

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年6月号 Vol.259



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>

## 「住宅における税のあり方」の根本的な見直しを

(一社)住宅生産団体連合会 住宅税制・金融委員会  
委員長 真鍋 正司  
【パナホーム株式会社 特別顧問】

平成25年10月からの住宅に係る消費税の引き上げ来(実質的には平成26年4月)、新築住宅の需要の減退(持家 前年比△19.6%)が一年以上続き想定を超えました。平成26年度税制改正には一定の対応策が為されたものの、消費全体の落ち込みや景気の回復の遅れなど、過去の消費税引き上げ時と同様の駆け込みと反動の動きが見られました。そのことから平成26年末、12月30日に出された税制大綱には、住宅需要回復に向け、税制改正要望や予算要望活動に奔走した多くの方の思いが込められた内容が盛り込まれました。



「経済の好循環を着実に実現していくこと」と併せて地方創生の観点で「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」として地方企業の雇用の場を確保し人材を定着させるための方策や、少子高齢化の進展や人口減少に対応するため、高齢者層から若年層への資産移転を促す観点での措置も盛り込まれたことは周知の通りです。

税制大綱と併せた補正予算に盛り込まれた贈与非課税枠の拡充、フラット35S金利優遇、省エネポイント制度等の施策は、平成26年第2四半期、第3四半期GDPの中で内需の中心に据えられる住宅投資に回復の兆しが見えなかったことから、景気回復への危機感の反映と考えられます。

住宅が内需の柱であるとの主張は、住団連が予てより発信している内容ですが、地方経済への影響を考えた時、住宅産業の裾野の広さや従事する事業範囲が地域と如何に絡み合っているかは多くの人にもっと理解されるべきでしょう。併せて、人が生活する起点となるのは住まい、「家」であることから

人の生業と住まいの関係は経済の原点と言えます。

少子化に対応すべき事柄に於いても、都市部と地方部の様々な問題が横たわっており、住宅需要や入居形態に影響を及ぼしています。共働きの世帯の増加は、仕事と子育ての両立から居住地域や、住まいの在り方も変わってくるのが予想されます。また、高齢化の進む社会構造が明らかな中で、社会保障費の増大に対応可能な自宅介護のあり方から、二世帯居住やバリアフリー化が予防介護の良い事例を生み出すものと考えます。これらの点からも、住宅のあり方と税の関係はもっと根本から見直しが必要です。住宅取得時の消費税の重さにマイホームの夢をあきらめた人たちに、再度夢を持ってもらう様取り組むことが「住生活基本法」の質の観点、「まち・ひと・しごと創生法」の起点ではないでしょうか。

消費税引き上げが延期されたとは言え、平成28年の10月には住宅における指定日がきます。軽減税率制度検討会が5月22日に3か月ぶりに再開されました。現下の協議に住宅が検討対象品目でないことから、10%引き上げ時の住宅事業のあり方には厳しいものが予想されます。住宅が単なる消費財ではなく、公共財や社会資産としての側面を持つことを発信し続けることは勿論、1年4か月後に迫る住宅の消費税指定日への対策の具体化は並行して要請をして行かなければなりません。今後の協議を経て、9月頃と予想される軽減税率の取りまとめや大綱に、住宅の軽減税率適用がされるよう強く働き掛けて参ります。

軽減税率の導入については、平成29年消費税10%時点からの導入が検討されています。この消費税10%時、住宅においては期限のある短期的施策ではなく、長期に安心できる恒久的な税制の確立が必要な時機にきています。住団連としては、住まいを持つとする若い世代が安心して将来像を描ける住宅の軽減税率の導入に向けた提言活動に加え、地方経済を支える住宅産業に携わる多くの事業者の声を反映させる新たな取り組みを行って参ります。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成27年4月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成27年4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」：281事業所  
「低層賃貸住宅」：142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27年1～3月の受注実績は、平成26年10～12月の実績に比べて総受注棟数プラス24ポイント・総受注金額プラス14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でマイナス基調が続いていたが、総受注棟数・金額ともにプラスに回復という結果となった（前1月度総受注戸数マイナス21・総受注金額マイナス3）。

地域別の総受注棟数は、北海道（マイナス39）以外の東北（プラス4）、関東（プラス36）、中部（プラス22）、近畿（プラス14）、中国・四国（プラス50）、九州（プラス8）の6地域でプラスとなり、全体的な指数としてもプラス回復した。

##### (2) 見通し

平成27年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ総受注棟数プラス20・総受注金額プラス11との見通しである（前1月度総受注棟数プラス28・総受注金額プラス10）。

総受注棟数では、北海道（プラス20）、東北（プラス15）、関東（プラス16）、中部（プラス19）、近畿（プラス27）、中国・四国（プラス30）、九州（プラス22）のすべての地域がプラスとなっており、全体の指数もプラスが継続する見通しである。

#### 2. 一棟当り床面積の動向について

##### (1) 実績

平成27年1～3月の床面積実績はプラス9となった（前1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24%から33%に）が増加し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前21%から18%に）、「変わらず」（前55%から49%）がともに減少と、全体的にプラス基調である。

地域別では、「やや広くなっている・広がっている」の割合は、北海道以外の6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、

北海道、中部、九州の3地域で増加してバラツキも見られるが、全体的にはプラス傾向である。

##### (2) 見通し

平成27年4～6月の見通しは、プラス3である（前1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20%から18%に）が微減、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前9%から11%に）が微増、「変わらない」（前71%から71%に）は横ばいと、現状維持の傾向が見られるが、全体の指数としてはプラス継続する見通しである。

地域別でも、「変わらない」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27年1～3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23%に）が増加、「40%未満」（前61%から55%に）は減少、全体的に増加傾向といえる。

地域別で見ても、「50%以上」は6地域で増加、または横ばいとなっており、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

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期12%から31%）が増加し、「減少」（前期52%から21%）が減少、顧客の動きが大幅に改善している。

地域別でも、北海道以外の地域で、「増加」の割合が「減少」を上回っている。

##### 2) 全体の引き合い件数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期9%から32%）が増加、「減少」（前期46%から18%）は減少と、来場者数と同様に大幅に増加した。

地域別でも、東北、九州以外の地域で、「増加」の割合が「減少」を上回っている。

##### 3) 土地情報取得件数について

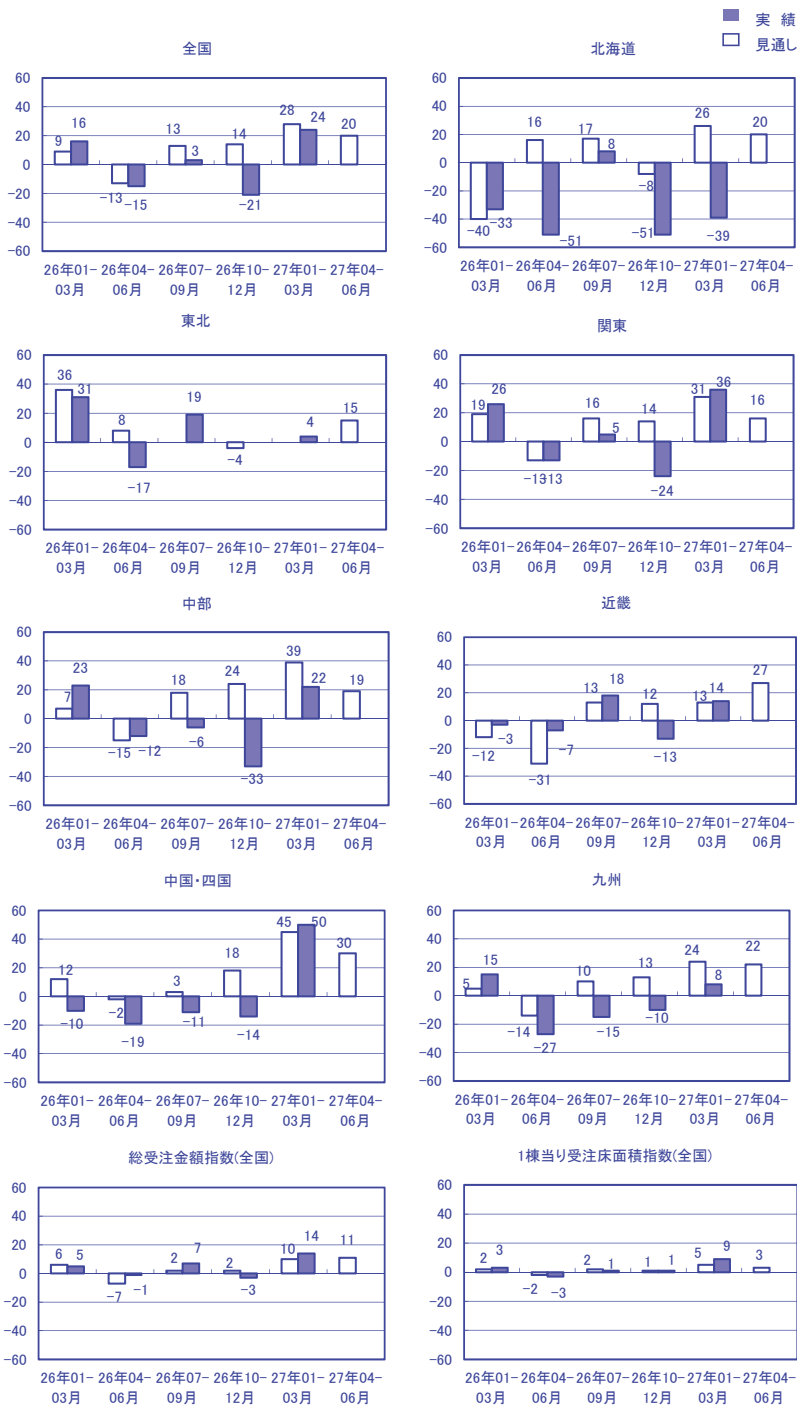
1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期17%から26%）が増え、「減少」（前期23%から14%）が減った、土地情報量は増加傾向が表れてきた。

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

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期6%から30%）が大幅増、「減少」（前期37%から7%）が大幅減、消費者マインドは大幅に改善した。

地域別でも、北海道、東北以外の地域で、「増加」の割合が「減少」を大きく上回っている。



## 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27年1～3月の受注実績は、平成26年10～12月の実績に比べ総受注戸数プラス5ポイント・総受注金額プラス7ポイントと、プラスが継続した（前1月度総受注戸数・総受注金額ともにプラス1）。

総受注戸数の地域別で見ると、東北（マイナス10）、九州（マイナス5）はマイナス、北海道（プラス・マイナス0）、中部（プラス・マイナス0）は横ばい、関東（プラス6）、近畿（プラス19）、中国・四国（プラス17）がプラスと、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27年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ、総受注戸数プラス19・総受注金額プラス16である（前1月度総受注戸数プラス19・総受注金額プラス16）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス・マイナス0）、東北（プラス30）、関東（プラス18）、中部（プラス30）、近畿（プラス12）、中国・四国（プラス4）、九州（プラス28）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。

### 2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成27年1～3月の実績はプラス6で、プラスが継続した（前1月度プラス9）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前24%から25%）が微増、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前13%から13%）は横ばい、「変わらない」（前63%から62%）は微減、全体の指数としてはプラスが継続している。

地域別では、「変わらない」の割合が、近畿、九州以外の5地域で増加しており横ばい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 27 年 4 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 28% から 32% に）、「普通」（前 47% から 55% に）が増え、「やや弱い・弱い」（前 25% から 13% に）が減少、経営者のマインドは強含みの傾向が見られる。

地域別では、「やや弱い・弱い」の割合がすべての地域で減少しており、全国の傾向を表している。

機関の融資姿勢は積極的な傾向が継続している。

地域別では、北海道以外の地域で「増加」の割合が「減少」を大きく上回っている。

### 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

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「増加」（前期 20% から 27%）が増え、「減少」（前期 23% から 13%）が減少、顧客の動きが若干活発になってきた。

地域別では、すべての地域で「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。

#### 2) 全体の引き合い件数

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「増加」（前期 23% から 23%）は横ばいだが、「減少」（前期 26% から 9%）が大幅減少と若干、改善傾向が表れている。

地域別では、来場者数と同じくすべての地域で「横ばい」の割合が過半数以上を占めている。

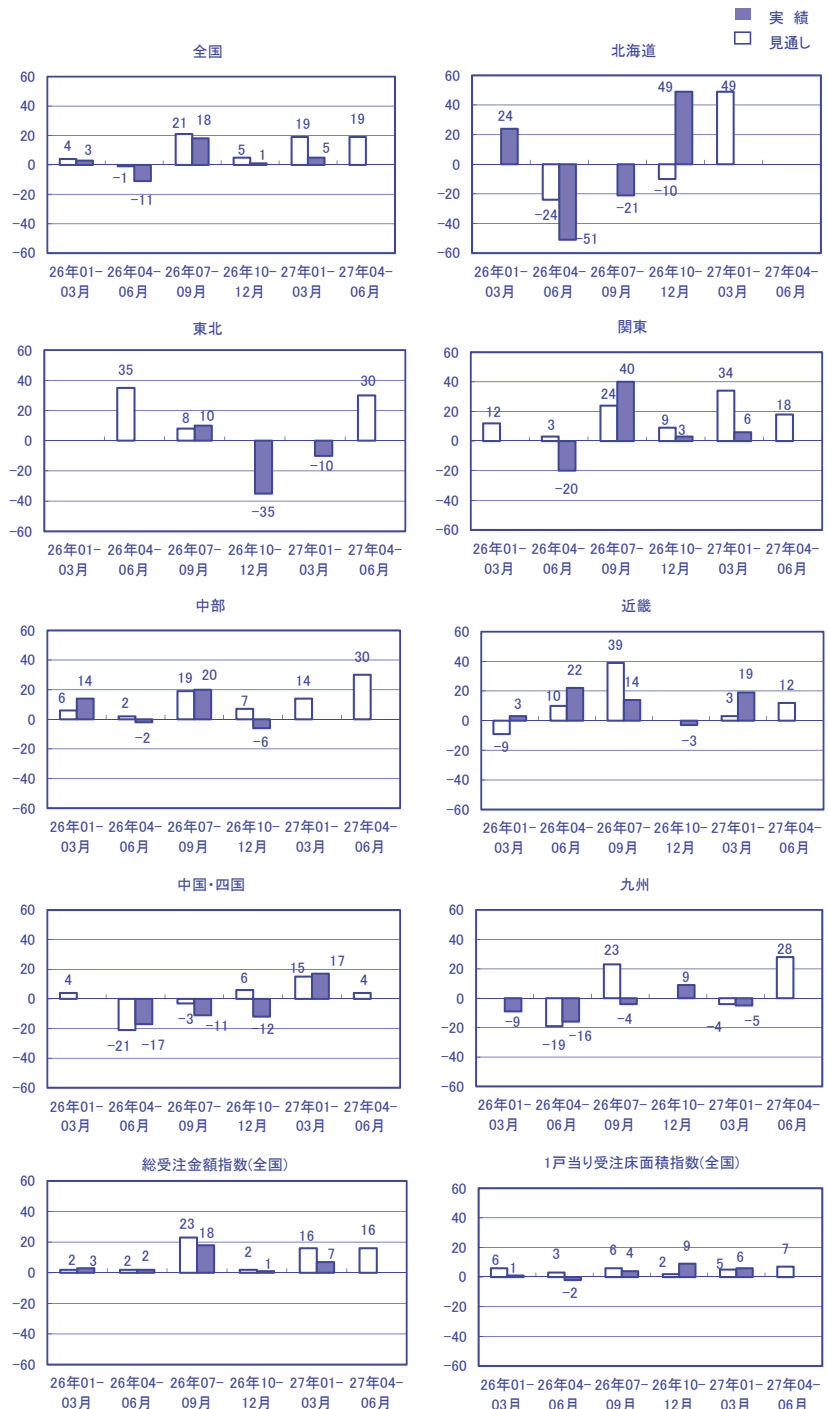
#### 3) 賃貸住宅市場の空室率

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「減少」（前期 7% から 20%）が大幅に増え、「増加」（前期 25% から 9%）が大幅減少、空室率は減少傾向に転じた。

地域別では、北海道、中国・四国を除く地域で、「減少」の割合が「増加」を上回っている。

#### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「横ばい」（前期 53% から 53%）は変わらず、「増加」（前期 40% から 43%）が微増、「減少」（前期 7% から 4%）が減少と、金融



## ◇「建設廃棄物の適正処理に係る講習会」開催のお知らせ

住団連は、平成27年度も建設マニフェスト販売センターとの共催で、低層住宅建設向けの廃棄物適正処理に係る講習会を下記の内容で全国11地区にて開催いたします。

なお、本講習は、CPDS（継続的専門能力啓発システム）認定講習3ユニットです。

是非ご参加下さいませよう、ご案内いたします。

記

### 【内容】

#### 〔第1部〕建設廃棄物の適正処理について（その1）

- ・建設業と環境問題、環境関連法について、廃棄物処理法の概要、排出事業者に関連する主な項目について、処理基準他、不法投棄の事例その1
- 建設廃棄物の適正処理について（その2）

- ・処理委託契約、マニフェストによる管理、不法投棄の事例その2

#### 〔第2部〕石綿含有建材の適正処理

- ・法規制の概要、解体・改修工事での対応等について
- ・大気汚染防止法の改正について

#### 【参加費】

無料

#### 【申し込み方法】

下記住団連HPより参加申込書をダウンロードして頂いて、締め切り日までにお申し込みください。

<http://www.judanren.or.jp/>

#### 【問い合わせ先】

（一社）住宅生産団体連合会 担当：柳（ヤナギ）  
〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地  
六番町SKビル2階  
TEL：03-5275-7251

### 平成27年度 住団連 建設廃棄物 適正処理 講習会

No.	開催地	開催日	会場	住所/TEL	定員	申込開始	締切日
①	東京都	6/15 (月) 13:15 ~ 16:30	AP 浜松町 「D + E + F」	〒105-0011 東京都港区芝公園2-4-1 芝パークビルB館 地下1階 TEL 03-5405-6109	180	H27年 4月15日	H27年 6月5日
②	神奈川県	6/19 (金) 13:15 ~ 16:30	AP 横浜駅西口 「D + E」	〒220-0004 横浜市西区北幸2-6-1 横浜APビル 4階 TEL 045-411-5109	140		6月9日
③	埼玉県	6/26 (金) 13:15 ~ 16:30	ホテル プリランテ武蔵野 「サファイア」	〒330-0081 埼玉県さいたま市中央区新都心2-2 TEL 048-601-5555	100		6月15日
④	茨城県	7/10 (金) 13:15 ~ 16:30	ホテル テラス ザ ガーデン水戸 「シルバースクリーン」	〒310-0015 茨城県水戸市宮町1-7 (水戸駅直結) TEL 029-300-1515	100		6月9日
⑤	千葉県	7/17 (金) 13:15 ~ 16:30	TKP ガーデンシティ千葉 3F 「ファンタジア」	〒260-0025 千葉県千葉市中央区問屋町1-45 カンデオホテルズ千葉 3階 TEL 043-302-1721	100		7月3日
⑥	大阪府	7/30 (木) 13:15 ~ 16:30	毎日新聞ビル 「オーバルホール」	〒530-8251 大阪府北区梅田3-4-5 毎日新聞ビル「オーバルホール」 TEL 06-6346-8351	150		7月17日
⑦	愛知県	7/31 (金) 13:15 ~ 16:30	AP 名古屋・名駅 「B + C + D」	〒450-0002 名古屋市中村区名駅4-10-25 名駅IMAIビル 8階 TEL 052-561-1109	150		7月17日
⑧	新潟県	10/9 (金) 13:15 ~ 16:30	白山会館 「太平・明浄」	〒951-8132 新潟市中央区一番堀通町1-1 TEL 025-228-2977	80		10月2日
⑨	広島県	10/23 (金) 13:15 ~ 16:30	ホテル広島ガーデンパレス 2階 「白鳥」	〒732-0052 広島市東区光町1-15-21 TEL 082-262-1122	100		10月14日
⑩	宮城県	11/6 (金) 13:15 ~ 16:30	TKP 仙台カンファレンスセンター 「ホール2B」	〒980-0013 仙台市青葉区花京院1-2-3 ソララガーデン・オフィス 2階 TEL 022-217-7126	100		10月26日
⑪	熊本県	12/4 (金) 13:15 ~ 16:30	リバーサイドホテル 「リバーホール」	〒860-0012 熊本市紺屋今町4-12 TEL 096-355-3110	80		11月27日

## <委員会活動 (4/16 ~ 5/15) >

○環境管理分科会 (4/21) 10:00 ~ 12:00

- ・日本経団連 低炭素社会実行計画ワーキング・グループ (2015年3月3日)、低炭素社会実行計画ワーキング・グループ (2015年3月10日)、環境安全委員会 地球環境部会 (2015年3月18日)、環境安全委員会 (2015年3月25日)、

- ダボナー・ピスク シンジェンタ最高執行責任者 (COO) との懇談会 (4月17日) について
- ・国土交通省、経済産業省 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案について
- ・環境省 2013年度 (平成25年度) の温室効果ガス排出量 (確報値) について

- 住宅性能向上委員会 (4/22) 13:30 ~ 15:30
  - ・住宅性能向上委員会、審議・承認及び確認事項について
  - ① 平成 27 年度委員会事業活動 (SWG 活動) について
  - ・住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
    - ① 被災地関連調査のご依頼について
    - ② 建築物省エネ法について・直近の住宅政策について
  - ・各種委員会内容の報告確認
    - ① 第 11 回及び 12 回省エネ小委員会について 他
  - ・住宅の一次エネルギー消費量表示方法推進について
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (4/22) 15:30 ~ 16:30
  - ・既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する課題の検討
  - ・省エネルギー基準に関する申請等を円滑に行うための意見について
- 基礎・地盤技術検討 WG (4/23) 13:00 ~ 17:00
  - ・液状化手引き内容の最終チェックの実施
  - ・建築学会発表原稿の確認
  - ・2015 年度活動計画の確認
  - ・各委員報告
- 住宅産業のあるべき姿検討 WG (4/27) 09:30 ~ 12:00
  - ・平成 27 年 4 月 21 日 (火) に開催された社会資本整備審議会住宅・宅地分科会の概要説明
  - ・事前アンケート結果の報告 (事務局より) : 67 項目のテーマ
  - ・本 WG を 3 つの SWG に分ける。
    - ① 「家・まち」SWG
    - ② 「住宅ストック」SWG
    - ③ 「新築」SWG
  - ・次回会議までに各 SWG にて、テーマの確認、整理、洗い出し (絞り込み) を行い、あるべき姿、成果物、指標等についてまとめる。
  - ・次回会議日程 平成 27 年 5 月 11 日 (月) 10:00 - 12:00
- リフォーム安全施工基準改定 WG (4/28) 15:00 ~ 17:00
  - ・第 1 回 WG での検討を反映させた基準案について
- 建築規制合理化委員会 WG (4/28) 15:00 ~ 17:00
  - ・増改築の手引き改訂サブワーキングの設置について
  - ・SWG の活動について協議
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (5/8) 16:00 ~ 17:30
  - ・小冊子「省エネ住宅のススメ」改定版検討について
  - ・省エネ適合義務化を見据えた対応についてのヒヤリング内容について
- 住宅産業のあるべき姿検討 WG (5/11) 10:00 ~ 12:00
  - ・第 1 回会議議事メモ及び SWG チーム編成表確認
  - ・各 SWG からの報告及び検討の方向性の確認
  - ・今後の進め方について
  - ・次回会議日程 平成 27 年 6 月 5 日 (金) 10:00 - 12:00
- 住宅税制・金融委員会 (5/12) 10:00 ~ 12:00
  - ・新規要望事項の検討について
  - ・賃貸住宅の固定資産税の軽減措置について
  - ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却について
  - ・リフォーム税制の固定資産税の軽減措置について
  - ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の特例について
  - ・新築住宅の取得日に係る特例及び住宅用地の期間要件の緩和について
- 消費税 WG (5/12) 12:30 ~ 14:30
  - ・消費税 WG の新体制について
  - ・消費税 WG の活動計画について
  - ・制度 SWG, 活動 SWG の立上げについて
  - ・その他
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (5/13) 10:00 ~ 12:00
  - ・既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する課題の検討
  - ・省エネルギー基準に関する申請等を円滑に行うための意見について
  - ・その他 「液状化に関する参考情報の提供」手引き説明会について
- 基礎・地盤技術検討 WG (5/14) 13:00 ~ 17:00
  - ・液状化手引き説明会用 ppt の確認
  - ・役割分担決定
  - ・受講申込状況確認と PR について
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (5/14) 16:00 ~ 17:30
  - ・省エネ適合義務化を見据えた対応についてのヒヤリング (福井 PCA 株式会社・株式会社 K-engine)
- 産業廃棄物分科会 (5/15) 15:30 ~ 17:30
  - ・産業廃棄物分科会 主査の互選について
  - ・公益財団法人 日本産業廃棄物処理振興センター 電子マニフェスト事業 中期計画について
  - ・平成 27 年度 適正処理講習会の開催について
  - ・平成 27 年度 適正処理 講習会 テキスト (案) について
  - ・(一社) 東京都産業廃棄物協会の適正処理啓発活動について
- 広報連絡会 (5/15) 15:30 ~ 17:30
  - ・10 団体の広報誌の発表
  - ・情報交換
- 住宅性能向上委員会 SWG 2 (5/15) 15:30 ~ 17:30
  - ・省エネ適合義務化を見据えた対応についてのヒヤリング (旭ファイバーグラス株式会社)