

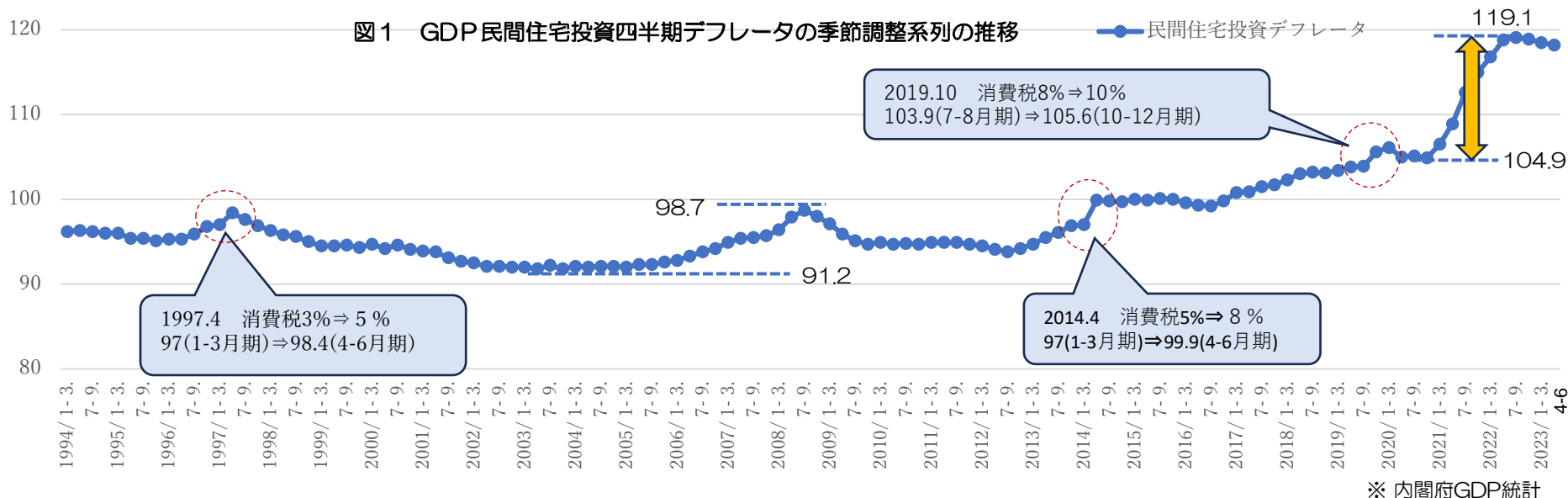
# 令和6年度税制改正要望

令和5年11月13日

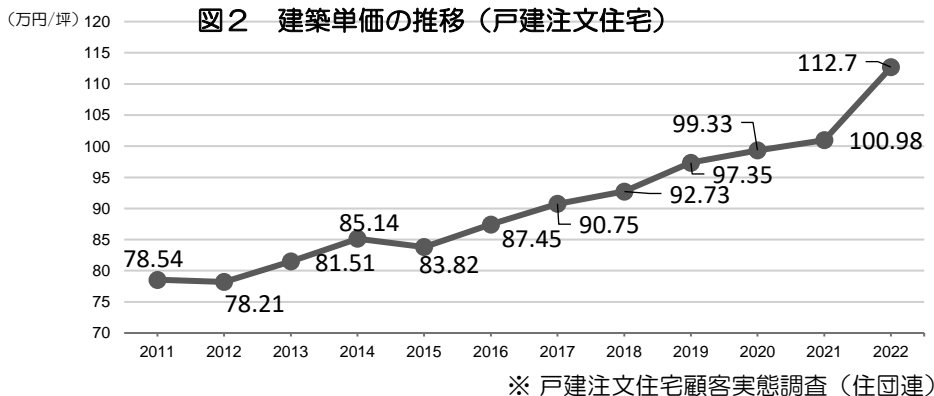
一般社団法人住宅生産団体連合会

# 住宅市場の現状

・近年のGDP民間住宅投資デフレーターから、2021年以降の過去に例のない極端な価格上昇。過去の消費税引き上げに伴う影響よりもはるかに大きな上昇。2008年頃のリーマンショック直前のミニバブルの影響等による高騰と比較しても、上昇の幅は大きく、かつ極めて短期間に上昇。



・事業者の建築単価の上昇傾向は、大手、中小ともに同様の傾向を示すが、中小において、より大きな影響。  
 ・土地価格も2021年以降、上昇傾向が強まっている。

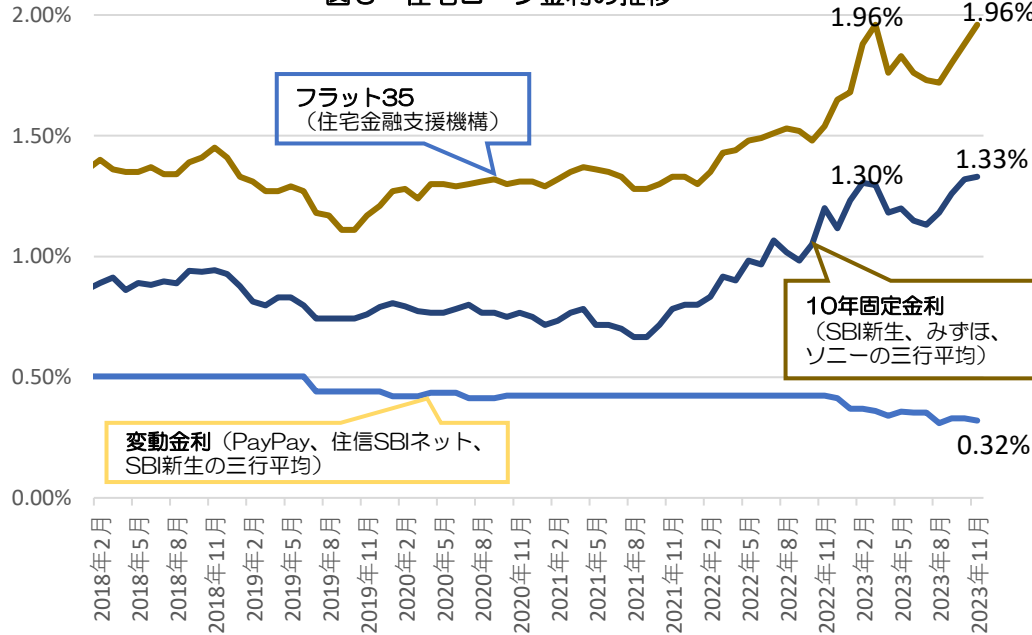


## JBN全国工務店協会のアンケート (2023年6月調査)

- ・住宅建設全体のコストについて
  - 2021年度 17%程度上昇
  - 2022年度 前年度と同レベルの上昇
  - 2023年度 13%程度上昇 累積で1.5倍程度に上昇
 ※いずれもアンケート回答のカテゴリーの中央値を加重平均
- ・建材 (キッチンやサッシ) の価格について昨年度より約11%上昇。  
 「下がっている」又は「変わらない」との回答はゼロ。

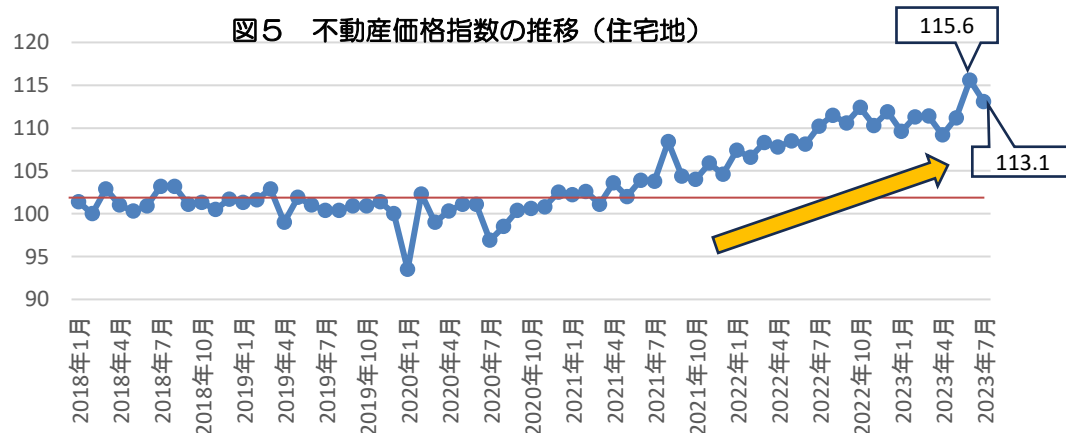
- ・長期金利の上昇傾向から、固定型の住宅ローン金利が上昇基調。住宅取得希望者のマインドへの影響が懸念される。一方、住宅ローン利用者の93.8%が変動金利を利用。今後の金融政策の動向を注視する必要。また、住宅地価も上昇基調。
- ・賃金引き上げの施策が積極的に打たれているが、物価上昇に追いつくのにまだ時間を要する状況と考えられ、実質賃金は前年割れの傾向が継続している。

図3 住宅ローン金利の推移



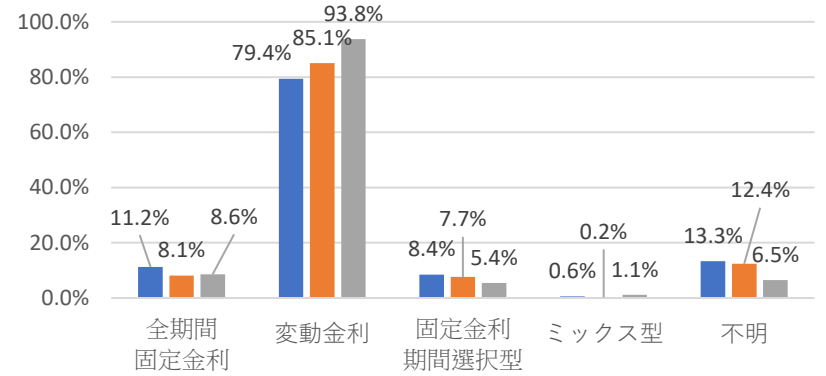
※ 変動、10年固定；ダイヤモンド不動産研究所調べ フラット35；住宅金融支援機構

図5 不動産価格指数の推移（住宅地）



※国土交通省 不動産・建設経済局 (2010年平均=100)

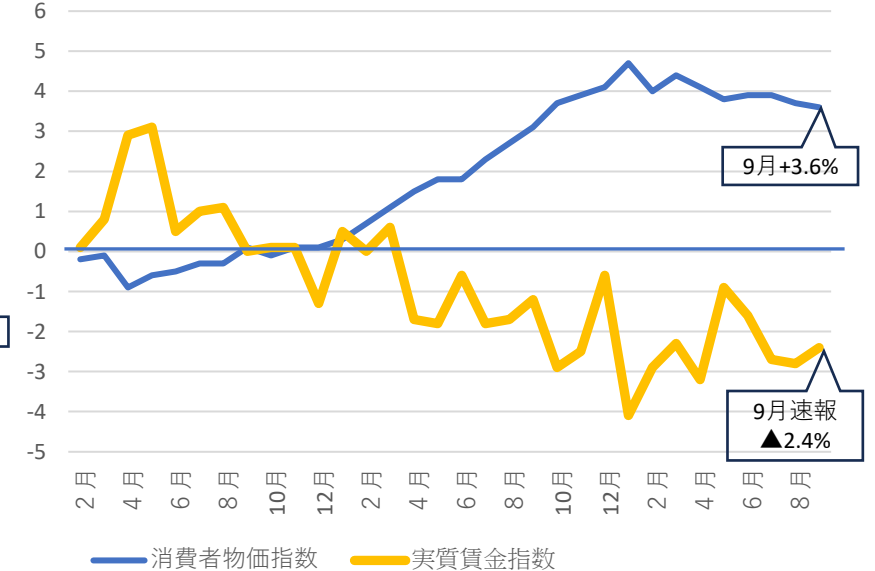
図4 金利タイプ別の構成比



■ 2020年 ■ 2021年 ■ 2022年

※ 戸建注文住宅顧客実態調査（複数回答）（住団連）

図6 消費者物価指数と実質賃金指数の対前年同月比の推移



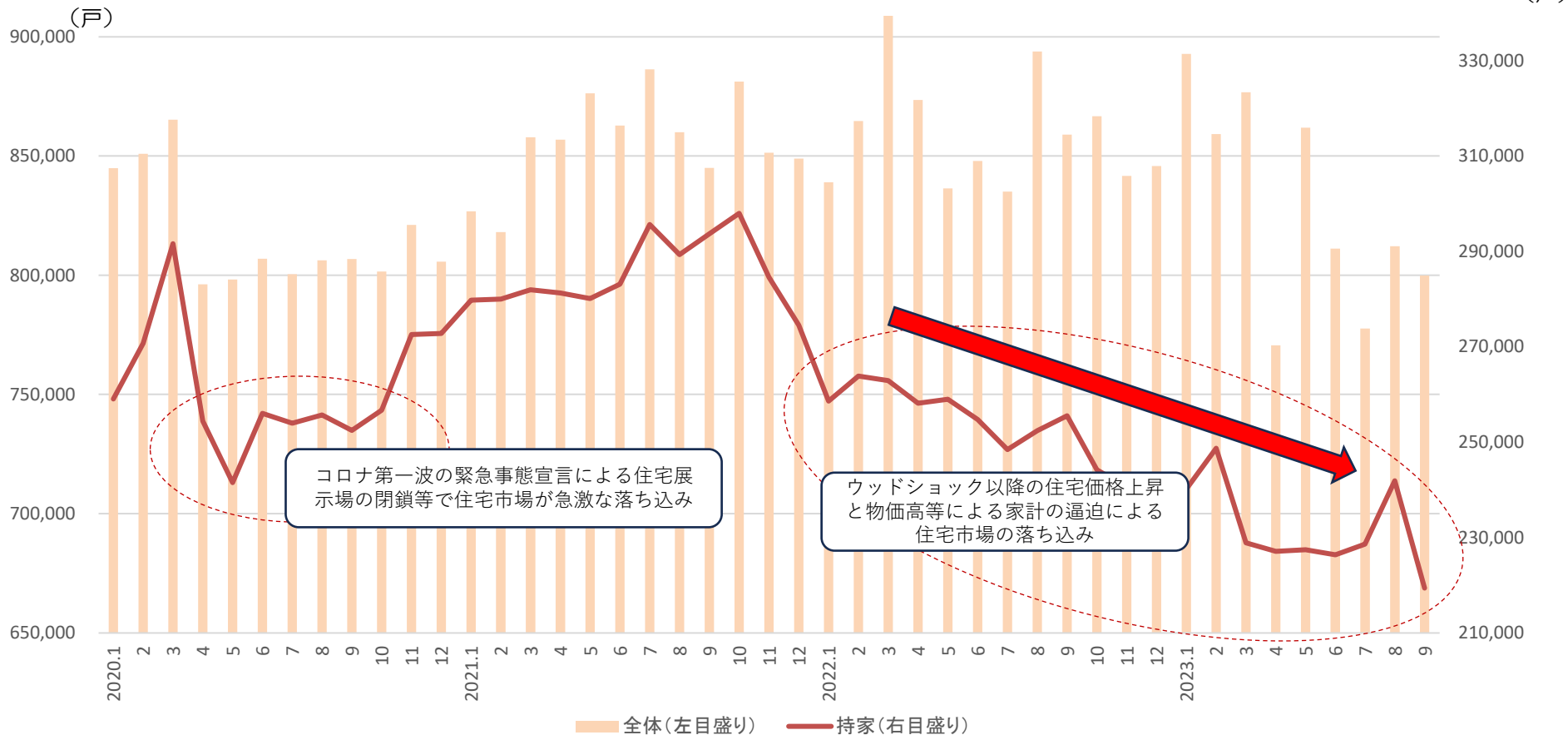
※ 持家の帰属家賃を除く総合（総務省）

※ 毎月勤労統計調査（厚生労働省）

住宅着工は引き続き厳しい状況。持家は22か月連続で対前年割れ。

9月：全体（年率換算値）約80万戸。持家は、約21.9万戸で、8月にやや持ち直したが、今回、再び落ち込み、コロナ禍（2020年度前半）よりもさらに落ち込む状況が続いている。

図7 住宅着工戸数（年率換算）の推移



# 令和6年度税制に関する主要望事項

## 現下の住宅取得環境の悪化等を踏まえた住宅取得促進策に係る所要の措置に関する要望

### (1) 住宅ローン減税制度の借入限度額の維持等

建築コストが上昇し実質賃金が減少を続ける中、子育て世代中心に住宅取得の推進が一層困難となり、その結果住宅市場に更なるダメージを与えることが懸念されることから、認定住宅（長期優良住宅・低炭素住宅）、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅については、令和5年の借入限度額を維持・継続されたい。また、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅においても、現行の特例措置を継続実施されたい。

### (2) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長

高齢者等が保有する金融資産を有効活用することで、子育て世代を含む若年世代の住宅取得を支援するために、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、最大非課税限度額を維持の上継続されたい。また、面積要件の特例（合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅においても適用）についても継続されたい。

#### 【贈与税非課税限度額】

①質の高い住宅（省エネ性能、耐震性能、バリアフリー性能のいずれかが一定以上）	1,000万円
②その他の住宅	500万円

### (3) 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅を新築した場合の投資型減税の延長

現下の住宅取得環境の悪化等を踏まえ、住宅ローンの利用が困難な世帯等についても良質な住宅取得の支援となる投資型の減税措置を継続されたい。

#### 【かかり増し費用に対する税額控除】

- ・認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅のかかり増し費用（上限650万円）の10%相当額（最大65万円）を税額控除

# 住宅ローン減税による住宅取得促進の継続

・住宅ローン減税については、令和4年度の税制改正において、控除率の0.7%への引き下げ、省エネ等住宅の性能に応じた借入限度額の見直し等が行われた。現行制度の概要は下記のとおり。

・令和4年度以降、ロシアによるウクライナ侵攻等により経済情勢が大きく変化。世界的なインフレ、エネルギー価格の高騰、円安等により、実質賃金の低下傾向が続き、住宅価格が高止まりする中で、子育て世帯等の住宅取得は厳しい状況が継続。

・このような状況下で、ローン減税の限度額が引き下げられると住宅市場に更なるダメージとなる恐れ。認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅については、限度額を維持・継続されたい。

## 【戸建注文住宅の顧客実態調査（2022年度）住団連実施】

- ・住宅ローンの平均借入金額は増加傾向 4,601万円(20年度)⇒4,967万円(21年度)⇒5,473万円(22年度)
- ・30~40歳代の世帯主では6割近くが、5,000万円以上の借入れ

## 【住団連の顧客アンケート(2023.4実施n=2,131)】

- ・ローン減税の限度額が減った場合に、取得を「諦める」又は「先送り」の回答が、約3割
- ・予算を減らし計画変更が約45%（うち、省エネ対策を削減；約22%、面積を削減；約78%）

・また、価格上昇下で、単身世帯や若年子育て世帯等が、比較的規模の小さなマンションを求められる傾向も継続しており、面積要件の引き下げ措置についても継続されたい。

## 住宅ローン減税制度の概要（令和4年度税制改正後）

住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローンの残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度（所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除）

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販※1	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間※2
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅※2	3,000万円	0円※2	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

### ※1 買取再販

宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

### ※2 その他の住宅

省エネ基準を満たさない住宅。

令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。（令和5年度末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円、控除期間10年）

- 【主な要件】 ①自ら居住するための住宅、②床面積が50㎡以上（令和5年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得等する場合、合計所得金額1,000万円以下に限り、床面積要件が40㎡以上）、③合計所得金額が2,000万円以下、④住宅ローンの借入期間が10年以上、⑤引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居、⑥昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合

## 良質な住宅を取得しやすい環境の維持

### (4) 新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

住宅の取得環境が引き続き厳しい中、初期負担の軽減を図るため、固定資産税の減額措置の延長を図りたい。

#### 【新築住宅に係る税額の減額措置】

①戸建て住宅	3年間	税額1/2減額	長期優良住宅	5年間
②マンション	5年間	税額1/2減額	長期優良住宅	7年間

## 住宅ストックの有効活用の促進

### (5) 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)

ストック型社会の構築に向け、既存住宅ストックの環境性能の改善を図り、有効活用することが重要。特に子育てに対応した住まいへのリフォーム促進に向け、対象工事を追加するとともに、耐震、バリアフリー、省エネ、三世代同居、長期優良住宅化リフォームに係る措置の延長を図りたい。

① 対象工事の追加：子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合に標準的な工事費用相当額の10%を所得税から特別控除

## 令和5年度末までに適用期限を迎える特例措置の延長

物価高騰の中、国民の負担が増大している状況下で、住宅取得コストの増大を抑え、良質な住宅を取得しやすい環境を維持するため、住宅取得に係る既存の税制特例措置のうち期限を迎えるもの(次ページ一覧表)については、いずれも継続されたい。

## <令和5年度末までに適用期限を迎える特例措置の延長>

	特例措置	適用期限（現行の特例措置）
1	住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）	R4.4.1～R6.3.31
2	居住用財産の買替え等に係る特例措置の延長（所得税・個人住民税）	R4.1.1～R5.12.31
3	省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税・固定資産税）	R4.4.1～R6.3.31
4	既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長（固定資産税）	R4.4.1～R6.3.31
5	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（登録免許税）	R4.4.1～R6.3.31
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例措置 及び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例措置の延長（不動産取得税）	R4.4.1～R6.3.31
7	マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の延長（登録免許税）	R4.4.1～R6.3.31
8	マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が特定要除却認定マンション又はその敷地を取得する場合の非課税措置の延長（不動産取得税）	R4.4.1～R6.3.31
9	工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の継続（印紙税）	R4.4.1～R6.3.31
10	土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）	R3.4.1～R6.3.31
11	土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長（固定資産税・都市計画税）	R3.4.1～R6.3.31