

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
政策委員長 小山 浩 志

令和3年度住宅土地関係税制改正要望及び住宅融資制度（フラット35等）の
改善に関するアンケートについて

昨年12月12日に「令和2年度税制改正大綱」が発表になり、新築住宅に係る税額の減税措置の延長、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長、認定長期優良住宅に係る特例措置の延長、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る税額の減税措置の延長、長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長等が実現しました。

また、省エネルギー性、耐震性に優れた住宅の取得を支援するフラット35Sのほか、既存住宅の取得に際して質の向上に資するリフォームを行う場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベや地方公共団体と連携した【フラット35】子育て支援型・地域活性化型が引き続き実施され、フラット35の金利を一定期間引き下げるなど、住宅市場の活性化が期待されています。

一方、消費税率引上げ後の住宅市場や新型コロナウイルスの感染拡大に伴う消費動向に注視し住宅投資が縮減しないよう、引き続き関係団体と連携し提言・要望活動を行ってまいります。併せて住宅土地関係税制、住宅融資制度の改善等の政策要望を取りまとめ、国土交通省、住宅金融支援機構等へ要望書を提出するとともに関係方面へ要望活動を展開いたします。

つきましては、このたび会員の皆様方から広くご意見をお聞きし、要望事項策定の参考とさせていただくため、アンケート調査を実施することといたしましたので、下記要領によりご提出いただきますようお願い申し上げます。

また、今回は国土交通省の土地税制担当課からの租税特別措置に関するアンケートにもご回答いただきたく、併せてお願い申し上げます。

記

1. 回答用紙 別添「回答票」にご記入ください。
 - (1) 令和3年度 住宅・土地関係税制改正要望について
 - (2) (独)住宅金融支援機構の融資制度の改善等について
 - (3) 国土交通省アンケートについて
2. 回答期限 令和2年4月23日(木)
3. 回答方法 (一社)全国住宅産業協会 事務局 宛
FAX (03-3511-0616) 又は
E-mail t_sibuta@zenjukyo.jp でご回答をお願いします。
4. 問合せ先 事務局 (TEL 03-3511-0611) 澁田まで

回 答 票

(1) 令和3年度 住宅・土地関係税制改正要望について

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（令和3年3月31日まで適用）の延長について

（現行）

・不動産取得税の標準税率の特例措置＝土地・住宅税率・・・本則4%→特例措置3%

・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

〈意見をご記入ください。〉

② 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置（令和3年3月31日まで適用）の延長について

（現行）・所有権の移転登記 本則2.0%→特例措置1.5%

・所有権の信託登記 本則0.4%→特例措置0.3%

〈意見をご記入ください。〉

③ 令和3年度固定資産税の評価替えにより予想される影響と改善について

〈ご意見をご記入ください。〉

④ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置（令和3年3月31日まで適用）の延長について

（現行）・【登録免許税】 移転登記 本則2.0% → 特例措置1.3%

・【不動産取得税】 課税標準から3/5控除

〈ご意見をご記入ください。〉

⑤ 特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置（令和3年3月31日まで適用）の延長について

（現行）・【登録免許税】 移転登記 本則2.0% → 特例措置1.3%

保存登記 本則0.4% → 特例措置0.3%

・【不動産取得税】 課税標準から1/2控除

〈意見をご記入ください。〉

⑥ 取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合、事業者に係る不動産取得税の特例措置（令和3年3月31日まで適用）の延長について

（現行）・住宅部分 一定額を減額（最大36万円）

・敷地部分 一定額を減額

〈適用実績があれば、件数をご記入ください。〉平成30年度_____件、令和元年度_____件

〈意見をご記入ください。〉

⑦ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（令和3年3月31日まで適用）の延長について

（現行）

- ・【固定資産税】 5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減（参酌標準2/3）
- ・【不動産取得税】 家屋 課税標準から1,200万円控除/戸
土地 税額から一定額を軽減

〈供給実績・供給計画についてご記入ください〉

令和元年度 実績 _____棟、 _____戸

令和2年度 計画 _____棟、 _____戸

令和3年度 計画 _____棟、 _____戸

〈意見をご記入ください。〉 _____

⑧ 住宅ローン控除を始めとする各種税制の適用対象である住宅の床面積要件（現行50㎡以上）を緩和する要望について

〈意見をご記入ください。〉 _____

⑨ その他の税制項目について

〈意見をご記入ください。〉 _____

（2）（独）住宅金融支援機構の融資制度の改善等について

〈フラット35、その他の融資制度、審査・運用の改善等について意見をご記入ください。〉 _____

*ご協力ありがとうございました。

会社名 _____

役 職 _____ 氏 名 _____

電 話 _____ E-Mail _____

※次頁以降の「国土交通省アンケート質問項目」にもご回答をお願い申し上げます。

該当又はご意見がある場合は、FAX (03-3511-0616) 又は
E-mail t_sibuta@zenjukyo.jpにてご回答ください。

令和2年3月30日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円控除制
度

(根拠法:租税特別措置法第34条の2、第65条の4)の利用実態について

令和3年度税制改正要望の検討に資するため、標記控除制度について国土交通省から
会員企業の利用実態について調査依頼がありました。(制度概要は別紙参照)

つきましては、該当又はご意見がある場合は下記のとおりご回答をお願いいたします。

記

1. 回答方法 以下のフォーマットにご記入の上、FAX (03-3511-0616) 又は
E-mail t_sibuta@zenjukyo.jpにてご回答ください。
(複数の事業を予定している場合は、複写してご使用ください。)

事業予定年度(用地を取得する時期を基準にご記入下さい。)	①令和2年度中 ②令和3年度以降 (該当するものに○を付けて下さい。)
事業予定地	_____都・道・府・県 _____市・町・村 _____番地等
開発許可の有無	①取得済み ②今後取得予定
事業概要について (分かる範囲で可。未定の場合、その旨ご記入ください。)	事業区域面積 () ha 区域区分及び用途地域 ①市街化区域 用途地域: _____ ②非線引き区域(用途地域設定有) 用途地域: _____ ③非線引き区域(用途地域設定無) ④市街化調整区域 (①~④については該当するものに○を付け、用途地域が設定されている場合には用途地域をご記入下さい。) ・うち住宅建設用地 () ha ・うち公共施設用地 () ha 住宅地1区画あたりの最低敷地面積 () m ²
事業予定地の地権者数	個人: _____人、 法人: _____社
制度について自由記載(制度へのご意見・ご要望や廃止された場合の事業へ与える影響等)	

会社名		担当者名		電話番号	
担当者部署・役職		E-mail			

2. 回答期限 令和2年4月23日(木)

3. 問合せ先 全住協事務局 (03-3511-0611) 澁田

以 上

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1500万円の特別控除について

(租税特別措置法第34条の2第2項第3号イ、第65条の4第1項第3号イ)

以下のようなプロジェクトを行う事業者に対して、土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合、譲渡益から**1,500万円が控除**されます。**以下のようなプロジェクトをお考えではありませんか!?**

◆以下の①～④を満たす開発プロジェクトに適用されます◆

都市計画法に基づく開発許可を受け、

- ① プロジェクトの規模が5ha以上であること
- ② 住宅地を造成するプロジェクトであること
- ③ 住宅地の分譲が公募により行われること
- ④ 住宅地1区画あたりの敷地面積にゆとりがあること

■このような場面で活用されています!

エリア内に公園や幅の広い道路などが整備され、1区画あたりの敷地が170㎡以上とゆとりがあるような、**ファミリー向けの住宅地**を造成する事業に活用されています。



事業に土地を提供した地権者の譲渡所得から最大で**1,500万円控除**されるので、5年以上保有している土地を5ha以上集めて住宅地を造成した場合には、**地権者1人あたり最大300万円の所得税・住民税が軽減**され、**約1億円相当の事業費の圧縮**が可能になります。

※ 地権者が30人の場合を想定



詳細な要件や手続きについてご質問等ございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい!

担当: 土地・建設産業局不動産市場整備課 石井

電話 03-5253-8381 (直通) FAX 03-5253-1579 E-mail kobayashi-t2i6@mlit.go.jp