

令和4年7月27日

国土交通大臣
齊藤 鉄夫 殿

一般社団法人プレハブ建築協会
会長 堀内 容介

令和5年度住宅関連税制及び予算・制度改正要望

令和3年度の住宅着工戸数は、約86万6千戸(対前年度+6.6%)となり、うち持家は約28万1千戸(同+6.9%)、貸家も約33万1千戸(同+9.2%)となり、総戸数及び持家は3年ぶり、貸家は5年ぶりの増加となりました。住宅ローン減税の特例措置の継続やグリーン住宅ポイント制度等の効果から年度前半はコロナ禍にあっても住宅着工が回復しましたが、世界的な需要回復に伴う需給バランスの逼迫や半導体をはじめとする部品調達の困難などから、建築資材の高騰や住設機器の品不足など、住宅市場を取り巻く環境が再び厳しくなりました。11月には、「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」が決定され「こどもみらい住宅支援事業」の創設等が、また、税制改正においては住宅ローン減税の住宅性能重視の新たな枠組みが示されるなど、施策の充実が図られましたが、その後、ロシアのウクライナ侵攻等により世界経済が大きな影響を受ける中、住宅市場は引き続き厳しい状況が続くと考えられます。

こうした厳しい市場環境下にあっても、先の通常国会で成立した改正建築物省エネ法等を踏まえ、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、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、「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。

1. カーボンニュートラルに向けての環境対策の推進について

昨年、当協会できりまとめた「住生活向上推進プラン 2025」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 ZEH 供給率 80% (2020 年度実績：64.9%)、低層集合住宅における ZEH-M 供給率 25%を目標に掲げ、積極的な取り組みを推進しています。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。現下の住宅市場は資機材価格の高騰など厳しい状況が続いており、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。

【要望事項】

1) ZEH、ZEH+、次世代 ZEH+、次世代 HEMS、LCCM 各事業に対する支援 【予算】

- ① 関連資材の高騰に伴う一戸当たりの補助限度額の引上げ
- ② 補助要件を満たす住宅のすべてに補助が行える十分な予算の確保
- ③ 年度の切れ目に影響を受けない柔軟な制度の運用の実現（年度を跨ぐ事業の円滑支援等）
- ④ LCCM 住宅整備推進事業について、要件に対応するためのコストを反映した適切な補助金額、交付申請・完了報告の業務負荷などを考慮した手続きの改善などを検討頂きたい。

2) 低層 ZEH-M 支援事業の拡充とより性能の優れた低層賃貸住宅への支援（「次世代 ZEH-M（仮称）」の創設） 【予算】

- ① 関連資材の高騰に伴う一戸当たりの補助限度額の引上げ
- ② 長期優良住宅認定の取得、再エネの自家消費を高める蓄電システムや電力を各住戸に分配するシステムの導入等、より質の高い ZEH 低層賃貸住宅に対する支援事業の創設。（「次世代 ZEH-M（仮称）」の創設）

3) 部分断熱工事に対する支援 【予算】

部分断熱工事に対する支援については、令和 3 年度に行われた実証事業をもとにガイドラインが示されたが、適切な改修方法として広く普及させるため、部分断熱のパッケージ化を行ったわかりやすいリフォーム支援制度の創設をお願いしたい。

※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ます。

2. 子育て世代が安心して暮らせる良質な住まいづくりへの支援について

子育て支援とカーボンニュートラル実現の観点から、資機材の高騰等による現下の厳しい住宅市場環境においても、子育て世帯等による高い省エネ性能をする新築住宅の取得や住宅の省エネ改修の推進が必要です。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、高齢者のヒートショック対策となる断熱改修や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、災害に備えたレジリエンス性の確保等に対する支援を継続して実施して頂くようお願い致します。

【要望事項】

1) こどもみらい住宅支援事業の継続 【予算】

子育て世帯がより性能の高い住宅の購入を支援するために、昨年度経済対策で創設された「こどもみらい住宅支援事業」の継続をお願いしたい。

3. 長期優良住宅等良質な住宅の供給促進策について

当協会では、新築戸建て住宅の84%（2020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を受け、賃貸住宅やマンションにおいても認定取得の拡大を図り、良質な住宅ストックの裾野を広げていかねばなりません。そのため、特に低層賃貸住宅における消費者への訴求やオーナーに対する良質な賃貸住宅による長期安定経営の普及に向けた様々な取り組みを進める一方、良質な賃貸ストックの形成促進に向けた新たな支援措置が必要と考えます。

【要望事項】

1) 賃貸住宅の長期優良住宅推進に向けた支援策の創設 【税制・融資・予算】

賃貸住宅の長期優良住宅の推進に向けて、以下の措置をお願いしたい。

- ① 固定資産税減額期間の延長（7年⇒15年）
- ② 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資制度の拡充（長期優良住宅かつZEHの場合の金利引下げ及び金利引下げ期間の延長）
- ③ 長期優良化、ZEH化等、良質な賃貸住宅の供給を促進するため、地域の金融機関の取り組みへの支援
- ④ 長期優良住宅と併せて行うバリアフリー工事（段差解消、手摺、エレベーター設置等）、高遮音床工事といった入居者の居住性向上に寄与する工事への支援

2) 長期優良住宅の流通促進 【税制】

制度創設から10年を経過し、長期優良住宅認定を取得した住宅の二次流通の実態についても把握し、必要に応じて良質ストックを引き継ぎ、長く使い続けるために必要な措置を講じて頂きたい。

- ① 長期優良住宅の二次取得者に対する、登録免許税、不動産取得税の軽減措置
- ② 金利引継ぎ特約付きのフラット35及びフラット50について、債務承継者への住宅ローン減税の適用

3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長 【予算】

良質な住宅ストックの形成を引き続き促進するとともに、良質な新築住宅の取得が困難な世帯の住生活の向上を図るため、本事業の継続をお願いしたい。

4. 住生活の向上に向けた課題への対応

【要望項目】

1) 住宅の設計・生産・施工・管理におけるDX化の推進

① 新たな技術・サービスの開発、実証、実装における支援 【予算】

住宅の設計・施工・維持管理等に係る生産向上に資するDXを活用した新たな技術・サービスの開発、実証、運用において要する費用に対し活用しやすい支援の継続をお願いしたい。また、行政手続きにおけるDXを活用した省力化をお願いしたい。

2) 安全・安心な住まい・街づくり（防災・減災・国土強靱化）への対応

① 災害危険区域等に建設された既存住宅の解体・撤去に伴う支援 【予算】

災害危険区域等に建設された耐震性が劣る住宅から移住し、ZEH、長期優良住宅へ建設する場合の既存住宅の解体・撤去費用に対する支援をお願いしたい。

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】

災害時のエネルギー自立を目的とした蓄電池システム、V2Hシステム等の設備が、既存戸建・集合住宅各戸のリフォーム工事、既存団地の集会所・集合住宅共用部等の工事において積極的に導入できる支援をお願いしたい。

③ 応急仮設住宅建設における事前準備への支援 【予算】

応急仮設住宅の円滑かつ迅速な供給について、平常時における各都道府県の事前準備の活発化に向けた働きかけと支援をお願いしたい。

3) 高齢者の安心・安全居住の確保

① 高齢者の住宅性能向上への支援 【予算】

高齢者等が居住する住宅における断熱改修や全館空調の導入、創エネ蓄エネ設備設置に対し、こどもみらい住宅支援事業のリフォーム支援の継続をお願いしたい。(再掲)

② サービス付き高齢者向け住宅の支援の継続と追加支援 【予算】

サービス付き高齢者向け住宅の必要性が高まる一方で、防災設備等の整備コストや見守りサービス等に係る人材コストが普及の妨げとなっている。課題解決に向けては、見守りサービス等へのIoT機器等の導入促進が必要なため、本事業の継続とともに、補助金限度額の引き上げ、補助対象の追加をお願いしたい。

4) 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

① リフォームに係る税制の拡充 【税制】

- ・バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、及び多世帯（三世帯）同居改修工事を合わせて行う場合、それぞれの控除額の合計額を引上げて頂きたい。
- ・バリアフリー改修に係る投資減税、ローン減税の年齢に関する要件を撤廃して頂きたい。

5. 令和4年度期限到来の特別措置の延長について(税制)

令和4年度末までに期限を迎える税制特例について、延長をお願いしたい。

・買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置（不動産取得税）

＜適用期限：2023年3月31日＞

買取再販事業者が既存住宅を取得し、一定のリフォームを行う場合、以下の通り減額

- 住宅部分：築年数に応じて一定額を減額
- 敷地部分：対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額。

・サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（不動産取得税・固定資産税）

＜適用期限：2023年3月31日＞

固定資産税：2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内で条例で定めた割合を5年間減額

不動産取得税：住宅について課税標準から1,200万円控除 等

・土地の所有権移転登記等に係る特例措置（登録免許税）＜適用期限：2023年3月31日＞

所有権移転登記：本則税率2%→特例税率1.5%

信託登記：本則税率0.4%→特例税率0.3%

・空き家の発生を抑制するための特例措置（所得税、個人住民税）

相続又は遺贈により取得した空き家又は当該空き家の除却後の敷地等の譲渡所得から

3,000万円特別控除する

・低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置（所得税、個人住民税）

個人が低未利用土地等を500万円以下で売った場合、譲渡所得金額から100万円控除等。

・既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置（固定資産税）

耐震診断義務付け建築物（病院・ホテル・旅館等）について、耐震改修を行った場合に

固定資産税の1/2を2年間減額