

令和7年8月5日

国土交通大臣  
中野 洋昌 殿

一般社団法人プレハブ建築協会  
会長 芳井 敬一

## 令和8年度 住宅関連税制及び予算・制度改正要望

昨年度（令和6年度）の新設住宅着工戸数は81.6万戸となり、3年ぶりに対前年度増加となりましたが、建設資材・エネルギー価格の上昇等による建築費の高騰や金利の上昇傾向など厳しい環境が続く中、住宅市場を取り巻く環境は依然として厳しい状況にあります。

このような状況の中で、令和6年の補正予算及び令和7年度当初予算において、子育てグリーン住宅支援事業の創設や、高断熱窓や高効率給湯器の設置などの省エネリフォームへの支援強化がなされ、切れ目ない予算措置とともに、当協会が強く要望してきた、賃貸住宅の長期優良住宅化のためのオーナー支援や、低い性能の従前住宅の除却を伴う建替への上乗せ支援も盛り込んでいただきました。深く感謝申し上げます。

当協会としては、住宅産業界で期待される先導的な役割を認識しながら、引き続き、国で措置された施策を積極的に活用して、ZEH化・長期優良化・GX志向型化を推進し、良質な住宅ストックの形成を促進することで、住宅市場の回復と安定に繋げ、住生活の向上に邁進して参ります。

また、当協会の使命として、昨年元日に発生した能登半島地震での被災者に対する応急仮設住宅の建設実績（102団地4,467戸）の経験も活かしながら、今後想定される南海トラフ地震・首都直下地震にも備え、引き続き、平時から都道府県等との連携強化を図り、応急仮設住宅の迅速かつ効率的な供給体制の強化などの事前対策を、強力に推し進めて参ります。

なお、当協会は「住生活向上推進プラン2025」で様々な目標値を掲げ、「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、環境性能、耐震性能等が高い良質な住宅ストックの形成と円滑な流通の先導役を担っていくこととしております。令和7年度には、住生活基本計画（全国計画）の改定動向を見ながら、新しい指標の導入やより高い水準を目指す「次期プラン2030」を立案いたします。

以上を背景に、標記について、これまでの施策の継続、より効果のある制度拡充、国民がより利用しやすくなるための運用改善や手続きの合理化について要望としてとりまとめました。

ご検討いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

以 上

## I. 経済対策要望

### 1. 「住宅省エネ 2025 キャンペーン」の継続

総合経済対策で措置された「住宅省エネ 2025 キャンペーン（子育てグリーン住宅支援事業・先進的窓リノベ 2025 事業、給湯省エネ 2025 事業、賃貸集合給湯省エネ 2025 事業）」は、子育て世帯を中心に、環境性能の高い良質な住宅の普及に大きく寄与しています。特にGX志向型住宅の予算枠については、販売現場、お客様にも短期間で周知が図られ、反響が大きかったことから、既に予算消化されました。今後は、長期優良、ZEH 水準住宅等の予算枠を最大限活用し、良質な住宅ストックの形成を促進していくこととしています。これらの執行状況等も踏まえ、できるだけ切れ目のない支援を要望します。

## II. 令和 8 年度要望における重点ポイント

### 1. 住まい・くらしの安全確保

#### (1) 応急仮設住宅を迅速かつ的確に供給するための事前対策の充実（内閣府、国交省）

広域的かつ大規模な災害が発生した際には、迅速かつ円滑に大量の応急仮設住宅を供給する必要があります。そのために、当協会では、南海トラフ地震・首都直下地震等も想定し、平常時から都道府県・政令市との連携を強化し、事前対策に取り組んでいます。地域の会員会社（支店職員等）も参画しながら、全都道府県への年一回以上の訪問意見交換（地域性を考慮した仕様書の点検、供給手続・連絡体制の確認など）を行なうほか、都道府県等の発意で実施される応急仮設住宅の供給体制の強化に資する現地での模擬訓練等への参画（講師派遣、建設候補地の点検調査、DX 導入による配置図計画自動作成・敷地測量の試行など）も積極的に進めています。

こうした平時からの事前対策活動が多く都道府県に広がるよう、国主催の研修会での取組事例紹介や広報、並びに地方公共団体側の模擬訓練実施等への支援を要望します。

#### (2) 大地震に備えたレジリエンスの高い住宅ストックの形成（耐震性能等の強化、在宅避難に対する取組み） （国交省）

当協会では高い耐震性能に加えて、被災後の給電、給水等も確保し、在宅避難の可能性を高める住宅ストックの形成（協会会員が過去に供給した住宅の改修を含む）を図ることで、住居内被害の抑制、膨大に必要な避難施設・仮設住宅の軽減に繋がっていきたいと考えております。また、新築戸建住宅においては、性能表示制度において、耐震等級 3 を満たす住宅の供給を積極的（令和 5 年度実績 97.8%）に進めており、賃貸集合住宅においても、普及に取り組んでいくことを検討しております。こうした取り組みに関して、住まい手・事業者双方への必要性の普及へのお力添えをお願いします。

#### (3) 液状化対策（国交省）

東日本大震災、能登半島地震において、多数の液状化被害が発生しました。現在、宅地液状化防止事業として災害の発生を抑制するため、道路、下水道等の公共施設と隣接宅地等との一体的な液状化対策が進められています。さらなる促進策として、東京都の建築担当部局では、危険エリアにおける宅地に対し新築・建替え時の液状化判定調査（地盤調査・土質試験等）、液状化対策工事（地盤改良工事）への支援も開始されており、全国的に広く拡大するために国の支援拡充をお願いします。

### 2. 住宅ストックの長期優良化の推進

#### (1) 賃貸住宅の長期優良住宅整備に対する支援（国交省、経産省、環境省）

当協会では、「住生活向上推進プラン 2025」の中で、賃貸住宅における長期優良住宅認定の取得率 10% を目標に掲げ、新築賃貸住宅の長期優良化に取り組んでおり、先行する会員会社では約 25%（令和 6 年度完工ベース）の実績に至っております。今回経済対策で措置頂いた子育てグリーン住宅支援事業において賃貸住宅のオーナーへの支援を継承するかたちで、当初予算においても、事業の継続、必要予算の確保をお願いします。当協会会員会社において、引き続き積極的に活用し、長期優良住宅の普及を促進してまいります。

## (2) 長期優良化リフォームの推進（国交省）

長期優良住宅化リフォーム推進事業に対して昨年要望した建物形態区分ごと（戸建住宅・共同住宅）の予算管理について、令和7年度に運用改善を行っていただき感謝申し上げます。事業全体予算の拡充、特に評価基準型における戸建住宅への予算拡充を要望するとともに、当協会会員会社において積極的な活用を図り、長期優良住宅化リフォームの活用を加速して参ります。

## 3. 脱炭素対策化

### (1) 戸建住宅、集合住宅における脱炭素化（国交省、経産省、環境省）

当協会では、「住生活向上推進プラン2025」の中で、新築戸建住宅に関してはZEH供給率80%、新築賃貸集合住宅に関してはZEH-M供給率25%を掲げ、脱炭素化に取り組んでいます。ZEHに加えGX志向型住宅も含め、今回経済対策で措置頂いた子育てグリーン住宅支援事業を継承するかたちで、対象とならない取得層に対しても広くいきわたるよう必要予算の確保を要望します。

特に現状のZEH-M事業は、賃貸住宅は戸建住宅に比べて、設計・施工期間が長くかかることから、事業申請フロー（契約・事業開始時期等）の見直し、運用改善（入居者アンケートの負担軽減等）をお願いします。

### (2) 部分断熱リフォームの推進（国交省、経産省、環境省）

国土交通省では、令和2～4年度に「部分断熱等改修実証事業」を実施し、リビング・ダイニングなど住宅の一部を断熱改修する「部分断熱改修」の実例において、改修効果の測定等を行う取組を支援しそのとりまとめが行われました。国は2050年の住宅・建築物のストック平均でZEH基準の省エネルギー性能を確保することを目指しており、当協会としても、住宅全体を断熱改修する主たる選択肢と並んで、部位ごとの断熱強化に留まらない「部分的な断熱改修」に軸足を移行しつつ、ストック分野でのリフォームによる当該目標の達成に着実な貢献を果たしていきたいと考えています。一方では部分的な断熱改修された住宅が流通する際に適切な評価がなされていない現状もあります。

このため、協会として「部分的な断熱改修」の評価基準・算定方法等について、ご指導を賜りながら整備してまいりますので、ストック分野のZEH基準達成の算定になんらか反映されるように位置づけていただき、住まい手への認知度を高め、既存住宅の省エネリフォームが一層活性化するよう普及に向けた支援を要望します。

### (3) その他 継続要望

脱炭素に向けた令和7年度に実施された下記事業に関しては、当会員企業においても積極的な活用を検討しており、令和8年度においても事業の継続を要望します。

- 住宅・建築物省エネ改修推進事業（国交省）
- サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）（国交省）

## 4. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

### (1) 「子育てグリーン住宅支援事業」の継続（国交省）

総合経済対策で措置された「子育てグリーン住宅支援事業」は、子育て世帯を中心に、性能の高い良質な住宅の普及に大きく寄与しています。子育て世帯が安心して暮らせる多様な住まいの確保に資する支援事業として、早急な予算消化の可能性があり、執行状況等も踏まえできるだけ切れ目のない支援を要望します。

### (2) サービス付き高齢者向け住宅整備事業（国交省）

高齢者世帯の急増が見込まれる中、高齢者向け住宅の需要拡大、特に要介護前の住み替えに資する高齢者向け住宅の需要が顕在化しています。自立期に住み替え、コミュニティに参加する等による、介護予防・フレイル予防の効果についての有意な効果も示されている中、現状では、元気に活動する自立期の住まい・暮らし方に資する住戸の広さを有する、サ高住が供給されにくい状況にあります。このような住宅供給も推進されるよう当協会会員会社が取り組んでまいりたいので、本事業を継続するとともに、家賃上限額については広めの住戸が支援の対象になるよう制度の拡充を要望します。

### (3) その他 継続要望

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向けた令和7年度に実施された下記事業に関しては、当会員企業においても積極的な活用を検討しており、令和8年度においても事業の継続を要望します。

- 子育て支援型共同住宅推進事業（国交省）

## 5. 住宅分野におけるDX化の推進

### (1) 戸建住宅の設計等へのBIM導入（国交省）

当会員企業は、住宅における建築物の設計、施工、維持管理などの業務効率化を目的に、BIMの導入に積極的に取り組んでいます。当会員企業が供給する戸建住宅のBIM化は量産化を前提にしていることから、DX化の推進に寄与すると考えます。住宅用ソフトの開発および拡張に対する支援を要望します。

### (2) 建築時の管理等におけるIT機器の導入（国交省）

現在、受注2億円未満の工事では、ICT技術の活用により専任の技術者の2現場兼務が可能となっており、建設の施工管理や品質管理、アフターメンテナンスにおける、定点カメラ、モバイルカメラ、ドローン、点検ロボット等の導入に積極的に取り組んでいます。さらなる普及に向けて、これらのIT機器および全体を制御するソフトに対する、普及・支援を要望します。

### (3) その他 継続要望

令和7年に実施された下記事業に関し、継続を要望します。

#### ●サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）（国交省）

## 6. その他

### (1) 大工の確保・育成に関する補助金（建設事業者向け助成金）（国交省）

大工の確保・育成については中小事業者に限らず、プレハブ住宅分野も含めて住宅業界全体における喫緊の解決課題です。現在国交省、厚労省連携で各種建設事業者向け助成金による支援が施されていますが、より活用が促進されるための予算拡充、制度改善、運用改善を要望します。

### Ⅲ. 令和7年度末までに期限を迎える税制特例措置について

#### ●住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）【所得税・個人住民税】

- ・住宅ローン減税は、住宅購入者に対する影響が最も大きく、特に若年・子育て世帯は、物価高、住宅価格高騰の影響を強く受けている。一次取得者層が良質な住宅を取得できる環境を維持するため、住宅ローン減税制度の継続を要望します。

#### ●新築住宅に係る固定資産税の減額措置【固定資産税】

- ・固定資産税の軽減期間は、3階建て以上の準耐火・耐火構造住宅は5年間、それ以外の住宅は3年間。現行措置の継続を要望します。

#### ●認定住宅等の新築した場合の所得税の特例措置（投資型減税）【所得税】

- ・認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅を新築または取得した場合は、性能強化費相当額（650万円を限度の10%に相当する金額を所得税額から控除を要望します。

#### ●認定長期優良住宅に係る特例措置【不動産取得税】

- ・新築住宅については課税標準価額から1,200万円を控除、長期優良住宅については1,300万円を控除。現行措置の延長を要望します。

#### ●認定長期優良住宅に係る特例措置【固定資産税】

- ・長期優良住宅の場合、現行の固定資産税の軽減期間、3階建て以上の準耐火・耐火構造住宅は7年間、それ以外の住宅は5年間。さらなる期間の延長（拡充）を要望します。

#### ●既存住宅の改修に係る特例措置【所得税】

- ・ローンを活用した場合はローン減税とローンの有無に関係なく工事費用の一定額を所得税から控除できるリフォーム促進税制がある。現行措置の延長を要望します。

#### ●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】

- ・拡充・耐震改修（耐震基準適合）を行った場合は固定資産税を1/2に（長期は2/3）、バリアフリー改修を行った場合は1/3に、省エネ改修（断熱改修、太陽光発電、高効率給湯等）を行った場合は1/3に減額（長期は2/3）するのに対し、延長を要望します。

#### ●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】

- ・マイホーム譲渡価格が新しく取得したマイホームの取得金額の場合、課税所得は発生しない。また、超える場合には課税が繰り延べられる。現状措置の延長を要望します。

#### ●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【不動産取得税】

- ・新築の日から6カ月を経過しても、なお最初の使用または譲渡が行われないときは当該期間を経過した日に取得があったとみなされる措置に対し延長を要望します。

#### ●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

- ・土地を取得した日から3年以内にその土地の上に新築住宅を新築に該当する場合、①45000円 ②土地1㎡当たりの固定資産税評価額×1/2×住宅の床面積の2倍×3%のいずれか高い金額を減額。延長を要望します。

#### ●低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

- ・都市計画内にある一定の低未利用土地等を500万円以下（一部土地等については800万円）で売った場合に、その土地の譲渡所得の金額から100万円の控除について、延長を要望します。

#### ●土地の所有権移転登記等に係る特例措置【登録免許税】

- ・土地売買における所有権移転登記の軽減（固定資産税評価額×1.5%）に対し、延長を要望します。

以上