

# 平成29年度 住宅・土地関連 予算・税制改正要望

平成28年11月

一般社団法人 住宅生産団体連合会

# (一社)住宅生産団体連合会(住団連)について

住宅生産に係る9つの団体で構成された社団法人として平成4年6月に設立。①住宅生産供給に関する政策提言・要望、②住宅生産供給に関する調査・研究、③住宅生産供給に関する国際交流等の事業活動を実施。

## 会員団体

(一社)プレハブ建築協会  
(一社)日本ツーバイフォー建築協会  
(一社)リビングアメニティ協会

(一社)全国住宅産業協会  
(一財)住宅生産振興財団  
(一社)新都市ハウジング協会

(一社)全国中小建築工事業団体連合会  
(一社)日本木造住宅産業協会  
(一社)輸入住宅産業協会

## 会員企業

旭化成ホームズ(株)  
大和ハウス工業(株)  
三井ホーム(株)  
大成建設(株)  
ナイス(株)  
三菱地所ホーム(株)  
YKK AP(株)

住友林業(株)  
トヨタホーム(株)  
サンヨーホームズ(株)  
株寺井工務店  
日神不動産(株)  
株ヤマダ・エスバイエルホーム

積水化学工業(株)  
パナホーム(株)  
スウェーデンハウス(株)  
株東急ホームズ  
株日本ハウスホールディングス  
株LIXIL

積水ハウス(株)  
ミサワホーム(株)  
スターツコーポレーション(株)  
TOTO(株)  
パナソニック(株)  
リンナイ(株)

# 税制改正要望

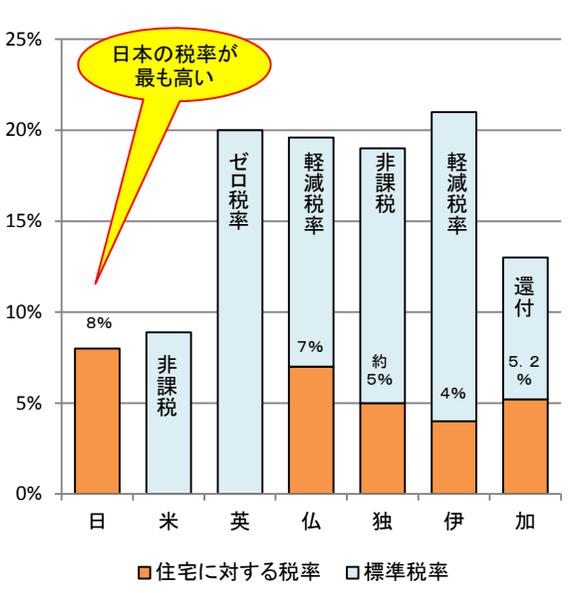
# 1. 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討

- 住宅に対しては、取得段階で消費税・不動産取得税・登録免許税、保有段階で固定資産税・都市計画税と多岐多量の課税が行われており、築後50年間の建物に係る課税総額は建物価格の約3割にも達する。
- 住宅政策が「良い住宅を作って・適切に維持管理し・長く使う」というストック型社会の実現を目指す中、住宅取得時の高額課税が良質な住宅ストックの形成にマイナスの影響を及ぼしている等の問題を抱えていると考えられる。
- 消費税率10%への引上げまでの時間を有効に活用し、消費税の恒久的負担軽減も含めた住宅税制の抜本的見直しに向けた検討に着手すべきである。

図1 住宅の取得・保有への課税



図2 欧米各国の住宅消費税率



- ◆ 米国では46州で売上税を採用し、住宅は非課税。
- ◆ 仏国は社会住宅等の税率。
- ◆ 独国では原材料の消費税額5%程度が住宅原価に算入。
- ◆ 伊国は奢侈な住宅の税率は10%。
- ◆ 加国はオンタリオ州の税率。他の州でも還付制度あり。

図3 期間毎の税負担

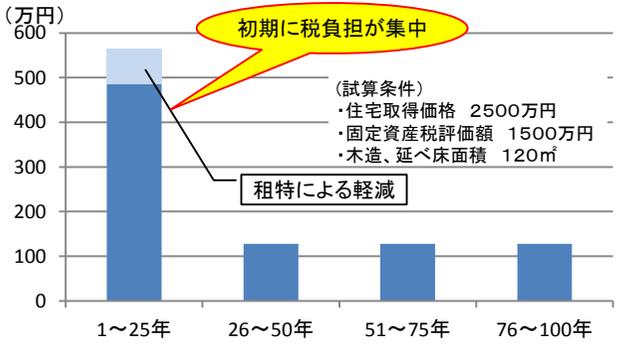
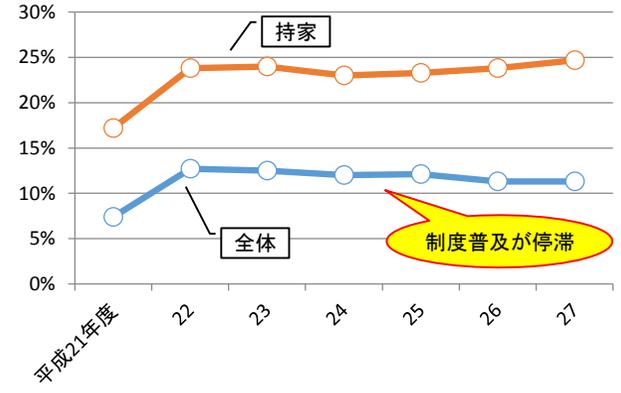


図4 長期優良住宅の認定率



## 2. 住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠の拡充

- 近年の住宅着工は、全体としては消費税率8%への引上げによる落込みから回復しつつあるが、持家については26年度、27年度と2年続けてリーマンショック直後の水準に及ばない状況。
- 足元の住宅着工は賃貸住宅で支えられているが、既に空室率の上昇、家賃の下落が指摘されており、今後は賃貸住宅の着工戸数も減少に向かうものと推測される。
- 着実な景気回復を推進するため、将来世代にとっても資産となりうる良質な住宅ストックの整備に向けた活発な民間住宅投資を誘導するため、住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠の拡大(最大2000万円)を図るべきである。

図5 住宅着工の推移

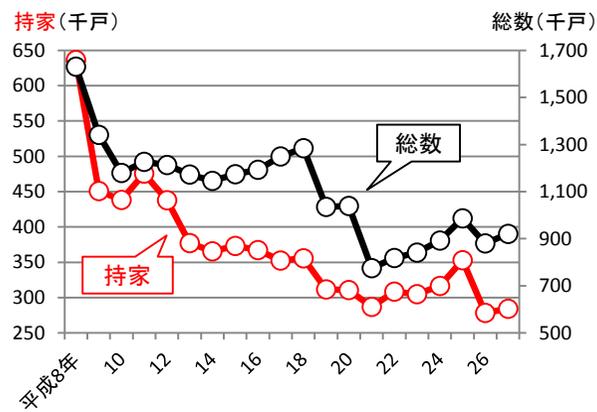


図6 民間住宅投資の推移

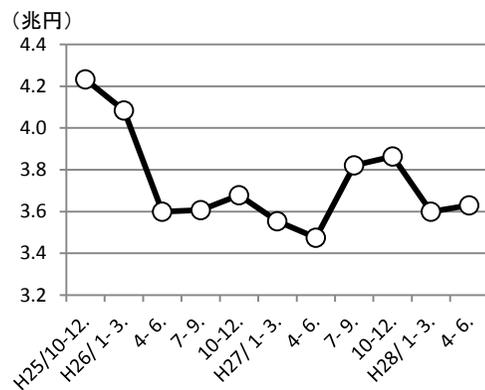


図7 最近の住宅着工動向(H25. 9以降)

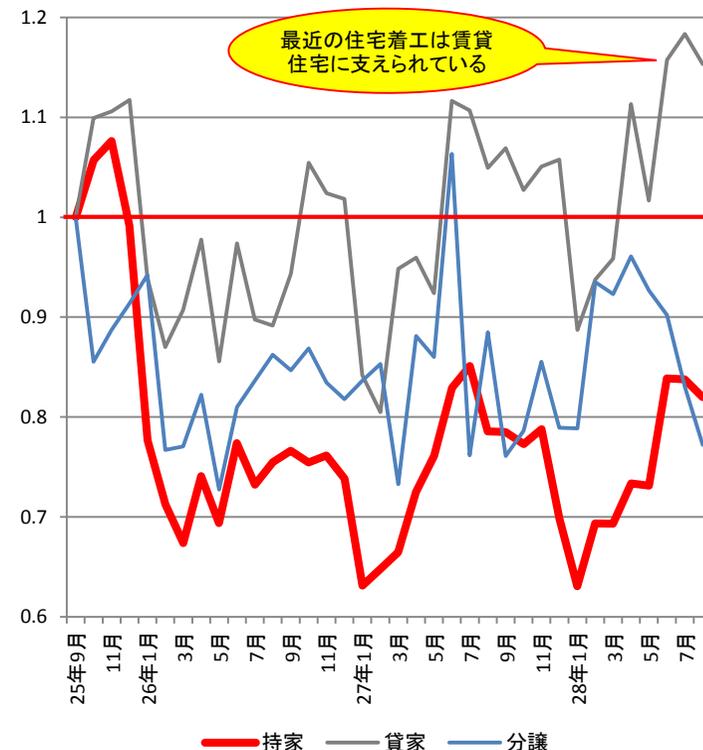


図8 住宅取得資金贈与額

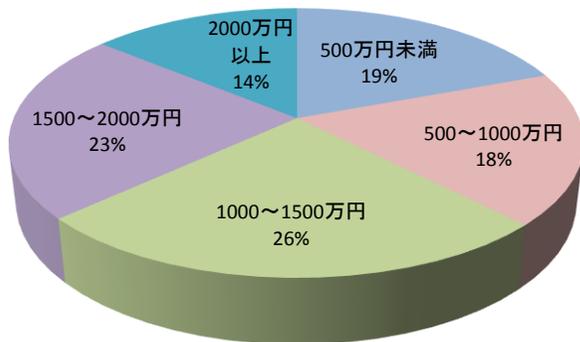
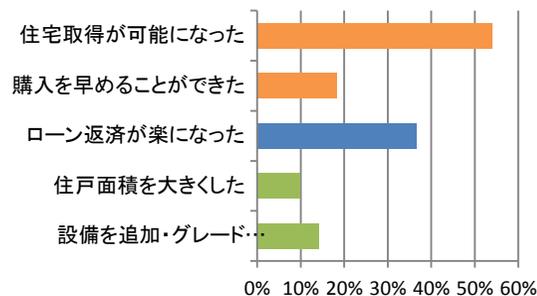


図9 住宅取得資金贈与の効果



### 3. リフォームに係る税制特例措置の拡充

- 30代を中心とする住宅一次取得層は、所得低下と税負担等の増大により住宅取得が益々困難化。
- 新築と比べて少ない負担で良質な住宅を取得できるよう、リフォームに係る税制特例措置の拡充を行い、リフォームや大規模リノベーションを促進すべきである。
  - ① 長期優良住宅化リフォームの要件を満たすリフォームに対する特例措置の拡充(控除額等の拡充)
  - ② 省エネリフォームに関する特例措置の適用要件の緩和(全窓改修要件の緩和)

図10 30代男性の所得の推移

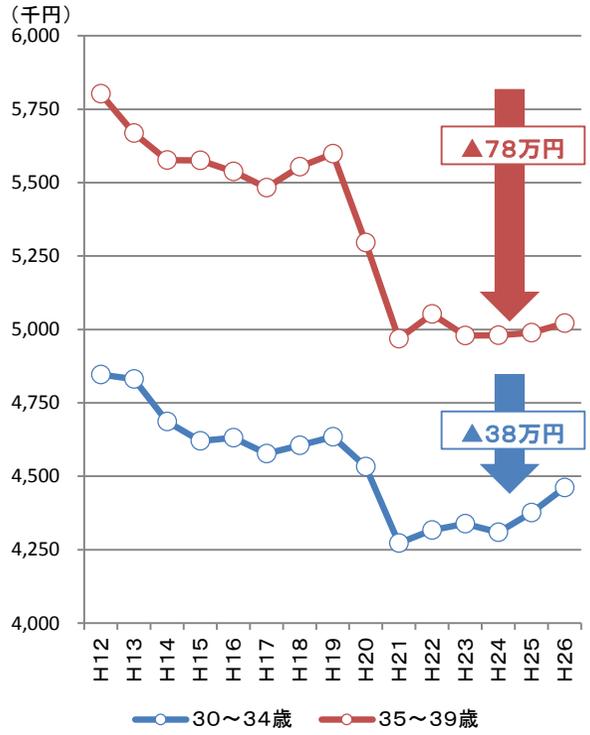
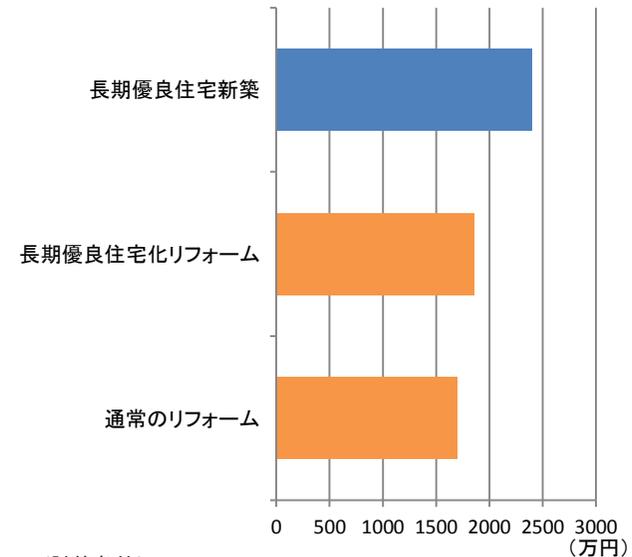


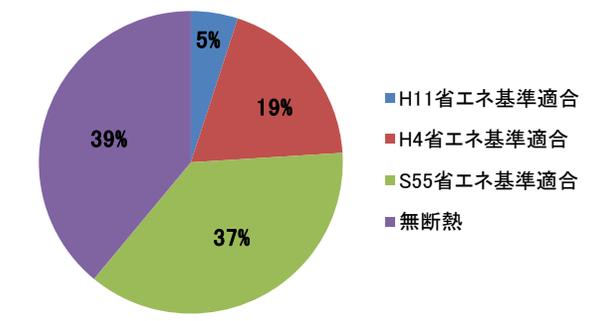
図11 既存住宅+リフォームと新築の比較



(試算条件)

- 築20年程度、100㎡程度の木造軸組み2階建て住宅
- 通常のリフォームでは以下の工事を実施しない
  - ・2階部分の壁・天井の断熱性向上、開口部のペアガラスへの交換及び耐震補強
  - ・エコ仕様の給湯器への交換

図12 既存住宅ストックの省エネ性能



	S55基準	H4基準	H11基準	
熱損失係数 (kcal/m <sup>2</sup> h°C)	0.52	0.42	0.27	
断熱材厚さ*	天井	35mm	50mm	155mm
	壁	25mm	35mm	85mm
	床	20mm	20mm	80mm

※断熱材に住宅用ロックウールを使用した場合の厚さ

## 4. 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税率の軽減の延長

- 本制度は、住宅取得時の負担軽減措置として定着しており、良質な住宅ストックの形成及び既存ストックの円滑な流通を確保するため延長継続すべきである。

	本 則	軽減措置
① 住宅用家屋の所有権の保存登記	4/1000	1.5/1000
② 住宅用家屋の所有権の移転登記	20/1000	3/1000
③ 住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記	4/1000	1/1000

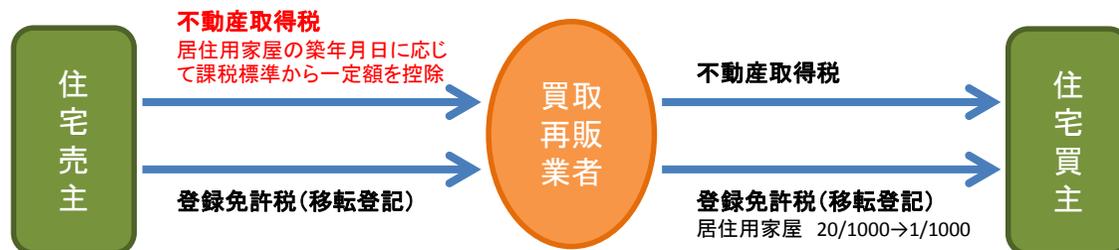
## 5. 土地の所有権の移転登記等に係る登録免許税率の軽減の延長

- 本制度は、土地の流動化・有効利用の促進に資するものであり、延長継続すべきである。

	本 則	軽減措置
① 所有権の移転登記	20/1000	15/1000
② 所有権の信託の登記	4/1000	3/1000

## 6. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の軽減措置の延長・拡充

- 買取再販における二重の税負担により増大する流通コストは住宅取得者に転嫁され、既存住宅市場の拡大・活性化を阻害するものであることから、本制度は延長継続すべきである。
- さらに、敷地に係る不動産取得税についても軽減を行うべきである。

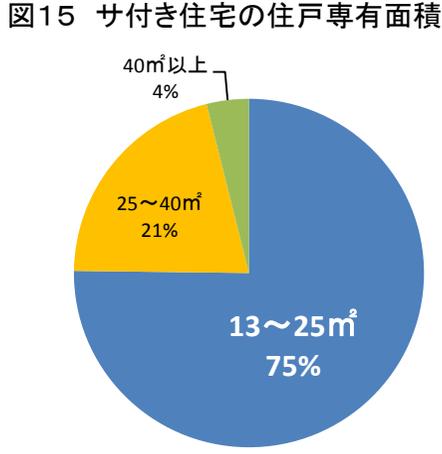
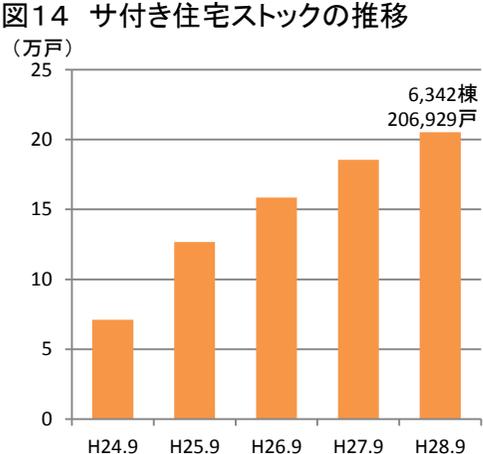
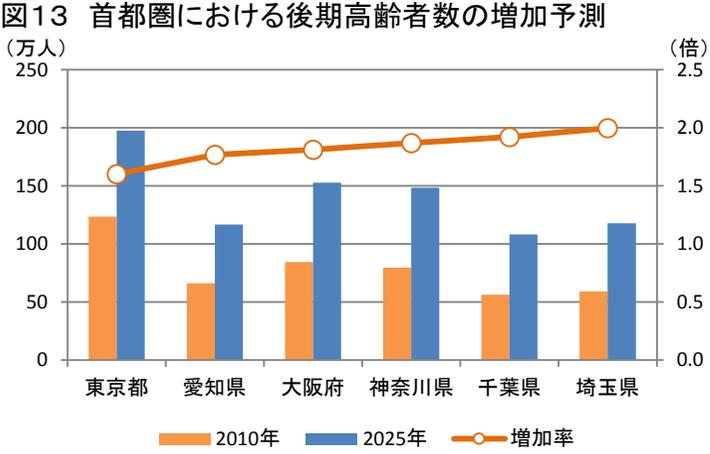


建築時期	控除額
H9.4.1以降	1200万円
H1.4.1～H9.3.31	1000万円
S60.7.1～H1.3.31	450万円
S56.7.1～S60.6.30	420万円
S51.1.1～S56.6.30	350万円

## 7. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

- 2025年には後期高齢者人口が2178万人に達すると見込まれており、これに対応できる高齢者の住まいの確保は重要な課題。特に大都市圏では高齢者の急激な増加が見込まれており、緊急な対応が不可欠。
- サービス付き高齢者向け住宅のストックはやっと20万戸を超えた程度であり、その大半が住戸面積25㎡以下の小規模なもの。
- 高齢期の多様な住まい方に対応可能な高齢者向け住宅の整備を促進するため、引き続き税制上のインセンティブが不可欠である。

税目	軽減措置
所得税・法人税	5年間割増償却 14% (耐用年数35年未満 10%)
固定資産税	5年間 1/2~5/6の範囲内で軽減(市町村条例による)
不動産取得税	一般新築特例と同等



## 8. 優良宅地等のために土地を譲渡した場合の譲渡所得税の軽減措置の延長

- 住生活基本計画全国計画では、大都市圏における長時間通勤の解消、居住水準の向上等のため、住宅地供給の必要性が指摘されており、その推進のため本特例措置の継続が不可欠である。

税目	軽減措置
所得税	15% → 10%
住民税	5% → 4%

※関東大都市圏における通勤時間1時間以上の勤労者の割合 34.3%

# 予算要望

# I. 省CO2社会の実現

## 1. ZEH整備支援事業の継続と運用見直し(経済産業省)

- 家庭部門における温室効果ガスの削減目標(2030年までに2013年比で▲39%)の実現のためにはZEH化の推進が不可欠であることから、安倍総理は昨年11月に開催された未来投資に向けた官民対話において「2020年までに新築戸建て住宅の過半をZEH化する」旨発言。
- 他方、断熱性に優れた住宅は居住者の疾病発症や要介護化を抑制する効果があり、健康長寿の実現、社会福祉コストの削減等の観点からも極めて効果的。
- 現時点ではZEHに不可欠な省エネ設備は高額であり、「ZEHの普及拡大」と「省エネ設備の製造コスト低下」という好循環を作り出すため、本事業を継続するとともに十分な予算を確保すべきである。

図16 ZEH整備計画

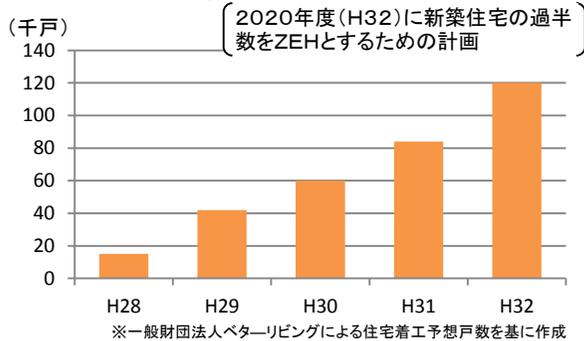
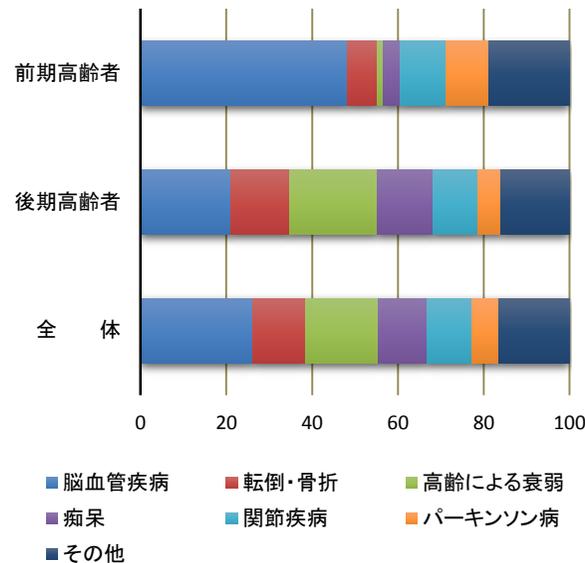


表17 ZEHに必要な省エネ設備機器

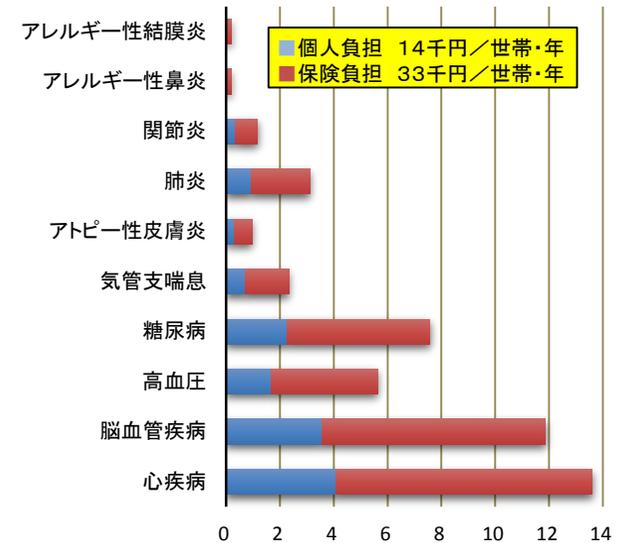
機 器	費 用
太陽光発電システム	180万円程度(4~5kW程度)
燃料電池エネファーム	140万円/台程度(0.75kW)
蓄電池	140万円/台程度(5~6kWh)

図18 要介護化の原因疾病



出典:産業医科大学 松田晋也教授

図19 住宅断熱化による医療費軽減効果



出典:東京大学村上周三名誉教授  
慶應義塾大学伊香賀俊治教授

## 2. エネファーム設置補助の継続(経済産業省)

- エネルギー基本計画及び日本再興戦略において「2030年までにエネファームを530万台普及」との目標を掲示。
- 昨年度末時点でのエネファームの累計普及台数は15万台と低迷しており、普及拡大と価格低下の好循環を作り出すために補助制度を継続すべきである。

## 3. 蓄電池設置補助の創設(経済産業省)

- 家庭部門の省CO2推進やレジリエンス確保等の観点から、蓄電池を使って太陽光発電による電力を需給に合わせて充放電する仕組みを各戸に導入することが効果的。
- 太陽光発電機器を搭載した住宅への蓄電池設置を推進するための補助制度を創設すべきである。

図20 エネファームの普及状況と価格

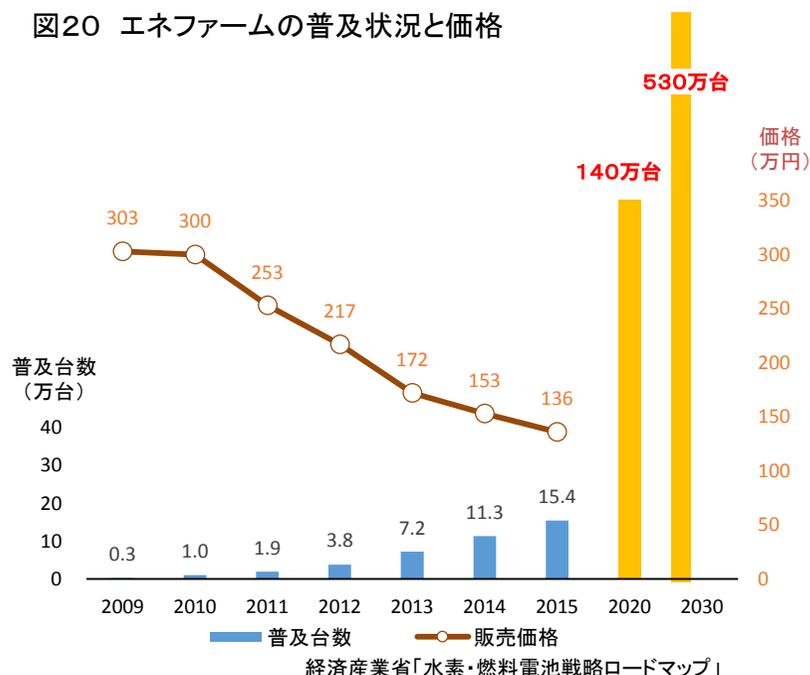
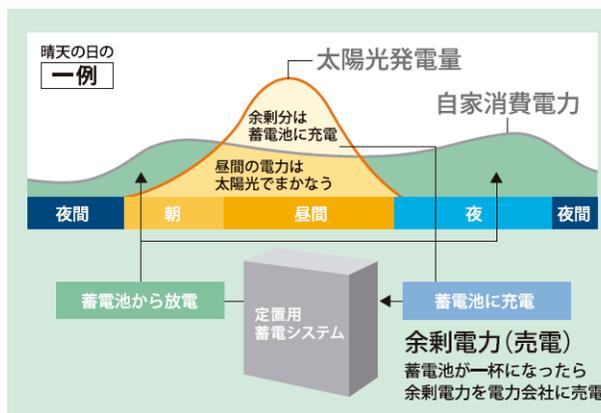


図21 家庭用蓄電池の活用イメージ

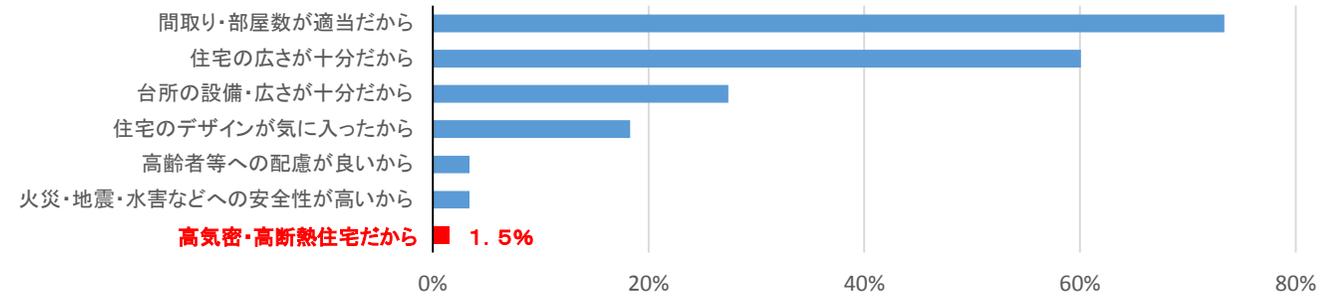


- ✓ 電力需要の少ない時間帯に蓄電し、電力需要の多い時間帯に放電することにより、電力使用のピークカットを図ることができる。
- ✓ 余剰買取対象の住宅用(10kW未満)太陽光発電電力については、買取期間が10年間に設定されているため、2019年11月以降は買取期間が終了する住宅が大量に発生し、余剰電力の有効活用が課題。

## 4. 賃貸住宅における省CO2促進モデル事業の継続(環境省・国土交通省)

- 賃貸住宅居住者の省エネ性能に対する意識は概して低いため、省エネ性能の向上に要するコストを家賃に反映することが困難な状況。
- 住宅ストックにおける賃貸住宅の割合は戸数で36%、床面積で17%を占めており、家庭部門の省CO2化を推進するため、本事業を継続すべきである。

図22 今の賃貸住宅に決めた理由(設備について)



## II. 若者に対する住宅取得支援

### 1. 長期優良住宅化等リフォーム推進事業の継続(国土交通省)

### 2. 住宅金融支援機構による金融支援の拡充(国土交通省)

- 30代を中心とする住宅一次取得層は、所得低下と税負担等の増大により住宅取得が益々困難化していることを踏まえ、より少ない負担で良質な住宅を取得できるようにするため、建替え・新築による良質な住宅整備と並行して、既存ストックの長期優良住宅化を推進する等の取組みが必要。
- このため、以下の対策を実施すべきである。
  - ① 長期優良住宅化リフォームに対する補助事業の継続
  - ② 若者居住促進等の地方自治体の取組みと連携した住宅金融支援機構による金融支援

### Ⅲ. 少子高齢化への対応

#### 1. 三世同居住宅の建設に対する補助の継続・拡充(国土交通省)

- 子育てを家族で支え合える三世同居・近居がしやすい環境づくりを推進するため、三世同居住宅の整備に対する補助を継続するとともに、適用要件を緩和すべきである。

図23 子育て世代が考える理想の家族の住まい方

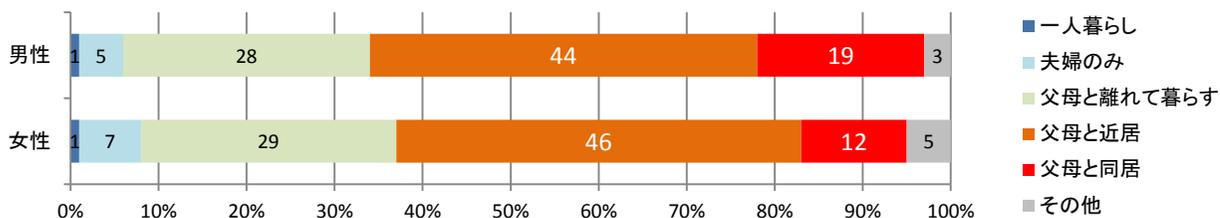


図24 母親との同・近・別居別の出生児数



#### 2. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続(国土交通省)

- 高齢者の急激な増加に対応するため、新たな住生活基本計画(全国計画)では「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2025年までに4%にする」とされている。
- サービス付き高齢者向け住宅整備を引続き推進するため、本事業制度を継続すべきである。

図25 単身高齢者の推移

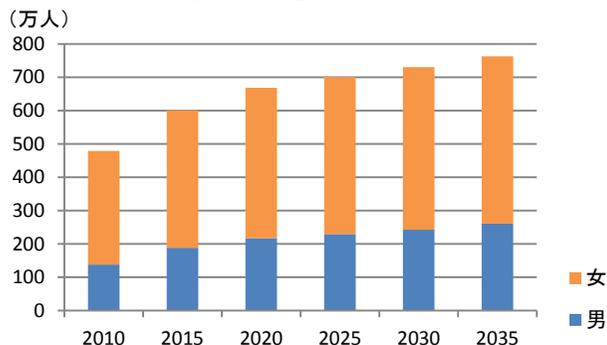


図26 首都圏における後期高齢者の増加

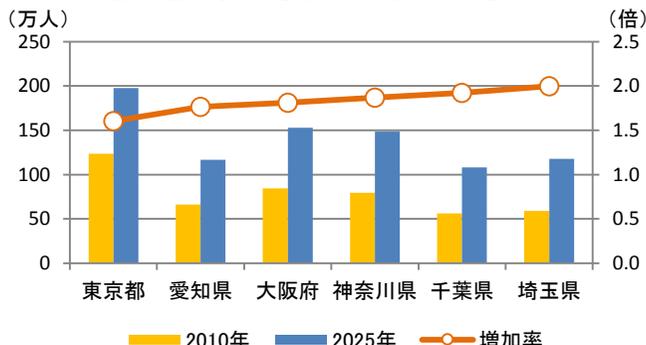
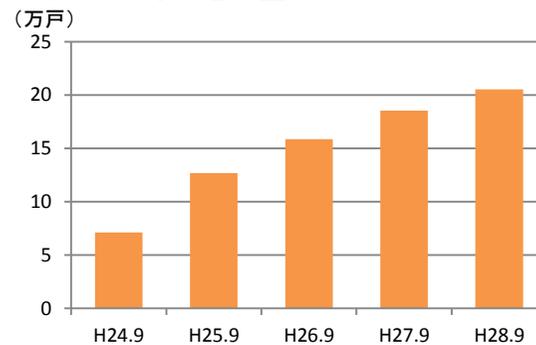


図27 サ付住宅の整備状況



## IV. 中小事業者支援

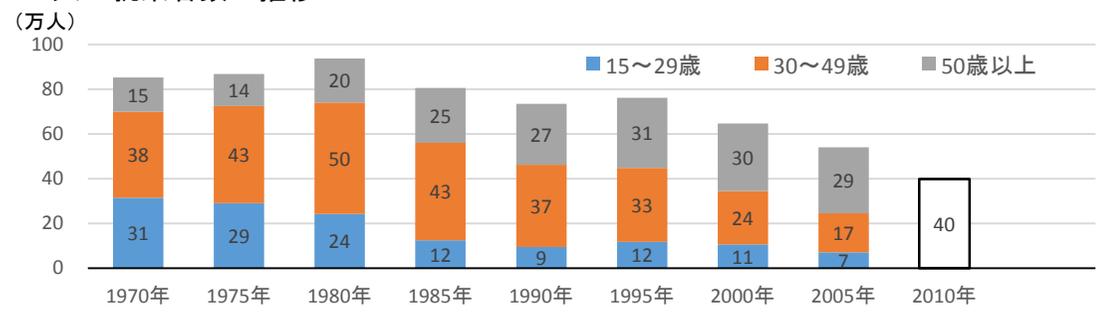
### 1. 地域型住宅グリーン化事業に対する支援制度の継続(国土交通省)

- 地域の中小工務店の技術力向上、良質な木造住宅の生産体制の維持・拡充、長期優良住宅等の良質な住宅整備に向けた取り組みを引続き促進するため、本支援制度を継続すべきである。

### 2. 建築技能者及び後継者育成のための支援の拡充(国土交通省)

- リフォーム市場拡大には現場の状況に柔軟に対応できる高度な建築技能者が不可欠であるが、若年者の新規参入の激減により大工をはじめとする建設技能者の絶対数の不足と高齢化が早急に対応すべき問題となっている。
- 若い技能者や後継者の育成を推進するため、建築技能者の育成支援制度を拡充すべきである。

図28 大工就業者数の推移



### 3. 住宅の省エネ基準適合義務化に向けた中小事業者支援の拡充 (国土交通省)

- 2020年の住宅に対する省エネ基準適合義務化が着実に実施されるよう、中小事業者の技術力向上支援を継続・拡充すべきである。

## V. 安全・安心なまちづくりの推進

### 1. 住宅の耐震化促進対策の推進(国土交通省)

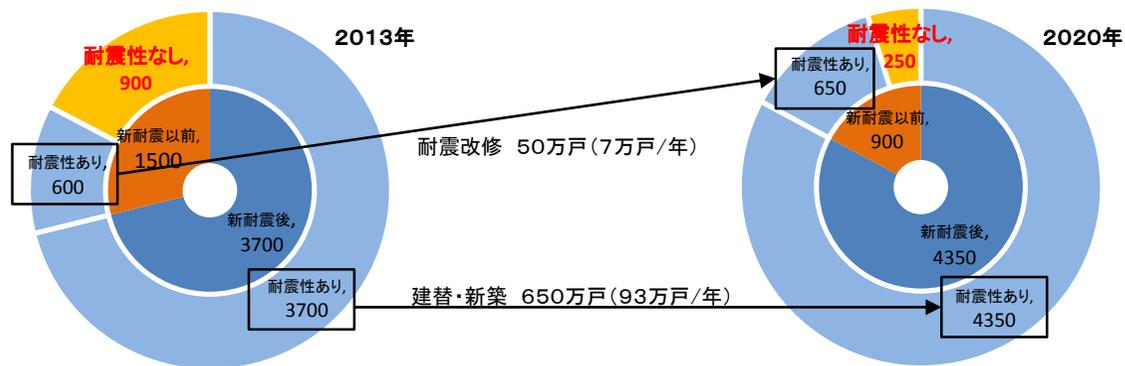
- 耐震化の目標(平成32年度までの耐震化率95%)を達成するためには、毎年100万戸のペースで建替えや耐震改修を行うことが必要。
- 全ての地方自治体が住宅・建築物の耐震診断、耐震改修等により積極的に取り組むよう、建替えや除去への補助も含め、耐震化促進対策の一層の拡充を図るべきである。

表29 最近の大規模地震による住宅被害

	全壊(棟)	半壊(棟)
熊本地震(H28.4)	89,198	29,761
中越地震(H16.10)	3,175	13,810
阪神大震災(H7.1)	104,906	144,272

出典:内閣府、消防庁ほか

図30 住宅耐震化の現状と目標



## VI. IoT等の先端技術を活用した住生活の向上

### 1. IoT等の先端技術を活用した住宅に対する支援制度の創設(経済産業省・国土交通省)

- IoT等先端技術の活用により、より豊かな住生活を実現するため、これら先端技術を活用した住宅整備や住生活サービスの提供等に係る先導的事業に対する支援制度を創設すべきである。