

平成 27 年度 住宅関連税制・予算要望

平成 26 年 7 月 29 日

一般社団法人住宅生産団体連合会

平成 27 年度 住宅関連税制・予算要望

我が国経済は、デフレからの脱却に向けた大胆な金融政策や財政出動により再生の兆しが見え始めており、今後はアベノミクス第3の矢である規制緩和等により民間投資を誘発し、着実な成長軌道に乗ることが期待されている。こうした状況の中、社会保障費の増大に的確に対応していくため、「社会保障と税の一体改革」の一環として本年4月には消費税率の5%から8%への引上げが実施された。消費税率引上げの産業界への影響は様々であるが、住宅業界では着工数が急激に落ち込むなど極めて難しい状況に陥っており、住宅産業を支える地域の中小・零細企業にも深刻な影響が及んでいる。

今般の消費税率引上げに際しては、住宅ローン減税の拡充、すまい給付金の創設という大規模な負担軽減策が講じられたにもかかわらず、昨年10月以降は戸建注文住宅を中心に受注が大幅に落ち込んだ状況が続いており、今年3月には新設住宅着工戸数が19カ月ぶりに対前年同月比マイナスに転じた。住宅展示場来場者数が今なお回復していないことから、このような状況は今後も継続することが予想され、住宅投資の低迷が回復しつつある我が国の景気を腰折れさせてしまうことが懸念される。

平成27年10月には消費税率の10%への引上げが予定されているが、8%に引上げられた段階でさえこのような状況であることから、10%引上げに備えた十分な対策が講じられなければ、国民の住宅取得意欲がさらに減退し、国民の住生活の向上が遅延するとともに、我が国の経済や地域の産業・雇用が一層深刻な打撃を蒙ることが懸念される。

国民が安心して良質な住宅を取得できる環境を整備し、豊かな住生活を確保することは国家の基本政策である。先進諸外国が講じている住宅取得時の消費税負担の軽減措置等も参考にして、住宅に係る消費税のあり方について抜本的な見直しが検討されるべきである。

住宅取得は国民の夢であり、住宅投資は経済波及効果が大きい内需の柱であるものの、バブル崩壊以降の所得の漸減により国民の住宅取得環境は厳しさを増しており、民間の住宅投資が安定的・継続的に行われる環境を整備することが急務となっている。また、「人口急減・超高齢化」、「環境・エネルギー問題」、「国土の強靱化」等の我が国が直面する重要課題の解決のためにも、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性に優れた良質な住宅ストックの整備に向けた民間の住宅投資が重要である。

こうした観点から、住宅生産団体連合会は平成27年度住宅関連税制・予算の編成に際して、以下の重点項目を中心とした対策の実施を要望する。

【重点項目】

- I. 安定的な住宅取得環境の整備
- II. 住宅取得環境の激変に対する機動的な対応
- III. 住生活の安定確保・向上
- IV. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成
- V. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成
- VI. 既存住宅流通・リフォーム市場の形成
- VII. 中小事業者への支援

I. 安定的な住宅取得環境の整備

1. 恒久的かつ公平な負担軽減制度(軽減税率)の早期実現

住宅は国民生活の基盤であり、社会安定の基礎である。住宅取得は国民の夢であり、国民が安心して住宅を取得できる環境を整備することは国の重要課題である。住生活基本法には「政府は国民の住生活の安定確保等に関する施策を実施するために必要な措置を講じなければならない」と規定されている。

また、住宅投資は内需の柱であり、住宅建設による経済効果に加え家具、空調機器、家電等の耐久消費材関連産業への波及効果も大きく、地域の経済活性化や雇用確保の面での貢献も期待されることから、安定的かつ継続的な住宅投資が行われることが重要である。

近年、住宅取得の中核である若年勤労世帯の所得は大きく減少しており、既存の各種住宅課税に加えて消費税負担が更に増大した場合には、住宅取得環境を一層悪化させて民間住宅投資が減退し、国民の住生活の向上が遅延するとともに、経済への深刻な影響も懸念される。

消費税については、欧米先進諸国において住宅取得に対し軽減税率等の特別な配慮がなされていることなども参考として制度設計がなされるべきである。併せて、住宅の取得・保有に係る多岐多重な住宅税制の抜本的な改革も必要である。

【欧米主要国の住宅に対する住宅消費税の取り扱い】

2012年12月1日現在

国	標準税率	住宅の税率 ()内食料品	内 容	消費者負担
アメリカ (ニューヨーク州)	8.875%	非課税 (非課税)	小売売上税であり、仕入段階では非課税。住宅は最終小売段階で非課税。	負担無し
イギリス	20%	0% (0%)	仕入段階は課税、最終販売時の税率は0%。住宅販売業者は仕入段階での課税分を控除できる。	負担無し
フランス	19.6%	7%又は課税 (5.5%)	軽減税率(7%)は、所得が一定(パリの4人世帯の場合で年収6.7万ユーロ=約900万円)以下を対象とする社会住宅に適用。	19.6%又は7.0%
ドイツ	19%	非課税 (7%)	仕入段階は課税、最終販売段階は非課税。仕入段階での課税分は原価に算入され、住宅販売価格に転嫁。	仕入段階の税額を負担(5%程度)
イタリア	21%	4%、10% (4%)	一般住宅(主たる住宅)は4%、奢侈な住宅・別荘等は10%の軽減税率。	一般住宅4%
カナダ (オンタリオ州)	13%	実質5.2% (0%)	連邦税と州税を課税。還付制度により負担軽減。	還付により実質5.2%の負担

II. 住宅取得環境の激変に対する機動的な対応

今般の消費税率の引上げに当たっては、著しい駆け込み需要と反動減の発生を抑制するために「住宅ローン減税の拡充」と「すまい給付金の創設」という大規模な措置が講じられたが、指定日である昨年10月以降の受注状況は、戸建注文住宅を中心に想定を超える大幅な反動減が続き、今なお回復の兆しが見えない状況にある。新設住宅着工数も今年3月には19カ月ぶりに対前年同月比マイナスに転じて、着工の先行指標となる住宅展示場来場者数や受注の動向から、着工戸数の低迷は今後も継続するものと推測される。

このような状況を踏まえ、回復基調にある景気を腰折れさせないよう財政・税制・金融面からの即効性のある対策を機動的に実施する必要がある。

(税制)

1. 住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の拡充・延長

所得の低下により住宅取得環境が年々悪化する中、高齢者の金融資産を子育て世代の持家取得に活用する同制度については、30歳代の住宅取得者の1/3が活用しており、国民の住生活の安定確保に大きく貢献している。

また、贈与された資金は住宅建設による経済効果に加えて、入居時の家具、空調機器、家電等の購入に伴う耐久消費財関連産業への波及効果も期待され、地域経済の発展や雇用の増大にも大きく貢献していることから、住宅取得資金の贈与の非課税枠の拡充、適用期限の延長を行い住宅投資の拡大を図るべきである。

【拡充要望内容】

		現行制度	拡充要望
適用期限		平成26年限り	平成27年以降
非課税枠	一般住宅	500万円	2500万円
	一定の省エネ性・耐震性を備えた住宅	1000万円	3000万円

(予算)

2. フラット35Sの1%金利引下げ

バブル崩壊以降の長期に亘る所得の減少に加え、消費税率の引上げ等による可処分所得の減少により、住宅取得層の中核である30歳代の住宅取得能力は著しく低下し、現下の住宅投資の低迷を招いている。フラット35Sの金利引下げの効果については既にリーマンショック後に実証されており、即効性のある経済対策として、住宅投資を拡大して景気の腰折れを防止し、アベノミクスによる経済再生を着実なものにすることに大きく寄与することが期待される。

併せて、フラット35の10割融資については、一般融資との大きな金利格差が市場性を欠いているため、一般融資と同等の金利となるよう改善すべきである。

(予算)

3. すまい給付金の拡充

今般の消費税率の引上げに際し、住宅取得時の負担軽減のために住宅ローン減税の拡充とすまい給付金の創設が行われたが、これらによる負担軽減効果にはバラつきが発生している。特に建替えや長期優良住宅等に対する負担軽減効果が限定的であり、現行制度のまま消費税率が10%に引上げられた場合には、住宅投資の更なる落込みが想定される。

このため、消費税率が10%に引上げられる場合には、すまい給付金の給付対象者の拡大及び給付額の引上げを行うべきである。

Ⅲ. 住生活の安定確保・向上

住宅は国民生活の基盤であり、社会安定の基礎である。住宅取得は国民の夢であり、国民が安心して住宅を取得できる環境を整備することは国の重要課題である。住生活基本法に規定された「政府は国民の住生活の安定確保等に関する施策を実施するために必要な措置を講じなければならない」を踏まえ、財政・税制・金融上の適切な措置を講ずるべきである。

1. 住宅取得時の負担軽減措置の延長

住宅取得層の所得の減少や消費税率の引上げなどに伴い、住宅取得環境は非常に厳しくなっている。国民の持家促進を図ると同時に継続的な住宅投資による経済の発展を促すために下記の特例は引き続き延長すべきである。

(税制)

①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

【現行制度】

- ◆ 不動産取得税率：3%（本則4%）

(税制)

②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

【現行制度】

- ◆ 課税標準を固定資産税評価額の1/2とする。

(税制)

③土地の売買等に係る登録免許税の軽減措置の延長

【現行制度】

- ◆ 所有権移転登記(土地)：固定資産税評価額×1.5%（本則2%）

(税制)

④住宅用家屋に対する登録免許税の軽減措置の延長

【現行制度】

所有権保存登記(新築のみ)	固定資産税評価額×0.15%(本則0.4%)
所有権移転登記(売買・贈与)	固定資産税評価額×0.3%(本則2%)
抵当権設定登記	借入金額×0.1%(本則0.4%)

2. 土地等を買換え・譲渡及び転用した場合の特例措置の延長

都市の再構築や魅力ある街並みの形成などを推進するために買換え・譲渡や転用を行った場合の特例については、引き続き延長すべきである。

(税制)

①長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長

都市の最適・再構築を行い、魅力ある街並みの形成や事業転換を行うために、国内にある事業用土地等・建物又は構築物(10年超所有)を売却して、国内にある事業用土地(300㎡以上)等、建物又は構築物に買換えた場合には、買換え資産の課税の80%を繰り延べる制度を延長すべきである。

(税制)

②特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の延長

公共性の高い事業のために供する土地等の譲渡所得に対する1,500万円の特別控除は引き続き延長すべきである。

(税制)

③特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長

三大都市圏における良質な賃貸住宅を整備するために、特定市街化区域農地を転用して貸家住宅を新築した場合、建物及び敷地について固定資産税の減額措置の適用期限を延長すべきである。

IV. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成

安全・安心な住まいと街の整備は国民の生命と財産を守る基本である。近い将来の大規模地震の発生が確実視される中、今なお 1,000 万戸以上の住宅が耐震上の問題を抱えており、建替えやリフォーム等による早急な対応が最重要課題となっている。

また、我が国の温室効果ガス排出量の 3 分の 1 を家庭部門が占めており、環境対策上、エネルギー対策上の観点から、住まいと街の省エネルギー化の推進も喫緊の課題である。

(予算)

1. 耐震不足住宅の解消に向けた支援制度の創設

木造密集市街地などの住宅市街地における耐震性の劣る既存不適格建物の建替えに対して、大地震時の防災性向上の観点から除却費の一部を支援して耐震化を促進すべきである。

平成 32 年度までに住宅の耐震化率を 95% までに引上げることが「住生活基本計画」の目標とされており、毎年 66 万戸の解消が必要となっている。しかし、過去 5 年間(H15 年～H20 年)で改善された住宅は 100 万戸(年 20 万戸)程度に過ぎない。昭和 56 年(1981 年)以前に建設された旧耐震基準の住宅は既に 30 年以上経過していることなどから、建替え等を含めた大胆な施策の実行が必要である。

仮に、10 万戸の住宅が改修や建替えにより倒壊を免れることになれば、およそ 20 万人から 30 万人が圧死のリスクを避けられることとなる。

【要望内容】

補助対象：昭和 56 年以前に建築された住宅で、耐震診断により建替えが必要とされたもの

補助内容：除却費用の 1/2 (上限 100 万円)

(予算・税制)

2. 空き家対策に係る特例措置の創設

適切な管理が行われていない空き家は、火災の発生や倒壊等の危険を有するとともに、住宅市街地の衛生上、防犯上、景観上等の観点からも様々な問題を発生させている。これらの空き家については除却を促進し、その敷地を有効活用することにより、上記の問題を解決して地域の活性化を図ることが必要である。

このことから、空き家の除却及び敷地の有効活用を促進するための特例措置を創設すべきである。

(税制)

3. 防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長

密集市街地は、狭小な敷地に老朽木造建築物が密集し、狭隘路・行き止まり路が多いなど公共施設が不十分であることなどから、地震等の災害が発生した場合には、広範かつ甚大な被害が想定される市街地であり、防災街区整備事業等の活用により、その整備を図ることが必要である。

このことから、事業の円滑な推進を図るための特例措置を延長すべきである。

(予算)

4. 無電柱化による景観や防災に配慮したまちづくりの推進

大規模災害に備えるとともに美しい街並みを創造するため、住宅市街地における無電柱化を促進する支援制度を創設すべきである。

(予算)

5. 家庭部門における省エネルギーの強化支援

平成26年4月のエネルギー基本計画において、徹底した省エネルギー社会の実現とスマートで柔軟な消費活動の実現が示された。2020年までに標準的な新築住宅で省エネルギー基準を義務化、2030年までに新築住宅の平均でZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の実現を目指すこととされた。

依って、ZEHの早期実現に向けて、モデル事業の推進や省エネ・創エネ機器等の普及促進を図るために補助制度を充実して継続すべきである。

- ① ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及促進のための補助制度の拡充・継続
- ② 住宅のゼロエネルギー化推進事業の拡充・継続
- ③ 家庭用燃料電池(エネファーム)に対する補助制度の継続
- ④ 家庭用蓄電池に対する補助制度の継続
- ⑤ 家庭用太陽光発電買取制度の強化・継続
- ⑥ HEMS などコントロール機器への補助制度の拡充・継続
- ⑦ 各種補助金の申請手続きの簡素化

(予算)

6. 住宅の省CO₂先導的モデル事業の拡充・継続

2020年までに新築住宅の省エネルギー基準の義務化に向けて、高断熱・高气密化、高効率空調機、全熱交換器、LED照明などの技術の導入による先導的なモデル事業への補助制度を継続するとともに、普及促進のために制度の拡充を図るべきである。

V. 高齢者が安心して暮らせる住まい・街の形成

2025年には65歳以上の高齢者の割合が30%を超えると予想されていることから、住生活基本計画では、高齢者が安心して暮らせる住まいを2020年までに60万戸建設する目標を定め、その整備を推進しているところである。

今後、リフォームによる持家のバリアフリー化、中古住宅流通市場の活性化、住宅資産の有効活用などの課題も多く、高齢社会に向けた施策の充実がますます重要である。

(税制)

1. サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税制特例の延長

サービス付き高齢者向け賃貸住宅については、高齢者の居住安定推進事業の10年間の供給目標(60万戸)に対して順調に推移しており、引き続き同制度を延長して普及促進を図るべきである。

特に、高齢者向け住宅等の事業は、一般の賃貸住宅に比べ社会的に意義ある事業として税制上のインセンティブが必要である。

【現行制度】

不動産取得税	家屋：戸当たり1,200万円控除 土地：家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格を減額	床面積要件：30㎡以上/戸 (共用部分を含む)
固定資産税	5年間にわたり2/3を軽減	床面積要件：30㎡以上/戸 (共用部分を含む)

VI. 良質な中古住宅流通・リフォーム市場の形成

2020年までに、中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円まで倍増させ、消費者が安心してリフォーム行える市場の環境整備や中古住宅を安心して購入できる制度、住宅資産の有効活用などを行うこととしている。今後のストック型社会に向けて、多様で継続的な取り組みが必要である。

(税制)

1. 既存住宅の買取り再販に係る不動産取得税の非課税措置の創設

住宅取得者の多様な住まい方に応えるためには、事業者の取り組みを活発化させ、良質な中古住宅の流通を促進する制度を創設すべきである。

* 事業者の仕入れ時の不動産取得税を非課税とすることにより、消費者への負担軽減を図り良質な中古住宅流通を促進する。

(予算)

2. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進のための補助制度の継続

消費者が安心して購入できる良質な中古住宅の市場を形成するために、長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進のための補助制度を継続すべきである。

多様な消費者ニーズに応えるとともに、環境問題・少子高齢化などの市場の変化に対応した中古住宅流通とリフォーム市場の拡大は今後の大きな課題である。

(税制・予算)

3. リフォーム市場の活性化に向けての支援

我が国の住宅市場における中古住宅流通やリフォーム投資のシェアは欧米諸外国と比較して著しく小さく、これらを拡大・活性化して国民の住生活の向上を図るとともに、経済の活性化に資することは重要な政策課題であることから、財政・税制面での促進策を講ずるべきである。

①住宅ストック活用・リフォーム市場の活性化を図るための技術力の向上や市場インフラ整備のための担い手支援事業の継続

②市場の拡大を図るため、消費者のニーズに細かく対応して、改修要件などの見直しを行うべきである。

(例) 省エネリフォーム改修条件：全居室の全窓改修⇒主たる居室の窓の改修

③住宅リフォーム減税制度の各種基準要件や申請手続きについては、高齢者が多いことや多様な工事と制度の組み合わせになることなど、市場の特性を考慮して簡素化を図るべきである。

VII. 中小事業者への支援

良質な住宅の供給促進や既存住宅の市場の活性化を図るために、中小事業者の技術力向上や技能工の育成などの支援を継続し、地域の発展や環境技術の向上を図ることが重要である。

(予算)

1. 長期優良住宅や省エネ住宅の普及促進のための補助事業の拡充・継続

長期優良住宅や省エネ住宅の普及に向けた中小零細事業者の取組みが遅れており、これら住宅の普及促進を図るために中小零細事業者向けのモデル事業等を継続・推進すべきである。

(予算)

2. 長期優良住宅普及のための業務支援の推進

長期優良住宅の普及促進するためには、技術上の問題や申請手続き等など業務をサポートするための体制作りなどを支援する必要がある。

(予算)

3. 新築住宅の省エネルギー基準適合義務化に向けた体制整備のための支援

2020年の省エネルギー基準適合義務化に向けて、標準仕様書の整備、中小零細事業者等の技術力向上のための研修などの体制整備の取組みに対して支援をする必要がある。

(予算)

4. 技能者及び後継者育成のための補助事業の創設

住宅建築やリフォームに不可欠な建築技能者の高齢化が進行していることから、今後の住宅の整備や維持が円滑に実施できるよう、技能者や後継者の育成・技術力向上について支援を実施すべきである。

以上