

平成30年8月27日

国土交通省住宅局長
石田 優 様

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
会 長 國 井 総 一 郎

平成31年度住宅リフォームに関する税制改正・予算に関する要望

我が国の経済は、緩やかな回復を続けており、足元では設備投資も持ち直し、消費にも明るい兆しが見えつつある。しかしながら、力強さに欠けている面もあり、また、世界情勢の不確実性等、先行きは不透明な状態にある。

近年の住宅建設業は、東日本大震災からの復興需要や2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催決定などにより、受注環境は改善傾向にあるが、その一方で資材価格の高騰や人手不足等の新たな経営課題に直面している。

住宅リフォーム市場も同様に、資材価格の高騰や人手不足等の課題の他に、2019年10月の消費税増税による駆け込み需要後の反動も懸念される。

このような中、政府が閣議決定した未来投資戦略2017(成長戦略)では、2025年までに市場規模倍増を目標に掲げた既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場活性化に向けて、質の高いストックへの更新を進めながら、良質な既存住宅が適正に評価される仕組みや安心して取引できる市場環境整備などを総合的に進めることとしている。

成長戦略を下支えするためには、ストック住宅への様々な政策による住宅リフォーム及び既存住宅流通市場への支援が必要であり、支援策の更なる拡大や新たな制度の追加を要望する。

1. 現行のリフォーム減税制度の改正要望について

(1) 買取再販の不動産取得税の特例措置の期限延長

既存住宅流通活性化のためにも、買取再販の宅建業者への不動産取得税の特例措置について、現行期限の平成31年3月31日を2年間延長することを要望する。

(2) 耐震リフォーム減税の対象住宅の拡充

耐震リフォームによる所得税及び固定資産税の減税は、現行では昭和56年の新耐震基準より前に建てられた住宅が対象となっているが、東日本大震災や熊本地震、最近の大阪府北部の地震等頻発している地震に対して、住宅の被害を最小限にするためにも、建築基準法改正により接合部の仕様等が明確化された平成12年より前の住宅まで対象を拡充することを要望する。

(3) バリアフリーリフォームの固定資産税の減額の年齢要件の緩和

バリアフリーリフォームの固定資産税の減額要件である「65歳以上の者が居住すること」について、固定資産税の課税世帯の負担割合は50歳以上の世帯も大きくなってきており、所得税減税の要件と揃えて使いやすくするためにも「50歳以上の者が居住すること」に年齢を引き下げることが要望する。

(4) 省エネルギーフォーム所得税減税の対象工事の緩和

省エネルギーフォームの所得税減税の対象工事の必須要件である全居室の全窓改修要件について、昨年度から一定の省エネ性能が確保された場合にのみ全窓改修を行う必要がないよう緩和されたが、省エネルギーフォームを促進するためにも、それら要件がなくても「主たる居室の窓の改修」でも減税が適用されることを要望する。

(5) 最低床面積要件の引き下げ

近年、増加している単身者、少人数高齢者世帯の住宅リフォームや面積の比較的小さなマンション(表-1参照)のリフォームに対応するためや、住生活基本計画における単身世帯(都市居住型)の誘導居住面積水準が40㎡であることから、所得税、固定資産税等のリフォーム減税の適用要件である最低床面積要件の50㎡を40㎡に引き下げを要望する。

住宅の総数	総数	29㎡以下	30～49	50～69	70～99	100～149	150㎡以上	1住宅当たり延べ面積(㎡)
共同住宅	22,085,300	5,329,300	5,940,100	5,748,700	3,706,900	445,400	88,400	48.95
木造	2,761,700	1,052,800	940,600	400,100	77,100	26,400	11,400	36.44
非木造	19,323,600	4,276,500	4,999,500	5,348,700	3,629,900	418,900	77,000	50.62

表-1 住宅の延べ面積

出典:総務省 統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

(6) 最低工事費要件の引き下げ

窓の改修は省エネに効果的であるが、例えば内窓設置工事等の性能向上リフォームは、狭小住宅では全ての窓の改修を行っても比較的工事費が少額のため(表-1参照)、所得税、固定資産税等のリフォーム減税の適用要件である最低工事費要件の50万円超を40万円超に引き下げを要望する。

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
内窓取付け	リビング 幅 2560×高 1800 mm LIXIL インプラス同等品 2枚引違い ガラス FL3+A12+FL3	1	窓	76,910 ~ 107,424	76,910 ~ 107,424
内窓取付け	寝室 幅 1650×高 1800 mm LIXIL インプラス同等品 2枚引違い ガラス FL3+A12+FL3	1	窓	64,362 ~ 89,896	64,362 ~ 89,896
内窓取付け	寝室 幅 1650×高 1800 mm LIXIL インプラス同等品 2枚引違い ガラス FL3+A12+FL3	1	窓	64,362 ~ 89,896	64,362 ~ 89,896
内窓取付け	寝室 幅 1650×高 1800 mm LIXIL インプラス同等品 2枚引違い ガラス FL3+A12+FL3	1	窓	64,362 ~ 89,896	64,362 ~ 89,896
合計					269,996 ~ 377,112
諸経費					53,999 ~ 75,422
総計					323,995 ~ 452,534

表-1 内窓設置工事(複層ガラス仕様)見積明細

出典:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター「見積チェックシステム」

(7) 住宅ローン減税の対象工事の拡充

贈与税の非課税措置や買取再販の登録免許税、不動産取得税の特例措置と同様に、住宅ローン減税の対象工事に、給排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替（外壁塗装を含む）の第7工事を追加することを要望する。

(8) 消費税増税の経過措置期限の延長

平成31年10月の消費税増税は、平成26年4月の増税時と同様に、増税前の駆け込み需要により住宅リフォームも一定期間活性化するものの、増税後はその反動による落ち込みが相当激しいと考えられる。

駆け込み需要の反動による落ち込みは避けられないものの、施工期間の比較的短い住宅リフォームについては、消費税増税時に実施している住宅に関する経過措置の摘要時期を増税前6ヶ月までを増税前3ヶ月までにするにより、駆け込み需要を増やすことが可能となるため、性能向上等一定の要件をクリアした住宅リフォームについてこれらの対象とすることを要望する。

(9) 贈与税の非課税措置の対象の拡充

親との同居のために、古くなった親名義の家を子供の資金でリフォームした場合に、子から親への贈与税が発生するので、既存住宅の質の向上のためにも、子から親への贈与税についても一定額まで非課税措置を適用することを要望する。

2. 予算要望

(1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

既存住宅の長寿命化に資するリフォームを促進するために、長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続を要望する。

(2) リフォームポイント制度の創設

平成31年10月の消費税増税に伴う需要変動の平準化、及びリフォーム促進策として、耐震、省エネ、バリアフリー等の一定の質の向上を図るリフォームを対象としたリフォームポイント制度の創設を要望する。

このポイント制度は、需要の平準化に資する施策とするため、増税前に消費者に対する施策告知が可能であること、増税による負担増を上回る消費者への還元が可能であること、施策の利用集中を避ける為に1年間程度（望ましくは複数年）の実施期間を確保することの他、リフォーム事業者による積極的な活用を図るため、簡便な活用手続きとすることを要望する。

(3) インスペクションの促進施策の拡充

安心R住宅に必須のインスペクションについて、ポイントを付与することによりインスペクションの促進、ひいては既存住宅の質の向上に寄与するものと考えられる。

本年4月から義務化された不動産売買時のインスペクションの告知や、安心R住宅の要件にも定められているインスペクションを普及させるためにも、インスペクションに伴い一定の質の向上を図るためのリフォームを実施した場合に、そのインスペクション費用について補助金の摘要を要望する。