

平成26年8月4日

(国土交通省宛)

一般社団法人プレハブ建築協会会長

平成27年度住宅関連税制及び制度改正要望

政府は、我が国が直面する課題はデフレ脱却及び日本経済再生との認識の下「大胆な金融策」「機動的な財政政策」「民間投資を喚起する成長戦略」を「3本の矢」として推進してまいりました。また、平成25年度補正予算や平成26年度税制改正及び平成26年度の予算の成立により、消費税率の引き上げに対応した住宅関連税制とすまい給付金制度が実施されるなど支援体制が整備されました。

しかしながら、昨年10月1日以降の住宅各社の受注は消費税率引き上げの反動減が見られ想定以上に長引いております。特に大手住宅メーカー8社平均の戸建て注文住宅の受注は9ヶ月連続、対前年比で下回り、厳しい状況が続いています。(6月末時点)

内需の柱である住宅産業の落ち込みは、国内景気の失速につながるものと強く懸念しております。本格的な景気回復のためにも、経済波及効果の大きい住宅分野の対策は不可欠であり、その中でも住宅税制の拡充や住宅関連予算の拡充は、大変効果的な景気回復策であると考えております。

この度、当協会では住宅需要の喚起をはかると共に、良質な住宅取得の支援、住宅・建築物の耐震化など「豊かな住生活の実現」に向け、より効果のある税制のあり方及び国民がより利用しやすくなるよう要望としてまとめました。御検討いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

【要望事項】

1) 住宅に係る消費税について

(要望)

住宅の取得にかかる消費税率が10%になった場合に、5%の軽減税率を適用する。

(背景とポイント)

- ・2015年10月1日より消費税率が10%に引き上げられる。
- ・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国民の生活基盤として非課税や軽減措置の特例がとられている。これ以上住宅取得者の負担を増やさないようにすべきである。

(2) 住宅取得資金の贈与税の非課税制度について

(要望)

- ・一般住宅2,500万円、長期優良住宅及び低炭素住宅は3,000万円まで非課税限度額を引き上げる。

(背景とポイント)

- ・平成24年の非課税枠は、一般住宅1,000万円、省エネルギー性又は耐震性を満たす住宅1,500万円であったが、年々引き下げられている

- ・日本の家計金融資産は約1,600兆円ともいわれ、その半分以上が高齢者の方が所有されている。高齢者の金融資産の一部を持ち家志向が高い若年層に移転できれば、消費の底上げや経済の活性化が図られ、若年層の生活基盤の安定、少子化対策に資するとともに高齢者にも快適な住環境が提供できる。
- ・長期優良住宅の認定状況は、21年6月の認定開始以来24年4月末までに累計274,186戸（一戸建住宅：267,337戸、共同住宅：6,849戸）となった。一戸建着工（持家＋分譲）に対する長期優良住宅の割合は累計22.4%。（JHF調査部資料より）

（3）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、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）

- ・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。
- ・中央防災会議において、住宅・建築物の耐震化目標を平成27年までに90%と設定さらに平成32年までに95%と設定。
- ・南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。（南海トラフの巨大地震の被害想定（H24・8内閣府）：建物被害約94～240万棟、死者数約3～32万人）

（4）賃貸住宅取得に対する消費税対応などの支援策について

（要 望）

- ① 賃貸住宅の取得にかかる消費税率が10%になった場合に、5%の軽減税率を適用する。
- ② 耐震性が不十分な賃貸住宅の建替えにおいて、解体工事費用の一部を国費で補填する。
 - イ 耐震診断費用は全額補助する。
 - ロ 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）
- ③ 小規模な宅地の評価の特例のなかで、不動産貸付用地の上限面積200㎡より400㎡に緩和し、減額割合を80%にする。

（背景とポイント）

- ・賃貸住宅の需要は、世帯形態の多様化、住宅性能の向上の要請、老朽化した住宅の建替えなど、その供給促進は国内の景気対策としても大きく期待される。

（5）中古住宅流通・リフォーム市場の活性化について

（要望）

- ① 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の非課税措置を創設する。
- ② 長期優良住宅リフォームの認定制度に合わせた促進制度を創設する。
(ローン減税、投資型減税、固定資産税の減免)

(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13.5%。これに対し、欧米諸国における既存住宅流通シェアは7割~9割程度。(資料は総務省、国土交通省より)

(6) 【フラット35】Sの金利引下げについて

(要 望)

【フラット35】Sの貸付金利を、▲0.3から▲1%へ引き下げることがを要望する。

(背景とポイント)

- ・昨年10月1日以降の住宅各社は、消費税増税の駆け込みによる反動減で、受注が予想以上の大きな落ち込みが続いており、内需の柱である住宅産業の落ち込みは、国内景気の失速につながるものと強く懸念しております。
- ・【フラット35】Sの金利引き下げ幅の拡大は住宅取得者への強い建築動機となり、今後の新設住宅着工戸数を下支えするためにも必要である。

(7) スマートハウス普及促進策について

(要 望)

1) 各種補助金制度の継続を要望する。

(ZEH、リチウムイオン蓄電池、民生用燃料電池、HEMS)

2) 各種制度の改善を要望する。

- ① 家庭用太陽光発電買取制度の適正な運用と維持継続を要望する。
- ② ZEHについては、建売住宅も対象となるよう要望する。
- ③ 太陽光発電設備設置工事に対する補助金制度の再実施をお願いする。
- ④ 補助金対象機器の申請を一つの書式にて行うことを可能として頂きたい。(HEMS、ZEH、リチウムイオン蓄電池等の申請が各設備ごとの申請なり、更に申請時期も異なり、事務手続き上効率が悪い)

(背景とポイント)

- ・我が国において、住宅・建築物部門は全エネルギー消費量の3割以上を占め、産業、運輸部門に比べて過去20年の増加が著しいため、省エネ対策が求められる。CO2排出量についても、他部門に比べ増加傾向が顕著。(国交省資料)
- ・2012年度の日本の温室効果ガスの総排出量は13億4,300万トン。
家庭部門のCO2排出量は2億300万トンであり、基準年と比べると59.7%増加した。理由は、家庭用機器の大型化・多様化や世帯数の増加等により電力等のエネルギー消費が大きく増加したことによる。(環境省資料より)
- ・2020年には標準的な新築住宅でZEHを実現し、2030年には新築住宅の平均でZEHを達成する(国交省資料より)
- ・東日本大震災以降、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。

(8) 平成26年度期限到来の特別措置について

(要 望)

平成26年度期限到来の特別措置については、次の通り延長を要望する。

- ① 土地の所有権移転登記の軽減措置（登録免許税（本則2%→1.5%、
27年3月31日）
- ② サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税制（固定資産税、不動産取得
税 27年3月31日）
- ③ 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（27年3月31日）
- ④ 住宅及び土地に係る不動産取得税率の特例（27年3月31日）
- ⑤ 宅地評価土地の不動産所得税の課税標準の特例（27年3月31日）
- ⑥ 宅地化促進臨時措置法に基づく貸家住宅及びその敷地に係る減額特例
（27年3月31日）