

平成31年度
住宅・土地関連施策要望
(税制・予算)

平成30年8月27日

一般社団法人 住宅生産団体連合会

住宅は国民生活の基盤であり、少子高齢化、気候変動、大規模災害の頻発、既存ストックの劣化、空家の大量発生等、住宅・住生活を巡る社会情勢の大きな変化に的確に対応しつつ良質な住宅ストックの形成に向けた民間住宅投資を誘導し、国民のより豊かな住生活の実現を推進する必要がある。また、民間住宅投資は内需の柱であり、我が国経済の堅調な回復を維持する観点からも、良質な住宅ストックの形成に向けた旺盛な民間住宅投資を継続的に誘導することが重要である。

一方、消費税率8%への引上げにより大きく落ち込んだ民間住宅投資は、相続税の課税強化を背景とする賃貸住宅建設需要に支えられて一旦は回復したかに見えたものの、昨年度第3四半期以降は前年割れの状況が続いている。来年は消費税率10%への再引上げが予定されており、民間住宅投資がさらなる落ち込みを招くことがないよう万全の対策を講ずる必要がある。このような状況の中、6月15日に閣議決定された骨太方針において、「住宅の需要変動を平準化するため税制・予算による十分な対策を具体的に検討する」とされたところであり、国土交通省におかれても消費増税に伴う住宅需要の落ち込み防止に万全の対策を講じられたい。

こうした観点から、当連合会は、平成31年度の住宅・土地行政について、次頁以降に掲げる諸施策の実施を要望する。

一般社団法人住宅生産団体連合会

会 長 阿部 俊則

消費税率10%引上げに伴う 住宅需要の落込み防止対策

住宅は長期にわたり国民生活を支える基盤であり、既に固定資産税という資産課税が行われていることを踏まえるならば、本来、消費税の課税対象とすべき財ではない。欧米先進国と比較しても我が国の住宅に対する消費税率は高率であり、速やかに軽減税率を適用すべきである。

しかしながら、10%引上げ時の軽減税率の適用は、酒類・外食を除く飲食物品と一部の新聞とされていることから、来年の消費税率10%への引上げ時には、以下に掲げる対策を講じる等、万全の対応を行うことにより消費税率引上げ前後の住宅需要の平準化と消費税率引上げ後の住宅需要の落込み防止を図るべきである。

なお、将来、消費税率が10%を超える際には、住宅に対し10%以下の軽減税率を確実に適用し、国民が消費税率の変動に捕らわれることなく、自らのライフステージに応じた適切な時期に安心して住宅取得やリフォーム等を実施できる環境を整えるべきである。

対策1 住宅エコ・耐震ポイント制度の創設

ポイント制度は国民に分かり易く、強い訴求力を持つことから、消費税率引上げ後の住宅投資の落込みを防止する大きな効果が期待できる制度である。一方、住宅の省エネ化と耐震化は住宅行政上の喫緊の課題となっており、消費税率引上げ後も住宅の省エネ化・耐震化のための民間住宅投資を誘導する必要がある。

このため、省エネ性・耐震性を向上する住宅の建設やリフォームを支援する「住宅エコ・耐震ポイント制度」を創設することにより、消費税率引上げ後の住宅の省エネ化と耐震化に向けた民間住宅投資を促し、住宅ストックの性能・品質の向上を図るとともに、消費税率引上げに伴う住宅需要の変動と落込みを防止されたい。

対策2 住宅ローン減税及びすまい給付金の拡充

既往の消費増税対策の決定以降、可処分所得が伸び悩む中、この5年間で住宅建設単価が1割以上も上昇する等、住宅取得環境は厳しさを増している。

これらの状況変化を考慮するとともに、消費税率引上げ後の住宅取得環境の激変を緩和するために「住宅ローン減税の控除期間の延長」及び「すまい給付金の給付額の増額」を図られたい。

対策3 ZEH等補助制度の拡充

家庭部門における温室効果ガス削減量を2030年度までに2013年度比で39%削減するとの目標の実現に向け、地球温暖化対策計画では「2020年までに注文戸建住宅の半数以上をZEH化する」とされている。国民の環境意識の向上を背景にZEHに対する関心も高まっているが、ZEH等の補助に係る予算額の不足や運用面での不便さによりZEHの普及拡大が進み難い状況にある。

このため、ZEH等補助について以下の対策を講じることにより、ZEH等の普及拡大に拍車をかけるとともに、消費税率引上げに伴う住宅需要の変動と落込みを防止されたい。

- ① ZEH等補助に係る十分な予算額の確保
- ② 基金方式等により、建設工事が年度を跨ぐZEH等を補助対象とする運用改善
- ③ 中小事業者に配慮した補助申請手続きの簡素化・簡便化

対策4 フラット35S の金利引下げ期間の拡大

利用者の8割以上が出産・子育て世代であるフラット35S の金利引下げ期間を拡大(5年延長)し、消費税率引上げ後においても若年世帯等が良質な住宅を取得しやすい環境を維持されたい。

住宅・土地関連施策要望 (税制・補助)

I 住宅取得環境等の改善

住宅の一次取得階層を中心に所得が伸び悩む中、税負担や保険料負担の増大、労務費や資材価格の上昇等により、住宅の取得等が一段と困難さを増しつつあることから、住宅取得環境等の維持改善を図るため以下に掲げる対策を実施されたい。

税制 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討

国が目指す『良い住宅を作って、適切に維持管理し、市場で流通させて、長く使う』という本格的なストック型社会を実現し、国民がより豊かな住生活を享受できる社会を構築するため、消費税の恒久的な負担軽減を含む住宅税制の抜本的見直しに向けた検討を早急に行われたい。

税制 住宅ローン減税の拡充(再掲)

消費税率10%への引上げに伴う住宅取得時の負担増を抑制するため、住宅ローン減税の控除期間を延長されたい。

税制 土地に係る登録免許税の特例措置の継続

住宅取得時の負担を軽減するため、土地に係る登録免許税の特例措置を継続されたい。

- 所有権移転登記 1.5%(本則2.0%)

補助 住まい給付金の拡充(再掲)

消費税率10%への引上げに伴う住宅取得時の負担増を抑制するため、住宅ローン減税の控除期間の延長では負担増の抑制が困難な住宅取得者について、住まい給付金の給付額を拡充されたい。

融資 フラット35Sの金利引下げ期間の拡大(再掲)

消費税率10%への引上げに伴う住宅取得時の負担増を抑制するため、特に出産・子育て期の世帯による利用が多いフラット35Sの金利引下げ期間を拡大(5年延長)されたい。

Ⅱ 住宅の省CO2化

我が国は、パリ協定に基づき「温室効果ガス排出量を2030年度までに2013年度比26%削減」という目標を掲げている。この目標達成のために家庭部門において温室効果ガス排出量を39%削減する必要があることから、以下に掲げる対策を実施されたい。

補助 ZEH等補助制度の拡充(再掲)

地球温暖化対策計画では「2020年までに注文戸建住宅の半数以上をZEH化する」とされており、環境意識の向上を背景に国民のZEHに対する関心も高まっているが、ZEH等補助に係る予算額の不足や運用面での不便さによりZEHの普及拡大が進み難い状況にある。

このため、ZEH等補助について以下の対策を講じることにより、ZEH等の普及拡大に拍車をかけられたい。

- ① ZEH等補助に係る十分な予算額の確保
- ② 基金方式等により、建設工事が年度を跨ぐZEH等を補助対象とする運用改善
- ③ 中小事業者に配慮した補助申請手続きの簡素化・簡便化

補助 住宅エコ・耐震ポイント制度の創設(再掲)

住宅の省エネ化と耐震化は住宅行政上の喫緊の課題となっていることから、省エネ性・耐震性を向上する住宅の建設やリフォームを支援する「住宅エコ・耐震ポイント制度」を創設することにより、住宅の省エネ化と耐震化に向けた活発な民間住宅投資を誘導されたい。

補助 地域型住宅グリーン化事業の継続

地域における中小住宅生産者と関連事業者等の連携によるZEH整備を引続き強力に支援するため、本事業を継続されたい。

Ⅲ 良質な住宅ストックの整備

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ため、当該住宅の整備に対する支援をはじめ、建築技能者の育成及び建築規制の合理化等の対策を講じられたい。

補助 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

既存ストックの質の向上を図るとともに、所得の伸び悩み等により住宅取得能力が低下している若年世帯が良質な住宅を取得しやすい環境を整備するために、本事業を継続されたい。

補助 地域型住宅グリーン化事業の継続(再掲)

地域における中小住宅生産者と関連事業者等の連携による木造住宅の生産体制を強化し、省エネ性能や耐久性能に優れた良質な住宅の整備を促進するため、本事業を継続されたい。

補助 大工等建築技術者及び後継者の育成支援

良質な住宅ストックの整備・維持管理を継続的に行っていく上で、大工等の建築技術者の減少に歯止めをかけ、若年者の参入を図ることが喫緊の課題となっていることから、大工等の育成を推進するため『地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業』を継続する等、所要の対策を講じられたい。

IV 既存ストックの維持向上と流通の促進

既存ストックの性能・品質の維持向上及び市場における流通拡大を促進し、有効活用を図るため、以下に掲げる対策を実施されたい。

税制 買取再販で扱われる住宅に係る特例措置の延長

買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合の不動産取得税の特例措置を延長されたい。

- 住宅 築年数に対応した一定額を減額
- 敷地 安心R住宅又は瑕疵担保保険加入住宅の敷地の場合、一定額を減額

税制 安心R住宅のリフォーム減税制度の創設

安心R住宅制度の普及により既存住宅の改善と流通拡大を図るため、安心R住宅の購入者が、購入後一定期間内に行うリフォーム工事費の一部を所得税から控除する制度を創設されたい。

税制 認定長期優良住宅の維持保全に係る減税制度の創設

長期優良住宅の高い性能・品質を長期にわたって確実に維持し続けるために、維持保全計画に則して行われる維持保全工事に要する費用の一部を所得税から控除する制度を創設されたい。

税制 土地に係る登録免許税の特例措置の延長(再掲)

既存住宅取得時の負担を軽減するため、土地に係る登録免許税の特例措置を延長されたい。

税制 空家の発生を抑制するための特例措置の延長

相続等により取得した空家又は当該空家除却後の敷地を譲渡した場合の3,000万円特別控除を延長されたい。

補助 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続(再掲)

既存ストックの質の向上を図るとともに、所得の伸び悩み等により住宅取得能力が低下している若年世帯が良質な住宅を取得しやすい環境を整備するために、本事業を継続されたい。

V 人生100年時代の豊かな住環境整備

人生100年時代を迎え、長い高齢期の豊かな住生活を実現するため、以下に掲げる対策を実施されたい。

税制 サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

高齢の夫婦世帯や単身世帯の安心で豊かな住生活を確保するため、サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制を延長されたい。

- 固定資産税 条例で定める割合(1/2~5/6)を5年間減額
- 不動産取得税 住宅について課税標準から1200万円控除等

税制 分譲共同住宅の取得に係る税制特例要件の緩和

多様なライフステージやライフスタイルのニーズに対応した良質な住宅の整備・促進を図るため、税制特例の面積要件を緩和されたい。

補助 サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

今後も増加が見込まれる高齢夫婦世帯や高齢単身世帯の安心で豊かな住生活を確保するため、サービス付き高齢者向け住宅整備事業を継続されたい。