



社団法人九州住宅建設産業協会
KYUJUKYO
 〒812-0011
 福岡市博多区博多駅前2-11-16
 第二大西ビル6階
 TEL : 092-472-7419
 FAX : 092-475-1441
 e-mail : info@kyujukyo.or.jp

九住協だより

Vol.2

緒方理事長ほか役員、精力的な陳情活動

「金融引締め緩和」・「平成21年度住宅・土地税制改革」

平成20年7月3日の理事会において、金融情勢について意見交換がなされ、金融引締め緩和、住宅ローン減税の延長について陳情活動を行うことに決定した。早速、緒方 實作理事長は、(社)住協連神山和郎会長、山田健治副会長等関係者と協議のうえ陳情書を作成し、9月10日グランドプリンスホテル赤坂において森喜朗衆議院議員に陳情を行った。

陳情に参加された方々は次のとおり。

氏名	役職	会社
神山 和郎	(社)全国住宅建設産業協会連合会 会長 (社)日本住宅建設産業協会 理事長	日神不動産(株) 代表取締役
山田 健治	(社)全国住宅建設産業協会連合会 副会長 (社)日本住宅建設産業協会 副理事長	山田建設(株) 代表取締役社長
馬場 研治	(社)全国住宅建設産業協会連合会 副会長 (社)東海住宅宅地経営協会 理事長	内田橋住宅(株) 代表取締役社長
小山 芳樹	(社)全国住宅建設産業協会連合会 副会長 (社)関西住宅宅地経営協会 理事・相談役	平安建設(株) 代表取締役社長
緒方 實作	(社)全国住宅建設産業協会連合会 理事 (社)九州住宅建設産業協会 理事長	(株)ユニカ 代表取締役社長
田中 浩和	(社)九州住宅建設産業協会 理事	(株)アーム・レポ 代表取締役社長
吉村 剛太郎	衆議院議員 (社)九州住宅建設産業協会 顧問	
船越屋 義之	(社)北海道住宅都市開発協会 副理事長	(株)フナコシヤ 代表取締役社長
(事務局) 細貝 弘暉 嘉屋本義明	(社)全国住宅建設産業協会連合会 専務理事 (社)全国住宅建設産業協会連合会 事務局次長	

なお、これに先立ち緒方理事長と豊福副理事長(政治行政部会長)は、8月6日麻生太郎幹事長宛、8月27日古賀誠選挙対策委員長宛福岡県内の事務所において、「金融引締め緩和」平成21年度住宅・土地税制改革」を内容とする陳情を行った。

平成20年9月10日

衆議院議員

森 喜朗 様

社団法人 全国住宅建設産業協会連合会

会 長 神山 和郎

副 会 長 山田 健治

陳 情 書

サブプライムローン問題や、地価上昇・建築費アップとあいまって、今、我々、住宅・不動産業界は苦況にあえいでおります。

それに追い討ちをかけるように、平成19年秋以降、住宅・不動産業界に対する金融引き締めが「事業資金融資の現状等に関するアンケート」（別添1）の通り、非常に厳しくなっております。これが主たる要因となって、会員の倒産が相次いでおります。

日本経済に占める住宅投資の状況（別添2）によれば、住宅投資のGDP比が最も高かったのは、昭和62年の6.3%（住宅投資24.9兆円）で、その後10年間は5%台を維持しておりましたが、平成9年以降は、減少傾向が続き、平成18年には3.4%（住宅投資19兆円）まで落ち込んでおります。

最近の住宅・不動産業界の苦況に伴い、このままの状況ですと、平成20年における住宅投資のGDP比は、大幅なダウンが避けられないものと推測されます。

日本経済の景気回復には、内需拡大に大きく寄与する住宅・不動産事業の一層の活性化を図る対策を展開していく必要があると考えております。

つきましては、金融機関に対して、早急にご指導賜り、「住宅・不動産業界への金融引き締めの緩和」を実現していただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

事業資金融資の現状等に関するアンケート（別添1要約）

～平成19年秋から平成20年5月までの審査状況～

I. アンケート調査の方法（本文3頁）

1. 調査先 1,102社
2. 調査方法 FAX又はメールにより、調査用紙を送付の上、封書により匿名にて回収
3. 回答数 214社
4. 実施時期 平成20年4月25日～5月23日

II. 事業資金融資の審査状況について（5頁）

- ・従前と融資審査に変化なし…全体の4分の1
- ・昨年秋から厳しくなった…全体の2分の1

III. 審査手続きについて

1. 融資を受付けない（7頁）
2. 必要書類・データを多く求められた（8頁）
3. 審査期間の長期化（9頁）

IV. 審査結果について

1. 融資を断られた（10頁）
2. 融資金利が引き上げられた（11頁）
3. 融資額の減額（12頁）

V. 具体的事例（14頁）

- ・一部銀行では、不動産向け融資を抑制し始めた
- ・メガバンクは、今年に入り、不動産融資引き締め方向と聞いている
- ・個別融資の審査よりも、コーポレートの評価によって、断られるケースが多い

- ・ 従来、建築代の融資もあったが、今後は自己資金で対応することになった
- ・ メガバンクは、既存貸出の完済があるまで、新規融資ストップ
- ・ 借入金は、各行当社の申込みは、受け入れてくれるが、希望金額が従来より10～15%位減額
- ・ メガバンクがシビアになっている。地銀は、マンションに慎重なスタンス
- ・ 建築確認が大幅に遅れた為、着工、竣工もそれに伴い遅延。しかし、メガバンクは、竣工前物件にもかかわらず、土地代金の期限到来を理由として、一括返済を求めてきている
- ・ メガバンクについて、1年以上継続しているプロジェクト資金の再継続を断られた
- ・ 運転資金が厳しい

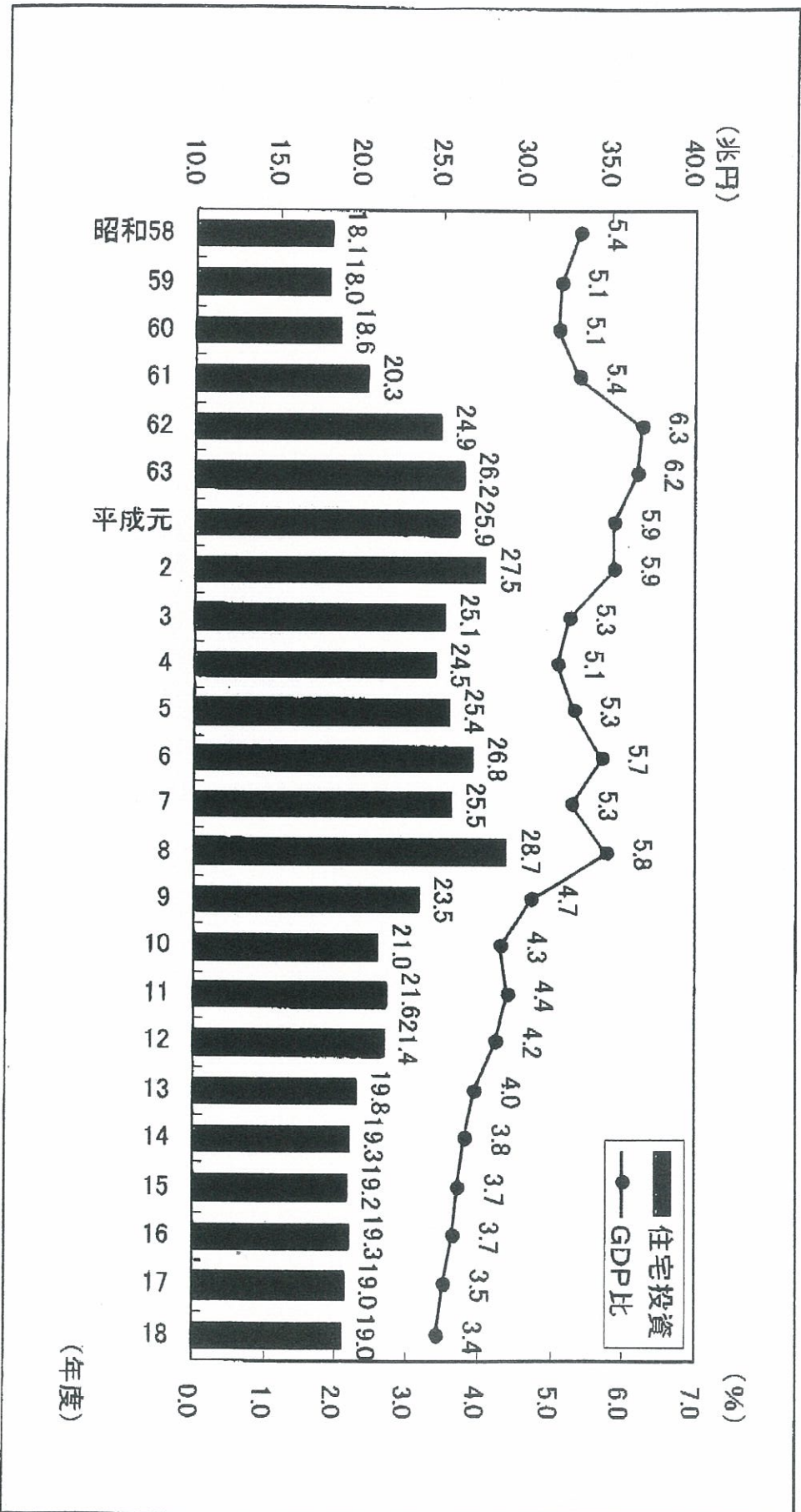
VI. 改善要望 (25頁)

- ・ 不動産業に対する一律な判断ではなく、個別企業ごと、個別案件ごとに判断して欲しい
- ・ 基本的に建築業界は「運転資金の必要はない」とのスタンスから、期日返済後の折り返しには応じなくなった。(結果的には、貸しはがし) によって、造成工事費、建築費用等にかかる資金については、支払いがその都度発生することから、運転資金として包括的に資金付けが出来るよう改善して欲しい。
- ・ 建築確認の遅れによる期日延長を別にとらえて頂き、新規融資をお願いしたい。

日本経済に占める住宅投資の状況

(別添2)

○住宅投資及びGDP比(実質)の推移



(注) 実質値：平成5年度以前は、固定基準年方式(平成7暦年基準)
 平成6年度以降は、連鎖方式(平成12暦年連鎖価格)
 (資料) 「国民経済計算年報」(内閣府)

国土交通省

国交省が来年度税制改正要望決定 住宅ローン減税 を延長・拡充へ

国土交通省は8月27日、来年度税制改正要望の主要事項を決定した。全71項目で、新たな税制措置の創設や現行税制の拡充が26項目、現行税制の延長が45項目。新たな税制として、「良質な住宅への投資を促進するための緊急措置」「高齢者の居住の安定確保に係る税制特例」「都市環境改善促進税制」の創設を目指す。

良質な住宅への投資を促進するための緊急措置は、住宅投資に金融資産を誘導することを目的とした投資減税型の措置で、住宅ローン組まずに住宅を取得する

るなど、住宅ローン減税の対象とならない住宅取得者を長期優良住宅（2000年住宅）の建設に誘導することを目的とする。2000年住宅を新築または取得した場合、通常の住宅よりも上乗せして必要となる費用（上限500万円）の10%に相当する額を3年間、所得税額から控除する。

高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進を図るために、同住宅の建設促進税制の適用期限を2年延長するとともに、ケア付き賃貸住宅の建設に係る特例措置として、所得税、法人税に関しては割増償却5年間28%（耐用年数35年以上のものは40%増）とする特例措置の創設も要望する。

衰退した駅前商業施設や虫食い空き地を取得して再整備・集約を行う都市環境改善事業（仮称）に係る特例措置として、認定業者が土地を取得する際の登録免許税を一律0・8%に軽減するとともに、不動産取得税の課税標準控除（土地・建物5分の1）や、認定業者と土地を交換した地権者に対しても、所得税・法人税の課税繰延（100%）を図るとともに、不動産取得税の課税標準控除（土地10分の1）も要望する。

引き続き経済効果の大きい住宅投資の促進を図り、

良質なストック形成を促すため、現行の住宅ローン減税制度の適用期限の5年延長と、最大控除額の引き上げなど制度の拡充も盛り込んだ。

控除対象となる借入限度額を現行の一律2000万円から、一般住宅は3000万円、2000年住宅は3600万円に、次世代省エネ住宅は3300万円に、それぞれ拡充するとともに、控除率も10年の場合は一律1%、15年の場合は10年目を0・75%、11～15年目を0・5%に拡充し、最大控除額もそれぞれ300万円、650万円、400万円に引き上げる。

財源移譲の結果、同制度の最大控除額まで所得税額が控除されない住宅取得者に対しては、地方財政に留意しつつ、10年または15年間、個人住民税から減額することも総務省の地方税当局へ要望する。

投資減税型も

2008年9月12日号
フクニチ住宅新聞

(社)九住協会員情報コーナー

平成20年10月1日	
福岡本部	105
鹿児島県支部	36
大分県支部	3
合計	144

(平成20年9月18日現在)

【新入会員】(7月～入会 敬称略)

(有)パークレスキュー 與 滋二
 (株)テクアート 中砂 宏英
 (株)パートナーズ 大平 信義
 (株)吉川工務店 吉川 啓二
 (株)エムズ 指宿 忠一
 トステム(株)特販鹿児島営業所 藤井 忠弘

(株)ロイズコーポレーション

新築都市開発(株)

上野大輔
服部 孝司

【退会会員】

平成建設(株) (株)迫田 (株)久永建装
 (株)武供工務店 (株)アーサーヒューマネット
 (株)アイ・ビーエフ 日選開発(株)福岡支店

九住協活動実績と予定

7月3日	博多全日空ホテル 理事会
7月15日	主婦会館 (社)住協連政策委員会
7月17日	レストラン鹿児島 鹿児島県支部例会
7月22日	第二東西ビル 金融税務部会
7月25日	虎ノ門パストラ (社)住協連理事会
7月30日	第二東西ビル 研修・広報部会
8月25日	稚加栄 納涼懇親会
8月27日	第二東西ビル 総務部会、公益法人制度改革について協議
9月11日	主婦会館 (社)住協連政策委員会
9月11日	レストラン鹿児島 鹿児島県支部例会
9月12日	博多全日空ホテル 研修会
9月12日	「2000年住宅、省エネ法の改正など住宅関係法の動向について」 「最近の金利動向とフラット35活用法について」
	住宅金融支援機構九州支店 営業推進グループ長 中島康成氏
	九州電力(株)お客さま本部営業部 岩井田洋氏
	住宅電化グループ副長 須藤秀樹氏
10月2日	高松市 (社)住協連第42回全国大会
10月15日	玄海GC (社)九住協ゴルフ同好会
10月21日	博多スターレン チャリティーボーリング大会
11月27日	稚加栄 理事会、公益法人制度改革について
11月27日	稚加栄 忘年会

主な活動写真



(社)九住協納涼懇親会
日時:平成20年8月25日
場所:稚加栄



(社)九住協9月研修会
日時:平成20年9月12日
場所:博多全日空ホテル