

令和6年7月31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 仲井 嘉浩

令和7年度住宅関連税制及び予算・制度改正要望

当協会は「住生活向上推進プラン2025」で様々な目標値を掲げ、「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、環境性能等が高い良質な住宅ストックの形成と円滑な流通の先導役を担っていくこととしております。

一方、令和5年度の新設住宅着工戸数は、全体で80.0万戸(対前年比▲7.0%)、うちプレハブ住宅では10.1万戸(▲10.2%)となり、特に全体の持家は、令和6年5月まで30ヶ月連続で前年同月を下回るなど、回復の兆しが見えない状況が続き、住宅市場を取り巻く環境は大変厳しい状況です。

こうした状況の下、令和5年補正予算及び令和6年度当初予算・税制改正で、「子育てエコホーム支援事業」の創設、「省エネリフォームへの支援策」の継続強化、子育て・若年夫婦世帯を対象とした住宅ローン減税の借入限度額の維持等が盛り込まれ、予算の増額と実質的に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。深く感謝申し上げます。

当協会では、引き続き、国で措置された施策を積極的に活用して、ZEH化・長期優良住宅化を推進し、良質な住宅ストックの形成を促進することで、住宅市場の回復と安定に繋げ、住生活向上を図ってまいりたいと考えております。また、防災対策として、本年1月発生した能登半島地震での応急仮設住宅の建設の経験を踏まえ、平時から都道府県等との連携を強化し、より迅速かつ効率的に取り組める体制の充実を進めていく所存です。

以上を背景に、標記について、これまでの施策の継続、より効果のある制度拡充、国民がより利用しやすくなるための運用改善や手続きの合理化について要望としてとりまとめました。

ご検討いただきますようお願い申し上げます。

1. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

① 住宅金融支援機構による「フラット35 子育てプラス」の拡充

現状のフラット35子育てプラスは、子供の人数が多いほど優遇し、金利が引き下げられる仕組みになっている。その政策意図に沿って、返済途中に子供が増えた場合においても、更なる金利引下げを優遇適用できる仕組みや、子供の人数が多いほど金利引下げ期間を優遇するといった仕組みを検討いただきたい。

② 子育て支援型共同住宅推進事業の拡充と緩和

賃貸共同住宅の新築で、募集開始から3ヶ月間対象を限定する入居者要件の定義について、特定子育て世帯における子供の年齢拡大、妊娠中の世帯も含むよう緩和を要望する。

賃貸共同住宅における長期優良住宅の普及に向けて、新築・改修それぞれに、長期優良化リフォーム推進事業の例にならい、基準型と認定長期優良型に分類し、それぞれに適正な住戸あたりの上限補助額を設定するよう検討を要望する。

賃貸共同住宅におけるエレベーターの設置率は未だ低い反面、子育て世帯におけるエレベーター設置の要望は高い。新築におけるエレベーター設置に対する追加補助を要望する。

③ 賃貸集合住宅における長期優良住宅普及にむけた支援策の創設

プレ協策定の「住生活向上推進プラン2025」において、2023年度に追加で低層賃貸共同住宅長期優良住宅認定取得率10%を新たな目標として掲げ、先行する会員会社では主力商品のひとつに加え始めている。一方で、普及率80%を超える戸建住宅に比べて、オーナーと入居者のそれぞれにメリットを上手く打ち出せず、普及が進んでいないのが現状である。普及の初期段階として、メリットを認知させるために下記支援の検討を要望する。

(支援例)

- ・オーナーが維持メンテナンスを長期間行うことに対する固定資産税等の恒久的な減税
- ・普及が軌道に乗るまでの間、オーナーの申請費用に対する支援
- ・オーナー、入居者に訴求する普及促進のためのパンフレット作成などの国による情報発信
- ・エレベーター設置など必須工事のかかりまし費用に対する支援

2. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

① 「住宅省エネ2024キャンペーン」の4事業の継続

総合経済対策で措置された「子育てエコホーム支援事業」「先進的窓リノベ事業」「給湯省エネ事業」「賃貸給湯省エネ事業」の4事業に対し、環境性能の高い良質な住宅の普及を加速させるためにも、切れ目のない事業の継続を要望する。

② 既存住宅における断熱改修の整理

既存住宅の断熱改修を推進するうえで、現在、先進的窓リノベ2024事業（環境省）、長期優良住宅化リフォーム推進事業（国交省）、既存住宅における断熱リフォーム支援事業（環境省）、次世代省エネ建材実証支援事業（経産省）など手厚い措置が施されているが、家全体の断熱改修は、工事費が高い、仮

住まいが必要であるといったことから普及が進んでいないのが現状である。「2050年ストック平均 ZEH 水準以上」に向けて、特に実証事業において検証を行った部分断熱改修を、先にあげた措置のメニューに加えることを要望する。併せて、3省で現在行っている既存改修の各事業に関して、わかりやすく比較選択しやすい情報発信を要望する。

3. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

① 住宅性能等の向上に資する建替え・移転等に係る既存住宅除却への支援

下記に示すような性能の向上に資する建替えについては、解体工事に対してもなんらかの支援を要望する。例えば、これらの従前の既存住宅を、住宅市街地総合整備事業制度において、「老朽住宅等」の対象に含める等、除却解体への支援の検討を要望する。

- ・耐震性の劣る既存住宅から、高い耐震性能を有する長期優良住宅へ建替えに伴う解体除却工事
- ・省エネ性能の劣る既存住宅から、ZEH 化等カーボンニュートラル実現に資する住宅への建替えに伴う解体除却工事
- ・災害リスクの高い区域から安全な区域への移転のための既存住宅の解体除却工事

4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

① 長期優良住宅化リフォーム推進事業 の拡充と運用改善

本事業は昨年度に続き、令和6年度においても評価基準型が応募開始後早々に予算を消化する結果となった。補助金の多くは、マンション等大規模集合住宅でのリフォームに使用されていると聞いている。事業予算全体額の拡充と併せて、戸建住宅にも十分に活用できるような運用改善を要望する。

5. 住宅・建築分野の DX・生産性向上の推進

① 建築 BIM 加速化事業の拡充

現行の事業は、実際に建築物を整備するプロジェクトにおいて、BIM データを作成する場合の設計費や建設工事費に対しての補助であり、BIM ソフトのアドオンプログラム開発、機能修正および追加、ならびに維持管理の費用については補助対象となっていない。これらも補助対象になるよう検討を要望する。

② 住宅・建築分野の DX の一体的な推進への支援

住宅産業の技術力や生産性の向上、住宅ストックの性能向上等のために行う、IoT・AI 等を活用した、省エネやレジリエンス性向上等を目的とした先導的な技術開発に対する補助の拡充、継続を要望する。

6. 令和6年度末までに期限を迎える税制特例措置について

① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン減税)の延長

子育て世帯等に対する借入限度額の維持等の措置について、2024年度与党大綱に明記されている「R7年度税制改正にて R6 と同様の方向性で検討」通りの維持の延長を要望する。

② 既存住宅の子育て対応リフォームに係る特例措置(投資型減税)の延長【所得税】

対象工事を実施した場合に最大 25 万円を税額控除の延長を要望する。

③ 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】

7. その他（参考：応急仮設住宅に関する内閣府への要望）

① 応急仮設住宅建設における事前準備の支援

迅速かつ円滑な供給に向けて、平常時における各都道府県が行う事前準備を活発化させる支援を要望する。また普及啓発のため、当協会と都道府県等が事前準備に共同で取り組んでいる活動事例を全国に紹介できる機会（国主催の研修会、イベント等）の提供を要望する。

② 災害時の航空写真、映像等の提供

現状の航空法では、災害時には国がドローンを飛行させるため、民間での飛行が禁止されている。災害時に、いち早く、応急仮設住宅の建設候補地及びその周辺の被害状況を確認するため、国が取得した被災地域の航空写真、映像等（町全体の屋根等が撮影されたもの）の提供を可能として頂きたい。

以 上