

経済対策要望

並びに

令和4年度施策要望

(税制改正・予算・規制合理化)

一般社団法人住宅生産団体連合会

一昨年来の消費税率再引上げとコロナ禍により、昨年4～6月期のGDP(年率)が▲28.6%と戦後最大の落込みとなる中、政府は昨年12月に73.6兆円の経済対策を閣議決定し、日本経済の成長軌道への回復を推進してきた。住宅市場においても、住宅ローン減税特別措置の延長やグリーン住宅ポイント制度等の住宅対策により、昨年7～9月期に▲21%にまで落込んでいた民間住宅投資も回復基調にあったが、米中両国における住宅市場の急速な回復を背景とする木材の価格高騰と供給不足(ウッドショック)や鋼材価格の上昇により、建築工事の遅延、工務店の収益圧迫、新規受注への影響が発生している。

このような状況の中、昨年末の経済対策で措置された住宅対策の適用要件である契約期限が今秋に迫っているものもあることから、期限後における民間住宅投資の壊滅的な落込みが危惧される状況にあり、早急な対応が求められている。

一方、昨年10月に菅総理が2050年カーボンニュートラルを表明され、新たな地球温暖化対策計画では家庭部門における2030年のCO2排出量を2013年比で66%削減することが検討されている。これまでも当連合会は住宅の省エネ化・省CO2化の推進に取り組んできたところであるが、かかる高い目標を達成するためには、ZEH整備や既存住宅の省エネリフォーム等の省CO2化に貢献する民間住宅投資に対するインセンティブを大胆に強化することが不可欠である。

また、コロナ後の新たな日常に適応した居住環境の整備や地方創生、住宅産業の生産性の向上等の課題に対応するための誘導策や規制の合理化も不可欠である。

以上のような観点から、当連合会は次頁以降に掲げる経済対策及び住宅関係諸施策の実施を要望する。特に、経済対策については、今秋に適用期限を迎えるものがあることを踏まえ、可及的速やかに実施されるよう要望する。

一般社団法人住宅生産団体連合会

会 長 芳 井 敬 一

經濟対策要望

I. 昨年末に措置された経済対策の継続実施

ウッドショック等による住宅需要の再度の落ち込みを防止するため、昨年末以降一定の住宅需要押し上げ効果を発揮してきた経済対策を、当分の間、継続されたい。特に、これら施策の適用要件である契約期限等が迫っていることから、期限後の民間住宅投資の壊滅的な落ち込みを防止するため、これらの期限についてはただちに延長し、国民に周知されたい。

1. 住宅ローン減税特別措置(控除期間13年間)の継続実施

ただちに契約期限(注文住宅は今年9月末、分譲住宅は11月末)を延長し、当分の間、継続実施されたい。

2. 住宅取得等資金にかかる贈与税非課税措置の継続実施

ただちに契約期限(今年12月末)を延長し、当分の間、継続実施されたい。

3. グリーン住宅ポイント制度の継続実施

契約・ポイント発行申請期限(今年10月末)及び完了報告期限(追加工事は来年1月15日、商品交換は4月末)をただちに延長し、必要な予算措置を講じて継続実施されたい。

II. ZEH補助制度の予算基金化等の大幅拡充

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、民間住宅投資を確実にZEH整備へと誘導するとともに、ZEH整備を強力に推進することにより景気回復を牽引するため、基金を設けて年間を通じて行われる民間住宅投資に即した制度運用を図るとともに、以下に掲げる拡充・改善を行われたい。

- ① 補助要件を満たす全てのZEH整備を支援できる十分な規模の予算確保
- ② 高度なZEHや集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充
- ③ 部分的なZEH化リフォームを補助対象に追加
- ④ 共同住宅の住戸単位でのZEH化リフォームを補助対象に追加
- ⑤ 通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ⑥ 申請手続きの一層の簡略化・迅速化

令和4年度施策要望

I. 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討

国が目指す本格的なストック型社会(良質な住宅をつくって、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)に適した住宅税制の構築に向け、消費税課税方式の見直しや流通税の廃止を含む住宅税制の抜本的見直しに向けた検討を加速・本格化されたい。

II. 住宅を取得しやすい環境の維持

1. 住宅ローン減税の継続及び制度再編(所得税・個人住民税)

住宅ローン減税は廃止・縮小による民間住宅投資への影響が大きいため、現行の枠組みを基に以下の方向で制度を再編して継続されたい。

- ① 幅広い所得層が公平に税制措置を享受できるよう、控除期間に重点を置いた制度とする
- ② 省エネ性能の高い住宅へのインセンティブを強化する
 - 詳細はⅢ-3参照

※ 経済対策 I-1 に掲げた住宅ローン減税特別措置が継続実施される期間は、経済対策の内容を優先して実施。

2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の継続及び省エネ性の優れた住宅に対するインセンティブの強化(固定資産税)

➤ 詳細はⅢ-3参照

3. 住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特別措置の継続及び省エネ性に優れた住宅に対するインセンティブの強化

➤ 詳細はⅢ-3参照 (登録免許税)

4. 居住用財産の買換え等に係る特別措置の継続 (所得税・個人住民税)

5. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特別措置の継続 (登録免許税)

Ⅲ. 2050年カーボンニュートラルの実現

1. ZEH、長期優良住宅、低炭素住宅の省エネ要件の共通化

ZEH、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅については、税制特別措置等に係る省エネ要件が不統一で消費者に分かり難く、省エネ性の高い住宅整備を誘導するインセンティブとしても効果的に機能していないため、ZEHに係る省エネ要件を軸に統一（以下、統一された省エネ要件を「共通省エネ要件」という。）されたい。

2. ZEH補助制度の大幅拡充 再掲

3. 省エネ性能の高い住宅に対するインセンティブの強化・再整理

省エネ性能の高い住宅の整備を促進するため、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅に対する現行の税制優遇措置をベースに、共通省エネ要件適合住宅に係る以下の税についてインセンティブを強化する方向で再整理するとともに、賃貸共同住宅に対する優遇措置の一層の拡充を図られたい。

- ① 住宅ローン減税(所得税・個人住民税)
- ② 投資型減税(所得税)
- ③ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(固定資産税)
- ④ 住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特別措置(登録免許税)
- ⑤ 不動産取得税の課税標準の特別措置
- ⑥ 賃貸共同住宅の割増償却(所得税)

(参考)現行優遇措置

税目		認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
所得税	住宅ローン減税	最大控除額480万円→600万円	
	投資型減税	所得税から最大65万円控除	
固定資産税(減額期間)		一戸建て:3年→5年 共同住宅:5年→7年	
登録免許税	所有権保存登記	0.15%→0.1%	
	所有権移転登記	0.3%→0.2%	0.3%→0.1%
不動産取得税(課税標準から控除)		1200万円→1300万円	

4. 省エネ性能の高い共同住宅の整備に対する規制緩和の実施

省エネ性能の高い共同住宅の整備を促進するため、省エネ性能に応じて容積率を緩和する等の規制緩和を実施されたい。

5. 既存住宅の省エネ改修補助制度の創設

2050年カーボンニュートラルの実現のためには、既存住宅ストックの省エネ性の向上が不可欠であるものの、省エネ改修に対する現行の税制特別措置だけではほとんど進捗が見られないことから、既存住宅ストックの省エネ改修(部分的な省エネ改修及び共同住宅における住戸単位の省エネ改修を含む)、温熱環境改善、節水等の省エネ性の向上に資するリフォームに対する支援制度を創設されたい。

6. 省エネ基準適合審査に係る手続きの簡便化・審査体制の整備

省エネ基準適合審査が円滑に実施されるよう、中小工務店が容易に対応可能な簡便な手続きとするとともに、十分な審査体制を整備されたい。

IV. 既存住宅ストックの有効活用促進

1. 既存の認定長期優良住宅の流通促進税制の創設

既存住宅流通市場において認定長期優良住宅が選好される環境を整備することにより、同住宅の整備(既存住宅の認定長期優良住宅化を含む)及び流通の促進、適切な維持管理の推進を図るため、既存の認定長期優良住宅を取得した場合の以下に掲げる税制特別措置を創設されたい。

- ① 現行の住宅ローン減税の最大控除額の拡大(所得税・個人住民税)
- ② 投資型減税(所得税)
- ③ 固定資産税の減額措置
- ④ 登録免許税の減額措置
- ⑤ 不動産取得税の減額措置

2. 既存住宅の改修に係る税制特別措置の拡充

ストック型社会の構築に向け、既存住宅ストックの有効活用を促進するため、既存住宅の改修に係る特別措置について、改修のインセンティブとして一層有効に機能するよう拡充を図るとともに、以下に掲げる改善を行われたい。

- ① 対象改修工事の拡大(浸水対策改修、新たな日常対応改修及び主たる居室を対象に行う省エネ改修を追加)
- ② 耐震改修に係る在来木造住宅の建築年要件の合理化(1981年以前→2000年以前)
- ③ バリアフリー改修に係る年齢要件の廃止(現行:年齢 65 歳以上)

3. 既存住宅の省エネ改修補助制度の創設 再掲

4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特別措置の継続(登録免許税) 再掲

5. 居住用財産の買換え等に係る特別措置の継続(所得税・個人住民税) 再掲

6. リフォームに係る補助制度の継続・拡充

(1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

良質な住宅ストックの形成を引続き促進するとともに、良質な新築住宅の取得が困難な世帯の住生活の向上を図るため、本事業を継続されたい。

(2) 既存住宅のレジリエンス性向上に資する改修支援制度の創設

既存住宅への蓄電池、燃料電池、V2H、太陽電池及び感震ブレーカの設置や浸水対策リフォーム等の既存住宅のレジリエンス性の向上に資する改修を促進するための補助制度を創設されたい。

7. 住宅性能等の向上に資する建替え・移転等に係る既存住宅除却支援制度の創設

継続活用することが困難な住宅ストックの建替えや災害リスクの高い区域からの移転の促進、空家発生防止を図るため、以下に掲げる既存住宅の解体除却工事に対する補助制度を創設されたい。

- ① 建替えのために行う耐震性の劣る既存住宅の解体除却工事
- ② 共通省エネ要件適合住宅への建替えのために行う省エネ性の劣る既存住宅の解体除却工事
- ③ 災害リスクの高い区域から安全な区域への移転のために行う既存住宅の解体除却工事
- ④ 相続後居住予定のない空家の解体除却工事

V. 地方創生及び居住ニーズ多様化への対応

1. 二地域居住促進税制の創設

地方における交流人口の増大、大都市郊外住宅地の再生、空家の有効活用等により地方創生を推進するため、二地域居住のために2つ目の住宅を取得する場合、以下に掲げる税制特別措置を創設されたい。

- ① 住宅ローン減税及び投資型減税
- ② 固定資産税の減額措置
- ③ 不動産取得税の減額措置
- ④ 登録免許税の減額措置

2. 分譲共同住宅の取得に係る税制特例要件の合理化

小規模世帯の増加、多様なライフスタイルに対応した良質な住宅の整備を促進するため、良質な分譲共同住宅を取得する場合の以下に掲げる税制特別措置に係る面積要件を合理化(50㎡以上→40㎡以上)されたい。

- ① 住宅ローン減税
- ② 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置
- ③ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置
- ④ 不動産取得税の減額措置
- ⑤ 登録免許税等の減額措置

VI. 住宅事業環境の維持・向上

1. 良質な国産木材の安定的な需給体制の確立

海外の住宅市況の影響を受けることなく需要に対応した良質な住宅を供給できるよう、国土交通省と林野庁が連携し、良質な国産木材の安定的な需給体制を早急に確立されたい。

2. 住宅事業に係る税制特例の継続・拡充

住宅事業環境の維持・改善、国民の住宅取得コストの上昇抑制のため、以下に掲げる税制特別措置を継続等されたい。

- ① 印紙税の廃止（電子契約との整合）
- ② 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別措置の継続（不動産取得税）
- ③ 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別措置の継続（不動産取得税）

3. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続・拡充

人口・世帯数が共に減少する中であって、単身高齢者世帯を中心に高齢者世帯は引き続き増加を続け、サービス付き高齢者向け住宅の必要性はさらに高まっているものの、共用部分や防災設備の整備コスト、見守りサービス等に係る人材コスト等のために供給が進み難い状況にあることから、本事業を継続するとともに、以下に掲げる費用を補助対象に追加されたい。

- ① 見守りシステム、通報システム、IoT 設備機器等の設置
- ② 災害時の機能維持を確保するための太陽光発電、蓄電池等の設置

4. 環境・ストック活用推進事業の継続・拡充

住宅産業の技術力や生産性の向上、住宅ストックの性能向上等のために行う、IoT・AI等の先端技術の活用、DXの推進、部分的なZEH化やレジリエンス性向上等のための技術開発に係る取組みを推進するため、本事業の補助対象を拡充し、継続されたい。

5. 中小事業者育成支援

(1) 地域型住宅グリーン化事業の継続・拡充

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強化し、ZEH等の省エネ性能や耐久性等に優れた良質な住宅の整備を引続き促進するため、本事業を継続するとともに、補助単価の引き上げ、省エネ計算外注費用の補助対象化を行われたい。

(2) 大工技能者育成等の取組みに対する支援の拡充

良質な住宅ストックの整備及び維持管理が将来にわたって継続的に行えるよう、若年者の住宅産業への参入を促して必要な建築技術者を確保することが喫緊の課題となっているものの、これまで若年建築技術者育成の中核を担ってきた中小工務店が独力でこれを続けることはコスト面で困難な状況にある。このため、若年技術者の育成コストに見合った補助単価の引上げや補助方式の改善を行われたい。

6. 長期優良住宅認定制度の改善

(1) 賃貸共同住宅に係る長期使用構造等基準の合理化

賃貸共同住宅の大宗を占める低層賃貸共同住宅の多くが、それぞれ一人の貸主が維持管理の主体であるという特性を踏まえ、長期使用構造等基準の合理化を図られたい。

(2) 申請書類の様式・記載方法の統一

認定申請手続きの合理化のため、申請書類の様式及び記載方法等の全国共通化を図られたい。

7. 建築確認等の住宅整備に係る諸手続における DX 化の徹底

技術者不足が深刻化する状況の中で、住宅産業の生産性の向上を図るため、建築確認等の住宅整備に係る諸手続について、関係省庁、地方公共団体、特定行政庁、各種機関等の間でのフォーマットやデータの統一・互換性が確保され、ユーザーインターフェースが統一された DX を早急に構築されたい。