

令和2年度
住宅・土地関連施策要望
(税制・予算・規制等合理化)

令和元年8月22日

一般社団法人 住宅生産団体連合会

我が国の景気はアベノミクスにより長期にわたり回復が続いてきたものの、米中貿易摩擦や中国経済の減速等を背景として、景気の減速や個人消費の停滞が懸念される状況にある。こうした中、国民が生活の基盤である住宅を取得・居住するための活発な民間住宅投資を誘導する環境を維持していくことは、国民の住生活を向上するためのみならず、我が国が着実な景気回復を継続するためにも極めて重要である。

今般の消費税率10%への引上げに当たっては、予算・税制両面から追加的な住宅需要の落込み防止対策が講じられ、これまでのところ8%引上げ時ほどの大きな駆け込み・反動減は発生していないものの、大手ハウスメーカーの戸建注文住宅の受注状況を見ると前年同期比で1割程度の落込みが認められ、消費税率が引上げられる10月以降の市場動向を注視する必要がある。

一方、本年6月には『パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略』が閣議決定され、この中で既に決まっていた「2030年度までに新築住宅・建築物について平均でZEH・ZEBを実現する」との目標に加え、「今世紀後半のできるだけ早期に住宅等のストック平均のエネルギー消費量をZEH・ZEB相当とするために必要な建材・機器等の革新的な技術開発や普及を促す」との新たな目標が掲げられ、新築住宅はもとより既存住宅ストックの省エネ性能の改善に向けた取組みがますます重要な課題となっている。

また、大工等の建設技能者の高齢化と減少が続く中、若年技能者の確保と住宅産業の生産性の向上は喫緊の課題となっており、住宅業界における技能者育成や生産性向上の取組みと併せ、国による大胆な規制の合理化や手続きの電子化・簡素化の推進が大きく期待されている。

以上のような観点から、当連合会は、令和2年度の住宅・土地政策について、次頁以降に掲げる諸施策の実施を要望する。

一般社団法人住宅生産団体連合会

会 長 阿部 俊則

1. 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討

令和3年末にローン減税が期限切れを迎え、将来の消費税率引き上げも予想される中、国が目指す本格的なストック型社会(良質な住宅を作って、適切に維持管理し、市場で流通させながら長期にわたって活用する社会)に相応しい住宅税制の構築に向け、本年度から本格化する住生活基本計画の見直し作業と並行してこれからの住宅税制のあるべき姿を探り、消費税の恒久的負担軽減を含む住宅税制の抜本的見直しに向けた検討を継続・本格化されたい。

2. 消費税率10%引き上げへの対応

今般の消費税率10%への引き上げに際し、住宅需要の平準化と落込み防止のために既定の対策に加えて予算・税制両面での追加的対策が講じられたところであり、指定日(4月1日)以降の戸建注文住宅受注には落込みが見られるものの、8%引き上げ時と比較して小幅で推移している。10月の消費税率引き上げ後も、当分の間、住宅需要の落込みが防止されるよう、来年度もこれら一連の対策を継続して実施されたい。

また、10月の消費税率引き上げ後に国民の消費行動が変化し、住宅需要に不測の落込みが発生する兆候が現れた場合には、迅速な対策を実施されたい。

補助 次世代住宅ポイント制度の継続

10月以降は消費税率引き上げによる国民の消費マインドの低下が懸念されることから、消費マインドが十分に回復するまでの間、一連の住宅需要落込み防止対策が継続されるよう、『次世代住宅ポイント制度』についても引続き実施されたい。

対策 住宅市場が大幅に落ち込んだ場合の緊急対応

10月の消費税率引き上げに起因する国民の消費マインドの低下や消費行動の変化により、住宅需要に想定外の落込みが発生する兆候が現れた場合には、速やかに緊急対策を講じられたい。

3. 住宅を取得しやすい環境の維持

消費税率引上げに伴い国民の税負担が増大している状況下で、これ以上住宅取得コストを増大させることがないよう、住宅取得に係る既存の税制特例措置のうち期限切れとなるものについてはいずれも延長を行うとともに、近年の小世帯化に伴う住宅需要の変化に対応した措置を講じられたい。

税制 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

- 税額を3年間(3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅は5年間)1/2に減額

税制 住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長

- 所有権の保存登記 : 0.4%→0.15%
- 所有権の移転登記 : 2.0%→0.3%
- 住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記 : 0.4%→0.1%

税制 居住用財産の買換え等に係る所得税・個人住民税の特例措置の延長

- 住宅の買換えに伴う譲渡所得を将来譲渡した時までに100%課税繰延べ
- 住宅の買換え・譲渡に伴う譲渡損失を最大4年間にわたり繰越控除

税制 宅建業者等が取得する新築住宅の不動産取得税に係るみなし取得日に係る特例措置の延長

- みなし取得時期 : 6ヶ月→1年

税制 一定の住宅用地に係る不動産取得税の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

- 土地の取得から新築までの期間要件 : 2年→3年

税制 分譲共同住宅の取得に係る税制特例要件の緩和

ライフステージやライフスタイルに対応した良質な住宅の取得を支援するため、都心に立地する一定以上の質を備えた小規模な分譲共同住宅等について、税制特例に係る面積規模要件を緩和されたい。

4. 良質な住宅ストックの整備と流通の促進

長期優良住宅等の良質な住宅の整備、既存住宅ストックの性能向上、既存住宅流通市場の拡大活性化を促進するために、以下の措置を講じられたい。

税制 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

- 登録免許税(所有権保存登記) : 0.4%→0.1%(一般住宅0.15%)
- 登録免許税(所有権移転登記) : 2.0%→0.2%(一般住宅0.3%)
- 不動産取得税 : 課税標準から1300万円控除(一般住宅1200万円控除)
- 固定資産税 : 5年間(3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅は7年間)1/2に減額

税制 認定長期優良住宅の維持修繕計画に則して行われる維持修繕の工事費の一部を税額控除する所得税の減税制度の創設

認定長期優良住宅の高い性能・品質を長期にわたって確実に維持し続けるために、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき所管行政庁が認定した維持保全計画に則して行われる維持保全工事について、その費用の一部を税額控除する制度を創設されたい。

補助 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

既存住宅の長期優良住宅へのリフォームにより、良質な住宅ストックの形成と既存ストックの有効活用を促進するとともに、新築の長期優良住宅の取得が困難な若年世帯の住生活の向上に資するため、本事業を継続されたい。

税制 一定のリフォームが行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置の延長及び拡充

質の向上に資するリフォームを促進するため特例制度を延長するとともに、ヒートショック事故が発生しやすい浴室・トイレ・脱衣室のみの断熱性向上や、主たる居住空間であるリビングのみの断熱改修等の部分的な省エネ改修工事等を特例対象の工事として追加されたい。

- リフォームの翌年度の固定資産税額を減額(耐震改修:1/2、バリアフリー改修及び省エネ改修:1/3、長期優良住宅化リフォーム:2/3)

税制 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の延長

- 家屋の所有権移転登記 : 2.0%→0.1%(一般住宅0.3%)

補助 サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

今後も増加が見込まれる高齢夫婦世帯や高齢単身世帯の安心で豊かな住生活を確保するため、本事業を継続されたい。

補助 サステナブル建築物等先導事業の継続

IoT、AI 等の先端技術の活用による住生活の向上、住宅産業の生産性の向上等を促進するため、これら先端技術を導入・活用する先導的な取組みに対する支援を継続されたい。

規制等 建築物の高さに関する構造安全基準の合理化

近年、豊かな住空間に対するニーズが高まっているが、天井の高い豊かな居住空間を備えた鉄骨造の3階建て住宅を建設しようとする場合、ハイテンションボルトの使用や構造計算適合性判定を求められる等、設計・施工に過剰なコストと手間を要し、工事費の増嵩を招いていることから、建築物の高さに関する構造安全基準の合理化を図られたい。

5. 住宅の環境性能の向上

本年6月に閣議決定された『パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略』に掲げられた目標達成に向け、省エネ性の高い新築住宅の整備及び既存住宅の省エネ性の向上を促進するため、以下の措置を講じられたい。

補助 ZEH等補助に係る予算確保及び制度改善

ZEH等整備補助に係る所要の予算額及び補助単価を確保するとともに、民間の住宅投資行動に即した利用し易い制度となるよう、補助申請を通年・随時受付とし、建設工事の年度跨ぎを容認されたい。

税制 認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置の延長

- 登録免許税(所有権保存登記) : 0.4%→0.1%(一般住宅0.15%)
- 登録免許税(所有権移転登記) : 2.0%→0.1%(一般住宅0.3%)

規制等 省エネ基準における床暖房の取扱いの合理化

床暖房の快適性に対する評価は高く、新設持家における床暖房の普及率は約4割に達しているにもかかわらず、省エネ法に基づく基準一次エネルギー消費量の算定において床暖房の利用が考慮されていないことから、2013年以降、床暖房の普及率が低下傾向にある。今後、住宅トップランナー制度の対象が従来の戸建分譲住宅から戸建注文住宅へと拡大されるにあたり、床暖房の取扱いが改善されなければ戸建注文住宅における床暖房の採用が抑制される恐れがあるため、床暖房に関するエネルギー消費量の取扱いについて合理化を図られたい。

6. 中小住宅生産者支援と建設技術者育成

良質な住宅ストックの整備が着実に推進されるよう、住宅生産の大宗を占める中小住宅生産者の技術力と生産性の向上を図るとともに、不足する若年建築技術者の育成支援を継続されたい。

補助 地域型住宅グリーン化事業の継続

地域における中小住宅生産者と木材事業者等の関連事業者が連携した木造住宅の生産体制を強化し、長期優良住宅やZEH等の良質な住宅の整備を促進するため、本事業を継続されたい。

補助 地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業の継続

地域における良質な住宅の生産体制を維持するため、大工や工務店等が共同して行う若年建設技能者の育成活動を支援するため、本事業を継続されたい。

7. 住宅産業の生産性の向上

住宅生産等に関する各種許認可や補助等に係る手続きの合理化を図ることにより働き方改革を進め、労働生産性の向上を図るため、以下の措置を講じられたい。

規制等 各種許認可や補助等に係る手続きの合理化

建設住宅性能評価における現場検査のペーパーレス化、建築士から建築主等への説明におけるTV電話等の活用、補助申請等の電子化、複数の異なる評価・認定・補助制度等の間での審査結果・データの相互活用等、各種手続きの電子化、ワンストップ化を一層推進されたい。

規制等 防耐火・避難規定に係る大臣認定仕様の告示化

既存の防耐火・避難規定に係る大臣認定仕様のうち既に広範に用いられるようになっているものについては、個別の大臣認定取得手続きに係る時間とコストが削減されるよう、告示化を進められたい。