

**平成27年度 住宅リフォーム関連税制改正要望
住宅関連予算要望**

平成26年8月

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

平成26年8月6日

国土交通省住宅局長
橋本 公博 様

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
吉田 忠裕

平成27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

日本経済は、アベノミクスを背景に長年に渡るデフレを脱却しつつあり、個人消費は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により弱い動きとなっているものの、百貨店売上等の一部には、持ち直しの兆しがみられるなど底堅い動きとなっている。

一方、住宅建設の先行きについては、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、首都圏の住宅建設戸数が低迷するなど、当面、減少傾向が続くことが見込まれる。

このような状況の中、内需を拡大させるためには膨大なストック住宅のリフォーム需要の顕在化が必要で、持続可能で活力ある経済・社会の構築に向け、「民間投資を喚起する成長戦略」を本格的なものにするためにも、住宅リフォーム市場の拡大や活性化を推し進めることが非常に重要であると考えられる。

消費税の引き上げに伴う緩和措置として、住宅ローン減税等の拡充や給付措置が新築住宅において実施されているが、住宅リフォームについては、減税制度を含むストック住宅への様々な政策を実施していただいているものの、景気刺激策として抜本的な住宅政策転換を行い、新築以上に優遇すべき時期に来ていると考える。

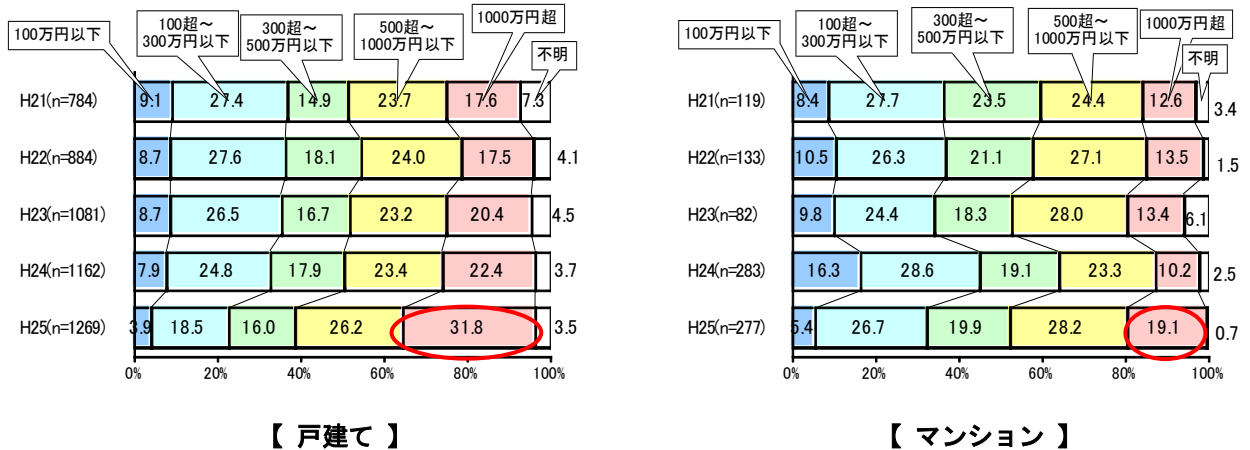
こうした観点から、当協議会では、住宅リフォーム市場の更なる環境整備と需要喚起のため、平成27年度住宅リフォーム関連税制改正・住宅関連予算に関し、以下の措置を要望する。

1. はじめに～主なリフォームの特性（「平成 25 年度住宅リフォーム実例調査」より）

（1）高額リフォーム件数が増加

毎年、高額リフォームの件数が大きく増加しており、戸建てでは「1000 万円超」の高額リフォームが前年度の 22.4%から 31.8%に増加し、マンションでも、特に「1000 万円超」の高額リフォームが前年度の 10.2%から 19.1%と大幅に増加している（グラフ 1 参照）。

グラフ 1 リフォーム契約金額

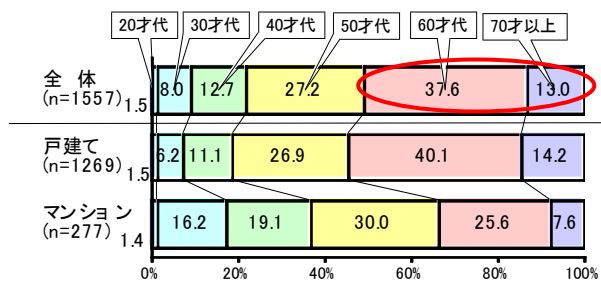


出典：（一社）住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」（平成 25 年度版）

（2）リフォーム実施者は高齢層が多い

住宅リフォーム実施者の年齢が、60歳以上の高齢層の占める比率が全体の半数近くある（グラフ 2 参照）ことが新築と異なる大きな特徴である。リフォームの実施主体が所得税の支払いの少ない高齢層であるため、リフォーム税制による還付も少なく、利用度の低さに反映されていると思われる。

グラフ 2 施主（リフォーム実施者）の年齢



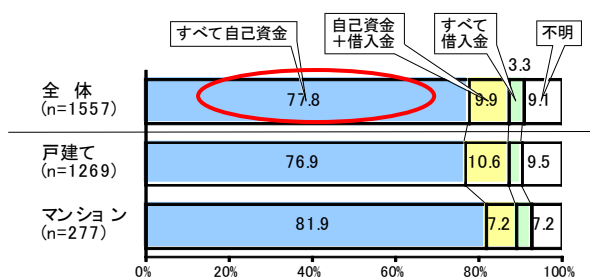
出典：（一社）住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」（平成 25 年度版）

（3）リフォームローンの利用率は低いが高齢層になるほど高い

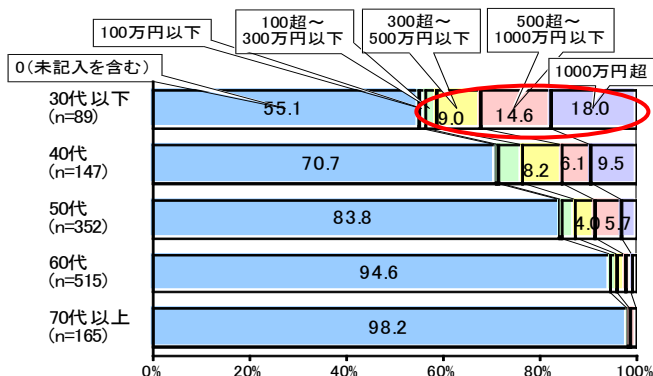
住宅リフォームの資金調達は、戸建て・マンションとも 8 割近くが「すべて自己資金」で、借入利用は戸建てでも 1 割程度と非常に少ない（グラフ 3 参照）。

特に高齢層では、「高齢のためローンが組めない」、「既存の住宅のローン残債があるので自己資金で」等様々な理由があると思われるが、新築と異なり資金の借り入れ利用率は非常に低いことが分かる。これに対して、若年層は資金借入の利用率が高く、戸建ての 30 代以下ではローンの利用が 4 割を超えている（グラフ 4 参照）。

グラフ3 借入金の利用状況



グラフ4 借入金の金額（戸建て）

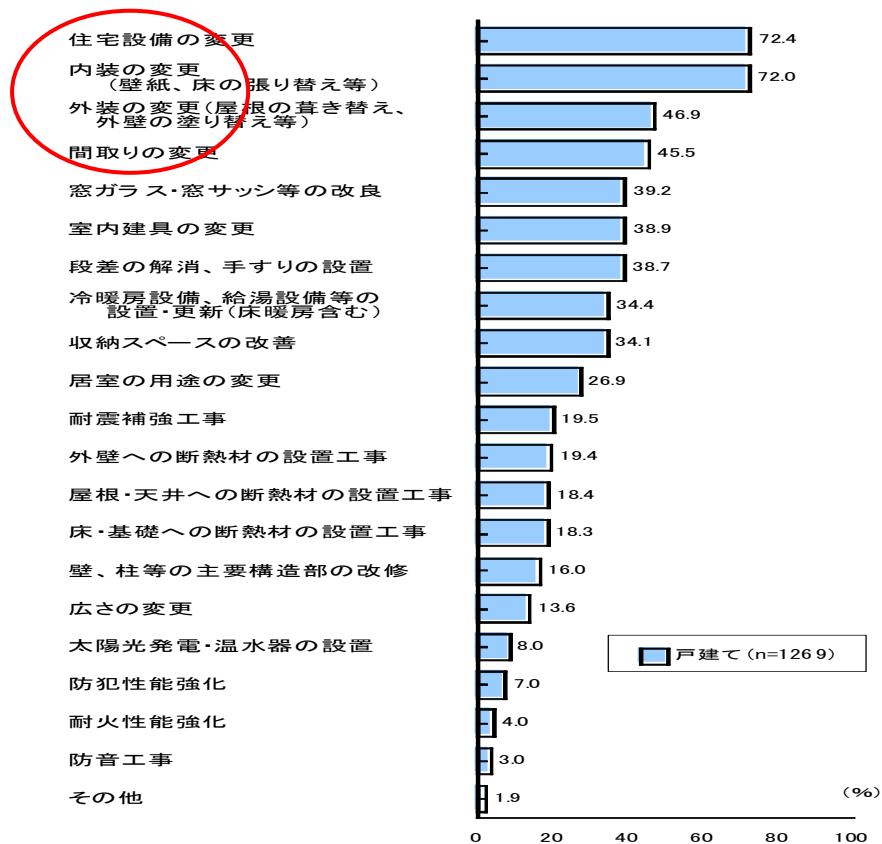


出典：(一社)住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実例調査」(平成25年度版)

(4) リフォームの内容は「内装の変更」、「住宅設備の変更」等の工事が多い

リフォームの減税制度の対象となる工事は、「耐震補強工事」等の性能向上リフォームに限られているが、グラフ5の結果からも、既存住宅の延命化のための「住宅設備の変更」や「内装の変更」、「外装の変更」、「間取りの変更」等のメンテナンス・維持管理のための工事が、これら性能向上リフォームより多いことが分かる。

グラフ5 リフォーム工事の内容（戸建て）



出典：(一社)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25年度版)

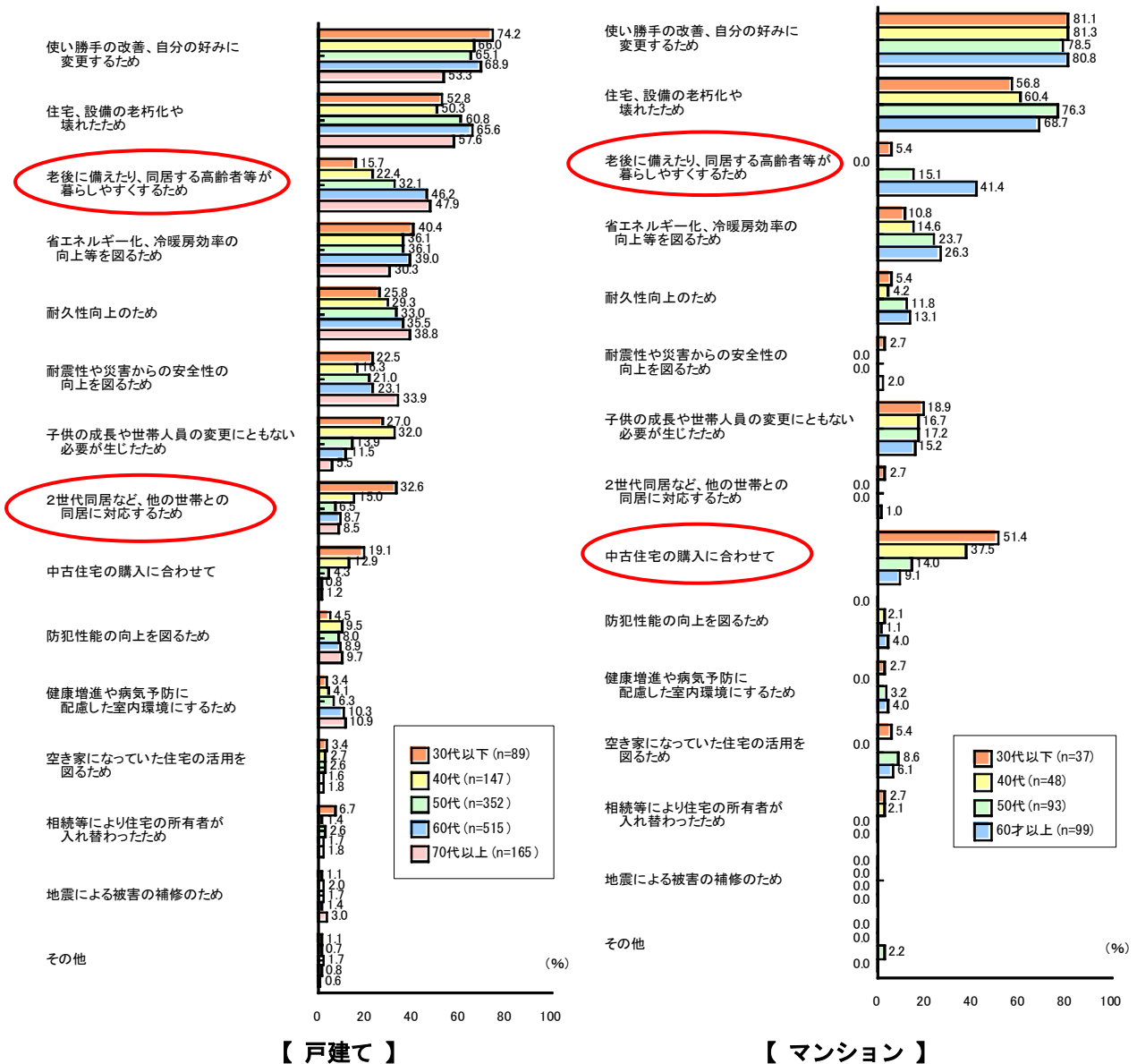
(5) 若年層による二世帯同居などのリフォームが多い（戸建て）

リフォーム工場の目的は、施主の年代別に見ると高年齢層では「高齢化への対応」の比率が高いが、これに対して、施主が30代以下の若年層の場合は、「二世帯同居など他との同居」といった親のためのリフォームが多くなっている（グラフ6参照）。また、リフォームを行った住宅の取得方法を見ても、若年層の場合、戸建てでは「親からの相続等」が多く、これら相続した住宅を「二世帯同居など他との同居」のためにリフォームを行っていることが考えられる（グラフ7参照）。

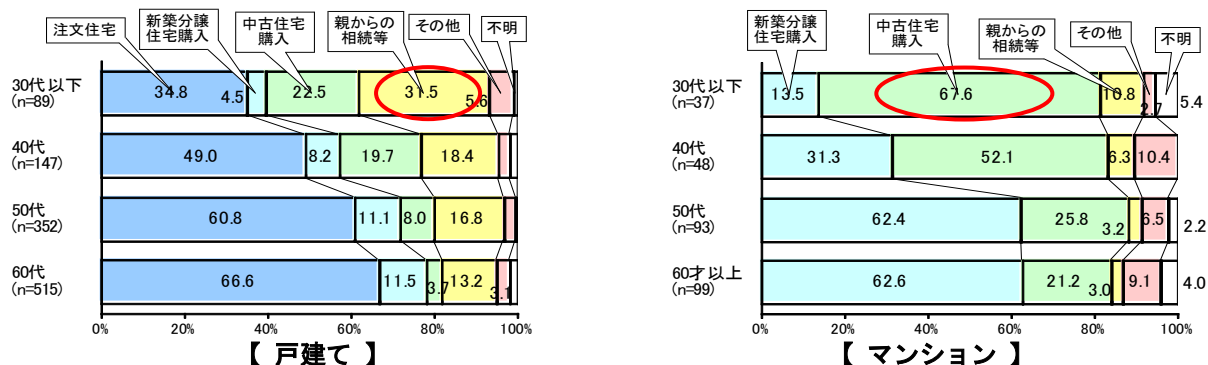
(6) 若年層では中古住宅の購入に合わせたリフォームが多い（マンション）

リフォーム工場の目的は、施主の年代別に見ると、戸建て同様、高年齢層では「高齢化への対応」の比率が高いが、若年層では「中古住宅の購入に合わせて」が多くなっている（グラフ6参照）。リフォームを行った住宅の取得方法でも、30代以下の若年層の場合、「中古住宅の購入に合わせて」が多くなっている（グラフ7参照）。

グラフ6 リフォーム工場の目的



グラフ7 リフォームを行った住宅の取得方法



出典：(一社)住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム事例調査」(平成 25 年度版)

2. リフォーム税制の現状と対策～リフォーム減税制度の利用度は低い

(1) リフォーム税制の現状

当協議会で毎年実施している「住宅リフォーム事例調査」や「税制要望アンケート」によると、リフォーム減税制度の利用率は依然として低いといった結果になっている。①制度の認知度が低い、②手続きが複雑で分かりにくい、③問い合わせをする窓口が分からないなどが主な理由と思われるが、これらを改善するために以下のような対策を要望する。

(2) リフォーム税制等の利用促進のため対策 (予算)

① 消費者・事業者への周知促進

リフォーム減税制度について、事業者は基より消費者への周知が不足していると思われることから、今後も消費者、事業者の両面から周知を図ることが必要である。

消費者に対しては、マスメディアや国の広報活動による周知の他、セミナー、講習会等の告知による認知度の向上を図り、事業者に対しては、従来からの減税のガイドブックや手引きにより告知することはもちろんのこと、事業者の所属する建設関連団体や地域協議会とのタイアップにより周知キャンペーンのような形でセミナーや講習会を通じて広めていきたいので、引き続きこれら取り組みへの支援をお願いする。

② 制度の簡素化

リフォーム減税制度は、申請方法や申請書類が複雑なこと、建築士に依頼した場合に工事証明書の発行に費用が掛かり減税効果が発揮しにくいことなどにより、使いにくい制度になっているので、申請書式の改善やWEBによる申請方法への変更をお願いする。

また、制度内容も資金借入の場合、償還期間によってローン型減税と住宅ローン減税があり、分かりにくいので、投資型減税とローン型減税を一本化する改善を要望する(3.(1)に詳細記述)。

③ 減税制度問い合わせ受付体制の充実

消費者や事業者が税制全般について、問い合わせのできる窓口体制の充実への支援をお願いする。

3. 現行のリフォーム減税制度の見直し

(1) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度の拡充・延長

所得の低下により住宅取得等環境が年々悪化する中、高齢者の金融資産を子育て世代の持家取得等に活用する同制度については、30歳代の住宅取得者等の1/3が活用しており、国

民の住生活の安定確保に大きく貢献している。

また、贈与された資金は住宅建設による経済効果に加えて、入居時の家具、空調機器、家電等の購入に伴う耐久消費財関連産業への波及効果も期待され、地域経済の発展や雇用の増大にも大きく貢献していることから、住宅取得等資金の贈与の非課税枠の拡充、適用期限の延長を行い住宅投資の拡大を図るべきである。

(2) ローン型減税の簡素化

リフォーム工事に住宅ローンを利用した場合には、償還期間によってローン型減税（5年以上のローンの借入れがある場合）と住宅ローン減税（10年以上のローンの借入れがある場合）に分かれるが、どちらを利用すればよいかの判断がしにくく、控除申請の足かせになっていると思われることから、消費者に利用しやすい制度への改善を要望する。

(3) 省エネリフォーム減税の対象工事の「全ての居室の窓」から「主たる居室の窓」への見直し

高齢世帯の増加や居住人数の減少や、未使用の居室まで含めた全居室の全窓改修では費用負担が大きくなることから、現状の省エネリフォーム減税制度の対象工事範囲を「全ての居室の窓全部の改修工事」から「主たる居室の窓の改修工事」へ変更し、実情に合わせるべきである。

(4) 省エネリフォーム減税の対象工事の追加

エネルギー基本計画でも示されたように家庭部門の省エネルギー強化が喫緊の課題であり、節水型便器や高断熱浴槽など省エネ効果の高い高機能設備への取替工事を減税の対象に追加すべきである。

(5) バリアフリー減税の対象年齢50歳の引き下げ

バリアフリー改修工事は、転倒による骨折の予防や将来の在宅介護に対する備えであり、他のリフォーム工事に同時に行うことによる費用対効果を考慮し、対象年齢の50歳以前の早い時期からリフォームを実施できるよう対象年齢を引き下げるべきである。

4. リフォーム減税制度等の新たな提案

(1) 既存住宅の「耐久性の向上」に必要なメンテナンス工事の要件適用

既存住宅にとって「メンテナンスをする」ことが住宅の耐久性向上には必須であることから、屋根・外壁の塗装や防水・防蟻処理等の耐久性向上リフォームの減税の他、劣化した給水・給湯・排水管及びその設備機器の更新も減税対象とし、ストック住宅の長寿命化に繋がる政策を要望する。

国が実施している「長期優良化リフォーム推進事業」の要件の中にも、劣化対策や維持管理・メンテナンスの基準を満たすことが含まれていることから、これら耐久性向上リフォームに要した費用については、税額控除することにより、国が目標に掲げているリフォーム市場の倍増にも繋がると考える。

(2) 非同居親族が親の住宅をリフォームした場合の減税の創設（親孝行リフォーム減税）

親の住宅を子供がリフォームする場合に、現行の減税制度では親との同居が要件となっているが、親の住宅をその子供がバリアフリー改修工事や省エネリフォーム工事を実施した場合には、現行の減税制度を利用できるように改正すべきである（親が田舎に暮らしており、子供が都会に住んでいる場合を想定）。

(3) マンションリフォーム減税の対象工事の拡充

マンションの共用部分の改修は、大部分が外壁の塗替工事や屋上防水工事、給排水管の取替

工事等と思われるが、現行の減税対象工事は、投資型の性能向上リフォームに限られていて、これら工事がリフォーム減税の対象になっていない。一定の年数を経た古いマンションが増えていることもあり、戸建住宅と同様、長寿命化させるためには、専有部分だけでなく、外壁の塗替等の共用部分の改修工事も減税の対象とすべきと考える。

また、共用部分の大規模改修（特に2回目以降）が、修繕積立金の不足により思うような改修が行われにくい現状があることから、工事費の借入により実施した一定の額を超えた改修については、借入金の利子補給の対象とすべきと考える。

（４）空き家のリフォーム等についての特例措置の創設

人口減に伴って世帯数も減少する中、今後、ますます増加すると思われる空き家について、賃貸住宅化やシェアハウス化、2地域居住のための親の家のリフォーム等による有効活用を通じて、子育て世代の賃貸住宅の確保や周辺の居住環境の改善を図る必要があることから、空き家のリフォーム等による活用や除却を促進する特例措置の創設を要望する。

（５）瑕疵保険事前検査（インスペクション）に対する補助制度の創設（予算）

既存住宅流通活性化は国の喫緊の課題であり、リフォーム市場拡大の起爆剤でもある。既存住宅売却時に、売主自ら売却する物件に対し「瑕疵保険の事前検査」（インスペクション）を実施し、買主に対して情報開示することで、住宅性能向上への意識とリフォーム需要が喚起できる。この売却予定の物件への「瑕疵保険の事前検査」（インスペクション）を行う場合、その検査費用の一部もしくは全部を補助する制度の導入を要望する。

5. 消費税引き上げ後の落ち込み対策について

平成26年4月からの消費税の引き上げによる住宅市場への影響は、昨年9月まではリフォームにおいても新築同様、大幅な駆け込み需要があったが、経過措置の適用期限が切れた10月以降、その反動減により厳しい状況が続いている。

住宅リフォームについても消費税の負担増は重く、当協議会が会員対象に行ったアンケートでも省エネ改修工事や高額なリフォーム工事を含むリフォーム全体の受注が減少しているという回答が多かった。

平成27年10月以降の消費税の10%への引き上げ後は、必要なリフォームを更に控えることが予測され、特に既存ストックを生かした大規模なリフォームについては、新築のような落ち込み対策がないため、リフォームへの意欲が減退されることが懸念されることから、以下のような対策を要望する。

（１）リフォームポイント制度等の創設（予算）

住宅エコポイント制度は、一般消費者に分かりやすさと使いやすさから利用率が高く、既存住宅の省エネリフォームが推進された。

住宅リフォームについても、以前の住宅エコポイント制度のようなリフォーム版ポイント制度や現金給付制度の創設を希望する。

（２）リフォームへの軽減税率の適用（予算）

消費税の10%への引き上げ時の食料品等への軽減税率の導入が検討されているが、既述したように住宅リフォームについても相当な落ち込みが予測されることから、例えば性能向上リフォームに限定した工事について軽減的な措置を講じていただくことを要望する。

6. リフォームの人材不足について

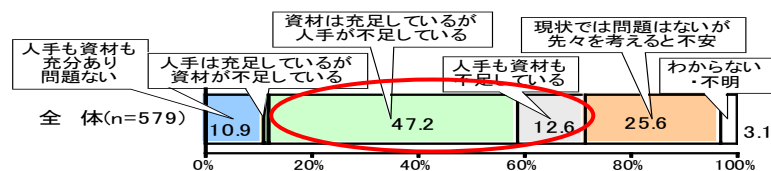
リフォームの担い手である職人の状況は（グラフ8参照）、「資材は充足しているが人手が

不足している」が 47.2%、「人手も資材も不足している」が 12.6%と、合わせて6割近くの事業者が人手不足で悩んでいる。

建設産業は、他産業に比べ高齢化が進んでおり、数年の内には高年齢層の労働者が大量に離職するとともに、若年者等の参入が進まなければ、将来的に技能継承も困難となり、リフォームの担い手である大工等の職人の育成が急務であることから、下記の支援を要望する。

- ① 若年者等のリフォーム事業への参入及び定着のための魅力ある労働環境づくり
- ② リフォームの特性を活かした高年齢層や女性でも働きやすい労働環境づくり
- ③ リフォームに関する職業能力開発の推進及び教育訓練の支援
- ④ リフォームについてあらゆる工事に携わることのできる「多能工」の育成

グラフ8 職人や資材の充足の状況



出典：(一社)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25年度版)