

平成28年度
住宅土地関連税制改正・住宅関連予算要望

平成27年8月19日

一般社団法人住宅生産団体連合会

はじめに

我が国経済は、アベノミクスによるデフレからの脱却に向けた大胆な金融政策や財政出動、規制緩和などにより、株価の上昇、賃金水準の向上、雇用の拡大など明るさを取り戻しつつある。しかし、地方経済や中小事業者にまで経済政策の効果が十分に行き渡ったとはいえ、今後経済の好循環が隔々まで拡大されることが期待されている。

一方、財政再建のための社会保障と税の一体改革では、平成26年4月より消費税率が8%に引き上げられた。

住宅市場においては、駆け込みやその反動減が生じないよう大胆な負担軽減措置が実施されたが、平成26年度の住宅着工は5年ぶりのマイナスとなり、対前年度比でも10%を超える10.7万戸の大幅な減少となって我が国経済に大きな影響を与えた。

そこで、政府は消費税率の引上げを1年半延期するとともに、「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」を実施し、住宅市場活性化に係るものとして「省エネ住宅ポイント制度の創設」「フラット35Sの金利引き下げ幅の拡大」「エネファームや定置用リチウムイオン電池の導入支援」などの対策が盛り込まれた。さらに平成27年度の税制改正では「住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の拡充」などの対策が決定された。

今般消費税率の10%への引上げが平成29年4月1日に予定されているが、請負契約に於いては平成28年10月1日が指定日となっており、これ以降の契約から消費税率が10%に引き上げられることになっている。

今後、住宅市場の動向に注視しつつ、経済の好循環拡大に向けて民間による住宅建設やリフォーム等の住宅投資が安定的に行われるよう税制や予算などを通じた市場の環境整備が必要である。

また、我が国が直面する「少子高齢化」、「環境・エネルギー」、「安全・安心への備え」、「地方経済活性化」などの国家的な課題や「ストック型社会への対応」、「都市・街のコンパクト化」「空き家の増加」などの住宅・都市政策上の課題など、住宅を取り巻く社会・経済環境は大きく変化している。

これらの諸課題の解決には、住宅は密接に関わっていると同時に、国民が人生の大半を過ごし、子供を育み暮らしを築く大切な生活基盤となっている。先の消費税引き上げによる影響は、若い世代の住宅建設意欲を削ぎ、地方・地域の事業者に多大な影響を与えた。このようなことから消費税率の引上げや税制の変更などに左右されずに、いつでも安心して住宅を取得できる環境を整備することが極めて重要である。

こうした観点から、住宅生産団体連合会では平成28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. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成
- III. 既存住宅流通・建替え・リフォーム市場の形成
- IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成
- V. 中小事業者への支援

I. 安定的な住宅取得環境の整備

(税制)

1. 住宅消費税に対する恒久的な負担軽減措置として軽減税率の早期導入

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最重要課題である。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波及効果は非常に大きく、地域の経済や雇用にも直結していることから、安定的かつ継続的な住宅投資が行われることが国の経済にとっても極めて重要である。

消費税を導入している欧米先進国では、住宅の特性を踏まえ、食料品等と並び住宅に対する軽減措置を講ずることは一般的であり、我が国においても恒久的な負担軽減措置として税率10%引上げ時に軽減税率を導入すべきである。

【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

(税制)

2. 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置の延長

住宅は、国民が人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、無理なく安心して住宅が取得できる環境を整備することが重要である。

住宅の一次取得者の中心である30歳代の年収は近年一貫して低下していることに加え、消費税が8%に引き上げられた上に平成29年4月には10%に引き上げられることが決定していることから、国民の住宅取得能力は更に低下をすることが懸念される。

本制度は昭和27年より運用が開始され、約60年の永きにわたって措置されてきたものであり、住宅取得者にとっては当然の措置と理解されている。本制度が廃止された場合には、その金銭的インパクトが大きいこと住宅取得意欲の更なる低下現象を招く。

住団連が実施した住宅展示場アンケート結果では、仮に本制度が廃止された場合には、「予算を減らす」、「先送り・あきらめる」の回答が80%、本制度の「恒久化」や「継続」を望む声が95%となっている。

このような状況から、住宅取得者の初期費用の負担軽減が重要であり、本制度は延長すべきである。

(現行制度)

	減額措置	対象面積
固定資産税	3年間1/2(中高層5年間)	120㎡まで

II. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成

エネルギー・環境問題や大災害への備え等の対策に対して、良質な新築住宅の普及促進、既存ストックの改修・更新などが重要な課題となっている。

今後、欧米のようなストック型社会の構築を目指すためには、住宅の耐震化や省エネ化など安全・安心で、環境に優しい住まい・街の形成を促進していくべきである。

(税制・予算)

1. 良質な住宅ストック整備に向けた長期優良住宅の整備促進への支援の拡充

良いものを作って、適切に管理して、長く大切に使うストック型社会の構築に向けて、長期優良住宅等の良質な住宅ストックの整備を促進する必要がある。

しかしながら、現状は新設住宅に占める長期優良住宅のシェアは僅か1割強で推移しており、ストック全体に占める割合も1%未満に過ぎない状態である。

今後、住宅ストック全体の質を高めるために、長期優良住宅の新設・建替え等を促進するための支援策を更に充実すべきである。

(1) 長期優良住宅に係る特例措置の拡充・延長

① 固定資産税の減額措置の拡充	5年間1/2(中高層7年間)⇒10年間1/2
② 不動産取得税の課税標準の特例延長	課税標準から1,300万円控除
③ 登録免許税の税率の軽減措置延長	・保存登記：税率0.1%(一般住宅0.15%) ・所有権移転登記：税率0.1%(一戸建て0.2%) (一般住宅0.3%)

(2) 長期優良住宅の整備に対する支援制度の創設

良質なストック型社会の早期実現に向け、長期優良住宅の整備を促進するために長期優良住宅に対する支援制度を創設すべきである。

(3) 長期優良住宅化等リフォーム推進事業の支援制度の継続

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重要な課題である。

ストック型社会の構築に向けて、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を強力に推進する事業への補助制度を継続すべきである。

また、今後ますます増大する社会保障費の削減に向けて、予防介護や子育て支援の観点から二世帯化リフォームなどの普及促進を支援する制度を新たに検討すべきである。

(税制)

2. 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき低炭素建築物新築等計画の認定制度が平成24年12月より運用が開始されたが、平成27年3月末時点での認定実績は8,100件となっている。

CO₂の削減は、地球環境の観点から人類共通の目標であり、住宅の低炭素化の促進を図る支援税制は延長すべきである。

(現行制度)

登録免許税の税率の軽減	・所有権保存登記：0.1% (一般住宅0.15%) ・所有権移転登記：0.1% (一般住宅0.3%)
-------------	---

(予算)

3. 家庭部門における省エネルギー強化のための支援の拡充・継続

平成26年4月のエネルギー基本計画において、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ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の実現を目指すとした。

消費者のコスト負担増には十分配慮し、家庭部門でのエネルギー消費を抑制するためには、住宅のゼロ・エネルギー化の推進や省エネ・創エネ機器の普及促進を図ることが重要である。

また、大半を占める既存住宅の断熱性能は、無断熱の住宅など性能的に劣るものが多数存在しており、ZEH化を進めるに当たり要件緩和や補助金を拡充した上で引き続き継続すべきである。

【要望事項】

- ① ZEHの普及促進のための補助制度の拡充・継続及び要件緩和
- 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 定置用リチウム蓄電池に対する補助制度の拡充・継続
- ⑤ 家庭用太陽光発電の買取制度の継続
- ⑥ 高性能建材促進事業の継続

(予算)

4. 耐震性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、今後7年間で650万戸（毎年93万戸）の解消が必要となっている。しかし、過去5年間（平成20年～25年）で改善された住宅は130万戸（建替約105万戸、改修約25万戸）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、建替え更新等を含めた大胆な施策の実行が必要である。

【要望事項】

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)

5. 住宅・建築物安全ストック形成(耐震改修促進)事業の継続

平成25年度より実施されている耐震改修促進事業が27年度末に終了することになっているが、特に災害時の救援等緊急性の高い緊急輸送道路沿道や避難路沿道の住宅の建替えや除却に対する当支援制度は延長して耐震改修を促進すべきである。

(予算)

6. 景観や防災に配慮した街づくりのための無電柱化に対する支援制度の創設

大規模災害に備えるとともに美しい街並みを形成するために、一定規模以上の新規分譲地や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。

今後、ITなどを活用した環境・エネルギーに配慮し、子供や高齢者に優しいスマート・ウェルネス・シティの実現や海外からの観光客を増やすためには、無電柱化による安全・安心対策や景観向上による魅力アップなどが重要である。

Ⅲ. 既存住宅流通、建替え・リフォーム市場の形成

政府では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・建替えなどが行える環境整備や中古住宅を安心して購入できる市場整備、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の実現に向けての多様な市場環境整備への取り組みが重要である。

(税制)

1. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

労働市場の多様化や高齢社会の進展に伴う居住環境の変化から、子育て支援や介護のための同居・近居など、居住用財産を買換えるケースが今後も増加するものと思われる。

このように生活上の理由やライフスタイルに合わせた住み替えに対して、支障とならないよう本特例措置は延長すべきである。

(現行制度)

① 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

個人が所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、買換えた場合に譲渡益が発生した時は課税を繰り延べる。(譲渡価格1億円以下が対象)

<p>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</p> <p>個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、買換えた場合に譲渡損失が発生した時、他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰り越し控除ができる。</p>
<p>③ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除</p> <p>個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、譲渡損失が発生した時は、譲渡した資産に係る住宅ローン残高から譲渡価格を控除した額を限度に他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰り越し控除ができる。</p>

(税制)

2. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅事業者が一旦買取り、一定基準以上の性能を確保するリフォームを行った上で再販する中古住宅は、消費者が安心して購入できる制度であり、今後の中古住宅市場の活性化を支援する措置としての効果が大きいことを考慮し延長すべきである。

(現行制度)

登録免許税の軽減措置	
所有権移転登記	0.1% (本則 2%、一般住宅特例 0.3%)

(税制)

3. 改修された住宅に係る固定資産税の軽減措置の拡充・延長

既存ストックにおいては、耐震性を満たしていない住宅や無断熱住宅、バリアフリー化されていない住宅が未だ多数存在しており、これらの解消を図るための特例措置を延長すべきである。

また、バリアフリー・省エネ改修工事の対象に、それぞれ平成19年以降の新設住宅と平成20年以降の新設住宅を追加すべきである。

(現行制度)

改修工事名	固定資産税の減額割合	減額期間
耐震改修工事	1 / 2	1年間
省エネ改修工事	1 / 3	1年間
バリアフリー改修工事	1 / 3	1年間

(税制)

4. 一定の住宅用地に係る不動産取得税の軽減措置(新築期限の特例)の延長

住宅用地の取得から造成や建築に要する期間は、職人不足等の影響を十分考慮して、住宅用地に対する不動産取得税の軽減措置を受ける場合の期間要件に係る特例を延長すべきである。

(現行制度)

本 則	特 例
2年	3年(100戸以上の共同住宅等は4年)

(税制)

5. 宅地建物取引業者が取得する新築住宅に係る不動産取得税の軽減措置(取得日に係る特例)の延長

消費税率引上げ後の住宅市場は総じて厳しい状況にあることを考慮し、不動産取得税に係る新築住宅のみなし取得時期の特例については延長すべきである。

(現行制度)

本 則	特 例
6ヶ月	1年

(税制)

6. 空家住宅の利活用等促進のための税制特例の創設

人口減少や高齢化の進展に伴い、多くの空き家が未活用の状態で放置されている現状がある。一方、子育て世帯の多くは賃貸住宅に居住しており、その床面積は誘導居住水準以下が多くミスマッチが生じている。

そこで、活用できる空き家は改修して賃貸用に転用、耐用年数が過ぎた空家は更新するなどして利活用を図るべきである。

このため、空家になっている住宅の改修や除却・用途転用などを行うことを支援する税制措置の創設を検討すべきである。

(税制)

7. マンション建替え事業に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長

耐震基準を満たしていない老朽化マンションは多数存在し、安全上の問題や社会的ニー

ズにも合わなくなっていることなどから、建て替え等を促進するための特例措置は延長すべきである。

(現行制度)

- | | |
|---|--|
| ① | マンション建替え事業に係る登記の非課税の特例 |
| ② | マンション敷地売却事業に係る登記の非課税の特例 |
| ③ | マンション建替え事業に係る要除却認定マンション及びその敷地の取得の非課税の特例 |
| ④ | マンション敷地売却事業に係る要除却認定マンション及びその敷地の取得の非課税の特例 |

(予算)

8. 長期優良住宅化等リフォーム推進事業の支援制度の継続(再掲)

IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成

2025年には65歳以上の高齢者が人口に占める割合が30%を超えると予想されている。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平成32年度までに60万戸建設する目標を定めて、その整備を推進しているところである。

今後の高齢社会に向けた課題解決のために、街や住宅のバリアフリー化、高齢者の住宅資産の有効活用、住み替え支援などの施策の推進が必要である。

(税制)

1. サービス付き高齢者向け住宅に係る所得税・法人税の軽減措置の延長

サービス付き高齢者向け賃貸住宅は、高齢者が安心して健康に老後を暮らせる住宅として平成26年度末で18万戸弱が認定されている。

今後、平成32年度までの供給目標(60万戸)に向けて、高齢者生活支援施設などとの連携を深めるとともに、高齢者が安心して暮らせる住まいとしてより一層の普及を図るためには、償却期間の短縮により施設の更新が行われ、入居者の居住環境向上が図れるよう本制度は延長すべきである。

(現行制度)

所得税・法人税	住戸の戸数	各独立部分の床面積
割増償却率1.4%(耐用年数35年以上は2.0%)	10戸以上	25㎡以上

(予算)

2. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

今後ますます高齢者人口が増加する一方、高齢者を支える生産年齢人口の減少が続いていることから、高齢者が自立して生活できる良質な住宅や生活支援施設などが併設されたサービス付き高齢者向け住宅が適切に配置されることが必要である。

民間投資による当事業は、社会的意義がある事業としての役割が高いものの、一般の賃貸住宅経営と比較して採算性が低いのが実情である。今後、高齢者が安心、健康、快適に自己実現して暮らせる生活支援サービス等の充実や地域コミュニティとの連携を図りながら、いきいきとした生活や活動ができる環境を整えることが必要であり、当整備事業への支援を継続すべきである。

V. 中小事業者への支援

住宅への社会的ニーズが多様化する中、住宅の省エネ義務化や長期優良住宅の普及促進によるストック型社会の構築、健全なリフォーム市場の整備などの課題に対して、その多くの現場に直接従事する中小事業者の技術力の向上や入職者が減少し高齢化が進む技能工の育成などへの支援策を早急かつ本格的に打ち出す必要がある。

(予算)

1. 地域型住宅グリーン化事業に対する支援制度の継続

認定長期優良住宅や認定低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅の普及に向けて、良質な木造住宅の生産体制を強化して、地域における木造住宅事業者の育成を支援する当事業を継続すべきである。

(予算)

2. 建築技能者及び後継者育成のための支援制度の創設

長期優良住宅、低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅、長期優良住宅化リフォームの普及促進が課題となっている一方で、建築技能者は急速に高齢化が進行しているため若い建築技能者や後継者の育成が急務となっている。

地域経済や住宅産業の将来の担い手である建築技能者の育成を支援するための制度を講ずるべきである。

【具体的要望事項】

- ① 登録基幹技能者育成に対する支援制度の創設
 - ・登録基幹技能者講習会の受講に際し、助成を受けられない一人親方等に対する助成
- ② 高校の建築学科卒業生が積極的に中小工務店で働けるような雇用補助金制度の創設
- ③ 大工職を契約社員化した場合の雇用の安定化に向けた助成制度の創設
- ④ 大工職の技能評価に基づく地位向上と職の安定化を目指した全国ネットワークの立上げに対する助成制度の創設

(予算)

3. 住宅の省エネ義務化に向けた中小事業者への支援制度の創設

2020年より実施される住宅の省エネ性能の義務化に対して、着実な実行が図られるように中小事業者の技術力向上などへの支援を実施すべきである。

以上