

令和5年7月19日

国土交通大臣  
齊藤 鉄夫 殿

一般社団法人プレハブ建築協会  
会長 堀内 容介

### 令和6年度住宅関連税制及び予算・制度改正要望

令和4年度の住宅着工戸数は、約86万1千戸(対前年度▲0.6%)となり、うち持家は約24万8千戸(同▲11.8%)、貸家は約34万7千戸(同+5.0%)、総戸数及び持家は昨年の増加から再びの減少、貸家は2年連続の増加となりました。「こどもみらい住宅支援事業」の創設(2021年末の補正予算)、住宅ローン減税特例等の継続等の切れ目ない施策による効果もあり、住宅着工が全体で前年とほぼ同水準で推移しました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響から2020年に大きく落ち込んだ反動もあり、前年に引き続き持ち直し傾向がみられますが、依然として回復途上にあります。

こうした厳しい状況の下、2022年10月には「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」が取りまとめられ、令和4年度第二次補正予算及び令和5年度予算編成・税制改正において、「こどもエコすまい支援事業」の創設、「省エネリフォームへの支援の強化」をはじめ、カーボンニュートラルの実現、空き家対策を含めた既存ストックの有効活用と流通市場の形成等のため、切れ目が生じないように配慮された施策が措置されました。

また、「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、「2025年度より新築住宅・建築物の省エネ基準に適合することを義務付け」、「2030年に新築される住宅についてはZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」等の目標が示され、道筋が一段と明確化されています。

一方で、東日本大震災から12年が経過し、今後、南海トラフ地震、首都直下地震をはじめ、各地で自然災害の予想がなされる中、万が一の大規模広域災害が発生した場合に備えることの重要性を強く再認識し、応急仮設住宅の建設や住宅の復旧・復興等に迅速、効率的に取り組めるよう、DX等新しい技術を導入しつつ、地方公共団体との連携強化と供給体制の整備を引き続き進めることが求められています。

以上を背景に、この度、当協会では、国で措置された切れ目ない施策を積極的に活用し、環境性能等が高い良質な住宅ストックの形成とその循環を促進することで、住宅市場の回復と安定を図り、カーボンニュートラルをはじめとする政策目標の実現を目指し、良質な住宅取得の支援、住宅の省エネ性能の向上、賃貸住宅の長期優良住宅の普及の促進、空き家を含めた既存ストックの有効活用などについて、より効果のある税制のあり方及び国民がより利用しやすくなるための制度改正等を要望としてまとめました。

ご検討いただきますようお願い申し上げます。

## 1. 住宅取得環境の維持・向上

勤労者世帯の可処分所得の伸び悩みや、資材価格等の高騰に伴って住宅価格が上昇していることから、国民の住宅取得環境は依然厳しい状況にあり、より高い性能の良質な住宅に対する支援の拡充・継続をお願いします。

### (1) こどもエコ住まい支援事業の継続

「こどもエコすまい支援事業」は早期の予算消化が予想されることから、現行制度の継続と切れ目のない措置を要望します。

### (2) 住宅ローン減税の拡充

適用期限が 2025 年まで延長される中で、2024 年から新築・買取再販における限度額の縮小等が既に公表されていますが、改めて下記に示す要件について、緩和・拡充を要望します。

- ① 新築住宅・買取再販における認定住宅及び ZEH 水準省エネ住宅の借入限度額の維持
- ② マンションにおける床面積要件の 50 m<sup>2</sup>以上を 40 m<sup>2</sup>以上に緩和する特例措置の延長

### (3) 認定長期優良住宅に係る特例措置（固定資産税）の拡充

- ① 新築住宅特例(1/2 減額)の適用期間を延長（戸建住宅：5 年→7 年、マンション等：7 年→9 年）
- ② 既存住宅に対しても同様の特例措置を適用

### (4) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置（固定資産税）の拡充

軽減期間の拡充 1 年から 5 年へ延長

### (5) 以下に示す令和 5 年度末までに適用期限を迎える税制特例措置について延長を要望する。

- ① 住宅取得等資金に係る贈与税非課税の特例措置【贈与税】
- ② 新築住宅に係る固定資産税の減額措置【固定資産税】
- ③ 住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置【登録免許税】
- ④ 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置【不動産所得税】
- ⑤ 居住用財産の買換え等に係る特例措置【所得税・個人住民税】
- ⑥ 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特例控除（投資型減税）【所得税】
- ⑦ 認定長期優良住宅に係る特例措置【登録免許税・不動産取得税】
- ⑧ 認定低炭素住宅に係る特例措置【登録免許税】
- ⑨ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置【所得税】
- ⑩ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【登録免許税】
- ⑪ 宅地建物取引者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び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例措置【不動産取得税】
- ⑫ 土地に係る固定資産税の負担調整措置等【固定資産税・都市計画税】
- ⑬ マンション建替事業・マンション敷地売却事業・敷地分割事業に係る特例措置

### (6) 工事請負契約・不動産取得契約に係る印紙税の廃止

## 2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

2025年度には住宅を含めた省エネ基準への適合義務化が行われ、2030年までに省エネ基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引き上げ・適合義務化が検討されています。プレ協では、戸建住宅におけるZEH供給率80%、低層集合住宅におけるZEH-M供給率25%を掲げ、先導役を果たして参ります。また、2050年住宅ストック平均でZEH水準の省エネ性能の確保に向け、既存住宅における断熱改修等についてもより積極的に取り組んでいく必要があることから、さらなる支援をお願いします。

### (1) こどもエコ住まい支援事業・先進的窓リノベ事業・給湯省エネ事業の継続 【一部再掲】

住宅省エネ2023キャンペーン各事業は、脱炭素化の実現に向けて非常に効果的な事業です。早期の予算消化が予想されることから、現行制度の継続と切れ目のない措置を要望します。

### (2) ZEH支援制度の拡充

住宅購入者において、ZEHの認識が高まる一方で、支援事業の公募期間が限定する等の要因で補助金を得られず、結果、予算不足にて住宅購入を断念するケースがあります。以下について補助金全体額の拡大および戸当たりの補助額の増額、事業スキームの見直しを要望します。

- ① 次世代ZEH+、ZEH+、ZEHの補助金全体額の拡大
- ② 次世代ZEH+、ZEH+、ZEHの戸当たりの補助額、及び追加対象設備に係る補助額の増額
- ③ 通年での補助申請とし、年度を跨ぐ申請についても工事を止める等の制約を設けない(最終的には基金化を目指す)

### (3) ZEH-M支援制度の拡充

賃貸住宅において昨今の価格高騰等の影響は、事業性を考慮し計画を行うため賃貸オーナーのZEH化に対する意欲の減退にもつながります。次年度に向けての十分な予算額の確保と補助額・補助対象の見直し等を要望します。

- ① ZEH-M補助金全体額の拡大
- ② 低層ZEH-M促進事業の補助額の増額(現行定額40万円/戸)
- ③ 中層・高層ZEH-M促進事業の補助単価の増額(補助対象経費の1/3以内)
- ④ 追加補助対象に、再エネの自家消費の拡大を目的とした太陽光発電各戸配分方式を加える
- ⑤ 通年での補助申請とし、年度を跨ぐ申請についても工事を止める等の制約を設けない(最終的には基金化を目指す)

### (4) 居住エリアに限定し断熱改修の定義化とその推進

住宅全体での断熱改修等が進まない現状に対し、居住エリアに限定し断熱改修等を行うケースについても推進を図るため、その定義を明確にした上で、支援策の充実または既存のリフォーム事業の対象に位置付けるよう要望します。

### (5) LCCM住宅整備推進事業 基本要件の見直し

現状のLCCM住宅整備推進事業における基本要件では、太陽光発電をかなり多く設置する必要があり、現要件を満たすことが非常に難しい。太陽光発電だけに頼りすぎずに、建設促進が可能となるように、基本要件の見直し、併せて手続き、提出書類の削減等をお願いします。

### (6) 家庭用蓄電池に対する支援事業の拡充

- ① 新築住宅における家庭用蓄電池の設置に対し、既存の支援制度を含めた拡充
- ② 既存住宅における家庭用蓄電池の設置に対し、既存の支援制度を含めた拡充

### 3. 長期優良住宅の供給促進

長期優良住宅ストックの拡充に向け、昨年、改正長期優良住宅法が施行され、省エネ性能向上のための基準見直しや賃貸住宅の特性を踏まえた共同住宅の認定基準の合理化が図られました。プレ協として、普及推進の先導役となる取組みを展開していく所存です。プレ協会員企業においても現時点でほとんど実績がない（プレ協調査：2021年度 戸建住宅85.5%、共同住宅0.7%、）状況であり、今後は、協会で目標値を定め、関係者へメリットを訴求し、着実に実績を積み上げていくため、その支援をお願いします。

#### (1) 長期優良住宅の固定資産税の軽減期間を延長【再掲】

戸建住宅：5年→7年 マンション等：7年→9年

#### (2) 子育て支援型共同住宅推進事業の拡充

子育て支援型共同住宅推進事業において、長期優良住宅認定を取得した場合には、補助率(現行：新築1/10)及び補助限度額(現行上限100万/戸)を引上げ

#### (3) 認定長期優良住宅を売却した際の譲渡所得税の優遇制度の創設

認定長期優良住宅を売却した際、課税譲渡所得特別控除金額(現行3000万円)を引き上げる等の優遇をお願いします。

#### (4) 長期優良賃貸住宅を建設する際のかかりまし費用に対する補助制度の創設

当該認定を取得するために2階建 約14万円/戸、3階建て 約39万円/戸のかかりまし費用が発生します(プレハブ建築協会調べ)。良質な賃貸住宅ストック形成のためにも、かかりまし費用相当分の補填をお願いします。

### 4. 多様な住まい方、新しい居住ニーズへの対応

働き方改革やコロナ禍を契機とした多様な住まい方、新しい居住ニーズ(テレワーク等を活用した地方居住、郊外居住、二地域居住など)への関心が高まっています。居住ニーズに対応した住宅への支援をお願いします。

#### (1) テレワークスペース設置に対する助成制度の拡充

- ① 長期優良住宅化リフォーム推進事業において、補助対象となる工事内容に、テレワークスペースに設置する収納、防音対策等の内装仕上げ、空調等の各種設備を追加。
- ② 共同住宅の共用部にテレワークスペースを設置する際の支援制度の創設

#### (2) 性能の高い多拠点居住のための2軒目の住宅に対する税制特例措置を適用

住宅ストックの向上と多様な住まい方を実現するための2軒目の住宅に対しても、長期優良住宅又はZEH水準の省エネ性能を有する場合には、住宅ローン減税及びリフォーム促進税制の適用をお願いします。

## 5. 住宅の設計・生産・施工・管理における DX の推進

令和4年補正予算では建築BIM加速化事業、令和5年度予算では、建築BIM活用総合推進事業が措置されました。誰もが安心して暮らせる住環境の実現に向けたIoTの活用を目指す、人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業が措置されています。

### (1) 住宅・建築生産性向上促進事業の継続

### (2) 応急仮設住宅及び災害公営住宅の迅速かつ効率的な供給体制の整備

応急仮設住宅建設及び災害公営住宅建設に関して、平常時からの各地方公共団体での事前準備を全国的に促進し、甚大な広域災害にも備えるため、迅速かつ効率的な設計・施工に資する新しい技術導入、実用化に向けたDX推進に取り組む地方公共団体が拡大するよう支援をお願いします。(例:BIMの活用、GPSを利用したGNSS測量の導入、スマートグラス装着による現場での敷地映像の共有化、電子マニュアルの整備、建設候補地で模擬訓練など)

## 6. 安全・安心な住まい・街づくり(防災・減災・国土強靱化)への対応

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から都市再生特別措置法が改正され、また、長期優良住宅法の認定基準に災害へのリスク配慮基準(災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外)が追加されるなど官民をあげて、安全な住まい・街づくりの推進に向けて積極的に取り組む必要があります。

### (1) レジリエンス機能向上に関する補助制度(長期優良住宅化リフォーム推進事業)の拡充

長期優良住宅化リフォーム推進事業の災害時のエネルギー自立能力を高める工事に対し、エコキュートを加えて頂きたい。

### (2) 各種災害対策を取り込んだまちづくりへの優遇措置

居住誘導区域内の宅地造成開発行為に対し、地方自治体等が各種災害対策に対する助成を行いやすくするための国の支援をお願いします。

## 7. 子育て世帯、高齢者が安心して暮らせる良質な住まいづくりへの支援

令和4年度第二次補正予算にて子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図ることを目的に「こどもエコすまい支援事業」が措置されました。令和5年度予算では、子供の安全・安心の確保等に資する共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)の整備支援が措置(継続)されました。引き続き切れ目ない支援の継続などをお願いします。

### (1) こどもエコすまい支援事業の継続 【再掲】

### (2) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助事業について

- ① 資材高騰により工事費がアップしていることから、新築・改修とも戸当たりの補助限度額の増額
- ② 「非接触で双方向の生活相談サービス」の提供などができるIoTを完備した際には、人の配置を減らすことにつながる基準の改善
- ③ 申請手続に関連する業務負担の軽減、簡素化

## 8. 既存住宅ストックの流通・リフォーム市場の活性化

令和4年度の税制改正にて、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税並びに固定資産税の特例措置が延長・拡充され、また、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措置が延長されました。

### (1) 認定住宅等の取得に係る不動産取得税の軽減および固定資産税の減額期間の延長

- ① 不動産取得税に軽減額を設ける。
- ② 増改築による長期優良住宅の認定を取得した場合、翌年度分の固定資産税が減額されますが、減額期間を翌年度のみから3年に延長を要望します。

### (2) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置(固定資産税)の拡充 【再掲】

### (3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の拡充

- ① 補助限度額の引上げ
- ② 評価基準型、通年申請タイプにおいて、共同住宅による一申請高額補助金の増加によって、早期に予算上限に達してしまうケースが複数年続いています。戸建て申請にも行き渡るよう予算枠の拡充を要望いたします。

### (4) 買取再販における固定資産税軽減措置

宅地建物取引業者から省エネ基準適合住宅以上の環境性能に改修された買取再販住宅を取得する場合には、買主に対し、現在、新築にて適用されているような固定資産税の軽減措置 戸建て:3年間 税額 1/2 減額 (長期優良認定の場合は5年間) の適用をお願いします。

## 9. 空き家対策

空き家等の活用拡大とともに、活用困難な空き家の除却、建替え等の取組みを加速化・円滑化するため空き家等対策法の一部改正が行われました。これらの制度改正に係る空家への支援強化をお願いします。

### (1) 空家等対策法に基づく空家(特定空家、管理不全空家等)の建替のための除却への支援強化

- ① 空家等活用促進区域の指定の促進
- ② 特定空家、管理不全空家の認定推進と除却(建替を伴う場合)に対する補助の拡充
- ③ 空家等活用促進区域内の空家(建替を伴う場合)の除却に対する補助の拡充

### (2) 空家等活用促進区域内の空家のリフォームに対する支援

- ① 上記空家のリフォームに対する補助の充実
- ② リフォームのための税制優遇の拡充【再掲】
- ③ 空き家再生のための買取再販(同時に行うリフォーム工事含む)事業推進のための支援の充実