

平成27年 7月27日

国土交通大臣  
太田 昭宏殿

一般社団法人プレハブ建築協会  
会長 樋口 武男

## 平成28年度住宅関連税制及び制度改正要望

昨年、政府は経済再生と財政健全化を両立するため、平成27年10月に予定していた消費税率10%の引き上げを平成29年4月に1年半延期される（平成28年9月末までに契約したものは8%）こととされました。

また、平成27年度の税制改正大綱で、住宅取得資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充、住宅ローン減税、住まい給付金等の適用時期の延伸や平成26年度期限到来の特別措置について延長されました。

一方、一昨年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想定以上に長引き、平成26年度新設住宅着工戸数は880,470戸対前年比10.8%減となりました。

今後、いまだ、耐震性・省エネ性・バリアフリー等問題を抱えた住宅ストックが多い中、各種の住宅に係る政策と相まって国民の方々の住宅の質の向上を進めるとともに、地方創生に資する更なる力強い内需主導による経済回復を目指すためにも、経済波及効果の大きい住宅分野での景気対策は不可欠であり、そのためには住宅税制・予算等の拡充は必要なものと考えております。

この度、当協会では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ための制度改善等を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) 住宅取得に係る恒久的な負担軽減制度の実施

(要 望)

国民の住生活の安全確保と安定的かつ継続的な住宅投資が行われるよう、消費税の軽減税率など恒久的な負担軽減制度を実施する。

(背景とポイント)

・経済再生と財政健全化を両立するため、平成27年10月に予定していた消費税率10%

の引き上げは平成 29 年 4 月に 1 年半延期され（平成 28 年 9 月末までに契約したものは 8%）「景気判断条項」を付さずに確実に実施されることとなっています。

- ・過去の消費税率引き上げにおいて大幅な住宅投資が落ち込み、経済に悪影響を与えました。
- ・消費税制度の中で恒久的な負担軽減措置として軽減税率などを導入することが必要です。
- ・多くの欧米諸国において住宅は、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す。

## （2）賃貸住宅供給促進のための支援策について

（要 望）

- ① 賃貸住宅建設においても、消費税の軽減税率など恒久的な負担軽減制度を実施する。
- ② 耐震性・省エネ性等性能の高い良質な賃貸住宅の供給を促進するため、割増償却、不動産取得税、固定資産税等の減額措置を創設すると共に、フラット 3 5 S と同様の金利優遇措置を創設する。

（背景とポイント）

- ・消費税率の引き上げは、家賃の実質引き上げや住宅経営の悪化など、賃貸住宅の投資にも大きな影響を与えています。持家と同様の措置をお願いいたします。
- ・都市部に存在する多くの低層賃貸住宅の状況が日本全体の居住水準の向上を阻害しています。住まいの多様化に伴い様々な世帯形態に対応し、持家に劣らない良質な性能（省エネ・耐震・バリアフリー又は高耐久）を兼ね備えた賃貸住宅の供給が望まれます。住宅・建築の省エネ基準義務化に対して、賃貸住宅の省エネ化の遅れも指摘されており早急な供給促進策の対応が必要です。

## （3）長期優良住宅、スマートハウスなど、安全で良質な住宅の供給促進策について

（要 望）

- ① 長期優良住宅等良質な新築住宅の固定資産税の減額期間を 10 年に延長する。（現行 長期優良住宅は、3 階建て以上の準耐火・耐火構造住宅 7 年、これ以外の住宅は 5 年）
- ② スマートハウス等に係る各種補助金制度の継続・拡充を行う。  
（ZEH、リチウムイオン蓄電池、民生用燃料電池）
- ③ ②の各種補助事業について、一括申請の仕組みの創設、手続きの簡略化、申請時期の平準化を行う。

（背景とポイント）

- ・長期優良住宅、低炭素住宅などの供給を強力に行っていますが、どうしてもコストアップになって、購入者がこれらの住宅を避けてしまう場合があります。良質な住宅の建設に伴う負担軽減のため、税制上の拡充が必要です。

- ・平成 25 年閣議決定された日本再興戦略において、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化することになっています。
- ・住宅については、2020 年までに標準的な新築住宅で ZEH を実現し、2030 年までに新築住宅の平均で ZEH を達成することを目指すことになっています。
- ・各社においてもスマートハウスの推進に力を入れていますが、コストアップとなり購入者の負担が大きくなっており各種補助金制度の継続、拡充が必要です。
- ・現在、ZEH、リチウムイオン蓄電池、等の申請が設備ごとの申請となり、申請時期も異なるため、事務手続きコストが大きく、申請漏れ等も発生しやすい状況にあります。
- ・各事業毎に手続きや審査が必要で、制度運用にあたっては相当な時間、労力、費用がかかっています。

#### (4) リフォーム・中古流通市場の活性化策について

##### (要 望)

中古住宅の買い取り再販を促進するため、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消費税を非課税とする。

##### (背景とポイント)

- ・平成 22 年に、閣議決定された新成長戦略において「2020 年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図り、これにより、中古住宅流通市場・リフォーム市場を 20 兆円まで倍増を図る」とされています。
- ・全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の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%しかありません。（欧米諸国における既存住宅流通シェアは 7 割～8 割）。
- ・中古住宅の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との取引（販売時）は消費税が課税されます。新築段階と二重課税になっており、課税によって買い取り再販が阻害されている要因になっています。

#### (5) 耐震性が不十分な住宅の建替え促進策について

##### (要 望)

耐震性能を向上させるための建替えを促進するためについて、国費補助を拡充する。

- ① 国の補助額の引き上げ。
- ② 戸当り 309、000 円の補助金加算額の延長（平成 27 年度末期限）
- ③ 耐震建替えに係る国の補助制度の周知・普及促進

##### (背景とポイント)

- ・我が国の住宅総世帯約 5,000 万戸のうち、約 21%に当る約 1,050 万戸は耐震性が不十分となっています（平成 20 年の推計 国土交通省推計より）。

- ・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されています。（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）
- ・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は、平成 32 年までに 95%の目標設定となっており、強力に耐震化を図っていく必要があります。
- ・耐震のため、建替えの国の補助制度は、地方公共団体の負担が前提となっており、事実上地方公共団体の取り組みによって補助の内容が異なっており、補助を活用できない地域が多い状況にあります。また、国の補助制度は平成 28 年 3 月 31 日で戸当たり 309 千円加算措置及び交付率のかさ上げ措置が廃止されるとますます耐震建替えが進まなくなります（交付率は現行 23%のところ、その 2/3 に引き下げられる）。

## （6）東日本大震災における住宅復興の促進策について

（要 望）

住宅資金が不足する中、耐久性や省エネ性に優れた住宅の普及を図るため、被災地における住宅取得者に対して、自立再建を促進するための支援の充実をお願いします。

（背景とポイント）

- ・東日本大震災発生（平成 23 年 3 月 11 日）から 4 年になるが、津波による破壊的な被害に加え原発事故の影響で様々な状況が生じており、住宅復興が大きく立ち遅れているところであり、これを支援、促進する必要があります。
- ・災害復興のための住宅をプレ協各社で提供しているが、罹災者の方は建築資金の厳しさから建設費が制約され、性能が低い住宅となってしまう傾向にある。

## （7）平成 27 年度期限到来の特別措置の延長について

（要 望）

平成 27 年度期限到来の特別措置については、

- ① 新築住宅に対する固定資産税の減額措置（平成 28 年 3 月 31 日-固定資産税）をはじめ次の通り延長を要望する。
- ② サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（平成 28 年 3 月 31 日-所得税、法人税）
- ③ 認定長期優良住宅に係る特例措置（平成 28 年 3 月 31 日-固定資産税、登録免許税、不動産取得税）
- ④ 認定低炭素住宅に係る特例措置（平成 28 年 3 月 31 日-登録免許税）
- ⑤ 住宅の省エネ改修工事に係る特例（工事期間平成 28 年 3 月 31 日-固定資産税）
- ⑥ 耐震改修に係る特例（工事期間平成 27 年 12 月 31 日-固定資産税）
- ⑦ 老朽化マンション建替え等の促進に係る特例措置（平成 28 年 3 月 31 日-登録免

許税、不動産取得税、法人税、所得税等)

- ⑧ 居住用財産の買い替え等の譲渡所得の課税の特例措置（平成27年12月31日-所得税、住民税）
- ⑨ 宅地建物取引業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置（平成28年3月31日-不動産取得税）
- ⑩ 住宅バリアフリー改修工事に係る特例（工事期間 平成28年3月31日-固定資産税）
- ⑪ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置（平成28年3月31日-所有権移転登記）