

経済対策要望

並びに

令和5年度施策要望

(税制改正・予算・規制合理化)

令和4年8月26日

一般社団法人住宅生産団体連合会

令和3年度の住宅着工は、住宅ローン減税の特例措置の継続やグリーン住宅ポイント制度等の効果から年度前半はコロナ禍にあっても回復傾向を示したが、世界的な需要回復に伴う需給バランスの逼迫や半導体をはじめとする部品調達の困難などから、建築資材の高騰や住設機器の品不足など、住宅市場を取り巻く環境が再び厳しくなり、11月には、「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」が決定され「こどもみらい住宅支援事業」の創設等が、また、税制改正においては住宅ローン減税の住宅性能重視の新たな枠組みが示されるなど、施策の充実が図られた。しかしながら、その後、ロシアのウクライナ侵攻等により世界経済が大きな影響を受ける中、住宅市場は引き続き厳しい状況が続くと考えられる。

こうした厳しい市場環境下にあって、世界的な資源高騰や円安の進行による物価上昇により、建築分野においても木材・鋼材の価格高騰に加え、部材の価格高騰が続いており、住宅価格の上昇による住宅需要の落ち込みが懸念される。こうした情勢を踏まえ、物価高対策に加え個人消費の落ち込みを防ぐための対策が喫緊の課題となっている。

また、先の通常国会で成立した改正建築物省エネ法等を踏まえ、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、ZEH等の省エネ性能の高い住宅の整備を推進するとともに、既存ストックの省エネ改修の促進を図るとともに、長期優良住宅の更なる普及の促進と既存ストックとして円滑に引き継がれていく環境の整備を進める必要がある。

加えて、「新たな日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現、災害に備えたレジリエンス性の確保、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。

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

1. 個人消費落ち込みを防ぐための大胆な対策の実施

先進国を中心に広がるインフレとロシアのウクライナ侵攻の影響による資源高などによって、世界的な物価高騰が進行している。我が国においてはこれらの影響に加え、急激な円安の進行によって国内の物価が急激に上昇しており、個人消費の落ち込みが懸念されている。建築分野においても長引く木材・鋼材の価格高騰に加え、部資材の価格上昇が続いており、住宅価格の上昇による新規受注への影響が発生している。また、特に中小の工務店においては、建築資材等の急激な上昇が、より大きな事業リスクとなっている。こうした経済情勢を踏まえ、景気の悪化を防ぐため、物価高対策に加え個人消費の落ち込みを防止するための大胆で効果的な対策を実施されたい。

2. ZEH 補助制度の大幅拡充

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、全ての世代を対象に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及び一戸当たり支援額の増額
- ② 高度なZEHの整備に対する補助の拡充及び省エネ性能の難易度に応じた段階的補助額の再整理
- ③ 集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充
- ④ 部分的なZEH化リフォームを補助対象に追加
- ⑤ 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
- ⑥ 通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ⑦ 申請手続きの一層の簡略化・迅速化

令和5年度施策要望

1. 住宅税制の抜本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見直しに向けた検討を加速・本格化されたい。

2. 住宅を取得しやすい環境の維持

(1) こどもみらい住宅支援事業(または類似施策)の拡充・継続 (補助)

昨年から続くウッドショックに端を発した木材の価格高騰や鋼材価格の上昇に加え、ロシアのウクライナ侵攻や急激な円安の影響による資源・資材価格の高騰なども重なった結果、特に中小の工務店においては、受注後の更なる資材価格の上昇等、大きなリスクを負うことが懸念されるなど、収益は更に圧迫を受け、住宅の価格上昇が余儀なくされる状況となっており、新規受注への影響が発生している。こうした状況において、主要な住宅需要層である子育て世代を中心とした若年層の住宅取得がより一層困難となりつつある中、住宅投資の落込みを下支えし、2030年以降に新築される住宅についてZEH水準の省エネ性能確保を目指し、省エネ性能の高い住宅ストックの形成を進めるためにも、本事業を拡充し、継続されたい。

(2) ZEH補助制度の大幅拡充(補助) 再掲

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、全ての世代を対象に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及び一戸当たり支援額の増額
- ② 高度なZEHの整備に対する補助の拡充及び省エネ性能の難易度に応じた段階的補助額の再整理
- ③ 集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充
- ④ 部分的なZEH化リフォームを補助対象に追加
- ⑤ 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
- ⑥ 通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ⑦ 申請手続きの一層の簡略化・迅速化

3. 2050年カーボンニュートラルの実現

(1) ZEH補助制度の大幅拡充(補助) 再掲

(2) 既存住宅の省エネ改修補助制度の拡充(補助)

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り、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さらに拡充されたい。

- ①令和4年度に創設された既存住宅の省エネ改修補助制度について、温熱環境改善や節水等設備の効率化をより一層推進するため、制度の拡充を図られたい。
- ②既存住宅を部分的に断熱改修する際の評価方法を早期に確立させ、部分断熱改修が制度化されるよう検討を行うとともに、部分断熱改修工事に対する支援制度を創設されたい。その際、高齢者等による制度活用を想定し、バリアフリー工事等を併せて行う際の更なる優遇を検討いただきたい。
- ③省エネ性能等の性能向上リフォームが行われた買取再販住宅を購入する際に、当該リフォーム工事に相当する省エネ改修補助制度の適用を可能としていただきたい。

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続(補助)

認定長期優良住宅制度の見直しを受け、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、本事業について限度額等を含めて再検討の上、継続されたい。

(4) 地域型住宅グリーン化事業の継続・拡充(補助)

建設資材の高騰によるリスクを抱える中、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(木質バイオマス等を活用したLCCM住宅を含む。)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

(5) 省エネ性能等、質の高い賃貸共同住宅の整備に対する支援策の実施

ZEH等、高い省エネ性能を有する、賃貸共同住宅の整備を促進するため、それらの性能に応じてより質の高いものにより大きなインセンティブを付与する、補助、融資、税制等に係る支援策を整備されたい。併せて、同様の支援により、長期にわたる性能の維持に繋がる長期優良住宅の認定取得を促進されたい。

(6) 省エネ基準適合の評価・判定が容易となる仕様基準等の整備

省エネ基準適合義務化を見据え、中小工務店も含め、設計自由度が制限されることなく容易に省エネ性能を評価・判定できるよう、仕様基準の拡充（設備仕様の選択に偏りが生じないようエネファームや床暖房等も適用対象に追加して選択の幅を拡大）を図ることや、仕様基準が適用されない設備等がある場合の計算方法の簡素化・合理化（外皮の仕様基準との併用など）を検討されたい。併せて、建築確認手続きの円滑運用に向けて、住宅性能表示制度等の各種制度に基づく評価が有効に活用される仕組みを検討されたい。

(7) 電気の一次エネルギー換算係数の変更についての慎重な検討

改正省エネ法において、電気の一次エネルギー換算係数について、火力平均係数（9.76MJ/kWh）から非化石電源を含めた全電源平均係数（8.64MJ/kWh）への変更や、電気の需要の最適化に関する措置が検討されている。建築物省エネ法では、電気・ガス・灯油等ごとの使用量を一次エネルギーに換算して省エネ性能を評価しているため、換算係数が変更されると、同じ設計であっても評価が異なる結果となる。とりわけ、ガス併用の ZEH や LCCM 住宅等の評価結果への影響は大きい。

このため、建築物省エネ法における換算係数の見直しについては、従来の評価との一貫性にも配慮した慎重な検討をされたい。また、見直しの頻度についても、規制・誘導措置の運用面への影響を考慮した検討を行われたい。

4. 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取得に係る流通促進税制の創設

制度創設から10年が経過し、既存住宅流通市場における認定長期優良住宅の評価や流通の実態について把握を進め、改めてその優位性の普及に取り組むとともに、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 投資型減税（所得税）
- ② 固定資産税の減額措置
- ③ 登録免許税の減額措置
- ④ 不動産取得税の減額措置

また、本年10月から施行されるリフォーム工事を行わない長期優良住宅認定制度についても、上記の税制措置とともに認定取得や適切な維持管理に対する支援により推進を図られたい。

(2) 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長 (不動産取得税)

買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、以下の減額措置を延長されたい。

- ① 住宅部分：築年数に応じて、一定額を減額
- ② 敷地部分：一定の場合（※）に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額

※対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

(3) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る各種税制特例措置の適用

既存住宅の大規模な改善が可能な買取再販の仕組みを活用して、良質な既存住宅ストックの整備と流通を促進するため、一定以上の性能に改修された買取再販住宅を取得する場合には、その性能に応じて新築住宅と同等程度の各種税制特例措置が適用できるようにされたい。

(4) 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年以前に拡大）
- ③ バリアフリー改修に係る年齢要件の廃止

(5) 既存住宅の省エネ改修補助制度の拡充(補助)

再掲

(6) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続(補助)

再掲

(7) 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拡充(補助)

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拡充されたい。

(8)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(補助)

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 省エネ性能の高い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の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

5. 地方創生及び居住ニーズ多様化への対応

(1)二地域居住促進策に対する補助制度の創設(補助)

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に利用可能となる補助制度を創設されたい。

(2)「新たな日常」に資するために行う工事に対する補助制度の創設(補助)

ニューノーマルの定着により、自宅の役割はより重要度が増しているため、ワークスペースの設置、空気環境の改善、非接触設備の設置等の「新たな日常」に資するために行う工事に対する補助制度を創設されたい。

(3)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関しても面積要件を合理化(50㎡以上→40㎡以上)されたい。

- ・ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置
- ・ 不動産取得税の減額措置
- ・ 登録免許税の減額措置

6. 住宅事業環境の維持・向上

(1) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続・拡充(補助)

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。

- ・見守りシステムや通報システム等の IoT 設備機器等の設置

(2) 環境・ストック活用推進事業の継続・拡充(補助)

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 Z E H 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。

(3) 地域型住宅グリーン化事業の継続・拡充(補助) 再掲

(4) 大工技能者育成等の取組みに対する支援の拡充(補助)

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。

(5) 印紙税の廃止

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、印紙税を廃止されたい。

(6) 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。

(7) 建設業における安全巡視は、デジタル技術を活用した遠隔管理を可能としていただきたい。

2024 年 4 月からの時間外労働の上限規制適用を控え、建設技術者の働き方改革がより一層必要となるなか、ICT 技術を活用した施工管理が進展し、現場

の状況確認や連絡調整が遠隔で可能となっていることから、現地における目視確認が画一的に求められている労働安全関係法令に定める作業場の毎作業日の安全巡視について、遠隔臨場を認めるなどデジタル技術を活用した効率的で実効性のある安全管理を新たに位置付けていただきたい。

7. 期限切れを迎える特別措置等の延長

(1) 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特別措置の延長 (不動産取得税) 再掲

(2) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長 (固定資産税・不動産取税)

- ・固定資産税（家屋）：1/2 以上 5/6 以下の範囲内で条例で定める割合を5年間減額
- ・不動産取得税（家屋）：課税標準から1,200万円控除/戸
- ・不動産取得税（土地）：家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額

(3) 土地の所有権移転登記等に係る特別措置の延長 (登録免許税)

- ・所有権移転登記：本則税率2% → 特例税率：1.5%
- ・信託登記：本則税率0.4% → 特例税率：0.3%

(4) 空き家の発生を抑制するための特別措置の延長 (所得税、個人住民税)

- ・相続又は遺贈により取得した空き家若しくは当該空き家の除却後の敷地等の譲渡所得から3,000万円特別控除する。

(5) 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置の延長(所得税、個人住民税)

- ・個人が低未利用土地等を500万円以下で譲渡した場合、譲渡所得金額から100万円控除。

(6) 既存建築物の耐震改修投資促進のための特別措置の延長 (固定資産税)

- ・耐震診断義務付け建築物（病院・ホテル・旅館等）について、耐震改修を行った場合に固定資産税の1/2を2年間減額