

平成27年度 住宅関連税制・予算要望

平成26年7月29日

一般社団法人 住宅生産団体連合会

平成27年度 住宅関連税制・予算要望

- 国民が安心して良質な住宅を取得できる環境を整備し、豊かな住生活を確保することは国家の基本政策。
- 消費税率の引き上げを緩和するための「住宅ローン減税の拡充とすまい給付金」の大規模な負担軽減策が実施されたが、昨年10月以降は戸建住宅を中心に大幅な受注減少が継続。
- 消費税率10%引上げに備えた十分な対策が講じられなければ、我が国経済、地域の産業・雇用が一層深刻な打撃を蒙る。
- 「人口急減・超高齢化」、「環境・エネルギー問題」、「国土強靱化」など重要課題解決のためにも民間住宅投資が安定的・継続的に行われることが重要。

【重点項目】

- I. 安定的な住宅取得環境の整備
- II. 住宅取得環境の激変に対する機動的な対応
- III. 住生活の安定確保・向上
- IV. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成
- V. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成
- VI. 既存住宅流通・リフォーム市場の形成
- VII. 中小事業者への支援

I. 安定的な住宅取得環境の整備

消費税

1. 恒久的かつ公平な負担軽減制度(軽減税率)の早期実現

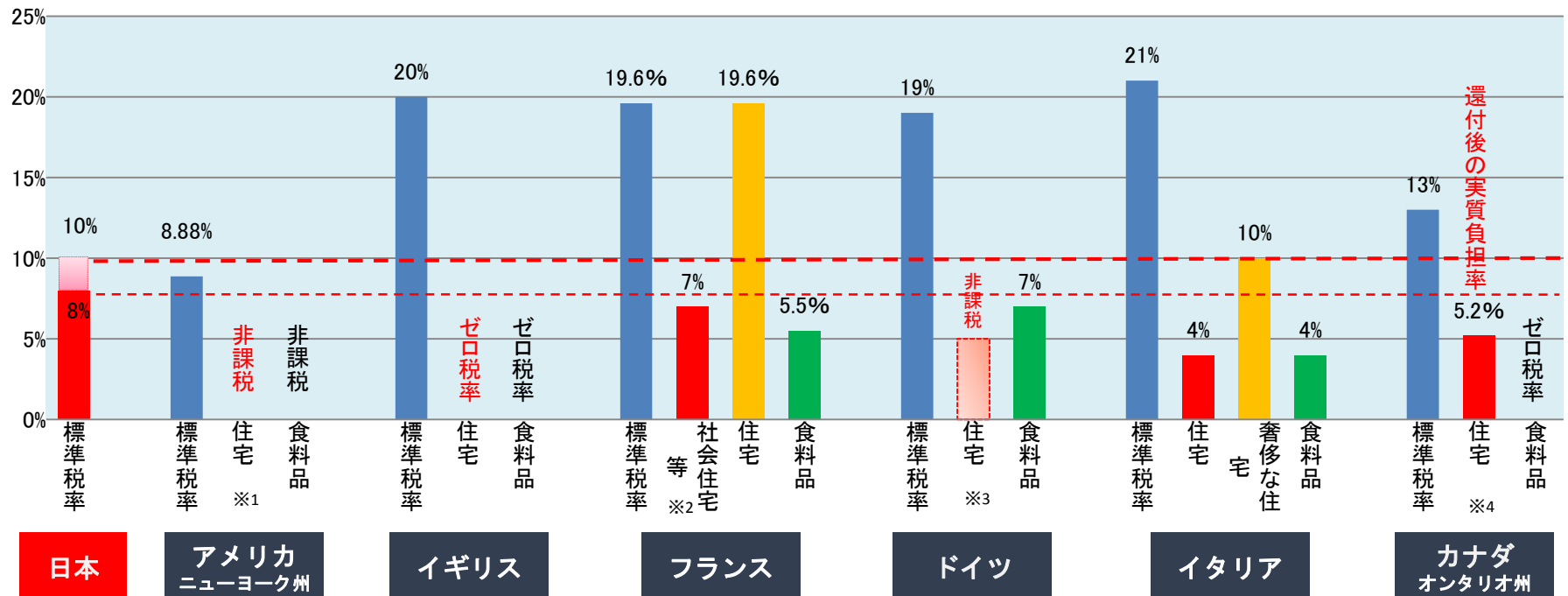
➤ 住宅取得に係る恒久的かつ公平な負担軽減措置として、住宅に対する軽減税率の適用を要望する。

- ① 住宅は国民生活の基盤であり、住宅取得は国民の夢であり、住宅投資は内需の柱である。民間の住宅投資を誘導し、国民の住生活の安定の確保と向上の促進を図ることは国の基本政策である。
- ② 近年、所得の減少等により住宅取得の中核である若年勤労世帯の住宅取得能力が年々低下する中、消費税や固定資産税等の住宅に対する多種多重の課税に加え、消費税率の更なる引き上げは国民の夢である住宅取得を一層困難化する。
- ③ 消費税を導入している欧米先進諸国では、住宅の特性を踏まえ、食料品等と並び住宅に対する軽減措置は標準的である。
- ④ 住宅の取得・保有に係る多岐多重な住宅税制の抜本的改革も必要である。

◆ 欧米先進国の消費税

➤ 消費税を導入している欧米先進諸国では、いずれも食料品、新聞・書籍とともに住宅に対しても非課税措置や軽減税率を適用しており、住宅に対する軽減措置は世界標準。

■ 各国の消費税率



※1アメリカでは50州中46州が売上税を採用し、いずれも住宅は非課税。
 ※2フランスの社会住宅等の年収制限は、パリの4人世帯の場合で6.7万ユーロ(年収約900万円)
 ※3ドイツでは原材料の消費税額5%程度が販売原価に参入される。
 ※4カナダでは他の州でも還付制度がある。
 ※5各国とも一部の食料品(レストランでの食事等)に対しては標準税率等の高い税率を課している。

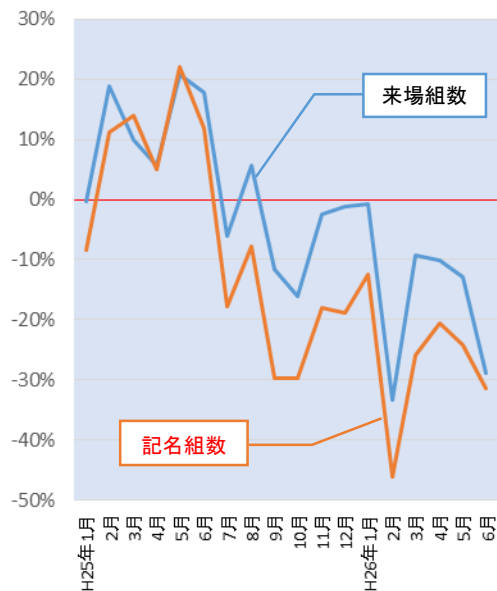
2012年12月1日現在・住団連調査

II. 住宅取得環境の激変に対する機動的対応

- 消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要とその反動減を緩和するために、住宅ローン減税の拡充と給付措置が講じられたが、指定日の10月以降戸建住宅を中心に想定外の反動減が続いている。
- 今後の市場動向に注視し、成長戦略の妨げとならないよう税制・金融面からの機動的な対応が必要である。

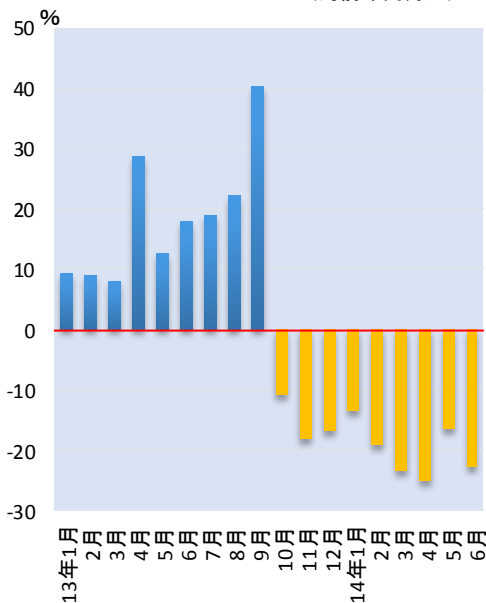
■住宅展示場来場組数の推移

(対前年同月比)



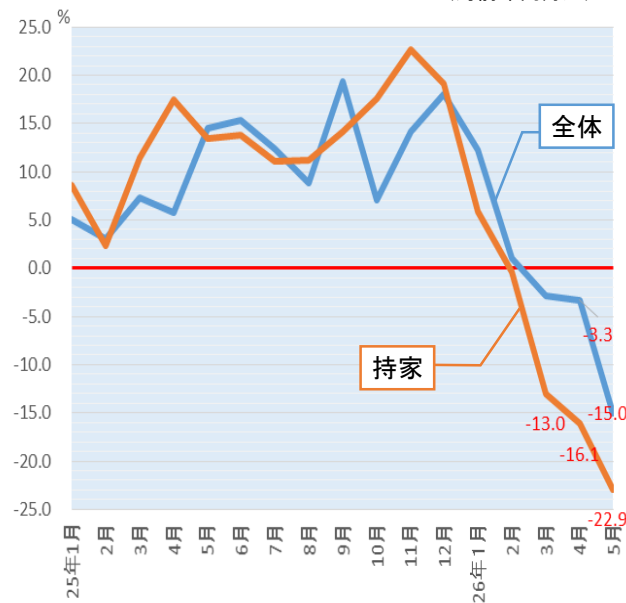
■戸建注文住宅受注状況(大手8社平均)

(対前年同月比)



■住宅着工状況

(対前年同月比)



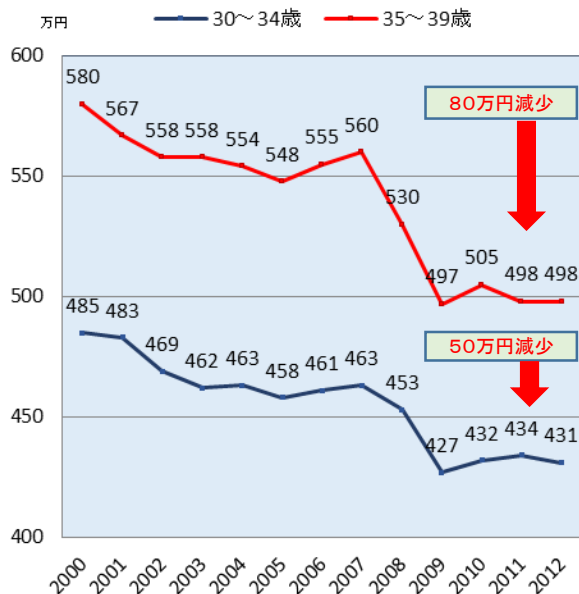
1. 住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の拡充・延長

【拡充要望】

- ① 非課税枠：一般住宅 2,500万円、省エネ・耐震住宅 3,000万円
- ② 適用期限：平成27年以降

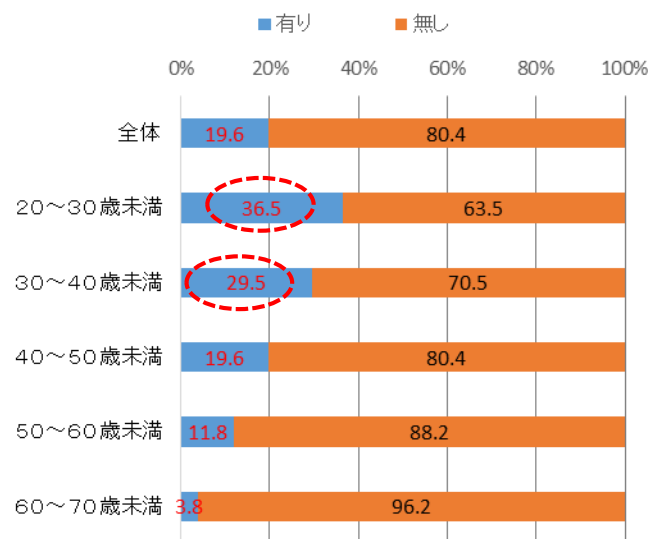
- 30代の年収はこの十数年で50万～80万減少。
- 20代・30代の3分の1は、当制度を利用して住宅を取得。
- 当制度利用者の半数が住宅取得が可能になったと回答。

■30代の年収推移

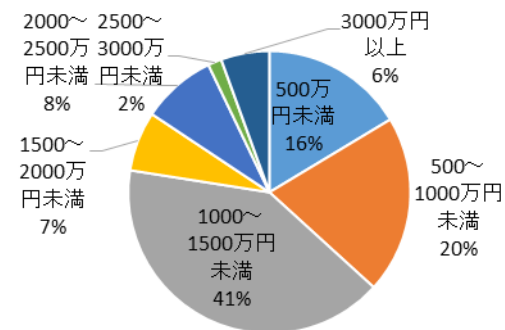


国税庁「民間給与実態統計調査より」

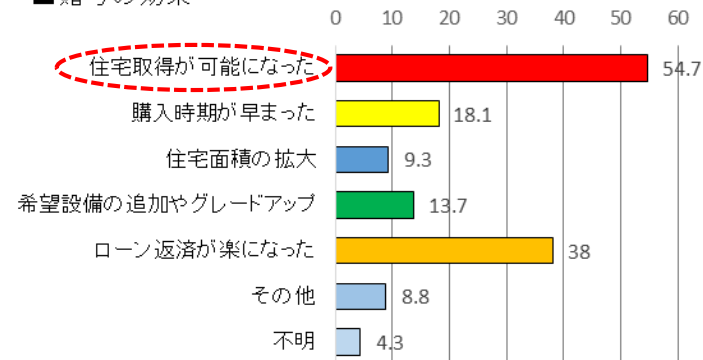
■贈与有の割合



■1人当り贈与額の分布



■贈与の効果



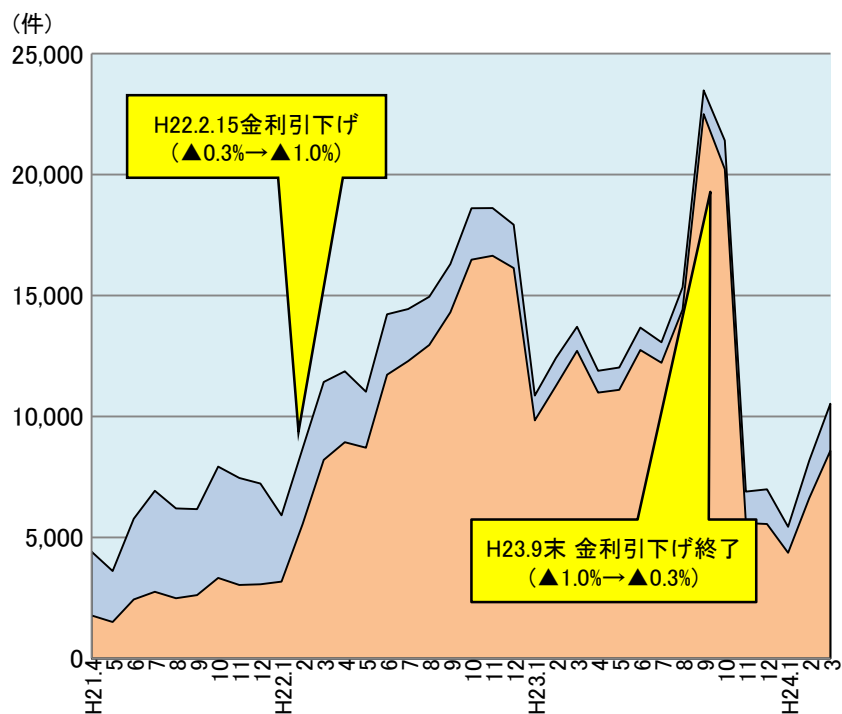
* 2013年戸建注文住宅の顧客実態調査(住団連調べ)

2. フラット35Sの1%金利引き下げ

※フラット35の10割融資についても、一般融資と同等金利の適用を行うべきである。

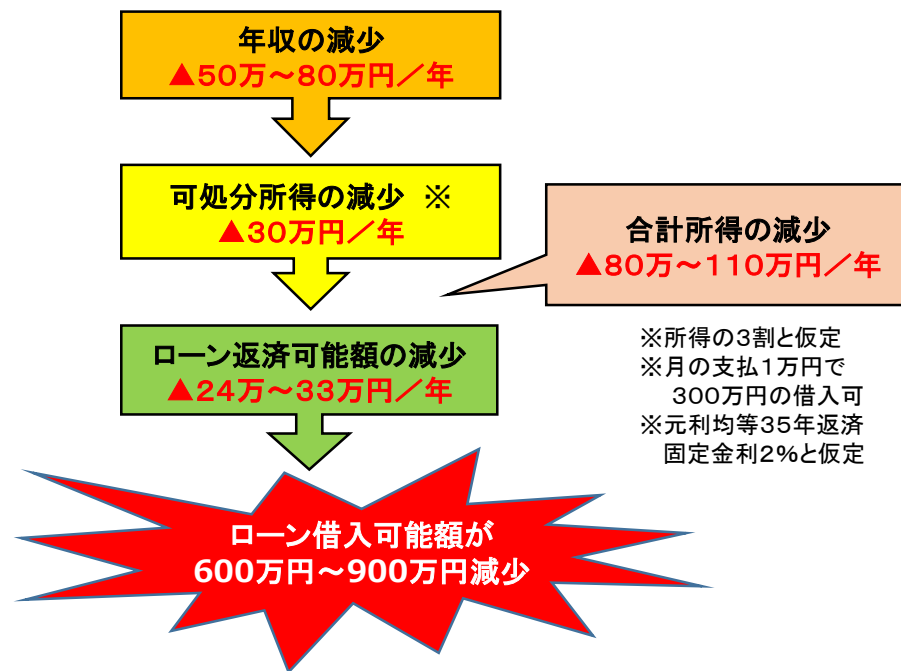
- 即効性のある経済対策として、住宅投資を拡大し景気の腰折れを防止し、確実な経済成長へ。
- ここ十数年の所得の減少・消費増税後の可処分所得の減少は、借入能力を大きく低下。

■フラット35S貸付金利引下げの効果(融資申請件数の推移)



出典:住宅金融支援機構

■住宅取得能力の低下



※可処分所得の減少額は、消費税率10%・保険料の引き上げ・児童手当の縮減等(年収500万片働き4人世帯・大和総研試算)

3. すまい給付金の拡充

- 住宅ローン減税の拡充とすまい給付金制度が創設されたが、住宅の種類、借入額等により負担軽減効果にバラつきが発生。
- 特に、建替えや長期優良住宅等に対する負担軽減効果は限定的である。
- 消費税率が10%に引き上げられる場合には、すまい給付金の給付対象者の拡大及び給付額の引き上げを行うべきである。

【消費税率8%の場合】

収入額の目安	都道府県民税の所得割学	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

【消費税率10%の場合】

収入額の目安	都道府県民税の所得割学	給付基礎額
450万円以下	7.6万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

Ⅲ. 住生活の安定確保・向上

税制

1. 住宅取得時の負担軽減措置の延長

- 住宅取得層の年収はこの10数年大幅に減少しており、さらに消費税や社会保険料などの負担増による可処分所得の減少など、住宅取得環境は非常に厳しくなっている。
- 国民の持家促進を図ると同時に継続的な住宅投資による経済の発展を促すために下記の特例は延長すべきである。

①住宅及び土地の取得に係る不動産取得税率の特例の延長

- ・不動産取得税率の軽減: 3% (本則4%)

②宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例の延長

- ・課税標準を固定資産税評価額の1/2とする。

③土地の売買等に係る登録免許税の軽減措置の延長

- ・所有権移転登記(土地): 固定資産税評価額×1.5% (本則2%)

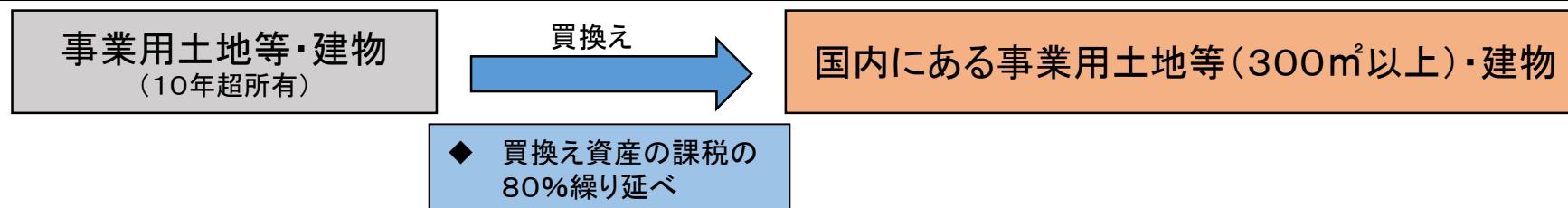
④住宅用家屋に対する登録免許税の軽減措置の延長

・所有権保存登記(新築のみ)	固定資産税評価額×0.15% (本則0.4%)
・所有権移転登記(売買・贈与)	固定資産税評価額×0.3% (本則2%)
・抵当権設定登記	借入金額×0.1% (本則0.4%)

2. 土地等を買換え・譲渡及び転用した場合の特例措置の延長

- 都市の再構築や魅力ある街並みの形成などを推進するために、買換え・譲渡及び転用した場合の特例措置については引き続き延長すべきである。

①長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長



②特定住宅地造成事業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の延長

- ◆ 公共性の高い事業に供する土地等の譲渡所得に対する1,500万円の特別控除

③特定市街化農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長

- ◆ 固定資産税
 - (建物) 新築された貸家の100㎡までの部分・地上3階以上の中高層耐火建築物
⇒当初3年間1/3、その後2年間1/2に減額
 - (土地) 新築された貸家住宅の敷地⇒3年間5/6に減額

IV. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成

予算

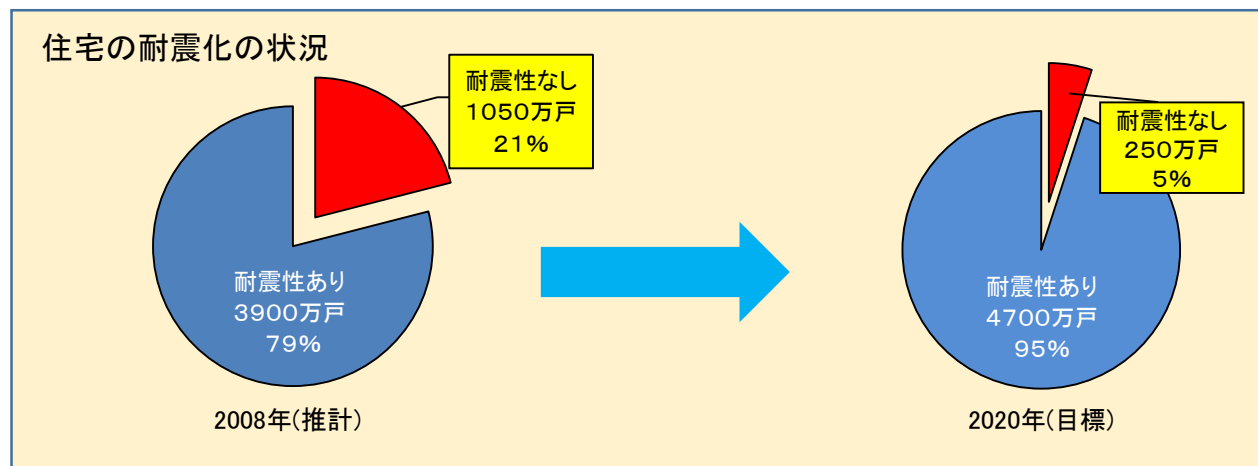
1. 耐震不足住宅の解消に向けた支援制度の創設

- 木造密集市街地などの住宅市街地における耐震性の劣る既存不適格建物の建て替えに対して、大地震時の防災性向上の観点から除却費の一部を支援して、耐震化を促進すべきである。

【要望内容】

- ◆ 補助対象：昭和56年以前に建築された住宅で、耐震診断により建替えが必要とされたもの
- ◆ 補助内容：除却費用の1/2(上限100万円)

- 住生活基本計画の目標：平成32年度までに耐震化率95%までに引き上げ
- 毎年66万戸の解消が必要(平成15年～平成20年の解消は年間20万戸程度)
- 1981年以前に建設された住宅は既に30年以上経過⇒建て替えなど大胆な施策を実施



2. 空き家対策に係る特例措置の創設

- 適正な管理が行われていない空き家は、衛生上、防犯上、景観上等から様々な問題を発生。
- 除却を促進し、その敷地の有効活用により、上記の問題を解決して地域の活性化を図る。
- 空き家の除却及び敷地の有効活用を促進するための特例措置を創設すべきである。

3. 防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長

- 密集市街地は地震等が発生した場合には、広範かつ甚大な被害が想定されるため、同事業の円滑な推進を図るための特例措置を延長すべきである。

4. 無電柱化による景観や防災に配慮したまちづくりの推進

- 大規模災害に備えるとともに美しい街並みを創造するため、住宅市街地における無電柱化を促進する支援制度を創設すべきである。

5. 家庭部門における省エネルギー強化に対する支援

- 徹底した省エネルギー社会実現のため、家庭部門における積極的な省エネ投資を促進。
- 2020年までには、標準的な新築住宅で省エネルギー基準を義務化、2030年までにはZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の実現を目指す。

【具体的要望内容】

- ①ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及促進のための補助制度の拡充・継続 (350万円/戸、対象費用の1/2以内)
- ②住宅のゼロエネルギー化推進事業の継続 (中小事業者対象、165万円/戸、対象費用の1/2以内)
- ③家庭用燃料電池(エネファーム)に対する補助制度の継続 (①固体高分子形:38万円 ②固体酸化物形:43万円)
- ④家庭用蓄電池に対する補助制度の継続 (最大100万円)
- ⑤家庭用太陽光発電買い取り制度の強化・継続(家庭用:37円/kwh、産業用:32円/kwh)
- ⑥HEMSなどコントロール機器への補助制度の継続 (最大7万円)
- ⑦各種補助制度の申請手続きの簡素化

6. 住宅の省CO2先導的モデル事業の拡充・継続

- 2020年までに新築住宅の省エネルギー基準の義務化に向けて、高断熱・高気密、高効率空調機、全熱交換器、LED照明などの技術導入による先導的なモデル事業を支援して普及促進を図るべきである。

V. 高齢者が安心して暮らせる住まい・街の形成

税制

1. サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税制特例の延長

- 2025年には65歳以上の高齢者が30%を超えると予想されている。
- 住生活基本計画では、2020年までに高齢者が安心して暮らせる住まい60万戸の建設目標。
- 一般の賃貸住宅に比較して、社会的に意義のある事業としての税制上のインセンティブが必要。

【現行制度】

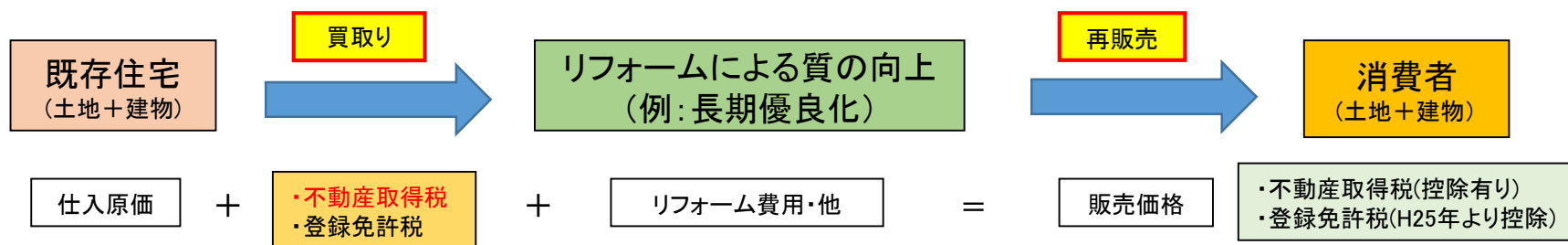
不動産取得税	・家屋：1戸当たり1,200万円控除 ・土地：家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格を減額	・床面積要件：30㎡以上／戸 （共用部分を含む）
固定資産税	・5年間にわたり2／3を軽減	・床面積要件：30㎡以上／戸 （共用部分を含む）

VI. 良質な中古住宅流通・リフォーム市場の形成

税制

1. 既存住宅の買い取り再販に係る不動産取得税の非課税措置の創設

- 住宅取得者の多様な住まい方に応えるためには、事業者の取り組みを活発化させ、良質な中古住宅の流通を促進する制度を創設すべきである。



予算

2. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助制度の継続

- 消費者が安心して購入できる良質な中古住宅市場を形成するために、長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進のための補助制度を継続すべきである。
- 多様な消費者ニーズに応えるとともに、環境問題・少子高齢化などの市場の変化に対応した中古住宅流通とリフォーム市場の拡大は今後の大きな課題である。

3. リフォーム市場の活性化に向けた支援

予算・税制

- ① 住宅ストック活用・リフォーム市場の活性化を図るために技術力の向上や市場・インフラ整備のための担い手支援事業の継続。
- ② 市場の拡大を図るために、消費者のニーズに細かく対応して、改修要件などの見直しを行うべきである。
(例)省エネリフォーム改修の条件:全居室の全窓改修⇒主たる居室の窓の改修住宅リフォーム
- ③ 減税制度の各種基準要件や申請手続きについては、高齢者が多いことや多様な工事と制度の組み合わせになることなど、市場の特性を考慮して簡素化を図るべきである。

VII. 中小事業者への支援

- 良質な住宅の供給促進や既存住宅市場の活性化を図るために、中小事業者の技術力向上や技能工の育成等の支援を実施し、地域の発展や伝統技術の継承を推進していくことが重要である。

予算

- ① 長期優良住宅や省エネルギー住宅の普及促進のための補助事業の継続
- ② 長期優良住宅普及のための業務支援の推進
- ③ 新築住宅の省エネルギー基準の義務化に向けた体制整備のための支援
- ④ 技能者及び後継者育成のための補助事業の創設