

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年3月号 Vol.268



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>

## 「消費税と住宅」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 花沢 仁

[(一社)全国住宅産業協会 常務理事]

昨年6月に理事に就任いたしました一般社団法人 全国住宅産業協会(全住協)の花沢です。微力ではございますが、住宅・不動産業界の発展のため力を尽くす所存です。



全住協は平成25年に設立いたしました。その過程を辿ると、それぞれ30年以上の歴史を持った日本ハウスビルダー協会、住宅産業開発協会、日本住宅地経営協会、全国住宅建設産業協会連合会が順次統合し、現在に至りました。こうした経緯もあり、会員構成は多岐にわたり、マンション・戸建住宅の建設・分譲、仲介、ビル事業、宅地造成、賃貸管理、再開発など幅広い事業を行っています。また、これらに付随する建築設計、性能評価、地盤調査、金融、設備機器などの専門会社もあり、住宅・不動産に関連するほぼ全ての領域を網羅しています。

会員の特徴の一つにそのほとんどが自らが会社を創業したか、2代目として会社を受け継いだオーナー会社であることを挙げるができます。私自身、父親から会社を受け継いで25年になりますが、業界団体の活動の中で多くのことを学びました。個々の会社は大きな組織が持つ総合力はありませんが、それぞれの会社の経営者は、常に新しい情報を求め、的確に分析し、事業を推進するパワーを持っています。大企業にはない、地域に根差した機動力や形式に捉われない柔軟性は、消費者の細かな要求に対応するためには不可欠です。そのため外に向けたアンテナを張り、独自のネットワークを構築しています。更にそのネットワークを地方

や異業種に繋げ、消費者が求める住宅の供給に努めています。

さて、住宅に係る消費税問題については、今以上負担を増やさないことが必要であるとの観点から、軽減税率を適用するよう業界が一丸となって要望活動を展開しましたが、飲食料品と新聞に限定されました。消費税率10%引上げに伴う反動減対策として、既に措置されている住宅ローン減税に加え、すまい給付金、贈与税非課税枠の拡充等が用意されておりますが、果たしてこれらの措置で十分なのか懸念されるどころです。関係者の尽力により平成28年度の税制改正大綱の中で今後の住宅着工の動向等を踏まえ、必要な対応を検討する。今後とも住宅市場の動向を幅広い観点から注視すると明記され、適時適切に政策効果が十分発揮される具体的な施策の発動が期待されます。

住宅は、長期にわたり使用される個人資産であると同時に社会的資産であり、単なる消費財と異なり、また住宅価格は極めて高額です。今後、社会保障費の増加とともに消費税率の更なる引上げは避けられません。諸外国の主要な先進国では、住宅には食料品と同様に何らかの配慮がなされております。何故配慮が必要なのでしょう。

イギリスの名宰相チャーチルは、「われわれは自分たちの建物をつくりあげる。すると今度は、われわれがつくった建物がわれわれをつくりあげる」と力説しました。何にもまして住宅を確保することは、生活の基盤であり、豊かな人間の営みをつくりだし、延いては活力ある国づくりにつながるの考えがあったのだと思います。改めて、住宅政策の根幹にある思想を学ぶことが肝要と思われます。中長期的には、消費税率の引上げに伴う現在の限定的な対応措置ではなく、消費者にわかり易い恒久的な負担軽減措置の確立と住宅取得に係る諸課税の抜本的な見直しが必要です。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成 28 年 1 月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成 28 年 1 月
- 調査対象 会員会社の支店、営業所、展示場等の責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」 : 369 事業所  
「低層賃貸住宅」 : 129 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 10～12 月の受注実績は、平成 27 年 7～9 月の実績に比べて総受注棟数マイナス 24 ポイント・総受注金額プラス・マイナス 0 ポイントの結果となった。前期との比較では、総受注棟数は 2 四半期ぶりにマイナスに転じ、受注金額もプラス・マイナス 0 と後退した。(前 10 月度 総受注棟数プラス 3・総受注金額 プラス 5)。地域別の総受注棟数は、中部 (マイナス 54) をはじめ関東 (マイナス 23)、九州 (マイナス 19)、近畿 (マイナス 12) と 4 地域で二ケタ台のマイナスを記録し、その他の地域でも東北 (マイナス 8)、北海道、中国・四国 (プラス・マイナス 0) と前四半期に比べて「良かった」地域はなかった。

##### (2) 見通し

平成 28 年 1～3 月の全国の見通しは、10～12 月の実績に比べ総受注棟数プラス 29・総受注金額プラス 15 と大幅プラスの予測である (前 10 月度は総受注棟数プラス 12・総受注金額プラス 6)。地域別の総受注棟数見通しは、九州 (プラス 42) をはじめとして関東 (プラス 35)、中・四国 (プラス 32)、中部 (プラス 27)、北海道 (プラス 23)、東北 (プラス 18)、近畿 (プラス 15) とすべての地域で大幅なプラス予測となった。ただし前四半期は、プラスの見通しが、棟数はマイナス、金額はプラス・マイナス 0 の実績であり、この四半期も楽観視はできない。

#### 2. 一棟当り床面積の動向について

##### (1) 実績

平成 27 年 10～12 月の全国の床面積指数はプラス 1 となった (前 10 月度プラス 1)。全国では、「やや広がっている・広がっている」(前 22%から 23%) が微増、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前 22%から 22%) が横ばい、「変わらず」(前 55%から 55%) が横ばいと、全体的には横ばいが継続している。地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合は、関東、東北、近畿・北海道の 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、北海道、中部、九州、関東の 4 地域で増加しており、地域によりばらつきが見られるが全国的な傾向としては横ばいとなっ

た。

##### (2) 見通し

平成 28 年 1～3 月の見通しは、プラス 9 となった (前 10 月度プラス 4)。全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」(前 16%から 22%に) が増え、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」(前 11%から 9%)、「変わらない」(前 72%から 69%) がともに減り、全体的には増床傾向との見通しである。地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、地域によりばらつきがみられるが「狭くなりそう・やや狭くなりそう」が近畿以外のすべての地域で減少し全国と同様に、増床傾向を表している。

#### 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 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 24%から 21%に) は減少、「40%未満」(前 53%から 57%に) 増加しており全体的には減少傾向といえる。地域別で見ても、「40%未満」は各地域でばらつきがあるが、「50%以上」が増加したのは近畿と北海道の 2 地域のみで全体と同様に減少傾向となった。

#### 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 26%から 14%) が減少し、「減少」(前 29%から 46%) が増加、という結果となった。同時期に行った『経営社の住宅景況感調査の対前年同期比では、来場数 回復の声も聞かれたが、前 10 月度との比較では減少している。

##### (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 24%から 40%) が増加し、「増加」(前 21%から 10%) は減少と、来場者数と同様に減少した。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

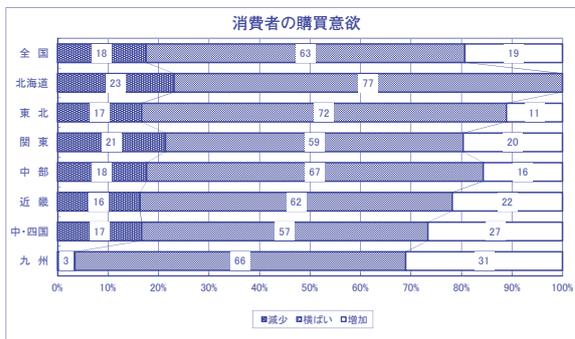
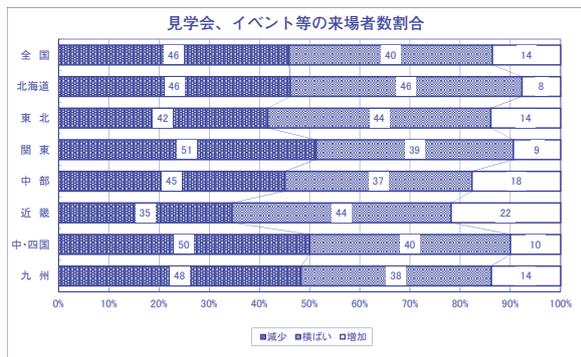
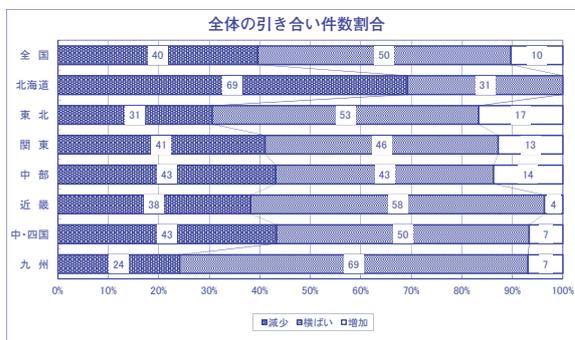
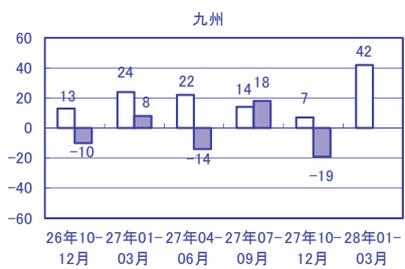
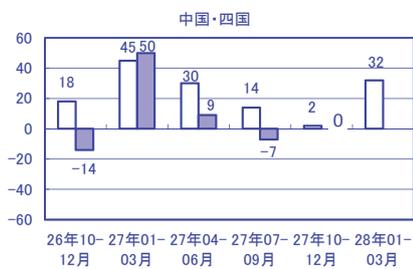
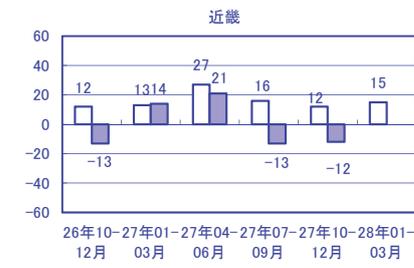
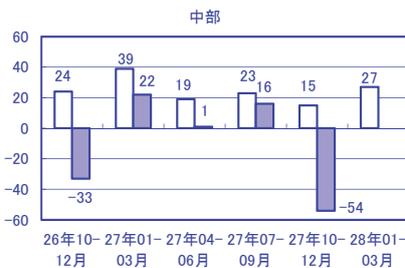
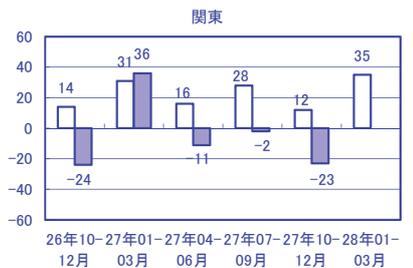
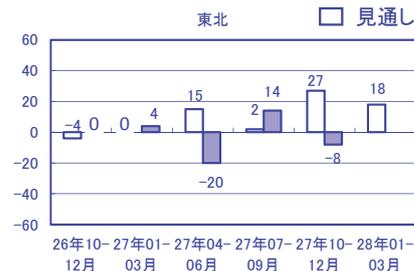
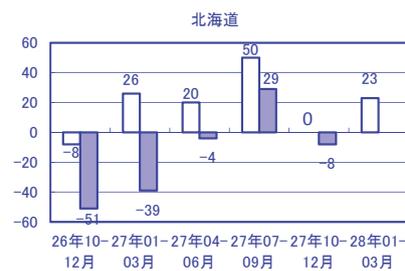
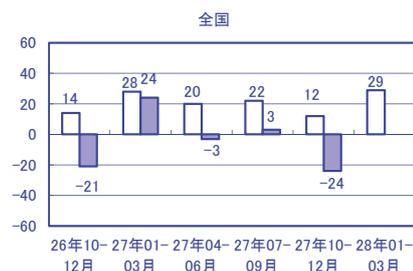
10～12 月は 7～9 月に比べて全国では、「増加」(前 22%から 17%) が減少、「減少」(前 23%から 25%) が微増で、土地の情報量は、減少傾向である。地域別でも、「増加」が減少している地域が目立った。

##### (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 23%から 19%) が減少し、「減少」(前 13%から 18%) が増加、消費者マインドは 10 月度に比べて下降している。地域別でも、ほとんどの地域で、「増加」の割合が減少し「減少」の割合が増加している。

## 戸建注文住宅受注棟数指数

■ 実績  
□ 見通し



## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比総受注戸数・金額

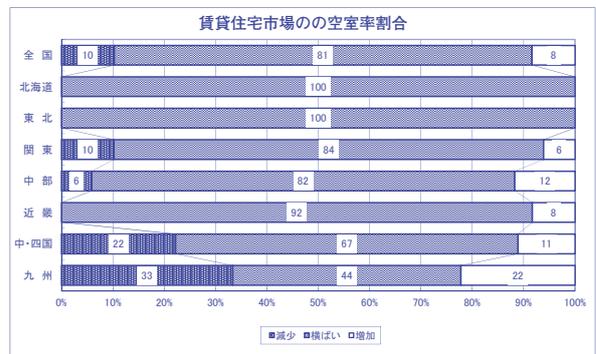
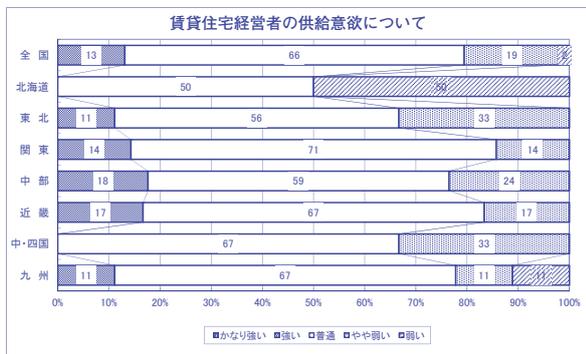
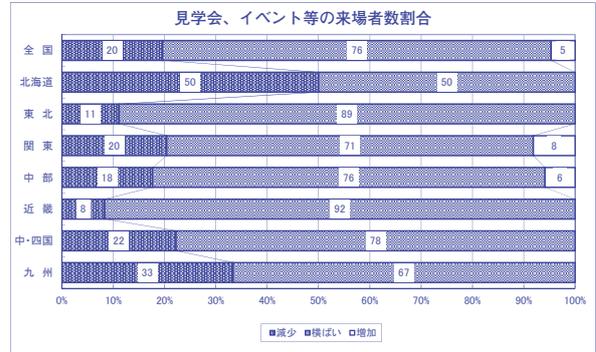
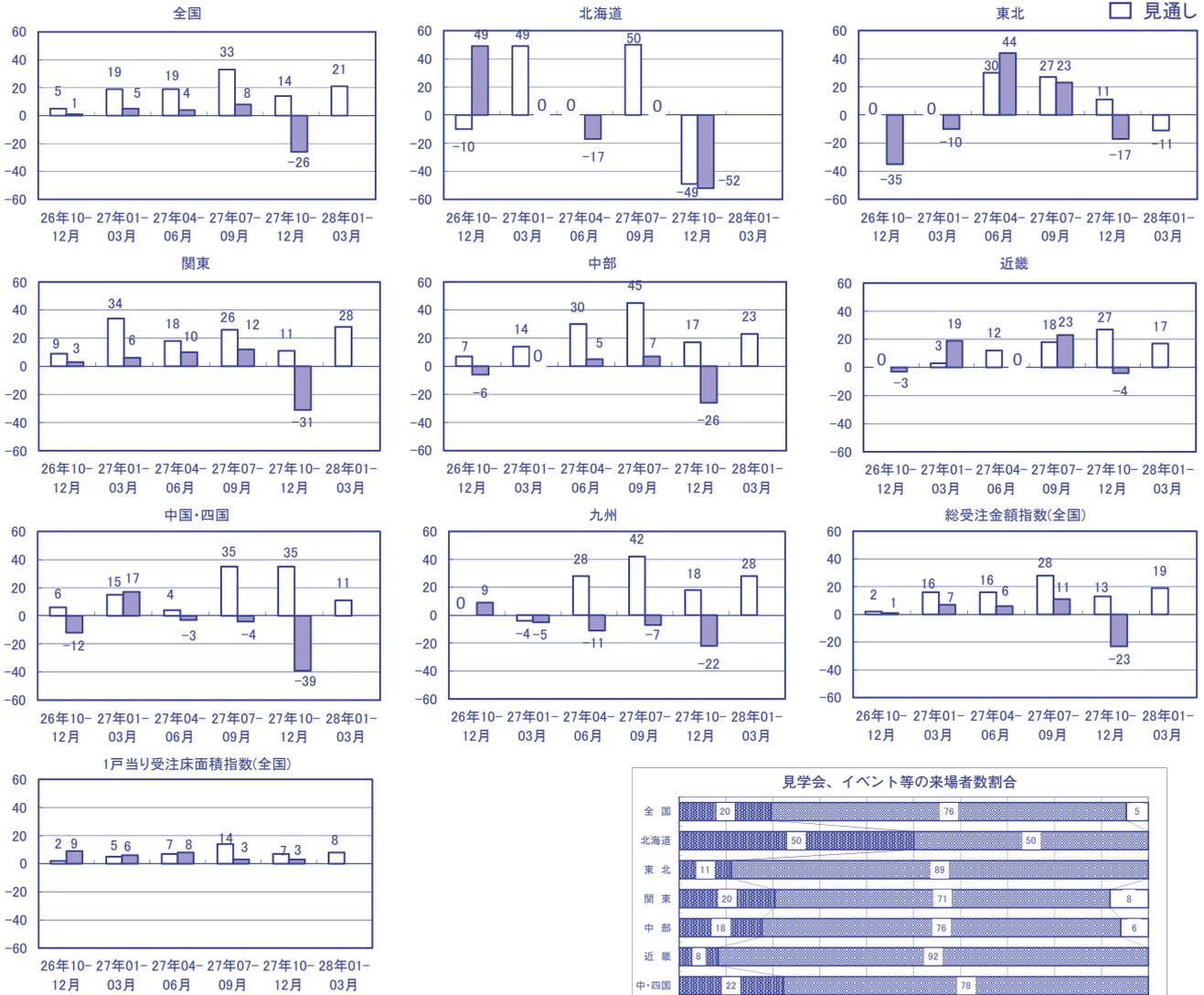
#### (1) 実績

平成27年10～12月の受注実績は、平成27年7～9月の実績に比べ総受注戸数マイナス26ポイント・総受注金額マイナス23ポイント（前10月度 総受注戸数プラス8ポイント・総受注金額プラ

ス11ポイントと、総受注戸数は6四半期ぶりにマイナスに転じ、総受注金額は、8四半期ぶりにマイナスに転じた。総受注戸数を地域別で見ると、北海道（マイナス52）、中・四国（マイナス39）、関東（マイナス31）、中部（マイナス26）、九州（マイナス22）、東北（マイナス17）、近畿（マイナス4）とすべての地域でマイナスとなり全体の指数も

## 低層賃貸住宅受注戸数指数

■ 実績  
□ 見通し



大幅なマイナスという結果になった。

### (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21・総受注金額プラス19である（前10月度総受注戸数プラス14・

総受注金額プラス13）。地域別の総受注戸数は、東北（マイナス11）、北海道（プラス・マイナス0）、中・四国（プラス11）、近畿（プラス17）、中部（プラス23）、関東、九州（プラス28）と東北以外のすべての地域で、0以上との判断で、全体の指数は受注戸数、金額ともプラス転換の見通しである。

## 2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成27年10～12月の実績はプラス3で、プラスが継続する形となった（前プラス3）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前21%から21%）が横ばい、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前15%から13%）は減少、「変わらない」（前64%から66%）が微増となった。地域別では、「やや広がっている・広がっている」中・四国の割合は減少したが高い数値を維持し（前46%から33%）、近畿、関東は増加。「やや狭くなっている、狭くなっている」の割合は、近畿、中・四国で減少したがそれ以外の地域でほぼ横ばいであった。

## 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、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「やや弱い・弱い」（前23%から21%）が減少したが、「かなり強い・強い」（前19%から13%）も減少し、「普通」（前57%から66%）が増加した。経営者のマインドに力強さは感じられない。地域別でも、「かなり強い・強い」の割合が近畿以外のすべての地域で横ばいから減少傾向となった。

## 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

10～12月は7～9月に比べて全国の、イベント来場者数は「増加」（前期16%から5%）が減少し、「減少」（前18%から20%）が増え、顧客の動きは下降気味である。地域別でも、北海道、東北以外のすべての地域で「増加」が減少し「減少」も東北、北海道以外の地域で、横ばいから増加を示し、来場者は減少している。

### （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、「増加」（前13%から10%）が減少し、「減少」（前20%から28%）が増加、来場者数と同様に減少傾向が表れている。

地域別では、関東のみで「増加」の割合が増えたが、その他のすべての地域で減少した。

### （3）賃貸住宅市場の空室率

10～12月は7～9月に比べて全国では、賃貸住宅の空室率は「横ばい」（前82%から81%）が継続し、「増加」（前11%から8%）が減少、「減少」（7%から10%）が増加したため、減少傾向が継続している。地域別では、「減少」が九州、中・四国、中部で増加し、増加が、中・四国、近畿、東北で減少した。

### （4）金融機関の融資姿勢（積極性）

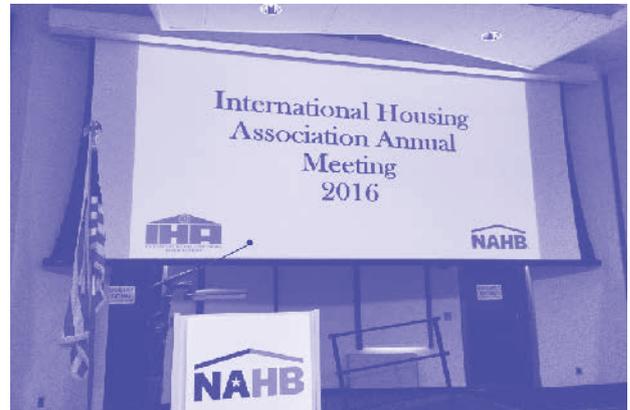
10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」（前28%から36%）が増加し、「減少」（前7%から4%）が減少と金融機関の融資姿勢は、積極的な傾向が見られる。

地域別では、融資姿勢「減少」の増加は、中・四国と北海道の2地域でその他の地域は、横ばいから減少との回答であった。「増加」は九州、関東、中・四国の伸びが大きかった。

## ◇「IHA2016 年次総会参加報告」

（2月17日～19日）

参加国：米国、カナダ、オーストラリア、ノルウェー、韓国、メキシコ、ナイジェリア、ペルー、南アフリカ、イギリス、ブラジル、フランス、日本 計13ヶ国



各国の住宅市場の現状報告、世界住宅経済、製品偽造や非適合、アフォーダブル住宅などについて活発な議論が交わされました。

日本からのプレゼンテーションとして、「住宅のエネルギー効率化」について発表しました。

最終日に能勢団長がIHA 2017 中間総会（11月9日～10日：東京）への参加誘致のための紹介プレゼンテーションを実施しました。

また、IHA事務局より、日本はアジア地域の代表国として、各国へのIHA参加誘致の協力を求められました。

他国の出席者の半数以上は、統計や政策提言を本業としている専門職で、その他、政府系職員、団体職員、弁護士などの有資格者が出席していました。今後、日本が参加を継続するのであれば、専門家による支援など、適切な体制づくりが必要になると思われます。



## <委員会活動 (1/16 ~ 2/15)>

### [運営委員会]

●第 246 回運営委員会 (2/9 12:00 ~ 13:30)

#### ◎審議事項

- ・平成 28 年度特別会費 (分担案) に関する件

#### ◎報告事項

- ・第 27 回住生活月間中央イベント実施報告書について
- ・2016NAHB 国際住宅展視察ツアー終了の報告について
- ・2017IHA 中間総会について

### [政策委員会]

●住宅産業のあるべき姿検討 WG 会議

(1/29 13:00 ~ 14:30)

◎住生活基本計画 (全国計画) 案について

- ・第 45 回住宅地分科会での基本計画案について
- ・事前打ち合わせの矢野委員長からのコメントについて

### [専門委員会]

●工事 CS・労務安全管理分科会

(1/20 15:00 ~ 17:00)

- ・建設技能者の経験が蓄積されるシステムの構築に向けた官民コンソーシアム作業グループ第 3 回について
- ・平成 27 年の低層住宅 労働災害発生状況調査の実施について
- ・平成 28 年度 工事 CS・労務安全管理分科会 事業予算について
- ・脚立足場とローリングタワーの安全普及啓発 DVD の制作について
- ・国土交通省土地・建設産業局 建設業における女性の活躍推進に関する取組実態調査結果について
- ・厚生労働省労働基準局 事務連絡「労働安全衛生法に基づく規格を具備しないパイプサポートについて」について

●産業廃棄物分科会 (2/12 15:00 ~ 17:00)

- ・平成 28 年度 産業廃棄物分科会 事業計画について
- ・国土交通 設副産物物流のモニタリング検討ワーキング H27 年度 第 1 回 WG について
- ・リフラクトリーセラミックファイバー関連 厚生労働省化学物質対策課からの返答について
- ・平成 28 年度 適正処理 講習会 開催案について
- ・建設マニフェスト販売センター 第 53 回 幹事会について

- ・神戸会場 適正処理 講習会 アンケート結果について

- ・環境省ならびに経済産業省 太陽光発電設備の撤去・リユース・リサイクルに係るガイドライン作成分科会 第 2 回 分科会

●住宅性能向上委員会 WG (1/26 13:30 ~ 15:30)

◎住宅政策の動向について

- ・H27 年度補正予算・H28 年度本予算の内容について他

◎平成 27 年度 SWG 活動の推進

○H27 年度活動状況全体報告

○SWG1 及び SWG2 活動状況報告

- ・建築物省エネ法、H25 基準に関する質問・要望
- ・中小工務店にとって使いやすい仕様規定案の策定検討について他

- ・平成 27 年度第 5 回住宅性能向上委員会 WG 議事メモ (案)

◎省エネラベリングシンポジウム開催案内及び普及推進についての意見交換

◎その他委員会等連絡確認事項

●まちなみ環境委員会 (まちな・み力創出研究会)

(2/1 15:10 ~ 17:10)

- ・サブワーキンググループ 1 「色彩と住宅地の景観」、同 2 「まちの個性の定量化」の各リーダーより、現在の活動の進捗状況ならびに今後の計画を報告

- ・上記報告に対し、委員と渡先生を交えたディスカッションを行い、今後の方向性を一部修正

●基礎・地盤技術検討 WG (2/5 13:30 ~ 17:00)

- ・基礎ぐい工事に関する工事監理ガイドライン案について意見交換

- ・液化化情報提供に関するアンケート実施状況について

- ・各委員報告

●住宅税制・金融委員会 (2/9 9:30 ~ 11:00)

- ・消費税率 10% 引上げ後の落込み対策について

- ・平成 29 年度税制改正要望に向けて

- ・その他

●住宅性能向上委員会 SWG1 (2/9 13:30 ~ 14:30)

◎以下エネルギー関連の委員会等の今後の対応について

- ・第 1 回エネルギーリソース・アグリゲーション・ビジネス検討会

- ・第 4 回 HEMS 専門委員会

●住宅性能向上委員会 SWG2 (2/12 13:30 ~ 14:30)

◎中小工務店にとって使いやすい仕様規定案の策定検討について