

令和元年 7 月 2 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 芳井 敬一

令和 2 年度住宅関連税制、予算及び制度改正要望

平成 30 年度の住宅着工戸数は、約 95 万 3 千戸（対前年度比 0.7%プラス）となり、そのうち持家は約 28 万 8 千戸（前年度比 2.0%プラス）となりましたが、持家は低迷が続いています。また、貸家も金融引締めの影響もあり、約 39 万戸（前年度比 4.9%マイナス）となり、厳しい状況が続いています。

消費税率の 10%への引上げが本年 10 月（請負契約経過措置は本年 3 月まで）に実施される予定となっており、政府では、需要平準化のため、住宅ローン減税の控除期間の延長、次世代住宅ポイント制度の創設等の対策をとっていただき、2、3 月は持家等で若干の着工戸数の増加は見られたものの、過去のような大きな駆け込みは見られていません。

しかしながら、今後消費税が 10%に上昇し、住宅取得時に係る各種の税負担は重く国民の円滑な住宅取得には厳しいものがあります。需要平準化の対策については実施時期が限られていますが、今後の経済の先行きが不透明化しており、中国の景気動向や通商問題の行く末によっては打撃をうける可能性があります。また、来年度の東京オリンピック・パラリンピックの終了に伴い、需要減による経済の落ち込みも予想されます。対策の早期終了がその後の反動減を誘発する可能性が高いと考えられます。

一方、現在ある既存住宅ストックには耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない不良なものが膨大に存在しています。南海トラフ巨大地震、首都直下地震が近く予想される中、災害時の安全性を確保すること、CO²の削減をはじめ地球環境保護に住宅の省エネルギーを強力に推進すること、超高齢社会で安心して暮らせるすまい・住環境づくりを行うことなどが急務となっています。このためには、これらの低質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になっています。

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。

【要望事項】

1 消費税引上げ後の住宅投資安定化対策の推進について

(要 望)

消費税 10%による国民の住宅取得負担増は大きく、景気が不安定化し、来年度東京オリンピック・パラリンピック終了を契機とする経済後退が予想される中、現在講じられている施策について来年度以降継続することが必須である。そのため、次の対策を講じていただきたい。

(1)新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長(税制)

(2)認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の延長(税制)

(3)次世代住宅ポイント制度の継続(予算)

併せて次の拡充を図りたい。

① 新築貸家を対象化(上限は 20 万ポイント/戸)

② 過去の住宅ポイント制度にあった即時交換制度を導入

③ 対象工事に防災性向上改修(プレトラックの設置、外構塀改修等)を追加

以上に加え、

(4)世帯の多様化に対応した各種税制特例等における住宅床面積下限の引き下げ
(50 m²→40 m²) (税制)

(不動産取得税特例、登録免許税特例、住宅ローン控除、すまい給付金、固定資産税減額措置(新築、バリアフリー改修、省エネ改修：居住部分の床面積)、居住用財産買換特例等、住宅取得資金贈与税非課税)

(背景とポイント)

- ・消費税の引き上げによる住宅需要の減退は大きいものが予想され、その対策を1年(10月からは半年)に限るのは効果が極めて限られており、反動減が1年遅れるだけになりかねない。この観点から期限切れを迎える対策をさらに延長していただきたい。
- ・(1)(2)の新築住宅の固定資産税、長期優良住宅の諸税の特例は、住宅を取得する国民の負担の軽減に大きく寄与しているもので、消費税10%となった重税感の中で是非とも特例措置の延長はお願いしたい。
- ・(3)貸家は質による家賃反映が困難であることから質向上のインセンティブがなく、住宅全体の質向上のネックになっている。また、建築物省エネ法改正でトップランナー基準に貸家が増えられ負担が厳しくなっている。質の高い貸家を促進するために支援策を講ずるべきである。貸家は住宅投資で大きな割合を占めているが、需要平準化策は取られておらず、反動減が見られている。
- ・投資効果の観点からポイントの用途が現物に限られているが、即時交換の場合もその分工事を増額する効果があり、直接住宅投資の拡大に資する。即時交換は利用者からの要望も強いことから、ポイント活用の効果が大きくなる。
- ・近年では、建物の耐震性に加え、地震や停電によるレジリエンスが求められており、防災性向上に資する設備等も重要である。
- ・(4)各種の税制特例等において対象床面積下限が50 m²であることから、世帯の多様化の中で小規模世帯が必要以上に広い面積の住宅を高い価格で購入せざるをえない状況になっている。住生活基本計画に定める単身世帯の都市居住型誘導居住水準が40 m²となっていることから、税制特例等の対象床面積を引下げ、多様な世帯に対する住宅取得を円滑化することにより住宅投資の活発化に資する。

2 住宅取得に係る消費税の負担軽減措置を含む住宅税制の見直しについて(税制)

(要 望)

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、今後の消費税引上げも鑑み、消費税の負担軽減措置を含めた住宅税制の見直しの検討をお願いしたい。この場合、安全安心、省 CO²、健康長寿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）の実現に配慮していただきたい。

(背景とポイント)

- ・住宅は資産であり固定資産税、不動産取得税、登録免許税など多くの税が課されており、その上、消費財として消費税 10%が課せられ、特に住宅取得時には税のみで大きな負担となっており、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、居住水準の向上が阻害されている。
- ・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消費税の非課税や軽減の措置等を行う優遇政策がとられている。
- ・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的見直しが必要である。

3 長期優良住宅の供給促進策について

(要 望)

長期優良住宅について次の措置を実施

- ① 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長(再掲・税制)
5年(3階建以上耐火・準耐火7年)
- ② 登録免許税及び不動産取得税の特例措置の延長(税制)
- ③ 住宅ローン控除の控除期間延長措置の維持(税制) 10年→13年
- ④ 維持保全計画に基づく維持改修工事を住宅特定改修特別控除の対象化(標準補修費の10%)(税制)
- ⑤ フラット 35S(Aタイプ)の金利優遇期間を延長(10年→15年)(予算)

(背景とポイント)

- ・いまま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、長期優良住宅などの良質な住宅に積極的にリプレースしていく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る。
- ・当協会では、長期優良住宅の供給を強力に行っているが、未だ住宅ストックの1~2パーセントにしかなっていない。供給には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る。良質な住宅の建設に伴う負担軽減のため、税制や金融上の優遇をはじめとする支援の延長・拡充が必要である。住宅ローン控除の消費税特例(10-13年)については2020年12月が終期であるがそれ以降も維持されたい。
- ・④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るが、既存住宅の流通時では逆に面倒なものとして長期優良住宅と明示しない例も見られている。計画的に維持管理を実施していくインセンティブとして住宅特定改修特別控除の対象に追加し、税制優遇が受けられることが求められる。

4 ZEH、省 CO²住宅など地球環境保護に貢献する住宅の供給促進策について

(要 望)

(1) ZEH 支援制度について次の措置を実施(予算)

- ① 基準を満たしていれば全件採択できるような十分な予算額の確保
- ② 基金化等による応募期間の通年化、年度またぎ事業の実施
- ③ 蓄電池設置工事に係る補助額の引上げ(2 万円/kwh→5 万円/kwh)
- ④ 集合 ZEH の申請業務の簡素化

(2) トップランナーの対象となる省エネ基準を満たす新築賃貸住宅の供給円滑化に資する支援策の検討

(3) 災害時に活用可能な家庭用蓄電池システム導入促進事業補助の継続 (予算)

(4) LCCM 補助について制度の改善

注文住宅にとっては手続きが複雑で使い勝手がよくないので、手続きの合理化を図っていただきたい。また、太陽光発電施設も補助対象にさせていただきたい。

(5) 太陽光発電設備の事業計画認可手続きの迅速化・柔軟化

なお、(1)、(3)及び(5)は経済産業省へ、(1)は環境省へも要望している。

(背景とポイント)

- ・ (1) 昨年政府で決定した「未来投資戦略 2018」では、「Society5.0」「データ駆動型社会」への変革の中で「2030年までに高度エネルギー・マネジメント等を活用した自家消費型 ZEH 等の普及を進め、新築住宅・建築物の平均で ZEH・ZEB 相当となることを目指す」とされている。
- ・ 当協会では 2020 年までに ZEH を新設住宅戸数の 70%とする独自の目標を立て各社がその推進に力を入れているが、コストアップとなり購入者の負担が大きく、種補助金制度の拡充が必要である。
- ・ ZEH 補助金については、予算枠全体は大きく拡大していないとともに、相変らず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る。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する。また、余剰電力を有効活用して自立的エネルギーシステムとするためには、蓄電池の設置が必須であるが、蓄電池の設置はいまだコストが高く、15~20 万円/kwh 程度であり、現在の補助単価では実質 1/7~1/10 の補助しかになっていないことから、補助単価の引上げをお願いする。
- ・ (2) 改正建築省エネ法で今秋から一定数の賃貸住宅を建設する事業者にも省エネ基準が課せられるトップランナー基準の拡大措置が実施される予定であるが、賃貸住宅はオーナーが低コストによる経営志向から省エネ工事の実施を拒否される場合が多い。このため、オーナーに対する供給促進のためインセンティブのため、1(3)①のポイントの対象化、税、補助等支援策の検討をお願いしたい。
- ・ (3) の停電のための家庭用蓄電システムの導入支援策は意識の向上を考えると本年度一年の対策で普及していくとは考えられない。また、FIT 制度が開始されて丸 10 年を迎え、開始年に売電契約したものが終了し、その後の接続制限の導入や FIT 価格の引上げにより売電から自家利用に移行することが求められる。自家利用するためには蓄電池の設置が必須であることから、これによる家庭の大きな費用負担を軽減するため、家庭用蓄電システム支援の継続を要望する。
- ・ (1)④の集合 ZEH や及び(4)の LCCM 補助においては、提出書類に重複する内容がある、当初予定されていなかった資料も要求されるなど手続きの煩雑さが申請をためらう原因になっている。改善をお願いしたい。
- ・ (5) 電力会社での太陽光発電施設の事業計画認可に時間がかかっている。特に、更手続きの長期化、複数の変更と同時に対応できないことがある。運用の改善を指導願いたい。

5 高齢者の安全で安心な居住の推進策について

(要 望)

- (1)住宅ローン控除及び改修税額控除の対象に高齢者等が所有しかつ居住している住宅にその子又は孫が融資等により費用負担をしてリフォームを行った場合(親孝行リフォーム)を追加(税制)
- (2)住宅金融支援機構住宅融資保険つきリバースモーゲージ型住宅ローンの拡充
 - ① 担保掛目 70%まで引上げられる制度の導入
 - ② 申込時年齢 60 歳未満の者の担保掛目を引上げられる制度の導入
 - ③ 60 歳未満配偶者を連帯債務者とする場合の担保掛目の維持
 - ④ リバースモーゲージの借入者死亡時の相続人が分割返済又はリ・バース 60 やフラット 35 の借入れにより承継できる制度の創設

(背景とポイント)

- ・ (1) 高齢者が所有しかつ居住している住宅に省エネ、耐震、バリアフリーのためのリフォームを、親がローンを借りられないなどの理由で、子等が融資を受けるなどで費用負担することがあり、高齢者が安全で健康的な生活を行うために効果の高い方法の1つと考えられる。そのため、高齢者が「自ら所有し、かつ居住している住宅」に加えて、子・孫の負担でリフォームを行う場合も住宅ローン控除及び改修税額控除の対象とすべきと考える。
- ・ (2) 高齢者は通常の住宅ローンを借りることが難しいことを前提に、所有する住宅資産を活用した資金確保する仕組みとして、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ型ローンが出されているが、担保掛目が低い、連帯債務者などの制約がある。現在の制度に併せて、金利上乘せ等を図ることにより現状より担保掛目が引き上げられ、また、連帯債務者の範囲を拡大できる制度を検討していただきたい。また、借入者死亡時に相続人が物件を手放したくない場合に分割返済又はローン借入れができるようにすることでリバースモーゲージへの相続人の理解促進が図られ、トラブル防止に資することになる。是非とも制度の見直しをして、より使いやすい制度の改善をお願いする。

6 既存住宅ストックのリフォーム・流通等の推進策について

(要 望)

(1) 長期優良化リフォーム補助事業の継続と制度拡充 (予算)

① 家事負担軽減リフォーム(ビルトイン食器洗い機、自動調理機能付きコンロ、洗面室・家事コーナー・身支度専用ルームの設置、玄関収納スペース等の効率的家事につながる収納の設置、宅配ボックスの設置等)、防災力向上リフォーム(地震ブレイカー・プレトラック設置、外構塀改修等)の対象化

② 申請の迅速化

審査期間を1か月以内としていただきたい。

(2) フラット 35 リノベの金利 B プランの適用範囲の拡大

(3) 住宅ローン控除及び改修税額控除の対象に高齢者が所有しかつ居住している住宅にその子又は孫の負担でリフォームを行った場合を追加(税制)(再掲)

(4) アシューマブルローンに係る住宅ローン控除の適用(税制)

(背景とポイント)

- ・ いまも膨大に存在している性能の低い住宅を性能・品質の優良な住宅ストックにリフォームし、また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る。このためには、性能を向上させるリフォームへの支援などを充実させる必要がある。
- ・ (1) 長期優良化リフォーム補助事業は、リフォームを通じた性能向上に資する事業であるが、補助対象が限られている。近年では、耐久性や耐震性、省エネ性、バリアフリー性といった従来からの性能向上に加え、家事負担軽減や防災力向上も求められている。そのため、補助メニューの中に、ビルトイン食器洗い機、自動調理機能付きコンロ、洗面室・家事コーナー・身支度専用ルームの設置、玄関収納スペース等の効率的家事につながる収納の設置、宅配ボックスの設置等の家事負担軽減やプレトラック設置、外構塀改修などの防災力向上に資するリフォーム対象にされたい。
- ・ (2) フラット 35 リノベについて、既存住宅流通と性能向上リフォームの一体融資として有効な支援策である。リフォームにおいては、太陽光発電、蓄電池、高効率給湯器等の設置による省エネ性能の向上や光触媒による外壁塗装工事による耐久性能の向上など色々な方法による性能向上が行われており、金利 B プランの適用対象についてこれらを含め幅広く対応できるようにされたい。
- ・ (4) フラット 35 に平成 30 年度から、住宅売買に伴い住宅ローンを次の住宅の譲受人に承継できるアシューマブルローンが開始されたが、このローンの承継者は現在、住宅ローン控除の適用が受けられない。住宅取得者の公平性やトラブル防止からみて、通常と同じように住宅ローン控除の対象とすべき。

7 空地・空家の解消と居住環境の改善策について

(要 望)

- (1) 隣地の空地・空家を購入して住宅を建て替えまたは改修等を促進する税制措置の検討(税制)
- (2) 準防火地域において耐震等級 3 以上の建築物を建築する場合、建蔽率を 10%緩和する規制緩和

(背景とポイント)

- ・ (1) 全国には空家が 846 万戸(2018 年調査の速報値)、世帯が所有する空地が 981 km²あるといわれており、これが土地資源の有効性を阻害しているだけでなく、住宅地の防災性低下、環境悪化を招いている状況になっている。防災上危険な密集市街地や古い住宅団地では大きな問題となっている。
- ・ このため、空家・空地の有効活用を図る様々な方策を実施していく必要があるが、隣地にある住宅所有者から購入したいというニーズも高いことから、その購入を円滑にできるようにすることにより、住環境の改善や土地の有効利用につなげるようにすることが可能である。
- ・ (2) 準防火地域は、密集市街地が多く、地震による建物の倒壊により、火災等の被害が拡大するおそれが高い。そのため、高い耐震性の建物に建て替えを促進するため、建蔽率の緩和が有効である。

8 若年世帯等の計画的な住宅取得の推進策について

(要 望)

住宅資金積立てに活用できる NISA の拡充(税制)

若年世帯等が住宅資金を積み立てられる新しい NISA を恒久的な制度として創設されたい。

住宅積立 NISA の概要

資金の用途 住宅の建設、購入、リフォーム、維持修繕に限る

積立上限 1200 万円

非課税期間 上限なし(指定用途以外は課税)

その他 他の NISA との併用可

(背景とポイント)

- ・ 若年者の所得減に伴い、持家率が著しく低下し、居住水準の向上が停滞している。そのために、自助努力を促しながら、円滑な住宅取得ができる環境を整備することが必要とされている。そのための頭金を積み立てる制度として財形住宅貯蓄制度があるものの、低金利で魅力がなく、残高が年々減少している。金融市場が貯蓄から投資へ流れていく中、投資信託等を活用した住宅用の積立制度が望まれている。現在、NISA を活用した人は積立 NISA を活用できないことになっている。英国では、ヘルプ・ツー・バイ ISA が住宅建設・購入用に恒久制度として用意されている。わが国に置いても、NISA が住宅取得の積立として機能する制度の創設をお願いする。

9 住宅金融支援機構災害復興住宅融資制度の簡素化

(要 望)

近年の自然災害の増加傾向の中、被災者の申し込みである点を踏まえて、住宅金融支援機構災害復興住宅融資制度を可能な限り簡素化された分かりやすい制度にしていきたい。

- ① 建設資金、購入資金（新築）及び購入資金（リ・ユース（中古））の3つに分かれている融資限度額の1本化
- ② 基本融資（建設資金・土地取得資金・整地資金）と特例加算額に分かれている融資額の一本化

(背景とポイント)

自然災害が多発しており、住宅が全半壊した場合の再建に住宅金融支援機構の災害復興融資は大切な制度になっている。しかし、融資限度額に新築と中古(プラス・プラス以外)が別々に設定されていたり、また、金利の異なる基本融資額と特例加算額に分かれるなど、利用者にはわかりにくい複雑な制度になっている。できましたら、より簡潔で被災者にわかりやすい制度に再構築されたい。

10 令和元年度期限到来の特別措置の延長について(税制)

(要 望)

令和元年度期限到来の次の特別措置の延長

- ① 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(再掲)
(令和2年3月31日-固定資産税)
- ② 認定長期優良住宅に係る各種特例措置(再掲)
(令和2年3月31日-登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
 - ① ②の延長を最重点とし、加えて以下の特別措置の延長を要望する。
- ③ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良化リフォームに係る固定資産税の減額
(令和2年3月31日-固定資産税)
- ④ 居住用財産の買換え等の課税の特例
(令和元年12月31日-所得税)
- ⑤ 認定低炭素住宅に係る特例
(令和2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特例措置
(令和2年3月31日-登録免許税)
- ⑦ 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及び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
(令和2年3月31日-不動産取得税)
- ⑧ 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
(令和2年12月31日-所得税)

(背景とポイント)

上記の各税制上の特例措置は令和元年度までに期限切れを迎える。新築住宅の固定資産税の減額措置や長期優良住宅の特例などいずれの措置も極めて重要で、今後の住生活の向上にとって不可欠なものである。延長を是非お願いしたい。