

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年12月号 Vol.253



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>

## 「住宅に軽減税率を」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 池田 英輔  
[旭化成ホームズ(株)代表取締役 社長]

消費税増税の実施が平成29年4月に延期されました。本年4月の消費税増税による請負契約特例の指定日となった昨年10月以降、住宅各社の受注状況は前年割れが長期にわたり継続し、反動減の影響から脱して反転増に向かうべき時期を迎えたにも関わらず、その足取りは力強さに欠けています。住宅着工統計においても最近の着工実績は、年率換算で昨年度実績から10万戸以上の減少を続けています。



年間10万戸の着工減は住団連の試算では直接投資額として約1.6兆円、産業誘発効果を含めると約3兆円程度と、GDPの0.6%もの減少をもたらす事となり、デフレからの脱却を目指す日本経済にとって足かせとなりかねません。

現在の消費者における住宅取得環境は、かつて経験した事が無いような低金利に加えて、消費税対策としてのローン控除の大幅な拡充やすまい給付金制度の創設など、さまざまな支援策が実施されていることで従来に無い恵まれた環境にあると認識しています。

このような状況下にも関わらず住宅市場の回復の足取りが重い理由の一つは、住宅取得の中心となる30代の給与所得がここ十数年で低下を続け、可処分所得が大幅に減少し、国民の住宅取得能力が低下していること。二つ目は4月の消費税増税幅は3%でしたが、住宅は個人にとって他に無い高額な投資であり、8%の税率は平均的な2,500万円の住宅でも消費税額が200万円となり、心因的な税

負担感が非常に重くなったことです。食品と異なり住宅取得は国民の最大の夢であり、ライフステージの中で一度か二度の大きなイベントです。住宅取得を望む消費者にとって百万単位での税負担は、国民平均で年間約7万円程度の食品の痛税感とは比較にならない大きさです。一生の中でおそらく最も高額な消費である住宅取得は、日々消費される食品とは異なり、頻度は生涯に一度か二度でもその合計は内需としてのGDPや地域経済、雇用に大きな影響を与えます。今、高齢化が急速に進展するなかで、住まいや街の姿も変わって行く必要に迫られています。個々の住まいの集積である街や地域が豊かさを実感できる姿に変貌していく道のりは、一朝一夕には成らず、国家100年の計が必要です。大切に使い、安心して流通できる優良な住宅の活用を努めると同時に、将来に向けて課題の多い既存ストックの姿を変えていくためには、国民の住宅投資への意欲を削ぎ、住宅取得への夢と希望を奪ってはならないと考えます。

私達事業者も今後の社会変化を前提に、住宅供給者として安心・安全で豊かさを実感できる住まいと街を形成するために今後果たすべき役割をしっかりと見据えて参ります。国民が安定的に安心して住宅取得を行える環境を整えるためにも、まずは予定されている緊急経済対策の早期で確実な実施を願います。また、これまでの住宅に対する消費税増税時の市場反応や、今の従来に無い恵まれた取得環境下での現下の状況を考えると、次の増税時の対応策は非常に困難なものになると思われます。先進諸国でも付加価値税においては食品・住宅・新聞はほとんどの国が軽減税率を導入しています。軽減税率導入に際しての準備期間を得る決断を頂いたのですから、この機会に住宅を軽減税率適用品目とすることにより、将来にわたり国民が安心して、安定的に住宅を取得できることを強く望みます。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成26年10月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成26年10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」：256事業所  
「低層賃貸住宅」：126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7～9月の受注実績は、平成26年4～6月の実績に比べて総受注棟数プラス3ポイント・総受注金額プラス7ポイントの結果となった。

駆け込み需要の反動減が継続している中、前期との比較では総受注棟数・金額ともにプラスに回復するという結果となった（前7月度総受注戸数マイナス15・総受注金額マイナス1）。

地域別の総受注棟数は、中部（マイナス6）、中国・四国（マイナス11）、九州（マイナス15）はマイナスだが、北海道（プラス8）、東北（プラス19）、関東（プラス5）、近畿（プラス18）がプラスとなり、全体的な指数としてはプラスに転じた。

##### (2) 見通し

平成26年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ総受注棟数プラス14・総受注金額プラス2との見通しである（前7月度総受注棟数プラス13・総受注金額プラス2）。

総受注棟数では、北海道（マイナス8）、東北（マイナス4）以外の地域では、関東（プラス14）、中部（プラス24）、近畿（プラス12）、中国・四国（プラス18）、九州（プラス13）がプラスとなっており、全体の指数もプラスが継続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7～9月の床面積実績はプラス1となった（前7月度マイナス3）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前4月度26%から22%に）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前24%から22%に）ともに減り、「変わらず」（前50%から56%）が増加と、全体的には横ばい傾向が強くなっている。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合は、東北、近畿以外の地域で横ばい、

または減少し、「変わらない」の割合は、北海道、東北、九州以外の地域で増加と、全国的な横ばい傾向が表れているが、全体の指数ではプラスとなった。

##### (2) 見通し

平成26年10～12月の見通しは、プラス1である（前7月度プラス2）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前18%から14%に）、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前14%から13%に）ともに減り、「変わらない」（前68%から73%に）と増加、横ばい傾向が続き全体の指数は若干のプラス見通しである。

地域別では、「変わらず」は5地域で増加、または横ばいとしており、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7～9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19%から18%に）、「40%未満」（前58%から57%に）ともに微減とばらついており、全体的には横ばい傾向といえる。

地域別で見ても、「50%以上」は3地域で増加し、3地域で横ばい、1地域で減少となっており、同様に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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期12%から25%）が増加し、「減少」（前期53%から31%）が減少、顧客の動きは、積極性が見られる。

地域別では、関東、近畿以外の地域で、まだ「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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「横ばい」（前期39%から52%）が増加、「増加」（前期18%から18%）は横ばいと、まだ顧客の動きからの連動は見られない。

地域別では、北海道以外の地域で「横ばい」の割合が最大値を占めている。

##### 3) 土地情報取得件数について

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期14%から16%）が微増、「減少」（前期23%から21%）が微減し、土地情報量は横ば

い傾向が継続している。

地域別では、すべての地域で「横ばい」が最大値を占めている。

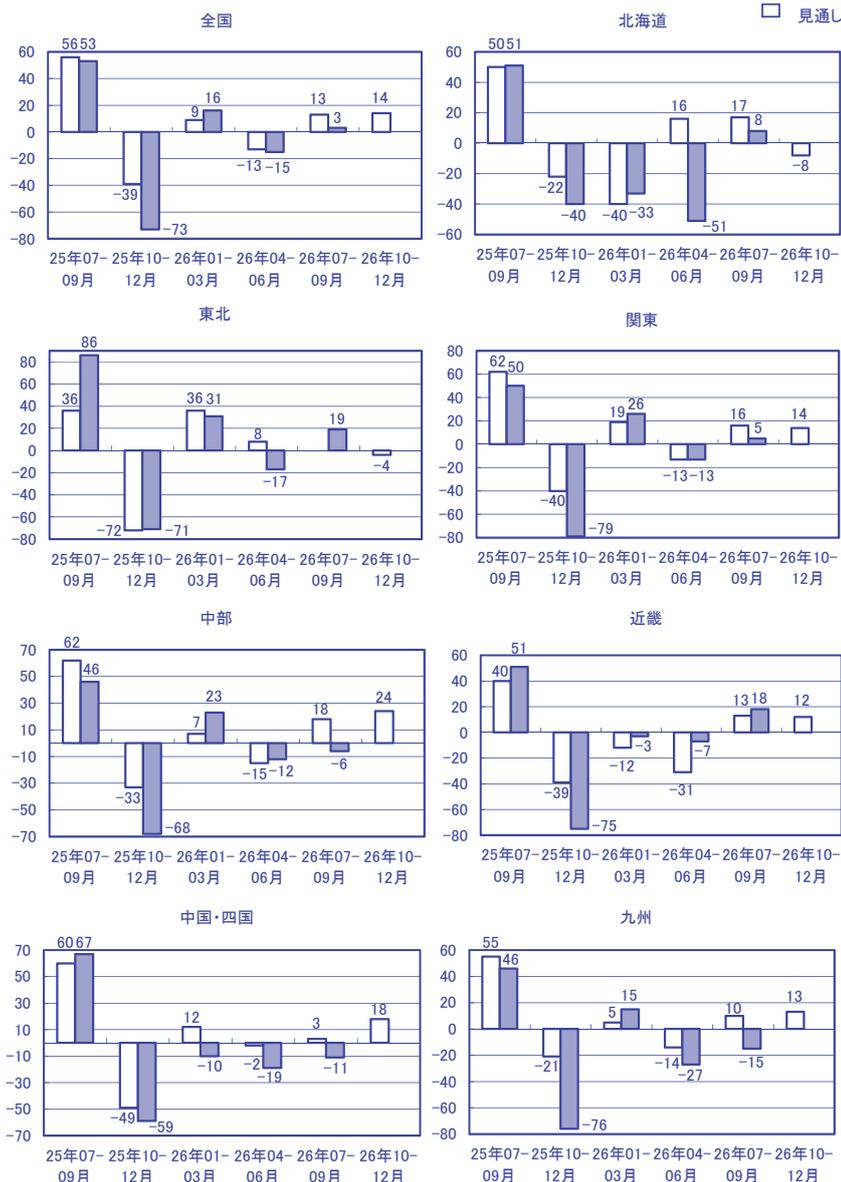
#### 4) 消費者の購買意欲について

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」

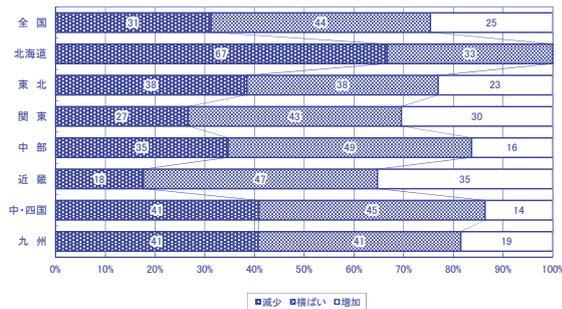
(前期12%から17%)が増加し、「減少」(前期29%から21%)が減少、消費者マインドは若干回復傾向である。

地域別では、まだ4地域で「減少」が「増加」を上回っており、やや弱含みである。

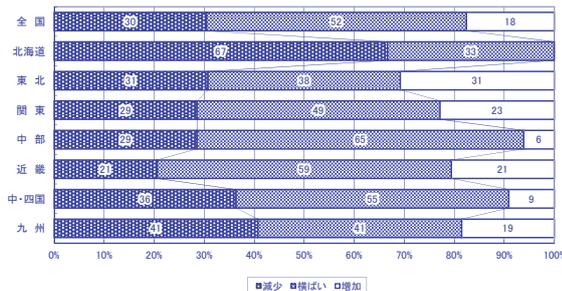
戸建注文住宅受注棟数指数



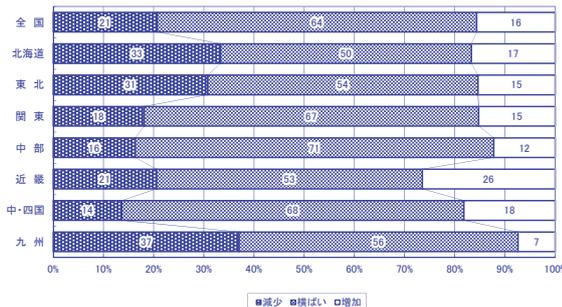
見学会、イベント等の来場者数割合



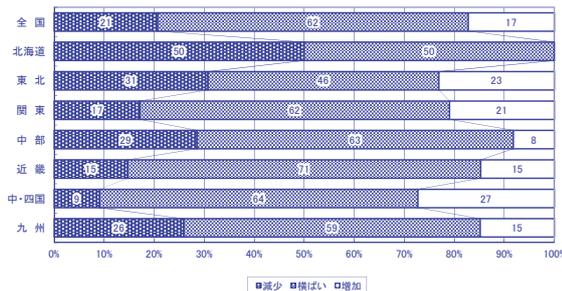
全体の引き合い件数割合



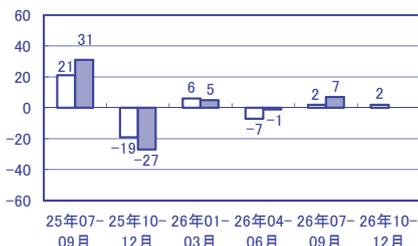
土地情報の取得件数



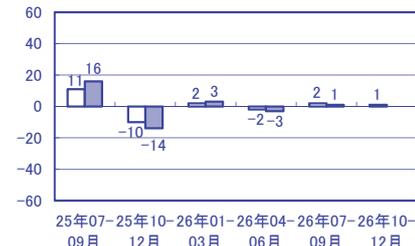
消費者の購買意欲



総受注金額指数(全国)



1棟当り受注床面積指数(全国)



## 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7～9月の受注実績は、平成26年4～6月の実績に比べ総受注戸数・総受注金額ともにプラス18ポイントと、総受注戸数もプラスに回復した（前7月度総受注戸数マイナス11・総受注金額プラス2）。

総受注戸数の地域別で見ると、北海道（マイナス21）、中国・四国（マイナス11）、九州（マイナス16）はマイナスだが、東北（プラス10）、関東（プラス40）、中部（プラス20）、近畿（プラス14）がプラスとなり、地域的なばらつきが見られるものの、全体の指数としてはプラスという結果となった。

#### (2) 見通し

平成26年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ、総受注戸数プラス5・総受注金額プラス2である（前7月度総受注戸数プラス21・総受注金額プラス23）。

地域別の総受注戸数は、北海道（マイナス10）以外の地域は、東北（プラス・マイナス0）、関東（プラス9）、中部（プラス7）、近畿（プラス・マイナス0）、中国・四国（プラス6）、九州（プラス・マイナス0）と、0以上との判断で、全体の指数は受注戸数・金額とも若干の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7～9月の実績はプラス4で、1期でプラスに回復した（前7月度マイナス2）。

全国では、「やや広くなっている・広がっている」（前11%から16%に）が増加、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前15%から13%に）、「変わらない」（前74%から71%に）がともに減り、全体の指数もプラスに回復した。

地域別では、「やや広くなっている・広がっている」の割合は、中国・四国以外の6地域で増加しており全国の傾向を表している。

### 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成26年10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24%から25%に）が微増、「やや弱い・弱い」（前27%から26%に）が微減、「普通」（前49%から49%に）横ばいと、経営者のマインドにばらつきはあるが、現状維持の傾向が見られる。

地域別では、「かなり強い・強い」の割合が北海道、中国・四国の地方圏で急増している。

### 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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期23%から21%）、「減少」（前期17%から13%）がともに減少し、「横ばい」傾向が増加している。

地域別でも、北海道以外の地域で「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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期33%から25%）、「減少」（前期25%から16%）とともに減少、「横ばい」傾向が増加している。

地域別でも、すべての地域で「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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「横ばい」（前期78%から75%）が微減し、「増加」（前期13%から19%）が増加、空室率はやや増加傾向が見られる。

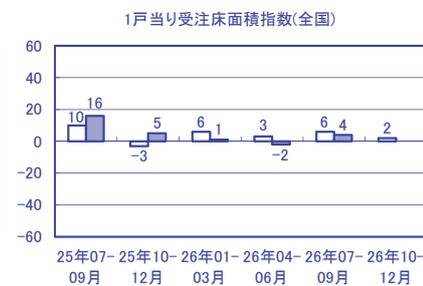
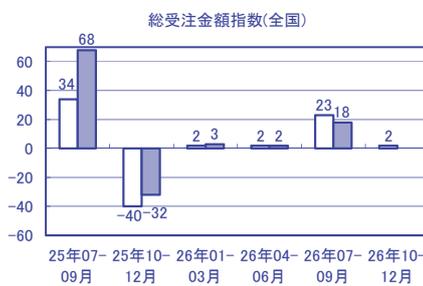
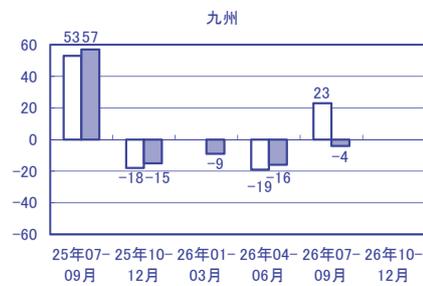
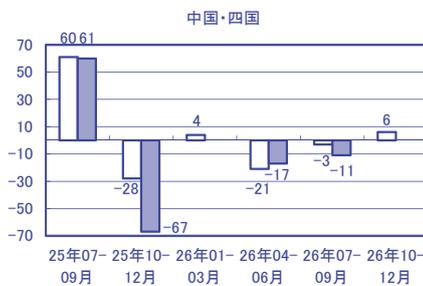
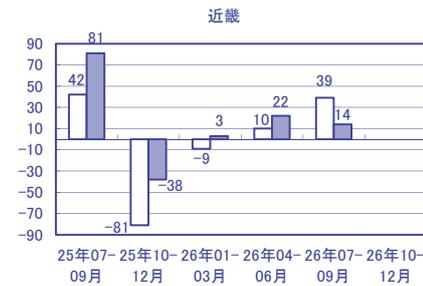
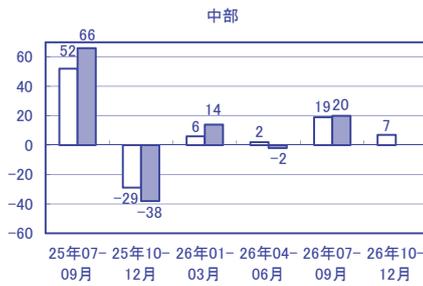
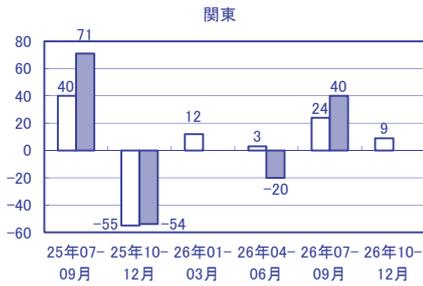
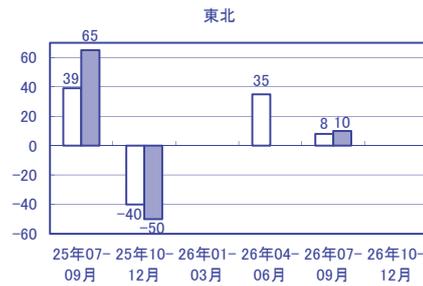
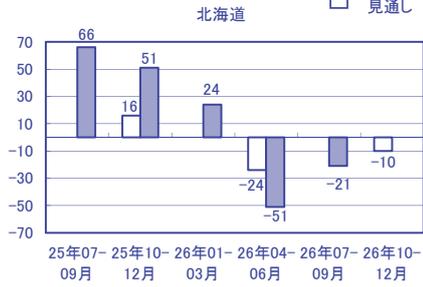
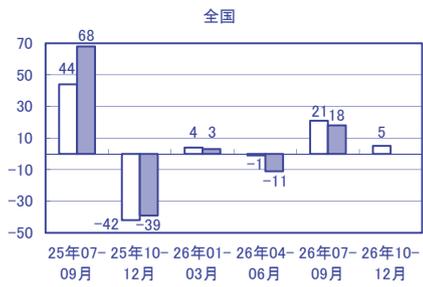
地域別では、全地域で、「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。

#### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

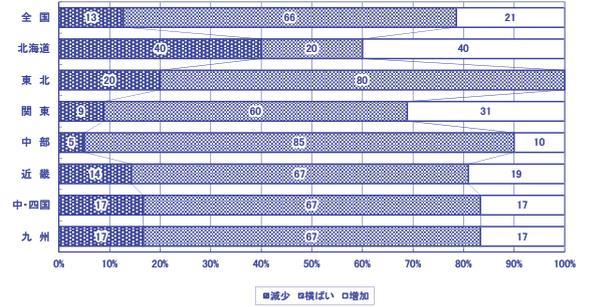
7～9月は4～6月に比べて全国では、「横ばい」（前期46%から61%）が大幅に増え、「増加」（前期47%から33%）、「減少」（前期7%から6%）が減少、金融機関の融資姿勢は現状維持の傾向が見られる。

地域別でも、すべての地域で「横ばい」の割合が最大値を占めている。

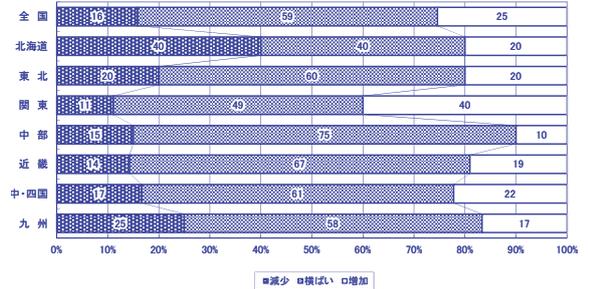
### 低層賃貸住宅受注戸数指数



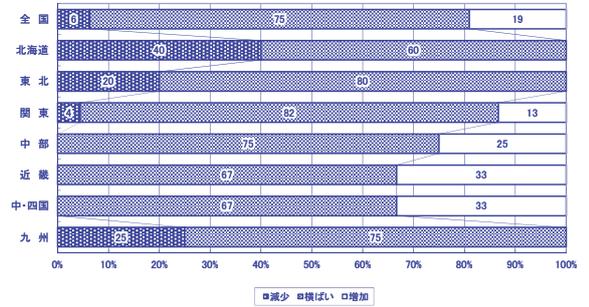
### 見学会、イベント等の来場者数割合



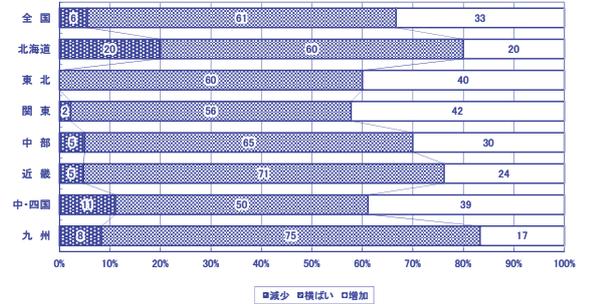
### 全体の引き合い件数割合



### 賃貸住宅市場の的空室率割合



### 金融機関の融資姿勢(積極性)割合



## <委員会活動 (10/16 ~ 11/15)>

- 技能者人材育成分科会 (10/17) 15:00 ~ 17:00
  - ・「大工技能者育成に向けた提言」について (全国木造住宅生産体制推進協議会、木造技能者育成検討委員会)
  - ・技能者確保に係わる「住団連の提言」とりまとめた概要について
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (10/20) 13:00 ~ 14:30
  - ・「平成 25 年省エネ計算に係る改善要望」に関する活動について
  - ・「省エネ基準に係る住宅設備機器の性能確認書類の整備」に関する検討について
- 建築規制合理化委員会 (10/20) 15:00 ~ 17:00
  - ・平成 26 年度建築規制合理化要望についてコメント
  - ・建築基準法の一部改正についての説明
  - ・建築士法の一部を改正する法律案について(概要)
- 第 233 回運営委員会 (10/21) 12:00 ~ 13:00
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・東京大学経済学部 講義実施状況について
  - ・N A H B 国際住宅展視察会について
  - ・平成 26 年度建築規制合理化要望について
  - ・第 10 回「家やまの絵本」コンクール結果報告について
  - ・第 26 回住生活月間中央イベント実施報告について
- 住宅性能向上委員会 WG (10/23) 10:00 ~ 12:00
  - ・直近の住宅政策動向について
    - ① 部別別仕様表登録について
    - ② 住宅性能評価における液状化情報の表示について
  - ・平成 26 年度 SWG 活動の推進
    - ① SWG1 活動状況報告
    - ② SWG2 活動状況報告
  - ・外部委員会等活動報告
    - ① 第 5 回及び第 6 回省エネ小委員会概要報告について
    - ② 日本工業標準調査会 建築技術専門委員会について
  - ・その他連絡確認事項
    - ① 建材トップランナーパブコメについて他
- 建築規制合理化委員会 WG (10/23) 13:30 ~ 15:30
  - ・平成 26 年度建築規制合理化要望に対する建築規制合理化委員会でのコメントについて
  - ・建築士法の一部改正についての概要確認
  - ・増改築の手引き改訂に関する方針等確認
- まちな・み力創出研究会 (10/23) 15:00 ~ 17:00
  - ・現在の活動内容に対する「まちなみ環境委員会」からの指摘事項、アドバイスを全員で再確認
  - ・その点を踏まえ、八潮市における活動を取りまとめた冊子「カラフルタウン八潮」を、全国どこでも適用できる普遍性のあるものとするため、特にまちなみ景観づくりの提案部分を見直し
- 温暖化対策分科会 (10/28) 15:00 ~ 17:00
  - ・三菱地所ホーム株式会社の環境配慮商品ならびに環境活動について
  - ・住宅に係わる環境配慮ガイドラインの改訂について
  - ・経団連 低炭素社会実行計画 フォローアップに

- ついて
  - ・低炭素社会実行計画 フェーズⅡについて
  - ・太陽光発電による電力の受入れ制約について
- IHA についての意見交換会 (10/31) 9:00 ~ 11:00
  - ・IHA (国際住宅協会) 総会出席者による今後の対応方針の討議
- 東北地域 資材・労務 情報連絡会 (10/31) 9:00 ~ 11:00
  - ・復興加速化会議 (第 4 回) について
  - ・被災 3 県における公共建築工事の円滑な施工確保対策に係わる取り組みの強化について (国土交通省土地・建設産業局建設業課長)
  - ・建設労働需給調査結果 (平成 26 年 9 月調査) について
  - ・情報交換 (資材・技能者の過不足状況等、他)
- 消費者制度検討委員会 (11/5) 15:00 ~ 17:00
  - ・平成 26 年度 第 2 回委員会議事要旨の確認
  - ・各委員からの消費者関連情報について
    - ① 自社の消費者関連活動の状況
    - ② 自分で点検! ハンドブック
  - ・最新の住宅関連法律情報について解説
  - ・国の住宅政策動向
    - ① 家庭用ヒートポンプ給湯機に関する動向報告他
  - ・その他、連絡報告事項 (次回日程ほか)
    - ① 住宅相談統計年法 2014 について他
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (11/10) 15:00 ~ 17:00
  - ・「平成 25 年省エネ計算に係る改善要望」に関する活動について
  - ・「省エネ基準に係る住宅設備機器の性能確認書類の整備」に関する活動について
  - ・石膏ボード JIS 改正に関する対応について
  - ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の平成 26 年 2 次募集の評価基準について
  - ・建築環境分科会内容について
- 産業廃棄物分科会 (11/10) 15:30 ~ 17:30
  - ・国土交通省 総合政策局 公共事業企画調整課 環境・リサイクル企画室との建設リサイクルの推進に向けた意見交換
  - ・平成 26 年度 適正処理講習会 終了済会場(大宮、札幌) のアンケート結果について
  - ・大気汚染防止法 事前調査に係わる調査結果揭示・説明書の書式について
- 環境管理分科会 (11/11) 10:00 ~ 12:00
  - ・住団連 低炭素社会実行計画 2014 フォローアップについて
  - ・住団連 フェーズⅡ低炭素社会実行計画 (案) について
  - ・社会資本整備審議会 建築分科会 第 11 回建築環境部会について
  - ・太陽光発電による電力の受入れ制約について
- 民法改正関係法律についての意見交換会 (11/14) 10:00 ~ 11:30
  - ・国交省主催による会員会社法務担当者との民法改正に伴い改正が予定されている法律の改正案たたき台について意見交換。