

**平成30年度
住宅土地関連予算・税制改正要望**

平成29年8月4日

一般社団法人住宅生産団体連合会

昨年度の新設住宅着工戸数は、相続税強化等を背景とする貸家の伸びにより97.4万戸と前年度に比べ5.8%増加したものの、持家については未だに消費税率引上げによる落込みから回復できない状況が続いている。また、住宅着工の先行指標である受注は、持家については昨年10月以降、貸家については今年1月以降、対前年同月比マイナスが続いており、今後の住宅着工の落込みが懸念される状況にある。平成31年度には消費税率10%への再引上げが予定されており、住宅市場への壊滅的な打撃が危惧される。平成29年度税制改正大綱には「住宅市場に係る対策については、住宅投資の波及効果に鑑み、数次にわたる経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向等を踏まえ、必要な措置を検討する。」と明記されているところであり、今後の住宅市場の動向を注視し、必要に応じ適時的確な措置を講じられるよう要望する。

住宅は国民生活の重要な基盤であり、質の高いしっかりした基盤の形成には、良質な住宅ストックを整備・維持・更新する活発な民間住宅投資が行われる必要があるが、住宅の取得・保有・譲渡の各段階における多岐多重の課税は民間住宅投資の阻害要因となっている。

また、住宅はわが国が直面する環境、少子高齢化、安全安心、地方創生等の様々な課題の解決に当たって大きな役割を果たしうるものであり、これら諸課題の解決に資する良質な住宅ストックの整備に向けた民間住宅投資を誘導する政策が講じられるべきである。特に、環境問題に関して我が国は「2030年度までに2013年度比26%削減」という温室効果ガス排出量削減目標を国際公約し、家庭部門においては39.3%もの削減が不可欠であることから、関係省庁が省庁の枠を超えて国家プロジェクトとして住宅の省CO2化に真剣に取り組む必要がある。

こうした観点から、住宅生産団体連合会は、平成30年度の住宅土地関連予算及び税制改正について次頁以降に記載する諸施策の実施を要望する。

平成29年8月4日

一般社団法人住宅生産団体連合会

会 長 和田 勇

I 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討

現行住宅税制は、戦後復興期に形作られた枠組みを基に、時々の経済情勢等を反映して様々な特例措置が導入され、さらに消費税が上乗せされる形で今日に至っている。住宅の取得・保有・譲渡の各段階で行われる多岐多重の課税は、国民生活の基盤である住宅の取得を困難にし、円滑な流通を阻害する大きな要因となっている。特に消費税率の引き上げによる住宅取得時の過重な税負担は、多くの国民にとって耐え難い水準に達している。このため、持家の住宅着工は消費税率引き上げ後の大きな落ち込みから回復できない状況が続いており、消費税率再引き上げによる壊滅的な打撃が危惧される状況にある。

住宅ストックが世帯数を大きく超え、大量の空き家が発生しているとはいえ、既存住宅ストックの中には耐震性や断熱性等が不十分なものが数多く含まれており、建替えや改修により住宅ストック全体の質を高めていくとともに、適切な維持管理により質を維持していくことが重要である。

また、住宅は環境問題、高齢化問題、地方創生、経済再生等の我が国が直面する様々な課題の解決に際して大きな役割を担うものであり、民間住宅投資をこれらの課題の解決に資する良質なストックの整備に誘導することが重要である。

これらのことから、国が目指す『良い住宅を作って、適切に維持管理し、長く使う』という本格的ストック型社会の実現に向け、消費税の恒久的な負担軽減も含め住宅税制を抜本的に見直す必要がある。消費税率再引き上げの延期によって生じた時間を有効に活用し、住宅税制をストック型社会に相応しいものへと抜本的に見直すための検討を早急に行われたい。

II 3省連携による住宅の省CO2化の推進

我が国は、パリ協定に基づき「温室効果ガス排出量を2030年度までに2013年度比26%削減」という目標を掲げ、この国際公約の達成には家庭部門における温室効果ガス排出量を39.3%削減する必要がある。

政府は「地球温暖化対策計画(H28.5 閣議決定)」に従ってZEHの推進、既存住宅の断熱改修、機器の省エネ化等の対策を進めているが、例えば昨年度の新設住宅に占めるZEHの割合は僅か3.5%であり、「エネルギー基本計画(H26.4 閣議決定)」に掲げる「2030年までに新築住宅の平均でZEHを実現」には程遠い状況にある。

このため、関係3省(国土交通省・経済産業省・環境省)が連携して補助・税制・規制等の政策手段を総動員し、国家プロジェクトとしてZEH等の高度な省CO2住宅ストックの整備や既存住宅ストックの省CO2化リフォーム等の対策を推進されたい。

補助 住宅の省CO2化推進に係る補助制度の充実・強化

【補助対象事業】

- ① ZEH等の高度な省CO2住宅の整備
- ② 既存住宅の省CO2化リフォーム
- ③ 既存住宅への省エネ設備機器等の設置

【補助制度のイメージ】

- ① 整備費用等を踏まえた適切な補助額の設定
- ② 温室効果ガス排出量削減目標の達成に必要な予算額の確保
- ③ 民間の住宅投資行動に対応した柔軟な制度運用
(ア) 補助要件を満たす住宅整備等への確実な補助
(イ) 年度を跨ぐ建設工事の容認
(ウ) 補助申請の随時受付
- ④ 簡易な補助申請手続き(ワンストップ、申請図書の簡易化等)

税制 より高度な省CO2性能を有する住宅整備を誘導する税制の創設

住宅の省CO2性能のレベルに応じて優遇内容を段階化する等、より高度な省CO2住宅の整備に対しインセンティブとなる税制を創設されたい。

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

- 所有権保存登記に係る税率を0.1%(本則0.4%)に軽減
- 所有権移転登記に係る税率を0.1%(本則2%)に軽減

III 住宅取得環境の整備

長期的な所得低下、消費税負担や社会保険料負担の増大等を背景に、国民の住宅取得能力が低下していることを踏まえ、住宅取得に係る以下の税制上の特例措置を延長されたい。

税制 新築住宅に係る固定資産税の特例措置の延長

- 3年間(中高層耐火は5年間)1/2に減額

税制 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長

- 住宅及び宅地に係る不動産取得税の税率を3%(本則4%)に軽減
- 宅地に係る不動産取得税の課税標準を1/2に軽減

税制 宅建業者が取扱う新築住宅の取得日に係る特例措置の延長

- 不動産取得税に係る新築住宅のみなし取得時期を新築後1年(本則6ヶ月)に延長

IV 住宅、住環境及び住生活の向上

良質な住宅の整備や既存住宅ストックの改善、高齢者の住まいの確保、住宅地の質や安全性の向上、IOTをはじめとする先端技術の活用による住宅機能や住生活サービスの新たな展開等の取り組みにより、住宅、住宅地及び住生活の向上を図るため、以下の対策を推進されたい。

補助 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

既存ストックの質の向上を図るとともに、所得の伸び悩み等により住宅取得能力が低下している若年世帯が良質な住宅を取得しやすい環境を整備するために、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

住宅へのIOT等の先端技術の活用によりエネルギー利用の効率化、防犯・防災性の向上、医療・福祉環境の向上、地域コミュニティの活性化、新たな住生活サービスの提供等による住宅・住環境・住生活の質の向上を図るとともに、わが国の住宅産業の国際競争力を一層向上させ、引き続き経済成長を牽引させるため、本事業を継続されたい。

補助 サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

2030年には全世帯の1/4が高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯となることが予想される超々高齢化社会の到来に備え、これら高齢世帯の安心・安全居住を確保するため、本事業を継続されたい。

補助 無電柱化の促進

街並み景観の向上、市街地におけるノーマライゼーションの実現、住宅地の質の向上を図るとともに、災害時における迅速な避難・救援活動や円滑な復旧・復興を可能とするため、無電柱化の促進に係る施策を継続・拡充されたい。

税制 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長

- 不動産取得税の課税標準から1,300万円控除
- 固定資産税を5年間(中高層耐火は7年間)1/2に減額
- 登録免許税
 - (ア) 所有権保存登記に係る税率を0.1%に軽減
 - (イ) 所有権移転登記に係る税率を戸建0.2%、マンション0.1%に軽減

税制 認定長期優良住宅の維持保全に係る投資減税制度の創設

認定長期優良住宅の高い品質・性能を維持しながら将来世代に引き継ぎ、長期にわたり活用していくためには、認定に係る維持保全計画に従って適切に維持保全されることが不可欠であることから、同計画に則して行われる維持保全工事に要する費用について投資減税制度を創設されたい。

税制 一定の改修工事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

- 耐震改修 翌年の税額を1/2(認定長期優良住宅は2/3)軽減
- バリアフリー改修 翌年の税額を1/3軽減
- 省エネ改修 翌年の税額を1/3(認定長期優良住宅は2/3)軽減

V 既存住宅流通市場の拡大・活性化

「良い住宅を作って、適切に維持管理し、長く使う」ストック型社会を実現するためには、既存住宅ストックが性能・品質・維持管理状態に即して適切に評価され、円滑に流通する既存住宅流通市場を拡大・活性化することが不可欠である。また、既存住宅流通市場の拡大は、所得が低下傾向にある若年層の住宅取得を容易にし、高齢者の住宅資産を金融資産に変換することを円滑にする等、国民生活の向上に寄与するものである。このため、既存住宅の査定方法の改善、インスペクションや保険制度等の既存住宅流通に係る制度インフラの充実を図るとともに、以下に掲げる施策を実施されたい。

融資 住宅金融支援機構の「個人つなぎローン保険」の拡充

リフォーム一体型既存住宅ローンの使い勝手の向上を図るため、住宅金融支援機構の「個人つなぎローン保険」を拡充し、民間金融機関が行うつなぎ融資を適用対象に追加されたい。

税制 特定の居住用財産の買換え等の場合の所得税等の特例措置の延長

ライフステージやライフスタイルの変更に伴う円滑な住替えを確保するため、以下の税制上の特例措置を延長されたい。

- 買換え特例
- 譲渡損失の損益通算及び繰越控除

税制 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長・拡充

買取再販は、既存住宅をリノベーションして品質・性能の向上を図り、再活用を促進するための効果的な方式であることから、買取再販の普及促進を図るため以下に掲げる税制上の措置を延長・拡充されたい。

- 買取再販事業者が一定の改修工事を行った既存住宅の取得に係る登録免許税の税率を0.1%（本則2%）に軽減
- 買取再販事業者が取得する既存住宅の敷地に係る不動産取得税について軽減措置を創設

VI 中小住宅生産者に対する支援

良質な住宅の整備、既存住宅の性能・品質の改善により国民の住生活の向上を図るためには、住宅生産の多くを担っている中小住宅生産者が技術力や生産性を高め、事業活動を継続することが不可欠であることから、中小住宅生産者に対する支援を継続・拡充されたい。

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関連事業者等の連携による木造住宅の生産体制を維持・拡充し、認定長期優良住宅等の良質な住宅の整備に係る取組みを促進するため、本制度を継続されたい。

補助 建築技能者及び後継者育成のための支援の継続・拡充

大工等の住宅整備に係る技能者については、若年者の新規参入の減少により高齢化と絶対数の不足が急速に進行し、良質な住宅ストックの整備や既存住宅の質の維持・向上への支障が危惧される状況にあることから、大工等の建築技能者の育成支援に係る対策を継続・拡充されたい。

補助 省エネ基準適合義務化に向けた中小事業者支援の継続・拡充

温室効果ガス排出量削減は地球規模での喫緊の課題であり、わが国の家庭部門における温室効果ガス排出量の削減策の一環として、2020年に予定されている住宅への省エネ基準適合義務化を着実に実施する必要がある。このため、省エネ基準適合義務化への対応に苦慮している中小住宅生産者の技術力向上等のための支援制度を継続・拡充されたい。