

国土交通省
住宅局長 塩見 英之様

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
会長 瀬戸 欣哉

令和 5 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

昨年 3 月に閣議決定された新たな「住生活基本計画」（計画期間：令和 3 年度～令和 12 年度）では、「社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性」と「2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性」をポイントとして、真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて 8 つの目標を掲げている。

日本の住宅政策は「新築住宅建設の促進」から「ストック活用」への転換が急務となっているが、住宅リフォーム市場は、長期的には人口減少や世帯数減少、団塊世代の後期高齢化といった構造的な要因に加え、新築住宅の住宅性能・品質向上によるリフォーム需要の延伸化などのマイナス要因から、大きな成長は見込めないと考えられる。

さらに国内外の経済は、新型コロナウイルスの感染拡大や豪雨災害等の頻発、ウクライナ侵攻による資源高、急激な円安等により厳しい状況にあり、住宅リフォーム市場も大きな影響を受けている。

このような状況において、国の推し進める本格的なストック型社会において、新たな日常や豪雨災害等への対応、カーボンニュートラルの実現に向けて住宅リフォーム税制の促進は重要な役割を果たすと考えられる。

しかし、リフォーム業界からは「手続きが煩雑で使いづらい」、「消費者の認知度が低く積極的に活用されていない」といった声が多く、提出書類の簡素化等の手続きの改善、消費者や事業者に対して減税制度の認知度向上は急務と考える。

当協議会では、減税制度の促進を含めた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ると考えており、ここにリフォーム支援策の更なる拡大や新たな制度の追加を要望するものである。

1. 現行のリフォーム減税制度の改正要望

(1) 買取再販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、宅地建物取引業者が既存住宅の取得にあわせて適用要件を満たすリフォームを行った場合の不動産取得税の特例措置について、現行期限の令和 5 年 3 月 31 日を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（所得税及び固定資産税）

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。地震の頻発している状況や、30 年以内に首都直下地震等が 70%の確率で発生するとされている。また熊本地震における国総研・建研の調査では、大破・倒壊・崩壊した木造住宅のうち、昭和 56 年～平成 12 年に建てられた住宅は 18.4%、平成 12 年以降に建てられた住宅は 6.0%と報告されている。

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年以前の住宅まで対象を拡充することを要望する。

(3) 省エネルギー減税の要件の緩和及び対象工事の拡充（所得税及び固定資産税）

カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギーの普及促進が求められる。そのために、以下の要件の緩和及び対象工事の拡充を要望する。

- ① 窓の断熱改修に伴って行われる天井・壁・床の断熱改修は、現行制度では各部位について家屋の外気に接する部分全ての改修のみが対象になっているが、「居室の天井・壁・床の断熱改修(部分断熱)」も対象になるよう要件の緩和
- ② 窓の断熱改修以外の対象工事^{*}は、現行制度では窓の断熱改修と併せて実施した場合のみ対象となるが、窓の断熱性能について一定の基準を満たす場合は、単体でこれらの工事を実施する場合も対象となるよう要件の緩和
※天井・壁・床等の断熱改修及び太陽光発電設備・エネルギー使用合理化設備の設置工事
- ③ 対象となる断熱改修工事の種類に断熱仕様の玄関ドアへの交換工事を追加するよう対象工事の拡充
- ④ 所得税減税について、適用対象となるエネルギー使用合理化設備設置工事に、高断熱浴槽、節水型便器、節湯型水栓(キッチン、浴室、洗面室等)の設置工事も対象とするよう対象工事の拡充

(4) 省エネルギー減税の金額要件の緩和(共同住宅)（所得税及び固定資産税）

省エネルギーを行う場合の対象工事費について補助金等を控除した額が所得税減税は50万円以上、固定資産税減税は60万円と定められている。共同住宅は、戸建住宅に比べて窓数及び窓面積が少ないため全居室の全窓を改修しても定められた額に達しないことが多く、活用が難しい。

共同住宅は、戸建住宅に比べると窓リフォームによる省エネ効果が高く、共同住宅での窓リフォームの推進が必要である。共同住宅の省エネルギーを促進するため、所得税減税および固定資産税の金額要件を現行の額から30万円以上に引き下げることを要望する。

(5) 最低床面積要件の引き下げ(共同住宅)（所得税及び固定資産税）

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規模マンションのリフォームに対応するためや、新たな「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㎡を共同住宅においては40㎡に引き下げることを要望する。

(6) 長期優良住宅化リフォームの対象工事の拡充（所得税）

住宅を長期間にわたり良好なストックを維持するためには、外皮について定期的な塗装や交換等を行い、耐久性を高める事は不可欠である。また、あわせて外皮性能を向上させる事も可能であり、省エネにも貢献する。

現行の耐久性向上改修工事の対象工事に、外壁・屋根等の外皮の耐久性を維持・高める工事(外壁材・屋根材の交換、塗装等)を追加することを要望する。

(7) 住宅ローン減税の対象工事の拡充（所得税）

現在、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では対象工事に第7号工事（給排水管、又は雨水の浸入を防止する部分※に係る修繕又は模様替え（リフォーム工事／売買瑕疵担保責任保険契約が締結されている場合））が対象となっているが、住宅ローン減税では第7号工事は対象となっていない。

住宅を定期的にメンテナンスし、長期に渡り使用するために第7号工事は必要であるため、対象工事の拡充を要望する。

(8) バリアフリーリフォーム減税の年齢要件の引下げ（固定資産税）

適用要件を満たすバリアフリーリフォームを行った場合、現行制度の所得税のリフォーム促進税制では居住者である施主が50歳以上、固定資産税減税では居住者が65歳以上という年齢要件が定められているが、固定資産税減税の年齢要件を50歳以上に引下げることを求める。

(9) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の対象拡充

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。

(10) 印紙税の廃止

消費者・事業者の負担軽減と住宅リフォームの促進のため、印紙税の廃止を要望する。

(11) 増改築等工事証明書発行に係る要件緩和及び合理化

リフォーム減税の申告に必要な増改築等工事証明書の発行者要件に「建築士事務所登録をしている事務所の建築士」があるため、建築士が在籍していても建築士事務所登録をしていないと事業者から証明書を発行できない。そのため、建築士事務所登録の有無にかかわらず、当該事業所の建築士であれば証明書を発行できるように要件の緩和を要望する。

また、増改築等工事証明書の発行者の負担軽減のために、WEBでも作成できるよう作成方法の拡充を要望する。

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来年度も要望する。

(2) こどもみらい住宅支援事業の継続、要件の緩和及び対象の拡充（新規）

こどもみらい住宅支援事業制度について、子育て支援とカーボンニュートラルの実現、省エネ性能を有する住宅ストックの形成等の観点の他、即効性のある制度であることや、賃貸住宅のリフォームも対象であることから、現行期限の令和5年3月31日を延長することを要望する。

また、本制度を普及促進するため、申請する補助額の合計を現行の最低5万円以上から3万円以上に緩和することを要望する。

さらに、現行制度で必須工事であるエコ住宅設備の設置工事の対象製品に、燃料電池コージェネレーションシステムの追加を要望する。

(3) 住宅・建築物安全ストック形成事業の対象の拡充

現行のアスベスト対策の調査及び除去等の工事に関する補助対象は、「建築物の吹付け材について行うアスベスト含有の有無に関わる調査 ※」及び「吹き付けアスベスト・アスベスト含有吹付けロックウールの除去・囲い込み・封じ込め工事」に限定されている。

しかし、住宅の解体、改修やリフォームにおいては、アスベストを含有する屋根材、外装材、内装材等の成形版等の切断・削孔等を伴うことが多い。

アスベスト対策制度の促進のために、調査および除去等工事における補助対象にアスベスト含有の恐れがある屋根材、外壁材、内装材等を追加することを要望する。

※吹付け材の内アスベスト含有の恐れがあるもの。吹付けアスベスト、アスベスト含有吹付けロックウール、吹付けパーミキュライト、吹付けパーライト等。