

経済対策要望

並びに

令和7年度施策要望

(税制改正・予算・規制合理化)

令和6年8月29日

一般社団法人住宅生産団体連合会

住宅市場においては、ウッドショック以降、世界経済の激変に伴う急激な円安やエネルギー価格の高騰等の影響を受け、鋼材、設備機器等、幅広い資材等の価格上昇により、住宅価格が大幅に上昇する一方で、賃金上昇の取組みが進められる中であっても実質賃金は対前年で減少傾向が続くなど、その効果が家計に現れるには暫く時間を要するところであり、子育て世帯等が良質な住宅を取得するには非常に厳しい環境となっている。

その結果、新設住宅着工は低調に推移しており、特に持家については本年6月まで31か月連続で前年同月を下回る等、厳しい状況が続いている。

こうした中、累次の経済対策による ZEH 住宅の取得等に対する支援策や省エネルギーリフォーム支援策、令和6年度税制改正における子育て世帯等を対象とする借入限度額の維持等により、ZEH 住宅整備の裾野の拡大、リフォーム需要の拡大を通じた住宅市場の下支えに繋がっている。

一方で、2050年カーボンニュートラルに向けては、来年4月からの省エネ基準の義務化に続き、2030年には ZEH レベルへの引き上げが予定されているが、現下の普及状況を見れば、ZEH 水準対応の遅れている分野の底上げや、さらなる性能向上実現に向けた誘導などの取組みが必要であり、引き続きカーボンニュートラルの実現やこどもを産み育てやすい環境整備等に繋がるよう、高い省エネ性能等を有する良質な住宅の取得やリフォームを切れ目なく後押しすることが必要となっている。

加えて、住宅ストックの有効活用の推進、国産木材の利活用の促進、レジリエンス性の確保、地方創生、住宅事業環境の維持・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、当連合会は次ページ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

目次

I. 経済対策要望	・・・	P3
II. 住宅税制の抜本見直し	・・・	P3
III. 良質な住宅を取得しやすい環境の維持	・・・	P4
IV. カーボンニュートラルの実現に向けて	・・・	P6
V. 住宅ストックの有効活用の促進	・・・	P8
VI. その他の政策テーマに係る要望	・・・	P11

I 経済対策要望

1. 住宅需要喚起のための切れ目のない支援

子育てエコホーム支援事業、窓リノベ 2024 事業、給湯省エネ 2024 事業、賃貸集合給湯省エネ 2024 事業について、現下の厳しい住宅市場環境において 2050 カーボンニュートラル実現、2030 年からの ZEH 水準標準化の目標に向けて、ブランクが生じない切れ目のない支援を実現するよう必要十分な予算の追加を図られたい。

その際、ZEH の普及状況を踏まえ、さらなる性能の向上への誘導に向けた支援の充実と ZEH 水準対応の遅れている建売り、賃貸の底上げ等裾野の拡大に向けた支援のあり方の検討・実現を図られたい。

また、様々な事業形態に応じて支援策が年間を通じて安定的に活用可能となる方策を検討されるとともに、営業現場において混乱が生じないよう、予算確保に向けた方針の早期情報公開をお願いしたい。

II 住宅税制の抜本見直し

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。

Ⅲ 良質な住宅を取得しやすい環境の維持

1. 住宅ローン減税制度の借入限度額の維持等

住宅ローン減税制度において、令和6年限りの措置として子育て世帯および若者夫婦世帯が新築住宅等に入居する場合、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年入居の借入限度額の水準が維持されたが、令和7年入居から減額されることとなっている。建築コストが上昇し実質賃金が減少を続ける中これが実施されると、子育て世代の住宅の取得が一層困難となり、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7年入居においても借入限度額を維持・継続されたい。また、床面積が 40 m²以上 50 m²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. 既存住宅の子育て対応リフォームに係る特例措置の継続(所得税)

リフォーム促進税制制度において、子育て世帯等の居住環境を改善するために、令和6年限りの措置として、子育てに対応したリフォームに係る所得税の特例措置が創設された。建築コストが上昇し実質賃金が減少を続ける中、子育て世帯等の居住環境の改善を支援するため、令和7年においても継続されたい。

3. 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の継続(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、以下の特例措置を継続されたい。

- 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額等を減額

※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

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

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、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を促進することにより、高齢者に適した住まいの確保を図るため、以下の特例措置を継続されたい。

- ①不動産取得税(家屋) : 課税標準から 1,200 万円控除/戸
- ②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

5. 分譲共同住宅の取得に係る税制特例要件の合理化(固定資産税・不動産取得税・登録免許税)

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例措置に係る面積要件を合理化(50㎡以上→40㎡以上)されたい。

- ①新築住宅に係る固定資産税の減額措置
- ②不動産取得税の減額措置
- ③登録免許税の減額措置

6. 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。

IV カーボンニュートラルの実現に向けて

1. ZEH補助制度の拡充(補助)

ZEH 補助制度は、カーボンニュートラル実現のための重要施策であり、子育てエコホーム支援事業の対象とならない取得層においても、ZEH の整備が促進されるよう、ZEH 補助制度を継続されたい。また、より高度な ZEH 整備に対する補助額の割増等、制度の拡充を図られたい。併せて、通年での募集の実現により、幅広い顧客層への制度利用機会の拡大を図られたい。

- 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の整備に対する支援の拡充及び省エネ性能実現の難易度に応じた段階的なインセンティブを付与するための補助額の再整理
- ③通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ④申請手続きの一層の簡略化・迅速化

2. 省エネ性能等、質の高い賃貸共同住宅に対する支援策の拡充(補助)

持家に比べて省エネ性能の向上が進んでいない賃貸共同住宅について、カーボンニュートラルの実現に向けた目標である2030年の ZEH 水準の標準化を実現するため、ZEH、長期優良住宅の普及等、省エネ性能の向上を図ることは必要不可欠の課題であり、性能に応じたインセンティブを付与する等の支援策の整備・拡充を図られたい。

- ①賃貸共同住宅について、ZEH-Mの一戸当たり補助額の増額
- ②賃貸住宅における長期優良住宅の普及を促進する補助制度の創設

また、子育て世帯の安心な住まいの実現を促進させるために、子育て支援型共同住宅推進事業の拡充を図られたい。

- ①エレベーターを設置した場合の補助(新築時)についての検討
(ベビーカー使用等のため)
- ②妊娠中の夫婦等への入居対象者の拡大

3. 部分断熱改修の実証成果を踏まえた促進策の検討

部分断熱改修の実証実験で得られた知見(令和6年6月28日公開)を踏まえ、住生活上の改善が認められたと評価された等級4相当、等級5相当の部分断熱改修の普及を図るため、活用できる支援制度において、さらなるインセンティブの設定について検討されたい。

4. 省エネ基準適合義務化の円滑施行に向けて

2025年4月より、建築確認特例の対象の縮小(いわゆる4号特例の見直し)と省エネ基準適合の全面義務化が同時に施行されることが予定されている。これらの法改正により、審査特例を受けない新築・増改築及び大規模修繕・模様替えに該当するリフォーム工事の建築確認申請件数が増大すること、また、住宅においても省エネ適判手続きが必要になることから、審査手続きの混乱や遅延が生じることが懸念される。

審査の内容と方法の合理化(住宅性能評価書等を活用することによる省エネ適判審査の合理化、申請・審査手続きのDX化等)を進めていただいているが、具体的な手続きについて早期に情報提供・周知広報される等、円滑な施行に向けた万全な準備をお願いしたい。

V 住宅ストックの有効活用の促進

1. 買取再販住宅で扱われる住宅の取得に係る各種税制特例措置の適用(所得税・固定資産税)

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、買取再販住宅を取得する場合においても、以下のリフォーム促進税制の特例措置が適用できるようにされたい。

- ①所得税(耐震、省エネ、バリアフリー、長期優良住宅化、三世帯同居、子育て)の減額措置
- ②固定資産税(耐震、省エネ、バリアフリー、長期優良住宅化)の減額措置

2. 既存住宅の改修に係る特例措置の拡充(所得税・固定資産税)

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、有効活用することは、カーボンニュートラル実現のために重要であり、改修のインセンティブとして特例措置を継続するとともに、対象工事の拡大等、拡充を図られたい。また、制度が複雑になっており、簡素化を図られたい。なお、買取再販住宅を取得する場合においても、特例措置が適用できるように拡充されたい。

- ①制度の簡素化:リフォーム促進税制について、リフォーム種別毎に設定されている必須工事の工事限度額の改善
- ②対象工事の拡大:浸水対策改修、節水・節湯型設備改修
- ③リフォーム促進税制の拡充:省エネ改修において ZEH 水準省エネ住宅の最大控除額拡充
- ④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)
- ⑤バリアフリー改修に係る年齢要件の廃止
- ⑥固定資産税の軽減期間大幅拡充 :1年→3年または5年

3. 既存の認定長期優良住宅の取得に係る税制特例の創設

認定長期優良住宅の普及を促進するためには、既存の認定長期優良住宅が適切に維持されて、次の所有者に引継がれること(流通)が求められている。同住宅の整備(既存住宅の認定長期優良住宅化および建築行為を伴わずに認定された長期優良住宅を含む)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者に対してのインセンティブとして、以下に掲げる税制特例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

4. 既存住宅ストックの有効活用推進

(1) 既存住宅の省エネ改修補助制度の継続・拡充・創設(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。また、既存住宅の改修補助制度は多岐に亘っているため、わかりやすく且つ使いやすくなるよう制度の整備・改善を図られたい。

- ①子育てエコホーム支援事業を継続の上、予算増額および補助対象工事の拡大
- ②住宅エコリフォーム推進事業を再実施し、部分断熱に資する対象工事の拡充を図り、部分改修にて、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、性能段階に応じた補助額の設定等の制度拡充および補助対象の拡充
- ③太陽光発電設備・EV 充電設備の補助制度の創設および家庭用蓄電池・V2Hの補助制度の大幅拡充

(2) 既存住宅の防災性・レジリエンス性向上に資する改修支援制度の拡充(補助)

近年、災害が激甚化・頻発化している状況等を踏まえ、住宅ストックの耐震性能を向上させるために住宅・建築物耐震改修事業を継続・拡充し、さらに防災性能およびレジリエンス性能の向上を図るため、以下の②③の改修工事を補助対象として拡充されたい。

- ①住宅・建築物耐震改修事業における一戸当たり支援額の増額
- ②防災性向上のための改修工事(地震、台風、水害、火災等への備え)
- ③レジリエンス性向上のための改修工事(電力・水・防災備蓄スペースの確保)

(3)長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続・拡充(補助)

長期優良住宅等、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、本事業を継続するとともに、限度額および予算額の増額、申請手続きの迅速化を図られたい。

また、早期に予算上限に達する状況となっており、十分な予算確保とともに、「戸建」と「集合住宅」の予算枠を分割し、予算進捗のタイムリーな公表等、執行上の工夫を図られたい。

5. 既存ストックの有効活用の観点からの建築基準法等の改善の要望

既存ストックの有効活用の観点からの建築基準法等の改善について昨年度の要望に関するこれまでの検討の経過を踏まえ、以下の3項目について、引き続き検討をお願いしたい。

(1)検査済証関係に関する「戸建住宅用ガイドライン」について

紛失等により検査済証のない建築物について増改築やホームエレベーターの設置を行う場合に必要となる建築基準法適合状況調査について、新たに「戸建住宅」用ガイドラインの検討が進められている。引き続き意見調整の機会を設けつつ検討を進め、成果を得るとともに、鉄骨造・RC造についても対象に加えるよう検討を継続されたい。

(2)大規模修繕関係の「低層住宅の階段架替え」の緩和について

階段の架替えは、大規模修繕に該当することから、実施に際し、修繕箇所以外についても建築基準法に適合させる必要があることから、高齢社会において求められる階段の緩勾配化や上曲がり階段の修繕に膨大な費用と手間を要することとなる。こうした手続きの改善について、低層住宅における安全対策等を含めて検討されたい。

(3)長期優良住宅認定関係の改善の早期実現

新築時の認定長期優良住宅については、リフォーム工事で増改築、設備機器の取り替え時等では、実施後の性能が引続き認定基準を満たすことが求められ、その証明に要するコストが過大であるため認定取消しを選択することがある。リフォーム後の性能が認定基準に適合することの確認を建築士が行えば足るようにする等、手続きの簡素化に向けた検討を早期に進められたい。

VI その他の政策テーマに係る要望

1. 花粉症対策に資する国産木材の利活用促進に向けた補助制度等の整備(補助)

花粉症対策における「発生源対策」として、スギ材を中心とした国産木材の大幅な利活用促進が必要となるが、供給サイド(川上)、流通サイド(川中)、需要サイド(川下)のいずれにおいても、解決すべき多くの課題が存在しており、速やかにそれらの解決に向けた各種補助制度等の支援策を整備されたい。

2. 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・賃借する場合に利用可能となる補助制度を創設されたい。

3. 住宅事業環境の維持・向上

(1) 事業者連携型の地域における住宅供給体制の維持支援(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促進してきたところであるが、本年1月の能登半島地震を踏まえると、地域の防災性・レジリエンス性の向上のため、既存事業の枠組みの充実を行いつつ、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。また、申請時のスキームにおけるグループ化の要件について、柔軟な対応をお願いしたい。

(2) 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。また、夫婦世帯や自立者向けの広めの住戸の需要があるものの、現行の上限家賃により家賃の高い広めの住戸は支援を受けられず、多様なサービス付き高齢者向け住宅の供給が行われ難い状況となっている。このことから、本事業を継続するとともに、以下の制度の拡充を図られたい。また、併せて申請手続きの簡素化も図られたい。

- ①限度額を引上げの上、見守り・通報システム、IoT設備機器等の設置費用を補助対象に追加されたい。
- ②現行制度に面積要件を新設し、広めの住戸を支援対象とされたい。
(例) 18㎡～ 16万円×市町村立地係数、
30㎡～ 25万円×市町村立地係数の2段階で上限家賃額を設定

(3)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環境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

(4)環境・ストック活用推進事業の継続(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。また、中小事業者等のDXの普及・推進のためのシステム等への導入支援を行われたい。

(5)大工技能者育成等の取組みに対する支援の継続(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。

4. 改正石綿障害予防規則の円滑な推進に向けた改善要望

改正石綿障害予防規則の施行から2年が経過し、この間の現場における制度の実施状況を踏まえ、より円滑な推進に向け、以下の改善を図りたい。

(1) 事前調査に係る資格要件の緩和

- ①有資格者の確保が円滑に図られるよう、資格取得要件の緩和、受講に係る諸負担の軽減
- ②有資格者の調査技能のレベルアップのためのフォロー体制の構築

(2) 調査不要工事の明確化と調査結果報告の簡略化等

- ①調査不要工事の範囲の拡大と明確化及びその内容の公開
- ②調査報告書の簡略化、書類保管期間の縮小、石綿含有の有無が容易に判別できる対象商品一覧の公表等調査作業の容易性向上

5. 安全衛生教育の実技教育の実施方法の多様化

安全衛生教育の実技教育について、現状は対面形式が必須であるが、リモート会議アプリを活用した実施についても可能とされたい。

6. 労災保険の労務費率見直しについて

「請負による建設の事業」における労務費率(23%)は、住宅現場では実態との乖離が大きいことから、工場化比率に応じた労務費率の設定を検討されたい。

工場化比率に応じた労務費率の軽減(工場化比率50%の場合1/2等)

7. 電気施工管理技士の受検新制度における実務経験の緩和について

電気施工管理技士の新受検資格では、工事種別が電気工事の請負契約のみ実務経験としてカウントできるように変更されたため、住宅建設工事における元請事業者においては実務経験の積み上げが困難となることが想定されることから、旧受検資格の考え方に戻すことを含め、対応を検討されたい。

8. 建設キャリアアップシステムを普及推進させるための更なる改善について

(1) CCUSが設定している能力評価の工種の拡大

住宅建設現場で就労している技能者には多能工も多く、能力評価申請を受け付ける能力評価団体が存在しない場合が多い。併せて「登録基幹技能者」の設定もない工種も多いことから、能力評価が受けられる工種を早急に増やし、住宅建設現場で就労する多くの技能者が、能力評価を受けられるよう改善を図られたい。

(2) CCUSが蓄積したデータの労務管理、安全管理、業務改善への活用について

CCUS に蓄積されているデータを元請へ開示し、元請としての労務管理の省力化、法令遵守の取り組みに活用できるよう改善を図られたい。

<開示提供を希望する情報>

- ①外国人労働者の情報
- ②一人親方の情報
- ③社会保険の加入対象者か否か
- ④一人親方に関する特別労災保険の加入情報
- ⑤技能者ごとの CCUS のレベル取得情報
- ⑥建退共(技能者のための退職金制度)の加入有無