

# 経済対策要望

並びに

# 令和8年度施策要望

(税制改正・予算・規制合理化)

令和7年8月25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、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、実質賃金の対前年マイナス傾向が続くとともに金利が上昇傾向にあるなど、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、令和6年度は、改正建築基準法等の施行により駆け込み需要を含んで、81.6万戸と3年ぶりの増加となったものの、依然として厳しい状況が続いている。

こうした中、昨年総合経済対策では、「子育てグリーン住宅支援事業」が措置され、ZEH水準を超える「GX志向型住宅」への補助が創設されるとともに、ZEH水準対応の裾野を拡大するために、賃貸住宅が新たに対象とされたこと、さらに、三省連携による「住宅省エネキャンペーン」も継続されることとなり、令和7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、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、内需の柱である住宅投資を活性化させ、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。また、本年で終了となる住宅ローン減税については、現行の支援水準を堅持したうえで継続することが必要である。

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      仲 井 嘉 浩

## 目次

I. 経済対策要望	・・・ P3
II. 住宅税制の抜本見直し	・・・ P3
III. 良質な住宅ストックを形成し 住み継いでいくための環境整備	・・・ P4
IV. その他の政策テーマに係る要望	・・・ P8

## 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

子育てグリーン住宅支援事業においては、ZEHを上回る性能を有する住宅への新たな支援が設けられるとともに、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拡充が図られた。市場の実態を踏まえ、省エネ性能に優れた住宅の供給がさらに促進されるよう、切れ目のない支援の継続を図りたい。特に新しく措置されたGX志向型住宅については、更なる普及を促進させるために十分な予算規模を確保されたい。

また、三省連携省エネキャンペーンによる、窓リノベ事業、給湯省エネ事業等が、最終年度を迎えていることから、省エネリフォームに対する支援の継続をお願いしたい。

現下の厳しい住宅市場環境において2050年カーボンニュートラル実現に向けて、必要な制度の充実、手続きの合理化を図りつつ、ブランクが生じない切れ目のない支援を実現して頂きたい。

## 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(印紙税含む)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 良質な住宅ストックを形成し住み継いでいくための環境整備

### 1. 住宅ローン減税制度の継続

住宅ローン減税制度については、令和4年からの4年間の枠組みが終了する。令和7年も、子育て世帯および若者夫婦世帯が新築住宅に入居する場合、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借入限度額の水準が維持された。現下の厳しい状況を踏まえれば、住宅ローン減税制度の後退は、住宅市場に大きなダメージを与える。このため、現行の支援水準を堅持した上で、既存住宅への支援強化および床面積40㎡台の住宅への支援の堅持をお願いしたい。

### 2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の継続

建築コスト上昇等、住宅の取得環境が引き続き厳しい中であって、初期負担の軽減を図るための本施策は購入者にとって不可欠のものとなっており、固定資産税の減額措置の継続を図りたい。

### 3. 認定長期優良住宅の普及及び流通の促進

#### (1) 既存の認定長期優良住宅の取得に係る税制特例措置の創設

認定長期優良住宅の普及促進のため、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認定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

#### (2) 認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置(投資型減税)の継続

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅の普及を促進し、良質な住宅ストックを増やしていくため、期限を迎える認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置を継続されたい。

### **(3) 認定長期優良住宅に係る税制特例措置(不動産取得税・固定資産税)の継続・拡充**

認定長期優良住宅の普及を促進し、良質な住宅ストックを増やしていくため、認定長期優良住宅に係る特例措置を継続するとともに、固定資産税の減額期間については、更に拡充を図られたい。

### **(4) 賃貸住宅における認定長期優良住宅の普及を促進する補助制度の創設(補助)**

持家に比べて認定長期優良住宅の普及が進んでいない賃貸共同住宅の一層の性能の向上を図るため、子育てグリーン住宅支援事業の対象とならない子育て世帯・若者夫婦世帯以外が入居する場合においても、認定長期優良住宅の整備に対する支援策を創設されたい。

## **4. カーボンニュートラルに資する住宅の促進**

### **(1) ZEH補助制度の拡充(補助)**

カーボンニュートラル実現のため、子育てグリーン住宅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。

さらに、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、更なるZEHの普及に向けた支援策の整備・拡充を図られたい。

- ① 高度なZEHの整備に対する支援の継続
- ② 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
- ③ 賃貸共同住宅について、ZEH-Mの一戸当たり補助額の増額
- ④ 通年での補助申請・補助金交付等の完全実現
- ⑤ 申請手続きの一層の簡略化・迅速化

### **(2) 建築物のライフサイクルカーボン(建築物 LCA)の算定手法の確立・制度化に向けた要望**

建築物LCAの推進は、脱炭素社会の実現に向けた重要な施策であると考えているが、住宅分野への制度適用については、社会的認知度や制度運用体制の整備状況を十分に踏まえた上で段階的導入が図られるよう要望する。併せて、多様な住宅市場の特性に配慮した慎重な検討をお願いしたい。(戸建住宅や低層賃貸住宅に対応した簡易な算定ツールの整備、規格型住宅の生産モデルに適した評価方法の選択肢の用意など)

また、建築物LCAは、有価証券報告書におけるサステナビリティ情報開示制度(Scope3)とも密接に関係していることから、建材・設備の原単位データについては早期に整備いただきたい。

### (3) 部分断熱改修の実証成果を活用した普及促進

カーボンニュートラルの実現に向けて、既存住宅の部分断熱改修の促進を図るため令和6年6月28日に実証実験の成果が公開され、部分断熱の基本的な考え方や方法が示されたが、この成果をベースに住宅の温熱環境を確実に向上するため、部分断熱改修の普及活動を展開するとともに、インセンティブの付与等促進策の実現を図りたい。

- ① 部分断熱改修を既存住宅の省CO<sub>2</sub>化の施策メニューに明確に位置付けるとともに目標とすべき断熱性能の水準の明確化と評価方法の確立をお願いしたい。
- ② 今回の実証実験で得られた知見を鑑み、当面は住生活上の改善が認められるとの評価であった等級4相当、等級5相当についてレベルに応じたインセンティブの設定をお願いしたい。

## 5. 既存住宅ストックの性能向上の促進

### (1) 既存住宅の改修に係る税制特例措置の継続・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等の改善を図り、有効活用するため、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、対象工事の範囲を見直し、制度及び申請手続の大幅な簡素化を図りたい。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: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ならびに要件の緩和(断熱等性能等級4を5以上に改修する場合等)
- 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

## (2) 住宅の防災性・レジリエンス性・防犯性向上に資する改修支援制度などの継続・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・建築物耐震改修事業において、戸建住宅の一戸当たりの補助限度額が令和7年度に増額されているが、住宅ストックの更なる耐震性の向上を促進させるために事業を継続・拡充し、さらに防災・レジリエンス・防犯性能の向上を図るため、以下の②～⑤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の継続・拡充  
(2000年以前に建築された木造住宅の改修工事など)
- ② 被災後も住み続けることができる耐震性の優れた住宅を普及・促進するための支援(耐震等級2または3となる新築や改修)
- ③ 防災性向上のための改修工事(地震、台風、水害、火災、液状化への備え)
- ④ 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)
- ⑤ 防犯性向上のための改修工事

## (3) 既存住宅の省エネ改修補助制度の継続・拡充・改善(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(住宅省エネ2025キャンペーン、長期優良住宅化リフォーム推進事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業、既存住宅の断熱リフォーム支援事業、既築住宅のZEH改修実証支援等)は多岐にわたっているため、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。

## IV その他の政策テーマに係る要望

### 1. 国産木材の利活用促進に向けた補助制度等の整備(補助)

2050年カーボンニュートラルの実現、花粉症の発生源対策のためには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(合法木材・JAS材の安定供給、認証林の促進等)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の整備およびその財源を確保されたい。

### 2. 地方創生及び居住ニーズ多様化への対応

#### (1) 二地域居住を促進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、二地域居住を促進する補助制度を創設されたい。

#### (2) 住宅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

### 3. 住宅事業環境の維持・向上

#### (1) 固定金利型住宅ローンに対する支援策の拡充

建築コストや金利などが上昇し、住宅取得に対する負担が増大している中、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、固定金利型住宅ローン(フラット35)における借入限度額の引上げ、借入期間の延長、金利引下げ制度の拡充などを図られたい。また、床面積要件においても、現行の措置(一戸建住宅等70㎡以上)の緩和を検討されたい。

## **(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、家賃上限額については広めの住戸が支援の対象になるよう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。

## **(3) 暮らし維持のための安全・安心確保モデル事業の継続(補助)**

地域に根づいた住宅生産の担い手不足への懸念や大規模災害リスク等を踏まえ、地方公共団体と締結する災害協定等の内容に応じ、一定のエリアにおいて横連携を図る地域の住宅生産事業者等で構成されるグループが災害発生時に備えて事前に実施するモデル的取組を支援する事業を継続されたい。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。

## **(4) 子育て支援型共同住宅推進事業の継続・拡充(補助)**

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

## **(5) 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継続・拡充(補助)**

子育てグリーン住宅支援事業において、古家の除却が伴う場合に補助額の加算がなされることになった。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、空家発生の防止等を更に促進するため、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継続・拡充されたい。

- 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

## (6) 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、ZEH化(部分的なZEH化含む)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。

## (7) 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。

また、国籍に関わらず建設技能者として働けるような環境整備ならびに育成についても支援制度の対象となるよう改善を行われたい。

## (8) 国内若年層に対する建設業界への入職支援制度の検討

建設業界に入職を希望する若者に対し、受け入れ訓練を行う施設を設け、ここを卒業し、かつCCUSに登録した技能者を企業が受け入れるという体制をつくり、これを官民協力のもと、国の補助と業界全体で支える仕組み(国内版JAC)を構築していただきたい。

## (9) 住宅性能表示制度の更なる発展と普及に向けて

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に基づく住宅性能表示制度は、制度創設から四半世紀を迎え、これまで住宅の品質向上や消費者の選択支援に大きく寄与してきた。一方で、近年の社会環境の変化やライフスタイルの多様化、さらにはストック活用時代の到来を踏まえると、同制度についても更なる進化が求められている。

特に、気候変動への対応や災害リスクの高まり、少子高齢化の進展、在宅勤務の定着といった新たな社会課題に対応するために、現代のニーズに即した性能項目の追加が必要である。また、既存の評価基準についても、技術の進展や実態に即した見直しを行うことにより、制度の実効性を一層高めることが求められる。

については、住宅性能表示制度について、性能項目の拡充および評価基準の見直しに向けた検討をお願いしたい。

## (10) 新材料・新技術の導入環境整備

市場には良い新材料や新技術が多く存在するが、現行制度ではタイムリーにそれらを導入することが難しい。建築物の性能向上や生産性向上のため、大臣認定制度のより合理的な運用や評価方法の確立等、新材料や新技術を導入しやすい環境を整えていただきたい。

## (11) 温水式床暖房の省エネ性能評価の見直し

2030年度以降に新築される住宅は、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、ZEHを上回る性能を持つGX志向型住宅の普及も見込まれる中、温水式床暖房はエアコンに比べて一次エネルギー消費量が多く算出されることから、採用が抑制される傾向がある。

一方、温水式床暖房は快適性や健康性の向上に寄与する設備であり、こうした特性を重視する居住者のニーズも根強く存在し、快適性や健康性といったノンエナジーベネフィットの観点も重要と考える。

このような状況を踏まえ、設計の自由度や居住者の選択肢が損なわれることのないよう、温水式床暖房の評価手法や基準一次エネルギー消費量の見直しを検討いただきたい。

## (12) 住宅整備に係る諸手続きに関する更なる合理化

### ① 建築関連法令上の手続きの更なる合理化の推進

2025年4月の建築基準法等の改正法の施行に合わせて審査の内容と方法の合理化が図られたが、技術者不足が深刻化する中で、引き続き、住宅整備に係る諸手続きのフォーマットやデータの統一・互換性確保、既存建築ストック活用に向けた更なる環境整備等、より一層の合理化を進めていただきたい。

### ② 現場における専任技術者配置要件の緩和

建設現場に配置する監理技術者、主任技術者の専任配置に関する規定について、現場技術者の減少により、下請会社においても有資格者の確保が年々厳しさを増している。現場においては、元請けによる資材の無償提供の拡大など、現場負担を軽減する工夫が進められていることに鑑み、専任規定にある、請負代金に注文者からの無償支給材の価格を加えるという専任要件の見直しを検討いただきたい。

また、建設物価高騰は現在も続いており、現状の請負金額9,000万円の基準(閾値)を毎年、継続的に見直しをお願いしたい。

### ③ 住宅事業者の建物の点検・調査におけるドローン使用の規制合理化

住宅事業者が建設中、および引き渡し後の建物の点検・調査にドローンを使用するケースが拡大しているが、現場ごとの許可手続きなど煩雑であり、包括的事前申請(該当事業所の所在・運用期間・使用目的等)の提出をもって資格要件の緩和(操縦者免許不要)を可能とするなど合理化をお願いしたい。

### **(13) 家電量販店等によるエアコン販売及び設置工事に伴う石綿 事前調査実施者の明確化**

家電量販店等の「小売り」において、エアコンの設置等建設工事を伴う家電の販売にあたっては、建設工事の元請に該当すると考えるが、現在、住宅メーカーに石綿含有有無の事前調査依頼が来ることが多い。家電量販店等が、本来の元請としての事前調査義務を果たすよう、対応をご検討いただきたい。

### **(14) 廃棄物処理法における提出書式等の全国統一化**

廃棄物処理法に関し、行政(提出先;都道府県知事又は指定都市の長宛)でルールや見解が異なり、全国統一の管理方法が困難なため、統一していただきたい。

## 期限切れを迎える特例措置等の継続

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については、いずれも継続または継続の上拡充されたい。

- (1) 住宅ローン減税制度の継続 再掲
- (2) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の継続 再掲
- (3) 認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置（投資型減税）の継続 再掲
- (4) 認定長期優良住宅に係る特例措置（不動産取得税・固定資産税）の継続・拡充 再掲
- (5) 既存住宅の改修に係る特例措置（所得税・固定資産税）の継続・拡充 再掲
- (6) 居住用財産の買換え等に係る特例措置（所得税・個人住民税）の継続
- (7) 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（不動産取得税）の継続
- (8) 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（不動産取得税）の継続
- (9) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（所得税・個人住民税）の継続
- (10) 土地の所有権移転登記等に係る特例措置（登録免許税）の継続