
令和5年度税制改正・予算要望

令和4年11月17日

(一社)住宅生産団体連合会

令和5年度税制・予算に関する主要望事項

住宅市場が非常に厳しい状況の中で、政策目的に沿った個別の税制・予算制度について、期限の到来とともに終了するようなことがあれば、政策効果の大幅な後退につながる。そのため、所要の拡充を行いつつ継続を図ることが不可欠。

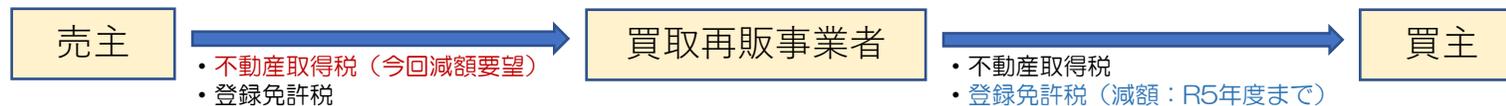
税制特別措置の延長・拡充等に関する要望

①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）

- ・買取再販事業は、事業者が買い取った上でリフォームを行い、再び市場に流通させる事業であり、確実な住宅の質の改善により質の高い既存住宅の流通の促進につながることを期待できる。
- ・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（最大36万円）

②敷地部分：「安心R住宅」等一定の場合に、税額から一定額を減額（住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分等）



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・不動産取得税）

- ・高齢者が安心して暮らせる住宅ストックを拡大するため、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進が引き続き必要。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の新築における固定資産税、不動産取得税の軽減措置を延長されたい。

①固定資産税（家屋）1/2以上5/6以下の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減（5年間）

②不動産取得税（家屋）課税標準から1,200万円控除／戸、（土地）税額から一定額を減額（家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分）

③土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

- ・所有権移転登記：本則 2% ⇒ 特例 1.5% 等

④空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充（所得税・個人住民税）

- ・空家の発生を抑制を図るため、相続により取得した空家を必要な耐震改修工事や除却工事を行った後、当該家屋・土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円の特別控除を行う制度を延長されたい。
- ・その際、売買契約等に基づき、譲渡後一定の期間内に、耐震改修工事や除却工事を行う場合についても適用の対象とされたい。

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・拡充

（所得税・個人住民税）

- ・利用ニーズが低下する土地が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保していくことが重要。所有者不明土地の発生を防ぐ効果も期待できる。
- ・個人が所有する都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する制度を延長されたい。併せて、譲渡価額の上限を引き上げられたい。（500万円→800万円）

⑥既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置の延長（固定資産税）

- ・耐震改修促進法により、耐震診断が義務付けられている建築物（不特定多数の者や子ども・高齢者等の避難弱者が利用する大規模建築物等）で、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したのものについて、工事完了の翌年度から2年間、固定資産税を1/2に減額する制度を延長されたい。

新たな税制特別措置に関する要望

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の 創設

（固定資産税）

- ・高経年マンションが今後急激に増加する見込みであり、管理計画に基づいて必要な修繕積立金を確保し、長寿命化につながる適切な大規模修繕を実施することが必要。
- ・管理計画認定マンション等一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合に、固定資産税の減額措置を講じられたい。

令和5年度予算に関する主要望事項

1. ZEH補助制度の拡充（R5予算）

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、十分な補助予算の確保とともに、民間住宅投資に即した切れ目ない制度運用の実現と以下に掲げる補助制度の拡充・改善を行われたい。

- ① ZEH化のためのコストの上昇に見合う一戸当たり支援額の増額
- ② 集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充
- ③ ZEH化リフォームの支援対象の拡大
- ④ 申請手続きの一層の簡略化・迅速化

2. 既存住宅の省エネ改修補助制度の拡充（R5予算）

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅ストックの省エネ性向上の加速化が不可欠であり、省エネ性能の向上に資するリフォームに対する支援の拡充が必要。特に、生活の実態に即した部分断熱工事により実質的な省エネ性能の向上を図ることや、買取再販事業を拡大し事業者によって確実な性能向上工事が実施された住宅の流通を促進することが必要。

- ① 住宅エコリフォーム推進事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業の拡充・継続
- ② 買取再販事業者が省エネ性能等の向上を図る際に活用できる「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の継続と十分な予算確保

3. 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（R5予算）

- ① LCCM住宅整備事業の対象に共同住宅を追加するとともに、十分な予算の確保
- ② 地域における良質な賃貸住宅の整備に対する住宅金融市場の充実を図るため、地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業の継続
- ③ 集合住宅ZEHの整備に対する補助の拡充【再掲】

<住宅市場の状況>

- 昨年のウッドショックで大きな影響を受けた木材市場は、供給は安定してきたものの円安により価格は依然として高い水準。
- 鋼材価格も上昇し高止まり状態。主な建材・設備の値上げも実施。
- さらに原油高・円安による諸物価の上昇もあり、引き続き建築単価の上昇が懸念される。

図1 木材価格の推移 (2021.1=100)

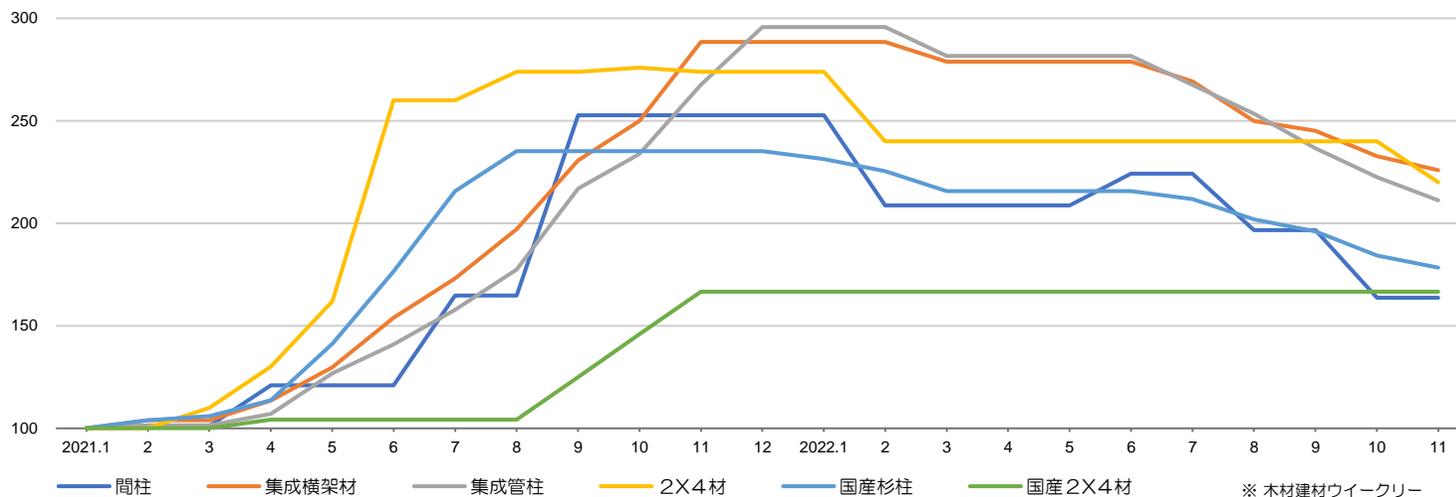


図2 鋼材価格の推移 (2021.1=100)

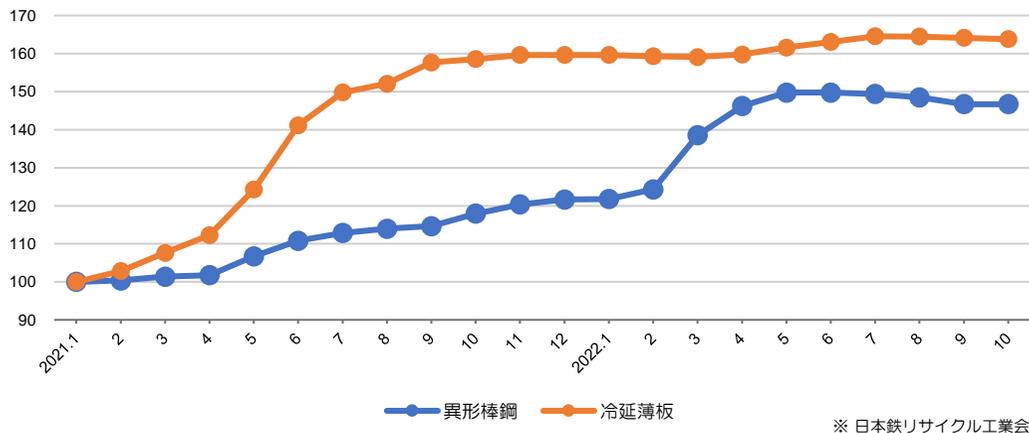


表1 主な建材・設備の値上げ状況

住宅用サッシ・窓回り商品	8～15%	令和4年4月～
玄関ドア・室内ドア	8～12%	令和4年4月～
壁材・天井材・床材	10～12%	令和4年4月～
グラスウール	20%	令和4年2月～
システムキッチン	6～7%	令和4年4月～
ユニットバス	4～39%	令和4年4月～ 10月～

※ 日本鉄リサイクル工業会

※ 日経クロステック調査記事(3/30)より

- 資材の高騰を受けて建築単価の上昇が続いており、21年後半から22年にかけて大手各社も2～7%の戸建住宅の値上げを実施。中小工務店においては、さらに状況は厳しく、21年調査で戸建住宅の建設コストが年間約17%の上昇。この傾向は継続している。
- 住宅取得価格は年収の7～8倍に上昇し、住宅ローン金利も上昇する中、さらに物価上昇等により、住宅取得に回せる余裕が減少。このような厳しい状況の中、建築単価の上昇は、取得計画の取りやめや、面積の縮小、仕様の引き下げといった計画変更等、住宅取得行動に直接的に影響を与えている。特に若年・子育て世帯は、こうした影響を強く受ける傾向が見られる。

図3 建築単価の推移（戸建注文住宅）

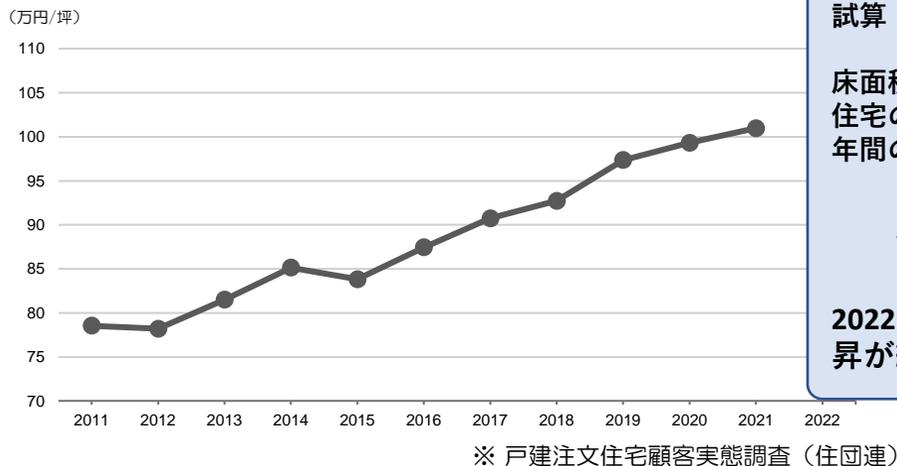


図4 物価・賃金の推移

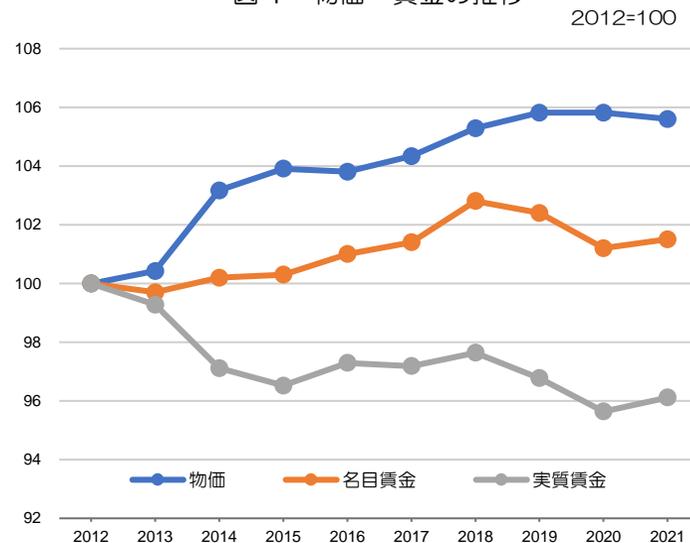
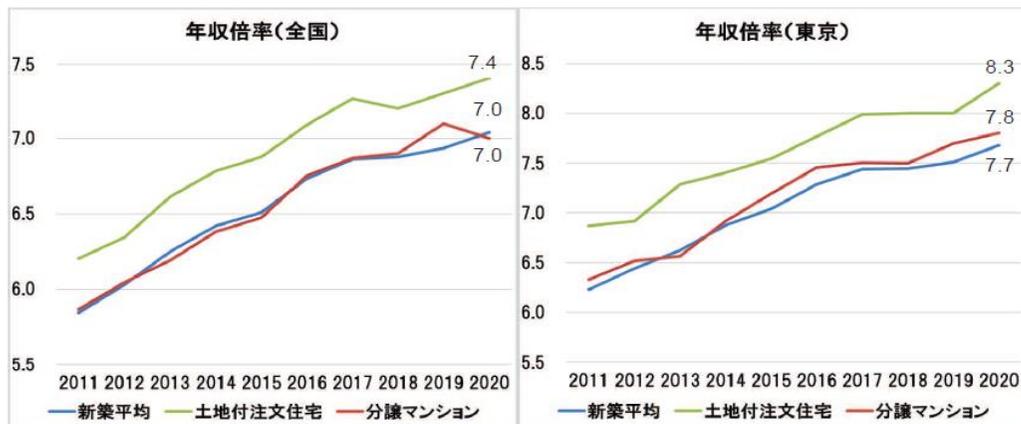
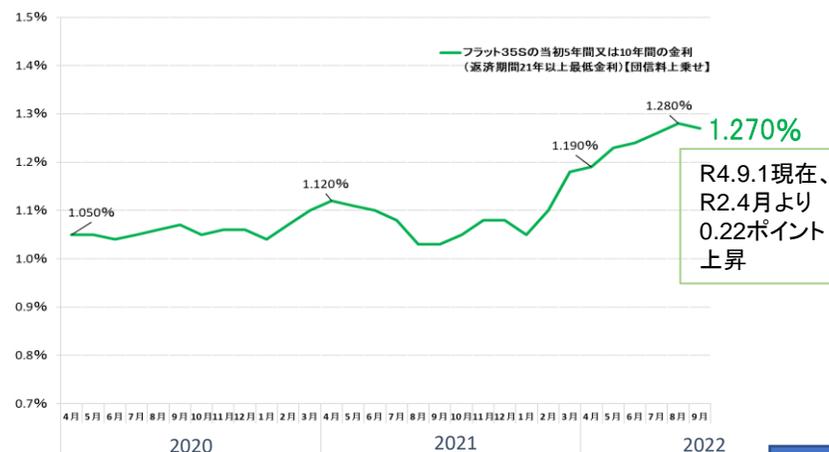


図5 新築住宅価格の年収倍率の推移

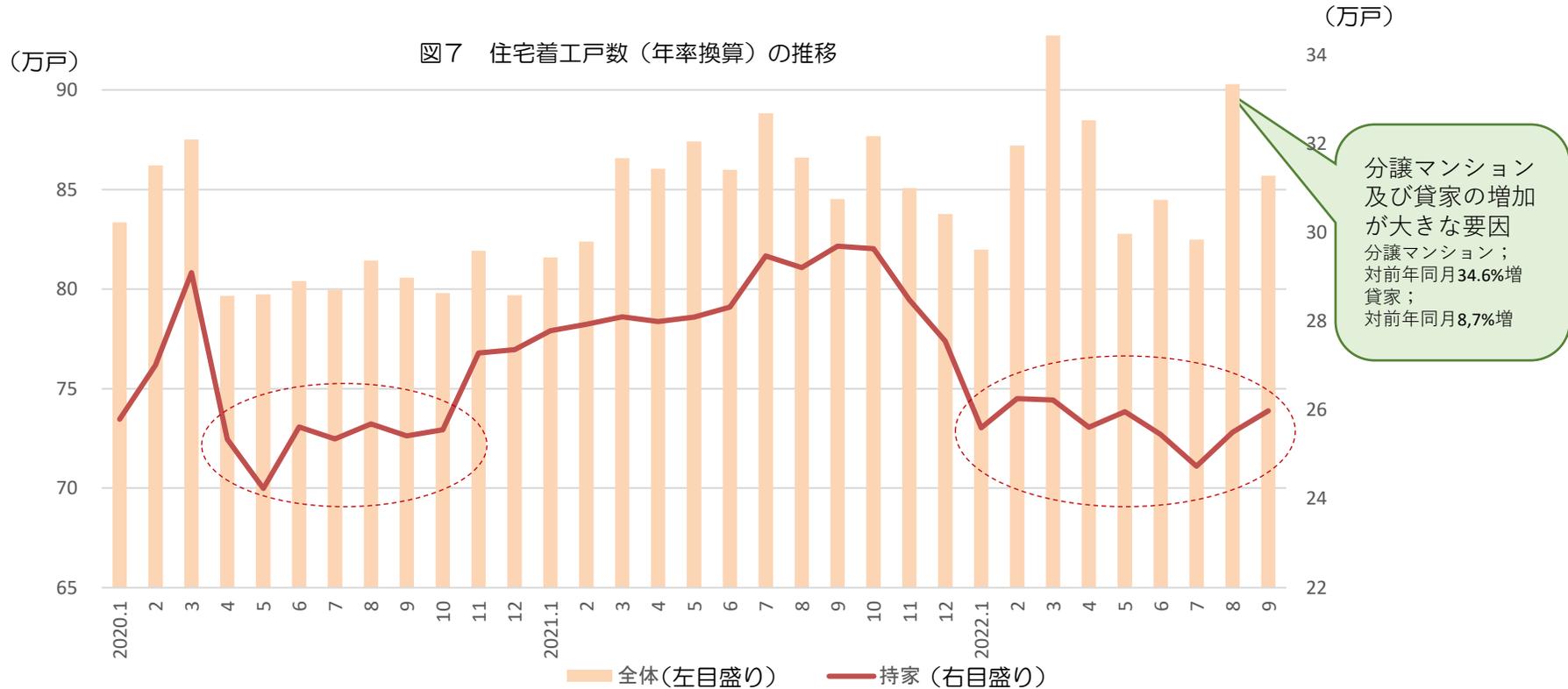


※ 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

図6 フラット35Sの金利推移



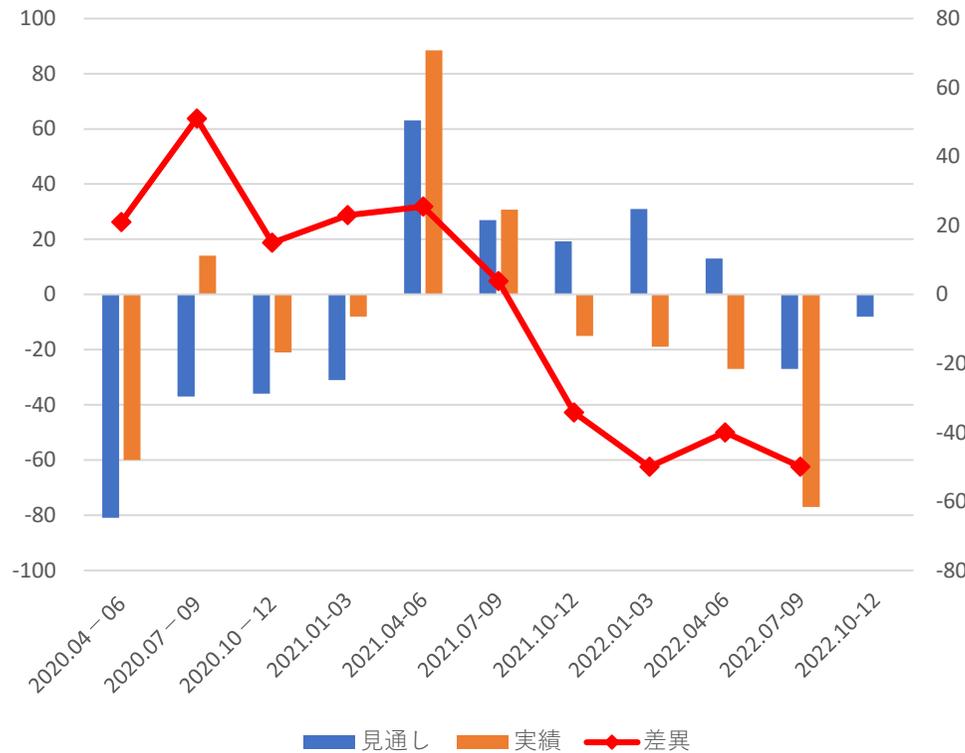
- この結果、持家を中心に住宅需要は減少し、住宅着工も減少傾向。
- 特に持家は、着工が急減したコロナ第一波後の低迷と同程度の水準で推移。
- 受注状況においても、昨秋以降、前年割れの傾向が継続、復調の兆しが見えない。



※ 住団連調べ（大手ハウスメーカー）

- 経営者の景況感調査では、受注の減少が拡大し、見通しよりも実績の方が落ち込む傾向が継続し、そのギャップが拡大。
- GDPとの関係でも、経済の下支えとなるべき民間住宅投資が、4四半期連続で対前年同期を下回り、GDPを押し下げている状況。
- 今後、住宅需要の減少が着工減につながり、更にGDPのマイナスに寄与する可能性が高い。

図9 戸建住宅の受注金額に関する
経営者の景況感



※経営者の住宅景況感調査（住団連）
 ・住団連及び住団連団体会員の会員企業15社の
 トップに実施したアンケート調査による

表2 民間住宅投資の四半期別の実質成長率
(季節調整系列)

	民間住宅投資	(参考) GDP
2021.4~6	+ 1. 6	+ 0. 4
2021.7~9	▲ 1. 8	▲ 0. 4
2021.10~12	▲ 1. 3	+ 1. 0
2022.1~3	▲ 1. 4	+ 0. 1
2022.4~6	▲ 1. 9	+ 0. 9