

令和3年7月29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 堀内 容介

### 令和4年度住宅関連税制及び予算・制度改正要望

令和2年度の住宅着工戸数は、約81万2千戸(対前年度▲8.1%)となり、うち持家は約26万3千戸(同▲7.1%)、貸家も約30万2千戸(同▲9.4%)と厳しい状況となりましたが、直近の住宅受注は、経済対策による後押しもあり全体としては回復基調にあります。新設住宅着工戸数の季節調整値も3月以降は88万戸程度まで回復しているところです。

一方で、住宅ローン減税の特例措置やグリーン住宅ポイント制度が今秋で期限を迎えることや経済の回復に伴う世界的な資材需要の高まりによる木材や鋼材をはじめとする住宅用資材の高騰が懸念されており、民間住宅投資が着実に回復できるかは予断を許さない状況にあります。

また、住宅ストックの質の面からは、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の新設や建替えの機会をとらえてZEH等の省エネ性能の高い住宅の整備を推進するとともに、省エネ性能の低い既存ストックについては、省エネ改修の促進を図ることが必要です。その他、耐震性やバリアフリー、災害に強いレジリエンス性など性能の優れた住宅ストックの形成を進めるとともに、それらを市場で循環させて長く使い続けられる環境の整備が必要であり、長期優良住宅の更なる普及の促進と既存ストックとして円滑に引き継がれていく環境の整備を進める必要があります。

加えて、「新たな日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現、地震・台風・豪雨など頻発・激甚化する災害に備えた安全安心の確保等、本年3月に閣議決定された新たな「住生活基本計画」に示されている目標にそった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、住宅市場の回復と安定を図り、良質な住宅ストックの形成とその循環を促進することで、カーボンニュートラルをはじめとする政策目標の実現を図るべく、良質な住宅取得の支援、住宅の省エネ性能の向上、長期優良住宅の普及の促進などについて、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 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について

#### (要 望)

・住宅投資における取得時の税負担の軽減については、消費税の軽減税率の適用等を含めた見直しの検討を行うことが引き続き最重要課題であると認識していますが、当面の間においては、住宅市場における制度の定着等に鑑み、住宅ローン減税を柱とする負担軽減措置の継続をお願いしたい。

・住宅着工、受注状況からみると、住宅市場は新型コロナウイルス感染症の影響を受けた非常に厳しい時期からは回復基調にありますが、前々年コロナ前との比較においては、十分に回復しているとは言えない状況が続いており、このようなタイミングでの支援の縮小は、住宅市場の腰折れを招くことが懸念されます。

・一方、カーボンニュートラル等を踏まえた、住宅ストックの性能向上には住宅市場の活力が不可欠であり、その回復を図りつつ、良質な住宅の性能目標を明確にし、それらを効果的に支援する必要があります。それにより回復しつつある住宅市場の力が、住宅ストックの性能向上に生かされることを目指すべきと考えます。

・これらを踏まえて、以下の要望事項について検討をお願い致します。

#### 【要望事項】

・性能の優れた住宅（長期優良住宅や ZEH 相当の性能）の取得を促進し、カーボンニュートラル達成に寄与するためにも、住宅ローン減税については、現行制度における最大の支援総額（13 年間 600 万円）のレベルを維持することとし、以下の内容をお願いしたい。

◆住宅ローン減税；①控除率 1%（長期優良住宅、ZEH 等、良質な住宅） 【税制】

②対象限度額 長期優良、ZEH 等 5,000 万円

③控除期間 13 年

※良質住宅に対する控除率 1%が減少する場合は、控除期間の延長により支援総額を確保できるレベルとなる様、お願いしたい。

◆贈与税非課税枠；省エネ等住宅（省エネ又は耐震又はバリアフリー）

；1,500 万円

その他の住宅

；1,000 万円 【税制】

◆住まい給付金；所得の低い世帯への支援の観点から継続をお願いしたい。

収入額 450 万円以下：50 万円等

【予算】

※また、所得金額 1,000 万円以下の者に対する面積要件の緩和（50⇒40 m<sup>2</sup>以上）についても継続をお願いしたい。

・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。カーボンニュートラルを目指して住宅ストックの省エネ性能の一層の向上や新たな日常など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引き続きお願いしたい。

## 2 カーボンニュートラルの実現に向けた ZEH 等の良質な住宅ストック形成の推進について

### (要 望)

・当協会においては、環境活動をより積極的に推進するため「エコアクション 2020」に基づく環境行動を展開してきており、この中では、「低炭素社会の構築を目指し、住宅のライフサイクルを通じたカーボンニュートラル」を柱の一つに位置付け、新築戸建て住宅における 2020 年度 ZEH 供給率 70% を目標とするなど、積極的な取り組みを推進してきました。

(2018 年度実績 ; 51.4%、2019 年度実績 ; 61.8%)

・住宅の新設や建替えの機会を確実にとらえて ZEH 等省エネ性能の高い住宅の誘導を図ることや、省エネ性能の低い既存ストックについても建替えや省エネ改修を一層促進する必要があります。

・省エネ性能に優れた住宅に対する支援制度のさらなる充実を図るとともに、手続き等の合理化を図り、より使いやすい制度としていくことが求められます。現在、ZEH、長期優良住宅、低炭素住宅等を対象とした支援制度がありますが、それぞれの制度毎に省エネ性能に係る要件が異なっており、目指すべき目標水準が分かりにくくなっていることから、これらを再整理し、明確な目標とし、支援策を効果的に実施する必要があります。

・これらを踏まえて、以下の要望事項について検討をお願い致します。

### 【要望事項】

(1) 省エネ性能の高い住宅への効果的な支援を実現するため、現在、長期優良住宅、ZEH、低炭素住宅等の各支援制度の間で異なっている省エネ性能要件の再整理を行い、目標水準の明確化による効果的な支援の実現、レベルに応じた重点的な支援の実現に向けた検討をお願いしたい。 【制度】

(2) ZEH 支援制度について次の措置を実施して頂きたい。

① 補助要件を満たす住宅のすべてに補助を行える十分な予算の確保 【予算】

② 年度の切れ目に影響を受けない柔軟な運用の実現 (年度を跨ぐ事業の円滑支援等)

③ ZEH-M に対する支援制度の手続きの合理化 【手続】 (別紙)

(3) グリーン住宅ポイント制度、長期優良住宅化リフォーム推進事業等について、引き続き実施するとともに、以下の拡充・改善をお願いしたい。

① リフォーム・建替えによる省エネ性能向上に対する支援の拡充 【予算】

・グリーン住宅ポイントによる省エネリフォーム支援の拡充 (必須事項に係る発行ポイント数の大幅増) 並びに省エネ性能の優れた住宅に建替える際の除却ポイントの付与

② 部分断熱改修工事に対する支援について、実証事業の成果を踏まえ、早期に通常支援制度 (補助、税制) としての確立 【予算・税制】

③ サステナブル建築物等先導事業 (LCCM 住宅補助金) の手続きの合理化 【手続】 (別紙)

④ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の対象として、PV (自家消費) + 蓄電池のセットメニューの追加 【予算】

(4)【フラット 35】S について、省エネ等住宅の性能水準に応じて、性能の高いものにはより大きなインセンティブが与えられるよう、制度拡充措置（金利引下げ幅の拡大や引下げ期間の延長の組み合わせによる）をお願いしたい。 【融資】

なお、(1)、(2)の要望事項については、経済産業省、環境省へも要望を行っている。

### 3 長期優良住宅等良質な住宅の供給促進策について

#### (要 望)

- ・当協会においては、新築戸建て住宅の 84%（2019 年度実績）で長期優良住宅の認定を取得するなど、その普及に努めております。この度の長期優良住宅普及促進法等の改正により、認定基準を満たす優良な既存住宅も認定対象となることでさらにその裾野が広がることに期待するものです。
- ・一方、長期優良住宅の普及のさらなる促進に向けては、新築での推進に加え、法施行 10 年を経て蓄積されてきたストックを引き続き、長く長期優良住宅として使い続けることが出来なければ、更なる普及は望めないと考えます。
- ・また、賃貸住宅においては普及が進んでおらず、その特性を踏まえた認定基準の設定を行うことが必要です。
- ・これらを踏まえ、長期優良住宅に係る以下の要望事項について検討をお願い致します。

#### 【要望事項】

- ①賃貸住宅の特性を踏まえた認定基準の早期見直しの実現 【制度】
- ②長期優良住宅に係る税制優遇措置の延長と拡充 【税制】
  - ・不動産取得税の控除の特例の延長と拡充  
（一般 1,200 万円、長期優良 1,300 万円⇒長期優良住宅の控除額を引上げ）  
（既存住宅においても、長期優良住宅の控除額を引上げ）
  - ・登録免許税の軽減税率適用の延長と拡充  
（所有権移転登記の戸建ての長期優良住宅について 1/1000 とする）
  - ・固定資産税の軽減期間の延長  
（長期優良住宅の場合の戸建て 5 年、マンション 7 年を延長）
  - ・住宅ローン控除、投資型減税における優遇の適用延長
- ③二次取得者の優遇強化
  - ・既存の長期優良住宅を媒介で取得した場合においても、住宅ローン控除の控除対象限度額の引上げ 【税制】
  - ・優良な住宅の流通市場の活性化のため、計画的に維持管理された長期優良住宅の既存住宅としての取得、及びその取得者による計画的な維持管理を促進するための支援制度の導入 【予算】

- ④長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続と手続きの合理化 【手続】(別紙)  
⑤長期優良住宅をリフォームする場合の認定変更手続きの合理化 【手続】(別紙)

#### 4 新たな日常に対応する住宅づくり・街づくりへの支援策について

##### (要望)

- ・今回のコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まり、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住の他、複数地域での居住の動きが進みつつある中、これらの動きを捉え、確実に住宅市場の活性化に繋げていく必要があります。
- ・そのため、グリーン住宅ポイント制度を延長するとともに追加工事の対象の追加、その範囲の明確化等の他、以下の要望事項について検討をお願い致します。

##### 【要望事項】

- ①グリーン住宅ポイントの延長・拡充 【予算】
- ・住宅市場の回復が確実なものとなるまでの間、同制度を延長
  - ・PV(自家消費)、エネファーム等、災害時のレジリエンス確保に資する設備を対象に追加
  - ・賃貸住宅について、年度を跨ぐ事業についても利用を可能とする
- ②低未利用地の長期譲渡所得控除制度の拡充(対象土地建物価格の上限(500万円)の引上げ) 【税制】

#### 5 新技術を活用した生活の質の向上、流通プロセス、生産・管理プロセスの効率化の推進について

##### (要望)

- ・社会経済のDXが進展し、利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められるとともに、住宅分野の顧客対応や契約交渉、様々な手続き等においてDXの動きが進展しており、地方公共団体を含め一層の進展が計られるよう、以下の要望項目について検討をお願い致します。

##### 【要望項目】

- ①スマートハウス化に資する設備機器の導入支援 【予算】
- ・新築、リフォームにおけるIoT関連設備の導入をグリーン住宅ポイントの付与対象に加える
- ②申請手続き等の電子化の推進 【手続】(別紙)
- ③建設現場の施工管理業務について、ICT技術を活用した遠隔実施を可能とするなど、業務効率の向上、品質管理の向上に資する取り組みへの支援 【制度・予算】
- ・建設業法等関連制度の合理化の推進、技術導入に係る投資支援

## 6 頻発・激甚化する災害への対応の推進について

### (要 望)

・近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、地域の災害危険性を認識し、備えを充実する必要があります。食料、物資、エネルギー等を住宅や近隣コミュニティーで確保し、災害時も居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上を図るため、以下の要望事項について検討をお願い致します。

### 【要望事項】

- ①マンション共用部分での蓄電池設備設置に対する支援 【予算】
- ②災害時のエネルギー自立を支えるシステムの導入に対する支援 【予算】
  - ・HEMS コントローラーと蓄電池システム、HEMS と V2H システム等

## 7 子供を産み育てやすい住まいの実現について

### (要 望)

・コロナ禍による生活様式の変化も踏まえ、引き続き子育てのしやすい住まいの確保の推進が必要です。  
・子育てしやすく家事負担の軽減に資するスペースを確保できる住宅の取得やリフォームの推進を図るため、以下の要望事項について検討をお願い致します。

### 【要望事項】

- ①グリーン住宅ポイント制度の延長・拡充 【予算】
  - ・子ども3人以上、3世代同居仕様住宅等へのポイント付与の継続。
  - ・ポイント付与対象工事の拡大（セキュリティ対策等）
- ②良質で長寿命な住宅を子育て世帯等住宅取得資金の手当てが厳しい世帯でも取得可能となるよう、残価設定住宅ローンの普及に向けた取組みを推進して頂きたい。【融資】

## 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

### (要 望)

- ・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の供給促進に向けた支援制度の充実、手続きの合理化が必要です。
- ・高齢者のヒートショック対策の為に、断熱改修や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、災害に備えたレジリエンス性の確保等に対する支援を実施して頂くようお願い致します。

### 【要望案】

#### ①サービス付き高齢者向け住宅の支援の拡充と手続きの合理化

- ・断熱・省エネ性能の向上、IoT の導入による空調機能の強化や見守り支援、災害時のレジリエンス性の確保等に係るコスト増に対応するため、サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助限度額の引上げ **【予算】**
- ・要配慮者専用住宅に対する支援メニューに以下の項目を追加 **【予算】**
  - (ヒートショック対策としての断熱改修、IoT を活用した空調システムの導入)
  - (見守りや通報を支援する IoT 機器の導入)
  - (災害時の浸水対策やPV (自家消費) + 蓄電池設置によるレジリエンス性の確保)
- ・補助申請等の手続きにおける提出書類等の簡素化・合理化 **【手続】** (別紙)

## 9 適切な管理、リフォームによる良質な既存ストックの流通の促進について

### (要望)

- ・住宅ストックの中には、耐震性不足のものが約 700 万戸、省エネ基準未達成のストックが約 3,450 万戸と多数存在しており、建替え、リフォームを通じて改善を進め、適切な管理を伴った既存住宅として市場に流通させ、長く活用していくことが重要です。
- ・リフォームの推進を図るため、以下の要望事項について検討をお願い致します。

### 【要望事項】

- ①部分断熱改修工事に対する支援について、実証事業の成果として得られた知見を広く解りやすく周知するとともに、その成果を踏まえ、早期に通常の支援制度 (補助・税制) としての確立 (再掲) **【予算】**

## 10 令和3年度期限到来の特別措置の延長について(税制)

(要望)

令和3年度期限到来の次の特別措置の延長

- ①新築住宅に係る税額の減額措置【固定資産税】  
(期限：2022(令和4)年3月31日)
- ②住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置【登録免許税】  
(期限：2022(令和4)年3月31日)
- ③認定長期優良住宅に係る特例措置【登録免許税】【不動産取得税】【固定資産税】  
(期限：2022(令和4)年3月31日)
- ④認定低炭素住宅に係る特例措置【登録免許税】  
(期限：2022(令和4)年3月31日)
- ⑤認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税)【所得税】  
(期限：2021(令和3)年12月31日)
- ⑥居住用財産の買換え等に係る特例措置【所得税】【個人住民税】  
(期限：2021(令和3)年12月31日)
- ⑦買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【登録免許税】  
(期限：2022(令和4)年3月31日)
- ⑧既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置【固定資産税】  
(期限：2022(令和4)年3月31日)
- ⑨特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合等の所得税額の特別控除の控除額に係る特例(リフォームに係るローン型減税)【所得税】  
(期限：2021(令和3)年12月31日)
- ⑩既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除(リフォームに係る投資型減税)【所得税】  
(期限：2021(令和3)年12月31日)
- ⑪宅地建物取引業者等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【不動産取得税】  
(期限：2022(令和4)年3月31日)

## 手続の合理化等に関する要望事項の具体的内容について

### 2 (2) ③ZEH-M に対する支援制度の手続きの合理化

- ・複数年度事業の場合、年度を跨ぐ一定の期間も補助対象工事を円滑に実施可能として頂きたい。
- ・低中層賃貸住宅等におけるエネルギー消費量等の定期報告については、入居者を介さない柔軟な方法を可能として頂きたい。
- ・分譲事業においては、販売や財産の処分に係る承認等の手続きについて、合理化を図って頂きたい。
- ・補助金交付決定後に採択事業者宛に送付される事務取扱説明書は、社内での情報共有が円滑に進むよう、データによる提供をお願いしたい。

### 2 (3) ③サステナブル建築物等先導事業 (LCCM 住宅補助金) の手続きの合理化

- ・一般住宅にあっては、以下の書類の提出について、簡略化・省略をお願いしたい。  
1) 事業費の支払い確認書類、2) 補助対象工事以外の見積もり明細書、  
3) 工事費の事実確認書類、4) 建築士による適合確認書類・工事確認書類 等
- ・交付申請について、複数の案件をまとめて行う一括方式も可能として頂きたい。

### 3 ④長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続と手続きの合理化

- ・完了報告時に提出を求められる「銀行通帳等第三者証明書類」の必要性を再検討頂きたい。
- ・押印省略、電子申請の更なる推進をお願いしたい。

### 3 ⑤長期優良住宅をリフォームする場合の認定変更手続きの合理化

- ・長期優良住宅をリフォームし認定を継続する場合に必要となる手続きが、行政庁ごとに異なる場合があるため、出来るだけ統一的に扱われるようお願いしたい。

### 5 ②申請手続き等の電子化の推進

- ・長期優良住宅認定の申請、行政への照会、同意手続き等において、書面手続きを求められるケースがあり、これらのより一層の電子化の推進をお願いしたい。

### 8 ①サービス付き高齢者向け住宅の支援の拡充と手続きの合理化

- ・補助申請、完了報告等の手続きにおける提出書類等の簡素化・合理化をお願いしたい。