

令和3年度 住宅・土地関連施策要望

(コロナ関連経済対策・補助制度・税制改正・規制等合理化)

令和2年9月1日

一般社団法人住宅生産団体連合会

新型コロナウイルスの感染拡大に伴って世界中で経済活動が停滞した状況が続いている。日本でも未知の感染症に対する不安や緊急事態宣言下での営業自粛等を背景に個人消費が激減し、4～6月期のGDP成長率は年率換算▲27.8%と戦後最悪の落込みとなった。住宅市場においても、感染拡大による消費マインドの冷え込みに加え、緊急事態宣言期間中の住宅展示場閉鎖等の営業活動の自粛により、消費税率引上げによって低迷していた民間住宅投資が一層大きく落込み、中小住宅事業者の廃業や建設技術者の離職、ひいては地域の住宅生産体制の崩壊さえ懸念される状況にある。外需の急速な回復が期待できない状況の中で、現下の低迷する経済状態から一日も早く脱却するため、民間住宅投資をはじめとする内需を刺激することで景気の早急な回復を図るべきである。

一方、緊急事態宣言期間中のいわゆるステイホーム経験とその後の就業形態の変化等を通じて、住まいや暮らしへの国民の関心は高まっており、ポストコロナ時代の「新たな日常」や「新しい生活様式」に即した住宅ニーズも現れつつある。このような国民の関心やニーズを捉え、良質な住宅ストックの整備に資する活発な民間住宅投資を誘導することによって景気の着実な回復を図るとともに、頻発化・激甚化する災害への備えや省CO2等の課題にも対応したポストコロナ時代にふさわしい良質な住宅ストック整備を推進すべきである。

以上のような観点から、当連合会は令和3年度の住宅・土地政策について、次項以降に掲げる諸施策の実施を要望する。特に、コロナ関連経済対策については、令和3年度当初予算の成立を待たず、可及的速やかに実施することを要望する。

一般社団法人住宅生産団体連合会

会 長 阿 部 俊 則

I コロナ関連経済対策

新型コロナウイルスの感染拡大により大きく落ち込んだ景気の早急な回復を図るため、内需の要であり、かつ、生産誘発効果の大きい「民間住宅投資」を経済対策の柱として位置づけ、ポストコロナ時代の「新たな日常」や「新しい生活様式」にふさわしい良質な住宅ストック整備のための民間住宅投資を誘導する大胆な施策を実施されたい。

1 (仮称)新しい生活様式ポイント制度の創設

ポストコロナ時代における「新たな日常」や「新しい生活様式」に即した住生活の実現を推進するための民間住宅投資を活性化して景気回復を牽引するため、ポストコロナ時代における住生活の実現に資する良質な住宅ストックの整備を支援する(仮称)新しい生活様式ポイント制度を創設し、景気回復までの間、継続して実施されたい。

- 付与ポイント : 最大200万ポイント
- ポイント付与方法 : 即時交換、電子ポイント、商品券
- ポイント付与対象 : 住宅^{*}(貸家を含む)の取得又はリフォーム
 - ※ 耐震性・省エネ性・バリアフリー性等に優れた住宅、テレワーク対応等の新型コロナウイルス感染拡大を契機に発生した新しい住宅ニーズに対応した住宅
- その他 : ZEH 補助制度との併用

2 住宅ローン減税の拡充

景気回復に資する民間住宅投資を活性化するため、景気回復までの間、住宅ローン減税制度の大幅な拡充を図られたい。

- 控除期間 : 13年超
- 控除率 : 全期間1%

3 住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠の拡大

高齢者等が保有する金融資産を有効活用して若年世帯の住宅投資を拡大することにより景気回復を図るため、景気回復までの間、住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠を大幅に拡大されたい。

- 非課税枠 : 3000万円

Ⅱ 補助制度

1 良質な住宅ストックの整備推進に対する支援

(1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

既存住宅の長期優良住宅へのリフォームにより、既存住宅の有効活用を図りつつ良質な住宅ストックの形成を促進するとともに、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、本事業を継続されたい。

(2) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

大都市圏を中心に引続き増加が見込まれる高齢者世帯の安心で豊かな住生活を確保するため、本事業を継続されたい。

(3) 住宅性能等の向上に資する建替え・移転に係る既存住宅除却支援制度の創設

耐震性や断熱・省エネ性等の住宅性能が劣る住宅の建替えや災害危険区域からの移転の円滑な推進を図るため、既存住宅の解体除却に対する補助制度を創設されたい。

2 住宅産業の高度化、生産性の向上に対する支援

(1) 環境・ストック活用推進事業の継続

IoT、AI、ドローン等の先端技術を活用することにより、高度な住生活サービスの開発や住宅産業の生産性の向上等を促進するため、住宅産業における先端技術の導入・活用等の取組みに対する支援を継続されたい。

(2) 地域型住宅グリーン化事業の拡充

感染症の拡大によって経営環境が著しく悪化している中小住宅生産者が、地域の木材事業者や建材事業者等との連携により住宅生産体制を強化し、長期優良住宅やZEH等の良質な住宅ストックの整備を促進するため、本事業の補助単価を上げられたい。

(3) 大工技能者等の育成活動支援の継続

大工等の建設技術者の減少・高齢化が進行していることを踏まえ、将来に向け良質な木造住宅の生産体制を維持するため、大工技能者育成等の取組みに対する支援を継続されたい。

Ⅲ 税制改正

1 本格的ストック型社会に相応しい住宅税制への抜本的な見直しに向けた検討

本格的なストック型社会(良質な住宅を作って、適切に維持管理し、市場で流通させながら長期にわたって活用する社会)に相応しい住宅税制のあるべき姿を探り、消費税の恒久的負担軽減を含む住宅税制の抜本の見直しに向けた検討を継続・本格化されたい。

2 リフォーム促進税制の拡充

既存住宅を有効活用し、良質な住宅ストックの形成を促進するため、リフォーム促進税制を拡充されたい。

(1) 耐震改修に係る適用要件の見直し

2016年に発生した熊本地震において、在来木造の接合部等の規定が明確化された2000年の告示改正前に建てられた家屋にも倒壊等の被害が見られたことを踏まえ、耐震改修促進税制に係る在来木造住宅の建築要件を「1981年以前」から「2000年以前」に見直されたい。

(2) 省エネ改修に係る適用要件の緩和

住宅におけるヒートショック等による事故を早急に撲滅するため、ヒートショックが発生しやすい浴室・トイレ・脱衣室だけの断熱改修や主たる居住空間だけの断熱改修等の部分的な省エネ改修工事を省エネ改修促進税制の対象工事に追加されたい。

(3) 対象工事の拡大(新しい生活様式対応リフォームを追加)

テレワークスペースの整備や居室の防音性の向上等、ポストコロナ時代における「新たな日常」、「新しい生活様式」に対応するためのリフォーム工事をリフォーム促進税制の対象に追加されたい。

3 長期優良住宅の維持保全に係る特別措置の創設

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。

4 分譲共同住宅の取得に係る特別措置の要件緩和

小規模世帯の増加傾向が続く中、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を促進するため、都心部に建設される良質な分譲共同住宅について面積要件を緩和されたい。

5 期限切れを迎える特別措置の延長

(1) 住宅及び土地の取得に係る特別措置の延長(不動産取得税)

- 住宅及び土地の取得に係る税率の特別措置 : 4% → 3%
- 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を1/2に圧縮

(2) 土地登記等に係る特別措置の延長(登録免許税)

- 所有権移転登記 : 2% → 1.5%
- 信託登記 : 0.4% → 0.3%

(3) 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特別措置の延長(不動産取得税)

- 住宅部分 : 課税標準から築年数に応じて一定額を減額
- 敷地部分 : 対象住宅が安心R住宅又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合、4.5万円又は土地1㎡あたり評価額×住宅の床面積(上限200㎡)×3%のいずれか大きい額を税額から減額

(4) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(固定資産税・不動産取得税)

- 固定資産税(家屋) : 1/2～5/6の範囲内で条例で定めた割合を5年間減額
- 不動産取得税(家屋) : 課税標準から1200万円/戸を控除
- 不動産取得税(土地) : 4.5万円又は土地1㎡あたり評価額×住宅の床面積(上限200㎡)×3%のいずれか大きい額を税額から減額

IV 規制等合理化

1 建築物の高さに関する構造安全基準の合理化

住宅で過ごす時間が長い「新たな日常」に対応した、天井の高く、開放的で快適な居住空間の整備をより低いコストで容易に行えるよう、軒高9m超の鉄骨造建築物における高力ボルト使用要件の合理化を図りたい。

2 防耐火・避難規定に係る大臣認定仕様の告示化の促進

既存の防耐火・避難規定に係る大臣認定仕様のうち、既に一般的に用いられるようになっている仕様についてはさらに告示化を進め、個別の大臣認定取得を不要にすることにより住宅建設の生産性の向上を図りたい。

3 許認可・認定・補助手続き等のオンライン化の促進

住宅産業の生産性の向上を図るとともに、ポストコロナ時代の「新たな日常」に即した業務方法を実践するため、各種の許認可・認定及び補助金関連の手続きのうち、法令等によりオンライン化が認められていないものについては所要の法令改正等を行い、法令等によりオンライン化が認められていながら地方自治体や関係機関の取組みが遅れているものについてはオンライン化の徹底を指導する等、オンライン化の促進を図りたい。

4 長期優良住宅に係る認定基準、審査方法の合理化

長期優良住宅の整備を促進するため、住宅の実態に即して認定基準の合理化を図るとともに、審査方法の合理化を図りたい。

(1) 面積基準の合理化

都市型3階建戸建住宅の一の階の面積、共同住宅の住戸面積について合理化を図りたい。

(2) 住宅性能表示制度との連携

登録住宅性能評価機関により性能評価された項目については、長期優良住宅の認定に際して所管行政庁による再審査を省略する等、両制度の連携を図りたい。

(3) 申請様式等の整理統合

申請様式や軽微な変更の取扱い等、所管行政庁毎にばらつきのある事項について整理統一を図りたい。