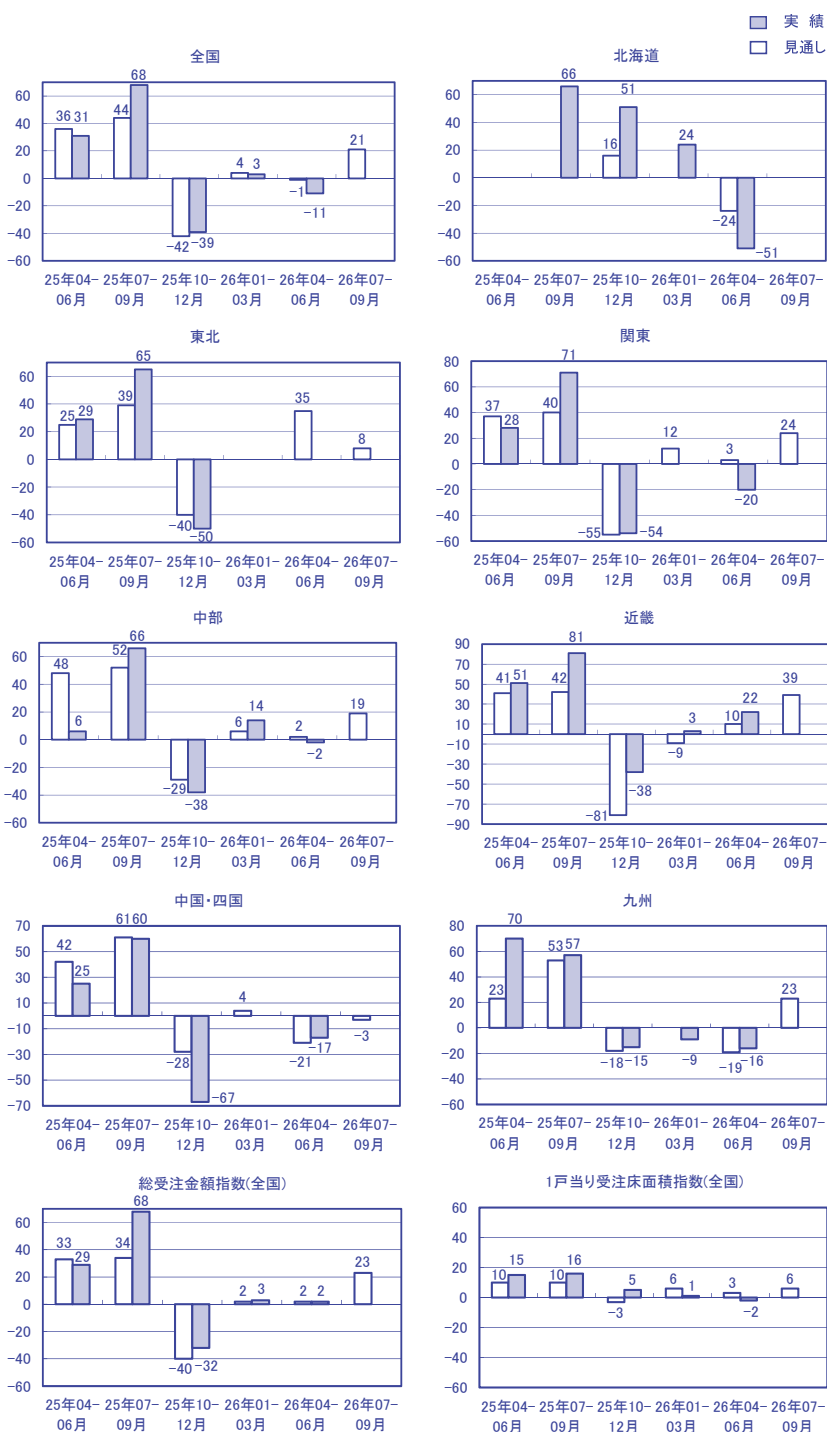
4～6月は1～3月に比べて全国では、「横ばい」（前期75%から78%）が微増し、「増加」（前期16%から13%）が微減、空室率は横ばい傾向が継続している。

地域別でも、全地域で、「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。

4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

4～6月は1～3月に比べて全国では、「増加」（前期36%から47%）と大幅に増え、「減少」（前期6%から7%）が微増、「横ばい」（前期58%から46%）が減少、金融機関の融資姿勢は積極性が表れている。

地域別では、関東、中国・四国、九州の3地域で「増加」の割合が最大値を占めている。



◇平成27年度税制改正要望まとまる

住団連は住宅税制・金融委員会にて平成26年度税制改正要望を取り纏め、政策委員会において審議され承認されました。

平成27年度 住宅関連税制・予算要望

我が国経済は、デフレからの脱却に向けた大胆な金融政策や財政出動により再生の兆しが見え始めており、今後はアベノミクス第3の矢である規制緩和等により民間投資を誘発し、着実な成長軌道に乗ることが期待されている。こうした状況の中、社会保障費の増大に的確に対応していくため、「社会保障と税の一体改革」の一環として本年4月には消費税率の5%から8%への引上げが実施された。消費税率引上げの産業界への影響は様々であるが、住宅業界では着工数が急激に落ち込むなど極めて難しい状況に陥っており、住宅産業を支える地域の中小・零細企業にも深刻な影響が及んでいる。

一般の消費税率引上げに際しては、住宅ローン減税の拡充、すまい給付金の創設という大規模な負担軽減策が講じられたにもかかわらず、昨年10月以降は戸建注文住宅を中心に受注が大幅に落ち込んだ状況が続いており、今年3月には新設住宅着工戸数が19カ月ぶりに対前年同月比マイナスに転じた。住宅展示場来場者数が今なお回復していないことから、このような状況は今後も継続することが予想され、住宅投資の低迷が回復しつつある我が国の景気を腰折れさせてしまうことが懸念される。

平成27年10月には消費税率の10%への引上げが予定されているが、8%に引上げられた段階でさえこのような状況であることから、10%引上げに備えた十分な対策が講じられなければ、国民の住宅取得意欲がさらに減退し、国民の住生活の向上が遅延するとともに、我が国の経済や地域の産業・雇用が一層深刻な打撃を蒙ることが懸念される。

国民が安心して良質な住宅を取得できる環境を整備し、豊かな住生活を確保することは国家の基本政策である。先進諸外国が講じている住宅取得時の消費税負担の軽減措置等も参考にして、住宅に係る消費税のあり方について抜本的な見直しが検討されるべきである。

住宅取得は国民の夢であり、住宅投資は経済波及

効果が大きい内需の柱であるものの、バブル崩壊以降の所得の漸減により国民の住宅取得環境は厳しさを増しており、民間の住宅投資が安定的・継続的に行われる環境を整備することが急務となっている。また、「人口急減・超高齢化」、「環境・エネルギー問題」、「国土の強靱化」等の我が国が直面する重要課題の解決のためにも、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性に優れた良質な住宅ストックの整備に向けた民間の住宅投資が重要である。

こうした観点から、住宅生産団体連合会は平成27年度住宅関連税制・予算の編成に際して、以下の重点項目を中心とした対策の実施を要望する。

【重点項目】

- I . 安定的な住宅取得環境の整備
- II . 住宅取得環境の激変に対する機動的な対応
- III . 住生活の安定確保・向上
- IV . 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成
- V . 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成
- VI . 既存住宅流通・リフォーム市場の形成
- VII . 中小事業者への支援

I . 安定的な住宅取得環境の整備

1. 恒久的かつ公平な負担軽減制度（軽減税率）の早期実現

住宅は国民生活の基盤であり、社会安定の基礎である。住宅取得は国民の夢であり、国民が安心して住宅を取得できる環境を整備することは国の重要課題である。住生活基本法には「政府は国民の住生活の安定確保等に関する施策を実施するために必要な措置を講じなければならない」と規定されている。

また、住宅投資は内需の柱であり、住宅建設による経済効果に加え家具、空調機器、家電等の耐久消費材関連産業への波及効果も大きく、地域の経済活性化や雇用確保の面での貢献も期待されることから、安定的かつ継続的な住宅投資が行われることが重要である。

近年、住宅取得の中核である若年勤労世帯の所得は大きく減少しており、既存の各種住宅課税に加えて消費税負担が更に増大した場合には、住宅取得環境を一層悪化させて民間住宅投資が減退し、国民の住生活の向上が遅延するとともに、経済への深刻な

影響も懸念される。

消費税については、欧米先進諸国において住宅取得に対し軽減税率等の特別な配慮がなされていることなども参考として制度設計がなされるべきである。併せて、住宅の取得・保有に係る多岐多様な住宅税制の抜本的な改革も必要である。

【欧米主要国の住宅に対する住宅消費税の取り扱い】

2012年12月1日現在

国	標準税率	住宅の税率 ()内食料品	内 容	消費者負担
アメリカ (ニューヨーク州)	8.875%	非課税 (非課税)	小売売上税であり、仕入段階では非課税。住宅は最終小売段階で非課税。	負担無し
イギリス	20%	0% (0%)	仕入段階は課税、最終販売時の税率は0%。住宅販売業者は仕入段階での課税分を控除できる。	負担無し
フランス	19.6%	7%又は課税 (5.5%)	軽減税率(7%)は、所得が一定(パリの4人世帯の場合で年収6.7万ユーロ=約900万円)以下を対象とする社会住宅に適用。	19.6% 又は 7.0%
ドイツ	19%	非課税 (7%)	仕入段階は課税、最終販売段階は非課税。仕入段階での課税分は原価に算入され、住宅販売価格に転嫁。	仕入段階の税額を負担 (5%程度)
イタリア	21%	4%、10% (4%)	一般住宅(主たる住宅)は4%、奢侈な住宅・別荘等は10%の軽減税率。	一般住宅 4%
カナダ (オンタリオ州)	13%	実質5.2% (0%)	連邦税と州税を課税。還付制度により負担軽減。	還付により 実質5.2% の負担

II. 住宅取得環境の激変に対する機動的な対応

一般の消費税率の引上げに当たっては、著しい駆け込み需要と反動減の発生を抑制するために「住宅ローン減税の拡充」と「すまい給付金の創設」という大規模な措置が講じられたが、指定日である昨年10月以降の受注状況は、戸建注文住宅を中心に想定を超える大幅な反動減が続き、今なお回復の兆しが見えない状況にある。新設住宅着工数も今年3

月には19カ月ぶりに対前年同月比マイナスに転じて、着工の先行指標となる住宅展示場来場者数や受注の動向から、着工戸数の低迷は今後も継続するものと推測される。

このような状況を踏まえ、回復基調にある景気を腰折れさせないよう財政・税制・金融面からの即効性のある対策を機動的に実施する必要がある。

(税制)

1. 住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の拡充・延長

所得の低下により住宅取得環境が年々悪化する中、高齢者の金融資産を子育て世代の持家取得に活用する同制度については、30歳代の住宅取得者の1/3が活用しており、国民の住生活の安定確保に大きく貢献している。

また、贈与された資金は住宅建設による経済効果に加えて、入居時の家具、空調機器、家電等の購入に伴う耐久消費財関連産業への波及効果も期待され、地域経済の発展や雇用の増大にも大きく貢献していることから、住宅取得資金の贈与の非課税枠の拡充、適用期限の延長を行い住宅投資の拡大を図るべきである。

【拡充要望内容】

	現行制度	拡充要望
適用期限	平成26年限り	平成27年以降
非課税枠	一般住宅	500万円
	一定の省エネ性・耐震性を備えた住宅	1000万円
		2500万円
		3000万円

(予算)

2. フラット35Sの1%金利引下げ

バブル崩壊以降の長期に亘る所得の減少に加え、消費税率の引上げ等による可処分所得の減少により、住宅取得層の中核である30歳代の住宅取得能力は著しく低下し、現下の住宅投資の低迷を招いている。フラット35Sの金利引下げの効果については既にリーマンショック後に実証されており、即効性のある経済対策として、住宅投資を拡大して景気の腰折れを防止し、アベノミクスによる経済再生を着実なものにすることに大きく寄与することが期待される。

併せて、フラット35の10割融資については、一般融資との大きな金利格差が市場性を欠いている

ため、一般融資と同等の金利となるよう改善すべきである。

(予算)

3. すまい給付金の拡充

一般の消費税率の引上げに際し、住宅取得時の負担軽減のために住宅ローン減税の拡充とすまい給付金の創設が行われたが、これらによる負担軽減効果にはバラつきが発生している。特に建替えや長期優良住宅等に対する負担軽減効果が限定的であり、現行制度のままで消費税率が10%に引上げられた場合には、住宅投資の更なる落込みが想定される。

このため、消費税率が10%に引上げられる場合には、すまい給付金の給付対象者の拡大及び給付額の引上げを行うべきである。

Ⅲ. 住生活の安定確保・向上

住宅は国民生活の基盤であり、社会安定の基礎である。住宅取得は国民の夢であり、国民が安心して住宅を取得できる環境を整備することは国の重要課題である。住生活基本法に規定された「政府は国民の住生活の安定確保等に関する施策を実施するために必要な措置を講じなければならない」を踏まえ、財政・税制・金融上の適切な措置を講ずるべきである。

1. 住宅取得時の負担軽減措置の延長

住宅取得層の所得の減少や消費税率の引上げなどに伴い、住宅取得環境は非常に厳しくなっている。国民の持家促進を図ると同時に継続的な住宅投資による経済の発展を促すために下記の特例は引き続き延長すべきである。

(税制)

①住宅及び土地の取得に係る不動産取得税率の特例の延長

【現行制度】

◆不動産取得税率：3%（本則4%）

(税制)

②宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例の延長

【現行制度】

◆課税標準を固定資産税評価額の1/2とする。

(税制)

③土地の売買等に係る登録免許税の軽減措置の延長 【現行制度】

◆所有権移転登記（土地）：固定資産税評価額 × 1.5%（本則2%）

(税制)

④住宅用家屋に対する登録免許税の軽減措置の延長 【現行制度】

所有権保存登記 (新築のみ)	固定資産税評価額 × 0.15%（本則0.4%）
所有権移転登記 (売買・贈与)	固定資産税評価額 × 0.3%（本則2%）
抵当権設定登記	借入金額 × 0.1%（本則0.4%）

2. 土地等を買換え・譲渡及び転用した場合の特例措置の延長

都市の再構築や魅力ある街並みの形成などを推進するために買換え・譲渡や転用を行った場合の特例については、引き続き延長すべきである。

(税制)

①長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長

都市の最適・再構築を行い、魅力ある街並みの形成や事業転換を行うために、国内にある事業用土地等・建物又は構築物（10年超所有）を売却して、国内にある事業用土地（300㎡以上）等、建物又は構築物に買換えた場合には、買換え資産の課税の80%を繰り延べる制度を延長すべきである。

(税制)

②特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の延長

公共性の高い事業のために供する土地等の譲渡所得に対する1,500万円の特別控除は引き続き延長すべきである。

(税制)

③特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長

三大都市圏における良質な賃貸住宅を整備するために、特定市街化区域農地を転用して貸家住宅を新築した場合、建物及び敷地について固定資産税の減額措置の適用期限を延長すべきである。

IV. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成

安全・安心な住まいと街の整備は国民の生命と財産を守る基本である。近い将来の大規模地震の発生が確実視される中、今なお1,000万戸以上の住宅が耐震上の問題を抱えており、建替えやリフォーム等による早急な対応が最重要課題となっている。

また、我が国の温室効果ガス排出量の3分の1を家庭部門が占めており、環境対策上、エネルギー対策上の観点から、住まいと街の省エネルギー化の推進も喫緊の課題である。

(予算)

1. 耐震不足住宅の解消に向けた支援制度の創設

木造密集市街地などの住宅市街地における耐震性の劣る既存不適格建物の建替えに対して、大地震時の防災性向上の観点から除却費の一部を支援して耐震化を促進すべきである。

平成32年度までに住宅の耐震化率を95%までに引上げることが「住生活基本計画」の目標とされており、毎年66万戸の解消が必要となっている。しかし、過去5年間(H15年～H20年)で改善された住宅は100万戸(年20万戸)程度に過ぎない。昭和56年(1981年)以前に建設された旧耐震基準の住宅は既に30年以上経過していることなどから、建替え等を含めた大胆な施策の実行が必要である。

仮に、10万戸の住宅が改修や建替えにより倒壊を免れることになれば、およそ20万人から30万人が圧死のリスクを避けられることとなる。

【要望内容】

補助対象：昭和56年以前に建築された住宅で、耐震診断により建替えが必要とされたもの
補助内容：除却費用の1/2(上限100万円)

(予算・税制)

2. 空き家対策に係る特例措置の創設

適切な管理が行われていない空き家は、火災の発生や倒壊等の危険を有するとともに、住宅市街地の

衛生上、防犯上、景観上等の観点からも様々な問題を生みさせている。これらの空き家については除却を促進し、その敷地を有効活用することにより、上記の問題を解決して地域の活性化を図ることが必要である。

このことから、空き家の除却及び敷地の有効活用を促進するための特例措置を創設すべきである。

(税制)

3. 防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長

密集市街地は、狭小な敷地に老朽木造建築物が密集し、狭隘路・行き止まり路が多いなど公共施設が不十分であることなどから、地震等の災害が発生した場合には、広範かつ甚大な被害が想定される市街地であり、防災街区整備事業等の活用により、その整備を図ることが必要である。

このことから、事業の円滑な推進を図るための特例措置を延長すべきである。

(予算)

4. 無電柱化による景観や防災に配慮したまちづくりの推進

大規模災害に備えるとともに美しい街並みを創造するため、住宅市街地における無電柱化を促進する支援制度を創設すべきである。

(予算)

5. 家庭部門における省エネルギーの強化支援

平成26年4月のエネルギー基本計画において、徹底した省エネルギー社会の実現とスマートで柔軟な消費活動の実現が示された。2020年までに標準的な新築住宅で省エネルギー基準を義務化、2030年までに新築住宅の平均でZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の実現を目指すこととされた。

依って、ZEHの早期実現に向けて、モデル事業の推進や省エネ・創エネ機器等の普及促進を図るために補助制度を充実して継続すべきである。

- ① ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及促進のための補助制度の拡充・継続
- ② 住宅のゼロエネルギー化推進事業の拡充・継続
- ③ 家庭用燃料電池(エネファーム)に対する補助制度の継続

- ④ 家庭用蓄電池に対する補助制度の継続
- ⑤ 家庭用太陽光発電買取り制度の強化・継続
- ⑥ HEMS などコントロール機器への補助制度の拡充・継続
- ⑦ 各種補助金の申請手続きの簡素化

(予算)

6. 住宅の省 CO₂ 先導的モデル事業の拡充・継続

2020 年までに新築住宅の省エネルギー基準の義務化に向けて、高断熱・高气密化、高効率空調機、全熱交換器、LED 照明などの技術の導入による先導的なモデル事業への補助制度を継続するとともに、普及促進のために制度の拡充を図るべきである。

V. 高齢者が安心して暮らせる住まい・街の形成

2025 年には 65 歳以上の高齢者の割合が 30% を超えると予想されていることから、住生活基本計画では、高齢者が安心して暮らせる住まいを 2020 年までに 60 万戸建設する目標を定め、その整備を推進しているところである。

今後、リフォームによる持家のバリアフリー化、中古住宅流通市場の活性化、住宅資産の有効活用などの課題も多く、高齢社会に向けた施策の充実がますます重要である。

(税制)

1. サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税制特例の延長

サービス付き高齢者向け賃貸住宅については、高齢者の居住安定推進事業の 10 年間の供給目標（60 万戸）に対して順調に推移しており、引き続き同制度を延長して普及促進を図るべきである。

特に、高齢者向け住宅等の事業は、一般の賃貸住宅に比べ社会的に意義ある事業として税制上のインセンティブが必要である。

【現行制度】

不動産取得税	家屋：戸当たり 1,200 万円控除 土地：家屋の床面積の 2 倍にあたる土地面積相当分の価格を減額	床面積要件： 30 m ² 以上/戸 (共用部分を含む)
固定資産税	5 年間にわたり 2 / 3 を軽減	床面積要件： 30 m ² 以上/戸 (共用部分を含む)

VI. 良質な中古住宅流通・リフォーム市場の形成

2020 年までに、中古住宅流通・リフォーム市場を 20 兆円まで倍増させ、消費者が安心してリフォーム行える市場の環境整備や中古住宅を安心して購入できる制度、住宅資産の有効活用などを行うこととしている。今後のストック型社会に向けて、多様で継続的な取り組みが必要である。

(税制)

1. 既存住宅の買取り再販に係る不動産取得税の非課税措置の創設

住宅取得者の多様な住まい方に応えるためには、事業者の取り組みを活発化させ、良質な中古住宅の流通を促進する制度を創設すべきである。

* 事業者の仕入れ時の不動産取得税を非課税とすることにより、消費者への負担軽減を図り良質な中古住宅流通を促進する。

(予算)

2. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進のための補助制度の継続

消費者が安心して購入できる良質な中古住宅の市場を形成するために、長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進のための補助制度を継続すべきである。

多様な消費者ニーズに応えるとともに、環境問題・少子高齢化などの市場の変化に対応した中古住宅流通とリフォーム市場の拡大は今後の大きな課題である。

(税制・予算)

3. リフォーム市場の活性化に向けての支援

我が国の住宅市場における中古住宅流通やリフォーム投資のシェアは欧米諸外国と比較して著しく小さく、これらを拡大・活性化して国民の住生活の向上を図るとともに、経済の活性化に資することは重要な政策課題であることから、財政・税制面での促進策を講ずるべきである。

- ① 住宅ストック活用・リフォーム市場の活性化を図るための技術力の向上や市場インフラ整備のための担い手支援事業の継続
- ② 市場の拡大を図るため、消費者のニーズに細かく

対応して、改修要件などの見直しを行うべきである。

(例) 省エネルギー改修条件：全居室の全窓改修⇒主たる居室の窓の改修

- ③住宅リフォーム減税制度の各種基準要件や申請手続きについては、高齢者が多いことや多様な工事と制度の組み合わせになることなど、市場の特性を考慮して簡素化を図るべきである。

Ⅶ. 中小事業者への支援

良質な住宅の供給促進や既存住宅の市場の活性化を図るために、中小事業者の技術力向上や技能工の育成などの支援を継続し、地域の発展や環境技術の向上を図ることが重要である。

(予算)

1. 長期優良住宅や省エネ住宅の普及促進のための補助事業の拡充・継続

長期優良住宅や省エネ住宅の普及に向けた中小零細事業者の取組みが遅れており、これら住宅の普及促進を図るために中小零細事業者向けのモデル事業等を継続・推進すべきである。

(予算)

2. 長期優良住宅普及のための業務支援の推進

長期優良住宅の普及促進するためには、技術上の問題や申請手続きなど業務をサポートするための体制作りなどを支援する必要がある。

(予算)

3. 新築住宅の省エネルギー基準適合義務化に向けた体制整備のための支援

2020年の省エネルギー基準適合義務化に向けて、標準仕様書の整備、中小零細事業者等の技術力向上のための研修などの体制整備の取組みに対して支援をする必要がある。

(予算)

4. 技能者及び後継者育成のための補助事業の創設

住宅建築やリフォームに不可欠な建築技能者の高齢化が進行していることから、今後の住宅の整備や維持が円滑に実施できるよう、技能者や後継者の育成・技術力向上について支援を実施すべきである。

◇ 「2013年度戸建注文住宅の顧客実態調査」報告

一般社団法人住宅生産団体連合会（会長 樋口武男 大和ハウス工業株式会社代表取締役会長）では、この程『2013年度戸建注文住宅の顧客実態調査』を報告書として取りまとめました。

この調査は、戸建注文住宅を建築した顧客の実態を明らかにすることにより、今後の戸建注文住宅の顧客ニーズの変化を把握し、これからの社会にふさわしい住宅の供給の有り方を探ることを目的として2000年から開始し、今回で14回目となります。

調査の対象エリアは、3大都市圏（東京圏、名古屋圏、大阪圏）と地方都市圏（札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市）です。有効回答数は4,343件でした。

【主なポイント】

- 世帯主年齢の平均は、今年度42.3歳と、昨年度より0.2歳上昇した。全体に占める30歳代の割合は41.2%、60歳代の割合は10.4%である。
- 従前住宅については「賃貸住宅」の割合が最も高く45%、「建て替え」は32.7%で昨年度より僅かに減少した。
- 建築費は昨年度より増加し、「建て替え」の建築費平均は3,609万円、「土地購入・新築」の建築費平均は2,981万円である。
- 世帯年収が増加したことにより、住宅取得費の世帯年収倍率は5.9倍、借入金の年収倍率も3.9倍と昨年と同様である。
- 住宅ローンの金利タイプは、「全期間固定金利」、「変動金利」が減少し、「固定金利期間選択型」が増加したが、「変動金利」が依然6割以上を占めている。
- 住宅取得資金の平均贈与額は1,121万円、「贈与あり」の割合は全体で20.2%であるが、25～30歳未満で35.5%、30～35歳未満で31.6%と割合が高い。
- 消費税増税による圧迫感の割合が大きく増加し、建築動機にも大きく影響している。
- 住宅取得の動機付けには、「住宅ローン減税」「住宅取得資金贈与非課税特例」などの税制特例の効果が大きく影響している。

* 「2013年度戸建注文住宅の顧客実態調査結果の要約」につきましては、ホームページに掲載しておりますのでご参照下さい。

* 詳細についての報告書（A-4版188ページ）は、実費（2,057円（税込））にて頒布します。

住団連ホームページの図書申込書よりお申し込み下さい。

ホームページ：<http://www.judanren.or.jp/>

<委員会活動（7/16～8/15）>

○消費税WG・SWG会議（7/17）11:30～14:00

- ・与党税制協議会ヒアリング提出資料の検討
- ・軽減税率制度についてのヒアリングQ&Aのまとめ

○成熟社会居住研究会（7/18）15:00～17:00

- ・積水化学工業（株）岸様より「セキスイハイム中部 オリジナル商品『くらしケアハイム』の取り組みについて」と題して、最近の同社の活動事例についてご紹介

- ・事務局より、平成26年度の活動目標ならびに活動計画の概要をご報告し、内容についてご承認

- ・住宅金融支援機構より、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の概要について」ご紹介

○建築規制合理化委員会（7/22）13:30～15:30

- ・（一財）日本建築設備・昇降機センター杉山理事長ご講演（建築基準法と日本の将来の建築）

○住宅性能向上委員会 SWG2（7/22）15:30～18:00

- ・小冊子「なるほど納得！長期優良住宅のくらし」校正について
- ・状況調査アンケート結果の一次集計考察検討について

○住宅性能向上委員会 SWG1（7/25）10:00～12:00

- ・既存住宅に係る住宅性能の評価手法内容について
- ・建材トップランナーWG第4回議事内容について
- ・省エネルギー小委員会の概要報告

○基礎・地盤技術検討WG（7/25）13:30～15:30

- ・液状化サブワーキング報告
- ・液状化対策Q&A本作成に関する検討
- ・各委員より情報提供

○政策委員会（7/29）10:00～11:30

- ・平成27年度住宅関連税制・予算要望について
- ・住宅消費税の軽減税率適用の要望について
- ・東京大学経済学部講義：産業事情「住宅産業」のスケジュールについて

○住生活月間中央イベント企画運営委員会

（8/1）13:30～15:00

- ・「スーパーハウジングフェア in 広島」実施企画案について 全体概要、テーマ展示企画案の説明、住宅すまいWeb立体シンポジウムの昨年度ページビュー数、訪問者数の報告、関連企画の説明
- ・同時開催、「ひろしま住宅・建築フェスティバル2014」の進捗状況報告

○住宅性能向上委員会 SWG1（8/4）10:00～12:00

- ・第4回建材トップランナーWGへの意見検討について
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業評価基準型(2)に関する意見質問項目検討について

○工事CS・労務安全管理分科会

（8/4）15:00～17:00

- ・iPadを用いたKYツール：高齢作業者の危険認知の特性を明らかにするための実験の実施について
- ・第14回足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会について
- ・「リフォーム安全施工基準」の改訂について
- ・平成25年低層住宅労働災害発生状況報告書について

○住宅性能向上委員会 SWG2（8/8）10:00～12:00

- ・小冊子「なるほど納得！長期優良住宅のくらし」校正について
- ・状況調査アンケート結果の考察検討及びクロス集計について

○スマートウェルネス拠点事業説明会

（8/8）13:00～15:00

- ・スマートウェルネス住宅の実現に向けた支援について（住宅局 安心居住推進課）
 - ①スマートウェルネス拠点整備事業の概要
 - ②民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の概要
 - ③質疑応答