

平成 29 年 7 月 6 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 30 年度住宅関連税制、予算及び制度改正要望

昨年 3 月、今後 10 年間を計画期間とする新しい住生活基本計画が閣議決定され、少子高齢化・人口減少、空家の増加等を背景に、目標として若年世帯・子育て世帯、高齢者が安心して暮らせる住生活の実現、建替え・リフォームによる質の高い住宅への更新、流通の促進、空家の活用・除却の推進、住生活産業の成長、住宅地の魅力の維持向上等があげられています。

いまも膨大に存在している耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない不良な住宅を更新し、長期優良住宅や ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）などの良質な住宅ストックの形成を図ることが国民生活にとって極めて大切です。このため、積極的に良質な住宅ストックに建替えるとともに、既存住宅のリフォームをあわせて推進する施策を進めることが求められており、そのための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。これにより、住宅投資による大きな経済波及効果が期待できるほか、今年の熊本地震において約 8,700 棟の家屋が全壊し、多くの方々が建物圧死した現実に対処するため、耐震性の不十分な住宅を早急に安全安心な住宅に更新することに寄与できます。

一方、内閣府発表の 6 月の月例経済報告によると、住宅建設はこのところ横ばいとなっており、先行きも当面横ばいで推移すると見込まれています。平成 28 年度の住宅着工戸数は、持家は約 29 万 2 千戸（昨年比 +2.6%）、貸家は約 42 万 7 千戸（+11.4%）、全体で約 97 万 4 千戸（+5.8%）となりました。このうち貸家は、相続税基礎控除額の引下げ、低金利の状況から好調が継続しましたが、今後の需給動向を注意深く見て行く必要があります。一方、持家は前回の消費税率引上げの反動減のあった一昨年及び昨年の低水準を多少上回った程度で必ずしも好調な水準であるとはいえません。

このようなことを背景に、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。

1 住宅取得に係る消費税を含む住宅税制の抜本的な見直しについて（税制）

（要 望）

- ①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、特に住宅取得時には大きな負担となっている。
このため、国民の住生活の向上と安定的かつ継続的な住宅投資が行われるよう、消費税の引上げが行われるまでに、消費税を含めた住宅税制の抜本的な見直しの検討をお願いしたい。
- ②これは、単に消費税対策としての見直しだけではなく、省CO₂、健康長寿、地方再生等の課題に的確に対応し、ストック型社会（質の高い住宅を作り、適切に維持管理し、長く使う社会）の実現を促進する住宅税制を目指すものとされたい。

（背景とポイント）

- ・消費税率の10%への引上げ時期は2年半延長されましたが、いずれ引上げは必定であります。
- ・住宅は資産であり固定資産税、その他多くの税が課されています。また、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、この上に課される消費税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。
- ・多くの欧米諸国においては、住宅に対して国民の生活基盤として非課税や軽減の措置等を行う優遇政策がとられています。
- ・過去の消費税率引き上げ時においては、大幅に住宅投資が落ち込み、経済に悪影響を与えました。
- ・このため、これ以上住宅取得者の負担を増やさないよう、また、環境、高齢社会、地方再生など経済社会の動向に即し良質な住宅ストックを形成する方向を目指して、消費税を含めた住宅税制の抜本の見直しが必要です。
- ・また、住宅取得時は国民の負担が大きいことから、多重課税による初期負担の軽減化（新築住宅の固定資産税の減額措置等租税特別措置法の延長等）を図ることも必要です。

2 長期優良住宅、ZEH、省CO₂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) 長期優良住宅の建設を促進するため、長期優良住宅について次の措置を実施されたい。
 - ①新築住宅の固定資産税の減額期間を10年に延長
(現行の長期優良住宅は5年(3階建以上耐火・準耐火7年))
 - ②不動産取得税控除額の引上げ(現行1300万円→1400万円)
 - ③フラット35に係る長期優良住宅について次の特例措置の実施【住宅金融支援機構にも要望】(拡充)
 - ア フラット35Sの金利引下げ期間の延長(10年→20年)
 - イ 土地取得資金を含む建設費上限の特例(1億円→1億5千万円)
 - ウ 9割超上乘せ融資金利の引下げ
 - エ アシューマブルローンの普及促進策の実施と取扱金融機関の拡大推進
- (2) ZEHを政府の計画どおり推進するため、同補助制度について次の措置を実施されたい。
【経済産業省にも要望】(拡充)

① 基準を満たしていれば全件採択できる十分な予算の確保

② 応募期間の通年化

③ 分譲住宅について申請手続きの特例

購入者が確定しない段階からの手続きの開始等

④ 補助金額の引上げ

(3) 賃貸住宅における省 CO2 促進モデル事業について制度を使いやすくするため、次の措置を実施されたい。【環境省にも要望】 (拡充)

① 応募期間の見直し、延長 (年度をまたぐ申請手続きを可能にする)

② 手続きの簡素化 (補助金の定額化、エネルギー削減計算を棟当たりに変更、竣工後 3 年間の報告書提出義務の見直し)

③ 補助金対象設備の拡大 (E x. 太陽光発電システム (FIT適用時) など)

④ 31年度以降の補助制度継続

(背景とポイント)

- ・今も膨大に存在している耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない不良な住宅ストックを性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいは改善し、長期優良住宅や ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) などの良質な住宅供給を積極的に行うことが国民生活にとって極めて大切であり、かつ住宅投資の大きな経済波及効果が期待できます。
- ・当協会では、長期優良住宅、ZEH 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り、現在の支援だけでは購入者がこれらの住宅を避けてしまう傾向が多くあります。良質な住宅の建設に伴う負担軽減のため、税制をはじめとする支援の拡充が必要です。また、フラット 35 においても、長期優良住宅は良質なストックを形成するとともに担保性の高い住宅であることから優遇措置をお願いいたします。
- ・また、長期優良住宅を長期にわたり維持していくため、法令等に基づき維持保全を計画的に行うことが必要であり、インセンティブとしての税制優遇措置が求められます。
- ・閣議決定された「エネルギー基本計画」において「2020 年までに標準的な新築住宅で ZEH を実現し、2030 年までに新築住宅の平均で ZEH を達成する」ことを目指すことになっています。各社においても ZEH の推進に力を入れています。コストアップとなり購入者の負担が大きく、各種補助金制度の拡充が必要です。
- ・ZEH 補助金については、当協会会員各社が多数利用しており、その数も増加しています。しかしながら、これまで募集枠との関係で不採択が多数出たこと、また採択基準が公募毎によって違い、同じ性能の住宅でも公募回によっては不採択となるなど不公平が生じ、その結果施主に迷惑がかかり、ZEH 普及に水をさすこととなります。
- ・平成 29 年度から ZEH の戸当たり補助金額が引き下げられ、ZEH の推進にブレーキがかかる可能性があります。何らかの方法で補助金額を引き上げる方策を実施していただきたい。
- ・また、年度前半で募集が終了するため、年度後半では ZEH が供給されないなど、市場の混乱をもたらしています。年度を通じて補助金制度の利用が可能になるようお願いします。
- ・賃貸住宅における省 CO2 促進モデル事業については、優良な賃貸住宅の支援としてありがたい制度です。しかし、受付期間の制約や手続き、制度の複雑さで需要の取り込みに苦労しているところですので改善をお願いいたします。

3 既存ストックの建替え・リフォーム・流通等の推進策について

(要 望)

①住宅ストック循環支援事業は、極めて有効なストック改善策であるので、平成30年度（平成29年度補正予算を含む）も継続実施されたい。また、あわせて以下の制度拡充を行われたい。

ア エコ住宅建替えに係る補助限度額について、既存住宅の除却費等が発生すること等を踏まえ、補助限度額を75万円に引き上げ。

イ 既存住宅購入に係る若年者の範囲の拡充（40歳未満→中学生以下の子供のある40歳代の世帯も対象）

②長期優良化リフォーム推進事業について継続されたい。（特に評価基準型）（継続）

③買取再販事業に係る住宅に付帯する土地についても不動産取得税及び登録免許税の軽減措置を実施されたい。（創設）

④既存住宅の購入に付随して行われるリフォーム工事で既存住宅購入・リフォーム一体型提携ローンを受ける場合について、割賦販売法の不動産の販売に含まれる場合の条件が明確化された。

この条件に沿った取扱いで、一体型提携ローンを十分活用できるようにするため、土地決済時から一体型提携ローン実行までの間のつなぎ資金として住宅金融支援機構の「個人つなぎローン保険」が活用できるよう同制度の次の拡充をされたい。

(拡充)

ア 既存住宅・リフォーム一体型提携ローンを対象化

イ 取扱金融機関に貸金業者を追加

ウ 10割補填型の導入

⑤高齢化や空家の増加する住宅団地において、コミュニティを活性化し、若年者の転入を促す各種の支援制度を強化されたい。（拡充）

(背景とポイント)

- ・今も膨大に存在している耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない不良な住宅ストックを性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいはリフォームし、またこれら優良な住宅を市場で適切に流通させていくことが求められています。
- ・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、既存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、これにより、既存住宅流通市場・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。住宅資産を積み上げるためには、耐久性の高い良質な住宅ストックを形成していく必要があります。
- ・平成28年度補正で導入された住宅ストック循環支援事業は簡便で利用しやすい制度となっており、政策を推進するためには是非とも制度の継続や内容の拡充が必要です。
- ・長期優良化リフォーム推進事業は今後とも継続することが必要ですが、リフォームの場合利用者のニーズから「認定長期優良型」さらに「高度省エネルギー型」に適合されるものは難しく、「評価基準

型」が多く使われています。したがって、今後とも「評価基準型」の存続にご配慮いただきたい。

- ・買取再販の円滑化のため、住宅に係る不動産取得税の軽減措置を導入していただきましたが、住宅とあわせて必ず土地も売買されるため、土地にかかる税負担が課題になっています。住宅とあわせて土地の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の導入をお願いいたします。
- ・また既存住宅購入・リフォーム一体型ローンに係る割販法の適用については、国土交通省のご尽力で一つの形が実現しましたが、この場合、信用性の観点からつなぎローンがつきにくいことが予想されますので、是非とも住宅金融支援機構の個人つなぎローン保険が活用できるような制度改正をお願いいたします。
- ・過去に開発された住宅団地の多くが高齢化、空家の増加等が進展し、コミュニティの崩壊、利便性の低下が深刻な課題になっています。国主導で団地再生連絡会議が設立されていますが、具体的に地方公共団体と民間事業者が共同して活性化できる仕組みや支援の強化をよろしくお願いいたします。

4 高齢者の居住の安定、同居・近居の推進について

(要 望)

①三世代同居住宅の支援対象について、補助対象を地域型住宅グリーン化事業だけでなく、長期優良住宅・ZEH等についても拡大されたい。

②住宅金融支援機構のリバースモーゲージ融資保険制度について、認知度が低い現状にある中、高齢者による活用を活発化させるため、同制度を普及・促進されたい。

(継続)

③サービス付き高齢者住宅の整備補助事業を継続されたい。(継続)

(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、高齢者の住生活を支える基盤整備が求められます。特に、金融面やサービス付き高齢者住宅の整備への支援が必要です。

5 平成29年度期限到来の特別措置の延長について

(要 望)

これまでの消費税引上げ等により住宅取得負担が増加している中、固定資産税をはじめこれ以上負担が増加することは、国民の住宅取得に大きな支障が生ずることとなる。このため、平成29年度期限到来の特別措置については、

①新築住宅の固定資産税の減額措置

(平成30年3月31日-固定資産税)

②長期優良住宅に係る各種特例

(平成30年3月31日-登録免許税、不動産取得税、固定資産税)

をはじめとして、次の措置の延長を要望する。

- ③不動産取得税の税率特例
(平成30年3月31日-不動産取得税)
- ④特定の改修工事の固定資産税の減額
(平成30年3月31日-固定資産税)
- ⑤低炭素住宅に係る特例
(平成30年3月31日-登録免許税)
- ⑥買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の軽減措置
(平成30年3月31日-登録免許税)
- ⑦新築住宅の取得日に係る特例等
(平成30年3月31日-不動産取得税)
- ⑧居住用財産の買換え等の課税の特例
(平成29年12月31日-所得税)
- ⑨特定住宅地造成事業地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除
(平成29年12月31日-所得税)
- ⑩宅地化促進臨時措置法に基づく貸家住宅及びその敷地に係る減額特例
(平成30年3月31日-固定資産税)