

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成24年4月号 Vol.221



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>

## 「新規住宅供給の役割と消費税について」

(社)住宅生産団体連合会 理事 神山 和郎

〔日神不動産株式会社 代表取締役 会長〕

先月で東日本大震災から1年。多くの方が犠牲になり、いまだ34万人以上の方が仮設住宅などでの厳しい避難生活を余儀なくされています。一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。



昨年（平成23年）の新設住宅着工は、834万戸となり対前年比2.6%増と2年連続して増加しましたが1965年の84.3万戸並の水準で、リーマンショック後の大幅な減少から回復をみることなく依然低い状況が続いております。

このように低調な供給について、もはや住宅数が世帯数を大幅に上回り空き家となっている住宅が約800万戸に上り量的には充足し、加えて中長期的には人口と世帯数の減少によって、構造的に住宅需要の減退は避けられず、新規供給のウエイトは低下するとの見方があります。

しかし一方で、国民の住宅に対する潜在需要は根強いものがあります。団塊ジュニア世代を対象としたある調査によりますと、「現在持ち家に居住」「どうしても持ち家を買いたい」「できれば持ち家を買いたい」を合計しますと7割近くにも上り、持ち家取得意欲は旺盛であります。また別の調査によりますと「最も暮らしたいと思う住まいのタイプは新築持ち家」が同様に7割強にもなっております。住宅は生活の基盤であり最重要な資産であるという意識の反映と思われる。

現実には年取の減少、雇用不安などによる厳しい取得環境のため取得を断念せざるをえない状況ですが、意欲がなくなっている訳ではありません。

若い子育て世代を鼓舞する温かい支援策を集中することによって、自助努力による計画的な住宅取得が可能になると思われます。

いま一つは、既存住宅の20%に相当する約1,000万戸強が耐震性不十分な状態にあることです。国の新成長戦略には耐震化率の達成目標が謳われております。想定される大規模地震発生の切迫感から国民の耐震化への意識や機運が向上してきてはいますが、より耐震診断、耐震改修、建替促進を加速するためには地方公共団体の助成制度の一層の充実と民間事業者による積極的な取り組みが求められております。

都市防災の観点からも速やかな診断、改修が効率的に推進されることは極めて重要ではありますが、改修に耐えられず売却や除却せざるをえない老朽住宅もかなり存在するものと推測いたします。そのため、新たな建替えや新規住宅取得の需要はかなり顕在化してくるものと思われます。

さて、昨年11月平成23年度第3次補正予算で「復興支援・住宅エコポイント」の復活、「フラット35S エコ」の創設、さらに本年度の税制改正では新築住宅の固定資産税の軽減措置の延長、住宅取得等資金の贈与税の非課税措置の延長・拡充等が実現しましたことは、新規住宅市場の活性化を促し、良質な住宅ストックの形成に大きく貢献するものと期待されております。

最後に、現下の最大の課題は、消費税率の引き上げ問題であります。政府は「社会保障・税一体改革大綱」を閣議決定いたしました。その中で住宅については、必要な措置を財源も含め総合的に検討することとされました。住宅取得時の消費税額の負担を今以上増やさない、法律に基づく恒久的な軽減措置を講じていただくことを切にお願いするところであります。

◇住宅金融支援機構からのお知らせ

【フラット35】の毎月の返済額・繰上返済額の試算

【試算例】借入額4,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、融資金利年率2.18%の場合  
 ※平成24年2月において返済期間が21年以上35年以下の場合は取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35(買取型)】の金利

東日本大震災の被災地における住宅取得の場合

下記の試算結果から 【フラット35】Sエコ(金利Aプラン) ⇨ 【フラット35】より約269万円おお得です。  
 【フラット35】Sエコ(金利Bプラン) ⇨ 【フラット35】より約206万円おお得です。

	【フラット35】	【フラット35】Sエコ	【フラット35】Sエコ	【フラット35】Sエコ
【フラット35】	金利Aプラン	金利Bプラン	金利Aプラン	金利Bプラン
	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額
	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額
【フラット35】Sエコ	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額
	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額
	11年目以降の返済額	11年目以降の返済額	11年目以降の返済額	11年目以降の返済額
毎月の返済額	102.172円	99.211円	100.956円	101.574円
総返済額	42,912,244円	40,214,142円	41,991,565円	42,419,295円
フラット35との比較(繰上返済額)	—	▲2,698,102円	▲2,063,654円	▲492,949円

東日本大震災の被災地以外の地域における住宅取得の場合

下記の試算結果から 【フラット35】Sエコ(金利Aプラン) ⇨ 【フラット35】より約221万円おお得です。  
 【フラット35】Sエコ(金利Bプラン) ⇨ 【フラット35】より約157万円おお得です。

	【フラット35】	【フラット35】Sエコ	【フラット35】Sエコ	【フラット35】Sエコ
【フラット35】	金利Aプラン	金利Bプラン	金利Aプラン	金利Bプラン
	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額
	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額
【フラット35】Sエコ	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額	当初5年間の返済額
	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額	6～10年間の返済額
	11年目以降の返済額	11年目以降の返済額	11年目以降の返済額	11年目以降の返済額
毎月の返済額	102.172円	96.745円	100.956円	101.574円
総返済額	42,912,244円	40,699,582円	41,991,565円	42,419,295円
フラット35との比較(繰上返済額)	—	▲2,212,662円	▲1,574,134円	▲492,949円

取扱金融機関の審査または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、ご希望にそえない場合があります。ご了承ください。  
 (注) 上記返済額には、融資手数料、火災保険料等は含まれておらず、別途お客様の負担となります。また、団体信用生命保険(フラット35(買取型))では、団体信用生命保険料は別途お客様の負担となります(フラット35(保証型))では、取扱金融機関によって特約料相当額がお客様に発生している場合があります。

【フラット35】Sエコ 被災地一覧

- 青森県：八戸市、三沢市、上北郡おいらせ町、三戸郡上町  
 岩手県：全県  
 宮城県：全県  
 福島県：全県  
 茨城県：次の地域を除く全県  
 (結城郡八千代町、雫石町、守谷市)  
 栃木県：宇都宮市、足利市、佐野市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、芳賀郡益子町、向郡茂木町、向郡市貝町、向郡芳賀町、塩谷郡高根沢町、那須郡那須町、向郡那珂川町  
 埼玉県：久喜市  
 千葉県：鎌子市、鎌子市、船橋市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、東金市、柏市、旭市、習志野市、八千代市、我孫子市、浦安市、印西市、富里市、船橋市、香取市、山武市、印旛郡酒々井町、同郡栄町、香取郡神崎町、同郡多古町、同郡上総市、山形県大崎町、同郡大崎町、同郡横芝光町、同郡横芝町、同郡白子町  
 新潟県：十日町市、上越市、中魚沼郡津南町  
 長野県：下水内郡栄町
- ※上記市町村は、「東日本大震災に対する特別の財政援助及び財政に関する法律」第2条第3項の「特定被災区画(平成24年2月22日現在)です。」「特定被災区画」については、今後変更される場合がありますので、詳しくはフラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

いい家金利プラン 住宅ローン 【フラット35】Sのご案内

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申し込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。  
 東日本大震災からの復興・住宅の省CO<sub>2</sub>対策を推進するため、【フラット35】Sエコを創設し、省エネルギー性の優れた住宅について金利引下げ幅・金利引下げ期間を拡大しています。



金利引下げプラン	金利引下げ幅・金利引下げ期間	融資率の上限(※2)	お申し込み期限
【フラット35】Sエコ(金利Aプラン)	当初5年間の返済額 年▲1.0% 6年目以降20年目まで 年▲0.3% その他の地域	10割	平成24年10月31日 までのお申し込み分に 適用されます。 (注1)(注2)
【フラット35】Sエコ(金利Bプラン)	当初5年間の返済額 年▲1.0% 6年目以降10年目まで 年▲0.3% その他の地域	9割	平成25年3月31日 までのお申し込み分に 適用されます。 (注2)

(※1)「東日本大震災の被災地」については、最終面の「【フラット35】Sエコ 被災地一覧」をご覧ください。  
 (※2)【フラット35】S(保証型)の融資率の上限は、10割です。

(注1) 平成23年度第3次補正予算に伴う制度拡充終了日は平成24年10月31日を予定しておりますが、【フラット35】Sエコには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなつた場合は、制度拡充終了日を前倒しすることとなります。なお、制度拡充終了日の翌日以後のお申し込み分は、【フラット35】Sエコ(金利Aプラン)は【フラット35】Sエコ(金利Aプラン)と、【フラット35】Sエコ(金利Bプラン)は【フラット35】Sエコ(金利Bプラン)と同じ条件(金利引下げ幅、金利引下げ期間及び融資率の上限)となる予定です。  
 (注2) 【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなつた場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイトでお知らせします。

【フラット35】Sをご利用いただくための住宅の条件については、中面をご覧ください。

住宅金融支援機構お客様コールセンター  
**0570-0860-35**  
 営業時間 毎日9:00～17:00(休日、年末年始を除く)  
 ご不明な点は、お電話(平日9:00～17:00)または、お気軽にお立ち寄りください。  
 04-8-615-0420  
 (平成24年4月1日現在)



## <委員会活動（2/16～3/15）>

- 建築規制合理化委員会 WG (2/16) 10:00～12:00
  - ・建築規制合理化要望のとりまとめ
- 住宅性能向上委員会 SWG3 (2/17) 10:00～12:00
  - ・24年度制度検討課題の整理と活動スケジュール検討
- 20年史編纂部会 (2/17) 13:00～14:30
  - ・20年史編集の基本方針について
  - ・目次案・構成について検討
  - ・編集予算について
  - ・その他
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (2/17) 15:00～17:00
  - ・アンケート集計結果の確認について
  - ・平成23年度SWG1活動のまとめ方について
- 政策コア委員会 (2/21) 9:30～10:30
  - ・住宅取得時の消費税負担軽減策の要望について
  - ・要望活動のスケジュールについて（消費税改正法案化に向けて）
- 住宅性能向上委員会 (2/21) 13:30～15:30
  - ・国土交通省（住宅生産課）最近の動向について／国土交通省 住宅生産課
  - ・液状化現象の安全表示に関する検討状況等の推移報告他
  - ・アンケート調査より普及実態把握と今後の課題検討について
- まちなみ環境委員会 (2/24) 15:00～17:30
  - ・WGが平成20年より取り組んできた活動を取りまとめた、冊子「わがまちデザインガイド」の内容を承認するとともに、発刊に当たり活用方法につき意見交換
  - ・WGより八潮市との協働活動に関する経過報告があり、今後の方向性や留意点につきアドバイス
- 建築規制合理化委員会 WG (2/27) 10:00～12:00
  - ・建築規制合理化要望のとりまとめ
- 工事CS・労務安全管理分科会 (2/27) 13:00～16:00
  - ・工事CS・労務安全管理分科会 主査の互選について
  - ・低層住宅建築作業用の靴に関するアンケートについて
  - ・厚生労働省労働基準局 基安発0209第1号「足場からの墜落・転落災害防止総合対策推進要綱の策定について（要請）」について
  - ・雇入れ時、新規入場時教育用の教材について
  - ・アスベスト訴訟について
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (2/29) 15:00～17:00
  - ・23年度活動のまとめ検討と全体整理
  - ・次年度への活動内容提案抽出と方向性検討
- 第207回運営委員会 (3/6) 12:00～13:30
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・「雇入れ時教育・送り出し教育・新規入場者教育用DVD」頒布について
  - ・産廃講習会の参加について
  - ・「IHA・NAHB国際住宅展視察」実施報告について
  - ・その他
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (3/8) 13:30～15:30
  - ・アンケート集計内容と分析方法について
- まちなみ・力創出研究会 (3/9) 10:00～12:00
  - ・「わがまちデザインガイド」の発刊と、その後の活用や発信の方法をどのようにするか、意見交換
  - ・1/20の八潮市サーベイの結果発掘した景観資源について、各委員よりの報告と「気付き」の共有
  - ・「わがまちデザインガイド－八潮版」の制作に向けた、平成24年度の活動計画やスケジュールを協議
- 住宅性能向上委員会 WG (3/13) 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
  - ・SWG1、SWG2、SWG3それぞれより、活動状況報告・・・・・・・・意見交換
  - ・低炭素住宅認定制度のフォロー事項報告他
- 広報連絡会 (3/13) 15:00～18:00
  - ・10団体との情報交換
  - ・各団体広報紙、リリースの発表