

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年3月号 Vol.256



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>

「住宅産業と軽減税率」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 藤井 康照

【パナホーム株式会社 代表取締役社長】

住宅産業の取組みの拠り所となる「住生活基本計画」が、五年に一度の見直し時期を迎えています。消費税が引き上げられ、住宅産業に大きな影響を及ぼした今、住生活基本法の基本理念を再確認することが重要です。それには、国民生活



の安定向上と社会福祉の増進を図り、併せて国民経済の発展に寄与することを目的とするとあります。

1. 住生活の基盤である良質な住宅の供給
2. 良好な居住環境の形成
3. 住宅を購入する人の利益の擁護と増進
4. 居住の安定の確保

これらは、国民が豊かな住生活を実現するための基礎となるものです。「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと一時も早く移行することが重要であり、現在に限らず、将来においても住生活の基盤となる良質な住宅の供給を図り、住民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境形成を目指すことが肝要と言えます。これらは言い換えれば、中古・流通分野の拡充のみならず、低所得者や高齢者・子育て家庭を含め、広く様々な層に向けて居住確保を目指すことにも繋がります。

一方で、「住宅産業」には、国民経済に大きく寄与するという側面もあります。地域経済と雇用を支える内需の柱であり、地域での雇用や経済の基盤となっているのは既に知られているところです。住宅建設には、多くの職人や原材料の調達など地域活性化と密接な関係にあり、継続的かつ永続的な産業という観点で捉えれば、まさに地方創生を考える上で極めて重要な要素です。

さて、そうした「住宅産業」の現状を見てみると、昨年の消費税増税後、受注の低迷・着工戸数の減少は、住宅投資で約10%減という試算となっています（住団連）。これは、税収にして約3,400億円の減少、雇用誘発数で約28万人の減少、生産誘発額で3兆6,000億円程度の減少という結果となります。いかに住宅投資の、国内経済への影響が大きいかという現れです。住宅は、経済効果ばかりでなく、人やくらしの起点であり、地方創生の起点でもあります。少子高齢化への対応、地方活性化と地域経済の関わりなど、内需の中心である住宅産業が低迷・縮小することは政府の目指す成長戦略にも大きな影響を与えるものと考えます。

昨年末の経済対策では、フラット35Sの金利引き下げや省エネ住宅ポイントの創設が、また、平成27年度税制大綱では、住宅ローン減税の延長や贈与税非課税枠の拡充が盛り込まれました。今、住宅を検討するにはまたとない好環境となっています。私共は、住宅購入検討者に、こうした好材料となる情報をしっかり伝え需要喚起していくことが肝要です。そして、安心・安全で豊かさを実感できる住まいと街づくりの提供をもって応えていきたいと思えます。住生活基本法に謳われた「良質な住宅の供給」「良好な居住環境の実現」「居住の安定の確保」の観点から、これ以上の増税は、遍く国民の夢である住宅取得を遠ざけていくものと考えます。平成29年4月には、8%から10%への消費税増税が明記されています。10%増税時には、住宅に「軽減税率」が適用されるよう強く求めてまいりたいと思えます。

国家安定の基礎として、また、社会資本・防災拠点としての住宅を広く供給していくとともに、国民が真に豊かな住生活を実現し実感できるよう、今後とも尽力してまいります。

◇住団連 住宅業況調査 平成 27 年 1 月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成 27 年 1 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」 : 232 事業所
「低層賃貸住宅」 : 120 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 10～12 月の受注実績は、平成 26 年 7～9 月の実績に比べて総受注棟数マイナス 21 ポイント・総受注金額マイナス 3 ポイントの結果となった。

消費増税以降、消費者マインドの低下や様子見の顧客が増えている傾向もあり、前期との比較では総受注棟数・金額ともにマイナスという結果となった（前 10 月度総受注戸数プラス 3・総受注金額プラス 7）。

地域別の総受注棟数は、東北（プラス・マイナス 0）以外の、北海道（マイナス 51）、関東（マイナス 24）、中部（マイナス 33）、近畿（マイナス 13）、中国・四国（マイナス 14）、九州（マイナス 10）の 6 地域でマイナスとなり、全体的な指数としてもマイナスに転落した。

(2) 見通し

平成 27 年 1～3 月の見通しでは、10～12 月の実績に比べ総受注棟数プラス 28・総受注金額プラス 10 との見通しである（前 10 月度総受注棟数プラス 14・総受注金額プラス 2）。

総受注棟数では、東北（プラス・マイナス 0）以外の、北海道（プラス 26）、関東（プラス 31）、中部（プラス 39）、近畿（プラス 13）、中国・四国（プラス 45）、九州（プラス 24）の 6 地域がプラスとなっており、全体の指数もプラスに転ず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 10～12 月の床面積実績はプラス 1 となった（前 10 月度プラス 1）。

全国では、「やや広くなっている・広がっている」（前 4 月度 22%から 24%に）が微増、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前 22%から 21%に）、「変わらず」（前 56%から 55%）がともに微減と、全体的にはややプラス基調である。

地域別では、「やや広くなっている・広がっている」の割合は、北海道、中部、中国・四国、九州の 4 地域で増加、逆に「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、東北、関東、中国・四国の 3 地域で増加しており、全国的な傾向が表れている。

(2) 見通し

平成 27 年 1～3 月の見通しは、プラス 1 である（前

10 月度プラス 1）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前 14%から 20%に）が増え、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前 13%から 9%に）、「変わらない」（前 73%から 71%に）がともに減り、全体的には増床傾向が継続する見通しである。

地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」は 6 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 10～12 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 18%から 18%に）は横ばい、「40%未満」（前 57%から 61%に）は増加、全体的には減少傾向といえる。

地域別で見ても、「40%未満」は 6 地域で増加しており、全体と同じ傾向を表している。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

10～12 月は 7～9 月に比べて全国では、「増加」（前期 25%から 12%）が減少し、「減少」（前期 31%から 52%）が増加、顧客の動きが大きく落ち込んでいる。

地域別でも、すべての地域で、「減少」の割合が「増加」を大きく上回っている。

2) 全体の引き合い件数

10～12 月は 7～9 月に比べて全国では、「減少」（前期 30%から 46%）が増加、「増加」（前期 18%から 9%）は減少と、来場者数と同様に落ち込んだ。

地域別でも、すべての地域で、「減少」の割合が「増加」を大きく上回っている。

3) 土地情報取得件数について

10～12 月は 7～9 月に比べて全国では、「増加」（前期 16%から 17%）、「減少」（前期 21%から 23%）ともに微増だが、土地情報量は横ばい傾向が継続している。

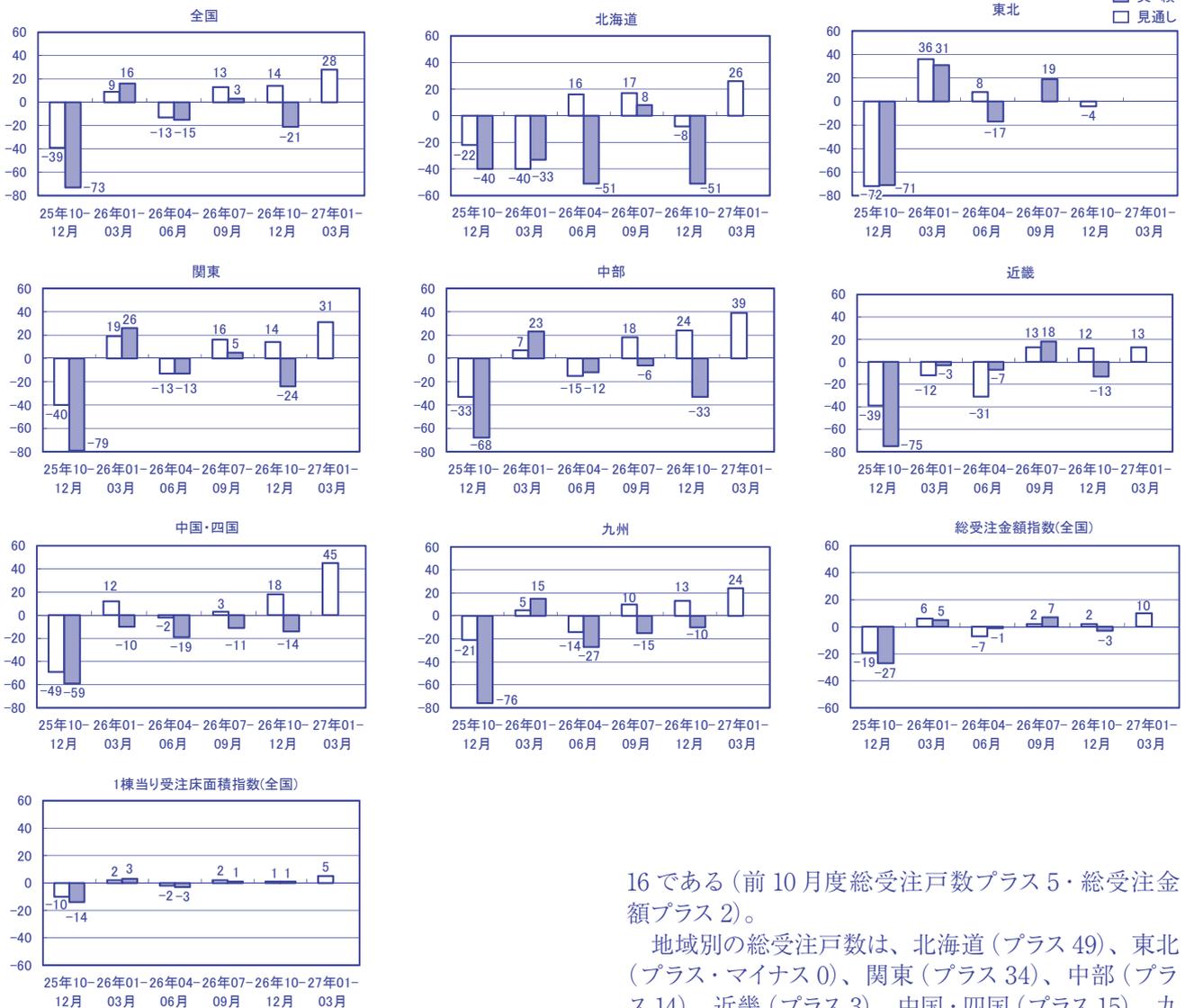
地域別では、すべての地域で「横ばい」が最大値を占めている。

4) 消費者の購買意欲について

10～12 月は 7～9 月に比べて全国では、「増加」（前期 17%から 6%）が減少し、「減少」（前期 21%から 37%）が増加、消費者マインドは大幅に下降している。

地域別でも、すべての地域で、「減少」の割合が「増加」を大きく上回っている。

戸建注文住宅受注棟数指数



16である（前10月度総受注戸数プラス5・総受注金額プラス2）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス49）、東北（プラス・マイナス0）、関東（プラス34）、中部（プラス14）、近畿（プラス3）、中国・四国（プラス15）、九州（マイナス4）と、すべての地域で0以上との判断で、全体の指数は受注戸数・金額ともプラスとの見通しである。

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10～12月の受注実績は、平成26年7～9月の実績に比べ総受注戸数・総受注金額ともにプラス1ポイントと、プラスを維持した（前10月度総受注戸数・総受注金額ともにプラス18）。

総受注戸数の地域別で見ると、北海道（プラス49）、関東（プラス3）、九州（プラス9）はプラスだが、東北（マイナス35）、中部（マイナス6）、近畿（マイナス3）、中国・四国（マイナス12）、がマイナスとなり、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かろうじてプラスという結果となった。

(2) 見通し

平成27年1～3月の見通しでは、10～12月の実績に比べ、総受注戸数プラス19・総受注金額プラス

2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成26年10～12月の実績はプラス9で、プラスが継続した（前10月度プラス4）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前16%から24%に）が増加、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前13%から13%に）は横ばい、「変わらない」（前71%から63%に）が減り、全体の指数もプラス傾向が表れている。

地域別でも、「やや広がっている・広がっている」の割合は、東北以外の6地域で増加しており全国傾向を表している。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成27年1月調査時点における、住宅会社側から

◇アメリカ木材業界来日団との会合実施

例年、12月にアメリカ木材業界による視察団が、米国農務省海外農務局の助成プログラムの一環として日本との交流及び意見交換会の目的で来日しております。

住団連では、アメリカ針葉樹協議会主催の来日団との会合に、住宅生産供給に関する国際交流活動の一環として、また情報・意見交換することで住宅産業の今後の方向性を見出す機会として、平成20年より参加しております。今回は、12月2日にホテルオークラ東京にて開催されました。

米国側からは製材会社、運送会社を中心に33名、住団連側からは企業会員の調達、技術、海外部門の方を中心に、また団体会員からもご参加いただき12名が出席いたしました。会合は約2時間にわたり行われ、それぞれ、「日本の住宅事情」、「米国における木材の需要と供給」についての発表の後、フリーディスカッションでは、主に米国側から、日本の住宅についての今後のトレンドや、木造建築物の用途等、市場についての質問が多くあり、ご出席いただいた会員各位から詳しくご回答をしていただきました。日本側からは、池田ツーバイフォー建築協会専務理事から、林野庁の木材利用ポイント事業における認定材に関わるアメリカ針葉樹協議会のご尽力の紹介といった話題の提供、また、米国における木材の国内需要の増加が見込まれる中、日本への木材供給は大丈夫かの質問には、米国側から日本は大切な市場であり、毎年訪日しているのがその証だとの回答がある等、活発な質疑応答が行われました。午後6時からの懇親会では、橋本住宅局長も来賓としてご挨拶されておりました。会員の皆様には年末のお忙しい中ご協力いただき感謝申し上げます。

<委員会活動(1/16～2/15)>

- 環境管理分科会 (1/19) 16:00～17:30
 - ・「住宅に係わる環境配慮ガイドライン」の改訂について
 - ・プレハブ建築協会 環境行動計画 エコアクション2020「2013年度実績報告」について
 - ・社会資本整備審議会 建築分科会 第12回建築環境部会について
 - ・省エネ住宅に関するポイント制度の内容について
- 成熟社会居住研究会 (1/20) 15:00～17:00
 - ・明治大学/園田教授が出演された、NHKテレビ番組「どうする? 60代からの住まい」を視聴
 - ・吉田座長より、国交省主催「安心居住政策研究

- 会」の議事内容や、議論の方向性について報告
- ・事務局より、分科会「サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る検討会」の検討状況の報告
- ・委員各社より、新しい事業への取り組み事例や話題性のある活動をご紹介いただき、意見交換
- 建築規制合理化委員会 WG (1/22) 13:00～15:00
 - ・大臣認定の枝番制度の運用について意見交換
 - ・建築士法の一部を改正する法律について確認事項等の整理
 - ・増改築の手引き改訂についての進め方の検討
- 住宅性能向上委員会 WG (1/23) 13:00～15:00
 - ・直近の住宅政策動向について
 - ①省エネ住宅ポイント制度について
 - ②平成27年度国土交通省住宅局予算・税制改正内容について
 - ・液状化の情報提供に関する手引書(案)について
 - ・平成26年度SWG活動の推進
 - ①一次エネルギー計算に係る改善要望に関する活動状況
 - ②一次エネルギー消費量の表示方法ガイドライン他
 - ・外部委員会等活動報告
 - ①第13回建築環境部会について他
- 産業廃棄物分科会 (1/23) 15:30～17:30
 - ・建設リサイクルの推進に向けた意見交換 第2回 国土交通省総合政策局 公共事業企画調整環境・リサイクル企画室
 - ・平成26年度 適正処理講習会 終了済会場(広島、群馬、宮城、大分)のアンケート結果について
 - ・環境省 産業廃棄物の排出及び処理状況等(平成24年度実績)について
 - ・産業廃棄物の不法投棄等の状況(平成25年度)について
 - ・国土交通省 建設副産物物流のモニタリング検討WG第2回WGについて
 - ・大防法、石綿則に基づく現場掲示看板の書式案について
 - ・石綿特別教育用テキスト(パワーポイント)の改定案について
- 軽減税率SWG (1/27) 10:00～12:00
 - ・消費税に関する展示場・WEBアンケートについて
 - ・軽減税率導入要望書の要旨の検討について
 - ・軽減税率導入陳情書の署名活動について
 - ・消費税の海外調査について
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (1/27) 10:00～12:00
 - ・省エネ基準一次エネルギー計算に係る活動進捗状況について
 - ・第13回建築環境部会内容について
 - ・既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検

討会、耐震性 WG について

- ・既存省エネ検討 WG について
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の要望項目について

○環境委員会 (1/27) 15:00 ~ 17:00

- ・平成 27 年度 事業計画ならびに予算について
環境委員会、環境管理分科会、温暖化対策分科会、産業廃棄物分科会
- ・(一社)住宅生産団体連合会の低炭素社会実行計画フェーズⅡについて

○工事 CS・労務安全管理分科会

(1/29) 15:00 ~ 17:00

- ・(一財)電気安全環境研究所 JET 認証について
- ・「リフォーム安全施工基準」の改訂について
- ・足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会 報告書について
- ・平成 26 年における労働災害発生状況(速報)について
- ・「STOP! 転倒災害プロジェクト 2015」について
- ・高年齢作業の方を対象とした調査実施 追加募集について

○基礎・地盤技術検討 WG (1/30) 13:30 ~ 17:00

- ・住宅性能向上 WG での液状化関連議事内容の報告
- ・各サブ WG 報告(液状化情報、調査、設計、対策 WG)
- ・性能表示基準解説についての意見交換
- ・その他各委員報告

○住宅性能向上委員会 SWG2 (2/3) 13:00 ~ 14:30

- ・一次エネルギー消費量の表示方法の推進について
- ・省エネ推進の小冊子作成について
- ・中小工務店、大工へのヒアリング活動推進の検討

○温暖化対策分科会 (2/3) 15:00 ~ 17:00

- ・「住宅に係わる環境配慮ガイドライン」の改訂について
- ・「住宅生産団体連合会の低炭素社会実行計画フェーズⅡ」について
- ・プレハブ建築協会 環境行動計画 エコアクション 2020「2013 年度 実績報告」について
- ・社会資本整備審議会 建築分科会 第 12 回建築環境部会について
- ・省エネ住宅に関するポイント制度の内容について

○軽減税率 SWG (2/5) 10:00 ~ 12:00

- ・消費税に関する展示場・WEB アンケートの結果について
- ・軽減税率導入要望書の内容について
- ・軽減税率の要望活動について
- ・東大の住宅政策研究会について

○住宅性能向上委員会 (2/9) 13:30 ~ 15:30

- ・住宅性能向上委員会、審議・承認および確認事

項について

- ①住宅性能表示制度における「液状化に関する参考情報の提供」に関する手引き(案)
- ②一次エネルギー計算に係る改善要望に関する活動について
- ③既存住宅に係る住宅性能検討 WG より(耐震性 WG・省エネ検討 WG)
- ④住宅の一次エネルギー消費量表示方法推進について
- ⑤平成 27 年度委員会事業活動の方向性について
・最近の住宅政策動向について

／国土交通省住宅局住宅生産課

・各種委員会内容の報告確認

①第 13 回建築環境部会報告について

○サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る検討会 (2/9) 15:00 ~ 17:00

- ・国交省より「サービス付き高齢者(略)サービスの基準見直しについて」委員各社からヒアリングするとともに、委員より「共同省令改正(案)」の文言「訪問等の対面」について要望
- ・住団連「サービス付き高齢者向け住宅整備事業に関する要望書」をとりまとめるに当たり、その方向性ならびに作成スケジュール、役割分担等を議論の上、委員各々と事務局で取り決め

○第 236 回運営委員会 (2/10) 12:00 ~ 13:30

- ・平成 27 年度分担金(案)に関する件
- ・「住宅取得にかかる消費税に軽減税率の適用を求める請願書」の署名活動に関する件
- ・平成 26 年度建設六団体の「産業廃棄物適正処理推進センター基金(原状回復貴金)への拠出に関する件
- ・2015NAHB 国際住宅展視察ツアー終了の報告について
- ・第 26 回住生活月間中央イベント実施報告書について
- ・平成 26 年度産業廃棄物適正処理講習会の実施報告について
- ・住宅産業界における低炭素社会実行計画(2030 年目標)の策定について
- ・その他

① MIPIM JAPAN への海外関係企業のご紹介について

② 第 3 回日独住宅・建築物環境対策会議について

③ 欧州住宅税制調査出張について

○住宅性能向上委員会 SWG1 (2/13) 13:00 ~ 15:00

- ・既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会分野別 WG 活動報告
- ①耐震性 WG
- ②省エネ WG
- ・今後の意見要望活動について