

国土交通省  
住宅局長 淡野 博久様

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会  
会長 喜多村 円

## 令和4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

今年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、ウッドショック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ものと考えられる。

しかしながら、リフォーム業界からは「手続きが面倒で使いづらい」、「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、制度の認知度向上や内容改善は急務と考える。

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について

#### (1) 所得税の控除の特例措置の期限延長

住宅リフォーム活性化のためにも、適用要件を満たすリフォームを行った場合の所得税の控除の特例措置について、現行期限の令和3年12月31日を延長することを要望する。

#### (2) 固定資産税の減額の特例措置の期限延長

住宅リフォーム活性化のためにも、適用要件を満たすリフォームを行った場合の固定資産税の減額の特例措置について、現行期限の令和4年3月31日を2年間延長することを要望する。

#### (3) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の期限延長

住宅リフォーム活性化のためにも、直系尊属から住宅等取得等資金を受けて適用要件を満たすリフォームを行った場合、一定金額まで贈与税が非課税になる措置について、現行期限の令和3年12月31日を延長することを要望する。

#### (4) 買取再販の登録免許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登録免許税の特例措置について、現行期限の令和4年3月31日を延長することを要望する。

## (5) 耐震リフォーム減税(所得税及び固定資産税)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。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。

## (6) 耐震リフォームの所得税ローン型減税の追加

既述のとおり、頻発する地震に対処するための耐震リフォームの促進は最重要な施策と考える。ついては、省エネリフォーム等と併用して行われ、多額の費用のためローン利用が多いと思われる耐震リフォームについて、投資型減税だけでなくローン型減税を追加することを要望する。これにより償還期間5年以上のローンを利用して省エネリフォーム等と耐震リフォームを併用した場合に、控除対象限度額が増え、耐震リフォームの促進につながると考える。

## (7) 耐震リフォームの固定資産税の新たな減額制度の創設

上記(5)、(6)の改善要望とは別に更なる耐震リフォームの促進を加速させるために、上部構造評点1.0未満の住宅について、耐震リフォームを実施し、評点1.0以上にした場合の固定資産税について、5年間1/2の減額を実施する制度の創設を要望する。

## (8) 省エネリフォーム減税(所得税及び固定資産税)の対象工事の緩和

カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネリフォームの普及促進が求められる。そのために、以下の対象工事の拡充及び要件の緩和を要望する。

①所得税減税について、現行の減税制度で必須\*である「全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事」要件を、「窓の断熱性を高める改修工事」を行った場合に減税制度の対象となるよう要件の緩和

※住宅性能評価書又は増改築による長期優良住宅認定通知書により、改修後に一定の省エネ性能が確保されたことが証明できる場合(平成29年4月以降に居住開始した場合に限る)を除く。

②所得税減税について、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

③所得税減税について、窓の断熱改修以外の対象工事(床・壁・天井等の断熱改修及び投資型減税の太陽光発電設備・エネルギー使用合理化設備の設置工事)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各減税制度で求められる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

④所得税減税について、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対象工事として拡充

⑤所得税減税について、住宅におけるヒートショック等による事故を未然に防ぐために、ヒートショックの発生しやすい非居室(浴室・トイレ・脱衣室等)のみの窓・天井・壁・床の断熱改修(部分断熱)も対象とするよう対象工事の拡充

⑥所得税の投資型減税について、高断熱浴槽、節水型便器、節水型水栓(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

⑦固定資産税減税について、現行制度で定められている「平成20年1月1日以前から所在する」住宅の要件は、将来省エネ基準が改訂される場合、その新基準を満たすための断熱改修を行っても平成20年1月1日以降の住宅は対象とならないことになる。このため、「新築された日から10年以上を経過した」住宅とするよう要件の緩和

### (9) 所得税住宅ローン減税の対象工事の拡充

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。

※①住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸・枠その他の建具 ②雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分(品確法施行令第5条第2項)

### (10) 所得税減税の対象工事費の統一

所得税のリフォーム減税における対象工事費について、投資型減税では国が定めた標準的な工事費、ローン型減税、住宅ローン減税では実際の工事費となっているが、事業者から説明が困難という声もあり、どちらか一方に統一することを要望する。

### (11) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の対象の拡充

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。

### (12) 所得税及び固定資産税減税の最低床面積要件の引き下げ(共同住宅)

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コンパクトマンション(表参照)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。

表 住生活基本計画における居住面積水準

		世帯人数別の住戸専用面積(例)(単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75	100	125
	都市居住型	40	55	75	95
最低居住面積水準		25	30	40	50

(出典:国土交通省住宅局住宅政策課)

### (13) バリアフリーリフォーム減税(所得税及び固定資産税)の年齢要件の撤廃と床面積要件の緩和

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投資型減税及びローン型減税では居住者である施主が50歳以上、固定資産税の減額では居住者が65歳以上という年齢要件が定められている。また、家屋の床面積が50㎡以上という要件も定められている。

安全な居住空間の確保、ユニバーサルデザインの観点から、年齢や床面積とは関係なく、バリアフリーリフォームは行われるべきである。

年齢要件については撤廃し、面積要件については都市部の単身世帯を考慮し、25㎡以上に緩和することを要望する。

### (14) 省エネリフォーム減税(所得税及び固定資産税)の金額要件の緩和

省エネリフォームを行う場合、所得税減税及び固定資産税減税では、対象工事費について補助金等を控除した額が50万円以上と定められている。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改修しても 50 万円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、金額要件を現行の 50 万円以上から 30 万円以上に引き下げる事を要望する。

### **(15) 子育て世帯・高齢者に対する既存住宅購入時の不動産取得税の軽減措置の拡充**

子育て世帯・高齢者双方の住生活を豊かにするためには、住み替えによる世帯人数と住戸面積等のミスマッチの解消が必要である。住み替え促進により、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化と空き家対策に寄与することとなるため、子育て世代・高齢者の既存住宅購入時の不動産取得税の軽減措置（現行税率 3%を 1%に軽減）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) グリーン住宅ポイント制度の期限延長と要件等の緩和**

カーボンニュートラルの実現に向けて、グリーン住宅ポイント制度について、即効性のあるポイント制度であることや、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 3 年 10 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、工事要件を現行の最低 5 万ポイント以上から 3 万ポイント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、太陽光発電システム及び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) 既存住宅の省エネルギーへの補助制度の創設**

カーボンニュートラルの実現のためには、既存住宅ストックの省エネ性の向上が不可欠である。既存住宅ストック（賃貸住宅も含む）の省エネルギー（部分的な断熱改修を含む）に対する支援制度の創設を要望する。

### **(4) 太陽光発電パネル設置に伴う耐震診断・耐震補強工事、雨水浸入対策への補助制度の創設**

カーボンニュートラルの実現に向けて、太陽光発電パネル設置について普及促進が求められる。太陽光発電パネルの設置への補助制度はあるが、設置後の不具合に対する懸念が普及を遅らせる一因となっている。

このため太陽光発電パネルの設置に伴う屋根荷重の増加に対して、耐震診断・耐震補強工事や屋根等の雨水浸入対策を行うことは、普及促進に必要であり、さらに安全性の向上や不具合の発生防止が期待できる。

太陽光発電パネル設置に伴う耐震診断・耐震補強工事や屋根等の雨水浸入対策に対する補助制度の創設を要望する。

### **(5) 豪雨や台風等の自然災害対策に対応したリフォームへの補助制度の創設**

近年、豪雨や台風等の自然災害が頻発しており、住宅の被害を最小限にする対策が求められている。

外壁・屋根等の外皮に既存住宅状況調査技術者によるインスペクションを実施し、劣化の指摘を受けた場合に行う改修工事に対する、補助制度の創設を要望する。