

平成30年7月5日

国土交通大臣  
石井 啓一 殿

一般社団法人プレハブ建築協会  
会長 芳井 敬一

## 平成31年度住宅関連税制、予算及び制度改正要望

内閣府発表の6月の月例経済報告によると、わが国の景気は緩やかな回復基調が続いており、先行きは雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復に向かうことが期待されています。一方、平成29年度の住宅着工戸数は、約94万6千戸と対前年度比2.8%減となりました。うち持家は約28万2千戸（昨年度比マイナス3.3%）で昭和40年度以降では前回の消費税引上げ直後の平成26年度に続き過去2番目の最低水準となり、また貸家も金融引締めの影響もあり、約41万戸（マイナス4.0%）となり、いずれも年後半から直近の月まで対前年同期比マイナスが継続し、厳しい状況が続いています。

さらに、消費税率の10%への引上げが平成31年10月（住宅請負の契約経過措置は平成31年3月まで）に実施される予定となっており、このままでは国民の住宅取得への負担がさらに増加し、若年者の円滑な住宅取得に支障が生じ、住宅投資が減退することが必定であるとともに、前回の消費税率引上げ時に発生したような大きな需要変動がおき、経済に悪影響を及ぼすこととなります。6月15日閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」においても税率引上げ後の住宅などの購入支援について、税制・予算による十分な対策を具体的に検討することとされました。

一方、現在ある既存住宅ストックには耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない低質なものが膨大に存在しています。南海トラフ巨大地震、首都直下地震が予想される中、災害時の安全性を確保すること、CO<sub>2</sub>の削減をはじめ地球環境保護のために住宅の省エネルギー化を強力に推進すること、超高齢化社会で安心して暮らせる住まい・住環境づくりを行うことが急務となっています。このためには、これらの低質な住宅ストックを長期優良住宅をはじめとする性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいは改善し、長期優良住宅やZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）などの良質な住宅供給を積極的に行うことが国民生活にとって極めて大切になっています。

消費税引上げに伴う経済の悪化のおそれを考えますと、これらへの住宅投資の拡大による経済対策が必要であり、かつ促進するための住宅税制の改善や制度改正・予算拡大等の対策が求められます。

このようなことを背景に、この度、当協会では良質な住宅取得の支援、住宅・建築物の耐震化など「豊かな住生活の実現」に向け、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宜しくお願い申し上げます。

## 1. 住宅取得に係る消費税の負担軽減措置を含む住宅税制の見直しについて

住宅に係る税制は、消費税をはじめ多重に課税されており、特に住宅取得時には大きな負担となっている。

このため、国民の住生活の向上と安定的かつ継続的な住宅投資が行われるよう、今後の消費税再引上げも鑑み、消費税の負担軽減措置を含めた住宅税制の見直しの検討をお願いしたい。

(背景とポイント)

- ・消費税率の10%への引上げは平成31年10月に予定されており、住宅の請負では同年3月までの契約が経過措置の期限となっており、過去の消費税率引き上げ時にみたようにそのままでは同年4月以降受注が急減することが予想されます。これにより、住宅投資が大幅に落ち込み、経済に悪影響を与えることは必定です。
- ・住宅は資産であり固定資産税、不動産取得税、登録免許税など多くの税が課されており、その上、消費財として消費税までが課せられ、特に住宅取得時に大きな負担となっており、国民の最も大切な生活基盤でかつ最大の買い物である住宅取得や居住水準の向上が阻害されています。
- ・多くの欧米諸国においては、住宅に対して国民の生活基盤として消費税の非課税化や軽減措置等が行われるなど、住宅取得に対する特段の配慮や優遇政策がとられています。
- ・これ以上住宅取得者の負担を増やさないよう、また、環境、高齢社会、地方再生など経済社会の動向に即し良質な住宅ストックを形成する方向を目指して、消費税を含めた住宅税制の抜本的見直しが必要です。

## 2. 消費税引上げに伴う需要安定化のための支援策について

消費税10%引き上げによる住宅需要の落ち込みを抑制するため、平成31年4月から平成33年3月までの間、次の対策をとられたい。

### (1) 優良な住宅の供給促進

#### ① 長期優良住宅の固定資産税減額期間の延長(税制)

5年(3階建以上耐火・準耐火7年) → 10年

#### ② 長期優良住宅の住宅ローン控除の期間の延長(税制)

10年 → 15年

### (2) 住宅省CO2化・性能向上等の推進(予算)

#### ① 住宅ストック循環支援事業をポイント制として復活し、制度を拡充(予算)

平成28年度補正予算で措置された「住宅ストック循環支援事業」について復活し、ポイント制として実施されるとともに、制度を拡充されたい。

ア 住宅エコリフォームへの支援(30万円/戸。耐震改修を行う場合45万円/戸)

イ 耐震性のない住宅を除却し、エコ住宅に建替えるための支援(30万円/戸。長期優良住宅、省エネ性能のより高い住宅は40または50万円/戸)

(ZEH支援との重複は認めない)

ウ 若年世帯の優良な既存住宅の購入への支援(50万円/戸。耐震改修を行う場合65万円/戸)。安心R住宅であるものも対象化

#### ② ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)支援制度について次の措置を実施

ア 基準を満たしていれば全件採択できるような十分な予算額の確保

イ 基金化等による応募期間の通年化、年度またぎ事業の可能化

ウ 長期優良住宅の要件を満たす住宅の建設、耐震等級3以上の住宅の建設及び耐震性の低い住宅の建て替えの場合に補助金の上乗せ(30万円/戸)

③すまい給付金の引上げ

①イ及び②ウが措置されないときは、すまい給付金について長期優良住宅等の場合30万円/戸の引上げ

(3)少子化対策、子育て支援(予算)

若年世帯に対し、フラット35S(Aタイプ)の金利優遇期間を延長(10年→15年)

(4)世帯の多様化に対応した各種税制特例等における住宅床面積下限の引下げ(50㎡→40㎡)

(不動産取得税特例、登録免許税特例、住宅ローン控除、すまい給付金、固定資産税減額措置(新築、バリアフリー改修、省エネ改修:居住部分の床面積)、居住用財産買換特例等、住宅取得資金贈与税非課税)

(背景とポイント)

- ・消費税率の10%への引上げによって、過去の消費税率引上げ時のようにそのままでは受注が急減することが予想されます。これにより、住宅投資が大幅に落ち込み、経済に悪影響を与えることは必定です。
- ・経済への悪影響を防ぐためには、消費税が引上げられても、それに見合う各種の支援制度を用意しておくことにより住宅取得者の負担が増加しないようにする必要があり、その支援も即効性があり、消費者にわかりやすく利用しやすい制度にする必要があります。
- ・少なくとも、特に所得が低下している若年世帯が良質な住宅を取得することに支障が生じないよう、また地方創生に寄与できる住宅取得を推進できるよう必要な支援措置が必要です。
- ・世帯の多様化が進んできており、高齢・若年の小規模世帯も増加しています。しかし、各種の税制特例等において対象床面積下限が50㎡であることから、一般に50㎡未満の市場が形成されておらず単身世帯等が必要以上に広い面積の住宅を高い価格で購入せざるをえない状況になっている。住生活基本計画に定める単身世帯の都市居住型誘導居住水準が40㎡となっていることから、税制特例等の対象床面積を引下げ、単身世帯の住宅取得を円滑化することが求められる。

### 3. 長期優良住宅の供給促進策について

(1)長期優良住宅について次の措置を実施

①新築住宅の固定資産税の減額期間の延長(税制)(2の再掲)

5年(3階建以上耐火・準耐火7年)→10年

②住宅ローン控除の期間の延長(税制)(2の再掲)

10年→15年

③フラット50について、融資率の引上げ及び貸付金利の引下げ

④金利引継特約付き住宅ローン(アシューマブルローン)に係る住宅ローン控除の適用(税制)とフラット35(アシューマブルローン)の取扱金融機関の拡大促進

⑤維持保全計画に基づく維持改修工事を住宅特定改修特別控除の対象化(標準補修

## 費の10%) (税制)

### ⑥若年世帯に対し、フラット35S(Aタイプ)の金利優遇期間を延長(10年→15年) (予算)(2の再掲)

#### (背景とポイント)

- ・今も膨大に存在している耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない低質な住宅ストックを、性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいは改善し、長期優良住宅などの良質な住宅供給を積極的に行うことが国民生活にとって極めて大切であり、かつ住宅投資による大きな経済波及効果が期待できます。
- ・当協会では、長期優良住宅の供給を強力に推進していますが、どうしても新築住宅に占める割合が低水準なまま、現在の支援だけでは購入者がこれらの住宅を避けてしまう傾向が多くあります。良質な住宅の建設に伴う負担軽減のため、税制や金融上の優遇をはじめとする支援の拡充が必要です。フラット50は長期優良住宅の促進のため創設されましたが、融資率が低く、貸付金利が高く、利用が進んでいません。長期優良住宅を進めるために、これらの条件の改善をお願いします。また、平成30年度から、住宅売買に伴い住宅ローンを次の住宅の譲受人に承継できる金利引継特約付き【フラット35】(アシューマブルローン)が開始されましたが、このローンの承継者は現在住宅ローン控除の適用が受けられません。住宅取得者の公平性からみて、通常と同じように住宅ローン控除の対象とすべきです。
- ・また、長期優良住宅を長期にわたり維持していくため、法令等に基づき維持保全を計画的に行うことが必要ですが、そのインセンティブとして住宅特定改修特別控除の対象に追加し、税制優遇が受けられることが求められます。

## 4. ZEH・省CO2住宅など地球環境改善に貢献する住宅の供給促進策について

(経済産業省・環境省にも要望)

### (1)ZEH支援制度について次の措置を実施(予算)

- ①基準を満たしていれば全件採択できるような十分な予算額の確保(2の再掲)
- ②基金化等による応募期間の通年化、年度またぎ事業の可能化(2の再掲)
- ③長期優良住宅の要件を満たす住宅の建設、耐震等級3以上の住宅の建設及び耐震性の低い住宅の建替えの場合に補助金の上乗せ(30万円/戸)(2の再掲)
- ④蓄電池設置工事に係る補助額の引上げ(3万円/kwh→5万円/kwh)
- ⑤手続きの簡素化

ア 中間報告時 : 提出図面(平面図・立面図・矩計図)をBELS認定時に提出したものを可とする

イ 実績報告時 : 確認済証の写し、省エネ性能表示関係書類等中間報告時に提出しているものを削除する

: 建設性能評価書による断熱材写真省略制度の継続 等

### (2)太陽光発電の自立化に向けた家庭用蓄電池導入への支援制度の創設

#### (背景とポイント)

- ・昨年6月、政府で決定した「未来投資戦略2017」には、「Society5.0に向けた戦略」として各種の政策を打ち出し「ZEH」などの「徹底した省エネルギーの推進」が盛り込まれています。
- ・閣議決定された「エネルギー基本計画」において2020年までに標準的な新築住宅でZEHを実現し、2030年までに新築住宅の平均でZEHを達成することを目指すことになっています。協会では2020年までにZEHを新設住宅戸数の70%とする独自の目標を立て、各社がその推進に力を入れていますが、コストアップとなり購入者の負担が大きく、各種

補助金制度の拡充が必要です。

- ZEH 補助金については、平成 30 年度三省連携の仕組みができたことには感謝しております。しかし、予算枠全体は大きく拡大していないとともに、相変らず年度前半で募集が終了するため、年度後半では ZEH が供給されないなど、市場の混乱をもたらしています。年度を通じて補助金制度の利用が可能になるようお願いします。また、ZEH でかつ長期優良住宅の条件を満たすものや地域の防災性の向上の寄与する耐震性の高い住宅の建設あるいは耐震性の低い住宅を除去する場合には上乘せ補助をお願いいたします。また、余剰電力を有効活用して自立的エネルギーシステムとするためには、蓄電池の設置が必須であるが、蓄電池の設置はいまだコストが高く、15～25 万円/kwh 程度であり、現在の補助単価では実質 1/5～1/8 の補助しかになっていないことから、補助単価の引上げをお願いします。
- FIT 制度が開始されて平成 31 年で丸 10 年を迎え、開始年に売電契約したものが終了します。また、接続制限の導入や FIT 価格の引下げにより売電から自家利用に移行することが求められます。自家利用するためには蓄電池の設置が必須であることから、これを円滑に進めるためには家庭に大きな負担となる費用を軽減する必要があります。

## 5. 子育て若年世帯等の計画的な住宅取得の推進

### (1)住宅資金積立てに活用できるNISAの拡充(税制)

若年世帯等が住宅資金を積み立てられる新しいNISAを恒久的な制度として創設されるか、現行の積立NISA制度が住宅資金積立てに活用できるよう

①NISA制度の恒久化

②一般NISAとの併用可とする拡充を図りたい。

#### 【住宅積立NISAの概要】

資金の用途：住宅の取得、購入、維持修繕に限る

積立上限：1200万円

非課税期間：上限なし(指定用途以外は課税)

その他：他のNISAとの併用可

### (2)住宅ストック循環支援事業の復活と制度拡充(予算)(2の再掲)

平成28年度補正予算で措置された「住宅ストック循環支援事業」について復活し、若年世帯の優良な既存住宅の購入への支援(50万円/戸。耐震改修を行う場合65万円/戸)を実施されたい。併せて、安心R住宅であるものも対象とされたい。

### (3)若年世帯に対し、フラット35S(Aタイプ)の金利優遇期間を延長(10年→15年)(予算)(2の再掲)

### (4)フラット35の申込時金利型商品の創設

### (5)フラット35の借入対象諸費用に、建築確認の前提となる申請手数料(浄化槽申請手数料、土地区画整理法第76条申請手数料その他)の追加

(背景とポイント)

- 若年者の所得減に伴い、持家率が著しく低下し、居住水準の向上が停滞しています。そのために、自助努力を促しながら、円滑な住宅取得ができる環境を整備することが必要とされています。そのための頭金を積み立てる制度として財形住宅貯蓄制度があるものの、低金利で魅力がなく、残高が年々減少しています。金融市場が貯蓄から投資へ流れていく中、投資信託等を活用した住宅用の積立制度が望まれています。英国では、ヘルプ・ツー・バイISAが住宅建設・購入に恒久制度として用意されています。わが国に置いて、NISAが住宅取得の積立として機能する制度の創設又は改善をお願いします。

- ・また、フラット 35 は、契約時金利になっており、申込みから契約の間に金利が変動し、返済額が変更になり、思わぬリスクとなる場合が想定されます。民間金融機関では、契約時金利のローンと申込時金利のローンと選べるところが少なくありません。利用者の金利リスクを回避するため、フラット 35 の申込時金利型商品の創設をお願いします。また、住宅建設時にどうしても必要な費用でありながら、現在フラット 35 の借入対象にならないものに建築確認の前提となる申請手数料(浄化槽申請手数料、土地区画整理法第 76 条申請手数料その他)があります。これらについても、是非借入金の対象に加えていただきたい。

## 6. 既存ストックの建替え・リフォーム・流通等の推進策について

### (1)住宅ストック循環支援事業をポイント制として復活し制度を拡充(予算)

#### (2の再掲)

平成 28 年度補正予算で措置された「住宅ストック循環支援事業」について復活し、ポイント制として実施されるとともに、制度を拡充されたい。

- ①住宅エコリフォームへの支援(30 万円/戸。耐震改修を行う場合 15 万円/戸上乗せ)
- ②耐震性のない住宅を除却し、エコ住宅に建替えるための支援(30 万円/戸。長期優良住宅や省エネ性能のより高い住宅は 40 または 50 万円/戸)(ZEH 支援との重複は認めない)
- ③若年者の優良な既存住宅の購入への支援(50 万円/戸。耐震改修を行う場合 65 万円/戸)。安心 R 住宅であるものも対象化

(2)住宅ローン控除及び改修税額控除の対象に高齢者が所有しかつ居住している住宅にその子又は孫の負担でリフォームを行った場合も適用(税制)

(3)リフォーム工事の住宅ローン控除の対象工事に、外壁塗装・補修工事及び防水工事を追加(税制)

(4)省エネリフォーム工事の住宅ローン控除の対象工事に太陽光発電設備設置工事を追加(税制)

#### (背景とポイント)

- ・今も膨大に存在している耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない低質な住宅ストックを性能品質の優良な住宅ストックに建替えあるいはリフォームし、またこれら優良な住宅を市場で適切かつ円滑に流通させていくことが求められています。
- ・平成 22 年に、閣議決定された新成長戦略において「2020 年までに、既存住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図り、これにより、既存住宅流通市場・リフォーム市場を 20 兆円まで倍増を図る」とされています。
- ・平成 28 年度補正で導入された住宅ストック循環支援事業は簡便で利用しやすい制度となっており、政策を推進するためには是非とも制度を復活し、ポイント制として実施されるとともに、安心 R 住宅の対象化等の拡充が必要です。
- ・高齢者が所有しかつ居住している住宅に省エネ、耐震、バリアフリーのためのリフォームを、親がローンを借りられないなどの理由で、子等が融資を受けるなどで費用負担を行うことがあり、高齢者が安全で健康的な生活を行うために効果の高い方法の 1 つと考えられます。そのため、高齢者が「自ら所有し、かつ居住する住宅」に加えて、子・孫の負担でリフォームを行う場合も住宅ローン控除及び改修税額控除の対象とすべきと考えます。
- ・リフォーム工事の住宅ローン控除の対象工事は政令で定められていますが、外壁塗装・補修工事及び防水工事が入って

おらず、大規模工事であるにもかかわらず単独では対象になりません。リフォーム工事を行う場合はリフォームに伴い耐用年数を延ばすため、これらの工事を行うのが通常であり、それなりに資金もかかるため、対象に加えていただきたい。

- ・太陽光発電設備設置工事は、省エネ改修税額控除の対象となっているのに対して、住宅ローン控除の対象となっておりません。FIT 制度の改正により売電メリットがなくなり、再生エネルギーが求められる中、住宅ローン控除の対象とするようお願いします。

## 7. 空地・空家の解消と居住環境の改善策について

(1)隣地の空地・空家を購入して住宅の建替え又は改修等を促進するための税制優遇措置の実施（税制）

(2)空家発生を抑制する特例措置（3000万円控除）の要件の緩和（税制）

「相続開始の直前において被相続人が一人居住していたものであること」を「相続開始の直前において被相続人が一人居住していたもの、又は配偶者のみと居住しており、被相続人の死亡後、当該配偶者が退去し、空家となったものであること」に改正。

(3)準防火地域において耐震等級3以上の建築物を建築する場合、建ぺい率を10%緩和する規制緩和

(背景とポイント)

- ・全国には空家が820万戸、世帯が所有する空地が981㎥あるといわれており、これが土地資源の有効性を阻害しているだけでなく、住宅地の防災性低下、環境悪化を招いている状況になっています。防災上危険な密集市街地や古い住宅団地では大きな問題となっています。
- ・このため、空家・空地の有効活用を図る様々な方策を実施していく必要がありますが、隣地にある住宅所有者から購入したいというニーズも高いことから、その購入を円滑にできるようにすることにより、住環境の改善や土地の有効利用につなげるようにすることが可能になります。
- ・空家の解消に空家発生を抑制する税制特例措置は極めて有効です。しかし、相続開始前に老夫婦が居住しており、被相続人の死亡により、その配偶者が子世帯に引き取られ空家となる場合が少なからずあることから、これを現在の要件と同様、空家発生の抑制措置の対象にすることが合理的と考えられます。
- ・準防火地域は、密集市街地が多く、地震による建物の倒壊により、火災等の被害が拡大するおそれが高い。そのため、高い耐震性の建物に建替えを促進するため、建ぺい率の緩和が有効です。

## 8. 高齢者の安全で安心な居住の推進について

(1)住宅ローン控除及び改修税額控除の対象に高齢者等が所有しかつ居住している住宅にその子又は孫が融資を受けてリフォームを行った場合も適用（税制）（再掲）

(2)住宅金融支援機構住宅融資保険つきリバースモーゲージ型住宅ローンの拡充

①60歳未満の者の担保掛目の引上げ（例：55歳以上は50%）

②連帯債務者は60歳未満の配偶者も対象化 等

(背景とポイント)

・高齢者の安全で安心な住生活を支える基盤整備が求められます。高齢者は通常のローンを借りることが難しいことを前提に安全かつ安心できる住宅に円滑に改修できる仕組みづくりが必要です。このため、子等からの支援の促進と併せて、所有する住宅資産を活用した資金確保する仕組みも求められます。住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したりバースモーゲージ型ローンが出されていますが、担保掛目が低いなどの制約があります。是非とも制度の見直しをして、少しでも使いやすい制度の改善をお願いします。

## 9. 平成30年度期限到来の特別措置の延長及び拡充について(税制)

### (1)平成30年度期限到来の次の特別措置の延長及び拡充

#### ①土地の所有権移転に係る登録免許税の特例の延長

(平成31年3月31日-登録免許税)

#### ②空き家発生を抑制するための所得税・個人住民税の特例の延長及び拡充

(平成31年12月31日-所得税・個人住民税)

適用要件のうち、「相続開始の直前において被相続人が一人居住していたものであること」を「相続開始の直前において被相続人が一人居住していたもの、又は配偶者のみと居住しており、被相続人の死亡後、当該配偶者が退去し、空家となったものであること」に改正。(再掲)

#### ③サービス付高齢者住宅に係る固定資産税及び不動産取得税の特例の延長

(平成31年3月31日-不動産取得税、登録免許税)

#### ④買取再販で扱われる不動産取得税の特例措置の延長

(平成31年3月31日-不動産取得税)

#### ⑤防災街区整備事業にかかる固定資産税の特例の延長

(平成31年3月31日-固定資産税)

(背景とポイント)

・上記の各税制上の特別措置は平成31年3月で期限切れを迎えます。登録免許税の特例をはじめいずれの措置も極めて重要で、今後の住生活の向上にとって不可欠なものです。延長につきましてお願いします

また、空家の解消に空き家発生を抑制する特別措置は極めて有効です。しかし、相続開始前に老夫婦が居住しており、被相続人の死亡により、その配偶者が子世帯に引き取られ空家となる場合が少なからずあることから、これを現在の要件と同様、空き家発生の抑制措置の対象にすることが合理的と考えられます。