

テーマ：2段階の消費増税が決まる。早めの対策が不可欠

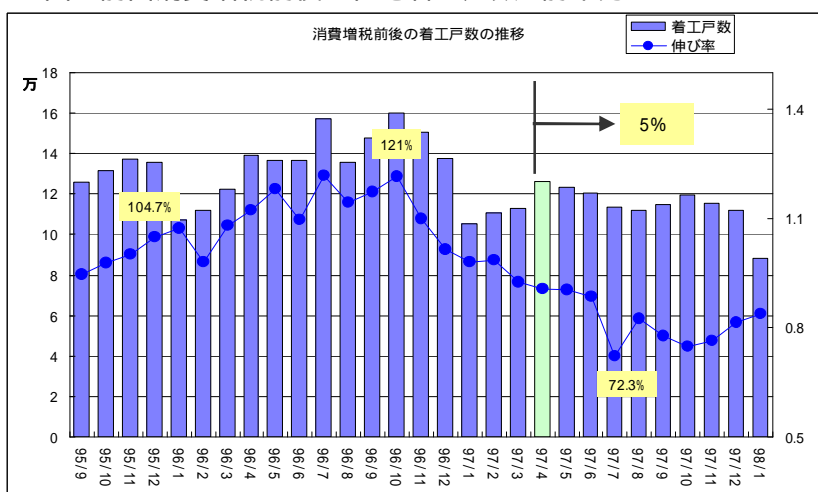
6月26日に衆院本会議で消費増税法案が可決し、2014年4月から8%、2015年10月から10%への消費税率アップがほぼ決まった。足元の景気は緩やかに回復基調にあり、住宅会社の受注動向も堅調である。今後、駆け込み需要が加速することが予想される。政府においては、増税後の住宅需要の急激な落ち込みを軽減するよう種々の政策が検討されている模様ではあるが、いずれにせよ、早めの対策を考えたい。

1. 2段階増税で駆け込み需要は早まる。

前回消費税が3%から5%にアップした経過を見ると、94年に村山内閣で法案成立し、97年4月から施行されている。その間95年1月に阪神大震災が発生したこともあるが、住宅着工は、96年度は駆け込み需要を中心に148.5万戸から163.0万戸と15万戸増えた。しかし、97年度は反動減で30万戸落ち込み134万戸に激減している。

消費増税前後の住宅着工戸数の前年比動向を振りかえると、施行15ヶ月前の95年12月に前年比100%を超え、96年10月に前年比121%のピークになっている。(図1.)

図1. 前回消費増税前後の住宅着工戸数と前年比



これは着工ベースであり、受注ベースでは1年半前から駆け込み需要が始まっていると考えられる。

この経過を今回の日程にあてはめると、2012年10月からお客さまは動きだすと推測されるが、今回は2015年10月に10%への増税も控えており、より早い時期から駆け込み需要の動きが顕在化してくると考えられる。

また、ピークとなった96年10月以降に急速に着工は減少し、施行後3ヵ月目の97年7月には前年比72.3%まで落ち込んでいる。96年10月以降に減少に転じているのは、建築請負契約の場合の新しい税率の適用指定日が10月1日と半年間早くなっていたことが要因として推測される。

今回も、住宅各社は、既に住宅展示場などでの説明において「旧税率が適用されるのは10月1日の前日まで」として早めの計画を促している。指定日の10月1日以前に契約すれば、4月以降に引渡しても旧税率が適用される。

2013年							2014年						
6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月		
			契約	工事期間					引渡し				5%適用
			契約	工事期間						引渡し			5%適用
				契約	工事期間						引渡し		8%適用

工事請負契約等に係わる消費税の経過措置(附則第3条～第14条、第17条関係)

これは、納税者への周知や負担等による税率引上げに伴う混乱を調整するため、「経過措置」として別段の定めが規定されている。

建物の建築の場合、「指定日」と呼ばれる基準日が設けられ、その日を境に税率が異なる。

2013年10月1日(「指定日」)前に締結した請負契約等について施行日以後に資産の譲渡等が行われる場合には、改正前の税率(5%)が適用される。

なお、2015年10月1日の消費税率10%へ引上げに係る指定日は2015年4月1日となる。

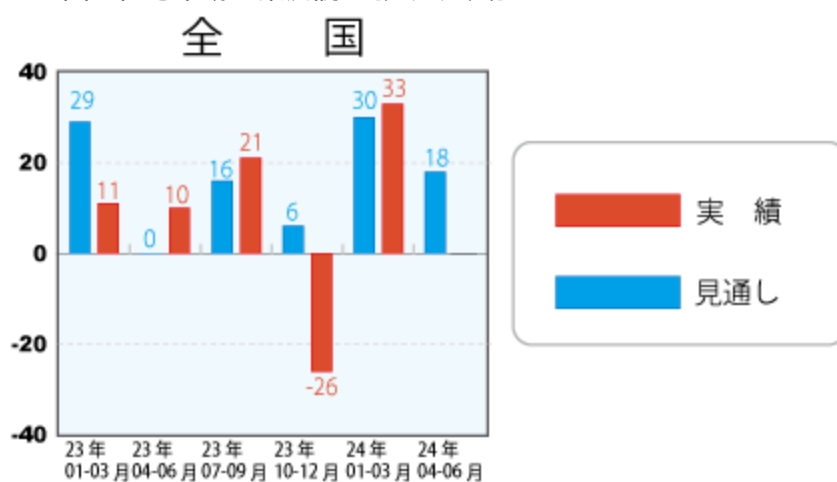
但し、分譲住宅などの売買契約の場合は、引渡し日によって新しい税率が適用される。

2. 建築予定者の動きが活発化

主要な大手住宅会社で構成される(社)住宅生産団体連合会は、会員各社の支店・営業所・展示場などの営業責任者を対象に、3ヶ月毎に実績及び見通しについての住宅市場の業況感アンケートを実施している。最新の4月の調査結果を見ると、戸建注文住宅市場は、1月～3月の実績は33ポイントプラス、前回見通しを上回った。また、4月～6月の見通しも18ポイントプラスと全国、全地域でプラスになっている。(図2.)また、お客さまの動き、引き合い件数、イベント来場者、購買意欲のいずれも、「増加」が「減少」を大きく上回っており、活発化していることが伺える結果になっている。

詳細は、<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/index.html>

図2.住宅市場の業況調査[戸建注文]



直近の住宅着工戸数を見ても、2012年4月は、前年比プラス10.3%、持家注文プラス2.5%、分譲住宅プラス13.0%と好調を維持している。

この背景には、東北の復興需要が本格化したこともあるが、様々な住宅支援策の期限が迫っており、一次取得層を中心に計画を早めていることも影響していると考えられる。

このような点を考えると、住宅会社・工務店はこの夏から来年2013年9月までが受注獲得の正念場になってくる。

早期にひとりでも多くの見込み客を開拓し、計画促進の決断を迫り、年末までに少なくとも2～3年分の受注見込み客を確保することが重要な課題になってくる。

そのためには、

施工中現場における見学会イベントを通常の2倍開催する。

協力業者人脈を対象に、紹介キャンペーンの実施、特別インセンティブを設定。

住宅取得支援制度(次ページ参照)の説明会を開催。

OB顧客に対する一斉訪問ハッピーコールと紹介依頼を徹底する。

過去に商談延期になった見込み客に対する再度訪問やダイレクトメールの実施

などなど、各社の創意と工夫によって顧客との接点を増やすための少しでも多くの取り組みが不可欠になってくる。

3. 住宅取得支援制度の一覧

これらの住宅支援制度の周知徹底を図り、商談客の決断を促す取り組みが求められる。

住宅取得支援制度の一覧

制 度	内 容	期 限
復興支援・住宅エコポイント制度	新築 15 万 P (被災地 30 万 P) リフォーム 30 万 P + 耐震 15 万 P	2012 年 10 月 31 日 までに着工
住宅ローン減税	控除対象限度額 一般 長期 2012 年末入居 3000 万円 4000 万円 2013 年末入居 2000 万円 3000 万円	2013 年 12 月 31 日 入居
太陽光発電システム補助金	3.5 万円/kWh 3.0 万円/kWh 買取価格 42 円/kWh10 年間	2013 年 3 月 29 日 申込
家庭用リチウムイオン電池	上限 100 万円 導入費用の 3 分の 1	2014 年 3 月 31 日 申込
エネルギー管理システム導入補助金	定額 10 万円	2014 年 3 月 31 日 申込
エネファーム(民生用燃料電池)導入支援	差額の 1/2 70 万円(上限)	2013 年 1 月 31 日 申込
長期優良住宅普及促進税制	住宅ローン減税	2013 年 12 月 31 日 入居
	投資型減税	
	固定資産税	2014 年 3 月 31 日
	不動産取得控除	
登録免許税減額	0.1%に軽減 通常 0.15%~0.3%	
地域型住宅ブランド化	一般住宅 100 万円 国産材など 120 万円	2012 年度
住宅のゼロ・エネルギー化推進事業	上限 165 万円 補助対象の 1/2	2012 年度
フラット 35S エコ金利引き下げ(金利 A プラン)	5 年目まで 0.7%引き下げ (被災地 1.0%) 6~20 年 0.3%引き下げ	2012 年 10 月 31 日 申込
住宅取得資金贈与税非課税枠拡大(基礎控除 110 万円除く)特別枠 省エネ・耐震住宅	2012 年 2013 年 2014 年 一般枠 1000 万円 700 万円 500 万円 特別枠 1500 万円 1200 万円 1000 万円	2014 年 12 月 31 日
相続時精算課税非課税枠	一般枠 2500 万円に 住宅取得資金特例枠 1000 万円追加 又は、省エネ・耐震住宅では 1500 万円追加	2012 年 12 月 31 日

復興支援住宅エコポイント制度は、7 月中に予算枠を超える予定。早期の予約が必要。

キタケイの提供するプライベートブランド
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします

 relaxssing wood

www.relaxssingwood.com

無垢には本来、
 「純粹」という意味があります。



PURE LEX/ピュアレックスは、“純粹 (pure)” な無垢の素材をできるだけ活かし、伸縮性等の無垢特有の欠点を補った複合 (complex) フローリングです。環境先進国の欧州で圧倒的シェアを持つ世界標準規格のフローリング。次の時代に向けたグローバルな機能と意匠性を実現させました。



有効寸法 : 15 × 120 × 909mm

梱包入数 : 1.636m² / 15枚 / ケース

価 格 : ハードメープル 品番 : NR3N-HM5203R
 ¥25,200- / ケース

アメリカンチェリー 品番 : NR3N-AC5203R
 ¥25,200- / ケース

ブラックウォールナット 品番 : NR3N-BW5203R
 ¥27,825- / ケース

