

令和2年8月5日

国土交通大臣
赤羽 一嘉 殿

一般社団法人プレハブ建築協会
会長 芳井 敬一

令和2年度経済対策要望並びに令和3年度住宅関連税制及び予算・制度改正要望

令和元年度の住宅着工戸数は、約88万4千戸(対前年度▲7.3%)となり、うち持家は約28万3千戸(同▲1.5%)、貸家も約33万5千戸(同▲14.2%)と厳しい状況が続いています。昨年10月には消費税率が10%へ引き上げられ、政府では、住宅ローン減税の控除期間の3年延長、次世代住宅ポイント制度の創設等の平準化策をとっていただきましたが、住宅着工戸数で10%前後の減少が続くなど低迷から回復できないうちに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の停滞等の影響により、低迷の度合いをさらに深めています。特に住宅展示場の閉鎖をはじめとする営業活動の自粛等の影響により、受注及び着工の低迷がさらに深刻となることが懸念されています。また、現在措置されている住宅ローン減税の特例や次世代住宅ポイントは、感染症拡大の影響に配慮し、適用要件が緩和されましたが、その緩和後の期限が間近に迫っており、住宅需要の一層の縮小を招く恐れもあります。コロナ禍が世界を覆う現下の状況では、国内需要の喚起こそが経済危機を乗り越える鍵となります。内需の柱である住宅投資への緊急経済対策が必要な状況となっています。

一方、住宅ストックの質の面からは、耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能の低い住宅が大量に存在しています。また、激甚化・頻発化する災害への備えが急務となる中、災害時の安全性を確保すること、省CO₂をはじめ地球環境を守るため、住宅の省エネルギー化を強力に推進すること、超高齢社会で安心して暮らせるすまい・住環境づくりを行うことなどが急務となっています。このためには、これらの低質な住宅ストックを性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいは改善し、長期優良住宅やZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)などの良質な住宅供給・改善を積極的に行うことが国民生活にとって極めて大切です。

加えて、「ニューノーマル」という言葉に代表される、新しい働き方・暮らし方・住まい方から起こってくる変化をしっかりと見据えて取組みを進める必要があります。リモートワークを軸とした働き方改革に対応出来る住まい、二地域居住、サードプレイスへのニーズ、衛生環境の質的向上やIoTの導入促進、地震・台風・豪雨などの災害時にも住み続けられるレジリエンス性の高い安全安心の確保等々、広範なニーズへの具体の提案を社会に普及させていくことが求められています。

以上を背景に、この度、当協会では、経済対策として緊急に取り組むべき事項と良質な住宅取得の支援、住宅・建築物のレジリエンス性の向上など「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正等を要望としてまとめました。ご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 新型コロナウイルス感染症拡大による経済情勢を踏まえた住宅供給安定化策の推進について

(要 望)

- ・消費税率10%への引上げによる住宅需要の落ち込みが続く中、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、住宅需要の落ち込みは深刻な状況にある。
- ・緊急事態宣言下の住宅展示場閉鎖をはじめとする営業自粛による影響は、今後の住宅着工に顕著に表れる恐れがある。
- ・国内経済の喚起のために、すそ野の広い住宅需要を早期に回復させる強力なインセンティブが必要とされており、同時に、質の高い住宅ストックの促進につながることから、次の対策を経済対策として早急に講じて頂きたい。

(1)新ポイント制度「新生活安心住宅ポイント制度（仮称）」の創設（予算）

①付与ポイント：上限200万ポイント（リフォームは100万ポイント）

住宅価格、リフォーム費用の5%相当を還元する。

②付与方法：即時交換を可能とし、電子ポイントも導入

③ZEH補助制度との併用可能

④長期優良住宅をはじめとする、耐震性、省エネ性、バリアフリー性、レジリエンス性等に優れた住宅に加え、ニューノーマルに対応した新たな住宅ニーズを反映した住宅も対象とする。

(2)住宅ローン減税の拡充（税制）

①控除期間：13年超

②控除率：全期間1%

(3)直系親族からの住宅取得資金の贈与税非課税枠3000万円（税制）

(背景とポイント)

- ・新型コロナウイルス感染症拡大による我が国経済への影響は甚大であり、極めて厳しい状況にある。世界経済全体の不確実性が依然として高い中にあることは、当面は内需を中心とした回復を目指すことが重要であり、内需の柱である住宅投資の活性化を図ることが重要である。
- ・(1)「新生活安心住宅ポイント制度（仮称）」は、基本的な住宅性能を備えた住宅に加え、ニューノーマルに対応できる新生活を安心しておくることのできる住宅(1世帯に2つのトイレ、テレワーク対応スペースの確保等の要件を満たした住宅)を新築、リフォームした場合には、費用の10%相当をポイントにより還元する制度を新たに創設するものであり、住宅投資の活性化と感染防止も含めた新たな日常の実現につながるものである。
- ・即時交換は利用者からの要望も強く、また電子ポイントも可とすることにより政府のキャッシュレス推進にもつながるものである。
- ・次世代住宅ポイント制度では出来なかったZEH補助金と併用を可とすることでZEH住宅の一層の普及促進を図るとともに、住宅のレジリエンス性能向上を併せて推進するものであり、利用者からの要望も強いものである。

- ・新たなポイント制度については、次世代ポイント制度の終了から出来る限り隙間のない実施をお願いしたい。
- ・(2)住宅ローン減税の適用要件の弾力化について措置をしていただいたところではあるが、コロナウイルス感染症の状況が、見通せない中、契約期限要件を撤廃し、新たな枠組みとして、景気の低迷が回復するまでの当分の間、継続実施をお願いしたい。また、現行の特例措置との出来る限り隙間のない実施をお願いしたい。
- ・(3)コロナウイルス感染症の拡大により収入の減った若年世帯の住宅投資を拡大するため、高齢者等が保有する金融資産を有効活用できるよう、景気の低迷が回復するまでの当分の間、住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の3000万円への拡大をお願いしたい。

2 ポストコロナ時代の新たな日常に対応する住宅整備への支援策について

(要 望)

・「新たな日常」を実現する下記に示すような暮らし方の提案を実現するモデル的な住まいづくりに対する支援事業の創設

<「新たな日常」を実現する暮らし方の例>

- ①テレワーク環境の整備（・住宅内のテレワークスペース・通信環境の確保、・家事負担の少ない住まい方の提案、・サテライトオフィスや二地域居住の実現における空き家活用等）
- ②良質な住まい環境の実現（・長期優良住宅等良質な住宅、・良好な遮音性、省エネ性、・良好な温熱環境）
- ③災害時にも住み続けられる住宅（・創エネ設備、蓄エネ設備、V2H設備、・高い耐震性、・浸水被害等からの安全な立地等）
- ④在宅医療や在宅学習への対応（・オンライン診療やオンライン授業等が可能な環境等）
- ⑤感染症対策（・複数のトイレ、洗面設備、・感染防止に資する空調・換気等）

(背景とポイント)

- ・コロナウイルス感染症拡大を契機としてテレワーク等が積極的に実施され業務スタイルの1つとなった。こうした動きとともに生じた新たな住まいのニーズに対応した良質な住宅ストックの整備を推進する必要がある。
- ・様々なニーズに対応した提案が既に行われているが、集合住宅や住宅団地、地域の住宅ストックを活用した取り組みを含め、先進的な取り組みをモデル事業として支援することにより、新たな提案や総合的なノウハウの蓄積を図り、「新たな日常」を実現する暮らし方の普及に繋げることが必要である。

3 住宅取得に係る税負担の軽減を実現する住宅税制の見直し

(要 望)

・住宅に係る税制は、消費税をはじめ多重に課税されており、特に住宅の取得時には大きな負担となっている。現在はコロナウイルス感染症拡大の影響により住宅市場は大きく落ち込んでいるが、ポストコロナ時代の「新たな日常」を見据えた、多様なニーズを実現しやすい安定的、継続的な住宅投資が行われるよう、消費税を含めた税負担の軽減を実現する住宅税制の見直しの検討をお願いしたい。

(背景とポイント)

- ・住宅は資産であり固定資産税、不動産取得税、登録免許税など多くの税が課されており、その上、消費財として消費税10%が課せられ、特に住宅取得時には税のみで大きな負担となっており、国民の最も大切な生活基盤でかつ最大の買い物である住宅取得、居住水準の向上が阻害されている。
- ・多くの欧米諸国においては、住宅に対して国民の生活基盤として消費税の非課税や軽減の措置等を行う優遇政策がとられている。
- ・これ以上住宅取得者の負担を増やさないう、また、ポストコロナの「新たな日常」を支え、環境、高齢社会など経済社会の動向に即した良質な住宅ストックを形成する方向を目指して、消費税を含めた住宅税制の抜本的見直しが必要である。

4 長期優良住宅普及供給促進策について

(要 望)

(1) 長期優良住宅等、良質な住宅の供給促進策について次の措置を実施

①住宅ローン減税の拡充（税制）【再掲】

②維持保全計画に基づく点検・修繕の実績があり、一定額以上の維持改修工事を行う場合、住宅特定改修特別控除の対象とする。（一定額以上の場合標準補修費の10%）
（税制）

(2) 長期優良化リフォーム補助事業の制度拡充（予算）

①新たな日常対応リフォーム（テレワーク環境の整備、良好な遮音性、在宅医療や在宅学習、感染症対策等）の対象化

②防災力向上リフォーム（感震ブレーカー、プレトラック、蓄電池の設置工事、外構塀改修等）の対象化

(背景とポイント)

- ・住宅ストックの現状においては、耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能の低い住宅が大量に存在しており、これらを長期優良住宅などの良質な住宅に積極的にリプレースしていくことが国民生活にとって極めて大切であり、かつ住宅投資による大きな経済波及効果が期待できる。
- ・当協会では、長期優良住宅の供給を強力に行っているが、未だ住宅ストックの1~2パーセントに

しか至っていない。現在の厳しい住宅市場の環境下においても、長期優良住宅の供給促進は不可欠であり、良質な住宅の建設に伴う負担軽減のため、住宅ローン控除の拡充を図られたい。

- ・長期優良住宅を長期にわたり維持していくため、法令等に基づき維持保全を計画的に行うことが必要であるが、既存住宅の流通時では逆に面倒なものとして長期優良住宅と明示しない例も見られている。計画的に維持管理を実施していくインセンティブとして維持管理実績があり、一定額以上の維持改修工事を実施する場合を住宅特定改修特別控除の対象に追加し、税制優遇が受けられることが求められる。
- ・長期優良化リフォーム補助事業は、リフォームを通じた性能向上に資する事業であるが、補助対象が限られている。耐久性や耐震性、省エネ性、バリアフリー性といった従来からの性能向上に加え、新たな日常に対応する住まい方のニーズや災害時にも住み続けられる防災性の向上など、新たな住まいの機能向上に資するリフォームについても対象に加えられるべき。

5. 省エネ・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）等の地球環境対策の推進について （要 望）

(1) ZEH 支援制度について次の措置を実施(予算)いただきたい。また、緊急の措置が可能なものは経済対策として実施いただきたい。

- ①補助要件を満たす住宅のすべてに補助できる十分な予算の確保と完了報告について年度跨ぎを可能とする。
- ②補助単価の引上げ
 - ・蓄電池設置工事に係る補助額の引上げ(2万円/kWh→5万円/kWh)
 - ・ZEH+Rに係る補助金増額(150万円/戸)
- ③(仮称)新生活安心住宅ポイント制度との併用を可能に
- ④補助制度をより使いやすいものとするための手続きの改善
 - ・現行の ZEH 補助金制度における選択要件「高度エネルギーマネジメント」で、居住者による HEMS データ提出の要件は負担が大きいため除外するか簡易な方法(データ提出アプリの開発等)の検討をお願いしたい。(手続)

なお、(1)の要望事項については、経済産業省、環境省へも要望している。

(2) AI・IoT 等新技術導入の促進策について次の措置を実施

- ①レジリエンス性能の高い災害時の自動制御機能付き HEMS コントローラーと蓄電システムのセット導入に対する補助金制度の創設(予算)
「サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)」の継続(対象拡大と運用改善)

(背景とポイント)

- ・令和元年度 ZEH ロードマップフォローアップ委員会の取りまとめでは、ZEH の着工数は着実に増

加している一方で、普及目標と実績数の乖離が年々拡大しているとされている。

- ・当協会では2020年までにZEHを新設住宅戸数の70%とする独自の目標を立て、2018年度は、50%を達成し、各社がその推進に力を入れているが、ZEHの導入については、コストアップとなり購入者の負担が大きく、各種補助制度の拡充と予算確保が必要である。
- ・ZEH補助金については、予算枠全体が大きく拡大していないことから、年度途中で募集が終了し、要件を満たす希望者に支援がいきわたらない状況が続いている。現在の厳しい住宅市場の環境下においても、ZEHの供給が推進されるよう、年度を通じて補助金制度の利用が可能になるようお願いする。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響で住宅投資が大きく落ち込んでいることから、補助単価についても引上げをお願いしたい。蓄電池の設置はいまだコストが高く、現在の補助額では実質1/7～1/10程度となっていることから、補助額の引上げをお願いする。また、ZEH+Rについても、近年の災害多発の状況を踏まえ、強力に推進する必要があることから、補助額の引上げをお願いしたい。
- ・創設を要望している（仮称）新生活安心住宅ポイント制度との併用をお認め頂きたい。
- ・制度をより使いやすく、利用者の負担とならないよう、手続きの改善をお願いしたい。
- ・多発する災害への対応として、サステナブル建築物先導事業において、レジリエンス性能の高い災害時の自動制御機能付き HEMS コントローラーと蓄電システムのセット導入に対する補助金制度の創設をお願いしたい。

6 IT・オンライン申請化など住宅・建築行政の手続きのデジタル化について

（要 望）

新たな日常の構築の原動力となるデジタル化への集中投資・活用とその環境整備において、地方公共団体を含め力強く推進頂くようお願いしたい。

特に建築・住宅分野においては、以下の事項について検討・実現に向けた施策の実施をお願いしたい。

(1) IT・オンライン申請に向けた地方自治体の体制整備

建築確認申請、長期優良住宅認定申請など、住宅・建築行政の行政側の体制整備の推進。

(2) 社会実験の実施に基づく知見を最大限活用し、ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明の導入の推進

(3) IT・オンライン申請に向けた法令整備

関係手続で、「書面」によらなければならないと、法令で規定されているものについて、IT・オンライン申請化など手続きのデジタル化を推進するため、「電磁的方法による」こともできるよう制度改善の検討をお願いしたい。

（背景とポイント）

- ・経済財政運営と改革の基本方針2020において、デジタル技術の活用を前提とした書面・対面規制や業規制の見直し、技術進歩に対応した迅速・柔軟な規制体系への転換など、デジタル時代に向

けて、重点的な見直し事項を定めて、規制・制度の見直しを行うとされている。

- ・ (1) IT・オンライン申請に向けた地方自治体の体制整備は、今後予想される人材の不足等を考えると、各種手続きの効率化は不可欠であり、国からの助言、支援を的確に行って頂きたい。
- ・ (2) ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明の導入の推進については、当協会において令和2年度から社会実験に取り組んでいるところであるが、社会実験の実施に基づく知見を最大限活用し、問題点や課題の洗い出しを行い、解決を図ることにより、早期に実施に至るよう取り組みを強力に推進して頂きたい。
- ・ (3) 法令で「書面」と規定しているものについて、「電磁的方法による」こともできることが確認された際には、早急に法令の改正を行うとともに必要な規定の整備を行い実施につなげて頂きたい。

7 空き家の除去・活用促進、建て替え・中古流通の活性化策について

(要 望)

(1) 空き家等の流通・利活用、対策の担い手強化等に関するモデル事業の拡充。

- ・ 空き家の利活用について、全国の自治体で同様の課題を抱えている中、モデル事業の募集枠の拡大を図っていただくとともに、事業成果である先進事例を追走する事業に対しても、財政力の弱い自治体を中心に支援を行う仕組みを加えて頂きたい。今後のニューノーマル社会で求められる、ワーキングスペースなどの活用事例など新たな領域にも積極的に活用されるものとされたい。

(背景とポイント)

- ・ 全国には空き家が846万戸(2018年調査)、世帯が所有する空地が981km²あるといわれており、これが土地資源の有効性を阻害しているだけでなく、住宅地の防災性低下、環境悪化を招いている状況になっている。防災上危険な密集市街地や古い住宅団地では大きな問題となっている。
- ・ 良い先進事例があっても、自治体に資金が無いと追走できないという課題があり、都市圏ではない財政的にひっ迫している自治体のケースが多いのが現状である。
- ・ モデル事業による先進事例を参考にして新たに事業を展開しようとする自治体に対しても支援を行うことにより、空き家対策の浸透を図って頂きたい。

8 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の実現について (サ高住)

(要 望)

(1) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制(R3.3.31迄の取得)の期限延長

<内容>

固定資産税 : 5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減。

不動産取得税 : 家屋 課税標準から1200万円控除/戸(一般新築特例と同じ)
土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除(一般新築特例と同じ)

ア : 4万5,000円 (150万円×3%)

イ : 土地の評価額/m²×1/2 (特例負担調整措置) ×家屋の床面積

の2倍(200㎡を限度)×3%

(2) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続(予算)

(3) 高齢者のヒートショック対策を促進するため、住宅の全館空調システムなど住宅内の温度差を解消する設備の導入を促進する。

- ・「新生活安心住宅ポイント制度」(仮称)及び長期優良化リフォーム事業の支援メニューに位置づける。

(背景とポイント)

- ・2030年には1/4の世帯が高齢単身・高齢夫婦世帯になることが予想される超高齢化社会の到来に備え、これら高齢世帯の安心・安全居住を確保するため、サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制(R3.3.31迄の取得)の期限延長並びにサービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続をお願いしたい。
- ・高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現のために入浴中のアクシデントで亡くなる人が、年間1万9000人のうち9割以上が65歳以上の高齢者となっており、その多くはヒートショックが原因と見られている。高齢者のヒートショック対策の為に、住宅の全館空調システムなど住宅内の温熱環境の整備のための設備導入に対する支援を実施して頂きたい。

9 住宅金融支援機構及びその他

(要 望)

(1) コロナ禍と共存しつつ経済のV字回復を目指すために、以下の時限的措置をお願いしたい。

①融資率9割超の上乗せ金利の一時的撤廃

- ・1年間の時限措置として、【フラット35】融資率9割超となる場合の上乗せ金利の一時撤廃

②【フラット35】Sの金利引下げ期間の延長

- ・省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の金利を引き下げる【フラット35】Sについて一年間の時限的措置として下記の措置

1)金利引下げ期間の延長

金利Aプラン 現行 当初10年間 → 当初20年間

金利Bプラン 現行 当社 5年間 → 当初10年間

2)長期優良住宅に限り、現行【フラット35】リノベの金利と同じ引き下げ幅への拡大措置

【フラット35】の借入金利から、現行▲0.25%→▲0.5%

3)上記2)と足並みを揃えるため、長期優良住宅に限り、住宅融資保険についても、平成26年の経済対策と同様の保険料水準(約0.15%)

(2) 来年度予算・制度改善に係る以下の措置をお願いしたい。

- ①【フラット35】「子育て支援型、地域活性化型」の継続実施と拡充
- ②長期優良住宅（耐久・可変性）の普及促進を図るため、【フラット35】S（買取型・保証型）のうち、「耐久・可変性」について、金利引継ぎ特約付き【フラット35】ならびに金利引継ぎ特約付き【フラット50】の「債務承継者に係る住宅ローン控除制度の適用（税制）」
- ③【フラット50】単独での建設費または購入価格以内の借入が可能な融資制度の創設
- ④住宅融資保険【リ・バース60】（リバースモーゲージ）普及促進のための制度拡充
- ⑤既存住宅の取得に際して、質の向上に資するリフォームを行う場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引下げる【フラット35】リノベについて、金利引下げ幅拡大措置及び金利Bプランの住宅要件の緩和と規模要件導入の継続実施

(3) 各種税制特例等における床面積下限要件の緩和

(背景とポイント)

- ・新型コロナウイルス感染拡大の影響による経済の危機的状況からの早期回復を目指すために、経済対策として緊急に取り組むべき時限的措置として、【フラット35】の融資条件の改善並びに収入の減少等で返済猶予の適用を受けた利用者の正常返済復帰後の取り扱いの改善をお願いしたい。
- ・子育て支援・地域活性化等、地方自治体の施策と連携した融資の拡大、長期優良住宅の中古市場における流通促進、高齢者の住宅ローン利用の円滑化、良質な賃貸住宅の供給促進等、様々な政策課題に対応した融資制度について改善を行うとともに、利用者がより融資を利用しやすくなるための手続き等の改善をお願いしたい。
- ・多様化するニーズに対応し、小規模な分譲共同住宅の取得を円滑化することにより住宅投資の活性化に資するため、各種税制特例における床面積下限要件の緩和をお願いしたい。

10 令和2年度期限到来の特別措置の延長について(税制)

(要 望)

令和2年度期限到来の次の特別措置の延長

- ① 売買による土地の所有権移転登記の軽減税率【登録免許税】
(期限：2021（令和3）年3月31日)
- ② 不動産取得税に係る特例措置【不動産取得税】
(期限：2021（令和3）年3月31日)
- ③ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【不動産取得税】
(期限：2021（令和3）年3月31日)
- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制
【固定資産税】【不動産取得税】
(期限：2021（令和3）年3月31日)

(背景とポイント)

上記の各税制上の特例措置は令和2年度までに期限切れを迎える。サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制や不動産取得税に係る特例措置などいずれも極めて重要で、今後の住生活の向上にとって不可欠なものである。延長を是非お願いしたい。