

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成20年9月号 Vol.179



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>

住宅産業界、冬の時代の到来か

(社)住宅生産団体連合会監事 那珂 正

〔財)ベターリビング理事長〕

住宅産業界はいよいよ、厳しい冬の時代に突入しそうである。

関係者の間では、なお記憶に新しいことだが、建築構造計算偽装事件、いわゆる「姉齒事件」が発覚したのは平成17年11月、その後も引き続き明らかになった何件かの建築構造計算の同種の事件が重なり、また、これらと相前後して、住宅等の部材や設備の品質偽装事件や不具合事故などが次々と起き、直接のユーザーはもちろん国民一般の不安を募らせ、世間を大いに騒がせることとなった。その結果、建築基準法、消費生活用製品安全法等安全や品質の確保に関する関係諸法令や規制基準の強化・改正が行われ、加えて、改正建築基準法等の施行に際し、相当に厳格な運用が始まったこと等から、一時、建築確認が大幅に滞り、建築・住宅市場は大混乱に陥ってしまい、住宅着工等の激減、住宅投資等の大幅な減少をもたらすこととなった。

昨年夏には、さらに、米国に於いて、いわゆるサブプライム問題が一段と深刻化し、ついには金融不安にまで発展して米国における景気後退の引き金となった。この金融問題は当然世界各国にも拡大するところとなり、またさらに、世界的規模で進行しているエネルギー、食料その他の資源価格の高騰、地球環境問題の深刻化、地域紛争の頻発等と複合的に重なり、言わば世界経済の構造的問題にまで発展した。これらは各国の経済に徐々にではあっても確実に深刻な影響を及ぼし始めている。わずか数年間、しかも細々とした好景気が続いてきた我が国経済もその影響で、あっという間に暗雲が立ち込めてきて、改正建築基準法ショックから何とか早く立ち直ろうとしている住宅産業界に大いに冷や水を浴びせることとなった。

そうでなくても、住宅産業界は、本格的な高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を迎え、将来の新設住宅着工戸数などにあまり明るい見通しをもてない状況にある。今回の景気低迷が相当長期にわたることが懸念さ



10月は住生活月間

れる以上、住宅産業界は厳しい冬の時代の到来を覚悟しなければならない。

しかしそれにもかかわらず、私は住宅産業界の将来についてある種の楽観的見通しを持っている。

その理由の第一は、良い住宅の確保、そして居住の安定ということが国民生活の発展に欠かせない重要な社会的基盤であるという理解が、経済界、政治の世界をはじめ広く社会一般の共通認識となってきたからである。このことは一昨年公布・施行された住生活基本法の制定に象徴的に表れている。

第二は、とりわけ住宅産業界のリーダーたちがこの共通認識のもと市場を通じて国民の住生活の向上を図ろうという社会的役割を強く意識し、小異をのり越えて業界が一致協力して問題解決にあたるという基本姿勢を常に堅持しているからである。特に、この10年間ほどの住団連の活動は、地道な基礎的調査研究活動から税制改正や基本法などの法令制定にかかる行政、政治へのはたらきかけに至るまで、実に目を見張るものであり、その社会的役割を十分に感じさせるものであった。

楽観論の理由の第三は、今後、住宅産業界の進むべき道が、住生活基本法およびそれに基づく住生活基本計画に、わかりやすく、またある種の明るい見通しをもって示唆されているからである。詳述する余裕はないので敢えて簡潔に言うならば、新築中心の産業構造から住宅ストックとその関連する居住サービス中心の産業構造への転換を急ぐことではないだろうか。

また、ストック市場活性化を図るためには、各企業毎の対応とは別に、共通のインフラの整備等が新築住宅市場以上に必要である。そのため、既存住宅の性能評価システム、瑕疵担保履行法等に基づく性能保証システム等既に具体化されているもののほか、超長期住宅にかかる住宅履歴書システムや部品交換システム、中古住宅にかかる税制や住宅ローンシステムなどについて、住宅ストック市場のための共通インフラとして整備、充実、普及をしていくことが必要であり、住団連会員各位の一層の努力を期待したい。

◇住団連 住宅業況調査 平成20年度第2回調査結果まとまる

- 調査期間 平成20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」：164事業所
「低層賃貸住宅」：64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20年4～6月の受注実績は、1～3月の実績に比べて総受注棟数が、マイナス21ポイント、総受注金額もマイナス3ポイントの結果となった。

総受注棟数は、前4月度の大幅なプラスの反動から、マイナスに。総受注金額も、同じくマイナスに反落した。(前4月度は、総受注棟数プラス38、金額プラス4)

地域別の総受注棟数では、北海道(プラス・マイナス0)以外の地域は、東北(マイナス12)、関東(マイナス25)、中部(マイナス8)、近畿(マイナス24)、中国・四国(マイナス31)、九州(マイナス35)と、中部以外は、二桁のマイナスと、全体としてもマイナスとなる結果であった。

(2) 見通し

平成20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17・受注金額プラス4ポイントである。(前4月度総受注棟数マイナス5・金額マイナス3)

総受注棟数では、東北(マイナス6)がマイナス、中国・四国(プラス・マイナス0)が変わらずとの見通しだが、北海道(プラス10)、関東(プラス23)、中部(プラス20)、近畿(プラス13)、九州(プラス38)がその反動か、プラス回復と見ており、全体としてプラス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20年4～6月の床面積実績はマイナス3となった。増床傾向の前期から一転、マイナスに反落した。(前4月度プラス6)

全国では、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前4月度22%から26%)、「変わらない」(前

49%から51%)の割合が増加し、「やや広がっている・広がっている」(前29%から23%)が減少し、全体としての一棟当り床面積は減少傾向になった。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合は、北海道(前0%から30%)、関東(前22%から28%)以外の5地域は、東北(前40%から25%)、近畿(前33%から9%)、九州(前31%から0%)を始めとして減少、「やや狭くなっている・狭くなっている」は、中部(前26%から19%)以外の6地域が増加しており、全国的な傾向を表していると思われる。

(2) 見通し

平成20年4～6月の見通しは、プラス・マイナス0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9%から15%)、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」(前13%から14%)の割合が共に増加し、「変わらない」(前78%から71%)が減少したものの、全体としては現状維持であ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、北海道(前0%から30%)、東北(前10%から13%)、関東(前7%から17%)、近畿(前5%から17%)の、4地域が増加したが、東北、関東の2地域は「狭くなりそう・やや狭くなりそう」も増加しており、各地域によるバラツキもあり、北海道が増床傾向を表している。

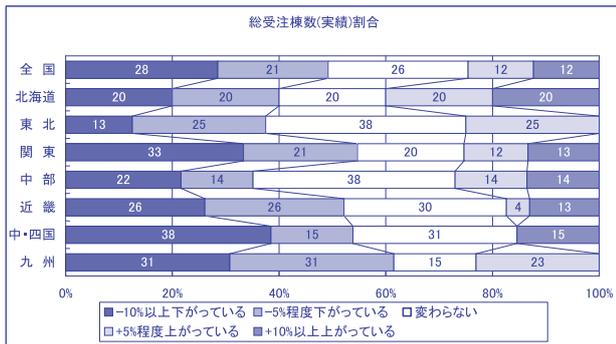
3. 建替率(実績)の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成20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。

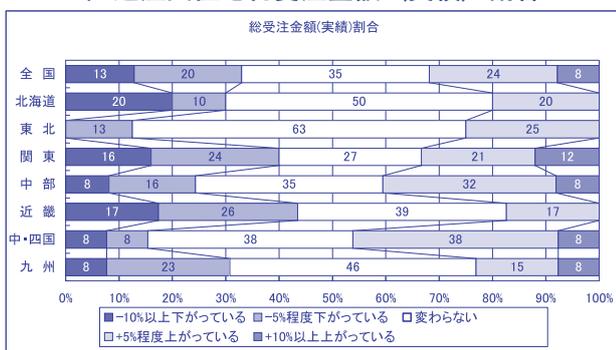
全国では、「50%以上」(前22%から26%)が、前期に引き続き増加し、「40%未満」(前66%から57%)が減少しており、建替え受注の回復傾向が継続しているという結果となった。

地域別では、「50%以上」は、北海道、東北、関東、近畿地域で増加し、「40%未満」は全地域で減少しており、全体として増加傾向。大都市周辺と、地方都市との地域性もあるが、住宅市場が厳しい中、各企業の建替に向けた努力の効果が表れているのではないかと。

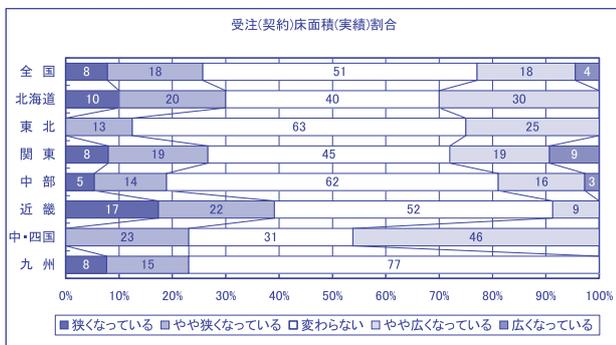
戸建注文住宅総受注棟数（実績）割合



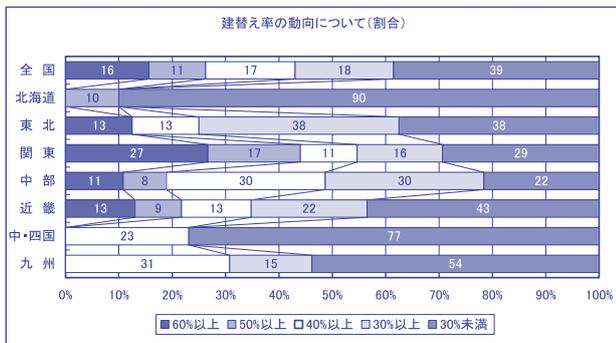
戸建注文住宅総受注金額（実績）割合



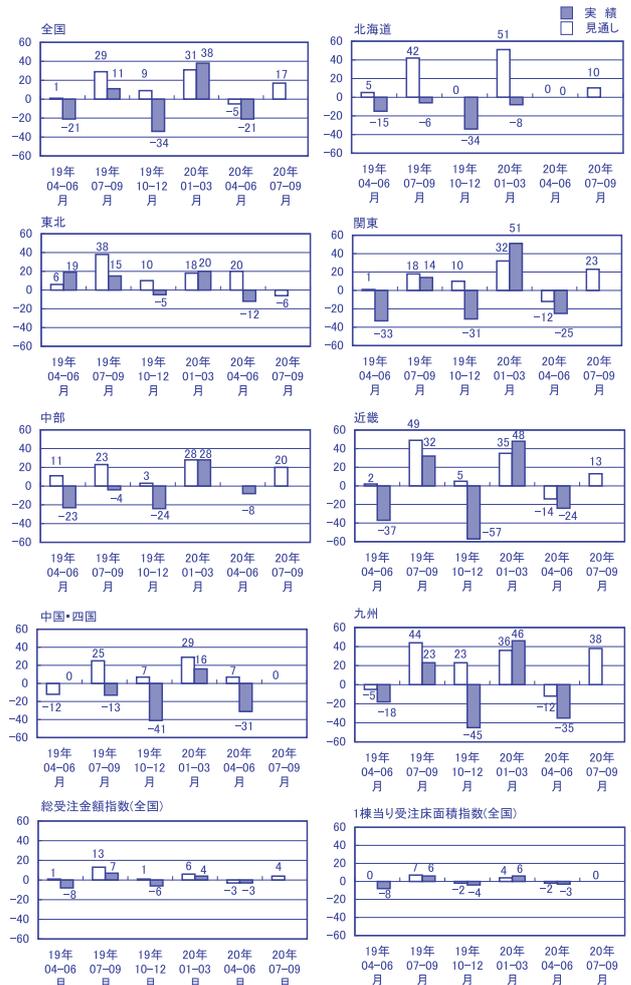
戸建注文住宅受注床面積（実績）割合



戸建注文住宅建替率の動向について （受注棟数に占める建替物件の実績割合）



戸建注文住宅受注棟数指数



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20年4～6月の総受注実績は、1～3月の実績に比べ、総受注戸数マイナス18・金額マイナス14と、総受注戸数・金額ともに前期のプラスからマイナスへと反落した。（前4月度総受注戸数プラス7・金額プラス5）

総受注戸数の地域別で見ると、北海道（プラス25）、中部（プラス14）の2地域以外は、東北（マイナス33）、関東（マイナス18）、近畿（マイナス30）、中国・四国（マイナス57）、九州（マイナス25）と、マイナス幅が大きく、全体としてマイナスに反落という結果になった。特に、中・四国、九州の2地域は、3期連続のマイナスと苦戦が続いている。

(2) 見通し

平成20年7～9月の見通しは、総受注戸数プラス23・金額プラス18である（前4月度総受注戸数プラス4・金額マイナス7）。

地域別の総受注戸数は、近畿（プラス50）の大幅プラスを始め、北海道（プラス12）、東北（プラス17）、関東（プラス16）、中部（プラス28）、中国・四国（プラス32）、九州（プラス13）の全て地域でプラスを想定しており、前期の反動もあり、全体としてもプラスに回復するとの見通しとなった。

2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成20年4～6月の実績は、マイナス3である。11四半期連続で増床傾向が継続していたが、3年ぶりにマイナスに転落した（前4月度プラス11）。

全国では、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前16%から20%に）、「変わらない」（前53%から62%に）の割合が増加し、「やや広がっている・広がっている」（前31%から18%に）が大幅減少という状況で、全体として床面積はマイナス基調になっている。

地域別でも、「やや広がっている・広がっている」は、北海道（前0%から25%に）、のみが増加で、他の地域は減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」は、近畿（前0%から40%に）の大幅増加を始めとして、東北、関東、中部、中・四国を含めた5地域で増加しており、全国的に増床傾向に歯止めがかかった、との推察もできる。

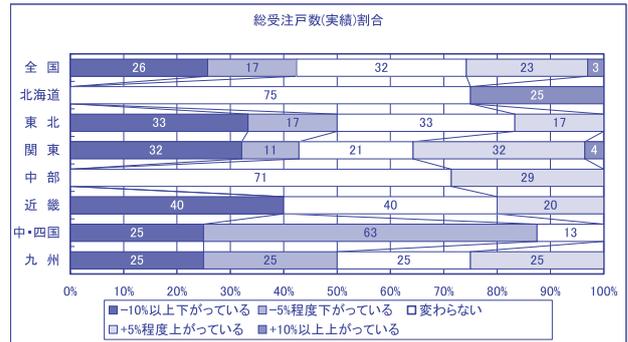
3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成20年7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。

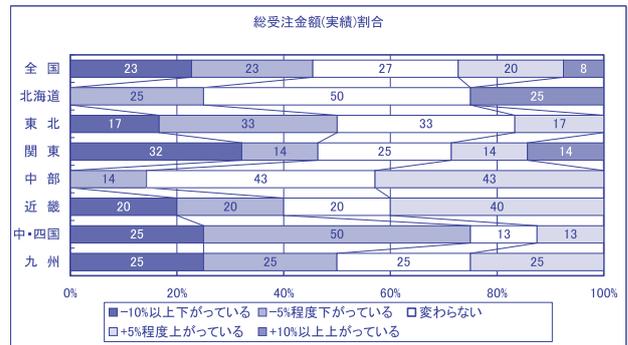
全国では、「かなり強い・強い」（前16%から6%に）が激減し、「普通」（前34%から35%に）は、ほぼ横ばい、「やや弱い・弱い」（前50%から59%に）が増加と、経営者のマインドは全体的に下がっており、供給意欲度については、低下傾向といった感じである。

地域別でも、「かなり強い・強い」は、東北、関東、近畿、の3地域が大きく減少し、中部、九州は、ほぼ横ばいになっており、地域的なばらつきがあるものの、大都市圏での意欲度が弱まっているという傾向が見える。

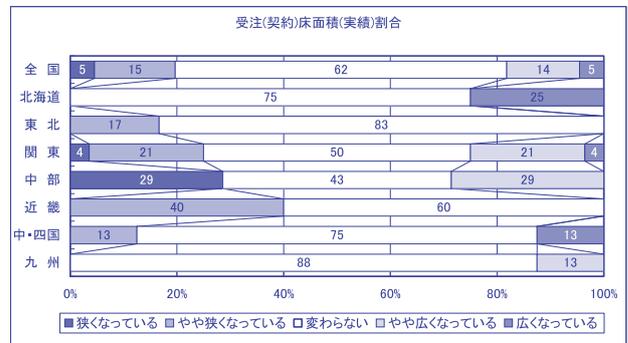
賃貸住宅総受注戸数（実績）割合



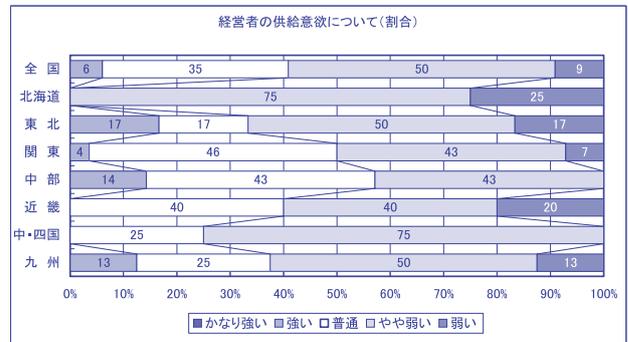
賃貸住宅総受注金額（実績）割合



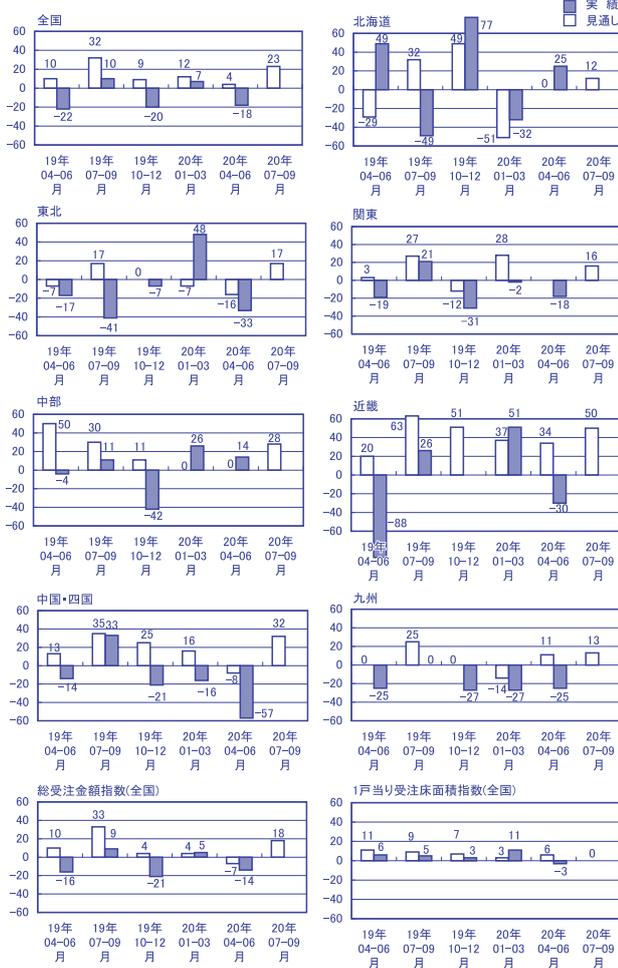
賃貸住宅受注床面積（実績）割合



賃貸住宅経営者の供給意欲について



低層賃貸住宅受注戸数指数



住宅業況調査 追加アンケート

住宅ローン減税期限切れに関する営業現場責任者に対するアンケート調査報告

今回は、今年の12月末で、住宅ローン減税の期限切れを迎える事から、今後の営業活動の対応、顧客の反応について、下記の追加アンケートを実施しました。

【実施概要】

期間：2008年6月下旬～7月中旬

回答数：173件

対象エリア：全国

【要約】

・住宅ローン減税の顧客への説明は、69%の方が「見通しが分からない」と説明しており、現状では希望的観測的な説明をする方は10%である。

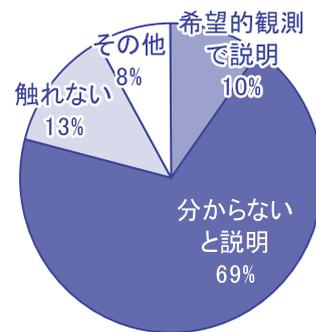
- ・住宅ローン減税が不確定の現状での契約への影響は、「影響を受ける」と見ている方が68%と多く、経済環境が厳しい中、更なる懸念を感じている。
- ・住宅ローン減税制度への顧客の要望は、98%が「継続を希望」しており、そのうち68%が「より効果的な制度」を要望している。その場合、制度拡充の要望としては、「住民税からの減額」が約42%と一番割合が多く、「期間の延長」が31%、「所得税との差額を還付（給付）」が27%であった。

【アンケート集計結果】

問1. これからは、年内入居が間に合わないケースが多くなると想定されますが、顧客へのローン減税の説明話法はどうされますか？

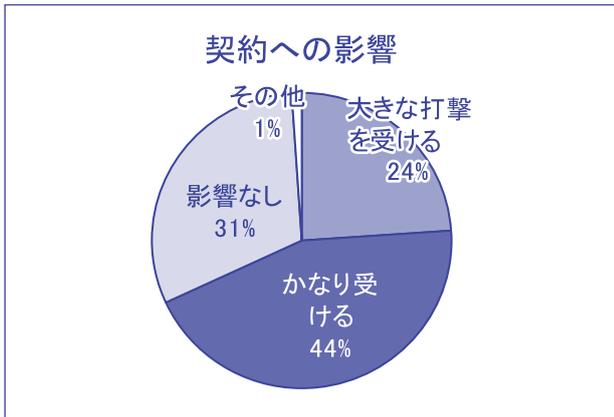
1. 来年もローン減税の延長が認められるのではと希望的観測で説明する。 17件
2. 現税制度の見通しは、まったく分からないと説明する。 120件
3. あまり、ローン減税問題には触れないで、商談を進める。 23件
4. その他 13件

ローン減税の説明話法



問2. ローン減税が不確定の状況で、契約への影響度は如何ですか？

1. 消費者マインドの低下で、大きな打撃を受けると心配している。 41件
2. かなり影響を受ける。 75件
3. あまり影響は無いと思う。 54件
4. その他 2件

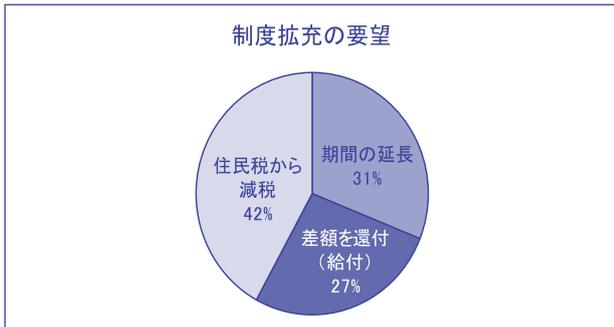
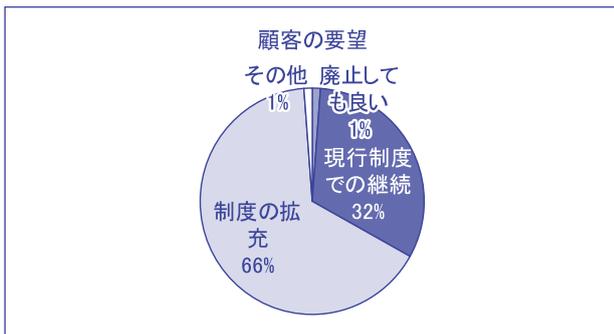


問3. 現行のローン減税では、制度上、所得税の納付額が少ない方は効果が薄いと言われていますが、顧客の要望は如何ですか？

- | | |
|--------------------------------|------|
| 1. ローン減税制度は廃止しても良い。 | 1件 |
| 2. 現行制度で良いから継続して欲しい。 | 54件 |
| 3. 現行制度から拡充して、効果のある減税制度にして欲しい。 | 115件 |

- その場合
- | | |
|-----------------------|-----|
| ①減税期間の延長を希望する。 | 36件 |
| ②所得税との差額を還付（給付）して欲しい。 | 31件 |
| ③住民税からも減税して欲しい。 | 48件 |

- | | |
|--------|----|
| 4. その他 | 1件 |
|--------|----|



◇『平成21年度住宅土地関連税制改正要望』決まる

住団連では、平成21年度税制改正要望をとりまとめ、8月26日に公表いたしました。

平成21年度住宅土地関連税制改正要望

原油価格の高騰や米国のサブプライムローン問題などによる影響が、世界経済全体に波及しており、国内でも、株価の大幅下落、急激な円高に加えて、農産物不足による食料品やガソリンの値上りが、家計を直撃するなど、消費者心理が冷え込み、日本経済の減速感が顕著に現れてきている。

【内需拡大の柱として】

住宅ローンの超低金利水準は、本来なら住宅着工戸数を押し上げる要因のひとつではあるはずだが、それでもなお昨年の新規住宅着工数は実に40年ぶりの低水準に落ち込んだ。建築確認申請の厳格化による影響がもっぱら指摘されているが、より深刻な問題として前述の通り景気低迷に伴う消費者心理の冷え込みがある。

景気反転の予兆が乏しい上に加えて、資材価格の高騰、住宅ローン減税の廃止などが追い討ちをかけるように潜在的な住宅需要の芽を摘みかねない。その結果、昨年からの住宅着工の大幅な減少に歯止めがかからず、日本の景気全体の足を引っ張る状況になることを危惧する。そのためにも経済的波及効果が極めて高い住宅産業を核に、今こそ、国としての、内需を中心とした経済政策、景気対策の一層の充実が求められる。

【ストック型社会への移行】

住宅政策においても、2006年6月「住生活基本法」が施行され、「量から質」への転換と住生活水準の向上を目指すこととなった。そして、2007年5月に自民党住宅土地調査会から「200年住宅ビジョン」が提言され、フロー消費型の社会から「いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が提唱された。さらに、地球環境の上からも、低炭素社会への転換が急務であり、省エネ住宅・省エネ機器の普及促進が重要な課題となってきている。

然しながら、日本の住宅ストックは質的な面において、他の先進国と比較し劣っていると云わざるを得ない。一人当たり床面積、満足度、耐用年数など

歴然とした差があるのが現実である。

【豊かな住生活の実現】

住宅は、国民の生活基盤であり、明日への創造と活力を生み出す源泉である。国民が、さまざまなライフスタイルを楽しみ、安心して子育てにいそしみ、高齢者も元気に生活でき、若い世代も生き生きとして、その夢が実現できる社会・居住インフラの整備が重要である。

長期優良住宅促進法案の早期成立を期すとともに、これを受けて、来年こそ住宅政策を国の重要政策として位置づけ、強力に推進し、ストック型社会への転換の第一歩とすべきである。

また、消費税上げの議論に際しては、社会的な資産としての住宅のあり方の観点から、抜本的な見直しの議論が望まれる。

【持続的経済発展を目指して】

国民及び企業の活力を引き出し、内需主導の持続的経済発展に資する税制として住宅関連においては次の2点が重要である。

第一に、国民の自助努力による持家取得に応える本格的な住宅取得支援の税制

第二に、良質な住宅ストックを構築し、安全で豊かな住生活を実現する税制

については、来年度税制改正において、重点項目として下記の通り要望する。

【重点項目】

1. 住宅ローン減税制度の継続・拡充
2. 長期優良住宅などの普及促進税制の創設
3. 住宅投資減税制度の導入
4. 既存住宅に係る改修促進税制の継続・拡充
5. 住宅及び土地に係る流通課税の抜本的見直しと特例措置の延長（不動産取得税・登録免許税・印紙税）

良質な住宅ストックの構築

1. 住宅ローン減税の継続・拡充

住宅ローン減税制度は、1986年より幾多の変遷はあるにせよ20年以上に亘り住宅取得者にとっては、社会的制度として定着している。住宅取得層の大半を占める若い子育て世代（団塊ジュニア・ポスト団塊ジュニア）の持家志向は、依然として強い。

然しながら、三位一体改革により年収400万円～500万円層に対して、ローン減税額が縮減されるなどの弊害も出てきており、若い世代の夢の実現、子育て期の住まいの充実等が図られる税制へ、制度の拡充を図り延長すべきである。

また、住宅投資の増大は、その経済波及効果から他産業への影響も大きく、我国の経済活性化にも貢献する。

- (1) 住宅ローン残高の一定割合を一定期間所得税額控除する。

借入限度額3,000万円、15年間、1%とする。

- (2) 子育て世帯、高齢者同居世帯に対しては、特別加算等の配慮をすべきである。
- (3) 減税効果が確保できない層に対しては、住民税や戻し税等の配慮をする必要がある。

2. 長期優良住宅などの普及促進税制の創設

長期優良住宅や省エネ性能など、ある一定基準以上の性能を有する住宅の取得については、普及促進を図る税制を創設すべきである。

- (1) 長期にわたり使用する主旨に鑑みて、住宅ローン残高の一定割合を下記の期間所得税額控除する。

借入限度額3,000万円、20年間、1%とする。

3. 住宅投資減税制度の導入

ストック型社会への転換を推進するために、ある一定基準以上の性能を満たす新築住宅・既存住宅の取得、耐震・バリアフリー・省エネ改修工事については、総費用を対象とする住宅投資減税制度を新たに導入すべきである。

- (1) 新築・既存住宅の取得、リフォーム工事に際し、省エネ・バリアフリー・耐震等の面で一定以上の性能基準を満たす住宅を対象とする。
- (2) 住宅ローン減税と住宅投資減税は、選択制とする。

4. 既存住宅に係る改修促進税制の継続・拡充

住生活基本計画の成果指標を達成するためには、各種改修促進税制を延長するとともに下記のとおり要件を緩和すべきである。

- (1) 耐震改修促進税制：控除額を40万円に拡大。
- (2) バリアフリー改修促進税制：適用条件の緩和、ローン条項の撤廃。
- (3) 省エネ改修促進税制：適用条件の緩和、ローン条項の撤廃。（適用期限：平成20年12月31日）

5. 既存住宅を買取り、再生し販売する場合の不動産取得税の軽減措置の創設

既存住宅を買取り、耐震性等をチェックし、再生・販売することは、住宅ストックの有効活用を進め、既存住宅の流通市場を活性化し、国民の住生活への選択肢を拡げるために、重要な施策である。次の措置を図る。

- (1) 既存住宅を住宅業者や不動産業者が買取り、再生・販売する場合、2年以内に当該既存住宅を個人に売却することを条件に、買取り時の不動産取得税を減免する措置を講じる。

6. ファミリー向け賃貸住宅建設促進税制の創設

少子高齢化対策として、環境問題にも配慮し、法人又は個人が広さや耐久性や省エネルギーで、一定の良質なファミリー向け賃貸住宅を建設した場合及び、持ち家を借家として供給した場合、次の措置を行う。

- (1) 通常の減価償却期間を、1/2に短縮する。
(対象となる賃貸住宅)
 - ①戸当り床面積は60㎡以上で、長期耐久性と省エネルギー性に優れた賃貸住宅
 - ②持ち家を借家として供給した場合の賃貸住宅

7. 高齢者向け優良賃貸住宅の減価償却の特例の延長等

高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制に基づく賃貸住宅について、当初5年間1.4倍の割増償却(耐用年数35年未満:1.28倍の割増償却)の特例を延長するなど、高齢者の居住安定確保に資する税制の充実を図る。(適用期限:平成21年3月31日)

住宅流通市場の活性化

8. 住宅及び土地に係る登録免許税の手数料化と特例措置の延長

住宅の所有権の保存登記、移転登記、抵当権設定登記、土地の所有権移転登記及び抵当権設定登記に係る登録免許税については、手数料的な性格であることに鑑み、低額な定額課税(手数料化)とする。

少なくとも、次の特例については延長を図るものとする。

- (1) 住宅用家屋の所有権の保存登記の税率の軽減
(本則:4/1000→現行:1.5/1000)
- (2) 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減
(本則:20/1000→現行:3/1000)
- (3) 住宅取得資金の貸付に係る抵当権設定登記の税

率の軽減 (本則:4/1000→現行:1/1000)

(適用期限:平成21年3月31日)

9. 不動産取得税の廃止及び特例措置の延長

土地に係る不動産取得税を含め、流通を阻害する不動産取得税の制度そのものの廃止等抜本の見直しを行う。

少なくとも、次の特例については延長を図るものとする。

- (1) 住宅及び土地の取得に対する不動産取得税の税率の軽減 (現行3%;本則4%)
- (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 (課税標準を1/2に減額)

(適用期限:平成21年3月31日)

10. 不動産の売買及び建築請負契約に係る印紙税の廃止及び特例措置の延長

不動産の売買及び建築請負に関する契約書に係る印紙税については、廃止する。

少なくとも、次の特例については延長を図るものとする。

- (1) 不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置 (適用期限:平成21年3月31日)

保有に係る住宅税制の改善

11. 住宅の固定資産税の評価方法の見直し

平成21年度に固定資産の評価替えが行われるが、住宅家屋に関する固定資産税評価は、ゆとりある住生活を目指し、良質な住宅ストックを構築していくという観点から、現行の資産評価方式を改め、用途と面積に応じた評価方法の導入を図るべきである。

- (1) 建物の用途で、事業用・非事業用、住宅・非住宅で評価の軽減を行う。
- (2) 建物評価基準を、1㎡標準単価方式とし、わかりやすいものに簡素化する。
- (3) 耐震性に優れた住宅への割引制度を導入する。

12. 特定市街化区域の農地の所有者が新築した中高層耐火建築物である貸家住宅・敷地に係る固定資産税の減額措置の延長

特定市街化区域農地の所有者等が、その農地の転用届出後に、その土地の上に第一種中高層耐火建築物、又は第二種中高層耐火建築物で、一定の要件の貸家住宅を新築し、貸家の用に供している場合は、建物及び敷地について固定資産税が減額される措

置を延長する。（適用期限：平成 21 年 3 月 31 日）

その他の税制の延長

13. 特定の事業用資産の買換えの場合の特例の延長

法人又は個人が事業用資産を譲渡し、一定の期間内に特定の事業用資産を取得し、これを事業の用に供した場合に、譲渡資産の譲渡益の 80%相当額までの課税の繰延を認める措置を延長する。

（適用期限：平成 20 年 12 月 31 日）

14. 優良住宅地等に係る長期譲渡所得課税の特例の延長

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例を延長する。2000 万円以下について軽減税率（20%→14%）

（適用期限：平成 20 年 12 月 31 日）

15. 特定住宅地の造成等に係る特別控除の延長

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 1,500 万円特別控除を延長する。

（適用期限：平成 20 年 12 月 31 日）

16. 法人の短期・長期保有土地に係る譲渡益重課制度の不適用の延長

法人が土地の譲渡等をした場合には、土地の譲渡益に対して原則通常の法人税の他に、特別税率による追加課税の適用停止を延長する。

（適用期限：平成 20 年 12 月 31 日）

消費 税

住宅に係る消費税の抜本の見直し

住宅は、国民の最も大切な生活基盤である。住宅投資は、個人の資産形成であるが、且つ住み継がれていく社会的資産としての側面を有し、将来に亘り孫子の代まで安定した住生活を提供するという役割を有する。

これからの住宅は、社会的資産として長寿な住宅にふさわしい税体系の確立が必要である。住宅の消費税は、現在でも住宅を取得する個人にとっては一時的に重い負担であり、その引き上げは若い世代の持家取得の夢を遠のかせ、住宅の質の向上を阻害することになる。あわせて子育て世代の住宅取得の選択肢を広げ、質の高い住宅流通市場の確立のためにも、既存住宅の消費税も早急に見直すべきである。

これからの社会では、住宅の財としての位置づけ

を明確にして、住宅の長寿命化にふさわしい住宅の消費税についての本格的な議論が望まれる。

(1) 住宅の消費税については、中長期的には住宅の長寿命化にふさわしい税のあり方の観点から、抜本的な見直しを図るべきである。

(2) 短期的には、消費税率の引き上げに際しては、住宅の取得に係る消費税は少なくとも現行水準に据え置くべきである。

(3) 既存住宅の取得にかかる消費税は、非課税にすべきである。

（現行は、個人間の取引は非課税、企業が買取りし、再生・販売は課税）

◇ 「住宅事業者向け超長期住宅講習会」講師募集！

長寿な住宅づくりにおいて、何より重要なことは国民意識の啓発であり、特に消費者との接点にある住宅事業者の積極的な理解と参画を得るため、長期優良住宅のしくみと超長期住宅モデル事業に関する基礎的な知識を習得する講習会を実施することになりました。その講習会の講師として、住宅業界 OB で住宅に習熟された方を広く募集いたします。

【応募資格】 対象は、住宅業界 OB の方等

1. 住宅の長寿命化に関心を持ち、大切に思われている方
2. 建築における実務知識のある方（建築士の資格者は、なお可）

【応募期間】 平成 20 年 8 月 26 日～9 月 10 日

【募集人員】 約 20 名

* 応募人数が予定を上回った場合、当方にて選考させていただきます。

【応募先】 社住宅生産団体連合会内
超長期住宅講習会事務局

〒 105-0001 港区虎ノ門 1-1-6 晩翠軒ビル 4F

TEL : 03-3592-6441 FAX : 03-3592-6464

内容は住団連 HP <http://www.JUDANREN.or.jp> にも掲載されますので、応募用紙をダウンロードして FAX、または、メールにて応募して下さい。

<委員会活動(7/16～8/15)>

○住宅税制・金融委員会 (7/17) 10:00～12:00

- ・平成21年度住宅土地税制改正要望(案)の取りまとめについて
- ・フランスの住宅ローン利子税額控除制度について
- ・日本経団連の税制要望について
- ・税制要望データ集(案)について

○中央イベント企画委員会 (7/23) 12:00～17:00

- ・「スーパーハウジングフェア in 東京」実施計画について
- ・第20回住生活月間中央イベント関連企画について

○産業廃棄物分科会 (7/24) 13:30～15:30

- ・関東建設廃棄物共同組合との懇談会
- ・社会資本整備審議会 環境部会 建設リサイクル推進施策検討小委員会 中央環境審議会 廃棄物・リサイクル部会 建設リサイクル専門委員会 第6回合同会合について
- ・建設九団体 6月10日 建設副産物適正処理推進WGについて
- ・環境省大臣官房廃棄物・リサイクル対策部産業廃棄物課 「産業廃棄物に関わる立入り検査及び指導の強化」について
- ・(社)全国産業廃棄物連合会 「建設汚泥リサイクル製品評価のための自主基準」について
- ・住宅リフォーム推進協議会 第41回 廃棄物対策特別委員会について

○政策小委員会 (7/25) 10:00～12:00

- ・平成21年度住宅土地関連税制改正要望について
- ・資産活用WG設立について
- ・国民推進会議の進捗状況について

○まちな・み力創出研究会 (7/25) 13:00～16:00

- ・新体制における活動テーマを、3テーマに集約・整理するとともにリーダー、人員体制を決定
- ・セミナー開催グループより、本年度第1回、第2回の「小セミナー」の実施計画を報告し、その概要について承認

○成熟社会居住研究会 (7/28) 13:00～16:00

- ・委員各社のライフスタイル調査をベースに、高齢者専用賃貸住宅のターゲット像を模索
- ・「住生活月間 中央イベント」セミナーの講演につき、園田先生ほか事業会社3社で内定
- ・月次定例研究会とは別に、9月10日(水)「関西方面の高齢者施設見学会」を計画

○国民推進会議準備委員会 (7/31) 13:30～15:30

- ・依頼活動の状況報告、組織&人事案、規約案等資料の準備・記者発表・会見の用意・奥田会長への事前説明案
- ・支援団体依頼活動のお願い
- ・発起人会、国民推進会議大会に向けて、企画案・プレゼンおよび内容検討

○政策委員会 (8/4) 15:30～17:00

- ・国土交通省住宅局より、長期優良住宅の認定基準・消費者行政推進基本計画の概要・低炭素社会づくり行動計画ポイントについて
- ・平成21年度住宅土地関連税制改正要望について
- ・国民推進会議の進捗状況について

○建築規制合理化委員会 WG (8/5) 13:00～16:00

- ・既存建築物の増築等における法適合性の確認取り扱いについて
- ・建築士による重要事項説明について

○広報連絡会 (8/6) 13:00～15:00

- ・10団体との情報交換
- ・各団体広報紙、リリースの発表

○環境管理分科会 (8/7) 10:00～12:00

- ・改正省エネルギー法 基準概要について
- ・「積み上げ法による建設段階のLCA調査」住団連公表案について
- ・「総合環境展2008」出展報告ならびにアンケート結果について
- ・三井ホーム株式会社 環境報告書について
- ・松下電工株式会社 環境報告書について
- ・パナホーム株式会社 環境報告書について

○住宅消費税 WG2 (8/7) 13:30～15:00

- ・7/18住宅フォーラムの報告
- ・国民推進会議への協力体制について
- ・8/28(木)設立発起人会、記者会見の件

○住宅性能向上委員会 WG (8/7) 15:00～18:00

- ・省エネルギー法の改正について(トップランナー基準の原案作成進捗状況等)
- ・低層住宅における省エネならびにCO₂削減に係る普及啓発事業について
- ・経済産業省「ソーラー住宅普及促進懇談会」について

○工事 CS・労務安全管理分科会(8/8) 14:30～17:30

- ・建設業労働災害防止協会「第45回 全国建設業労働災害防止大会 in 福岡」について
- ・足場に係る安全衛生規則改正案についての陳情用資料について
- ・低層住宅建築工事の労働災害統計分析結果(その3)について