

住宅の流通促進等に関する主な税制について (今年度末までに期限の到来するもの)

新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

平成28年度税制
改正要望結果

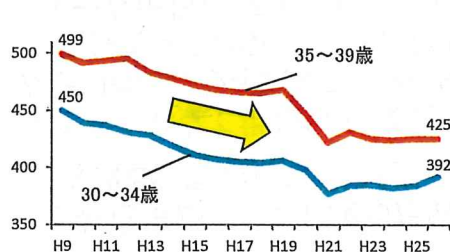
住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

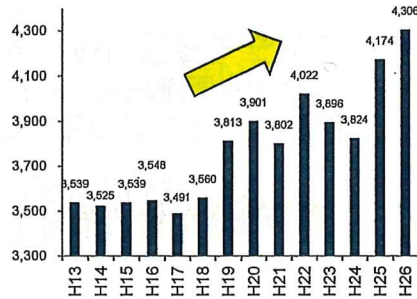
- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収は低下傾向にある一方で、住宅価格は上昇傾向にあり、住宅取得環境は悪化。
また、平成29年4月に消費税が引き上げられる中、住宅取得者の初期負担軽減が必要。
- 本特例は貸家も対象としており、仮に本措置が講じられないと、増税額が家賃に転嫁されるなど、賃貸住宅の入居世帯の負担が増加するおそれ。

(万円) 【30歳代の平均年収推移】



(出典)国税庁「民間給与実態調査」

(万円) 【全国のマンション価格推移】



(出典)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

【本特例による負担軽減効果(例)】
2,000万円の住宅を新築した場合の
固定資産税額

	本特例が無い場合	本特例がある場合
1年目	15.8万円	7.9万円
2年目	14.8万円	7.4万円
3年目	13.8万円	6.9万円

➡ 3年間で約22万円の負担軽減効果
(国土交通省推計)

基礎的なストックの質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成25年推計)

耐震化率 約82%

総戸数約5,200万戸のうち、耐震性あり 約4,300万戸
耐震性なし 約 900万戸



目標(平成32年)

耐震化率 95%

※住生活基本計画

要望の結果

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

①一般の住宅:3年間 税額1/2減額

②マンション:5年間 税額1/2減額

適用期限を平成30年3月31日まで2年延長

政策目標:無理のない負担での良質な住宅の確保

買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(登録免許税)

平成28年度税制
改正要望結果

既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置について延長する。

施策の背景

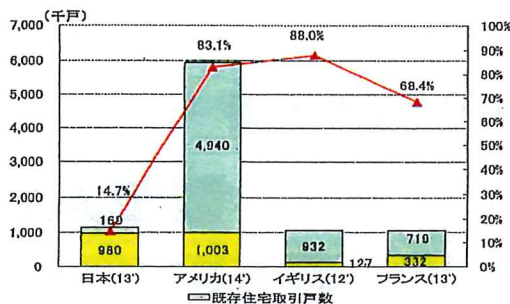
ライフステージに応じた住宅の無理のない負担での確保

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向にある
- また、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めておらず、居住人数と住宅の広さにミスマッチが生じている
- そのため、子育て世帯等が良質な住宅を確保できるようにするなど、国民がライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにすることが必要であり、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が重要

既存住宅の流通シェアは、欧米諸国と比較すると低い水準

- 全住宅流通量に占める既存住宅流通量シェアは、欧米は70-90%に対し、日本は15%にとどまる

(既存住宅流通シェアの国際比較)



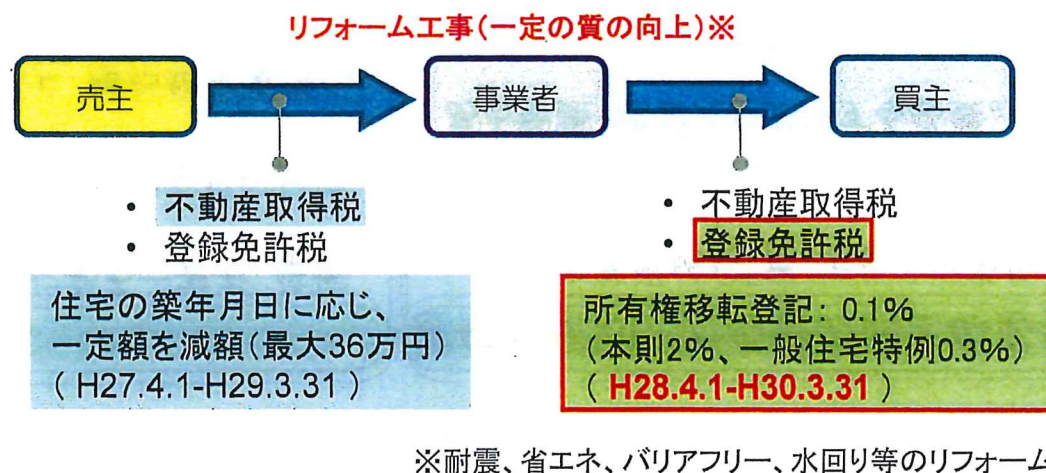
(参考)

- 「日本再興戦略」改訂2015(平成27年6月閣議決定):
中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、「国民の「健康寿命」の延伸」
・既存住宅流通・リフォーム市場規模を倍増
【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

要望の結果

買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、中古住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。

- 宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。



適用期限を平成30年3月31日まで2年延長

認定長期優良住宅に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

平成28年度税制
改正要望結果

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限を2年延長する。

施策の目標

「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」等を踏まえ、将来にわたり活用される良質な住宅ストックの形成を進め、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図ることを目的とする。

【目標】新築住宅における認定長期優良住宅の割合

8.8%(※)→20%(平成32年度) ※認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月～平成22年3月の数値

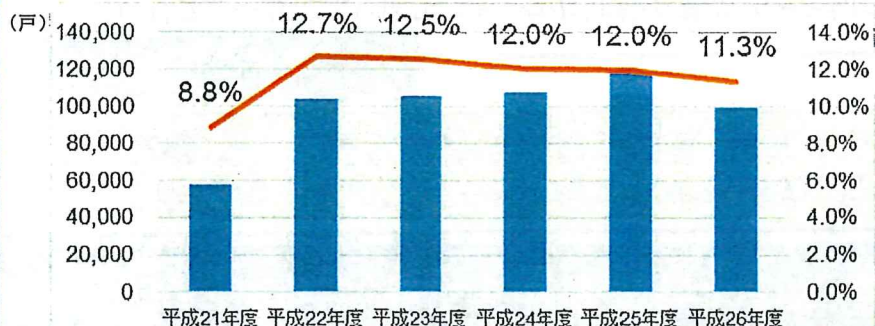
施策の背景

住宅ストックは量的に充足した一方で、
➢本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来
➢環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

➡「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要
〔「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」より〕

認定の状況

H26の認定戸数は99,905戸、新築着工住宅全体に占める割合は11.3%。



要望の結果

登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記:

一般住宅特例0.15%→0.1%

所有権移転登記:

一般住宅特例0.3%→戸建て:0.2%
マンション:0.1%

不動産取得税

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額

一般住宅特例1,200万円→1,300万円

固定資産税

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長

戸建て:3年→5年

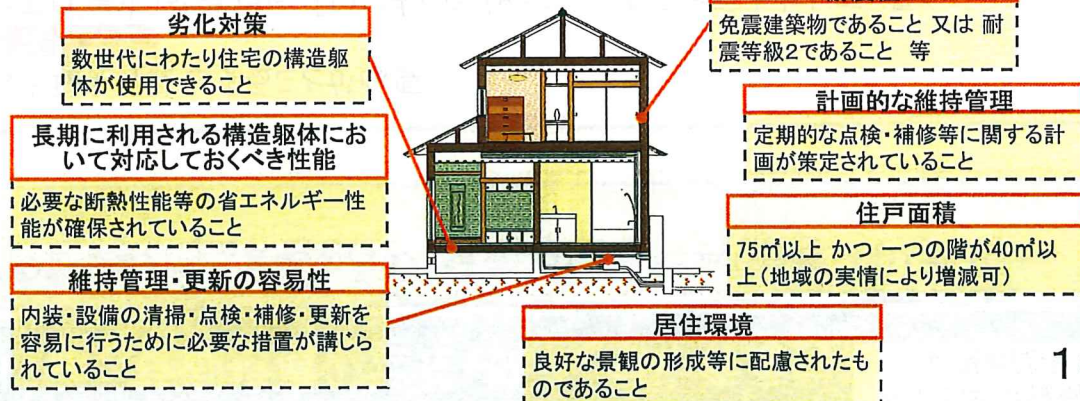
マンション:5年→7年

適用期限を平成30年3月31日まで2年延長

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建て)》



住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化を進め、住宅ストックの性能の向上を図るため、住宅のリフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ改修)をした場合の特例措置を延長・拡充する。

施策の背景

○ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要。

【日本再興戦略における目標】2020年までにリフォーム市場規模倍増

- 我が国の住宅ストックは量的には充足。今後は「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行し、既存の住宅ストックを最大限に活用することが重要。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は28.4%で、諸外国(英:55.7%、仏:53.0%、独:73.8%)と比較して小さい。

要望の結果

制度の概要

固定資産税

工事翌年(*)の固定資産税の一定割合を減額

	特例割合
耐震	1/2減額
バリアフリー	1/3減額
省エネ	1/3減額

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額

※耐震とバリアフリー又は省エネは重量適用不可。
バリアフリーと省エネは重量適用可。

➤ 適用期限を平成30年3月31日まで延長

➤ バリアフリー改修について、対象を拡充(築後10年以上を経過した住宅を対象に追加)(*)

(*) これまでは、平成19年1月1日以前に新築された住宅のみに対象が限定されていた

※バリアフリー、省エネ改修については、改修後の住宅の床面積は50㎡以上

バリアフリー改修工事のイメージ

洗面所入口の拡幅工事



- ・壁を一部解体し、出入口を拡幅
- ・段差解消

耐震改修工事のイメージ



共同住宅
(外付けフレーム補強)

戸建住宅
(筋交いの設置等)



省エネ改修工事のイメージ

高断熱窓に取替え

複層ガラス

板ガラス

スペーサー

乾燥剤

封着剤