

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

一般社団法人 住宅生産団体連合会（住団連）について

【業 務 内 容】

- 住宅生産供給に関する団体間の調整等
- 住宅生産供給に関する提言・要望等
- 住宅生産供給に関する調査及び研究
- 住宅生産供給に関する国際交流

【構成団体】

(一社)プレハブ建築協会

(一社)全国中小建築工事業団体連合会

(一財)住宅生産振興財団

(一社)リビングアメニティ協会

(一社)輸入住宅産業協会

(一社)全国住宅産業協会

(一社)日本ツーバイフォー建築協会

(一社)日本木造住宅産業協会

(一社)新都市ハウジング協会

目 次

I. 安定的な住宅取得環境の整備	
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……………	3
2. 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置の延長……………	5
II. 安全・安心、環境に優しい住まいの・街の形成	
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充実……………	6
2. 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長……………	7
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……………	8
4. 耐震性不足住宅の解消に向けた支援制度の創設……………	9
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……………	9
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……………	9
III. 既存住宅流通、建替え・リフォーム市場の形成	
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……………	10
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……………	11
3. 改修された住宅に係る固定資産税の軽減措置の延長……………	11
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……………	12
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……………	12
6. 空家住宅の利活用等促進のための税制特例の創設……………	13
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……………	13
8. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の支援制度の継続……………	14
IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成	
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……………	15
2. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続……………	15
V. 中小事業者への支援	
1. 地域型住宅グリーン化事業に対する支援制度の継続……………	16
2. 建築技能者及び後継者育成のための支援制度の創設……………	16
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……………	16

< I . 安定的な住宅取得環境の整備 >

(消費税)

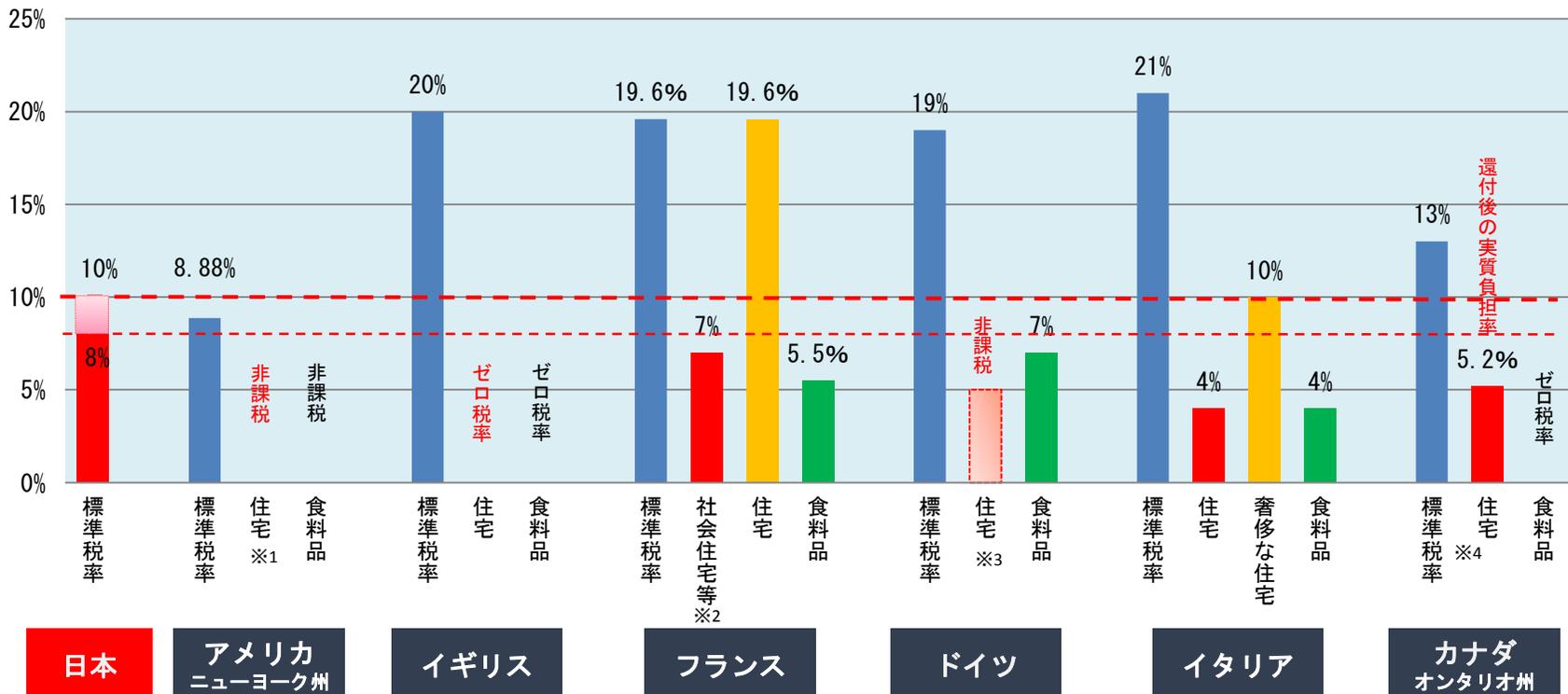
1. 住宅消費税に対する恒久的な負担軽減措置として軽減税率の早期導入

- 住宅は国民生活の基盤であり、住宅取得は国民の夢であり、住宅投資は内需の柱である。
- 民間の住宅投資を誘導し、国民の住生活の安定の確保と向上の促進を図ることは国の基本政策である。
- 住宅取得の中核である若年勤労世帯の住宅取得能力が年々低下する中、国民の夢である住宅を安心して計画的に取得できる環境を整備すべきである。
- 消費税を導入している欧米先進諸国では、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標準的であり、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。

■ 欧米先進国の消費税制度の概要

➤ 消費税制度を導入している欧米先進国では、住宅取得に対して軽減税率、ゼロ税率、非課税、税額還付など様々な軽減策を講じており、住宅に対する消費税の軽減措置は一般的である。

◆ 欧米先進国の消費税



※1アメリカでは50州中46州が売上税を採用し、いずれも住宅は非課税。
 ※2フランスの社会住宅等の年収制限は、パリの4人世帯の場合で6.7万ユーロ(年収約900万円)
 ※3ドイツでは原材料の消費税額5%程度が販売原価に算入される。
 ※4カナダでは他の州でも還付制度がある。
 ※5各国とも一部の食料品(レストランでの食事等)に対しては標準税率等の高い税率を課している。

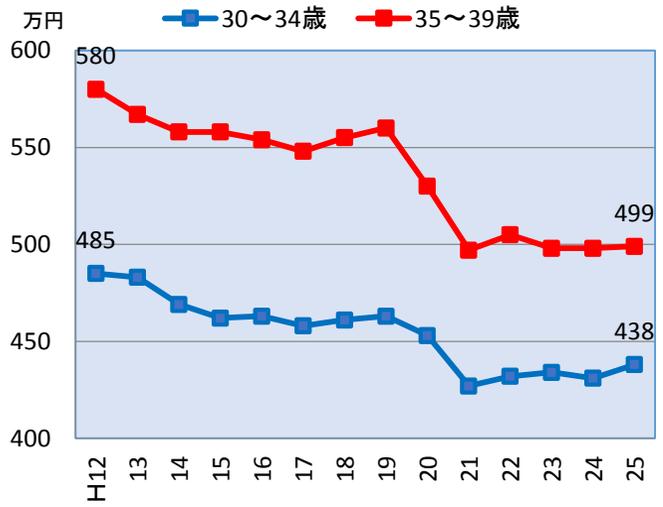
2012年12月1日現在・住団連調査

2. 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置の延長

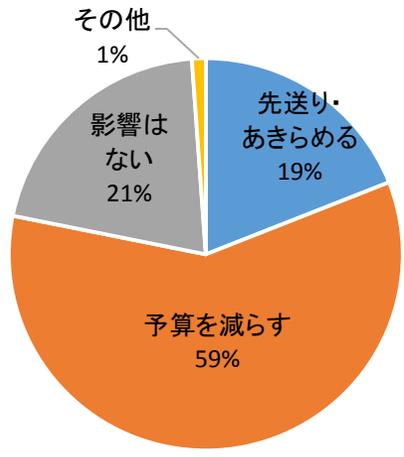
- 本制度は昭和27年より運用が開始され、約60年の永きにわたって措置されてきたもの。
- 住宅の一次取得者の中心である30歳代の年収は近年一貫して低下しており、消費税率が8%引き上げられたことなどによる可処分所得の減少と相俟って、住宅取得能力は低下している。
- 仮に、本制度が廃止された上に、消費税が増税されればますます住宅取得が困難となる。
- 住宅展示場アンケート結果では、仮に本制度が廃止された場合には、「予算を減らす」、「先送り・あきらめる」の回答が80%、本制度の「恒久化」、「継続」を望む声が95%となっている。

	固定資産税の減額措置	対象面積
一般の新築住宅	3年間2分の1(中高層5年間2分の1)	120㎡までの部分 (対象住宅:居住部分の床面積50㎡(共同賃貸住宅40㎡)以上280㎡以内)

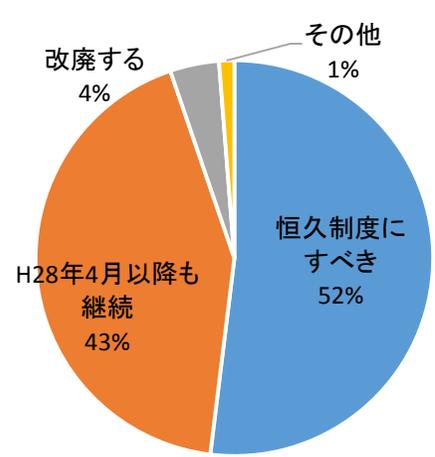
30歳代の年収は大きく減少



先送り・あきらめる、予算を減らすが8割



継続、恒久制度にすべきが9割



* 国税庁「民間給与実態統計調査」より

* 平成27年住団連展示場調査

< II. 安全・安心、環境に優しい住まい・街の形成 >

(予算・税制)

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充実

- 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。
- 「長期優良住宅の認定制度」が平成21年6月より実施されたが、未だ住宅着工戸数の1割強に留まっており、ストックに占める割合も1%弱である。
- 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・建替えを促進するための支援策を充実すべきである。

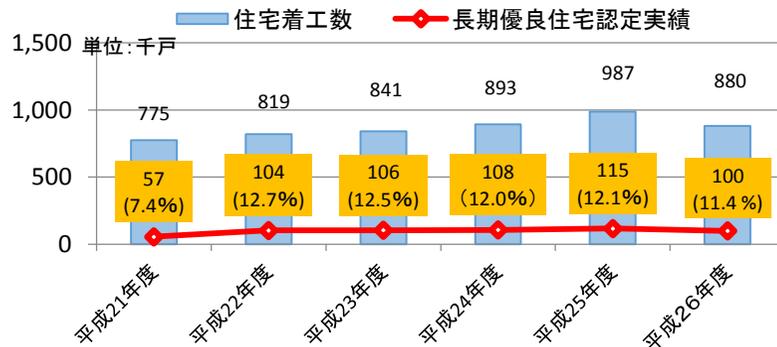
(1) 長期優良住宅に係る特例措置の拡充・延長

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	課税標準から1,300万円を控除(一般住宅1,200万円)
③登録免許税の税率の軽減措置	保存登記:税率0.1%(一般住宅0.15%)
	所有権移転登記:税率0.2%(一般住宅0.3%)

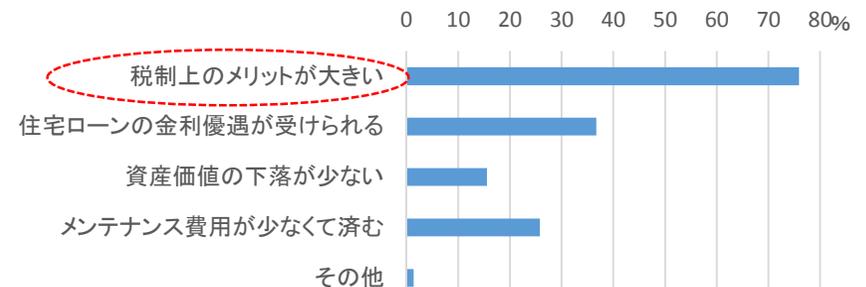
(2) 長期優良住宅の整備に対する支援制度の創設

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。

◆ 長期優良住宅の認定は、未だ1割強



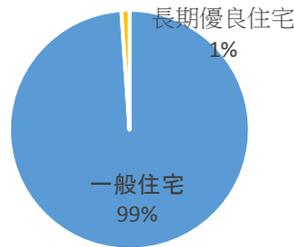
◆ 選択理由の第1位は「税制上のメリット」



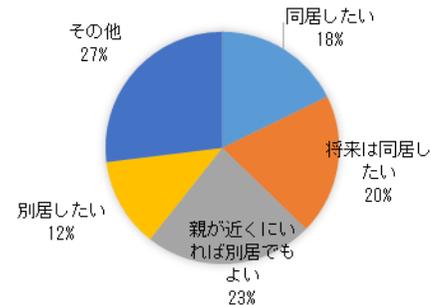
(3) 長期優良住宅化等リフォーム推進事業の支援制度の継続

- 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市場を形成するためには、長期優良住宅化リフォームを推進する事業への補助制度は引き続き継続すべきである。
- 今後ますます増加する社会保障費の削減にむけて、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。

既存住宅に対する長期優良住宅の占める割合



【親(配偶者の親も含む)との住まい方】



(税制)

*高齢期に向けた「備え」に関する意識調査 内閣府 平成26年

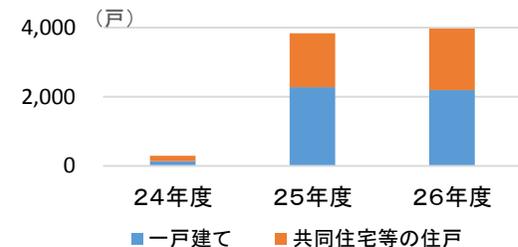
2. 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長

- 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく「低炭素建築物新築等の計画の認定制度」が平成24年12月より運用され、地球環境の観点からCO₂の削減は急務であり、本制度は延長すべきである。

登録免許税の税率の軽減措置

保存登記: 税率0.1%(一般住宅0.15%)
所有権移転登記: 0.1%(一般住宅0.3%)

低炭素住宅の認定実績



(予算)

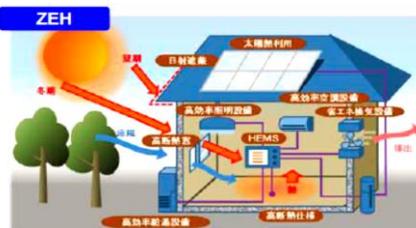
3. 家庭部門における省エネルギー強化のための支援の拡充・継続

- ▶ 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の義務化、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。
- ▶ 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。

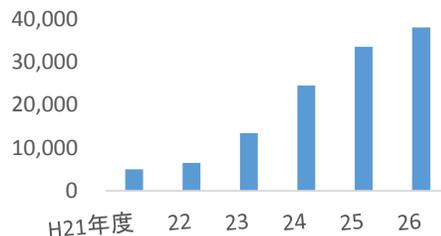
【要望内容】

- ①ZEH(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

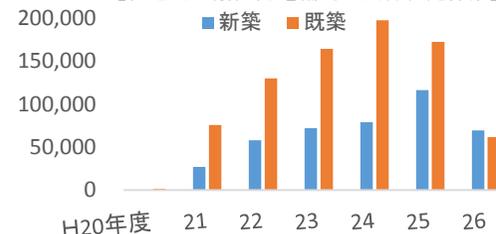
【ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスのイメージ図】



【エネファームメーカー販売台数】



【住宅用太陽光発電補助金交付決定件数】



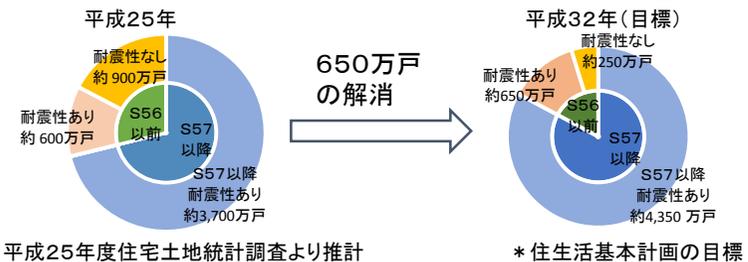
(予算)

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で耐震性に劣る既存住宅の建替えに対して、大地震時等の防災性の向上を図るために除却費の一部を支援して耐震化を進めるべきである。
- 平成32年度までの耐震化率95%を達成するためには、今後7年間で650万戸の耐震不足住宅の解消(毎年90万戸以上)が必要であり、生命の安全確保の観点からも建替え・改修の促進を図る必要がある。

【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)

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平成27年度に終了することになっているが、災害時の救援等緊急性の高い緊急輸送道路沿道・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ための支援制度を創設すべきである。
- 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・シティや世界に誇れる街並みの実現には、無電柱化による安全・安心対策や景観の向上が必要である。

<Ⅲ. 既存住宅流通、建替え・リフォーム市場の形成>

(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、居住用資産を買換えるケースが今後も増加するものと思われる。
- ▶ 循環型社会を実現するためには、ライフステージに合わせた住み替えを支援することが重要である。

【譲渡益が発生した場合】

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。
(譲渡した居住用財産の譲渡価格が1億円以下が対象)

【譲渡損が生じた場合】

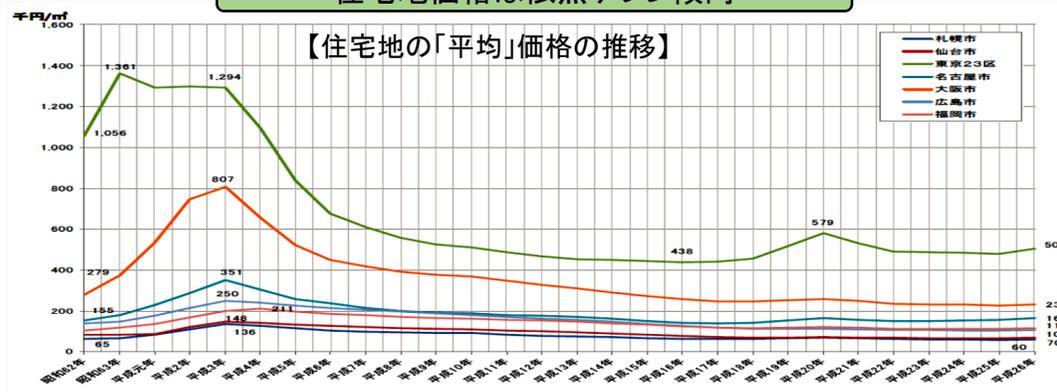
② 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

- ・ 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とき、他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除が出来る。

③ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

- ・ 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年間の繰越控除が出来る。

住宅地価格は依然デフレ傾向



平成26年地価公示資料より

2. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の延長

➤ 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。

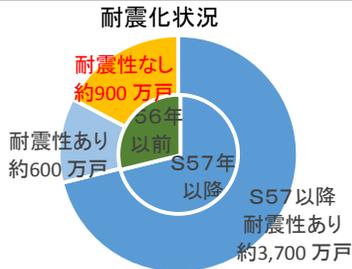
登録免許税の軽減措置	
所有権移転登記	0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)

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

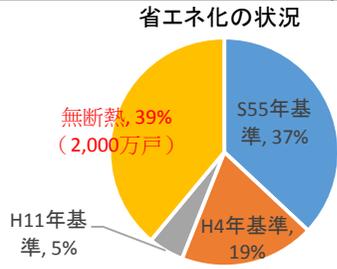
➤ 既存ストックにおいては、耐震性を満たしていない住宅や無断熱住宅、バリアフリー化されていない住宅が未だ多数存在しており、これらの解消を図るために支援措置を延長すべきである。

➤ 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。

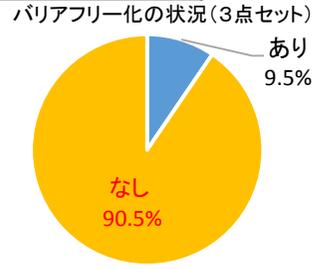
改修工事名	固定資産税の減額割合	減額期間
耐震改修工事	1/2	1年間
省エネ改修工事	1/3	1年間
バリアフリー改修工事	1/3	1年間



* 平成25年住宅土地統計調査より推計



* 平成20年住宅土地統計調査(世帯数:4997万世帯)



* 3点セット①手摺2カ所以上②段差のない屋内③廊下幅が車椅子通行可

(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、現下の職人不足などの影響等を十分考慮して、住宅用土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措置を延長すべきである。

本則	特 例
2年	3年(100戸以上の共同住宅等は4年)

(税制)

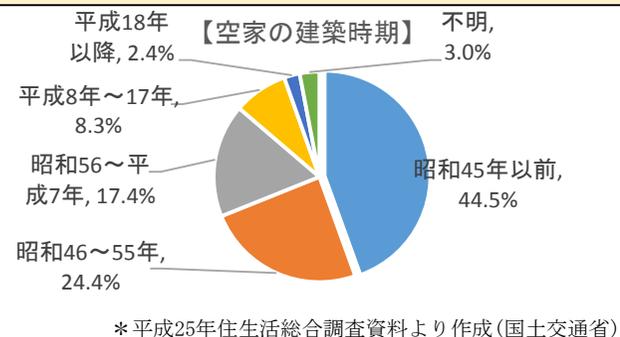
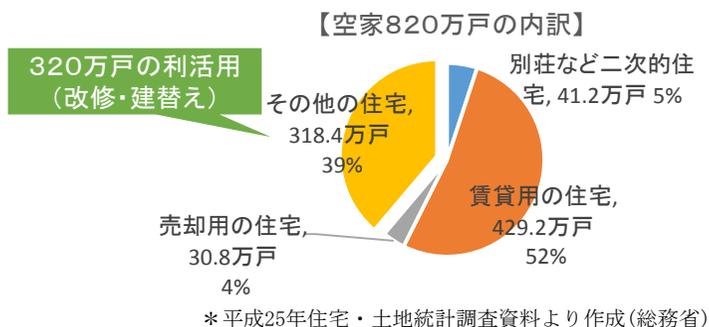
5. 宅地建物取引業者が取得する新築住宅に係る不動産取得税の軽減措置(取得日に係る特例)の延長

- 消費税率引上げ後の住宅市場は一部を除き厳しい状況にあることを考慮し、新築住宅のみなし取得時期の特例措置は延長すべきである。

本則	特例
6ヶ月	1年

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。
- 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面積水準以下が多くミスマッチが生じている。
- 活用できる空家は改修した上で賃貸などに転用し、耐用年数が過ぎた空家は更新するなどの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を改修したり、除却や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。



7. マンションの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が多数存在し、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。

【現行特例】

- 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)

- 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課題である。
- スtock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市場を形成するためには、長期優良住宅化リフォームを推進する事業への補助制度は引き続き継続すべきである。
- 今後ますます増加する社会保障費の削減にむけて、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。

<Ⅳ. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成>

(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

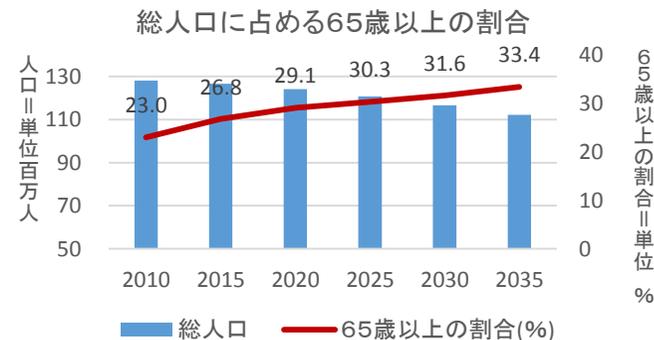
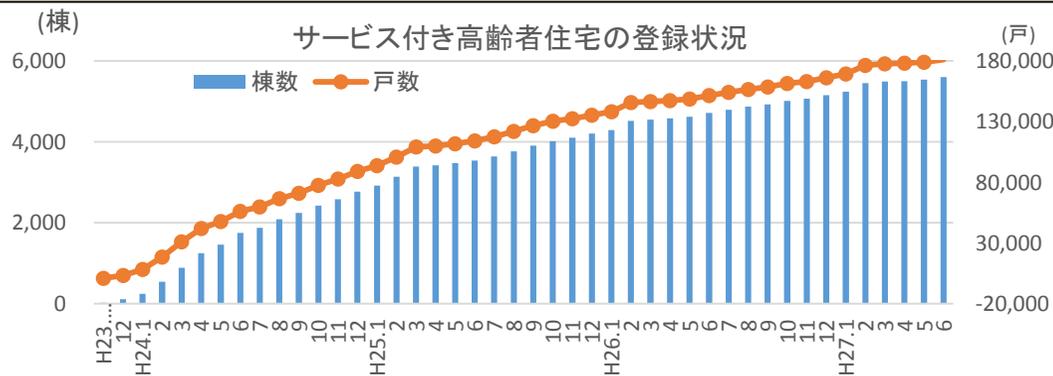
- 高齢者が安心して健康に暮らせるサービス付き高齢者向け賃貸住宅は、平成32年度までに60万戸の供給目標が定められており、平成26年度末までに18万戸弱が認定された。
- 今後は、高齢者支援施設などとの連携を深めるとともに、高齢者がより安心して暮らせる住まいへの投資を一層促進するためには本制度を延長すべきである。

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14%(耐用年数35年以上は20%)	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

- 民間投資による当事業は、社会的意義の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。
- 高齢者が安心して健康、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整備などが必要であり、支援を継続すべきである。



< V. 中小事業者への支援 >

(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

- 地球環境・エネルギー問題等から循環型社会に向けて、認定長期優良住宅や認定低炭素住宅、ゼロ・エネルギー化住宅の普及促進が重要である。
- 良質な木造住宅の生産体制を強化して、地域における中小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・エネルギー住宅や長期優良化リフォームの普及促進が課題となっているが、一方で建築技能者は急速に高齢化が進行しており、若い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
- ②高校の建築学科卒業生が安定して中小工務店で働けるような雇用助成制度の創設
- ③大工職を契約社員化した場合の雇用安定化に向けた助成制度の創設
- ④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向けて、中小事業者の技術力向上等への支援を実施して着実な実行が図られるようにすべきである。