

平成 23 年 7 月 26 日

## 平成 24 年度住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望

社団法人 住宅生産団体連合会

今回の東日本大震災に際し、住宅産業界では応急仮設住宅の供給や被災住宅の修繕など、被災地の復旧復興に向けた支援を最優先に、業界挙げて進めているところである。

こうした中、政府では復興基本法の施行及び、今年度第 2 次補正予算、更には、第 3 次補正予算など、復興に向けた取り組みを進めているが、早期の実効が求められている。

わが国の住宅市場は、平成 22 年度の新設住宅着工戸数が 81.9 万戸と若干増加し、23 年度は 85 万戸程度への回復が期待されているが、今回の大震災の影響で経済の先行き不透明感が増加し、消費者マインドの低下が懸念される。

加えて、今年度は消費者に好評で住宅の省エネ化促進に貢献してきた住宅エコポイント制度や、若い子育て世代の住宅取得者の負担軽減に大きな効果がある住宅金融支援機構によるフラット35Sの金利10年間1%引き下げが終了するなど、租税特別措置を含む重要な各種住宅取得支援策が期限切れを迎えることで、回復基調にある住宅市場は、今後、非常に厳しい状況になることが予想される。

住宅投資は内需の柱であり、経済や雇用に対する波及効果が極めて大きく、国・地方経済の持続的な成長に寄与している。住宅政策を推進していく要である住宅税制・金融の役割は極めて大きく、早期の復興と日本経済の立て直しを図るためにも各種支援制度の延長・拡充が不可欠である。

他方、地球環境問題におけるわが国の取り組み、日本の構造的課題である少子高齢化への対応や、安全・安心な国民生活の確保などで、住宅の果たす役割は益々大きくなっており、特に、今回の未曾有の大震災を受けて、生活の基盤である住宅の安全・安心への国民の関心はますます高まっている。

また、原発事故の影響による電力需給の逼迫だけでなく、災害に強いエネルギー・システムが求められる中で、再生可能エネルギーの大々的な普及、エネルギーの自立分散型社会の形成に向けた抜本的な改革が求められる。このため、住宅やまちづくりの分野においても、太陽光発電などエネルギーを自らつくり、効率的にエネルギーを使うシステムの構築を図るべきである。

住宅産業界においても、少子・高齢化社会という大きな時代の変化の中、国民の住環境の一層の向上や次世代に住み継がれる質の高い「長期優良住宅」の

普及・促進を通して、豊かな国づくりに貢献していきたいと考えている。

住宅は国民生活の基盤として生命や財産を守る機能を果たすとともに、まちなみや地域のコミュニティを形成する「社会的資産」である。これからの「ストック型社会・住宅の長寿命化時代」にふさわしい税制のあり方について真摯な議論を行い、国民の理解を得るべきである。社会保障や東日本大震災復興計画に必要な財源の確保のために消費税の増税などが検討されているが、住宅に係る税は多岐多重に亘って課税されており抜本的な見直しが必要である。

特に住宅の消費税については、欧米諸国の事例を見ても、多くの国において非課税やゼロ税率あるいは軽減税率、還付制度など住宅取得に対する政策的な配慮がなされており、わが国においても、その引き上げに際しては国民の理解が得られるような特段の政策的配慮が必要である。

こうした観点から、住団連は平成 24 年度住宅・土地関連税制改正・住宅予算編成に対して下記の措置を要望する。

## 平成 23 年度の当面する課題について

21 年度より実施されている住宅エコポイントは、7 月末を持って終了し、フラット 3 5 S の金利引下げについては、12 月末をもって終了する予定とされている。また、電力需給の逼迫から太陽光発電システムや家庭用燃料電池などの導入意欲が高まり、これらに対する補助金も早期に終了することが予想される。これらの諸制度は、日本経済活性化のため引き続き切れ目なく実施されることを強く要望する。

これらの諸制度の終了や開始などの運用に当っては、消費者や住宅建設の現場に混乱が生じないように適切な情報提供など円滑な対応を要望する。

### ◆優良住宅に対するフラット 3 5 S の金利引下げ幅拡大措置の延長

当制度は住宅取得者の年収の減少が続いている状況から利用者が急増しており、住宅取得者の負担軽減と将来の金利上昇リスクに対して大きく貢献している。同時に省エネ・耐震性など良質な住宅の普及促進と住宅市場の下支えに大きな効果を発揮していることから、当制度は延長すべきである。

### ◆住宅エコポイント制度の拡充・延長

住宅エコポイント制度は、住宅を取得する者やリフォームをする者にとって非常に分かり易く、住宅の省エネ性能の向上を通じて、消費電力の削減に寄与している。原発事故の影響で電力供給が逼迫する中、省エネ住宅の普及を強力に推進するために、内容の充実を図った上で住宅エコポイント制度は延長すべきである。

### ◆太陽光発電システム・家庭用燃料電池など導入支援制度の延長

電力需給の逼迫から太陽光発電システムや燃料電池などの導入意欲が非常に高まってきている。燃料電池については 7 月 7 日で既に終了し、太陽光発電についても早期の終了が予想されている。今後のエネルギー政策の上からも引き続き推進することが必要であり、延長すべきである。

## 平成 24 年度の要望項目

### [ I ] 内需の柱である住宅市場の活性化

この度の東日本大震災は、わが国に未曾有の被害をもたらし経済・雇用面においても大きな打撃となった。現在、復旧・復興に向けて鋭意取り組んでいるところであるが、日本経済がさらに落ち込まないように、これを機に新しい取り組みや舵取りが必要である。特に日本経済の内需の柱である住宅投資は、裾野が広く他産業への経済波及効果や雇用創出効果が大きいことから、税制・予算・金融面で強力に支援すべきである。

#### 【重点項目】

1. 住宅取得者の負担軽減と住宅市場の活性化
2. 長期優良住宅の普及による良質なストックの形成
3. エネルギーを自らつくり、効率的に使う住まいの推進
4. 住宅の耐震化による被害の事前防止
5. 住宅流通・リフォーム市場の活性化等
6. 中小事業者支援等

#### 1. 住宅取得者の負担軽減と住宅市場の活性化

住宅取得層の約6割は30歳代の子育て世代である。現下の厳しい経済情勢が続く中、30歳代の年収は減少傾向が続いておりローン負担は年々重くなってきている。一方、住宅の省エネ性や耐震性の向上など住宅の質に対する要望は益々高くなってきている。こうしたことから、1,400兆円の個人金融資産の半分を保有する高齢者の金融資産を住宅投資に回したり、住宅取得時・保有時の税負担軽減などの支援措置を延長・拡充して、住宅市場の活性化を図る必要がある。

(税制)

#### (1) 住宅取得等に係る贈与税の非課税限度額の拡大・延長 及び相続時精算課税の特例の延長

現下の厳しい経済状況や住宅取得者の経済的負担等を鑑みて、高齢者が保有する金融資産を子・孫の住宅建設という実需に結びつけて経済の活性化を図ることが極めて重要である。そのためには住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額を大幅に拡大した上で延長すべきである。併せて相続時精算課税の特例（贈与者の年齢制限無し）を延長すべきである。

(税制)

### **(2) 新築住宅等に係る固定資産税の減額措置の堅持・恒久化**

新築住宅の固定資産税の減額措置は昭和27年度から運用され、昭和39年度に法制化されてきたものであり、住宅取得者にとっては当措置が本則と理解されている。住宅取得層の約6割を占める30歳代の年収はここ10年大きく減少しており、減額措置の廃止縮減は実質の増税となって、子育て世代の家計を圧迫する。同時に住宅政策の柱の一つである優良ストックの形成にブレーキを掛けるとともに広くて良質なファミリー向け賃貸住宅の供給にも支障が出る恐れがある。拠って新築住宅の固定資産税の減額措置は全国的措置として堅持するとともに恒久化すべきである。

(一般住宅は当初3年間、中高層耐火住宅は当初5年間、120㎡相当部分について1/2に減額)

(税制)

### **(3) 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税率の特例の延長**

住宅取得時の負担軽減のため住宅及び宅地に対する不動産取得税の税率の特例措置を延長すべきである。

(税率：3%(本則4%))

(税制)

### **(4) 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例の延長**

住宅取得者の負担軽減のため宅地評価土地の取得に対して課される不動産取得税の課税標準の特例措置(固定資産税評価額の1/2とする。)を延長すべきである。

## **2. 長期優良住宅の普及による良質なストックの形成**

長期優良住宅の普及を通して良質な住宅ストックの形成と循環を推進しているところであるが、未だ十分なレベルに達していない。少子高齢化、環境、安心・安全等の諸課題に対応していくためには、継続して積極的に良質なストック形成を促進し、そのための支援を継続すべきである。

(税制)

### **(5) 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税)の延長**

当制度の利用者像は55歳以上の二次取得者であり、終の棲家として建築しているのが実態である。直接的な建築動機は、従前住宅の古さ・狭さや住みにく

さなどがその理由となっているが、当控除制度により長期優良住宅の建設が促進され、介護などの老後の諸問題の解決に大きく貢献するものと考えられる。

当支援措置が無くなれば、二次取得層における長期優良住宅建設への意欲が低下し、良質な住宅ストック形成の妨げになるとともに、環境面でも障害となる。

以上のことから、長期優良住宅の普及促進を支援する当制度は、引き続き延長すべきである。

(税制)

#### **(6) 認定長期優良住宅に係る軽減措置の延長**

長期優良住宅に係る登録免許税・不動産取得税・固定資産税の軽減措置については、普及促進を図るため延長すべきである。

- ①所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置（不動産価格の0.1%）
- ②不動産取得税の課税標準の特例措置（課税標準から1,300万円を控除）
- ③固定資産税の減額措置（戸建住宅は当初5年間、中高層耐火住宅は当初7年間、120㎡相当部分について1/2に減額）

### **3. エネルギーを自らつくり、効率的に使う住まいの推進**

この度の原発事故を受け、生活時におけるエネルギーの削減や災害に強い自立・分散型エネルギー供給システムの展開が急務となっており、エネルギーを自らつくり、効率的に使う住まいの普及、エネルギーコントロール関連機器などの早期普及に向けて積極的な支援が必要である。住宅エコポイントを始め各種制度は、国民の省エネに対する意識を大きく変えたが、かつて太陽光発電の補助金が打ち切られた時のような失策を教訓に継続支援することが重要である。

(税制)

#### **(7) セルフ・エネルギー型の住宅を推進するための税制上の優遇措置の創設**

再生可能エネルギーを活用するセルフ・エネルギー型の住宅(太陽光発電システム、省エネルギー構造等を有する住宅)の取得について、税制上の優遇措置を創設すべきである。

(税制)

#### **(8) 既存住宅の買取再販に係る不動産流通税の非課税措置の創設**

既存住宅を買取り、再生可能エネルギーを活用するなどの住宅性能向上を図った上で再販する場合には、不動産取得税及び登録免許税を非課税とすべきである。

(税制)

### **(9) 研究開発投資の税額控除の延長**

住宅業界に於いても地球環境問題から CO2 の削減は急務となっており、住宅単体だけでなくライフサイクル全体での省エネが必要となってきた。そのために、スマートグリッドや LCCM 住宅などの実用化に向けてますます技術開発の重要性が高まっており、これらの研究開発投資を促進する支援税制を延長する必要がある。

(予算)

### **(10) 省エネ住宅の先導的モデル事業の創設**

今後の電力不足やエネルギーの転換を進めるために、自然エネルギーの活用やエネルギーの効率的利用を促進するために、省エネ・創エネ・蓄エネ機器等を搭載した新しい住宅モデルの普及促進を図るための補助事業を創設すべきである。

(予算)

### **(11) 省エネ・創エネ機器の普及促進を支援するための補助金の創設・拡充・延長**

電力供給不足に対応して、今後の自然エネルギーの活用や省エネルギーに関する新しいシステムや機器の普及促進を図る為の支援制度を充実すべきである。支援制度の実施に当っては、申請手続きの簡素化や事業者の選定・PR など消費者目線での制度設計をすべきである。

- ①太陽光発電システムを設置する家庭に対して一定額を補助する制度(1kw 当たり 4.8 万円)は、総設置戸数を拡大した上で延長すべきである。
- ②太陽光発電による電力買取制度を、継続すべきである。
- ③家庭用燃料電池(エネファーム)の導入支援制度(上限 105 万円)は、引き続き継続すべきである。
- ④高効率給湯器(エコキュート・エコジョーズ・エコウィル・エコフィールなど)は、使い勝手が良く CO2 削減効果が高いため単体への補助金を復活すべきである。また、太陽熱利用システムについても、導入促進を図るための補助金を創設すべきである。
- ⑤リチウムイオン電池などの家庭用蓄電システム、スマートメーター、HEMS など新規エネルギー関連機器に対する補助金を創設すべきである。

#### 4. 住宅耐震化による被害の事前防止

昨年度見直された住生活基本計画では、平成32年度までに耐震化率を95%まで引き上げること为目标としているが、この度の震災被害状況等を鑑みて、人命にかかわることであり目標の前倒し等も考慮に入れ、積極的に耐震化を進めるべきである。

(予算)

##### (12) 耐震不足住宅の解消を図るための助成制度の充実

今後数10年以内に大規模な地震が予想されている中、未だ耐震性に問題のある住宅が1,000万戸以上存在している。この度の東日本大震災の被害の甚大さを鑑みれば、人命にかかわることであり大胆な政策をとりいれて早期に改善すべきである。

例えば、1981年以前の住宅の耐震診断に対する全額補助や耐震改修が難しく建て替える場合における除却費の一部補助など居住者に対して判りやすく且つ効果のある支援を講じる必要がある。

#### 5. 住宅流通・リフォーム市場の活性化等

多様な消費者ニーズに対応した住宅流通市場の拡大と安心して行えるリフォーム市場の整備・拡大に対して、積極的な支援を行うべきである。

(税制)

##### (13) 居住用財産の買換え特例及び譲渡損失の繰越控除等の延長

住宅地の平均価格は、バブル崩壊以降一時期を除き低下が続いていることや多様なニーズに応えるために不動産の流通を促進する以下の税制措置を延長すべきである。

- ①特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ②居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（3年繰越し控除）
- ③特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（ローン残債額から譲渡価格を控除した額を限度として損益通算及び3年繰越控除）

(税制)

##### (14) 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長

未だ厳しい不動産市況からして、下記の特例は延長すべきである。

- ①ディベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例（本則6ヶ月→特例1年）



②住宅用地に対する特例を受ける場合の期間要件の特例（本則 2 年→特例 3 年  
（100 戸以上のマンションは 4 年）

（予算・税制）

#### **（15）住宅セーフティネット等に資する民間賃貸住宅の供給**

住宅セーフティネット対策、既存ストック活用施策等の観点から、民間賃貸住宅について、支援を行うべきである。

（税制）

#### **（再掲）既存住宅の買取再販に係る不動産流通税の非課税措置の創設**

既存住宅を買い取り、再生可能エネルギーを活用するなどの住宅性能向上を図った上で再販する場合には、不動産取得税及び登録免許税を非課税とすべきである。

（税制）

#### **（16）リフォーム減税（投資型）の控除期間の延長と適用要件の緩和・事務手続きの簡素化など**

住宅ストックの耐震・省エネルギー・バリアフリー化は喫緊の課題であるが、進捗が遅い為既存の各種制度の使い勝手(各種制度における証明方法・適用要件などの統一、控除額と申請料等の費用とのバランスなど)を利用者目線で調査し、適用要件などを改善の上拡充すべきである。

## **6. 中小事業者支援等**

（予算）

#### **（17）中小事業者への補助事業の拡充と技術向上・技能工の育成などの支援**

良質な住宅の供給促進を図るため中小事業者への技術的支援や技能工の育成などの支援が必要である。

- ①中小事業者に対する長期優良住宅の普及促進のための補助事業の拡充
- ②長期優良住宅・省エネ住宅の普及促進のための補助事業の拡充、技術向上支援  
例：環境・ストック活用推進事業（住宅・建築物省 CO<sub>2</sub>先導事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業、長期優良住宅先導事業など）
- ③技能継承のための大工等の技能者育成
- ④リフォーム事業者の技術力向上やリフォーム市場のインフラ整備のための補助事業拡充・支援  
例：既存住宅流通・リフォーム推進事業

## **[Ⅱ]住宅に係る消費税について**

住宅は、国民生活の安定・成長を支える基盤である一方で、その税制は、不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税・都市計画税、売却時の譲渡益課税など多岐多重に亘っているほか、諸外国と比較してもその負担額が突出している状況にある。

各家計が無理のない負担で住宅を取得し、豊かな住生活を実現していくためには、国民にどの程度の税負担を求めるべきかについて総合的な議論が必要である。

こうしたことから、消費税を含む税制抜本改革に当っては、国民生活の安定・成長を支える基盤であると同時に社会的資産である住宅の性格、長期に亘り使用する一方で一時的な負担が極めて大きいといった状況にも配慮しつつ、住宅に係る総合的な税負担が増加しないよう、諸外国における非課税やゼロ税率、軽減税率、還付制度などの事例を参考にして、抜本的な見直しを含めた十分な議論と国民の理解が必要である。

## **[Ⅲ]安定した住宅税制の構築について**

我が国の住宅をめぐる状況は、欧米諸国と比較しても未だ期待水準までに到達しているとは言い難い。国民にとって真にゆとりある豊かな住生活が実現できるよう中長期的な視点で税制・金融などの支援措置を着実に実行し、住宅取得に係る負担を軽減していく必要がある。

住宅に係る租税特別措置が数年ごとに見直される制度であることから、国民の計画的な住宅取得に弊害を生じている。優良な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税や住宅投資型減税などの住宅税制全般について、中長期的に安定した制度となるよう見直しを図るべきである。

以上