

# 經濟対策・令和4年度施策 (重点要望)

一般社団法人住宅生産団体連合会



# 1. 住宅市場の状況

- **住宅着工戸数**は、昨年末に措置された経済対策<sup>\*1</sup>が奏効して昨年度の状況からは持ち直したものの、**コロナ前の水準に回復するまでには至らず、足元では再び減少傾向**にある。
- 経済対策の効果により回復傾向にあった**戸建注文住宅の受注は、住宅ローン減税の適用期限(注文住宅の場合は9月末までに契約)以降は急激に落込み**、10月末にはグリーン住宅ポイント制度も終了したことから、数ヶ月後には住宅着工が大きく落ち込むことが予想される。
- 一方、米国や中国における旺盛な住宅建設を背景に、木材等をはじめとする建設資材の価格が上昇傾向にあり、**経済対策の終了と住宅建設コストの上昇が相俟って民間の住宅投資意欲の一層の冷え込み**が危惧される。

**床面積40坪の在来木造住宅の建設コスト 2042万円→2383万円(1年間で16.7%UP) JBN試算**

コロナ禍で低迷する景気を早急に回復するとともに、  
2050年カーボンニュートラルの実現に向けた省エネ性の高い良質な住宅ストックの整備を促すため、  
多様な関連産業への刺激が期待できる民間住宅投資の維持・拡大を図ることが必要

しかしながら、消費税率引上げとコロナ禍で落ち込んだ民間住宅投資が回復しないうちに  
民間住宅投資促進のために昨年末に措置された各種の経済対策が終了してしまい、  
適切な対策を講じなければ民間住宅投資が更に冷え込む恐れ

- ① 昨年末の経済対策において措置された民間住宅投資促進策と同水準の税制対策・経済対策を早急に講じることにより、民間住宅投資の落込みを阻止し、回復を図るべき。
- ② その際、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、省エネ性に優れた良質な住宅ストックの整備を誘導するための効果的なインセンティブを設けるべき。

表1 昨年末に措置された住宅投資促進のための経済対策の概要

対 策 名	対 策 の 概 要
1. 住宅ローン減税の拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 控除限度額の拡大(400万円→480万円、長期優良住宅等は500万円→600万円)</li> <li>● 控除期間の延長(10年→13年)</li> <li>● 要件緩和                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 契約期限要件の延長(2020年9月末→2021年9月末、分譲住宅は各11月末)</li> <li>b. 入居期限要件の延長(2021年末→2022年末)</li> </ul> </li> </ul>
2. 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要件緩和                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 契約期限要件の延長(2020年12月末→2021年12月末)</li> <li>b. 住宅取得・入居期限要件の延長(2021年3月15日→2022年3月15日)</li> </ul> </li> </ul>
3. グリーン住宅ポイント制度の創設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一定の省エネ性を有する住宅の新築、一定のリフォームを行った者にポイントを発行し、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 契約期限要件 2021年10月末</li> <li>b. 発行ポイント 最大100万ポイント</li> </ul> </li> </ul>

図2 住宅着工戸数の推移(年度)

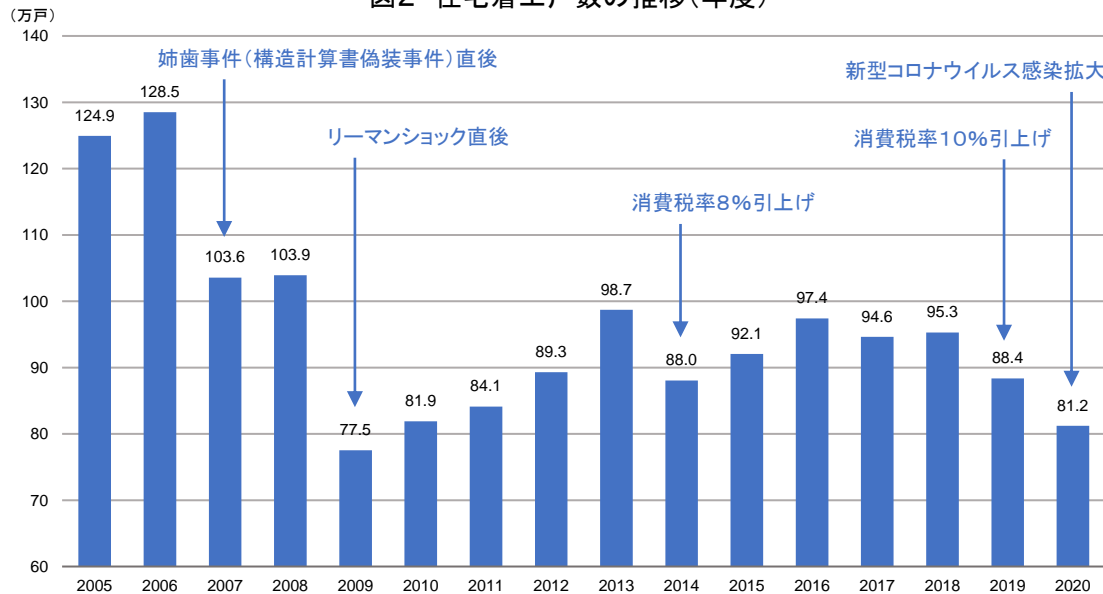


図3 住宅着工戸数(2019年同月比)の推移

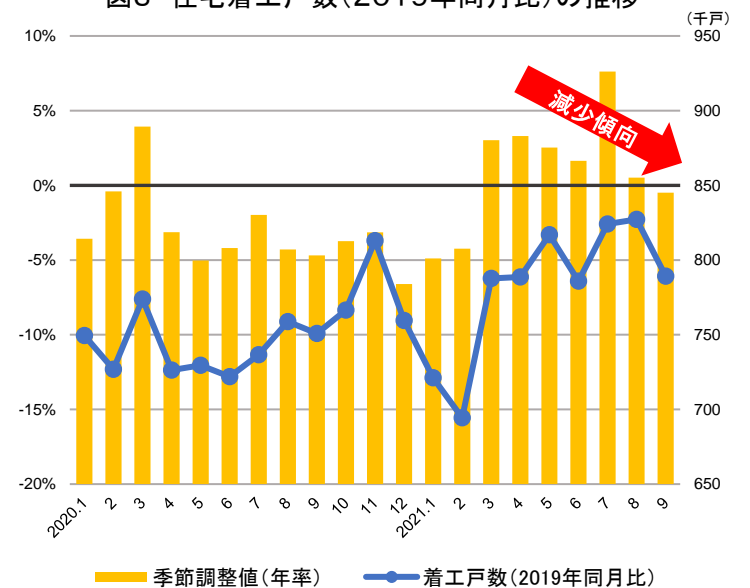


図4 戸建注文住宅受注の推移(2019年同月比)

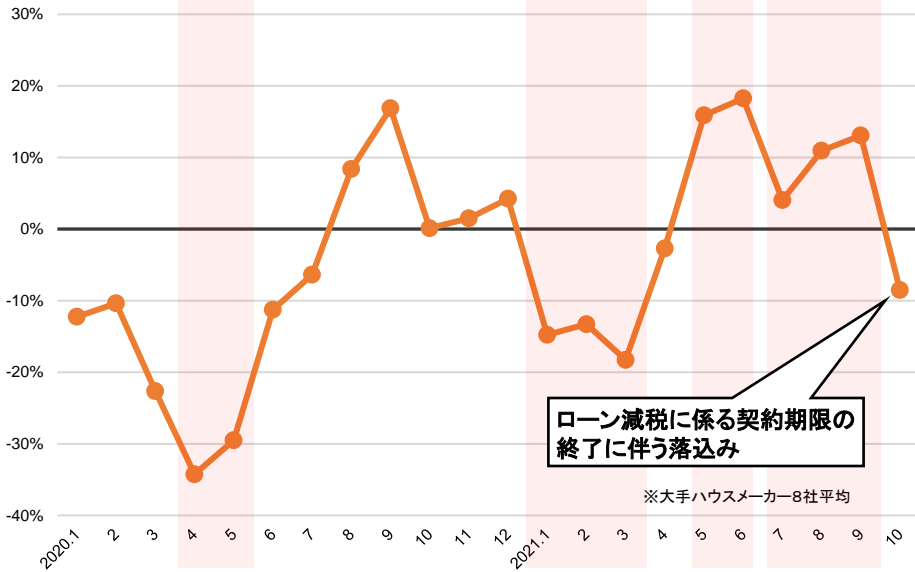


図5 展示場新規来場組数の推移(2019年同月比)

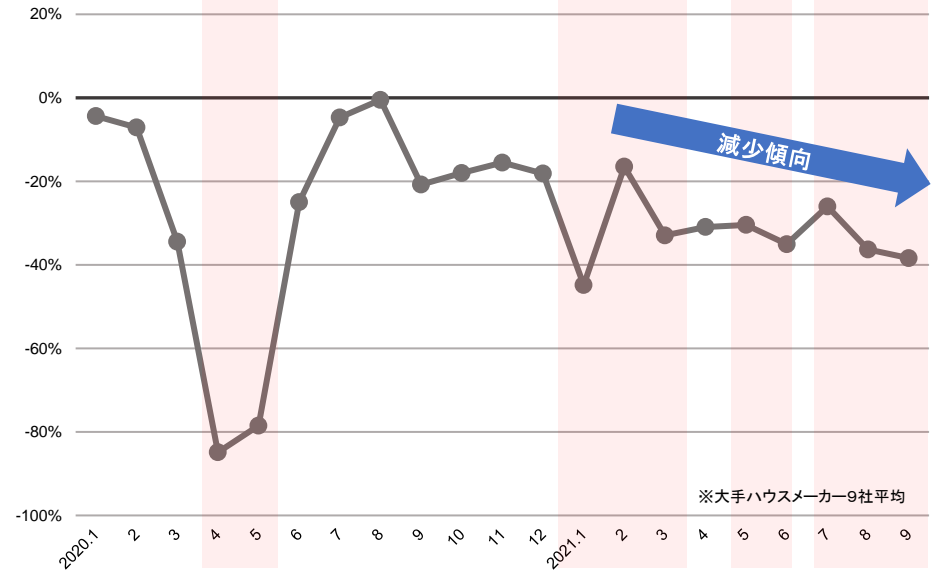


図6 木材価格の推移(2020.1=100)

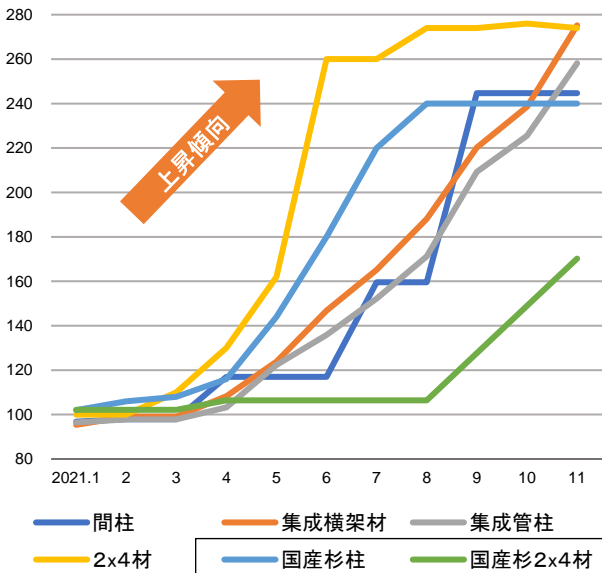


図7 鋼材価格の推移(2020.1=100)

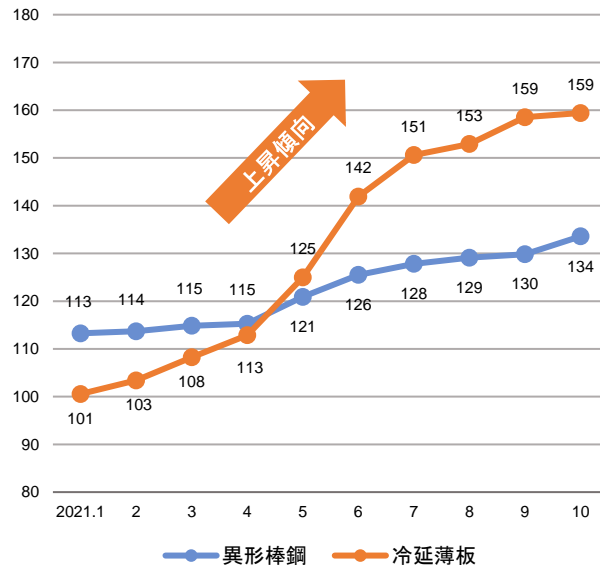
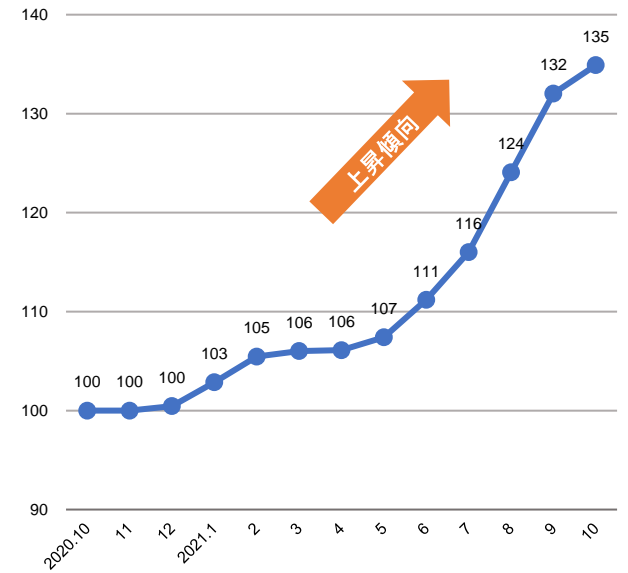


図8 建設資材価格の推移(2020.10=100)



## 2. 住宅税制要望

### (1) 住宅ローン減税制度の改正及び継続

- 住宅ローン減税制度については、昨年度の税制改正大綱において「会計検査院の指摘を踏まえ、控除額や控除率のあり方を令和4年度税制改正において見直す」とされている。
- 一方、コロナ禍で低迷する景気の早急な回復に向け、多様な関連産業への刺激が期待される民間住宅投資を活発にするためにはこれまでと同程度の税制優遇の継続が不可欠。
- このため、**所得税及び住民税からの控除限度額について現行の水準を維持**するとともに、現下の住宅ローンの金利や手数料等諸経費の水準を踏まえ、**控除率については0.7%、控除期間については15年以上**とすることでこれまでと同程度の税制優遇の確保を図られたい。
- また、2050年カーボンニュートラル実現のため、**省エネ性の高い良質な住宅の整備に対し、控除限度額の引上げや控除期間の延長等の効果的なインセンティブ**を設け、その整備促進を図られたい。

表9 住宅ローン減税制度の最近の制度概要と令和4年度以降についての住団連要望

	最近の制度概要		令和4年以降についての住団連の要望	備 考
	平成26年～令和元年	令和2年～3年		
控除率	1%	1% (11～13年目は2/3%)	0.7%	会計検査院より控除率1%を見直すよう指摘あり
控除期間	10年	13年	15年	
借入限度額	4000万円(5000万円)	4000万円(5000万円)	4000万円(5000万円)	カッコ内は長期優良住宅等
控除限度額	400万円(500万円)*	480万円(600万円)*	420万円(525万円)*	カッコ内は長期優良住宅等

\*うち住民税からの控除額は13.65万円が毎年の上限。

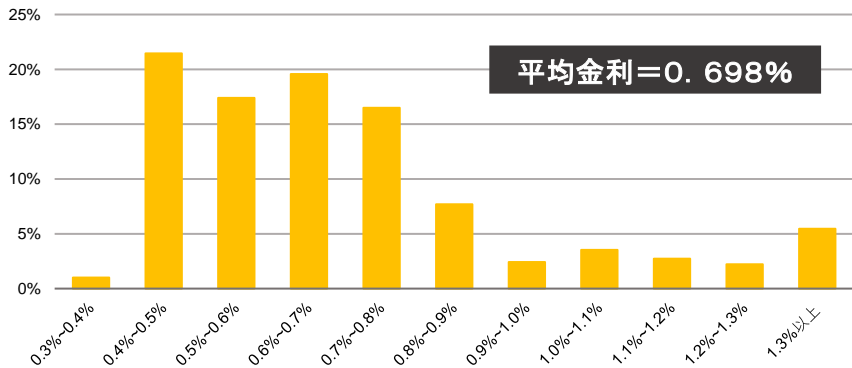
# 控除率を0.7%とすることの妥当性について

- 金融機関は様々な金利タイプの住宅ローンを提供しており、金利は利用者の信用度、保証料や手数料の有無・多寡によって異なる。
- 最も金利が低い変動金利タイプの住宅ローンの場合でも、当初に多額の保証料等を負担する場合(住信SBIネット銀行)には金利が低く、保証料等を上乗せ金利として負担する場合(千葉銀行)には金利が高く設定されており、控除率の設定に当たってはこのような金利設定の実態を踏まえて検討する必要がある。
- 例えば0.4%の住宅ローンを利用し、当初15年間金利が変動しなかったケースを想定した場合であっても、控除率0.7%、控除期間15年であれば15年間の利ざやは借入諸費用と同程度であり、0.7%という控除率の設定は妥当。

表10 住宅ローンの金利等

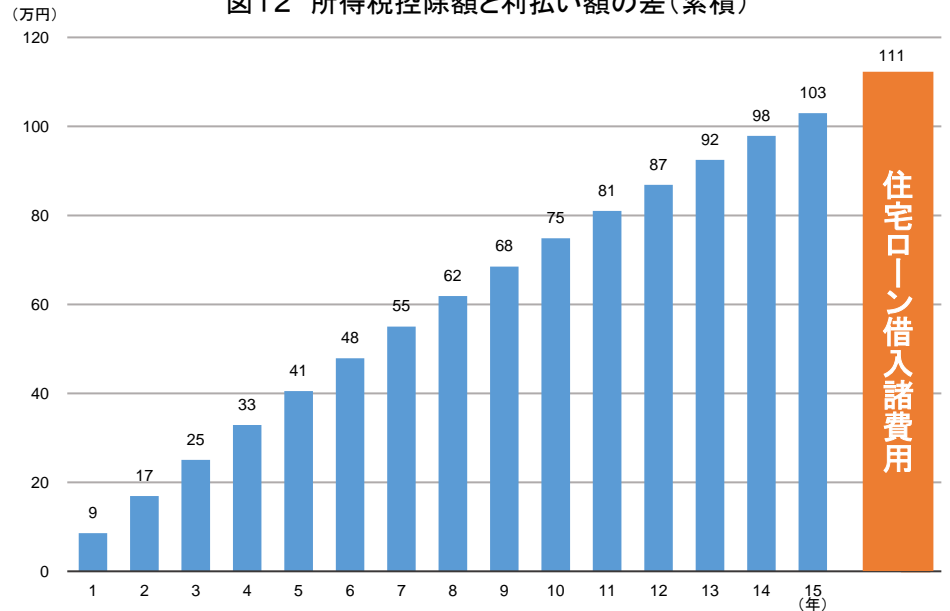
金利タイプ	銀行名	最優遇金利	保証料・手数料
変動	住信SBIネット銀行	0.440%	融資額×2.2%
	千葉銀行	0.825%	55,000円
5年固定	楽天銀行	0.783%	330,000円
10年固定	みずほ銀行	0.650%	融資額×2.2% 44,000円
		0.850%	44,000円
35年固定 フラット35	ARUHI	1.140%	融資額×1.1%

図11 金利別住宅ローン利用シェア



※2020年度戸建注文住宅顧客実態調査(住団連)

図12 所得税控除額と利払い額の差(累積)



《試算条件》

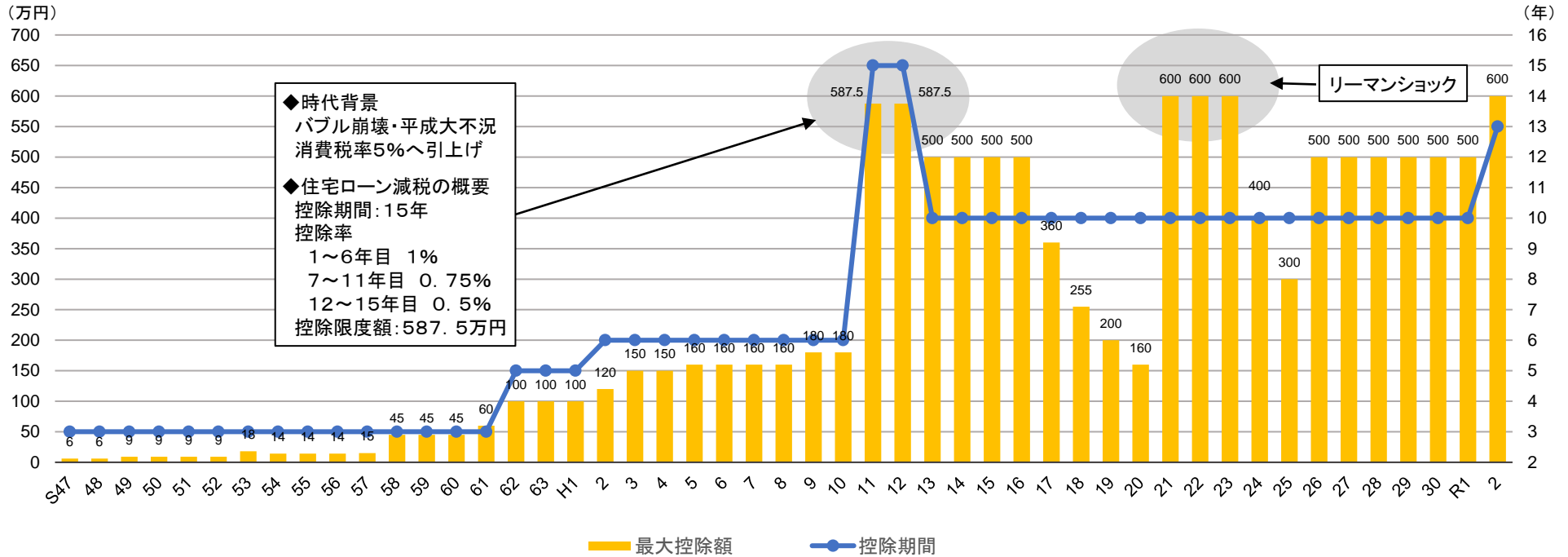
- ◆ 住宅ローン
  - ・借入額 3000万円
  - ・金利 0.4%
  - ・35年元利均等返済

- ◆ 控除率 0.7%

- ◆ 控除期間 15年

※金利変動がないものとして試算

図13 住宅ローン減税の控除期間と最大控除額の変遷



## 【毎年の支払利息額を所得税等から控除する方法(キャップ制)の問題点】

控除率の見直し方法としては、毎年の実際の支払利息額(但し金利1%分を上限)を所得税等から控除する方法(キャップ制)も考えられるが、以下に掲げるような問題があり住宅業界としては受入れ難い。

- 低金利の住宅ローン利用者の**減税額がこれまでと比較して大きく減少**することとなる。
- 最初の年の控除額を大きくできるよう**年初に住宅引渡し要望が集中するため、営業や建設工事が混乱し、住宅産業の生産性が著しく低下**。
- ローン金利の高低に関わらず支払利息額が控除されるため、**金融機関は金利引下げを競う必要がなくなり、全ての金融機関の住宅ローン金利が1%近くまで引上げられる**。
- その結果、「住宅取得者の負担を軽減し、民間住宅投資を促進して景気を刺激すること」という**住宅ローン減税の効果が「金融機関の利益を拡大すること」へと変容**することとなる。



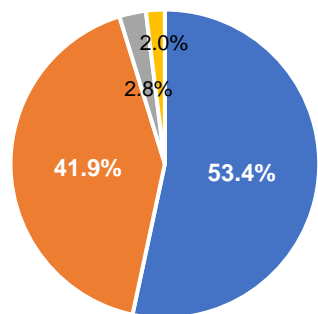
## (2)住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の継続

- コロナ禍で低迷する景気の早急な回復に向け、多様な関連産業を刺激する民間住宅投資を維持するため、当分の間、**住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置(非課税枠:一般住宅1000万円、省エネ等住宅1500万円)を継続されたい。**

## (3)新築住宅に係る固定資産税の減額措置の継続

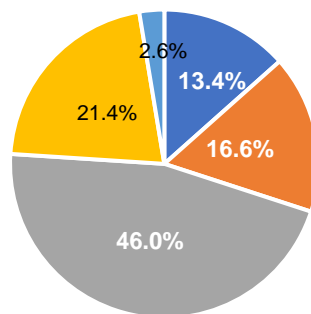
- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、昭和27年以降70年近くの永きにわたり実施され、国民の間に強く定着した制度であり、住宅展示場来場者の95%が制度の継続・恒久化を希望。
- 同制度が縮小・廃止された場合、住宅取得の先送り若しくは断念、あるいは住宅取得予算の減額が行われ、省エネ性向上への対応や木材価格の高騰などにより住宅建設コストが上昇する中、民間住宅投資の縮小が避けられないことから、**同制度を継続されたい。**
- また、良質な住宅ストックの形成を促進するため**長期優良住宅に対する減額措置の深堀り(減額期間の延長)を継続されたい。**

図14 制度の在り方



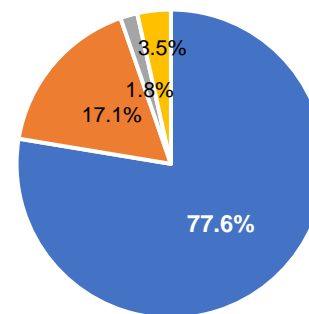
■ 恒久制度とする ■ 現行のまま継続  
■ 廃止しても問題ない ■ その他

図15 制度改廃の場合の対応



■ 住宅取得を断念 ■ 住宅取得を先送り ■ 予算を減らす  
■ 影響なし ■ その他

図16 長期優良住宅の検討意向



■ 継続なら検討する ■ 無くても検討する  
■ あっても検討しない ■ その他

※2021年住宅展示場来場者へのアンケート調査(住団連)

### 3. 経済対策要望・令和4年度予算要望

#### (1) 民間住宅投資促進策の実施(経済対策)

- 海外ではコロナ禍で落込んだ景気の回復を目的に、ただちに大胆な金利引下げ(米国)や大型の住宅取得補助(豪州)等の対策を実施し、活発な民間住宅投資を誘発。
- 我が国においても、昨年末の経済対策において民間住宅投資促進対策の一環としてグリーン住宅ポイント制度が創設されたところであるが、同制度は既に終了<sup>※</sup>していることから、これに代わる同程度の民間住宅投資促進効果を備えた対策を講じられたい。

※ 今年10月末までに工事請負契約等を締結することが要件となっている。

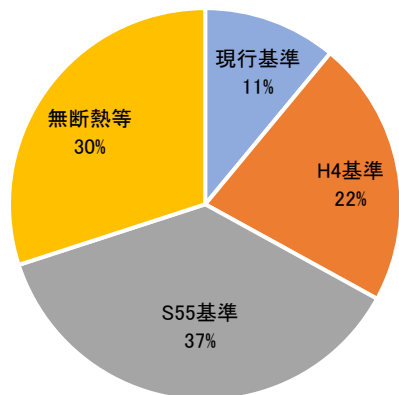
#### (2) ZEH補助制度の拡充(R4予算)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、民間住宅投資を確実にZEH整備へと誘導するため、ZEH補助制度について十分な補助予算の確保、基金化等による予算単年度主義に拘束されない柔軟な制度運用の実現、補助対象の拡大(部分的なZEH化リフォームや共同住宅における住戸単位のZEH化リフォームを追加)する等、制度の拡充を図られたい。

#### (3) 既存住宅の省エネ改修に対する補助制度の創設(R4予算)

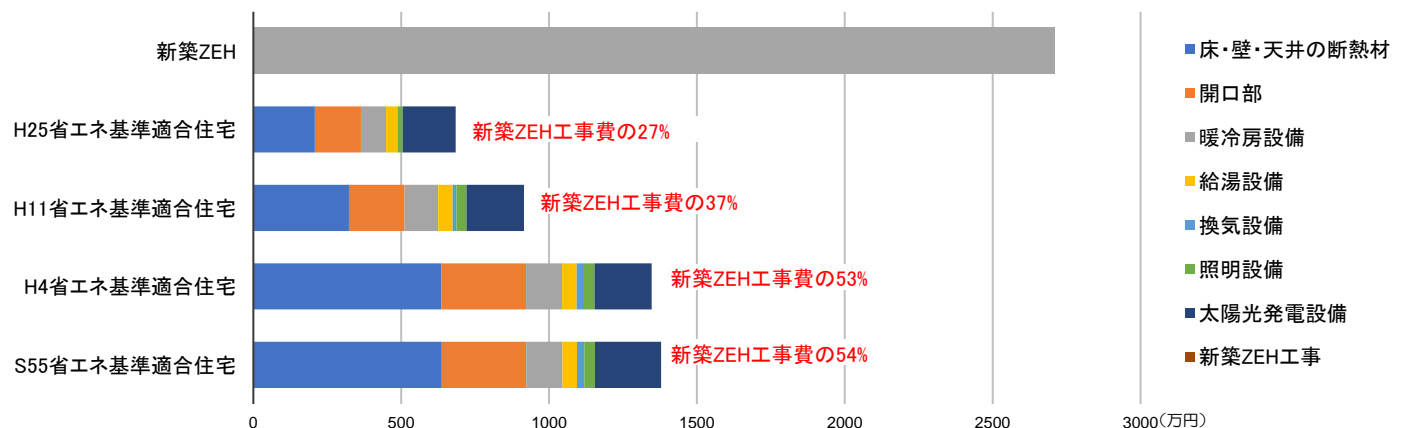
- 2050年カーボンニュートラルの実現には、新築住宅のZEH化の徹底はもとより、その89%が現行省エネ基準を満たさない既存住宅の省エネ性の向上が大きな課題。
- 既存住宅の抜本的な省エネ改修工事には多額の費用を要するものの、促進策は税制優遇(最大控除額62.5万円のローン減税等)に限られ、抜本的な省エネ改修はほとんど実施されていないのが実情。
- このため、既存住宅ストックのうち改修して引続き活用すべきものの省エネ改修に対する実効性のある補助制度を創設されたい。

図17 既存住宅の断熱性能



※ 2018年度・国交省推計

図18 既存住宅のZEH化コスト(東京23区内の2階建て120㎡の住宅)



※ 2019年 住団連調べ

## 4. その他の税制改正要望(期限切れとなる特別措置の継続・拡充)

- (1) 住宅に係る所有権の保存登記等に係る特別措置の継続
- (2) 居住用財産の買換え等に係る特別措置の継続
- (3) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特別措置の継続
- (4) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特別措置の継続
- (5) 一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特別措置の継続
- (6) 一定のリフォームが行われた既存住宅の固定資産税及び所得税に係る特別措置の継続・拡充※

※ 省エネリフォームの要件緩和(築年数要件、全窓要件)

- (7) 分譲共同住宅の取得に係る特別措置(面積要件の合理化: 50㎡以上→40㎡以上)の継続