

経済対策要望 令和4年度施策要望

令和3年8月24日

(一社)住宅生産団体連合会

住宅市場の動向

1. 受注・着工等の状況

- 住宅展示場への新規来場者数は、昨年春には住宅展示場の実質閉鎖により大きく落込んだが、今春以降は概ねコロナ前の7割程度で推移。各ハウスメーカーでは営業活動におけるWEBの活用拡大等の変革が進行。
- 昨年末の経済対策の効果により、戸建注文住宅の受注は消費税率再引上げ前の水準にまで回復。低層賃貸住宅の受注は今年4月に一旦は消費税率再引上げ前の水準に回復したものの、5月以降は再び低下。
- 新設住宅着工は、戸建注文住宅、低層賃貸住宅ともに概ね消費税率再引上げ前の水準に回復。但し、5月以降の低層賃貸住宅の受注減が夏以降の着工を押下げる可能性。

図1 住宅展示場新規来場者数の推移 (2019年同月比)

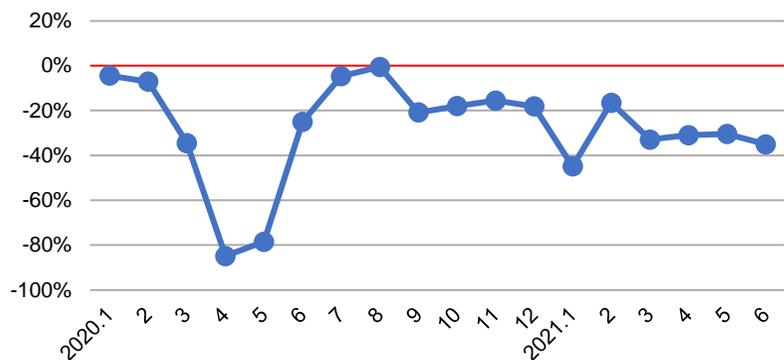


図2 住宅受注状況の推移 (2018年同月比)

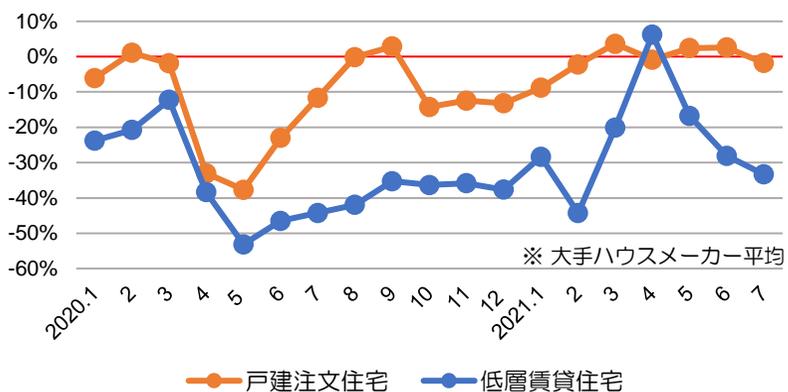
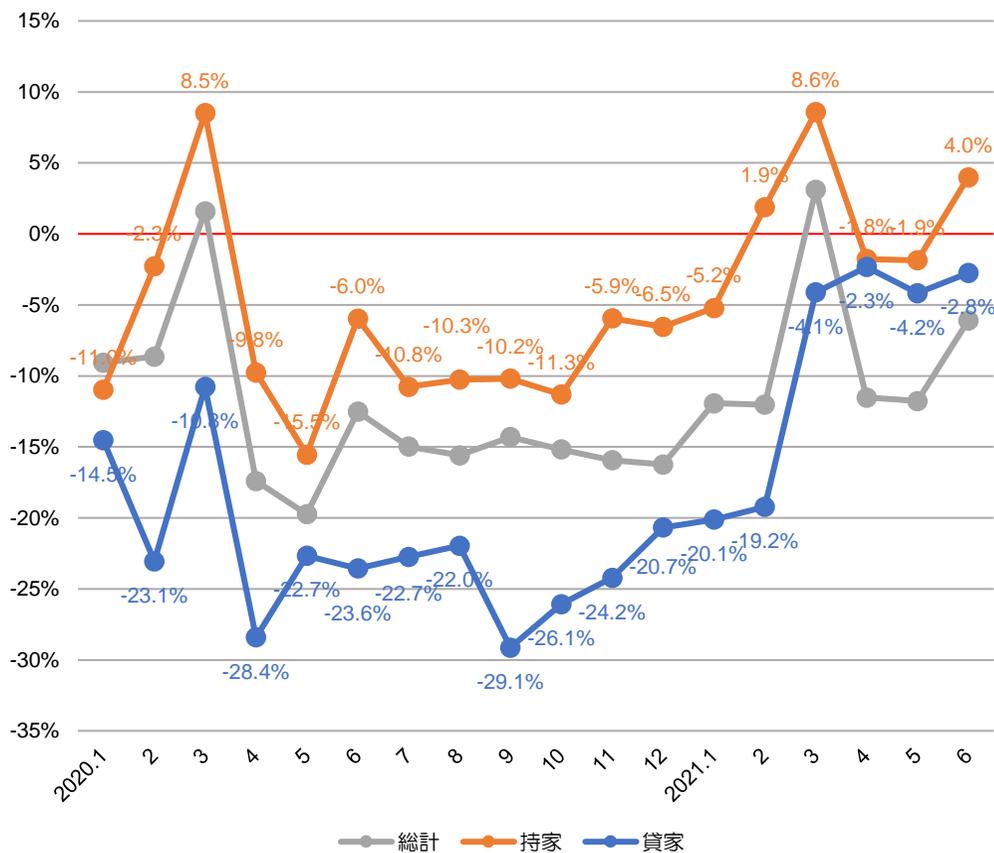


図3 住宅着工戸数の推移 (2018年同月比)



2. 新型コロナウイルス、ウッドショックの影響

- 米国や中国の経済回復により木材や鋼材に対する需要が急拡大し、価格高騰と供給不足が発生。
- 新型コロナウイルス感染拡大とウッドショックの影響が中小工務店を中心に顕著に表れており、約半数の中小工務店の売上や受注が未だにコロナ前の水準に回復していない。
- ウッドショックにより、既契約物件での建築工事の遅延、新規請負契約の締結見送りといった事態が発生しており、中小工務店の収益や営業継続に深刻な影響。

図4 製材価格の推移 (2020.1=100)

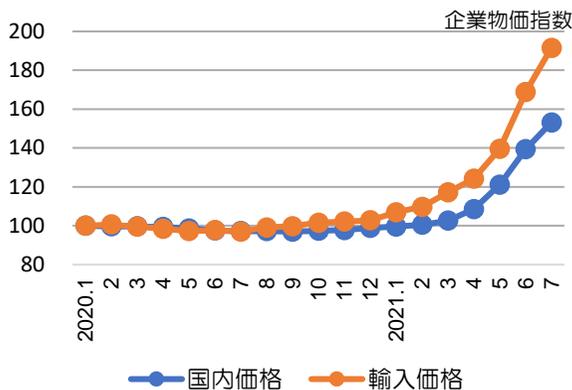


図5 鋼材価格の推移 (2020.1=100)

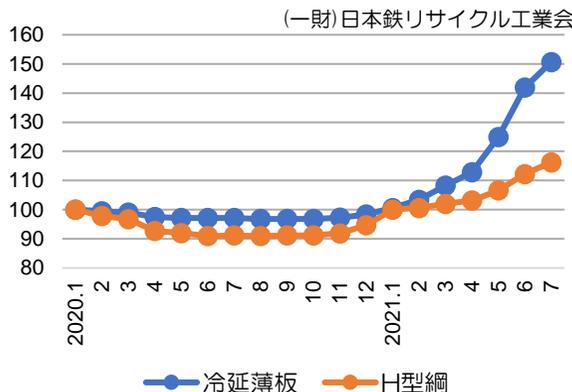


図6 中小工務店の売上への影響

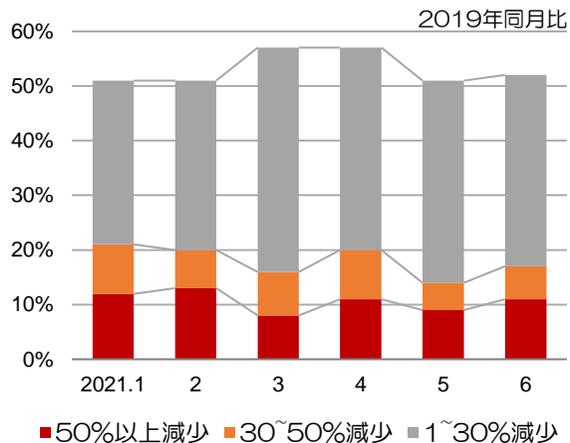


図7 中小工務店の受注への影響

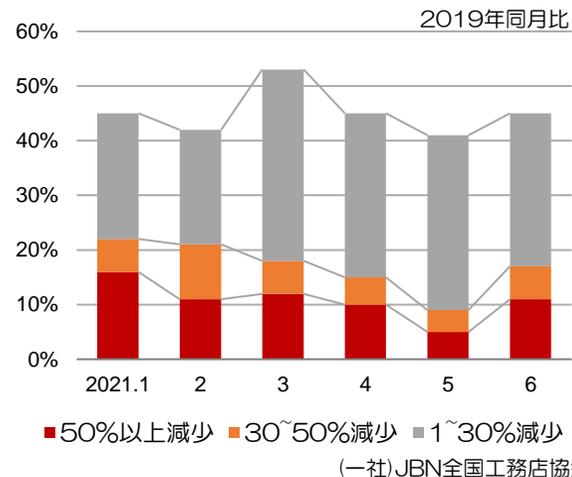
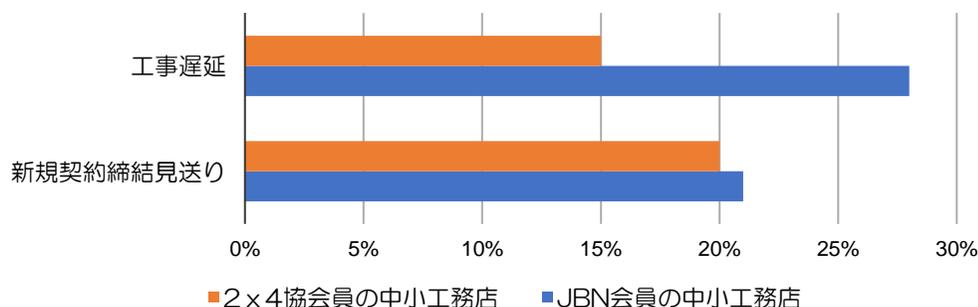


図8 ウッドショックの中小工務店への影響



3. 経済対策の終了による影響

- 昨年末の経済対策により措置された「住宅ローン減税特例措置(13年控除)の延長」や「グリーン住宅ポイント制度の創設」等により、民間住宅投資は消費税率再引上げ前の水準に回復しつつあるが、これらの対策の要件となっている契約期限以降は、再び激しい落込みが予想される。
- 特に、今年10月以降(分譲住宅は12月以降)に契約した場合の住宅ローン減税の取扱いは全く白紙の状態であり、顧客に対しどのようになるかを説明できないため、このまま放置した場合には民間住宅投資の激しい落込みが懸念される。

図9 住宅ローン減税の概要(注文住宅の場合)

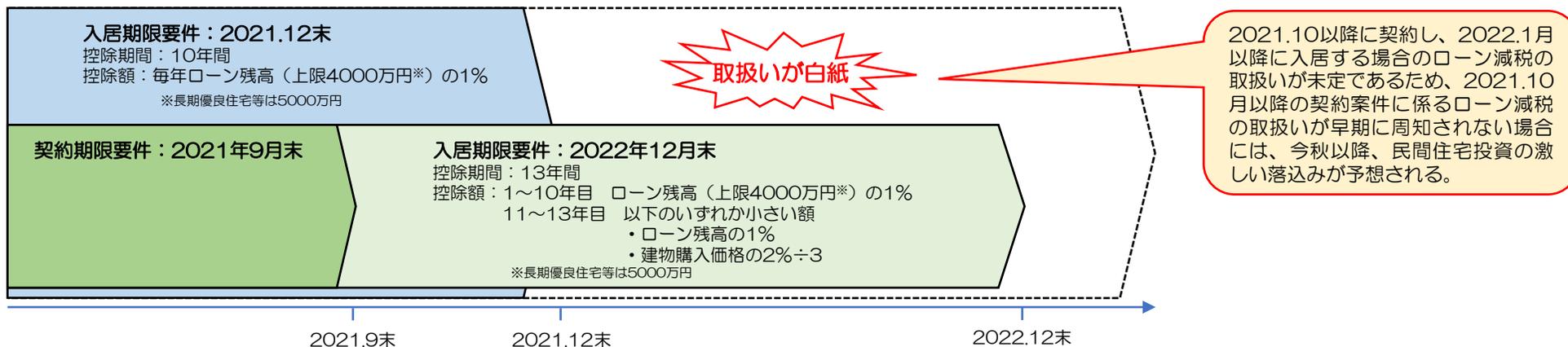
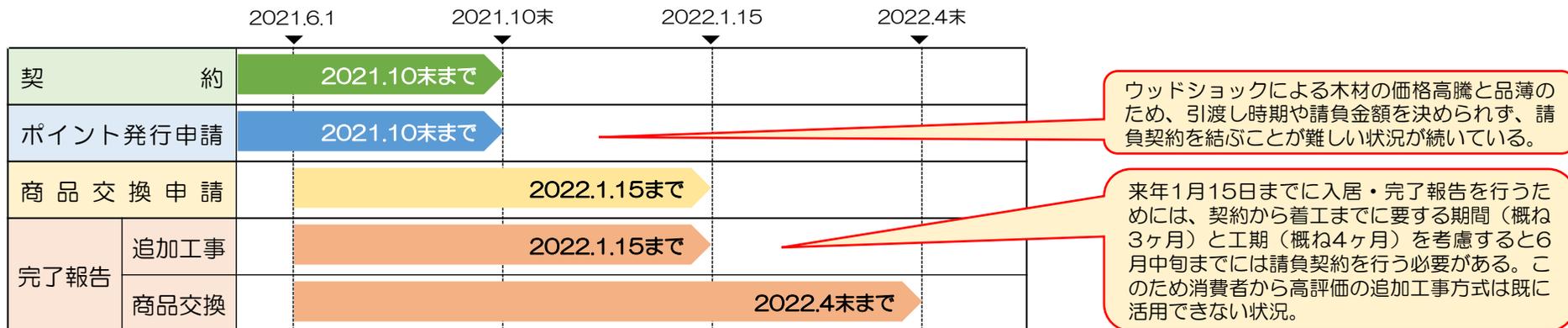


図10 グリーン住宅ポイント制度の申請期限等



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

昨年末の経済対策により民間住宅投資は回復基調にあるものの、足元ではウッドショックにより契約を締結できない等の影響が現れており、経済対策の適用要件である契約期限後は民間住宅投資の壊滅的な落込みが懸念される状況にあることから、日本経済がコロナウイルスの感染拡大やウッドショック等による景気の低迷から脱して、回復への足取りを確かなものとするまでの間、一連の経済対策を継続されたい。

(1) 住宅ローン減税特例措置（控除期間13年間）

適用要件である契約期限（注文住宅は今年9月末、分譲住宅は11月末）をただちに延長し、景気が回復するまでの当分の間、継続実施されたい。

(2) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

適用要件である契約期限（今年12月末）をただちに延長し、景気が回復するまでの当分の間、継続実施されたい。

(3) グリーン住宅ポイント制度

適用要件である契約・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、商品交換は同4月末）をただちに延長し、景気が回復するまでの当分の間、十分な予算措置を講じて切れ目なく継続実施されたい。

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整備へと誘導し、その整備促進により景気回復を牽引するため、十分な額の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整備を支援可能な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 既存住宅のZEH化促進のための補助対象の拡大（部分的なZEH化リフォーム、共同住宅の住戸単位でのZEH化リフォーム）
- ④ 通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ⑤ 申請手続きの一層の簡略化・迅速化

令和4年度施策要望 (主要事項)

1. 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、かつ、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効果的に機能していないため、ZEHの省エネ要件を軸に統一されたい。

表11 良質な住宅の省エネ要件と支援措置

		ZEH	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
省エネに関する要件		① 外皮性能：省エネ基準より厳しい基準 (例)6地域(東京区部等)でのUA値 ・ 省エネ基準：0.87以下 ・ ZEH：0.60以下 ② 一次エネルギー消費量：PV発電分を考慮せずに省エネ基準から20%以上削減、かつ、PV発電分を考慮して100%以上削減	① 外皮性能：省エネ基準の外皮性能と同等 ② 一次エネルギー消費量：要件なし	① 外皮性能：省エネ基準の外皮性能と同等 ② 一次エネルギー消費量：省エネ基準から10%以上削減 ③ HEMSの導入やPVの設置等、2種類以上の低炭素化に資する措置
支援措置	税制	なし ※ 低炭素住宅の認定を取得すれば、低炭素住宅に対する優遇措置を受けられる	表12参照	表12参照
	補助	① ZEH支援事業：60万円/戸（ZEH+及び次世代ZEH+は105万円/戸） ② 地域型住宅グリーン化事業（地域の中小工務店等が連携して行う場合に140万円/戸）	② 地域型住宅グリーン化事業（地域の中小工務店等が連携して行う場合に110万円/戸）	② 地域型住宅グリーン化事業（地域の中小工務店等が連携して行う場合に70万円/戸）
	融資	なし ※ 低炭素住宅の認定を取得すれば、低炭素住宅に対する優遇措置を受けられる	① フラット35Sの金利優遇：10年間▲0.25%	① フラット35Sの金利優遇：10年間▲0.25%

注：支援措置については、一般の住宅でも受けられるものは記載していない。

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

省エネ性能の優れた住宅の整備を促進するため、住宅に係る各種の税について、認定長期優良住宅等に対する現行の税制優遇措置をベースに、省エネ性の高い住宅整備へのインセンティブを強化（優遇措置内容を拡充）する方向で再整理するとともに、省エネ性の高い賃貸共同住宅に対する優遇措置の一層の拡充を図りたい。

- ① 住宅ローン減税
- ② 投資型減税
- ③ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置
- ④ 住宅所有権の保存登記等に係る特別措置
- 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）

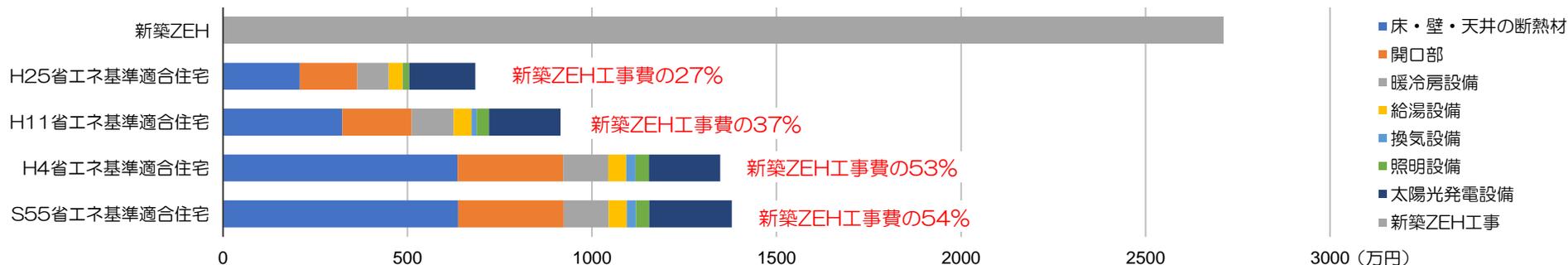
表12 長期優良住宅と低炭素住宅に係る税制優遇

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	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	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	一戸建て：3年（一般住宅と同じ） 共同住宅：5年（一般住宅と同じ）
登録免許税	所有権保存登記	0.15%→0.1%	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	1200万円（一般住宅と同じ）

4. 既存住宅の省エネ改修補助制度の創設

既存住宅の約9割が現行省エネ基準を満たさないという状況の中、2050年カーボンニュートラルの実現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、省エネ改修が多額のコストを要するため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）に対する実効性のある支援制度を創設されたい。

図13 既存住宅のZEH化コスト（東京23区内の2階建て120㎡の住宅）



II. 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長期優良住宅が選好される環境を整備することにより、長期優良住宅の新設や既存住宅の長期優良住宅化を推進するとともに、その適切な維持管理を促すため、既存の認定長期優良住宅の取得について新築の認定長期優良住宅を取得した場合と同様の税制特別措置を講じられたい。

2. 既存住宅の改修に係る税制特別措置の拡充

既存住宅ストックの有効活用の一層の促進を図るため、既存住宅の改修に係る税制特別措置について、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. 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

長期優良住宅ストックの形成を促進するとともに、新設の長期優良住宅の取得が困難な若年世帯等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

既存住宅のレジリエンス性の向上を図るため、蓄電池、燃料電池、V2H、太陽電池及び感震ブレーカ等の設備機器の設置や浸水対策リフォーム等に対する補助制度を創設されたい。

5. 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、空家発生の防止を図るため、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 省エネ性の高い住宅への建替えのために行う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

III. その他の施策

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行う2つ目の住宅の取得について、1つ目の住宅を取得する場合と同様の税制特別措置を講じられたい。

2. 中小事業者育成支援の拡充

(1) 地域型住宅グリーン化事業の継続・拡充

地域の中小住宅生産者等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

若年者の住宅産業への参入促進による建築技術者の確保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続けることはコスト面で困難な状況にあるため、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。

3. 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。

4. 期限切れを迎える税制特別措置の継続・拡充等

- (1) 住宅ローン減税⇒現行の枠組みを基に以下の方向で制度を再編して継続
 - 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
 - 高い省エネ性能を備えた住宅へのインセンティブを強化する※ 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⇒高い省エネ性能を備えた住宅へのインセンティブを強化して継続
- (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⇒同上
- (4) 居住用財産の買換え等に係る特別措置⇒継続
- (5) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特別措置⇒継続
- (6) 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⇒継続
- (7) 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⇒継続
- (8) 分譲共同住宅の取得に係る税制特例⇒面積要件の合理化（50㎡以上→40㎡以上）
- (9) 印紙税⇒電子契約との整合を図り廃止

A series of 15 horizontal dashed lines spanning the width of the page, intended for handwriting practice.