

平成22年7月26日

社団法人 プレハブ建築協会  
会長 和田 勇

### 平成23年度住宅関連制度及び税制改正要望

昨年末、政府は平成22年度税制改正大綱と「明日の安心と成長のための緊急経済対策」を決定しました。住宅関連施策では、贈与税非課税枠の1500万円への拡大、住宅版エコポイント制度の創設、住宅金融の拡充（フラット35Sの金利を10年間1%引下げ）など、住宅政策として支援体制が整備されました。しかしながら、21年度の新設住宅着工数は77.5万戸と45年ぶりに80万戸を割り込み、リーマンショック以降の世界不況を引きずり大変厳しい1年になりました。今後内需主導による自律的な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、その中でも住宅税制の拡充は、大変効果的な景気回復策であると考えております。今こそ、景気対策・内需拡大の柱として、より積極的な住宅投資が期待されるところです。

「豊かな住生活の実現」と我が国の景気回復に向けて、より効果のある税制のあり方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 住宅版エコポイント制度の延長・拡充について
  - ①環境関連補助金との一体化及び事務手続きの簡略化。
  - ②ダブルスタンダード（エコ住宅の新築基準）の廃止・差異化。
  - ③エコポイントの増。
- 2 旧耐震建物の建替え促進について
- 3 新築住宅に対する固定資産税の軽減措置について
  - ①新築住宅に対する固定資産税の軽減措置の恒久化。
  - ②次世代省エネ住宅又は長期優良住宅を新築・取得した場合は、固定資産税を5年間減額する（2020年までの時限措置）。
  - ③次世代省エネ住宅かつ長期優良住宅を新築・取得した場合は、固定資産税を10年間減額する（2020年までの時限措置）。
- 4 リフォーム促進税制について
  - ①バリアフリー改修税額控除、省エネ改修工事税額控除の延長。
  - ②3種の改修工事は、どの組合せでも控除額の合算可とする。
  - ③各種工事費相当額（300万円が限度）×10%の控除額を増額し、控除しきれない場合は翌年も控除する。
- 5 その他要望
  - ①住宅取得資金等資金の贈与に係る非課税枠（1,500万円）の拡充。

- ②長期優良住宅を新築した場合の所得税額特別控除（投資型減税）の延長・拡充。
- ③ローン控除（住宅借入金等を有する場合の所得税の特別控除）の拡充。

6 期限到来の特例措置等の延長

- (1) 土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度  
(22年12月31日の適用期限の延長等)
- (2) 住宅に係るバリアフリー改修促進税制投資型  
(22年12月31日一所得税)
- (3) 省エネ改修工事の税額控除投資型(居住開始日22年12月31日一所得税)
- (4) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制(23年3月31日の適用期限の延長等一所得税)
- (5) 土地・住宅の取得の登録免許税(土地移転)の軽減税率(23年3月31～25年3月31日)
- (6) 住宅取得資金の贈与に係る非課税措置(拡充非課税枠1,500万円)(22年12月31日一贈与税)

7 「賃貸住宅融資」「まちづくり関連融資」及び「住宅融資保険」の事業継続及び拡充  
上記3点が事業仕分けに於いて廃止となっておりますが民間金融機関で対応できない点が多々ある為、今後の継続及び一部制度の拡充を希望致します。

①「賃貸住宅融資」「まちづくり関連融資」

住宅ローンが長期かつ固定であることは極めて重要であり、民間ではこのようなローンはほとんど供給されていません。「賃貸住宅融資」「まちづくり関連融資」は、制度の趣旨を理解し運用を遵守させることを条件に制度の継続を要望致します。又、今後良質な賃貸住宅建設の促進策として、省エネ、耐震、バリアフリー等一定の性能を満たした住宅に対しての金利引き下げ制度の導入を要望します。

②「住宅融資保険」の「特定短期ローン保険」(フラット35つなぎ融資型)は、土地取得資金、工事中の建設業者への中間金支払い時に利用されているケースも多く、この制度は民間での保険制度で補完し難いことから、継続を要望いたします。

8 「フラット35S」1%金利引下げ措置の延長

【背景とポイント】

1 住宅版エコポイント制度の延長・拡充について

- ・地球温暖化による環境問題への取り組みは、2008年度家庭部門のCO2排出は基準年と比べると34.2%増加しており、CO2削減対策を推進する必要がある。
- ・新築住宅の基準は①省エネ法に基づくトップランナー基準相当の住宅②省エネ基準を満たす木造住宅とダブルスタンダードである。
- ・環境関連(エコ住宅)の各種補助金(太陽光発電、燃料電池など)制度がある。

(要望)

- ①環境関連補助金との一体化及び事務手続きの簡略化。

②ダブルスタンダード（エコ住宅の新築基準）の廃止・差異化。

③エコポイント増。

・基本	30万
・トップランナー基準加算	20万
・高効率給湯器加算	10万
・太陽光発電加算	30万
・燃料電池加算	150万

## 2 旧耐震建物の建替え促進について

- ・平成15年国土交通省推計で耐震性が不十分な住宅・建築物は1,150万戸である。
- ・耐震改修（国の目標：2015年までに住宅の耐震化率90%達成：100万戸改修、550万戸建替え）が進んでいない。
- ・平成20年10月1日までに、耐震診断を実施している持家住宅は313万戸、耐震改修工事を実施した持家住宅は107万戸にとどまっている。（H20年住宅・土地統計調査）

（要望）

①旧耐震建物の建替え促進制度の創設。

- ・建物解体除却費の助成（100万円）

## 3 新築住宅に対する固定資産税の軽減措置について

- ・平成22年度税制改正大綱において、新築住宅の固定資産税の軽減措置について今後一年間で見直しを検討するとされた。
- ・新築住宅を取得した場合には、新築後3年間（戸建）の固定資産税額が2分1に減額される特例が45年以上に亘り継続している。（昭和38年度税制改正）
- ・住宅購入者のアンケート（平成21年11月住団連実施）調査でも、固定資産税の軽減措置を継続すべきが約95%と高い。
- ・2008年度戸建て注文住宅の顧客調査（住団連）では、顧客の世帯主年齢は30代中心であり年々増加傾向にある。若年層は根強い持ち家志向がありながらも年収が低く（ここ10年位減少傾向）、自己資金も2割程度、そのため多額のローンを長期間抱えなくてはならない。しかしながら若い人の持ち家志向の夢と希望を実現するためにも住宅の取得時の費用を少なくすべきと考えます。
- ・新築住宅の省エネ基準適合率は1～2割程度とされており、次世代省エネ住宅を普及する必要がある。
- ・住宅の解体によるCO2排出を抑制する為に、長期優良住宅を普及する必要がある。

（要望）

①新築住宅に対する固定資産税の軽減措置の恒久化。

②次世代省エネ住宅又は長期優良住宅を新築・取得した場合は、固定資産税を5年間減額する。

③次世代省エネ住宅かつ長期優良住宅を新築・取得した場合は、固定資産税を10年間減額する。

④ ②③については2020年までの時限措置とする。

#### 4 リフォーム促進税制について

- ・住宅の長寿命化と質的向上を図るためには、既存住宅のメンテナンスやリフォームを促進する必要がある。
- ・住宅の耐震改修、省エネ性能の向上、バリアフリー改修は温暖化防止や高齢化社会への対策になる。
- ・平成20年の調査では総住宅数は5,759万戸に達し、既存物件のリフォームが住宅市場に占める重要性が高まり、現在5兆～6兆円とされる国内のリフォーム関連需要は比較的堅調に推移すると見られる。
- ・省エネ改修とバリアフリー改修を同時に行った場合、それぞれの控除額を合算できない。(省エネ改修とバリアフリー改修の併用は合計で最大控除額20万円)

(要望)

- ①バリアフリー改修税額控除、省エネ改修工事の税額控除の延長。
- ②3種の改修工事は、どの組合せでも控除額の合算可とする。
- ③各種工事費相当額(300万円が限度)×10%の控除額を増額し、控除しきれない場合は翌年も控除する。

#### 5 その他要望

- ①住宅取得資金等資金の贈与に係る非課税措置(1,500万円)の拡充。
  - ・子供が資金を出す場合も、可とする。
- ②長期優良住宅を新築した場合の所得税額特別控除(投資型減税)の延長・拡充。
  - ・長期優良住宅を新築した場合の最大控除額の増額(性能強化費用を20%相当額へ)及び所得制限3,000万円の撤廃。
- ③ローン控除(住宅借入金等を有する場合の所得税の特別控除)の拡充。
  - ・恒久的税制にする。
  - ・セカンドハウスにも適用する。
  - ・低所得層に対してローン控除のメリットがさらに拡充される様、住民税の控除額の上限(課税所得金額の5%又は97500円の低い額)の撤廃をする。

#### 6 期限到来の特例措置等の延長

- (1) 土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度  
(22年12月31日の適用期限の延長等)
- (2) 住宅に係るバリアフリー改修促進税制投資型  
(22年12月31日ー所得税)
- (3) 省エネ改修工事の税額控除投資型(居住開始日22年12月31日ー所得税、)
- (4) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制(23年3月31日の適用期限の延長等ー所得税)
- (5) 土地・住宅の取得の登録免許税(土地移転)の軽減税率(23年3月31～25年3月31日)

(6) 住宅取得資金の贈与に係る非課税措置(拡充非課税枠1,500万円)(22年1月31日一贈与税)

- 7 「賃貸住宅融資」「まちづくり関連融資」及び「住宅融資保険」の事業継続及び拡充  
上記3点が事業仕分けに於いて廃止となっておりますが民間金融機関で対応できない点が多々ある為、今後の継続及び一部制度の拡充を希望致します。

① 「賃貸住宅融資」「まちづくり関連融資」

住宅ローンが長期かつ固定であることは極めて重要であり、民間ではこのようなローンはほとんど供給されていません。「賃貸住宅融資」「まちづくり関連融資」は、制度の趣旨を理解し運用を遵守させることを条件に制度の継続を要望致します。又、今後良質な賃貸住宅建設の促進策として、省エネ、耐震、バリアフリー等一定の性能を満たした住宅に対しての金利引き下げ制度の導入を要望致します。

② 「住宅融資保険」の「特定短期ローン保険」(フラット35つなぎ融資型)は、土地取得資金、工事中の建設業者への中間金支払い時に利用されているケースも多く、この制度は民間での保険制度で補完し難いことから、継続を要望いたします。

8 「フラット35S」1%金利引下げ措置の延長

住宅購入者にとって長期・固定のローンは安心で、返済も安定ですが、民間ではほとんどありません。住宅市場の本格回復を目的として、フラット35Sの1%金利引き下げ制度の延長を要望致します。

以上