

平成24年8月2日  
社団法人 プレハブ建築協会  
会長 和田 勇

## 平成25年度住宅関連税制及び制度改正要望

### 【要望事項】

#### (1) 住宅に係る消費税について

##### (要 望)

- ①住宅を取得した者に対して、5%を超える部分に相当する金額を還付又は給付する。
- ②賃貸住宅を取得した者に対しても、5%を超える部分に相当する金額を還付又は給付する。

##### (背景とポイント)

- ・ 社会保障・税一体改革大綱が平成24年2月17日閣議決定されました。
- ・ 税制の抜本改革を行うための法律案が3月30日閣議決定され、消費税率を2014年4月1日より8%へ、2015年10月1日より10%へ段階的に引き上げる。
- ・ 過去の例からして消費税の引き上げは、20～30万戸の住宅着工減少を招いており、住宅業界にとっては大きな影響が予測されます。住宅投資は内需の柱であり、水を差せば日本の経済にも影響が出る。
- ・ 税率変動に伴う、駆け込み需要や反動減が懸念され又、価格の上昇や施工現場の建設従事者不足等が生じ、被災地・東北の復旧・復興にもその影響が及ぼしかねない。
- ・ 現在我が国では、住宅に対して多くの課税がされているが、世界に目を向けると多くの国において非課税や軽減措置がとられている。これ以上住宅取得者の負担を増やさないようすべきである。

#### (2) 耐震性が不十分な住宅の建替え（戸建て住宅）支援策について

##### (要 望)

- ・ 耐震性能を向上させる建替えについて、既存住宅の解体において廃棄物の処理等に一定の基準を設け、解体工事費用の一部を国費で補填する。
  - ①耐震診断費用は全額補助する。
  - ②建替えの場合には解体工事費の一部を補助する。  
(解体費用の50%、上限100万円)

#### (背景とポイント)

- ・ 現行の耐震改修促進税では、建替えの適用がない。
- ・ 住宅ストック全体の耐震化が重要であり、大地震から国民の生命と財産を守る。
- ・ 東日本大震災以降、住宅の耐震化への関心が高まっている。
- ・ 我が国の住宅総世帯約5,000万戸のうち、約21%に当たる約1,050万戸は耐震性が不十分。
- ・ 新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅のストック比率（平成20年に79%、平成32年に95%の目標設定である）。
- ・ 震災時の建物倒壊による瓦礫防止の為にも、長期優良住宅の普及が大事である。

### (3)[フラット35] Sエコの金利優遇の継続について

#### (要 望)

{フラット35} Sエコ（金利Aプラン）申し込み期限平成24年10月31日を今年度末（平成25年3月31日）迄延長する。

#### (背景とポイント)

- ・ 住宅ローンに対するお客様のニーズは様々であり、幅広い選択肢が必要となるが、その中で長期固定ローンの借入れを希望し、適している方には長期固定ローンの提供が重要である。
- ・ 変動型ローンは、金利上昇のリスクがあるが、消費者がよく理解せずに借りてしまい、目先の金利が低いために借り過ぎとなっているケースがある。
- ・ 民間では長期固定ローンの提供が困難とされており、返済額の変動のない長期固定ローンが必要である。
- ・ 豊かな住生活を実現するという観点から国民が価値ある住宅を建設・取得するためにも、長期固定ローンのはたす役割は大きく必要と考える。

### (4) スマートハウス普及に関する支援策について

#### (要 望)

#### 1 各種補助金制度の継続を要望する

- ・ 太陽光発電システム導入支援補助金
- ・ エネルギー管理システム（HEMS）導入促進事業費補助金
- ・ 定置用リチウムイオン蓄電池導入促進対策事業費補助金等

#### 2 各種制度の改善を要望する。

### ①蓄電池付住宅普及促進のため、補助金制度の改善。

蓄電池の補助金の申請時期について「契約前」より、「着工前」とする。

### ②太陽光発電システムの補助金について

パワコンの型式を申込時書類に記載不要とする。

(背景とポイント)

- ・電力不足が懸念されていることから、家庭用エネルギーの自給率の向上が重要であり、普及促進の為にも引き続き支援を継続することが必要である。
- ・2010年度の家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量は1億7,260万トンであり、基準年と比べると35.5%増加した。
- ・震災以降、国民は省エネや節電の重要性に対する意識が高まるなか、省エネ・創エネに蓄電池による「蓄エネ」を加えたゼロ・エネルギー住宅に関心が高まっている。
- ・今年の夏に向けて引き続き電力不足が懸念されるが、こうした状態が続けば国民生活に多大な影響を与える。
- ・住宅・建築物ともに、現行の省エネ基準（平成11年基準）は10年以上前に策定。新築住宅全体での適合率は1～2割（推計）にとどまる。

### (5) 既存住宅流通の支援策について

(要 望)

中古住宅の取引において、法人間又は法人と個人の取引においても消費税を非課税とする。

(背景とポイント)

- ・全住宅流通量（既存流通+新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつあるが、平成20年における既存住宅流通シェアは約14%。
- ・欧米諸国における既存住宅シェアは7割～9割程度。
- ・平成20年における住宅リフォーム市場規模は約6.1兆円と推計されている。
- ・我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。
- ・個人間の取引は非課税であるが法人と法人の取引あるいは法人が個人への取引（販売時）は課税される。このほか日本では印紙税、不動産取得税、登録免許税が課税される。
- ・消費者が安心して、魅力ある既存住宅を取得できる市場環境整備を中心に支援策を実施、合わせて税制や、融資等を通じて既存住宅取得に係る負担軽減が必要である。

## (6) その他の要望

### ①住宅借入金等を有する場合の所得税の特別控除について

- ・帰国が確定している海外勤務者が、住宅ローンを利用して国内で住宅を取得し、6カ月以内に入居出来ない場合、「住宅借入金等を有する場合の所得税の特別控除制度」を利用できないため、一定期間の緩和措置をとる。

### ②サービス付高齢者向け賃貸住宅に係る税制について

- ・延長期間を5年にする。
- ・税制について、固定資産税・不動産取得税の面積要件を25㎡/戸（専用部分のみ）に緩和する。
- ・補助額について、建設費の1/10 改修費の1/3（国費上限100万円/戸）の継続を要望する。

## 2 平成24年度期限到来の特別措置の延長を要望する。

- ①住宅用家屋に対する登録免許税（所有権保存、移転、抵当権設定）の軽減税率（25年3月31日）
- ②バリアフリー改修工事の場合の特例（25年3月31日迄の工事－固定資産税）
- ③省エネ改修工事の税額控除（投資型）（改修工事費用から補助金を控除、24年12月31日－所得税）
- ④省エネ改修工事の場合の特例（25年3月31日迄の工事－固定資産税）
- ⑤不動産譲渡及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減特例（25年3月31日）
- ⑥土地の所有権移転登記の軽減措置・本則2%→1.5%（25年3月31日）
- ⑦サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税制（25年3月31日－所得税、不動産取得税、固定資産税、割増償却率）