

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成23年8月号 Vol.213



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>

部資材の共通化と調達先の多様化

(社)住宅生産団体連合会 理事 池田 富士郎

【(社)日本ツーバイフォー建築協会 専務理事】

東日本大震災で、自動車、ITなど多くの産業のサプライチェーン（供給網）が寸断され、その影響が国内外に広く及んだことから、今後は、部資材の標準化・共通化と、調達先の多様化を図ることが必要との意見を、新聞などのメディアで見ることが多くなりました。



住宅も、多種多様な部資材を調達・加工して完成させます。住団連が力を結集して取り組んだ応急仮設住宅の建設においても、必要な部資材を確保できるかどうか重要なポイントの一つでした。生産性の安定・向上には、部資材の標準化・共通化が望まれます。

しかし一方において、住宅は、特定の場所と周辺環境において、住まい手の暮らしにあわせて供給するものでありますから、極めて幅広い多様性が求められます。生産・供給する立場としては、この二つの目標をどのように実現したらいいのでしょうか。

ツーバイフォー工法（枠組壁工法）は、37年前（1974年）に当時の建設大臣から技術基準が告示され、わが国における一般的な建築工法として「オープン化」されたときから、日本農林規格（JAS）に定められた構造用製材（いわゆるディメンション・ランバー）や構造用合板を100%使用してきています。軸材については、製材のほかフィンガージョイント材、集成材、単板積層材（LVL）が、面材については、構造用パネル（OSB）、パーティクルボード、ミディアムデンシティーファイバーボード（MDF）などが開発され活用されるようになりましたが、いずれもJASや日本工業規格（JIS）（もしくは同等の国際規格）で認定・格付け

された規格材だけを使います。大量に使う釘についても、JISに定められたコモンネイルで標準化されています。

わが国の在来木造で使う製材の寸法は、300種類以上あると言われていますが、ツーバイフォーで使用する構造用製材は、人工乾燥のあとプレーナーをかけたうえでの正確な仕上がり寸法で、実質6種類に標準化されています。2x4から2x12までの5つに、4x4を加えた6とおりの標準規格材が、日本全国どこへ行っても共通に使用され、流通しています。施工する技能者（フレーマー）も、全国共通です。

しかも、ビバリーヒルズに建つような豪邸でも、一般的な分譲住宅でも、構造躯体は標準化された規格材を使って共通の建て方をするというのが、グローバル・スタンダードとしての枠組壁工法の特徴です。そして、耐震性や防火性などの基本性能に関わる建築技術のプラットフォーム部分は、あくまでオープンです。企業を超えた官民の技術開発の成果が共有化され、公開されています。インターネットの基本技術と同様に、誰でも自由にタダで使えます。そして、オープンな基盤インフラを共有化する一方で、デザイン、商品企画、価格などについては、市場競争のもとで切磋琢磨しながら、顧客の多様なニーズにあわせて限りない多様化を追求しているのです。

これまでツーバイフォー住宅を支えてきているのは、北米からの輸入木材です。国内の地域材がJAS認定の取得をはじめとするハードルを越えて、品質・性能、供給の安定性、そして価格において、市場での競争力を得ることができかどうか、さまざまな試みが始まっています。何とかハードルを越えれば、年間着工約10万戸のツーバイフォー規格材需要にアクセスできるのですから、国内各地の林産県には広くブランド競争を展開していただきたいものです。そうすれば、調達先の多様化も図られることとなります。

◇「東日本大震災からの地域復興と災害に強い国づくりに向けての提言」発表

I. 地域の復興に向けて

1. 住宅復興と地域再生のためのトータルビジョンの確立と実行

住宅復興による居住の安定確保は、被災者の生活再建の不可避の基盤であるが、産業の復興による生活の安定、安心して生活できる地域の再生が同時になされることが必要である。このため、住宅復興を含む地域再生のためのトータルビジョンを早期に確立することが必要である。その際、これまでの幾度もの災害の歴史に学び、過去の災害の事例も含め二度とこのような甚大な被害を繰り返すことのない“地域”再生が必要である。

また、これを実現していくための強力なリーダーシップの下で官民挙げて復興計画を実行していくことが重要である。

(1) トータルビジョンの作成に当たっては、以下のことを考慮すべきである。

街の復興に際しては、被災された方々が夢や希望を持って再建出来るような「ユートピア構想」と呼べるものを国+自治体として提案すべきである。そのためには、特区制度を活用して日本の住宅政策課題を解決するためのモデル事業として最先端の技術や英知を結集し、民間資金も投入出来る制度設計が必要である。

①居住と産業の復興のために、居住の場と産業の場の再編成が必要である。

例えば、安全な高台への居住地の移転と利便性の高い所への産業集積を図り、その間を結ぶ安全避難を考慮した移動手段の構築など、安全と利便に配慮すべきである。

②職住を含めた街づくりにおいては、自然エネルギーを最大限活用し、地域の景観にも配慮した最先端の街づくりを進めるべきである。

2. 住宅復興のための支援の充実

住宅は生活の基盤であり、一刻も早く日常を取り戻すためにも早期の再建が望まれる。一方、津波により壊滅的な被害を受けた地域においては、被災された方々の心情を配慮しつつ、住民主導による街づくりに官民挙げての支援・協力が必要である。被災地域の活性化と同時に日本経済全体の活性化が重要である。

(1) 住宅再建の支援

地域によっては、集落ごと移転することを視野に

計画している所もあると思われるが、生活の基盤である住宅の早期再建を望む人々については、過去の事例に捉われずに早急な支援策が必要である。

例えば

①被災者が住宅を再建・購入または補修する場合、低金利、融資枠拡大など制度の拡充や利子補給などの処置を講ずるべきである。

②被災者が住宅を修繕する場合や再建する場合には、税制上の支援を拡充すべきである。

③住宅資金の借入に対する審査基準などを弾力的に運用すべきである。

④再建不可能な土地については、国による買い取りや新たな用地との交換を行い再生自然エネルギー基地などとして活用すべきである。

⑤その他あらゆる手立てを講じて早期の再建の支援を実施すべきである。

(2) 被災者のための良質な賃貸住宅の建設促進

集落ごと移転を計画している地域においては、住宅復旧までの計画が長引くことも考えられるため、安心して暮らせる良質な賃貸住宅の供給が必要である。個人所有の土地を活用した賃貸住宅の建設に対する支援制度や、国または県が被災者から土地を買い上げて、国営又は県営賃貸住宅の建設を進めることも必要である。

例えば

①個人で良質な賃貸住宅を被災地内に新築する場合、低利な融資制度の創設

②被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度の創設

③不動産取得税、固定資産税等の特別減税制度の拡充

④持家再建予定者が、一時的に入居する住宅の家賃負担の軽減措置

(3) 高齢者のための住宅再生

被災地で過半を占める高齢者のため住宅再建が困難な者に対して、地域の事情を考慮した高齢者向け住宅の建設が早急に必要と考える。

例えば

①介護サービス・コミュニティ広場などを付加した「地域型高齢者向け賃貸住宅」の建設支援

②高齢者介護対策として地域コミュニティ重視の「グループホーム」「ケアハウス」「デイサービス」新設への税制・予算支援

③高齢者単独世帯や住民税非課税世帯等の生活困難者に対しての賃料補助等の支援

- ④入居資金など不足する高齢者に対する地震復興基金を活用したりバースモーゲージローン等の特別支援を行う

(4) 家を失った被災者の住宅ローン債務についての特別な配慮

住宅ローン債務については、代替住宅の再建がスムーズに進むよう特別な手厚い支援が必要である。

例えば

- ①被災住宅のローン債務については、一部債務の免除や金利の減免などの配慮が必要である。
- ②再建のために新たに住宅を新築する場合の二重ローン問題などについては、税制・金融上の支援を実施すべきである。

3. 地域再生のための新たな発想による街づくりの推進

被災地域の再生に当っては、地域特性や居住者の状況を踏まえつつ、低炭素社会の実現、高齢化社会への対応などわが国が直面する諸課題に対し、解決のモデルと成るような方向を目指すべきである。その財源については、被災地域に過大な負担とならないような、また、経済を停滞させないような配慮が必要である。

例えば

(1) 地域コミュニティの再生

被災地域の街づくりに際しては、地域コミュニティの再生に配慮していくことが不可欠である。

- ①地域で培われてきた伝統や文化、地域の絆や連帯感などを維持しつつ、災害に強いサステナブルな地域コミュニティを形成するための地域・都市計画を確立していくことが必要である。
- ②具体的な住宅地の整備に当っては、市町村レベルでの各種の施設整備はもとより、数十戸程度の地区レベルにおいても、地域コミュニティ再生への配慮が必要である。具体的には、各々の地区内に、小さな広場や道路脇の小空間など地区の人々が共用で使えるような空間を確保し、人々が日常的に顔を合わせることが出来るような工夫などが考えられる。

(2) 安全・安心で美しいまちなみづくり

地震災害に対する防災性はもとより、日常的な安全・安心に配慮すると共に、住む方々が誇りを持ち、長く将来に亘って引き継いでいけるような美しいまちなみを整備していくことが不可欠である。

- ①耐震性の向上や災害救助の円滑化等の観点から、幹線道路、生活道路ともに、電線の地中化を進めて行くことが必要である。また、電線の

地中化により、美しいまちなみ景観に寄与することができる。

- ②交通安全の観点から、生活道路においては、通過交通を排し生活者優先の道路となるような工夫が必要である。また、生活道路の配置や線形等の工夫により、地区の景観に変化を持たせることとなり、美しいまちなみ景観にも寄与することができる。

- ③住宅等の個々の建物の整備に際しては、あらかじめ、地区計画、建築協定、まちなみガイドライン等を作成し、地区全体で調和のとれたまちなみ景観が形成されるような工夫が必要である。

(3) 特区の創設とインフラ網の早期復旧等

- ①低炭素社会の実現等の観点から、スマート・コンパクトシティ特区を創設し、地域の特性を考慮した未来の街づくりモデル事業を推進することが必要である。
- ②スマート・コンパクトシティ特区においては、住宅に係る消費税のゼロ税率適用や財政援助などによる強力な支援策を講ずる必要がある。
- ③これらと併せ、地域の再生・復興のためのインフラ網の早期復旧・整備とそれを促進するための高速道路の無料化等を進めることが必要である。

II. 災害に強い国づくりに向けて

この度の東日本大震災を機に新たに日本の未来図を描き直し、日本が抱える社会的諸課題に対して、優先順位を付けて早期の目標実現を目指すことが必要である。特に、生活の基盤としての住宅の耐震化や省エネルギー住宅・長期優良住宅の普及を通じた街づくりは、災害に強い国づくりの基盤となるとともに日本経済の成長にも繋がることとなる。

1. 住宅におけるエネルギー使用抑制のための支援の充実

今回の災害は、原子力発電所事故による放射性物質の飛散、電力不足による生活利便性の低下、生産活動の停滞・縮小など大きな影響を及ぼした。一般家庭においても節電だけでなく生活のスタイルの見直しなど考慮していく必要はあるが、自然エネルギーの活用や省エネ効果の高い住宅や機器の普及を促進して、快適性を下げずに節電する施策を早急に進めなければならない。日本の最先端の省エネ技術の普及は経済への波及効果も大きく、中期的には競争力のある輸出商品となる。

例えば

- ①自立再生エネルギー型住宅や長期優良住宅の普及促進のための新たな支援制度の構築

- ②自立再生エネルギー型住宅の建設に対し、住宅金融支援機構を通じた低利融資の実施
- ③太陽光発電、燃料電池などの創エネ機器への補助金の拡大と余剰電力買取制度の拡大
- ④リチウムイオン電池などの家庭用蓄電システム、HEMS、スマートメーターなど新規エネルギー関連機器に対する補助金などの支援
- ⑤自然エネルギーを利用した家庭用小型発電装置の開発・設置支援
- ⑥LCCM住宅などの技術開発・普及に関する支援策

2. 住宅耐震化への更なる支援策の拡充

耐震強度不足の住宅が未だ約1,000万戸存在しており、昨年度見直しされた住生活基本計画では平成32年度までに新耐震基準の建物を95%まで引き上げることが目標としているが、この度の震災被害等を鑑みて目標年度の前倒しのための時限立法なども考慮にいれ、例えば何らかの強制的な方策も含めた抜本的な耐震化政策を積極的に推進すべきである。そのためには、政府が耐震化へ向けたキャンペーンを展開し、目標年度を決めて官民挙げて取り組むことが必要である。

例えば

- ①昭和56年以前の建物の耐震診断に対する金額助成制度
- ②耐震不足の住宅を建て替える場合には、除却費について補助金を支給する制度を創設すべきである。また、耐震改修をした場合の税制支援策の引上げや補助金の新設
- ③既存住宅の耐震改修に対する技術開発・普及促進に対する支援
- ④耐震改修工事に対する住宅金融支援機構の特別低利融資制度の創設

3. 災害に向けての準備

災害に強い国づくりを進めることと共に、万が一災害が発生した場合の備えとして万全の準備を整えておくことも重要である。特に、被災後の居住の確保が円滑に進むことは民生安定の基盤であり、今回の経験や過去の事例を踏まえた事前準備を進めるべきである。

また、災害に備えた自助努力として、地震保険(建物更生共済・自然災害共済を含む)の普及促進を図るとともに住宅の耐震化を推進し、被災のリスク・被害の軽減を図る支援を充実すべきである。

(1) 応急仮設住宅供給体制の整備

- ①仮設住宅用資材の備蓄制度の創設
 - ②仮設住宅用地などの事前登録制度の創設
 - ③広域災害の場合の国の主導體制の整備
- (2) 被災住宅の修繕等の支援体制の整備
- ①修繕用資材の安定供給確保対策及び資材の需給に関する情報提供体制の整備
 - ②対応可能な事業者の事前の登録制度などによる被災者への円滑な情報提供体制の整備
 - ③修繕に伴う建築基準法等の対応整備
- (3) 災害に備えた自助努力
- ①地震保険(建物更生共済・自然災害共済を含む)の普及促進と保証の充実
 - ②住宅の耐震化を推進するための支援策の充実
- (4) 「住」のリダンダンシー(冗長度)の向上
- 二地域居住など「住」のリダンダンシー向上の観点からの評価・推進

◇平成24年度住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望まとまる

・住団連では、平成24年度税制改正・予算要望を取り纏めましたので概要を公表いたします。

平成23年度の当面する課題について

21年度より実施されている住宅エコポイントは、7月末を持って終了し、フラット35Sの金利引下げについては、12月末をもって終了する予定とされている。また、電力需給の逼迫から太陽光発電システムや家庭用燃料電池などの導入意欲が高まり、これらに対する補助金も早期に終了することが予想される。これらの諸制度は、日本経済活性化のため引き続き切れ目なく実施されることを強く要望する。

これらの諸制度の終了や開始などの運用に当たっては、消費者や住宅建設の現場に混乱が生じないよう適切な情報提供など円滑な対応を要望する。

◆優良住宅に対するフラット35Sの金利引下げ幅拡大措置の延長

当制度は住宅取得者の年収の減少が続いている状況から利用者が急増しており、住宅取得者の負担軽減と将来の金利上昇リスクに対して大きく貢献している。同時に省エネ・耐震性など良質な住宅の普及促進と住宅市場の下支えに大きな効果を発揮していることから、当制度は延長すべきである。

◆住宅エコポイント制度の拡充・延長

住宅エコポイント制度は、住宅を取得する者やリ

フォームをする者にとって非常に分かり易く、住宅の省エネ性能の向上を通じて、消費電力の削減に寄与している。原発事故の影響で電力供給が逼迫する中、省エネ住宅の普及を強力に推進するために、内容の充実を図った上で住宅エコポイント制度は延長すべきである。

◆太陽光発電システム・家庭用燃料電池など導入支援制度の延長

電力需給の逼迫から太陽光発電システムや燃料電池などの導入意欲が非常に高まってきている。燃料電池については7月7日で既に終了し、太陽光発電についても早期の終了が予想されている。今後のエネルギー政策の上からも引き続き推進することが必要であり、延長すべきである。

平成 24 年度の要望項目

【1】 内需の柱である住宅市場の活性化

この度の東日本大震災は、わが国に未曾有の被害をもたらした経済・雇用面においても大きな打撃となった。現在、復旧・復興に向けて鋭意取り組んでいるところであるが、日本経済がさらに落ち込まないよう、これを機に新しい取り組みや舵取りが必要である。特に日本経済の内需の柱である住宅投資は、裾野が広く他産業への経済波及効果や雇用創出効果が大きいことから、税制・予算・金融面で強力に支援すべきである。

【重点項目】

1. 住宅取得者の負担軽減と住宅市場の活性化
2. 長期優良住宅の普及による良質なストックの形成
3. エネルギーを自らつくり、効率的に使う住まいの推進
4. 住宅の耐震化による被害の事前防止
5. 住宅流通・リフォーム市場の活性化等
6. 中小事業者支援等

1. 住宅取得者の負担軽減と住宅市場の活性化

住宅取得層の約6割は30歳代の子育て世代である。現下の厳しい経済情勢が続く中、30歳代の年収は減少傾向が続いておりローン負担は年々重くなってきている。一方、住宅の省エネ性や耐震性の向上など住宅の質に対する要望は益々高くなってきている。こうしたことから、1,400兆円の個人金融資産の半分を保有する高齢者の金融資産を住宅投資に回したり、住宅取得時・保有時の税負担軽減などの支援措置を延長・拡充して、住宅市場の活

化を図る必要がある。

(税制)

(1) 住宅取得等に係る贈与税の非課税限度額の拡大・延長及び相続時精算課税の特例の延長

現下の厳しい経済状況や住宅取得者の経済的負担等を鑑みて、高齢者が保有する金融資産を子・孫の住宅建設という実需に結びつけて経済の活性化を図ることが極めて重要である。そのためには住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額を大幅に拡大した上で延長すべきである。併せて相続時精算課税の特例(贈与者の年齢制限無し)を延長すべきである。

(税制)

(2) 新築住宅等に係る固定資産税の減額措置の堅持・恒久化

新築住宅の固定資産税の減額措置は昭和27年度から運用され、昭和39年度に法制化されてきたものであり、住宅取得者にとっては当措置が本則と理解されている。住宅取得層の約6割を占める30歳代の年収はここ10年大きく減少しており、減額措置の廃止縮減は実質の増税となって、子育て世代の家計を圧迫する。同時に住宅政策の柱の一つである優良ストックの形成にブレーキを掛けるとともに広くて良質なファミリー向け賃貸住宅の供給にも支障が出る恐れがある。拠って新築住宅の固定資産税の減額措置は全国的措置として堅持するとともに恒久化すべきである。

(一般住宅は当初3年間、中高層耐火住宅は当初5年間、120㎡相当部分について1/2に減額)

(税制)

(3) 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

住宅取得時の負担軽減のため住宅及び宅地に対する不動産取得税の税率の特例措置を延長すべきである。(税率:3%(本則4%))

(税制)

(4) 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

住宅取得者の負担軽減のため宅地評価土地の取得に対して課される不動産取得税の課税標準の特例措置(固定資産税評価額の1/2とする。)を延長すべきである。

2. 長期優良住宅の普及による良質なストックの形成

長期優良住宅の普及を通して良質な住宅ストックの形成と循環を推進しているところであるが、未だ十分なレベルに達していない。少子高齢化、環境、

安心・安全等の諸課題に対応していくためには、継続して積極的に良質なストック形成を促進し、そのための支援を継続すべきである。

(税制)

(5) 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（投資型減税）の延長

当制度の利用者像は55歳以上の二次取得者であり、終の棲家として建築しているのが実態である。直接的な建築動機は、従前住宅の古さ・狭さや住みにくさなどがその理由となっているが、当控除制度により長期優良住宅の建設が促進され、介護などの老後の諸問題の解決に大きく貢献するものと考えられる。当支援措置が無くなれば、二次取得層における長期優良住宅建設への意欲が低下し、良質な住宅ストック形成の妨げになるとともに、環境面でも障害となる。

以上のことから、長期優良住宅の普及促進を支援する当制度は、引き続き延長すべきである。

(税制)

(6) 認定長期優良住宅に係る軽減措置の延長

長期優良住宅に係る登録免許税・不動産取得税・固定資産税の軽減措置については、普及促進を図るため延長すべきである。

- ①所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置（不動産価格の0.1%）
 - ②不動産取得税の課税標準の特例措置（課税標準から1,300万円を控除）
 - ③固定資産税の減額措置（戸建住宅は当初5年間、中高層耐火住宅は当初7年間、120㎡相当部分について1/2に減額）
3. エネルギーを自らつくり、効率的に使う住まいの推進

この度の原発事故を受け、生活時におけるエネルギーの削減や災害に強い自立・分散型エネルギー供給システムの展開が急務となっており、エネルギーを自らつくり、効率的に使う住まいの普及、エネルギーコントロール関連機器などの早期普及に向けて積極的な支援が必要である。住宅エコポイントを始め各種制度は、国民の省エネに対する意識を大きく変えたが、かつて太陽光発電の補助金が打ち切られた時のような失策を教訓に継続支援することが重要である。

(税制)

(7) セルフ・エネルギー型の住宅を推進するための税制上の優遇措置の創設

再生可能エネルギーを活用するセルフ・エネル

ギー型の住宅（太陽光発電システム、省エネルギー構造等を有する住宅）の取得について、税制上の優遇措置を創設すべきである。

(税制)

(8) 既存住宅の買取再販に係る不動産流通税の非課税措置の創設

既存住宅を買取り、再生可能エネルギーを活用するなどの住宅性能向上を図った上で再販する場合には、不動産取得税及び登録免許税を非課税とすべきである。

(税制)

(9) 研究開発投資の税額控除の延長

住宅業界に於いても地球環境問題からCO2の削減は急務となっており、住宅単体だけでなくライフサイクル全体での省エネが必要となってきた。そのために、スマートグリッドやLCCM住宅などの実用化に向けてますます技術開発の重要性が高まっており、これらの研究開発投資を促進する支援税制を延長する必要がある。

(予算)

(10) 省エネ住宅の先導的モデル事業の創設

今後の電力不足やエネルギーの転換を進めるために、自然エネルギーの活用やエネルギーの効率的利用を促進するために、省エネ・創エネ・蓄エネ機器等を搭載した新しい住宅モデルの普及促進を図るための補助事業を創設すべきである。

(予算)

(11) 省エネ・創エネ機器の普及促進を支援するための補助金の創設・拡充・延長

電力供給不足に対応して、今後の自然エネルギーの活用や省エネルギーに関する新しいシステムや機器の普及促進を図る為の支援制度を充実すべきである。支援制度の実施に当っては、申請手続きの簡素化や事業者の選定・PRなど消費者目線での制度設計をすべきである。

- ①太陽光発電システムを設置する家庭に対して一定額を補助する制度（1kw当り4.8万円）は、総設置戸数を拡大した上で延長すべきである。
- ②太陽光発電による電力買取制度を、継続すべきである。
- ③家庭用燃料電池（エネファーム）の導入支援制度（上限105万円）は、引き続き継続すべきである。
- ④高効率給湯器（エコキュート・エコジョーズ・エコウィル・エコフィールなど）は、使い勝手が良くCO2削減効果が高いため単体への補助金を復活すべきである。また、太陽熱利用システムにつ

いても、導入促進を図るための補助金を創設すべきである。

- ⑤リチウムイオン電池などの家庭用蓄電システム、スマートメーター、HEMSなど新規エネルギー関連機器に対する補助金を創設すべきである。

4. 住宅耐震化による被害の事前防止

昨年度見直された住生活基本計画では、平成32年度までに耐震化率を95%まで引き上げることを目標としているが、この度の震災被害状況等を鑑みて、人命にかかわることであり目標の前倒し等も考慮に入れ、積極的に耐震化を進めるべきである。

(予算)

(12) 耐震不足住宅の解消を図るための助成制度の充実

今後数10年以内に大規模な地震が予想されている中、未だ耐震性に問題のある住宅が1,000万戸以上存在している。この度の東日本大震災の被害の甚大さを鑑みれば、人命にかかわることであり大胆な政策をとりいれて早期に改善すべきである。

例えば、1981年以前の住宅の耐震診断に対する全額補助や耐震改修が難しく建て替える場合における除却費の一部補助など居住者に対して判りやすく且つ効果のある支援を講じる必要がある。

5. 住宅流通・リフォーム市場の活性化等

多様な消費者ニーズに対応した住宅流通市場の拡大と安心して行えるリフォーム市場の整備・拡大に対して、積極的な支援を行うべきである。

(税制)

(13) 居住用財産の買換え特例及び譲渡損失の繰越控除等の延長

住宅地の平均価格は、バブル崩壊以降一時期を除き低下が続いていることや多様なニーズに応えるために不動産の流通を促進する以下の税制措置を延長すべきである。

- ①特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ②居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(3年繰越し控除)
- ③特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(ローン残債額から譲渡価格を控除した額を限度として損益通算及び3年繰越控除)

(税制)

(14) 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長

未だ厳しい不動産市況からして、下記の特例は延長すべきである。

- ①ディベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例(本則6ヶ月→特例1年)

- ②住宅用地に対する特例を受ける場合の期間要件の特例(本則2年→特例3年(100戸以上のマンションは4年))

(予算・税制)

(15) 住宅セーフティネット等に資する民間賃貸住宅の供給

住宅セーフティネット対策、既存ストック活用施策等の観点から、民間賃貸住宅について、支援を行うべきである。

(税制)

(再掲) 既存住宅の買取再販に係る不動産流通税の非課税措置の創設

既存住宅を買取り、再生可能エネルギーを活用するなどの住宅性能向上を図った上で再販する場合には、不動産取得税及び登録免許税を非課税とすべきである。

(税制)

(16) リフォーム減税(投資型)の控除期間の延長と適用要件の緩和・事務手続きの簡素化など

住宅ストックの耐震・省エネルギー・バリアフリー化は喫緊の課題であるが、進捗が遅い為既存の各種制度の使い勝手(各種制度における証明方法・適用要件などの統一、控除額と申請料等の費用とのバランスなど)を利用者目線で調査し、適用要件などを改善の上拡充すべきである。

6. 中小事業者支援等

(予算)

(17) 中小事業者への補助事業の拡充と技術向上・技能工の育成などの支援

良質な住宅の供給促進を図るため中小事業者への技術的支援や技能工の育成などの支援が必要である。

- ①中小事業者に対する長期優良住宅の普及促進のための補助事業の拡充

- ②長期優良住宅・省エネ住宅の普及促進のための補助事業の拡充、技術向上支援

例：環境・ストック活用推進事業(住宅・建築物省CO2先導事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業、長期優良住宅先導事業など)

- ③技能継承のための大工等の技能者育成

- ④リフォーム事業者の技術力向上やリフォーム市場のインフラ整備のための補助事業拡充・支援

例：既存住宅流通・リフォーム推進事業

【Ⅱ】住宅に係る消費税について

住宅は、国民生活の安定・成長を支える基盤である一方で、その税制は、不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税・都市計画税、売却時の譲渡益課税など多岐多重に亘っているほか、諸外国と比較してもその負担額が突出している状況にある。

各家計が無理のない負担で住宅を取得し、豊かな住生活を実現していくためには、国民にどの程度の税負担を求めるべきかについて総合的な議論が必要である。

こうしたことから、消費税を含む税制抜本改革に当っては、国民生活の安定・成長を支える基盤であると同時に社会的資産である住宅の性格、長期に亘り使用する一方で一時的な負担が極めて大きいといった状況にも配慮しつつ、住宅に係る総合的な税負担が増加しないよう、諸外国における非課税やゼロ税率、軽減税率、還付制度などの事例を参考にして、抜本的な見直しを含めた十分な議論と国民の理解が必要である。

【Ⅲ】安定した住宅税制の構築について

我が国の住宅をめぐる状況は、欧米諸国と比較しても未だ期待水準までに到達しているとは言い難い。国民にとって真にゆとりある豊かな住生活が実現できるよう中長期的な視点で税制・金融などの支援措置を着実に実行し、住宅取得に係る負担を軽減していく必要がある。

住宅に係る租税特別措置が数年ごとに見直される制度であることから、国民の計画的な住宅取得に弊害を生じている。優良な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税や住宅投資型減税などの住宅税制全般について、中長期的に安定した制度となるよう見直しを図るべきである。

<委員会活動(6/16～7/15)>

- 住宅税制・金融委員会 (6/21) 10:00～12:00
 - ・平成24年度住宅・土地関連税制改正要望、住宅関連予算要望(案)の取りまとめについて
- 広報連絡会 (6/22) 13:30～15:30
 - ・10団体との情報交換
 - ・各団体広報紙、リリースの発表
- 工事CS・労務安全管理分科会(6/23)13:30～14:30
 - ・転落防止システムの実験棟視察
 - ・雇入れ、新規入場時教育用の安全行動指針について
 - ・災害復興工事安全衛生対策について
- 産業廃棄物分科会 (6/24) 15:30～18:00
 - ・建設廃棄物の適正処理に係る全国講習会について
 - ・産業廃棄物分科会が関連する外部委員会について
 - ・東京都産廃適正処理テキストQ&Aについて
- 住宅税制・金融委員会 (6/27) 10:00～12:00
 - ・平成24年度住宅・土地関連税制改正要望、住宅関連予算要望(案)の取りまとめについて
- 建築規制合理化委員会WG(6/27) 15:30～18:00
 - ・建築規制合理化要望書に対する国土交通省建築指導課の見解及び意見交換
 - ・建築・社会システムに関するシンポジウム(日本建築学会)報告
 - ・防火設備(サッシ)の大臣認定仕様との不適合に関する報告
- 国民推進会議運営小委員会 (7/5) 10:00～11:10
 - ・今年度予算、全国大会の内容について
- 第201回運営委員会 (7/5) 12:00～13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・運営委員会委員の交代について
 - ・法制審議会民法(債権法)部会 団体ヒアリングについて
 - ・その他
- 政策コア委員会 (7/5) 14:00～16:00
 - ・平成24年度住宅・土地関連税制改正要望、住宅関連予算要望(案)の取りまとめについて
 - ・「東日本大震災からの地域復興と災害に強い国づくり」に向けての提言(案)の取りまとめについて
 - ・その他報告
- 民法改正ヒアリングWG (7/7) 15:30～17:00
 - ・法制審議会(債権関係)部会において実施された参考人聴取の報告、およびパブコメへの対応についての検討
- 税制ヒアリング (7/8) 13:00～15:00
 - ・「海外展開税制と研究開発税制」について、会員3社に対する国交省のヒアリング
- 住宅性能向上委員会WG (7/12) 10:00～12:00
 - ・住宅政策の動向について/国土交通省住宅生産課
 - ・平成23年度サブWG活動について(サブWG1、サブWG2、サブWG3)
 - ・長期優良住宅の共同住宅に係る認定基準の各項目の見直しについて
- 政策委員会 (7/14) 10:00～12:00
 - ・平成24年度住宅・土地関連税制改正、住宅関連予算要望について
 - ・「東日本大震災からの地域復興と災害に強い国づくり」に向けての提言について
 - ・住宅消費税の各国調査の中間報告について