

平成29年8月28日

国土交通省住宅局長
伊藤 明子 様

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
会 長 北野 亮

平成30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

住宅建設は、景気の緩やかな回復基調の中、住宅リフォーム市場は、全体としてみるとここ数年見られた堅調な消費マインドもやや曲がり角に差し掛かってきた感も否めない。

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、現在、支援をいただいている固定資産税のリフォーム減税等について、引き続き支援を継続していただくほか、それらを含めて、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お願いしたい。

1. 税制改正・予算要望の背景

(1) 若年世帯へのリフォームの支援について

住宅資材の高騰や人手不足により住宅の価格が高騰する中、30代以下の若年層の平均年収および平均貯蓄は低下傾向にあり、住宅の取得方法についても、高齢者と比べて若年層では「注文住宅」や「新築分譲住宅」よりも「中古住宅購入」と「親からの相続」が最も多い(図-1参照)。

結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、その特性に沿った質や広さの住宅に居住できるような支援が必要とされている。

(2) 高齢世帯へのリフォームの支援について

住宅リフォームの実施主体は依然として、60代以上の高齢世帯が多く(図-2参照)、これら高齢世帯は所得税の納税額も少なく、リフォーム減税のメリットが受けにくい現状や、子供の独立等による家族構成の変化や高齢による身体能力の低下に即した住宅へのニーズが高い。

これら高齢世帯が、その特性に沿った質や広さの住宅に居住できるような支援(減税制度以外の給付金制度等)が必要とされている。

(3) 高経年マンションの支援について

平成27年末現在、56万戸と推計されている築後40年超のマンションが、10年後には約3倍、20年後には

約6倍になると予測されており、これら高経年マンションが増えていく中、経年による建物・設備の劣化等に対応するための大規模修繕や改修等の資金不足の問題が深刻化している。

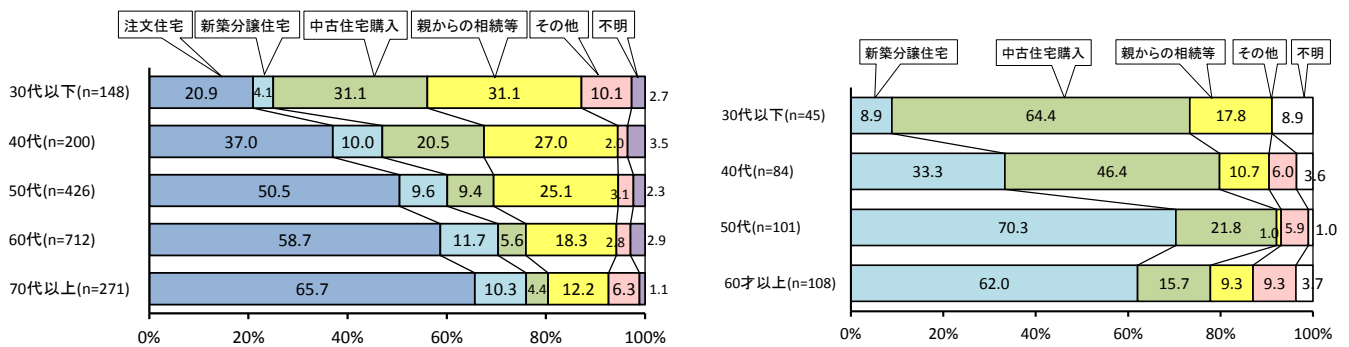
今後、良質なマンションを維持していくためにも、特にマンション共用部のリフォームについての支援が急務である。

(4) 賃貸住宅のリフォームの支援について

賃貸住宅については、賃借人がインフィルのレベルアップのためのリフォームを実施して、性能を向上させたいと考えても、退去の際には原状回復という縛りがネックになっているという問題や、賃借人が投資利回りを優先して、質の向上は二の次という実態がある。一方で、現在の所得税の減税制度は、居住要件があり賃借人が実施した賃貸住宅のリフォームには適用されない。

このため、賃貸住宅は優良な住宅ストック推進にブレーキをかけていると言っても過言ではない。これら賃貸住宅の質の向上のための支援策が必要である。

以上のような背景を踏まえて、別記の項目を要望する。



【戸建て】

【マンション】

図-1 住宅の取得方法 [施主の年齢別]

出典: 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」(平成28年度版)

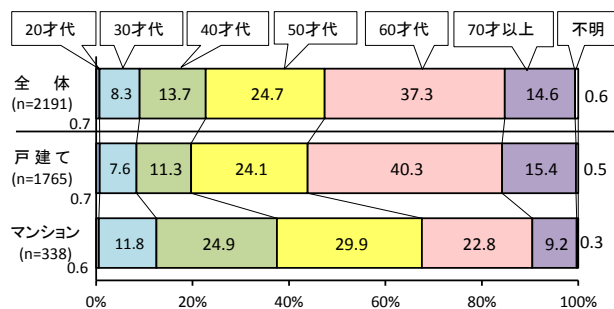


図-2 施主の年齢

出典: 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」(平成28年度版)

2. 現行のリフォーム減税制度の改正要望について

(1) 固定資産税減税の期限延長

固定資産税のリフォーム減税については、所得税減税のような自己所有の住宅という要件もないため、子供が親名義の住宅をリフォームした場合にも適用でき、また、固定資産税の省エネリフォーム減税は、単なる窓の改修でも対象となるなど使いやすい。これらのことから耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームの固定資産税減税について、平成30年3月31日となっている適用期間の延長を要望する。

(2) 買取再販による登録免許税の特例措置の期限延長

買取再販業者が一定の住宅リフォームを実施した住宅を個人が取得し、居住した場合の登録免許税の特例措置について平成30年3月31日となっている適用期間の延長を要望する。

(3) 固定資産税減税の申告期間の延長

耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームの固定資産税減税は、工事完了後3ヶ月以内に所在する市区町村へ申告しなければならないが、期間が短いため申告を失念してしまう場合があるので、申告期間を工事完了後6ヶ月へ延長することを要望する。

(4) 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、国土交通省と建築研究所が実施した熊本地震における建築物被害の原因分析の結果、新耐震基準導入以降の木造建築物では、接合部の仕様等が明確化された平成12年以降の建物の倒壊率が低いことが認められていることから、平成12年の建築基準法改正より前の住宅まで対象を拡充することを要望する。

(5) 省エネリフォーム減税の対象工事の緩和

省エネリ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、今年度条件付きで緩和されたが、その条件である住宅全体の省エネ性能の確保はハードルが高く、緩和の要望は依然として多いことから、「主たる居室の窓の改修」への緩和を要望する。

(6) 省エネリフォーム減税の対象工事の拡充

国が推進する住宅の省エネ政策をさらに推し進めるためにも、省エネリフォームの所得税の投資型減税及びローン型減税の対象工事に、「住宅ストック循環支援事業」のエコリフォームと同様に、窓、床、天井、壁のリフォームの他に、開口部の断熱という観点から「玄関ドア」を追加し、対象を拡充することを要望する。

(7) バリアフリーリフォーム減税の要件の緩和

バリアフリーリフォームの所得税及び固定資産税の減税について、中古住宅を購入した若年世帯・子育て世帯が(図-1参照)、将来に備えてバリアフリーリフォームをすることが必要と考えられるので、年齢要件の撤廃を要望する。

(8)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」

(9)最低工事費要件の引き下げ

マンションにおいて、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、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-2参照)、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50万円を30万円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
合計					205,634 ~ 287,216
諸経費					41,127 ~ 57,443
総計					246,761 ~ 344,659

表-2 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」

(10)賃貸住宅のリフォームに対する減税制度要件の緩和

賃貸住宅については、賃貸人が質の向上よりも投資利回りを優先という実態があり、リフォームによる住宅

のレベルアップがなかなか進んでいない。

賃貸人が賃貸住宅を耐震リフォームした場合に、所得税の投資型減税の要件の一つである「自ら居住する住宅」という要件を「自ら所有する住宅」へ緩和することを要望する。

(11) 贈与税の非課税措置対象の拡充

贈与税の非課税措置は、現行では満20歳以上の個人が親や祖父母から住宅取得等資金を贈与された場合が対象だが、若年層が親や祖父母から不動産を贈与されるケースも多いため(図-1参照)、住宅取得等資金だけでなく、不動産も贈与税の非課税措置の対象にすることを要望する。

3. 新たなリフォーム減税制度の創設について

(1) リフォーム瑕疵保険との連携

耐震、省エネ、バリアフリー等の性能向上リフォームによる減税制度を利用した住宅で、リフォーム瑕疵保険を利用している場合は、減税の控除率の引き上げを要望する。そのことにより保険料負担軽減につながり、ひいてはリフォーム瑕疵保険の利用促進に寄与することが可能となる。

4. 予算要望

(1) インスペクションを実施した住宅への補助制度の創設

平成30年4月から義務化される不動産仲介業者によるインスペクションの告知により、今後、増えると思われる住宅のインスペクションについて、実施費用への補助制度を導入することを要望する。このことにより、インスペクションに伴い実施されることの多いリフォームにより、良質な中古住宅流通を促進し、更に「安心R住宅」(仮称)の普及にも寄与するものとする。

(2) マンションの共用部改修促進のための補助制度の創設

高経年マンションが増えていく中、今後、良質なマンションを維持していくためにも、特にマンション共用部のリフォームについて、大規模修繕費への補助金の適用や、資金の借入については、利子補給の対象とすることを要望する。

(3) 住宅ストック循環支援事業の継続

良質な既存住宅の市場流通促進と若年層の既存住宅取得の支援を持続させるため、「住宅ストック循環支援事業」の継続を要望する。