

平成31年度  
住宅関係予算・税制改正要望  
(重点要望事項)

平成30年11月

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」について

1. 設 立 平成4年6月（平成24年11月に一般社団化）
2. 設立目的 住宅の生産供給に係る課題の解決を図るために、構造・工法の枠を超えて会員団体間の調整、住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する調査・研究を行い、住宅産業の経済的・社会的・技術的向上と健全な発展を図り、もって国民の住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与すること。
3. 活動内容
  - ①住宅性能、住宅税制・金融、建築規制、生産性、消費者保護、労働環境、コミュニティ等、住宅・住生活に関する様々な分野の調査研究
  - ②住宅政策に関する提言・施策要望
  - ③国民への住宅・住生活関連情報の提供
  - ④諸外国の住宅生産者団体との意見交換・情報交換
  - ⑤災害復興支援 など
4. 会員団体
  - (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
  - (一社)日本ツーバイフォー建築協会 (一財)住宅生産振興財団
  - (一社)全国住宅産業協会 (一社)日本木造住宅産業協会
  - (一社)リビングアメニティ協会 (一社)新都市ハウジング協会
  - (一社)輸入住宅産業協会 (一社)JBN・全国工務店協会
5. 役 員
  - (会 長) 阿部 俊則（積水ハウス(株) 代表取締役会長）
  - (副会長) 市川 俊英（三井ホーム(株) 代表取締役社長）
  - 竹中 宣雄（ミサワホーム(株) 取締役会長）
  - 市川 晃 （住友林業(株) 代表取締役社長）
  - 芳井 敬一（大和ハウス工業(株) 代表取締役社長）

# 平成31年度の重点要望事項一覧

## 《税制》

住宅ローン減税の拡充  
(控除期間の延長)

消費税率引上げに伴う  
住宅需要の  
落込み防止対策

サービス付き高齢者向け住宅の  
供給促進税制の延長

買取再販で扱われる住宅に係る  
税制特例措置の延長・拡充

空家発生抑制のための  
税制特例措置の延長・拡充

## 《補助》

すまい給付金制度の拡充

住宅エコ・耐震ポイント制度の創設

フラット35Sの拡充  
(金利引下げ期間の延長)

ZEH等補助予算の確保

# 住団連の住宅消費税に関する基本的考え方

1. 生活の基盤であり、かつ、高額である住宅の消費税については、現在の8%でさえ欧米先進国と比較して高率であり、我が国においても速やかに軽減税率を適用すべき。
2. 消費税率10%引上げ時に住宅への軽減税率の適用が困難な場合には、持家を中心に低迷が続く現下の住宅市況、住宅を巡る社会状況の変化等を踏まえ、税率の再引上げによる住宅需要の落込みを防止するための万全な対策を講じられたい。
3. 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する等の抜本的対策を講じられたい。

表1 欧米先進諸国における住宅消費税

国（州）	標準税率	住宅の税率	軽減方法	備 考
アメリカ	8.88%	なし	非課税	アメリカは最終消費者のみが課税される売上税。
イギリス	20%	0%	ゼロ税率	
フランス	20%	5.5%	軽減税率	社会住宅等が対象。 社会住宅は年収制限あり（パリ周辺4人世帯で約750万円）。
ドイツ	19%	なし	非課税	新築分譲住宅が対象。仕入れ段階の課税額が建設コストとなるため、住宅購入者は5%程度の実質負担あり。
イタリア	22%	4%	軽減税率	別荘、奢侈な住宅の軽減税率は10%。
カナダ（オンタリオ州）	13%	5.2%	還付	35万カナダドル（約2,870万円）までの住宅が対象。 他州でも還付制度あり。

# 消費税率引上げを巡る住宅市場の状況

1. 消費税率引上げは、国民の**住宅取得コストを増大**させるとともに、**日々の消費税負担の増大によりローン返済可能額を減少**させ、住宅の一次取得層を中心に住宅取得を困難化。
2. 消費税率8%への引上げ後、**持家とマンションについては着工数は大きく落込み**、持家市場が縮小。
3. オリンピック・パラリンピックや大規模災害からの復旧・復興等を背景に、建設資材価格や労務費が上昇し、**住宅建設単価が上昇**。
4. 既に予定されている「すまい給付金の拡充」と「住宅取得資金等贈与税非課税枠の拡大」の**効果が及ぶ対象は限定**。また、これら既決の対策だけでは消費税率引上げに伴う**負担増をカバーすることは困難**であり、追加的な対策が不可欠。

## 消費税率引上げに伴う住宅需要の落込みの防止対策のポイント

- ① 国民から見て**分かり易い**対策であること
- ② 対策が**十分な期間、切れ目なく実施**されること
- ③ 2019年4月以降の請負契約から原則として消費税率10%が適用されることを踏まえ、**対策内容をできるだけ早期に国民に周知**すること
- ④ 将来の**対策終了に伴う需要変動が発生しない**こと

図2 住宅着工戸数の推移（H24=1）

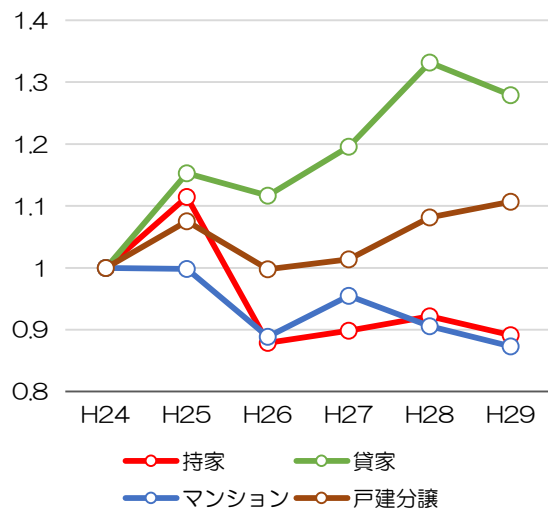


図3 住宅建設単価の推移（H24=100）

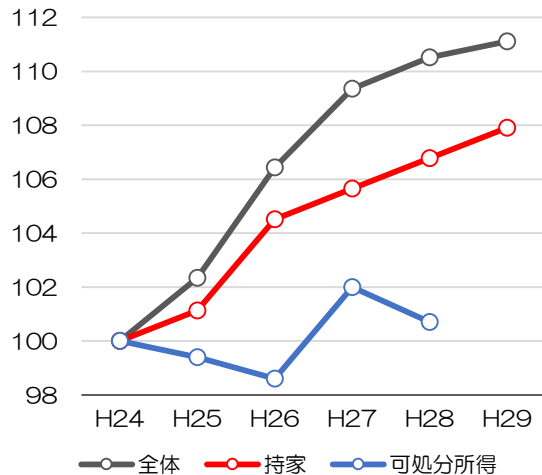
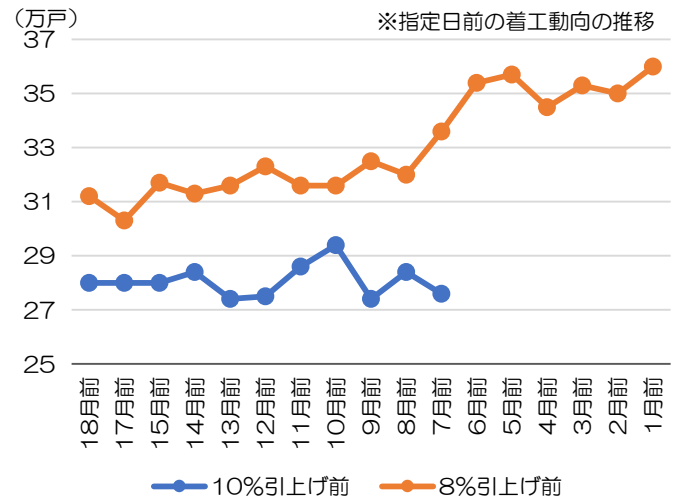


図4 持家の着工動向（季節調整済み年率換算値）



出典：住宅着工統計、家計調査報告

表5 現行のすまい給付金による消費税率10%引上げ時の影響緩和

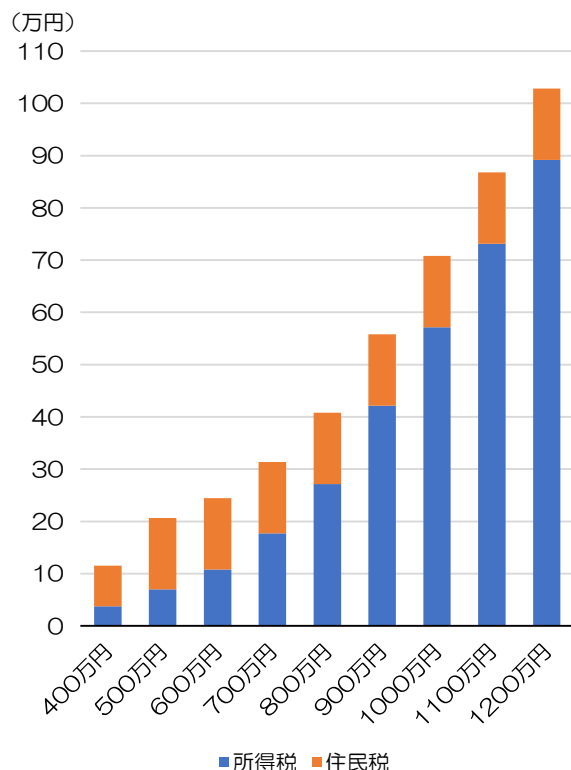
年 収	住宅取得額	① すまい給付金の給付増加額	② 消費税増加額	差 引 ① - ②
400万円	3,379万円	20万円	67.6万円	▲47.6万円
500万円	3,393万円	30万円	67.9万円	▲37.9万円
600万円	3,482万円	30万円	69.6万円	▲39.6万円
700万円	3,800万円	10万円	76.0万円	▲66.0万円
800万円	3,683万円	0	73.7万円	▲73.7万円
900万円	3,626万円	0	72.5万円	▲72.5万円
1,000万円	4,271万円	0	85.4万円	▲85.4万円

注：年収別の住宅価格は「2017戸建注文住宅の顧客実態調査（住団連）」による

# 1. 住宅ローン減税及びすまい給付金制度の拡充

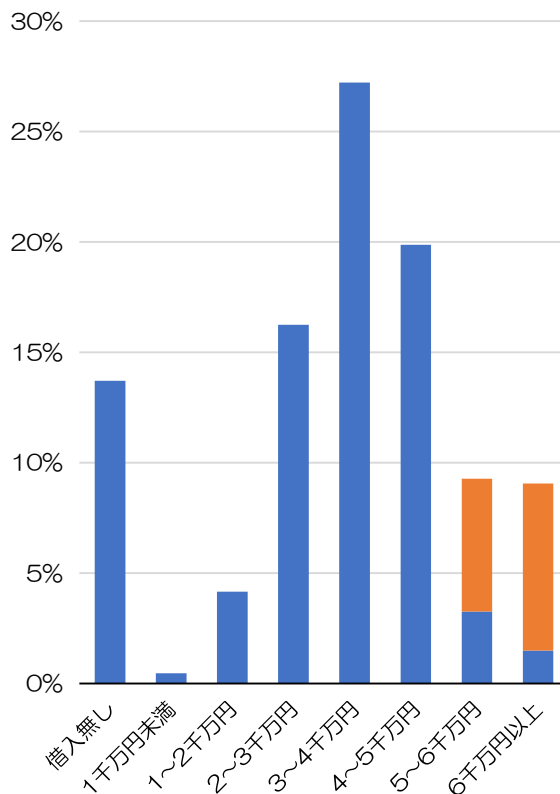
- 可処分所得には大きな増加が見られないものの、省エネ性に対する要求水準の向上や建設労務単価の上昇等を背景に、住宅建設単価はこの5年間で10%以上も上昇。
- このような状況の中、消費税率引上げ後の住宅需要の落込みを防止するため、住宅ローン減税の控除期間を延長するとともに、すまい給付金の給付額を増額されたい。

図6 年収と所得税等との関係



住民税が控除額の上限（13.65万円）を超える場合は13.65万円と表示した。

図7 借入額別の世帯割合



借入額5000万円以上かつ年収900万円以上の世帯は全体の13.6%

図8 住宅取得者の内訳

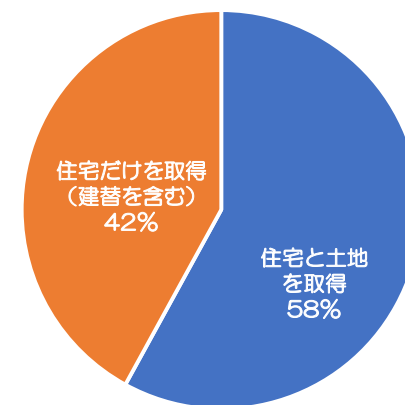




表9 ローン減税控除期間延長の効果（住宅だけを取得した世帯の年収別の平均値を基に試算）

（単位：万円）

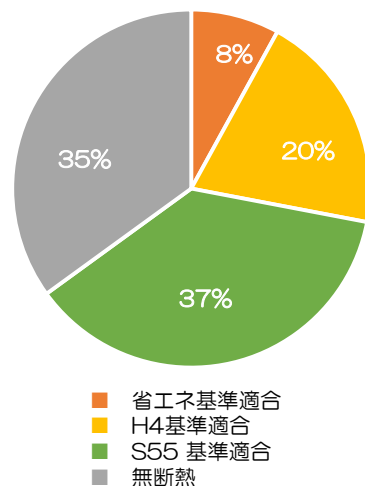
年収	住宅 取得額	資金内訳			① 消費税 増加額	控除期間を延長した 場合の減税額の増加			⑤ すまい 給付金 の給付 増加額	差 引		
		自己 資金	贈与	借入		② 3年延長	③ 4年延長	④ 5年延長		3年延長 (②+⑤)-①	4年延長 (③+⑤)-①	5年延長 (④+⑤)-①
400	3,379	1,891	271	1,362	67.6	29	38	46	20	▲18.6	▲9.6	▲1.6
世帯主 60歳未満	3,192	962	373	2,004	63.4	35	46	58	20	▲8	3	15
500	3,393	1,249	245	2,012	67.9	43	56	68	30	5.1	18.1	30.4
600	3,482	1,292	131	2,122	69.6	45	58	71	30	5.4	18.4	31.4
700	3,800	1,196	208	2,486	76.0	52	68	83	10	▲14.0	2.0	17.0
800	3,683	1,181	213	2,380	73.7	50	65	80	0	▲23.7	▲8.7	6.3
900	3,626	917	165	2,680	72.5	57	74	91	0	▲15.1	1.5	18.5
1000	4,271	1,833	171	2,365	85.4	50	65	80	0	▲35.4	▲20.4	▲5.4

注：住宅取得額及び資金内訳は「2017年 戸建注文住宅の顧客実態調査(住団連)」の年収別顧客データの平均値。  
控除期間延長による減税額の増加は、金利1.21%、35年元利均等返済で算定。

## 2. 住宅エコ・耐震ポイント制度の実施

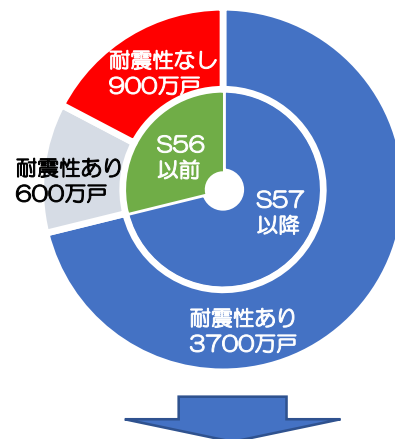
- 温室効果ガス削減目標の達成のため、住宅ストックの省エネ化・省CO2が喫緊の課題。また、住宅の省エネ化は住戸内でのヒートショックの予防、健康長寿社会の実現に貢献。
- 大規模地震発生の可能性の高い都市が全国に散在している状況下で、住宅ストックの2割近くを占める十分な耐震性を備えていない住宅の耐震化は喫緊の課題。
- 省エネ性や耐震性が著しく劣る住宅ストックを建替えによって性能向上しようとする場合、150～200万円という高額な解体費用が足枷。
- 既存住宅の建替えやリフォームを緊急に進め、省エネ化・耐震化の実現を図るとともに、消費税率引上げ後の住宅需要の落込みを防止するため「住宅エコ・耐震ポイント制度」を実施されたい。

図10 住宅ストックの省エネ性



出典：国土交通省資料（H27推計）

図11 住宅ストックの耐震性



H37までに耐震性のない住宅ストックを概ね解消【住生活基本計画】

出典：国土交通省資料（H25推計）

表12 住宅の解体工事費（事例）

所在地	延べ床面積	解体費単価
新宿区	39坪	5.04万円/坪
川崎市	36坪	4.66万円/坪
神戸市	36坪	4.16万円/坪
宇都宮市	39坪	3.71万円/坪
佐賀市	38坪	3.81万円/坪

住団連調べ

（参考）省エネ住宅ポイント予算額  
 平成26年度補正予算 805億円  
 平成27年度当初予算 100億円

### 3. フラット35Sの金利引下げ期間の拡大

- 消費税率の引上げは、住宅取得に係る直接的な税負担の増大のみならず、住宅ローン返済可能額（＝借入可能額）の縮小を招き、住宅の一次取得層を中心に住宅取得が一層困難になる恐れ。
- 2020年度に予定される省エネ基準適合義務化をはじめ、住宅に求められる性能の向上等を背景に今後も住宅建設費の上昇が予想される中、国民の住宅取得能力の低下に伴う住宅需要の落込みは、良質な住宅ストックの形成や我が国経済の円滑な成長を阻害する恐れ。
- 一次取得層を中心とする国民の住宅取得能力の底上げを図るため、フラット35Sの金利引下げ期間を延長されたい。

表13 フラット35の概要及び金利引下げ期間延長の効果

現 行 制 度				金利引下げ期間を5年延長した場合の返済額の減少
区 分	対 象 住 宅	金利引下げ幅	金利引下げ期間	
フラット35	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅金融支援機構の技術基準に適合</li> <li>● 床面積70㎡以上（共同住宅は30㎡以上）</li> </ul>	なし	なし	
フラット35S (金利Aプラン)	フラット35の基準に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期優良住宅</li> <li>● 認定低炭素住宅</li> <li>● 耐震等級3の住宅</li> <li>● 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅 など</li> </ul>	▲0.25%	当初10年間	27万円
フラット35S (金利Bプラン)	フラット35の基準に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 断熱等性能等級4の住宅</li> <li>● 耐震等級2以上の住宅</li> <li>● 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅</li> <li>● 劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅 など</li> </ul>	▲0.25%	当初5年間	33万円

※金利引下げ期間の延長による返済額の減少は、借入額3000万円、金利1.21%、元利均等35年返済として算出。

(参考) 平成26年度補正予算 フラット35Sの金利引下げ幅の拡大 1,150億円

## 4. ZEH等の高度な省CO2住宅の整備に係る補助予算額の確保等

- 地球温暖化対策計画等では「2020年までに標準的新築住宅（ハウスメーカー等の新築戸建注文住宅の半数以上）で、2030年までに新築住宅の平均でZEH」との目標を掲げている。
- その実現に向けZEH等の整備推進を図るとともに、消費税率引上げ後の住宅需要の落込みを防止するため、現行のZEH等補助制度について以下の拡充・改善を行い、ZEH等の整備をする者に対し確実に支援を行える体制を整えられたい。
  - ① 地球温暖化対策計画等に掲げられたZEH整備実現に必要な十分な毎年度の予算額を確保
  - ② 基金方式等の活用により建設工事が年度を跨ぐZEH等を補助対象とするための運用改善
  - ③ 小規模事業者の活用配慮した補助申請手続きの簡素化・簡便化

表14 ZEH整備の掛増し費用

	工事費
H25 省エネ基準適合住宅	約2,520万円
ZEH	約2,840万円
差 額	約320万円

表15 30年度のZEH補助の状況（環境省補助分）

補助採択希望戸数※1	23,278戸
補助採択枠※2	5,394戸
補助採択率	23.2%

※1 大手ハウスメーカー9社が補助事業運営主体に登録したZEH補助採択希望戸数

※2 補助事業運営主体が大手ハウスメーカー9社に提示した30年度の補助申請枠  
補助事業運営主体＝（一社）環境共創イニシアチブ

表16 各省のZEH等整備関連予算

区分	所管省	補助対象	30年度予算	31年度概算要求額
ZEH	国土交通省	中小工務店等の連携によるZEH	115億円の内数	140億円の内数
	経済産業省	より高性能なZEH、高層のZEH	600.4億円の内数	600.4億円の内数
	環境省	戸建・低層集合住宅のZEH	85億円の内数	98億円の内数
ZEH合計			800.4億円の内数	838.4億円の内数
LCCM	国土交通省	ZEHを超える先導的低炭素住宅	102.21億円の内数	112.27億円の内数

## 5. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の継続

- 平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画」では、高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスを利用できる居住環境を実現するため「2025年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を4%（146万戸）とする」との目標を設定。
- 平成27年（2015年）度末における高齢者住宅ストックは76万戸であり、2025年度までに年7万戸のペースで整備を進める必要があるが、サービス付き高齢者向け住宅の整備戸数が減少傾向にあるため上記目標の実現が困難な状況。
- 増加が続く高齢者の居住環境整備のため、本特例措置を継続されたい。

（特例内容）

固定資産税：5年間1/2～5/6の範囲内（参酌基準2/3）で市町村条例で定める割合を減額  
 不動産取得税：一般住宅と同等

図17 高齢者数と高齢者住宅の推移

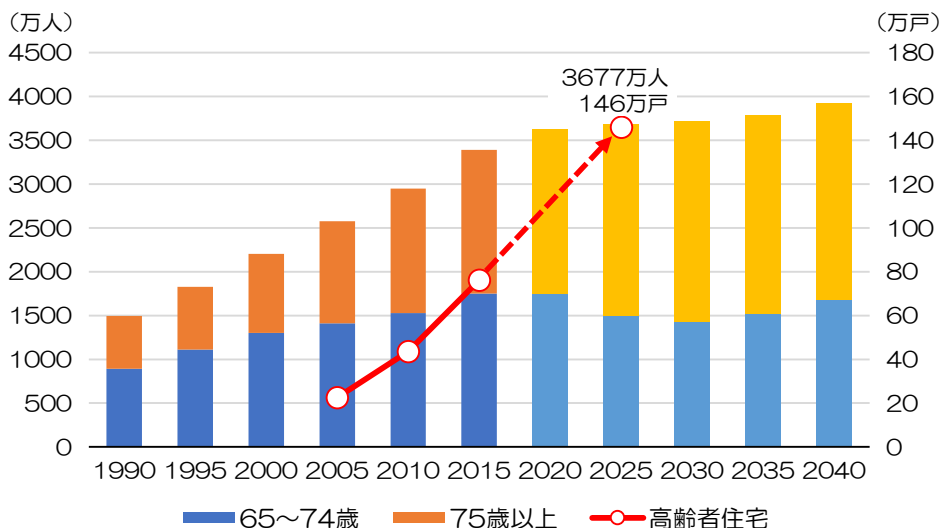
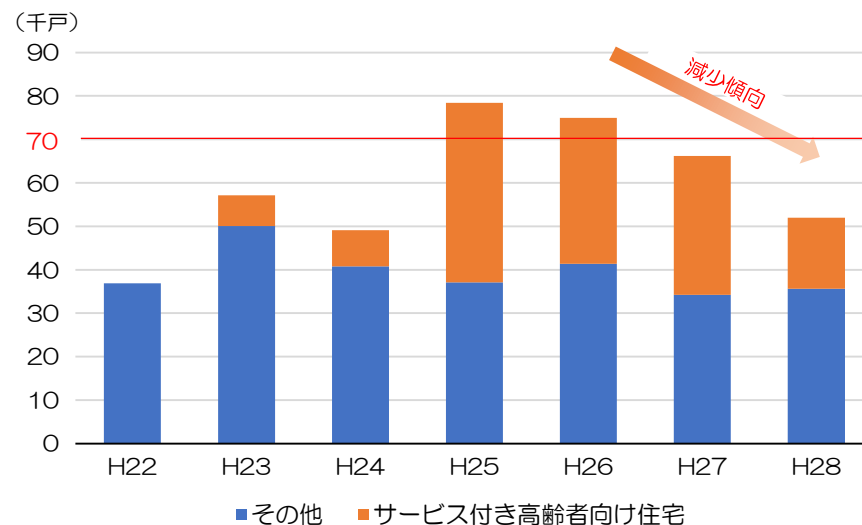


図18 毎年の高齢者住宅ストックの増加



※ 高齢者住宅とは、①有料老人ホーム、②軽費老人ホーム、③シルバーハウジング、④高齢者向け優良賃貸住宅、⑤サービス付き高齢者向け住宅。

## 6. 買取再販で扱われる住宅に係る特例措置の継続及び要件見直し

- 本格的なストック社会の実現のため、既存住宅流通市場の活性化が重要な課題であり、インスペクションの活用拡大や安心R住宅制度の創設等、市場インフラの整備が進みつつあるところ。
- 買取再販は事業者が本格的なリフォームを実施し、既存住宅ストックの性能・品質を飛躍的に向上することが可能な方式であり、取扱件数も漸増傾向にあることから、本特例措置を継続されたい。
- また、現行制度では全ての居室の全ての窓の断熱改修等を要件としているが、必ずしも全ての居室の全ての窓の断熱改修等を行わなくとも住宅全体の省エネ性を確保できることから、実態に即した要件に見直されたい。

(特例内容)

事業者に係る不動産取得税：(住宅) 築年月日に応じて一定額を減額(例：H9.4以降に建設された住宅は1200万円減額)  
(敷地) 安心R住宅又は瑕疵担保責任保険加入の場合に一定額を減額

(要件見直し)

全居室の全窓を断熱改修等 → 改修により住宅全体の断熱性能を確保(断熱等級4等)する場合も対象とする  
※上記の要件見直しは、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については措置済。

図19 買取再販に係る税制特例

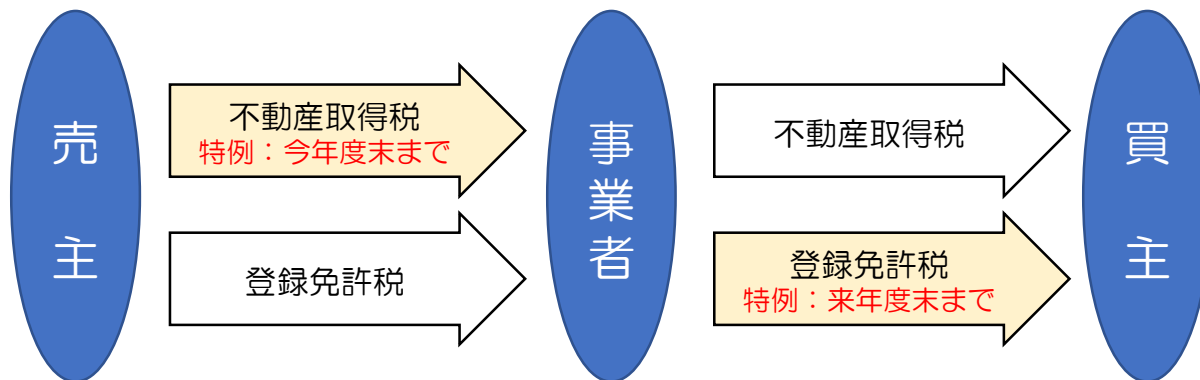
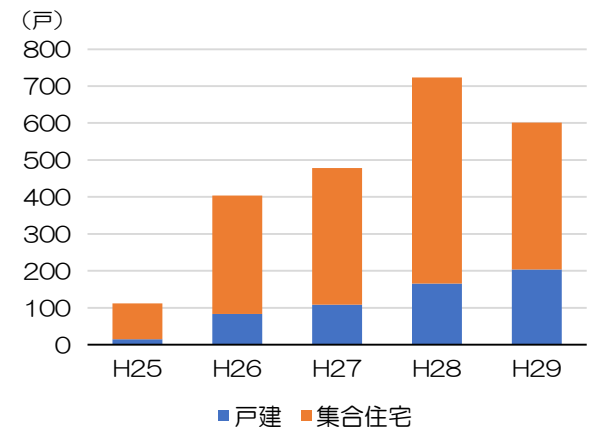


図20 買取再販の取扱件数



注：大手ハウスメーカー（グループ会社含む）の実績

## 7. 空家の発生を抑制するための特例措置の継続及び要件緩和

- 全国で発生する大量の空家が、地域の住環境、防犯性、美観を低下させる等、深刻な社会問題化。
- 既存住宅のうち継続して活用可能なものについては空家化を抑制し、立地や老朽度合い等から見て継続活用が期待できないものは除却を促進することが重要。
- 空家の発生を抑制するため、本特例措置を継続するとともに、適用要件を緩和されたい。

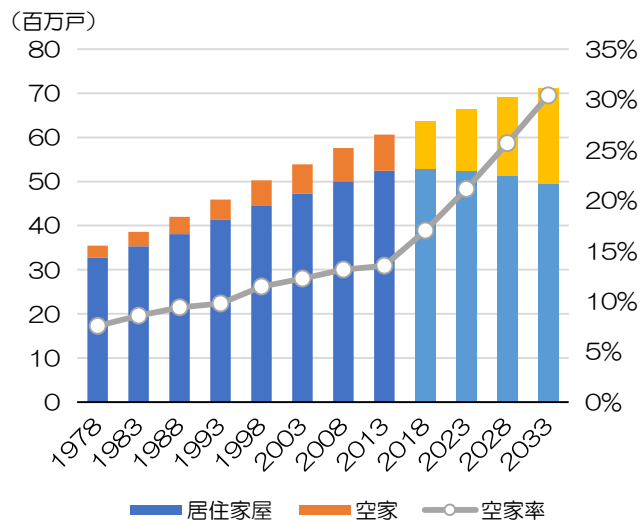
### (特例内容)

相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた住宅を相続した相続人が、当該住宅（耐震性がない場合は耐震改修したものに限り）又は取壊し後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円控除。

### (要件緩和)

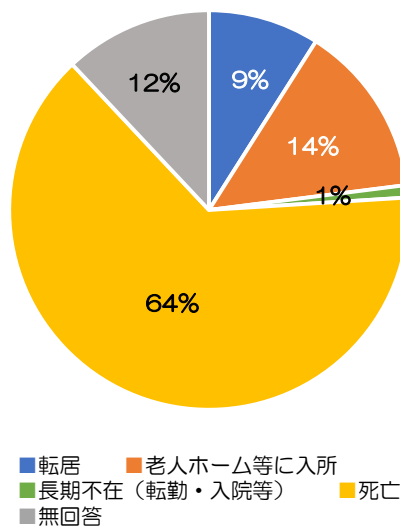
- 相続開始の直前において、被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加
- 譲渡後に家屋の除却又は耐震リフォームを行った場合を対象に追加

図21 住宅ストックと空き家の推移



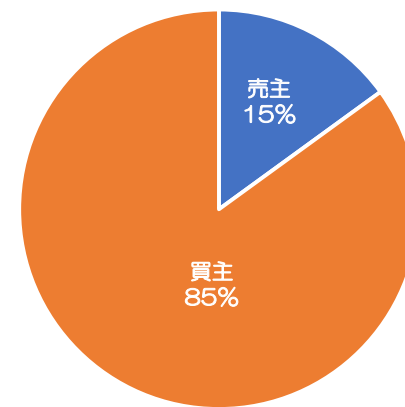
出典：住宅土地統計調査、野村総研予測

図22 親が自宅に住まなくなった理由



出典：H26 空家実態調査

図23 既存住宅売買時のリフォーム実施主体



出典：H26不動産流通業に関する消費者動向調査（不動産流通経営協会）

## 8. その他の要望事項

### (住宅・土地税制)

- **土地に係る登録免許税の特例措置の継続**

住宅取得時の負担増大を招かないよう、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%)

### (補助制度)

- **サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続**

住生活基本計画に掲げられた目標量（2025年までに146万戸）の高齢者住宅ストックを整備し、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。

- **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等の連携による木造住宅の生産体制を強化し、省エネ性や耐久性等に優れた良質な住宅の整備を促進するため、地域型住宅グリーン化事業を継続されたい。

- **長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続**

既存住宅ストックの質の向上、所得の伸び悩み等により良質な新築住宅の取得が困難な若年世帯の住生活の向上を図るため、長期優良住宅化リフォーム推進事業を継続されたい。

- **大工等の育成支援の継続**

大工等の建築技術者への若年者の参入を促進し、良質な住宅ストックを整備・維持管理し続けるための体制を確保するため、大工等の育成に対する支援を継続されたい。