

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.co.jp/

テーマ：来年度の住宅関連予算要求に期待

戸建て住宅の営業前線では、受注傾向に息切れ感が出てきた。住宅エコポイントや金利優遇の延長を決めたものの、経団連では、新たな住宅投資を促す新たな政策を期待している。工務店ビルダーは、制度の動向に注視し、需要開拓の活動に活かしたい。

1. 豊かな住生活の実現と住宅市場の活性化に向けて

～平成 23 年度住宅関連税制改正・予算等に対する要望～(社)日本経済団体連合会が公表

住宅市場は、リーマン・ショック以降、新設住宅着工件数が急激に落ち込んだまま低迷するなど、依然として厳しい状況が続いている。政府が住宅エコポイント制度の創設、住宅ローン金利の引下げ措置の拡大など大規模な対策を講じたことを受けて、やや持ち直しの兆しを見せつつあるものの、先行きを楽観できない状況にある。

社団法人住宅産業団体連合会の経営者景況感調査(DI指標)でも、第二回(7月実施)の結果を見ると、4～6月の戸建て注文住宅の受注指数は、20とプラスではあるが、1～3月期に比べて低下傾向に入った。

但し、受注金額は7～9月期の見通しも含めて好調を維持している。

(図1.)

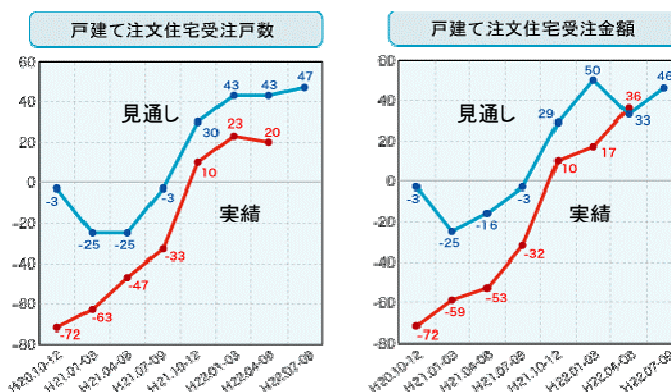
8月、政府の新成長戦略や国土交通省の成長戦略においては、「住宅投資の活性化」、「質の高い新築住宅の供給と既存住宅の流通・リフォームの促進」、「環境に優しい住宅の整備」などの政策とその実現に向けた工程表が示されているが、今後新たな成長産業としての住宅市場の活性化を図るための具体的な施策の立案と着実な実行が求められる。

経団連は、住宅市場の着実な回復とともに、質の高い住宅ストックの蓄積を通じて、広く国民が豊かな住生活を楽しむよう、平成 23 年度税制改正及び予算編成に対する要望書を公表、国土交通省の来年度概算要求にも一部反映されている。

税制改正では、現行の優遇税制の継続を要望しており、概算要求にも盛り込まれているため、延長が実現しそうだ。また、住宅関連の予算では、住宅エコポイントの拡充が上がっており、期間延長(平成 23 年 12 月着工期限)に加えて、住宅設備機器等もポイント対象になりそうだ。

次ページに、経団連の要望書、国交省住宅局の概算要求を整理した。工務店ビルダーにとって、秋の受注期の話材として理解しておきたい。

図1. 経営者の景況感調査(DI指標)



DI指標：景況判断指数とは、「良い」の割合から「悪い」の割合を差し引いた値を指数化したもので、数値が高いほど景況感が良いことを示す。

住宅会社経営者 15 社の集計

2. 経団連の要望

現在、実施されている住宅関連の税制措置や施策を整理すると以下の通りになる。

固定資産税の軽減や住宅エコポイント制度などの多くは、平成 22 年度までの期限付き措置であり、予定通り、様々な家づくりの支援策が終了すれば、消費者の住宅投資意欲をそぐ結果にもなりかねない。

政府は、先月公表した「新成長戦略実現に向けた 3 段階の経済対策」において、住宅エコポイントの延長や「フラット 35S」住宅ローン金利の優遇の延長を決めているが、経団連は更に手厚い施策の継続、拡充を要望している。

また、政府は、平成 22 年度の補正予算 4.5 兆円を決定し、内容の具体化は未定だが、住宅関連に向けた新たな支援施策も期待される。

工務店や住宅ビルダーは、消費者に対して、住宅税制勉強会、補助金セミナーを企画し、来年以降の受注確保に向けた取り組みを始めることが重要である。

■ 住宅関連税制と政策

制 度	概要	経団連の要望	国土交通省 税制改正 要望 住宅局予算要求
新築住宅等に係る固定資産税の減額措置	当初 5 年間、2 分の 1 に減額(長期優良住宅)	平成 23 年以降も維持 更に恒久化を要望	検討
住宅の取得に係る贈与税の非課税限度額	1500 万円までを非課税 (通常 1000 万円まで)	平成 23 年以降も維持	検討
住宅に係る登録免許税の軽減	0.1%に軽減 (通常 0.15%)	税ではなく手数料にすべき	延長
売買契約書、工事請負契約書に係る印紙税の軽減	20,000 円を 15,000 円に減額(契約金額 1000 万円から 5000 万円)	平成 22 年度まで延長	検討
省エネ・バリアフリー改修税制	所得税額を控除	平成 23 年以降も延長	延長
住宅エコポイント制度	新築 30 万ポイント、リフォーム部位別にポイント付与	平成 23 年 12 月まで延長 性能基準に応じた段階的なポイント制度	経済対策で延長拡充方針が決定、エコキュート、太陽光発電、節水型トイレなど設備機器もポイント対象
住宅ローンの金利引下げ幅拡大	住宅ローン「フラット 35S」金利 1.0%減額	延長措置の着実な実施	「新成長戦略実現に向けた 3 段階の経済対策」において、平成 23 年 12 月末まで延長される
木のいえ整備促進事業	中小工務店の建設する長期優良住宅に直接補助 100 万円(上限)	記載なし	継続実施

※上記の内容は、平成 22 年 9 月 30 日現在の情報を元に作成しています。

トピックス:50 周年を迎えた積水ハウスの新たな展開

◆50 周年記念商品の発売

積水ハウスは、今年 50 周年を迎え、グリーンファースト戦略を標榜し、富裕層をターゲットとした中・高級商品を発売した。中期計画では、50 周年記念商品を鉄骨系で 3 商品、シャーウッド系で 2 商品を上げており、今回の「ビー・サイエ」は、ボリュームゾーンの主力商品の強化を狙いとしており、戸建て部門の中期計画達成のエンジンとなる商品として位置づけられる。

和モダンの外観デザイン、大型庇の提案など、シニア世代をターゲットとし、木造志向層の取り込みを図っている。

◆「ビー・サイエ」の概要

- ・構造 : 軽量鉄骨造 2 階建戸建住宅
- ・販売地域 : 全国(北海道・沖縄県を除く)
- ・価格 : 3.3 ㎡当たり 60 万円から
- ・発売日 : 平成 22 年 9 月 1 日(水)
- ・プラン : 自由設計
- ・販売棟数 : 250 棟/月

(仮に目標どおり販売すれば、戸建請負の 30%を占める)



◆「ビー・サイエ」の新規要素

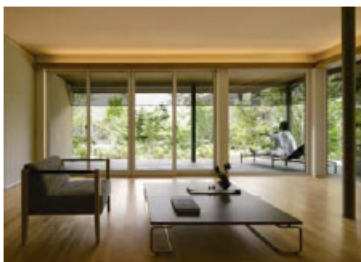
「ビー・サイエ」は「新しい日本の心地よさ」を追求し、自然とつながる開放的で心地よい空間を実現するための新規要素を開発し、取り入れている。

- 大開口:最大 6m(4m+2m)まで可能な大開口フルフラットサッシを配置し、これまでにない開放的空間を演出。
- 大型吹き抜け:最大 6m×6m の吹き抜け空間により、明るく風が通る開放感あふれる空間を提案。
- フルフラットバルコニー:室内からバルコニーまでの床をフラットにすることで、スマート UD の考え方を取り入れつつ、内外の連続性を高めた空間の広がり創造。
- 大型庇(キャノピー) :深い軒下空間は夏の日差しを遮り、室内にやさしい光をとりいれ、さらに玄関やガレージといった、さまざまな用途・機能に活用。

上記の空間を可能にしているのは、新たに型式認定、製造者認証を取得した「構造」にあり、柱と耐力壁の強度アップがポイントになっている。「独立柱」は、大型バルコニーやフルフラットバルコニーを支えるなど目的の応じて太さ(強度)を変更することができる。

◆「ぐるりん断熱」

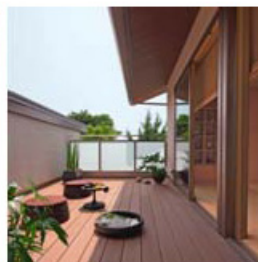
標準仕様で、次世代省エネ基準をクリアし、品確法「省エネルギー基準 等級 4」に対応する。(Ⅲ地域～Ⅴ地域)壁、床下、天井の鉄骨部材や、垂木とのヒートブリッジを解消するために、専用の断熱材を補強している。 ※当該商品だけでなく、全ての戸建商品に適用、省エネ性能強化を推進。



大開口フルフラットサッシ



大吹き抜け



フルフラットバルコニー



大型庇(キャノピー)

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

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



www.sprout-univ.com

「環境」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL BLUE
住環境を快適にするための省エネ機器や空調設備など

「ぬくもり」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL ORANGE
機能性に富んだインテリア建材やバリアフリー対応の部材・設備など

「素材」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL GREEN
長く使うほど魅力が深まる素材の持ち味を活かしたインテリア設備など

住まいをより快適に心地よくするために。
すべての商品に息づくKITAKEIクオリティ。

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口をご提案しています。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」(スプロート)を開発。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。



www.relaxssingwood.com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク	フローリング・パネル	ウォームソリッド	ピュアレックス	ガスコーニュウッド	アミテックス