

# 経済対策に係る不動産協会要望一覧(その1)

◎市場や企業・消費者心理の一段の悪化を食い止めるため、機動的かつ大胆な経済対策の速やかな実行が不可欠

## 1. 住宅投資の促進

### (1) 消費税10%時対策の特例の延長

#### ①ローン減税の拡充措置(控除期間10年間→13年間)

◎ローン減税の拡充措置は昨年4月以降の契約かつ昨年10月～本年末までの引渡し・入居が対象

\* マンションの分譲開始～引渡しまでは、平均1～2年程度を要するため、工期遅延等により、

契約済み物件及び販売予定物件で、年内引渡し・入居の予定が遅れ、措置が適用されないおそれ

\* 来場者数の減少や購入意欲の低下等に伴う販売進捗の鈍化、販売戦略見直し、売上げ減少等のおそれ

#### ②贈与特例(4月より3,000万円→1,500万円に縮減)

#### ③次世代住宅ポイント(上限35万P、3月31日迄の契約が対象)

### (2) 令和3年末に一斉に適用期限を迎える住宅取得支援税制の手当

→現行制度と同等以上の減税規模確保

# 経済対策に係る不動産協会要望一覧(その2)

## 2. 経済の持続的成長を確保する都市再生や再開発等の推進

(1) 都市再生関連施策による民間の活動に対する継続的な支援

(民間都市再生事業計画の大臣認定申請期限の延長、都市再生促進税制の期限延長等)

(2) 都市の防災性能向上にも資する再開発事業等に対する国・地方による支援措置の拡充

## 3. その他

(1) テナント向けの支援に対する措置(税制上の取扱いの明確化等)

(2) ZEB、ZEH等の省エネ投資を加速させる支援措置の拡充

(3) 物流不動産等を物資備蓄や避難施設として活用した場合の支援措置の拡充等

# 新型コロナウイルスの主要会員企業への影響(主なもの)その1

## 【工期関連への影響(全般・住宅・非住宅)】

### ○全般

- ・主に中国からの部材(石材、タイル、衛生陶器 等)の納入遅延、納期未定が発生

### ○住宅

- ・部材の納入遅延等により、今期引渡予定の住戸が引き渡せない
- ・リフォーム工事においても部材の納入遅延により、完工遅延のリスクが想定される

### ○非住宅

- ・ゼネコン・メーカーとの情報収集と工事物件毎の個別対応を行っているが、工事が進捗するよう工程の組換えや代替品の検討等を実施

## 【各事業への影響(工期を除く)】

### ◎住宅事業

- 販売センター・モデルルームへの来場者数は例年と比較して減少している
- 一部の販売センターでは、営業停止、時間短縮による営業を行っている
- 大規模集客イベントを中止した
- 株価下落の影響もあり、購入希望顧客からのキャンセルが発生する等、購入意欲の低下がみられる
- 長期化した場合には、販売進捗の鈍化が懸念される
- 引渡日当日の引渡会の参加を躊躇されるお客様が出てきており、個別対応(郵送や訪問による鍵の引渡し)が必要となっている

# 新型コロナウイルスの主要会員企業への影響(主なもの)その2

## ◎オフィス事業

- 新規の賃借検討は様子見としている企業がみられる
- 仲介等からの新規営業案件の問い合わせは減少している
- (既存テナントの)新規拠点開設・増床等については「様子見」という雰囲気
- 外資系企業の会社は業務停止につき、オフィス移転検討中断や承認の遅れが発生
- 大企業のテナントでは、面談のリスクや契約締結の時期遅延が発生している
- オフィステナント宛ての来館者に一定の制限を実施(健康確認・検温依頼)。商業エリアへの導線を制限
- 消毒への対応(消毒用品の入手困難、消毒除菌業者の対応の困窮)

## ◎ホテル事業

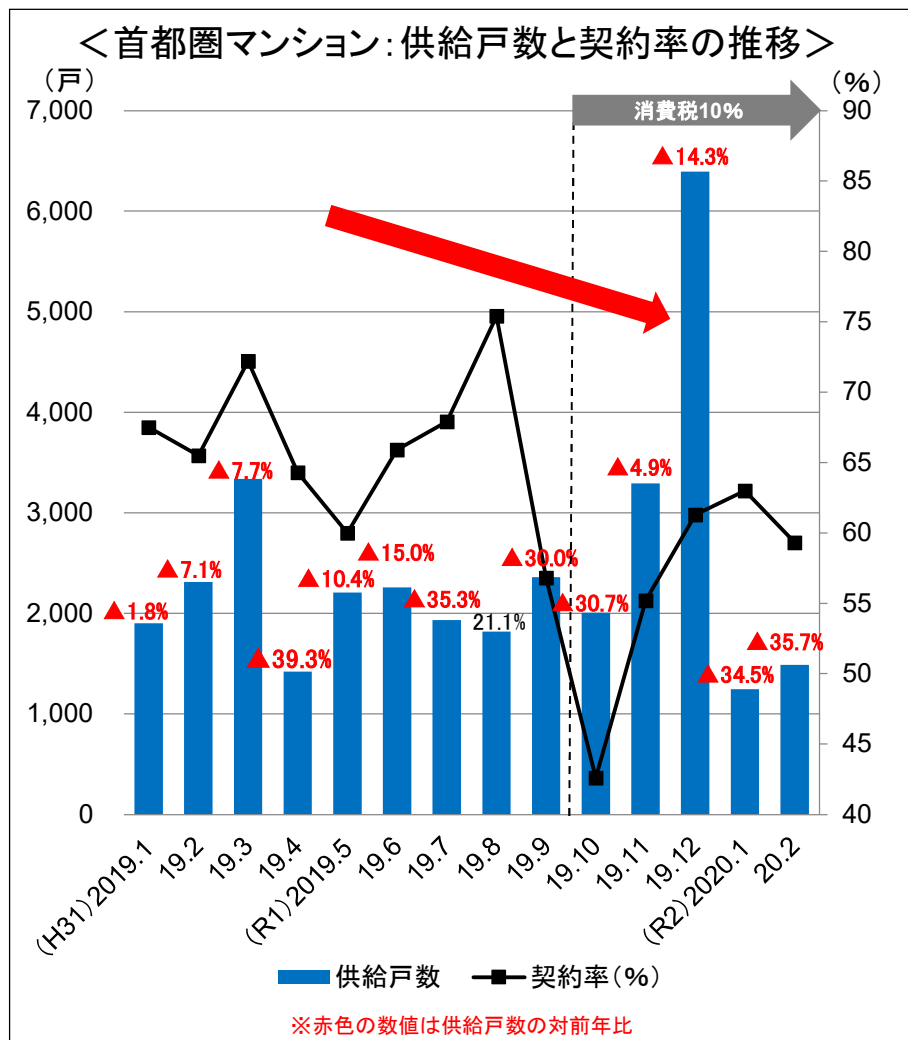
- 2月は前年同月比で稼働率・客室単価ともに大幅減少
- 週ごとに悪化が進む状況
- インバウンド客の減少
- 特に3月5日「中韓からの入国者2週間待機要請」の政府発表以降は中国人予約者の大多数がキャンセル
- 出張やイベント自粛によるキャンセル大幅増により売上減

## ◎商業施設

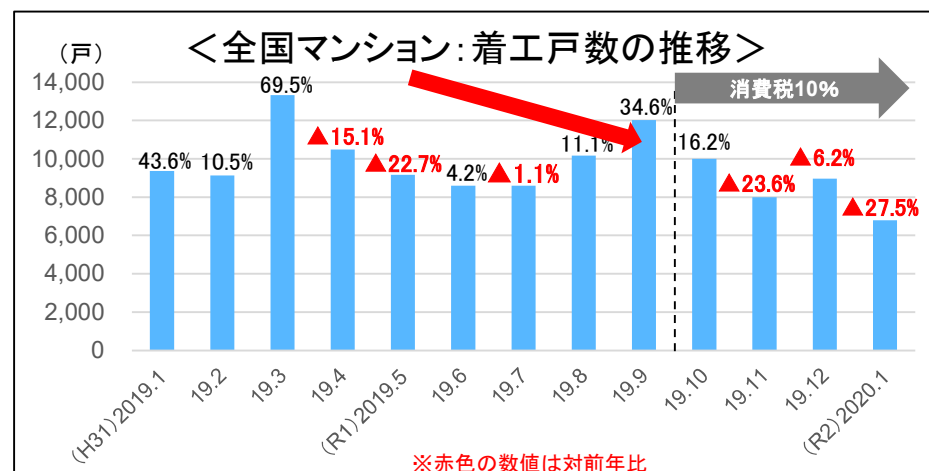
- 子供向けアミューズメントやビュッフェ形式の飲食店、スポーツジム等では営業休止している店舗あり
- 店舗テナントの売上減は想定を超えるもので減額願の依頼が発生。今後、営業時間の短縮や閉館処置に至った場合の減額等を含めた検討をする時期となった
- 中国人客の多い家電量販店、免税店では70~80%売上減のテナントもある
- インバウンド比率が高い施設は影響が大きい傾向

# 足元のマンション市場の動向

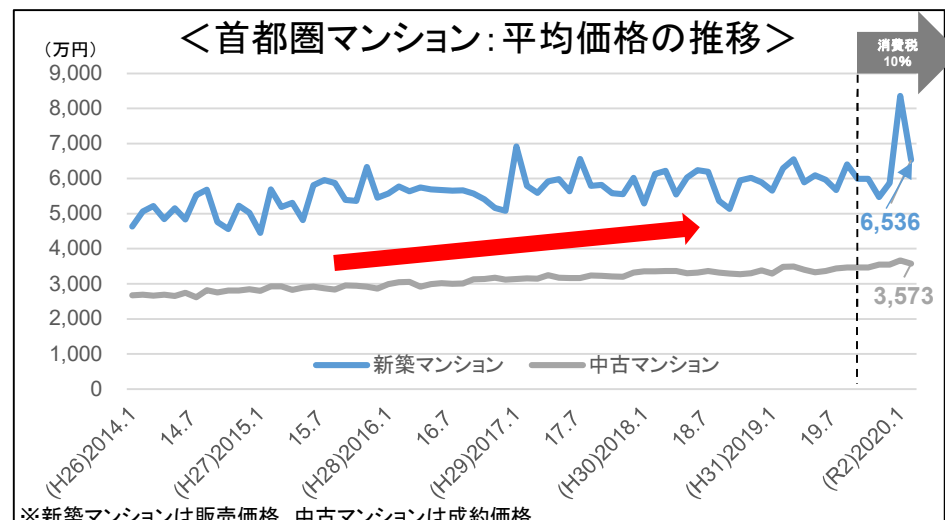
用地取得の困難さや建設コスト等により、マンション価格は高値圏にあり、価格と顧客の購買力が絶妙にぎりぎりのところで均衡している状況にある中、先行きについては予断を許さない状況



出典：不動産経済研究所



出典：国土交通省



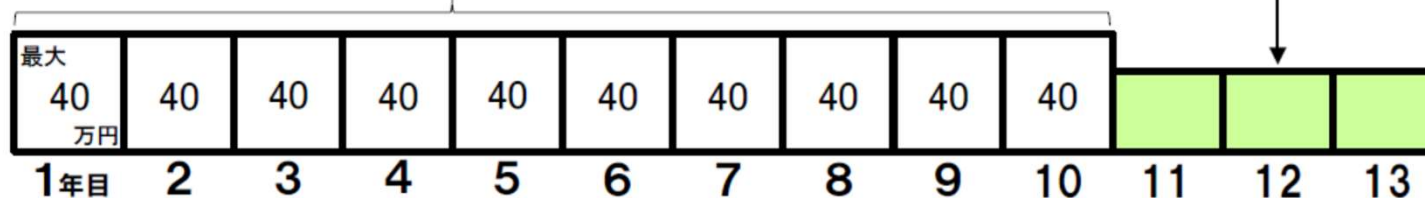
出典：不動産経済研究所、東日本不動産流通機構

# 【参考1】住宅ローン減税の拡充(消費税10%引上げ時対策)

住宅ローン減税の控除期間を3年間延長(10年間→13年間)

## 【一般住宅の場合】

改正前の住宅ローン減税  
(ローン残高(最大4,000万円)の1%を控除(最大40万円))

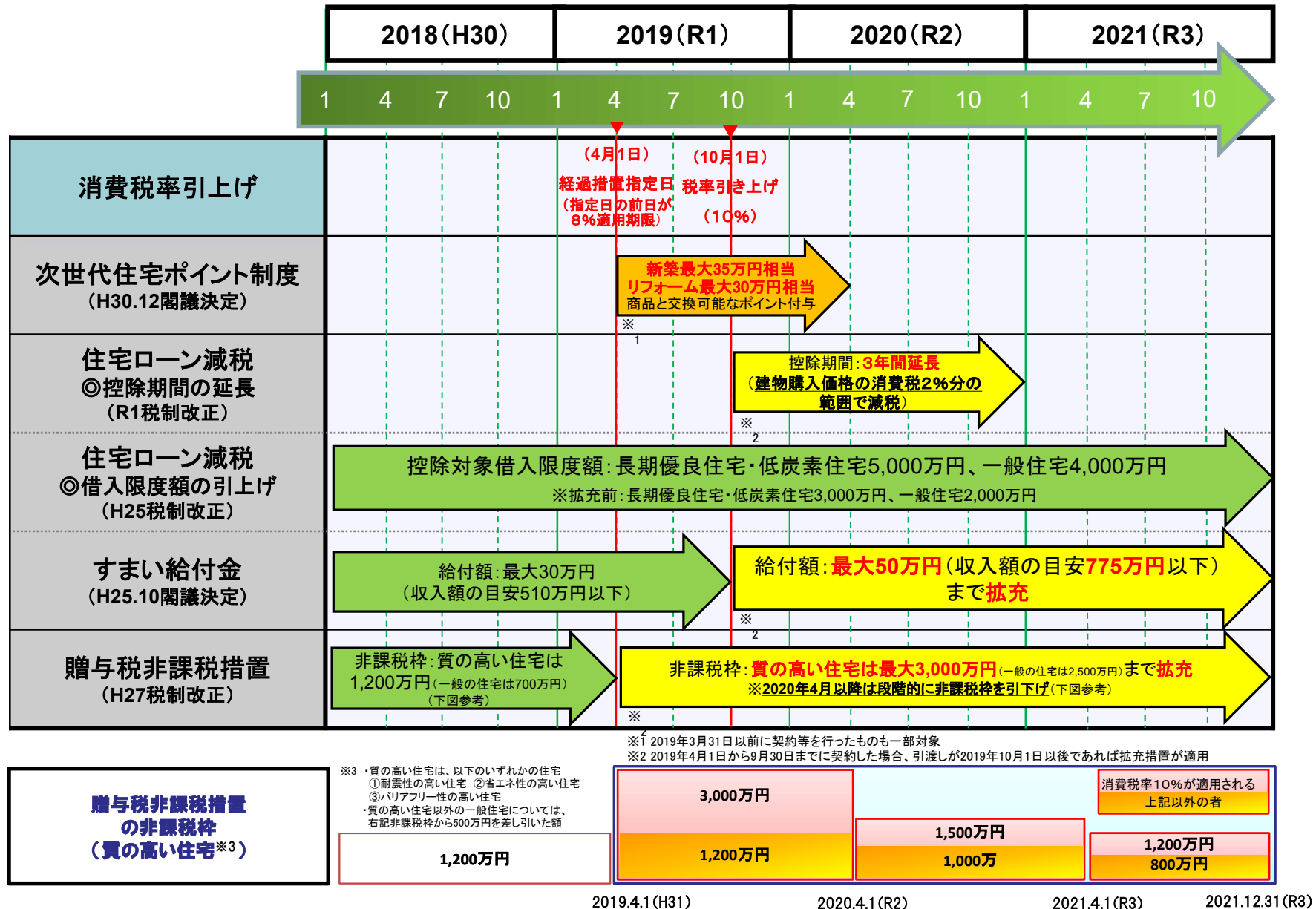


控除期間を3年延長  
消費税率2%引上げの負担に着目し、  
建物購入価格の2% (2/3%×3年間) の範囲で減税

(注) 認定住宅の場合、入居1~10年目は各年、ローン残高(最大5,000万円)の1%を控除(最大50万円)。

※昨年4月以降の契約かつ昨年10月~本年末までの引渡し・入居が対象

# 【参考2】消費税率引上げに係る住宅対策について



※国土交通省作成資料