

令和 7 年度税制に関する重点要望

令和 6 年 1 1 月 2 1 日

一般社団法人住宅生産団体連合会

1. 住宅ローン減税に関する要望

- ・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。
- ・与党大綱において令和7年も令和6年と同様の方向性で検討することとされており、建築コストが上昇し実質賃金が減少傾向を抜け出せない中、与党大綱に示された内容の実現が不可欠。

【要望】

- ・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。
- ・床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅における現行の特例措置を継続されたい。

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額			控除期間 控除率：0.7%
		令和4・5年入居	令和6年入居	令和7年入居	
新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯は 5,000万円	4,500万円	13年間
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯は 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 子育て世帯・若者夫婦世帯は 4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅	3,000万円	0円（R5までに建築確認：2000万円（10年間））		
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	【与党税制改正大綱】 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討	10年間
	その他の住宅		2,000万円		

【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6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

7年末まで継続

【与党税制改正大綱】
R7年度税制改正にて
R6と同様の方向性で検討

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創設された子育てに対応したリフォームに係る所得税の特例措置を令和7年においても継続されたい。

【子育てに対応したリフォームの例】

- 窓等に転落防止用手すりの設置
- 可動式の間仕切り壁の設置
- 対面型のキッチンユニットへの交換
- 防音性の高い床への交換 等

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の不動産取得税の特例措置の2年間延長されたい。

- 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2年間延長されたい。

- 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

【資料】 住宅市場の現状について

- GDP民間住宅投資デフレーターは、2021年以降の過去に例のない高い水準が継続している。
- ウッドショックで大きな影響を受けた木材市場は、一時に比べ最近では安定基調。一方、調達の安定確保のためのコストUPの影響等で価格は依然として高い水準。また、海外の市況や虫害・山火事等で急激な需給ひっ迫を招くリスクもあり、不安定な状況は継続。
- 鋼材価格は上昇し高止まり状態が継続。

図1 GDP民間住宅投資四半期デフレータの季節調整系列の推移

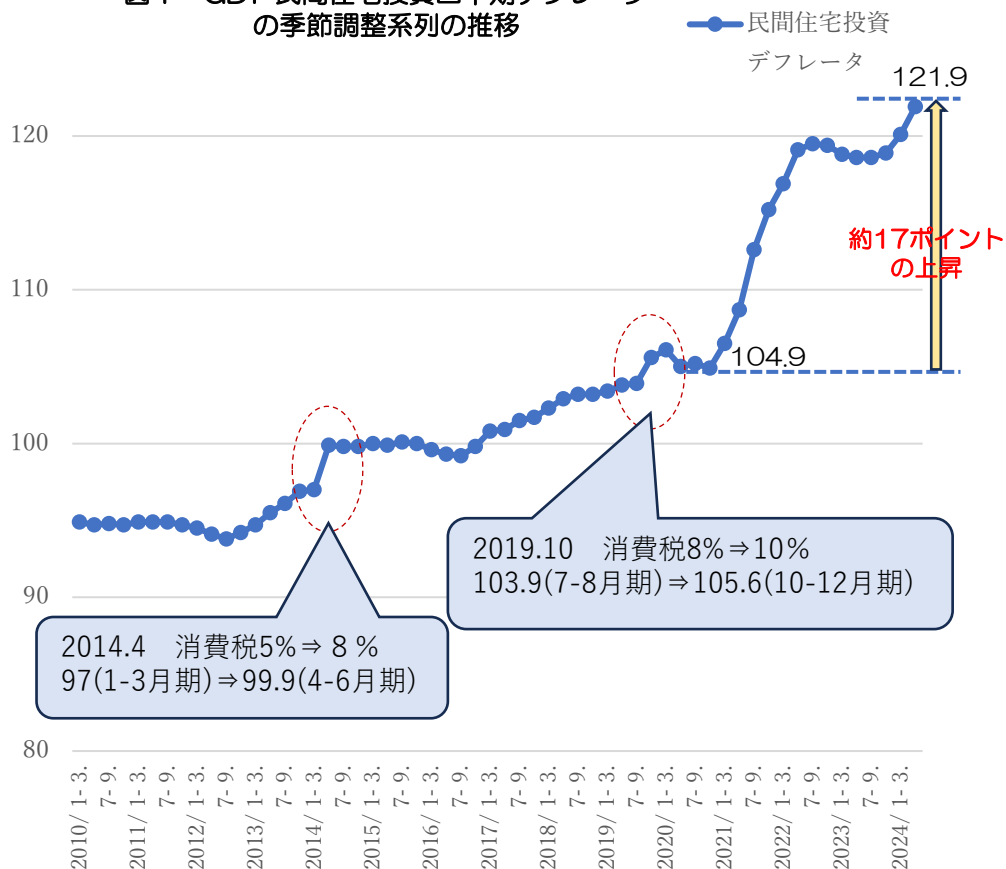


図2 木材価格の推移 (2021.1=100)

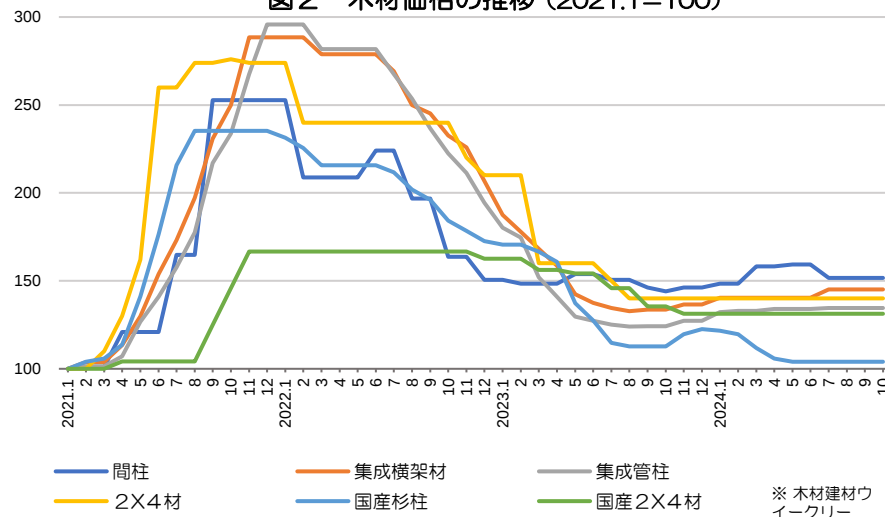
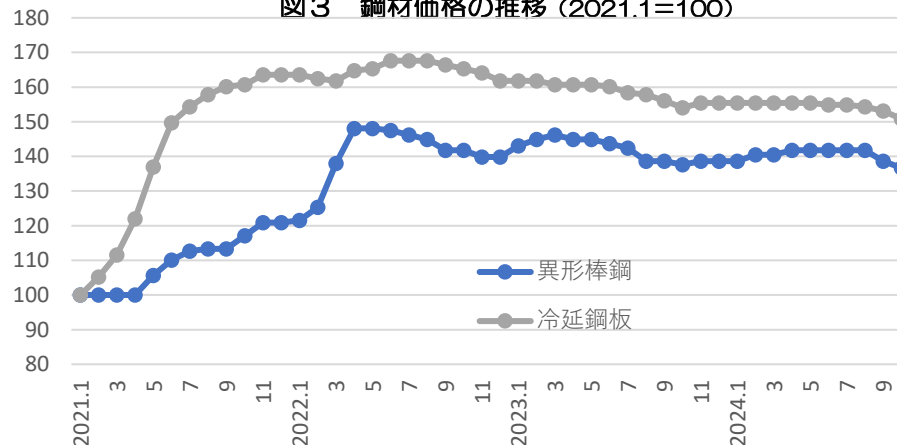


図3 鋼材価格の推移 (2021.1=100)

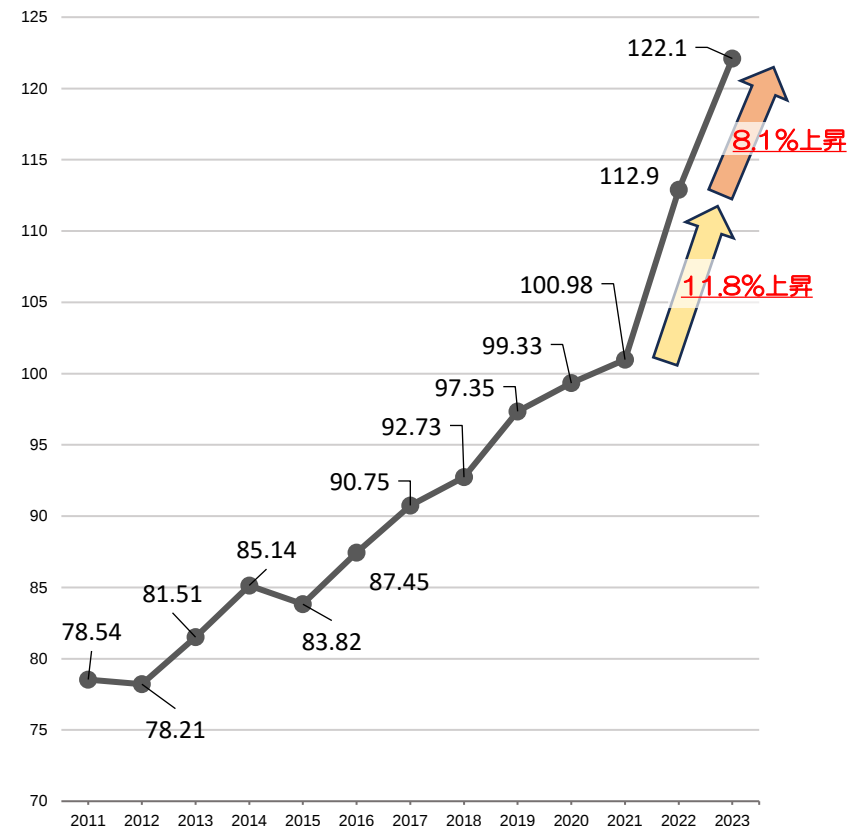


※ 鉄鋼新聞 (東京大阪高値の単純平均)

・事業者の建築単価の上昇傾向は、続いており、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。

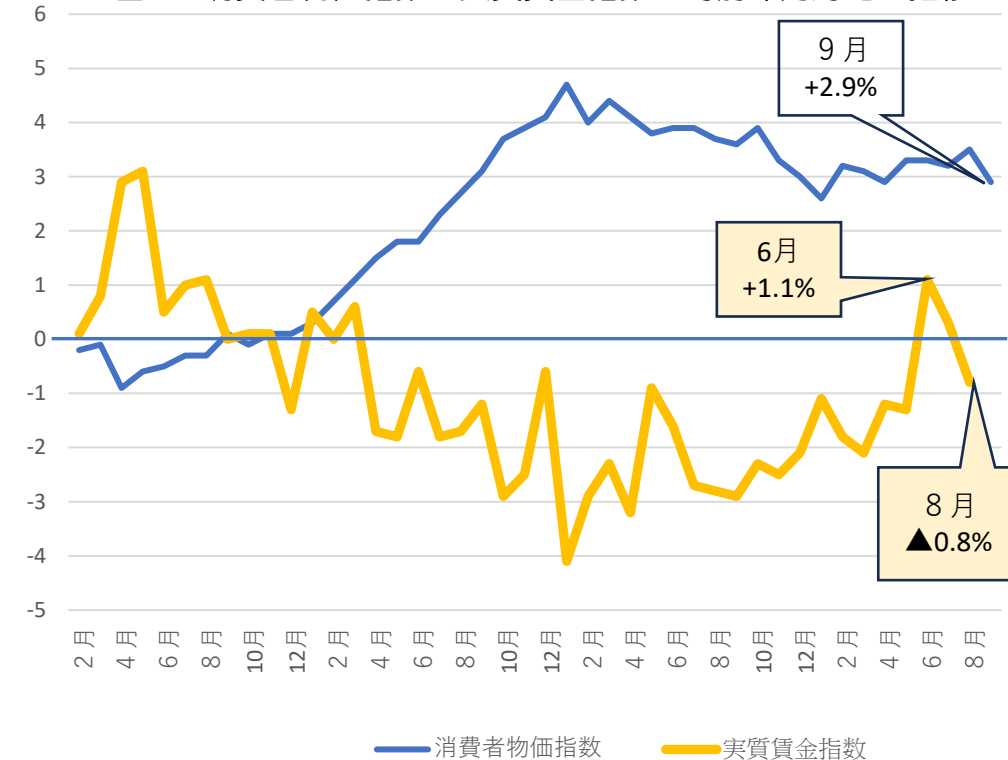
・賃金引上げが積極的に行われているが、物価上昇に追いつくのにまだ時間を要する状況と考えられ、実質賃金は、6月に27か月ぶりにプラスとなったが、8月は再びマイナス0.8%となり、前年割れの傾向が改善するか、さらに注視する必要。

図4 建築単価の推移（戸建注文住宅）



※ 戸建注文住宅顧客実態調査（住団連会員14社）

図5 消費者物価指数と実質賃金指数の対前年同月比の推移



・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9割近くが変動金利を利用。

図6 住宅ローン金利の推移

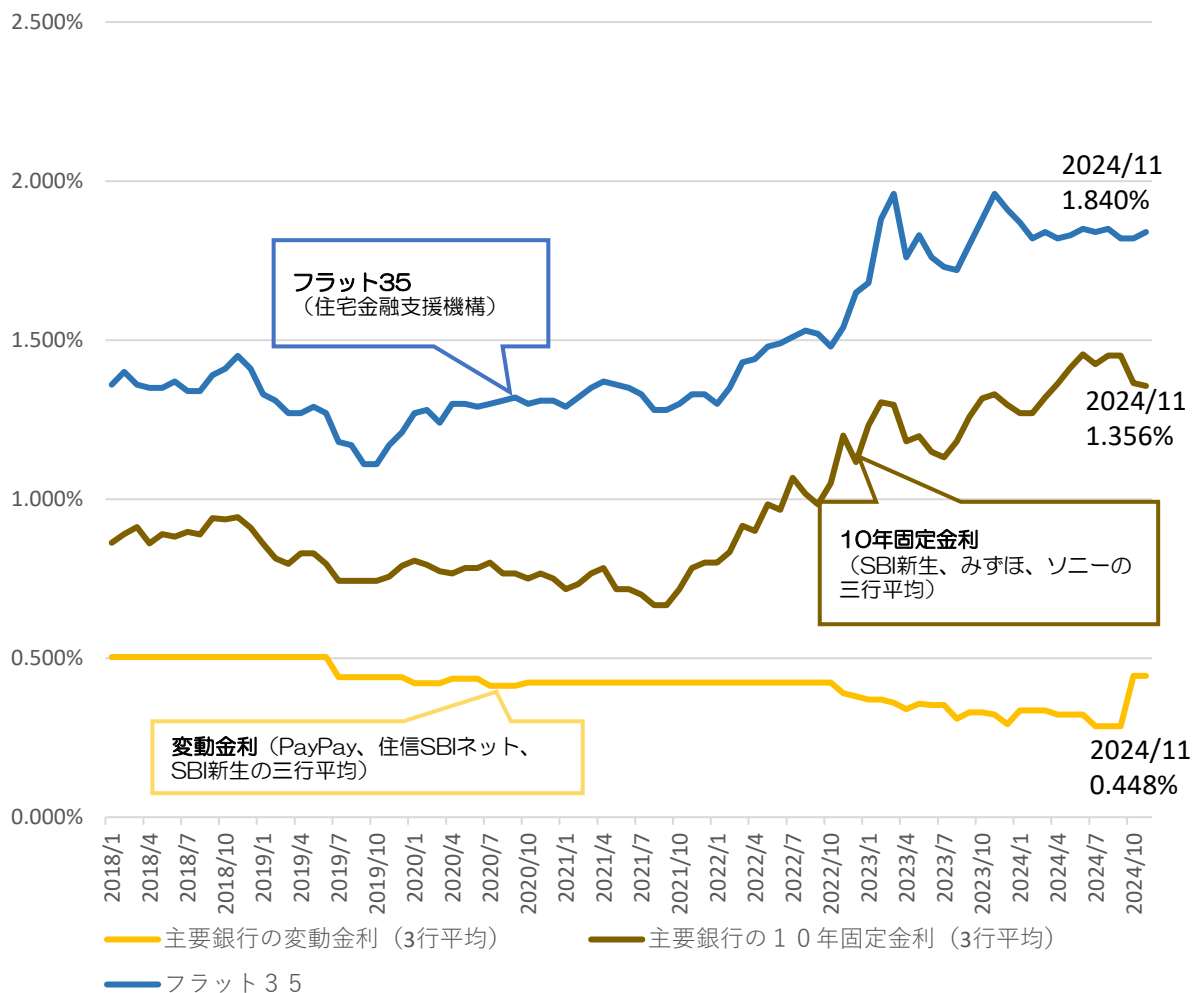
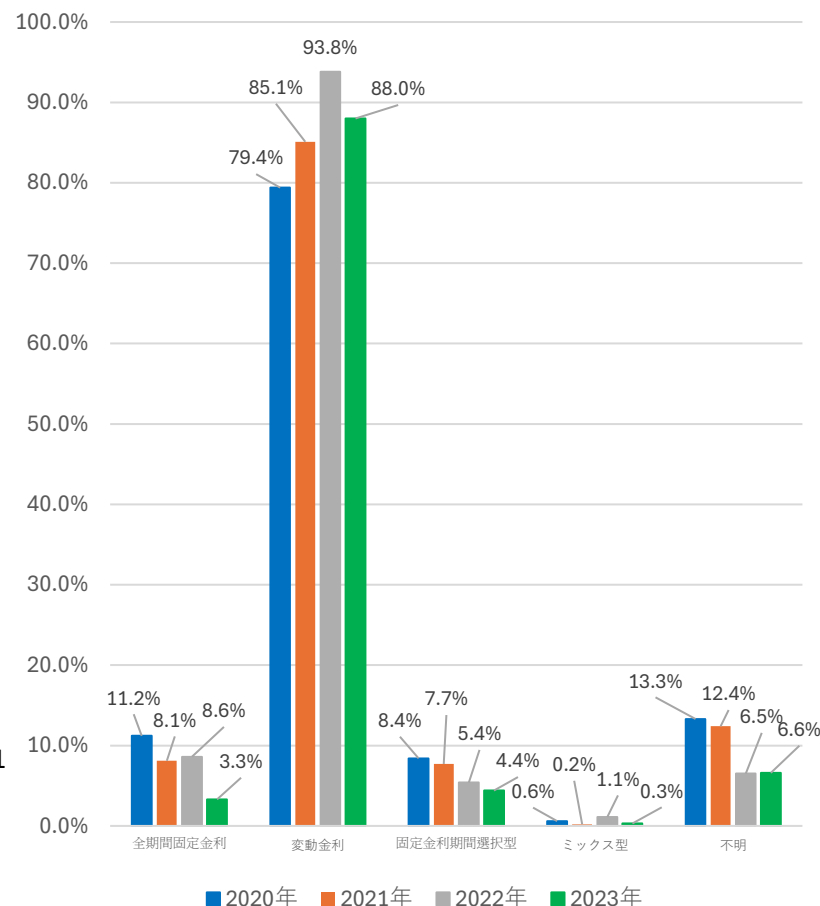


図7 金利タイプ別の構成比



※ 戸建注文住宅顧客実態調査（複数回答）（住団連）

※ 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

- ・住宅着工は引き続き厳しい状況。持家は34か月連続で対前年割れ。（2024.10.31公表住宅着工統計）
- ・2023年度の全着工戸数は、80万戸で過去10年間で最低水準。コロナ禍（2020年度）の81.2万戸も下回る。
- ・経営者の景況感からは、若干上向きの傾向も見える。

図8 住宅着工戸数（年率換算）の推移

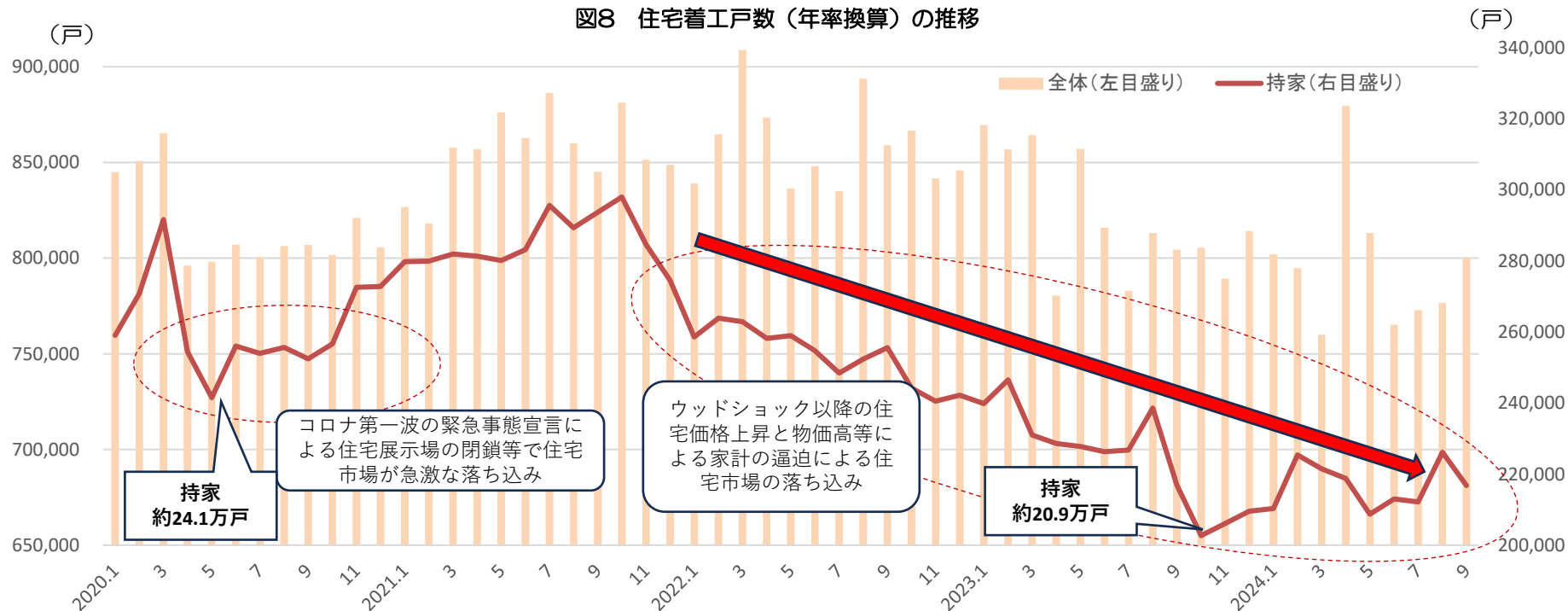
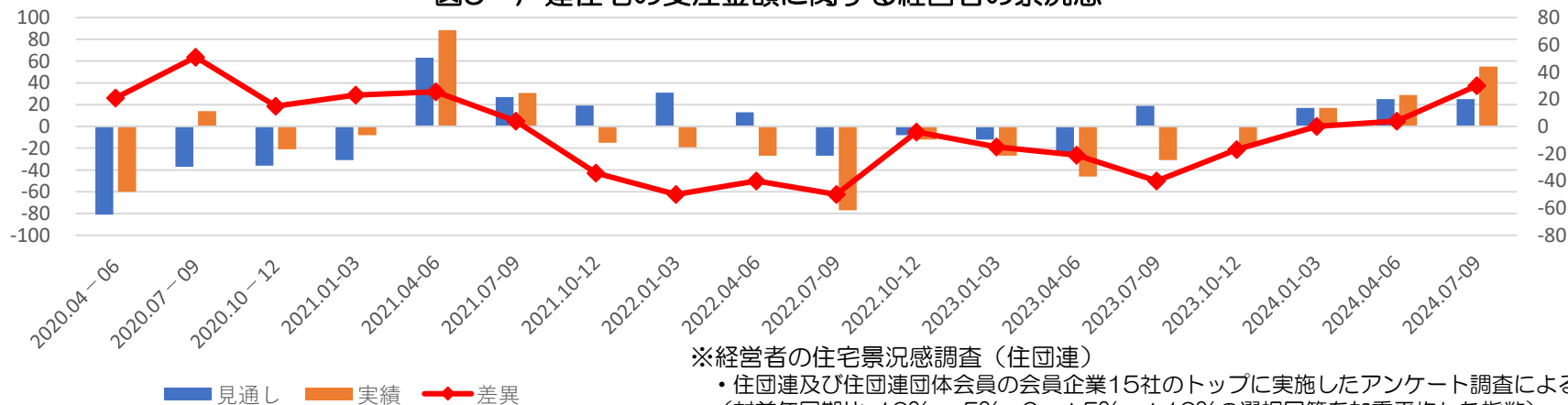


図9 戸建住宅の受注金額に関する経営者の景況感



※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。
（対前年同期比+10%、+5%、0、▲5%、▲10%の選択回答を加重平均した指数）