

平成29年7月28日

国土交通大臣  
石井 啓一 様

一般社団法人 全国住宅産業協会  
会 長 神 山 和 郎

## 平成30年度 住宅・土地税制改正要望

わが国経済は、雇用・所得環境の改善を受けて、緩やかな回復基調が続いており景気回復期は戦後3番目の長期となっていますが、消費が持ち直したとの実感はなく、本格的な個人消費の活性化のためには、将来不安を払拭する社会保障・居住環境の一層の整備が求められています。

住宅・不動産市場は、新設住宅着工戸数は全体として堅調に推移しているものの、相続税対策などから貸家の供給は増加していますが、分譲マンションは需給ともに低調な状況が続いています。加えて、建築費が高止まりにあること、事業用地の取得が厳しい状況にあることなどから、安定した住宅供給が危惧されています。

また、人口減少と少子高齢化が進む中、老朽化マンションの建替え、空き家の除却・利活用、木造密集地域の建替え等の喫緊の課題に直面しています。これらの建替えも含めた新しいニーズに対応した新規供給と既存住宅リフォーム市場の双方が円滑に機能して、質の高い住宅ストックの形成を促進するためには、税制上の支援措置は極めて重要です。

つきましては、来年度の住宅・土地税制改正について、下記のとおり要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

## 第一 住宅関係税制

### 1. 住宅税制の抜本的な検討

次期消費税引上げまでの期間を活用し、消費税を含めた住宅に係る多重な課税について、抜本的な検討が必要である。

良質な住宅ストックの形成に向けて、住宅の取得・保有に係る既存税制と消費税のあり方について、国民にわかりやすい恒久的かつ抜本的な見直しが必要である。

### 2. 新築住宅の固定資産税の軽減措置の延長

(1) 一般住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

- ① 一般の住宅：3 年間 税額 1/2 減額 (1.4%→0.7%)
- ② 中高層住宅：5 年間 税額 1/2 減額 (1.4%→0.7%)

(2) 認定長期優良住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

- ① 一般の住宅：5 年間 税額 1/2 減額 (1.4%→0.7%)
- ② 中高層住宅：7 年間 税額 1/2 減額 (1.4%→0.7%)

本軽減措置は、半世紀を超えて措置されている特例措置であり、住宅取得の初期負担を一定期間軽減する措置として、国民の住宅取得を支援してきた基盤制度であり、本来は恒久化すべきである。

### 3. 既存住宅に係る固定資産税の特例措置の延長

(1) 耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

- ・耐震改修…… 2 分の 1 減額
- ・バリアフリー改修…… 3 分の 1 減額
- ・省エネ改修…… 3 分の 1 減額

(2) 長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の減額措置(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

- ・耐震改修、省エネ改修に加え耐久性向上改修工事を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合 3 分の 2 減額

住生活基本計画に規定されている耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上を促進するためには、特例措置の延長が必要である。

また住宅ストック全体のバリアフリー化を推進することは、高齢者が自宅でより安全に生活するだけでなく、高齢者が保有する住宅ストックの有効活用にも資する。

#### 4. 所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

(1) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の適用期限(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

	[軽減措置]	[本 則]
・所有権の移転登記	1000 分の 1	1000 分の 20

(2) 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

	[軽減措置]	[本 則]
・所有権の保存登記	1000 分の 1	1000 分の 4
・所有権の移転登記	1000 分の 1	1000 分の 20

(※認定長期優良住宅の戸建住宅は、1000 分の 2)

中古住宅流通市場・リフォーム市場の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置は必要であり、また長期優良住宅等の普及促進を図るために、登録免許税率の軽減措置は必要であることから、ともに延長すべきである。

#### 5. 不動産取得税の特例措置の延長

(1) ディベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例措置（現行：1 年(本則：6 か月)）の適用期限(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

(2) 新築住宅用の土地に係る不動産取得税の特例措置（住宅の床面積の 2 倍（200 m<sup>2</sup>を限度）相当額を減額）を受ける場合に、土地取得から住宅の新築までの期間要件の特例措置（現行：3 年(本則：2 年)、やむを得ない事情がある場合は 4 年）の適用期限(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

\*やむを得ない場合：100 戸以上の共同住宅等で、やむを得ない事情があると都道府県知事が認める場合。

(3) 認定長期優良住宅を取得する場合における課税標準の特例措置（1300 万円控除）の適用期限(平成 30 年 3 月 31 日)を延長する。

不動産取得税については、住宅取得時の負担軽減及び不動産流通を一層活性化させる観点から、特例措置の適用期間を延長すべきである。

## 6. 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用期限(平成 29 年 12 月 31 日)を延長する。

\* 所有期間 10 年超、居住期間 10 年以上の居住用財産を譲渡し、一定の居住用財産を取得した場合について、譲渡価額が買換資産の取得価額以下の場合、譲渡所得には課税されず、取得価額を超える場合は、超える部分について長期譲渡所得の課税が行われる。

多様なライフステージ、ライフスタイルの変化にあわせた住み替えを支援していくことは、国民の住生活の充実に寄与することになり、同時に住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消に繋がることから、本特例措置に係る適用期限を延長すべきである。

## 7. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成 29 年 12 月 31 日)を延長する。

\* 所有期間 5 年超の居住用財産を譲渡し、住宅借入金等を利用して新たに一定の居住用財産を取得して居住の用に供した場合は、居住用財産の譲渡損失の金額についてその年の損益通算及び翌年以後 3 年内の繰越控除を認める。

資産デフレによる住宅価格の下落を踏まえ、ライフサイクルに応じた買換えを支援し、多くの国民の豊かな住生活の実現を推進していくためには、本制度による適用期限を延長すべきである。

## 8. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成 29 年 12 月 31 日)を延長する。

\* 住宅借入金等を有する所有期間 5 年超の居住用財産の売却に伴い発生した譲渡損失のうち、住宅ローン残高が譲渡対価を超える場合その差を限度として、その年の損益通算及び翌年以後 3 年内の繰越控除を認める。

住宅価格の下落の影響により、住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない住宅所有者を支援し、多様な住まい方を実現するためにも本制度による適用期限を延長すべきである。

## 9. 住宅ローン減税制度等における床面積要件の拡充

住宅ローン減税制度等の共同住宅における床面積要件の下限(現行: 50 m<sup>2</sup>以上)を30 m<sup>2</sup>以上へ拡充する。

総世帯に占める単身世帯が3分の1以上、2人世帯を合わせると5割以上となっており、世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、居住ニーズが多様化してきている。住宅の広さよりも、利便性、省エネ性、防犯性等様々な工夫がなされたファミリータイプと同質の居住性能を有する都心居住を目指した小規模マンションの取得にも支援が必要である。

## 10. 家屋の固定資産税評価額の適正化

固定資産評価基準の改正に当たっては、最近の建築費の高騰が直接影響することがないように、パブリックコメント等の意見を踏まえ適正な納税額となるよう十分な配慮が必要である。

評価額の算定替えは、再建築費を求め、当該再建築費に経過年数に応ずる損耗の状況による減価を考慮して家屋の価格を求めることから、最近の建築費の高騰が直接反映されることのないよう配慮いただきたい。

## 11. 空き家対策を推進するための土地の固定資産税の特例措置の創設

空き家の所有者が自発的に撤去や有効活用を目的として当該空き家を取り壊し、取り壊し後5年以内に活用した場合は、現行の住宅地特例(固定資産税の課税標準を1/6に減額)を適用することとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、市町村長が空き家の所有者に対して、特定空家として助言、指導、勧告する前に、所有者が空き家の除却に対して積極的に取り組むことを支援する必要がある。

## 第二 土地関係税制

### 1. 土地及び住宅の取得に対する不動産取得税の特例措置の延長

下記の特例措置の適用期限（平成30年3月31日）を延長する。

- (1) 不動産取得税の標準税率の特例措置
  - ・税率……土地・住宅 3%（本則：4%）
- (2) 宅地評価土地の課税標準の特例措置
  - ・課税標準……取得土地の価格の2分の1

住宅取得時の負担軽減及び不動産流通をより促進する観点から、現行の特例措置を延長することが必要である。

### 2. 不動産の譲渡等に関する印紙税の廃止又は特例措置の延長

不動産の譲渡契約書及び工事請負契約書にかかる印紙税を廃止する。廃止できなければ特例措置の適用期限（平成30年3月31日）を延長する。

区 分	軽 減 措 置	本 則
1,000万円超～5,000万円以下	10,000円	20,000円
5,000万円〃～1億円 〃	30,000円	60,000円
1億円 〃～5億円 〃	60,000円	100,000円
5億円 〃～10億円 〃	160,000円	200,000円
10億円 〃～50億円 〃	320,000円	400,000円
50億円 〃	480,000円	600,000円

住宅取得時のコストを軽減することはもとより、不動産取引の活性化を図るため、原則廃止すべきである。

### 3. 土地の固定資産税・都市計画税の負担調整措置の延長

土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置を維持した上で市町村等の判断により一定の税負担引下げを可能とする特例措置（条例減額制度）の適用期限（平成30年3月31日）を延長する。

三大都市圏及び地方中核都市の地価が上昇局面にある中で、税負担が過重とならないよう引き続き特例措置を講じる必要がある。

### 4. 住宅地における良好な街並みの維持に資する相続税の非課税制度の創設

被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続し居住した場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税とする。

相続対策の一環として、住宅の取り壊しを含む敷地の一部又は全部の売却により、細分化や不整形化が行われ、住宅地の当初の開発理念を維持することが困難となり、良好な居住環境が悪化している事例が指摘されている。

敷地細分化を防止し良好な街並みの維持を図る取り組みを支援する観点から、地区計画または条例において敷地面積の最低限度が定められている場合については、当該敷地について非課税とする制度を創設する必要がある。

＜参考…相続税のない国＞

スイス、カナダ、スウェーデン、ニュージーランド、オーストラリア、イタリア、マレーシア、シンガポール、タイ、モナコなど。

## 5. 個人の不動産所得に係る損益通算制限の廃止

個人の不動産所得における、土地取得のための借入金利子の損益通算制限措置を廃止する。

住宅不動産投資に対するインセンティブを付与するとともに、投資事業を通じた賃貸住宅の供給円滑化により、単身者の住宅ニーズに応える必要がある。

以 上