

平成28年7月26日

国土交通大臣
石井 啓一 殿

一般社団法人プレハブ建築協会
会長 樋口 武男

平成28年度補正予算並びに平成29年度住宅関連税制及び予算・制度改正要望

昨年、政府は「新・三本の矢」として「希望を生み出す経済」「夢をつなぐ子育て支援」「安心につながる社会保障」が打ち出され、今年6月には「ニッポン一億総活躍プラン」及び「日本再興戦略2016」がまとめられました。

また、3月に閣議決定された新しい「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年度～平成37年度）においては少子高齢化社会、ストックの活用・改善等社会経済を踏まえた住宅政策がスタートし、計画に示された目標を着実に達成するための施策の充実が求められています。

いままも、耐震性・省エネ性・バリアフリー等問題を抱えた住宅ストックが多い中、国民の住宅の質向上を進め、地方創生に資する力強い内需主導による経済回復を目指すため、国民生活にとって極めて大切で、かつ経済波及効果の大きい住宅分野での施策の強化は不可欠であり、そのため住宅税制の改善や制度改正・予算拡大等が必要となっています。

特に、現下の国内経済は弱さがみられ、個人消費のマイナスイメージに足踏みが見られる中、中国や英国などからの下振れリスクもあります。当面の内需を喚起するため、経済波及効果の高い住宅投資の促進を含め、緊急経済対策が必要だと考えています。

一方、熊本における2度にわたる最大震度7の地震により34000棟を超える家屋が全半壊し、死亡者の大半が建物の圧死という深刻な被害が発生しました。これによる経済に与える影響が懸念されるとともに、耐震性の不十分な住宅の建替あるいは改修を早急に行う必要が高まりました。

この度、当協会では良質な住宅取得の支援、住宅・建築物の耐震化など「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) 緊急の経済対策としての住宅政策の実施について

(要望)

- ① 省エネ住宅ポイントの再実施
 - ・この場合、長期優良住宅等の場合はポイント加算を実施
- ② フラット 35S 拡充による優良等住宅取得の促進
 - ・融資率 9 割超の場合の上乗せ金利の撤廃
 - ・金利引下げ期間の延長（金利 A プラン 10 年→20 年、金利 B プラン 5 年→10 年）
 - ・若年子育て世帯に対する金利引下げ幅の拡大
- ③ 三世帯同居住宅の支援対象の拡充
 - ・補助対象を地域型住宅グリーン化事業だけでなく全ての長期優良住宅に拡大
- ④ 耐震性が不十分な住宅の除去・建替・改修促進策の強化
 - ・耐震性が不十分な住宅の除去・建替・改修を促進する補助制度の拡充、建替えに係る国の補助制度の周知・普及促進

(背景とポイント)

- ・わが国の景気はこのところ弱さがみられ、個人消費もマインドに足踏みが見られる状況にあります。内需を拡大するためには、経済波及効果の高い住宅投資を促進することが有効です。このため、年度途中であっても、即対応可能で有効な施策を講ずることにより、優良な住宅ストックの形成や一億総活躍社会の実現とあわせ経済の回復が期待できます。
- ・特に、子育て世代の中心となる若年世帯の年収は過去に比べて減少し、取得能力の低下が見られます。
- ・「ニッポン一億総活躍社会プラン」（平成 28 年 6 月）では「子育てを家族で支え合える三世帯同居・近居がしやすい環境づくり」があげられ、その促進が求められます。
- ・また、我が国の住宅総戸数約 5,200 万戸のうち、約 18%に当たる約 900 万戸は耐震性が不十分となっています（2013 年の推計 国土交通省推計より）。熊本地震では多くの耐震性の低い住宅が倒壊し、これにより貴重な人命が失われました。
- ・南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視されています。（南海トラフの巨大地震の被害想定（H24, 8 内閣府）：建物被害約 94～240 万棟, 死者数約 3～32 万人）
- ・新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅のストック比率は、平成 32 年までに 95%の目標設定となっており、強力に耐震化を図っていく必要があります。その中で、耐震性の不十分な住宅を建替えることは最も有効な方法となっています。
- ・耐震性の不十分な住宅の除去・建替は緊要の課題であり、その実現はいわゆる狭義の建替だけでなく、前所有者や不動産業者による除去や老朽した工場等の非住宅の除去の後の建築を含めた広義の建替を対象として除去費補助の実施等支援の強化が求められます。
- ・耐震のため、建替えの国の補助制度は現在もありますが、地方公共団体の負担が前提となっており、事実上地方公共団体の取り組みによって、補助を活用できない地域が多い状況にあり、全ての地方公共団体で制度が活用できるように啓発・普及をお願いします。

(2) 住宅取得に係る恒久的な負担軽減制度の実施について

(要 望)

国民の住生活の安全確保と安定的かつ継続的な住宅投資が行われるよう、消費税の軽減税率など恒久的な負担軽減制度の実施

(背景とポイント)

- ・消費税率の10%への引上げ時期は2年半延期されましたが、いずれ引上げは必定であります。
- ・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について、消費税負担は大きな負担であり、居住水準の向上を阻害するものです。
- ・過去の消費税率引き上げにおいて大幅な住宅投資が落ち込み、経済に悪影響を与えました。
- ・消費税制度の中で恒久的な負担軽減措置として軽減税率などを導入することが必要です。
- ・多くの欧米諸国において住宅は、国民の生活基盤として非課税や軽減措置の特例がとられています。これ以上住宅取得者の負担を増やさないようにすべきです。

(3) 消費税引上げ延期に伴う住宅ローン減税及びすまい給付金の延長等

(要 望)

消費税引上げの2年半延期（平成29年4月→平成31年10月）に伴い、住宅ローン減税の適用期限（平成31年6月までの入居）について、控除限度額（長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円、その他4,000万円）を維持した上で、2年半以上の延長。また、すまい給付金措置についても、同様に延期

(4) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額について

(要 望)

消費税率8%の期間、贈与税の非課税限度額を2,000万円以上（質の高い住宅の場合）に拡大

(背景とポイント)

・今般、消費税率10%の引上げ時期が延長された場合、税制が現行どおりであれば非課税限度額が1,200万円、1,000万円及び800万円（質の高い住宅の場合）と低くなっていき、住宅需要に悪影響を与えることとなります。

・一方、若年世帯の収入の低下の中、高齢者に偏在している金融資産を引出すことにより消費税率8%引上げに伴う落ち込みからやっと回復しつつある民間住宅投資の足取りを確実にすることが必要です。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額（現行）

契約年	(非課税限度額)	
	質の高い住宅	その他の住宅
(消費税率8%の場合) 平成27年	1,500万円	1,000万円
(消費税率8%の場合) 平成28年1月～29年9月	1,200万円	700万円
(消費税率8%の場合) 平成29年10月～30年9月	1,000万円	500万円
(消費税率8%の場合) 平成30年10月～31年6月	800万円	300万円
(消費税率10%の場合) 平成28年10月～29年9月	3,000万円	2,500万円

(5) 長期優良住宅、省 C02 住宅など、安全で良質な住宅の供給促進策について

(要 望)

- ① 長期優良住宅等良質な新築住宅の固定資産税の減額期間を 10 年に延長
(現行 長期優良住宅は、3 階建て以上の準耐火・耐火構造住宅 7 年、これ以外の住宅は 5 年)
- ② 長期優良住宅における住宅修繕積立金制度の創設、その利子所得の非課税化
- ③ 賃貸住宅における省 C02 促進モデル事業の予算額の拡大 (環境省にも要望)

(背景とポイント)

- ・「日本再興戦略 2016」等において、次世代住宅の普及が盛り込まれています。
- ・当協会では、長期優良住宅、低炭素住宅などの優良な住宅の供給を強力に行っていますが、どうしてもコストアップになって、購入者がこれらの住宅を避けてしまう場合が多くあります。良質な住宅の建設に伴う負担軽減のため、税制上の拡充が必要です。
- ・また、長期優良住宅を長期にわたり維持していくためには、維持管理修繕を計画的に行うことは必須であり、そのための税制優遇措置が必要です。
- ・賃貸住宅を省 C02 住宅に促進するための補助事業が今年度からスタートしていますが、市場展開につながる需要に対応できない可能性があります。是非とも予算額を拡大してください。

(6) リフォーム・既存住宅流通の活性化策について

(要 望)

- ① 長期優良化リフォーム事業の継続 (S ランク 200 万円、A ランク 100 万円) と税制措置の拡充
- ② 省エネリフォーム税制の要件緩和
- ③ 親孝行リフォーム (親の家を子がリフォームする、また、子の家を親がリフォーム) に係る所得税減税 (ローン減税、投資型減税) の創設
- ④ 「日本再興戦略 2016」に掲げられた「プレミアム既存住宅 (仮称)」について、流通市場に円滑にのせるため、耐震・省エネ性能の表示が可能とするとともに、金融措置や表示・改修に対する補助による支援等の実施
- ⑤ 既存住宅の購入に付随して行われるリフォーム工事において、「既存住宅購入資金 + リフォーム工事資金」を 1 つの住宅ローンで融資を受ける場合については、現状の取引実態に合わせて、割賦販売法における個別信用購入斡旋の適用除外である「不動産の購入」(割賦販売法第 35 条の 3 の 60) に含めることができるものとする取扱いの実施 (経済産業省にも要望)
- ⑥ フラット 35 におけるアシューマブルローンの創設

(背景とポイント)

- ・我が国の全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは約 14.7% (平成 25 年) であり近年ではシェアは大きくなりつつあるものの、欧米諸国と比べると 1 / 6 程度であり、依然として低い水準にあります。

- ・平成 22 年に、閣議決定された新成長戦略において「2020 年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図」り、「中古住宅流通市場・リフォーム市場を 20 兆円まで倍増を図る」とされています。
- ・これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、投資額の累積を約 540 兆円下回る額のストックしか積み上がっていません。
- ・少子高齢化が進行して住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家の増加も生ずる中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会に移行することが重要であり、政府としても、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進めています。
- ・長期優良化リフォーム等リフォームを通じた既存ストックの性能向上が今後とも必要になりますが、現行のリフォーム税制では長期優良化リフォームに対し十分な制度になっているとは言えません。
- ・省エネリフォーム税制では窓全部改修が要件となっていますが、総合的な省エネ性の判断から緩和できないでしょうか。
- ・親の家を子がリフォームし、また、子の家を親がリフォームするニーズもあり、これを促進することで既存住宅の質の向上に寄与できます。
- ・「日本再興戦略 2016」において品質と商品としての魅力を兼ね備えた「プレミアム既存住宅（仮称）の登録制度を本年度中に創設することとしています。素案として、インスペクションを実施し、瑕疵担保保険に加入し、かつ一定の商品性を有したものとされていますが、今後、これを流通市場にうまくのせるためには、一定の耐震・省エネ性能を満たすものを表示できるようにし、表示・改修のための費用などの支援がかかせません。
- ・また、既存住宅購入・リフォーム一体型ローンは割販法の適用がネックで進んでおらず、既存住宅の流通に支障をきたしています。規制の緩和をお願いします。
- ・過去、住宅金融公庫時代に住宅が譲渡された場合のローンやフラット 50 にアシューマブルローンがあります。フラット 35 においても、現在の低金利を将来住宅が譲渡される場合も活用できるようにアシューマブルローンの創設をお願いします。

(7) 新しい技術を先導的に導入する住宅供給の促進について

(要 望)

ICT 活用・IoT 等先導的取組みに対する補助金制度の創設

(背景とポイント)

- ・IoT、ビッグデータ、AI などの新しい情報技術が住宅産業を含め全産業構造を大きく変革させつつあります。住宅に関する IoT、ビッグデータ、AI 活用と推進については、導入段階としては家庭内エネルギーの使用状況のデータ収集と、その活用による省エネルギーの促進が中心になると思われますが、近い将来においては、住宅の各部位や各設備機器に組み込まれたセンサーと HEMS 機器が連携し、機器の寿命管理、健康管理、セキュリティ等の分野において、そのデータを活用した（情報）サービスの提供や、機器制御への進化・発展が期待されます。

それらを見据え、上記に対応できるインフラ（次世代型の HEMS 機器や、計測機能一体型の分電盤等）の導入・浸透を促進させるような補助事業や先導事業をご検討いただきたいと思います。

(8) 多世代同居の推進について

(要 望)

多世代同居を促進するために、リフォームについては補助金の増額、三世代同居等子育て世代住宅に対する建ぺい率・容積率の緩和措置の実施

(背景とポイント)

- ・「ニッポン一億総活躍社会プラン」(平成28年6月)では「子育てを家族で支え合える三世代同居・近居がしやすい環境づくり」があげられています。
- ・同居近居は若い世帯が安心して就業できるとともに、子育て環境の整備、経済的な負担軽減につながります。これを推進できるための支援を強化する必要があります。また、建ぺい率や容積率の制限から三世代同居住宅に建替できない場合も見られます。
- ・三世代同居推進のための条件整備をお願いします。

(9) 平成28年度期限到来の特別措置の延長について

(要 望)

平成28年度期限到来の特別措置の延長

- ① 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減措置
(平成29年3月31日-登録免許税)
- ② 土地の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置
(平成29年3月31日-登録免許税)
- ③ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の軽減措置
(平成29年3月31日-不動産取得税)
- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制
(平成29年3月31日-不動産取得税、固定資産税、所得税、法人税)
- ⑤ 優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減措置
(平成28年12月31日-所得税、住民税)
- ⑥ 被災者向け優良賃貸住宅に関する割増償却制度
(平成29年3月31日-所得税、法人税)
 - ・熊本地震についても対象となるよう検討
- ⑦ 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例
(平成29年3月31日-所得税)