

**令和3年度 住宅関係予算・税制改正要望  
景気回復に向けた経済対策要望**

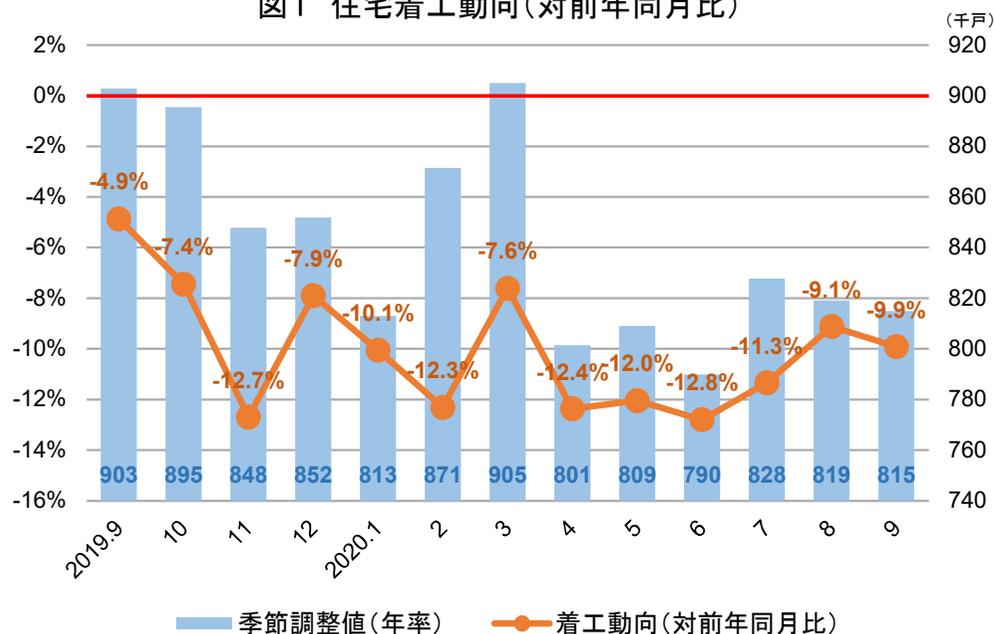
令和2年11月13日

一般社団法人住宅生産団体連合会

# 住宅市場の状況

- 新設住宅着工戸数は、昨年7月以降15ヶ月連続で前年比マイナス。GWを含む4月、5月の緊急事態宣言期間中における住宅展示場閉鎖等の営業活動の自粛の結果、秋以降も住宅着工の減少が確実な状況。(図1)
- 民間シンクタンクの多くは今年度の住宅着工戸数が70万戸台と予測。消費税率引上げと新型コロナウイルス感染症の影響により、着工戸数は消費税率引上げ前の2018年度と比較して15~20万戸減少する可能性。(図2)
- 大手ハウスメーカーの受注を見ると、住宅ローン減税特例(控除期間13年間)の適用期限(今年9月末までに契約)を背景に、戸建注文住宅の受注に駆込みが見られたが、9月には住宅展示場への来場も再び減少。(図3、図4)
- 中小工務店の多くは売上げが減少し、つなぎ融資や給付金等により苦境を凌いでいるものの、状況の改善が見込めなければ廃業や建築技術者の離職という事態が発生し、大規模自然災害発生後の復旧・復興等への支障も懸念される。(図5)
- 着工戸数が15~20万戸減少した場合の経済への影響は、生産誘発額でマイナス5~6.7兆円、雇用でマイナス41~55万人。(図6)

図1 住宅着工動向(対前年同月比)



住宅着工統計

図2 シンクタンクによる2020年度住宅着工予測

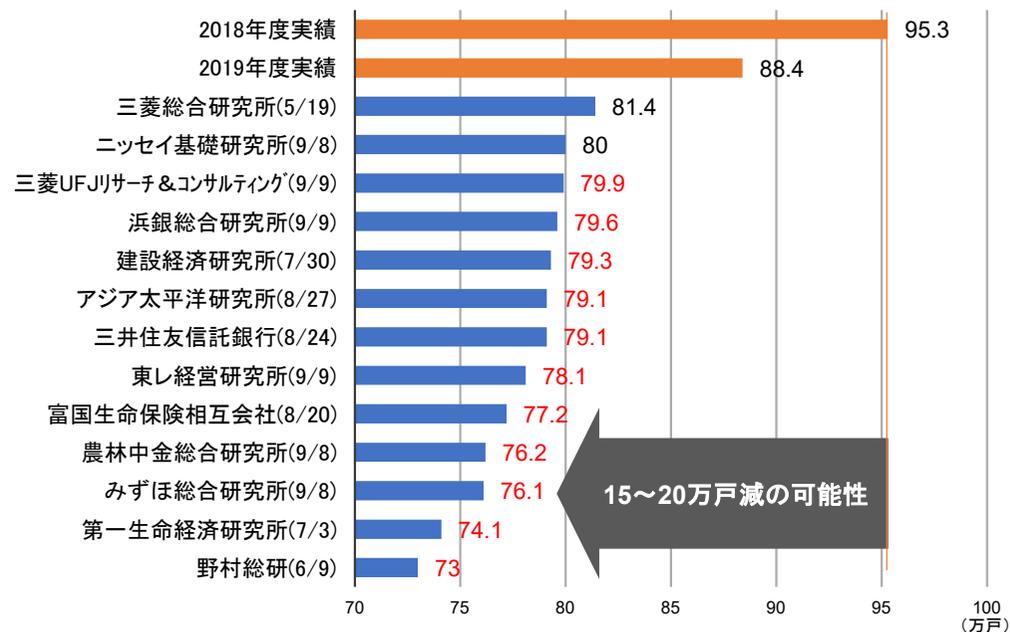


図3 大手ハウスメーカーの住宅受注動向

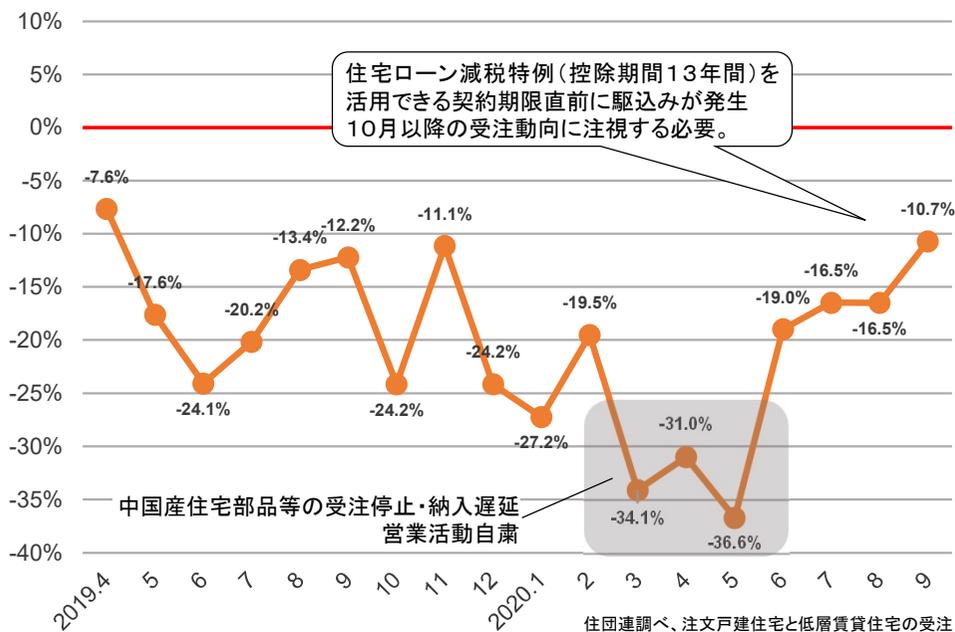


図4 住宅展示場新規来場組数の動向

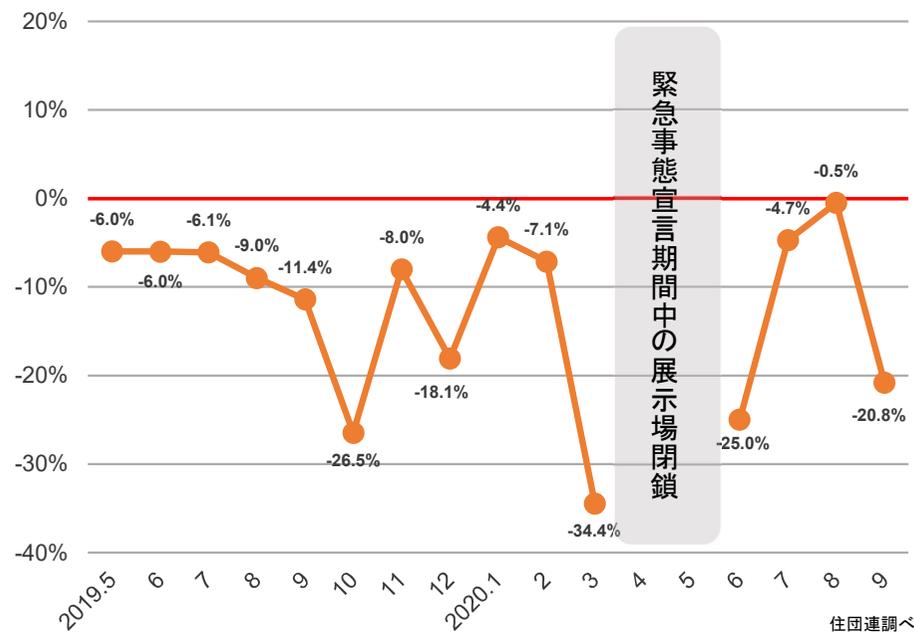


図5 中小工務店の売上動向

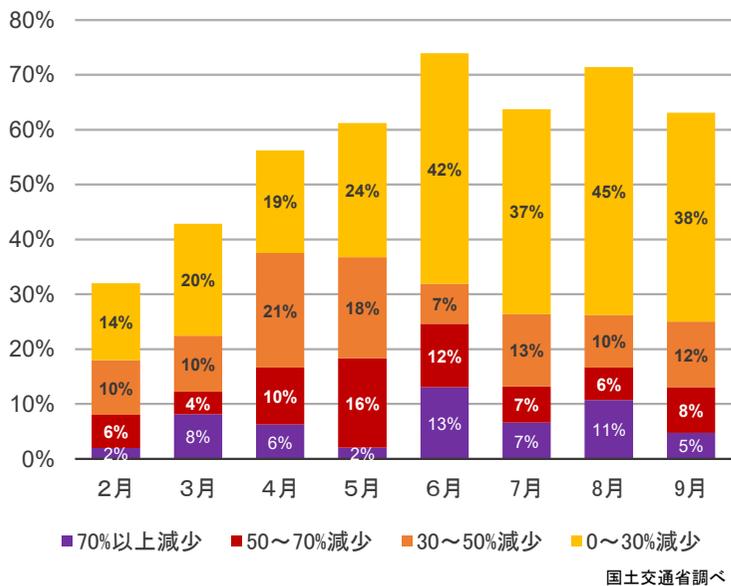
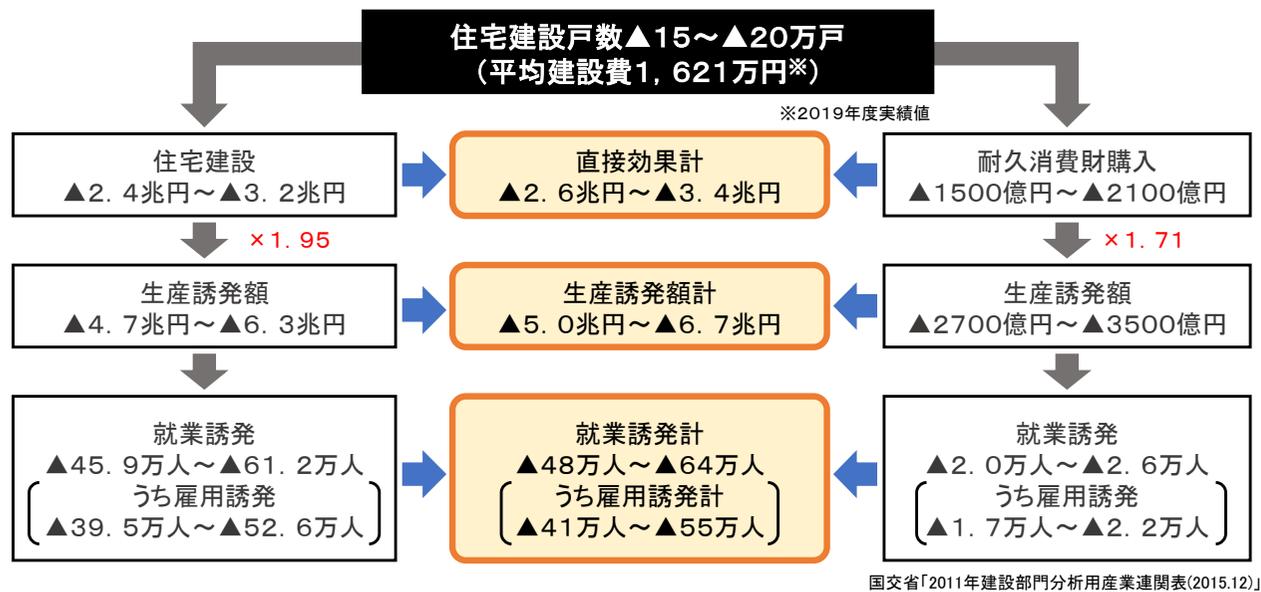


図6 住宅建設戸数15~20万戸減の経済への影響



# 令和3年度予算・税制改正及び経済対策に係る重点要望

- ✓ インバウンド消費等の外需の急速な回復が望めない状況の中、**内需の主要な柱であり、幅広い関連産業を擁し、大きな経済波及効果や雇用誘発効果を有する民間住宅投資を刺激して経済活動を活性化**することが重要。
- ✓ 感染防止意識の向上、就業形態の変化、住宅で過ごす時間の長時間化、また省エネ意識の向上や頻発化・激甚化する自然災害等を背景に、**ポストコロナ時代の「新たな日常」に対応した住宅への建替え、住替え、リフォーム等の需要が現れ始めており、これを実際の住宅投資行動へと誘導するための即効性のある対策を早急に実施**すべき。
- ✓ その際、様々な消費増税対策が講じられているにもかかわらず、新型コロナウイルスの発生・感染拡大により民間住宅投資が一層の落込みを呈したことを踏まえ、**かつてない規模・内容の対策**を講ずべき。

## 要望1 (仮称)新しい生活様式ポイント制度の創設

- 新型コロナウイルスの発生・感染拡大に伴う感染防止意識の向上、テレワークの普及等の就業形態の変化、住宅で過ごす時間の長時間化、環境意識の向上や頻発化・激甚化する自然災害等を背景に住まいに対する新しいニーズが発生。(図7、図8)
- コロナ禍で低迷する景気を回復するためには、これらの住まいに対する新しいニーズを的確に捉え、建替え、住替え、リフォーム需要を喚起して民間住宅投資を拡大することが重要。
- 省エネ性や耐震性等が優れた質の高い住宅ストックの形成、ポストコロナ時代の「新たな日常」や「新しい生活様式」に即した住生活の実現、若者・子育て世帯の住まいの確保に資する住宅整備やリフォームを強力に誘導・支援し、民間住宅投資の拡大・活性化を図るため、『(仮称)新しい生活様式ポイント制度』を創設されたい。

【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(工事代金に充当)、電子ポイント等

図7 ステイホーム中に考えることが増えたこと

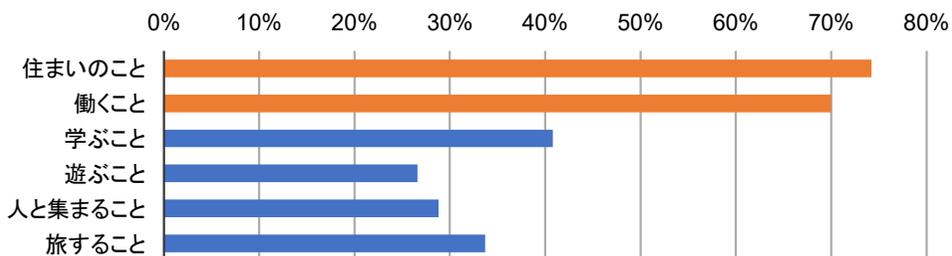
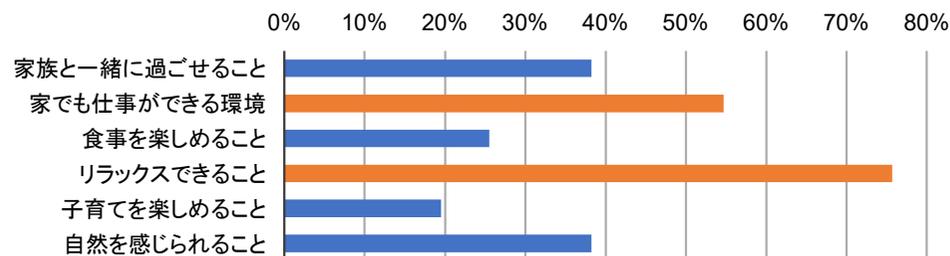


図8 リフォームや住替えの際に重視したいこと



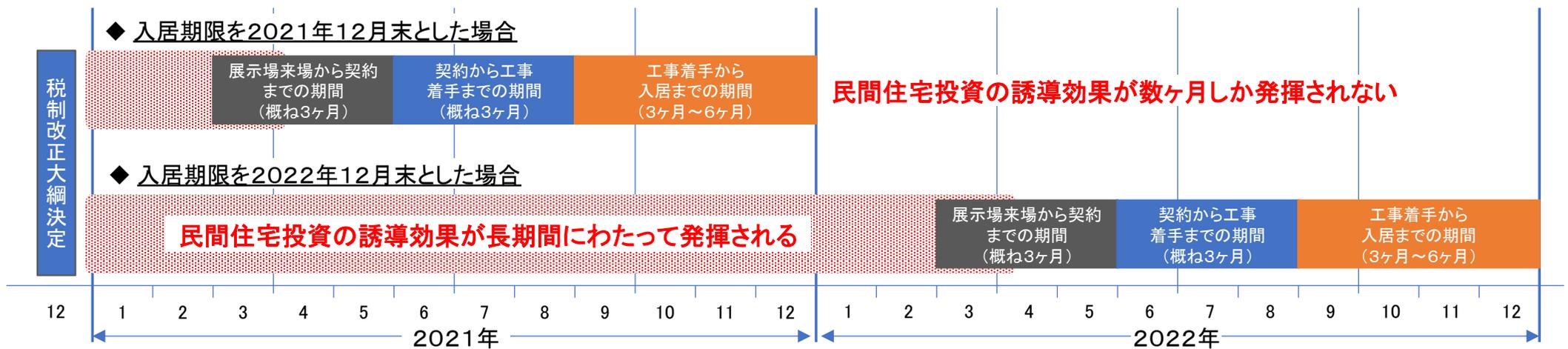
※リビタ「暮らしと住まいに関するアンケート調査」  
 ■調査対象: リノベ住宅購入検討者、賃貸住宅居住者等  
 ■調査方式: WEBアンケート ■回答者数: 267  
 ■調査実施期間: 2020. 5末~6月上旬

## 要望2 税制特例措置の拡充(消費増税対策と同等以上)

### (1) 住宅ローン減税の拡充

- 消費増税対策として措置された住宅ローン減税特例(控除期間を13年間に延長する特例)については、注文住宅に係る適用要件が「新型コロナウイルス感染症の影響により今年末までに入居できない場合、今年9月末までに契約したものに限り来年末までに入居すること」とされていたため、既に効力を喪失しており、今年10月以降は受注の一層の落ち込みが避けられない状況。
- このような状況を踏まえ、今後の民間住宅投資の一層の落ち込みを防止するため、速やかに拡充(適用期限の延長、控除期間=13年超、控除率=全期間1%)を図りたい。その際、住宅取得の意思を持ってから契約、工事着手、入居に至るまでに相当の期間を要することを勘案し、適用期限(入居期限)については少なくとも2022年12月末まで延長されたい。(図9)

図9 ローン減税の適用要件(入居期限)と効果の関係



### (2) 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、若年世帯による住宅投資を促進するため、コロナ禍により低迷する景気が回復するまでの当分の間、住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠を最大3000万円に拡大されたい。

【参考】現行制度の非課税枠

2021年3月末までに契約	最大1500万円
2021年12月末までに契約	最大1200万円

### (3) 分譲共同住宅の取得に係る税制特例措置の面積要件の緩和

- 総世帯数が減少する中であって少人数世帯は引続き増加。若年世帯や高齢者世帯にコンパクトなマンションに対する需要が存在するものの、これらの世帯に適した40~50㎡の分譲共同住宅の供給不足と価格上昇により取得が困難化する傾向。(図10、図11)
- これら世帯の住まい方に即したコンパクトなマンションの取得を支援し、併せて民間住宅投資の拡大を図るため、分譲共同住宅の取得に係る住宅ローン減税等の税制特例の面積要件を緩和されたい。

【面積要件の緩和】50㎡以上 → 40㎡以上

図10 世帯数の推移(2015年=100)

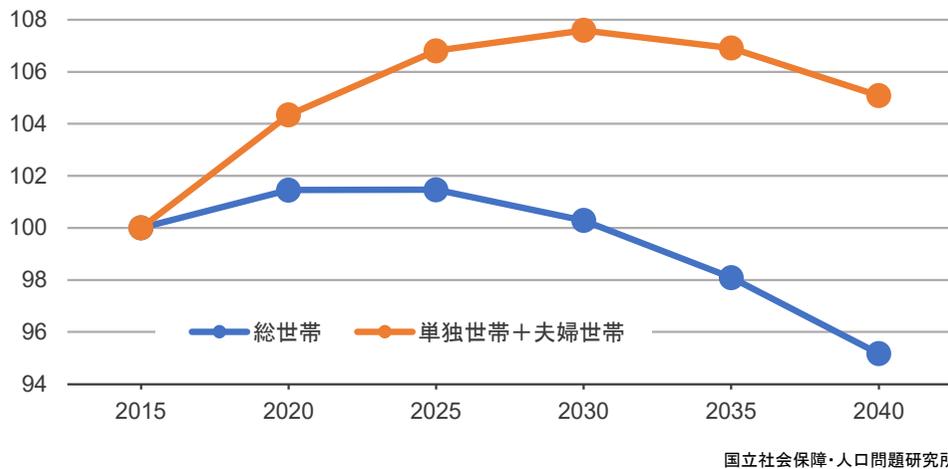
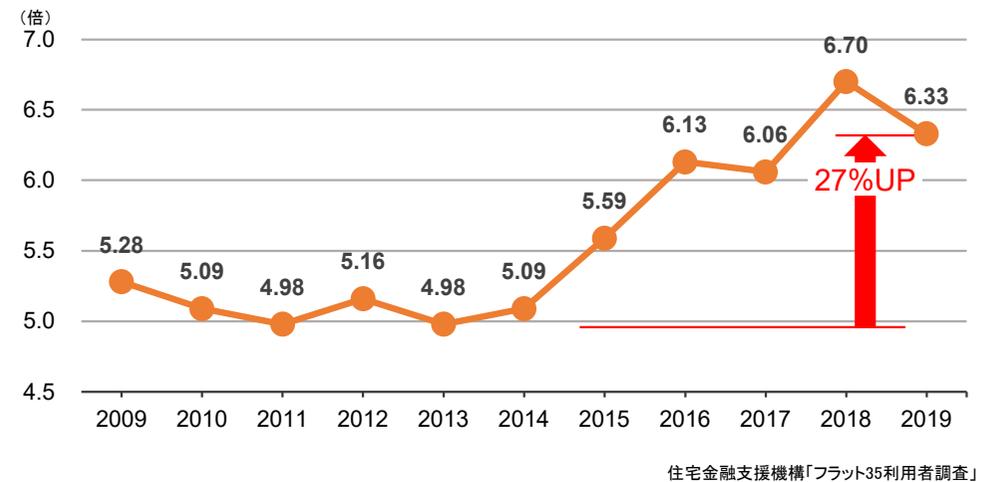


図11 40~50㎡分譲マンション価格の年収倍率の推移



### 要望3 ZEH補助予算の確保と実情に即した制度運用(環境省・経済産業省)

- 住宅の省CO2化に関しては、「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略(R1.6閣議決定)」において、2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指すことを決定。さらに、菅総理は10月26日の所信表明演説において2050年までに温温室効果ガス排出量を全体としてゼロにすることを宣言。
- 省エネ性やレジリエンス性に優れたZEHは災害時における自立的な生活の継続を可能とし、避難所等の三密を回避できることから、近年の自然災害の頻発化・激甚化、長期停電の発生等を背景に国民の関心が一層高まっている。このような国民の関心の高まりを的確に捉えて住宅の省CO2化を一層促進するため、十分なZEH補助予算の確保及び実情に即した制度運用を図られたい。

表12 令和3年度のZEH整備見込み戸数(環境省・経産省所管分)

	令和2年度 補助採択戸数 (見込み)	令和3年度			令和3年度 概算要求額	所管省庁
		整備予定戸数	補助単価	所要国費		
ZEH	9,941戸	5,200戸	60万円/戸	約31億円	65.5億円	環境省
ZEH+	2,937戸	10,500戸	105万円/戸	約110億円		
次世代ZEH+	698戸	6,800戸	115万円/戸	約78億円	84.2億円の内数	経済産業省
合計	13,576戸	22,500戸		約219億円		

- ・ 「次世代ZEH+」の令和2年度補助採択戸数欄には「ZEH+R」の補助採択戸数を記載。
- ・ 令和3年度の整備予定戸数は、大手ハウスメーカー等の一定規模以上の住宅事業者が活用できる制度が「ZEH+」及び「次世代ZEH+」のみに限定されることを前提として推計。
- ・ 経済産業省の次世代ZEH+の概算要求額(84.2億円)には、ZEHに対する補助のほか、ZEB及び次世代省エネ建材に対する補助が含まれる。

表13 令和3年度に実施が予定されているZEH補助制度の運用変更

ZEH補助について、ハウスメーカー等の多くのZEH整備経験を有する事業者が整備するZEHを補助対象から除外する方向で検討(環境省概算要求)

- 施主が自由に事業者を選択することを妨害
- 恣意的に特定の事業者を不利な競争条件の下に晒そうとする不公正な措置
- 小規模事業者の育成・支援の観点からも不必要な措置(3省連携の下、既に国交省が高額補助により育成・支援を実施)
- ZEH+の普及拡大は、施主の自発的なZEH+の選択を促す施策(例えばZEH+補助額の引上げ等)により実施すべき

ZEH+補助について、一部都府県において整備されるZEH+に関する外皮基準を強化する方向で検討

- ZEHロードマップにも記載された措置であり、環境政策の観点からは実施すべき施策。
- 本措置により整備コストが約150万円増大するため、国民のZEHに対する関心の低下を招き、住宅需要を縮減させる恐れ
- コロナ禍で低迷する景気を回復するための対策の必要性が叫ばれている状況下であることを踏まえ、実施を延期すべき

※ 施主負担増は、木造2階建て40坪の住宅での試算値

	住宅事業者		整備コスト (一都四県・木造2階建て40坪)
	環境省補助	国交省補助	
ZEH	環境省補助 60万円/戸	国交省補助 140万円/戸 又は125万円/戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築基準法適合住宅より約400万円増</li> <li>● 省エネ基準適合住宅より約300万円増 ※ 太陽光発電設備設置費用を含む</li> </ul>
ZEH+	環境省補助 105万円/戸		<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZEHより約200万円増 断熱強化、太陽光発電容量アップ HEMS等</li> </ul>
次世代ZEH+	経産省補助 105万円/戸 + α		<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZEH+に加え以下の設備設置費 エネファーム(60~100万円) 蓄電池(70~100万円) V2H設備(約160万円)</li> </ul>

区分	代表的な都市	外皮基準(UA値)	
		現行	見直し
1・2	札幌・旭川	0.3	0.3
3	青森・弘前・盛岡	0.4	0.4
4・5	仙台・秋田・山形・福島・新潟・富山・長野・宇都宮・水戸・つくば・御殿場・大津・三田	0.5	0.4
6・7	東京23区・名古屋・大阪・広島・高知・福岡・鹿児島	0.5	0.5

外皮基準の強化(UA値0.5→0.4)によるコスト増要因

- 壁・床・天井・基礎の断熱仕様の強化
- 開口部の断熱仕様の強化(複層→トリプル)

# その他の要望項目

## 要望4 期限切れを迎える税制特例措置の継続

- 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)
- 住宅及び土地の取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)
- 土地の登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)
- 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)

## 要望5 期限切れを迎える補助制度の継続・拡充

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の拡充・継続
- 環境・ストック活用推進事業の拡充・継続 … 住宅・住生活における先導的な技術の開発・普及支援
- 地域型住宅グリーン化事業の拡充・継続 … 地域の中小住宅事業者等が連携して行う良質な住宅整備の支援
- 大工技能者等の育成に対する支援の継続
- サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続
- サービス等生産性向上IT導入支援事業の継続(経済産業省) … 中小住宅事業者の営業力強化・生産性向上の支援

図14 買取再販の実績

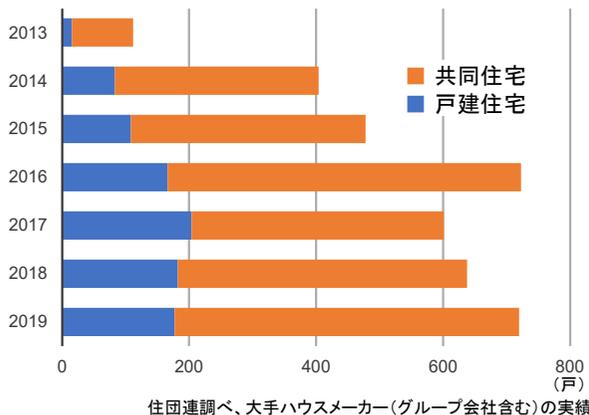


図15 大工就業者の数推移

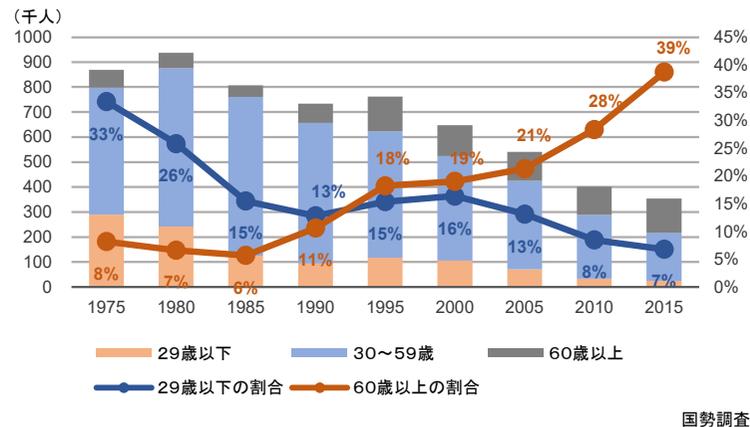


図16 毎年の高齢者住宅ストックの増加数

