

令和2年8月7日

国土交通大臣

赤羽一嘉様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会長 馬場 研 治

令和3年度 住宅・土地税制改正等要望

我が国経済は、世界的に拡大する新型コロナウイルス感染症の影響を受け、国内・国外の経済活動が停滞し、あらゆる産業の事業者、勤労者の就労環境、所得環境が悪化しており、所得の減少、消費意欲の減退という悪循環に陥っています。

昨年度の住宅着工戸数は、昨年10月に消費税率が10%に引き上げられた影響もあり、5年ぶりに90万戸を下回りました。また、新型コロナウイルス感染症の影響で住宅設備・資材のサプライチェーンの毀損による工期の遅れ、外出自粛や住宅展示場・マンションモデルルームの閉鎖等による営業活動の停滞、収入減少を見越しての買い控え、用地仕入れや販売計画の見直しなど住宅市場の先行き不透明感が増大しています。

政府は、広範囲にわたり大規模な第一次、第二次補正予算を実行し、各種の経済対策を実施していますが、依然として予断を許さない状況にあります。今後、新型コロナウイルス感染症の収束までの期間が長期に及ぶことも予想される中、日本経済を支えるためにも経済波及効果が大きく、国内の雇用維持にも大きな効果のある住宅投資が拡充され、不動産流通の活性化が促進される必要があります。

一方、世帯構成の変化等に伴い住まい方が多様化するとともに、老朽化マンションの再生、空き家・所有者不明土地の増加、新しい生活様式に対応した住宅需要など多くの課題に直面しております。これらの問題に対処するためには税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせた積極的な支援措置が不可欠です。つきましては、来年度の住宅・土地税制改正等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

1. 住宅税制の抜本的な見直し

国民が負担を感じることなく住宅を取得できるよう、消費税のあり方を含めた住宅に係る多重な課税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。

住宅・土地に関する税制は、住宅の取得、保有、譲渡の各段階において国税及び地方税が課税され、特例軽減措置が講じられていても期限が設けられ2～3年おきに延長が繰り返されている。このような税体系について、購入時の過度な負担を抑えるためにも今後の消費税のあり方を含めて抜本的な検討が不可欠である。

2. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長

事業者が中古住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後に住宅を再販売する場合、仕入時の不動産取得税の以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。

- ・住宅 築年数に応じて、一定額を減額
- ・敷地 一定の場合に減額

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化に資するため、事業者の負担を軽減することによって積極的な取組みを促進する必要がある。

3. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の適用期限の延長

以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。

- (1) 固定資産税 5年間、税額を2分の1以上6分の5以下の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減（参酌標準3分の2）
- (2) 不動産取得税 家屋 課税標準から戸当たり1,200万円控除
土地 税額から一定額（家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額）を軽減

賃貸住宅供給における税負担の軽減を図り、バリアフリー化された住宅ストックの整備を一層推進し、高齢者の居住の安定確保に取り組む必要がある。

4. 防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長

- (1) 防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる権利床に該当する家屋について、固定資産税を居住用住宅にあつては3分の2を、非居住用住宅にあつては3分の1を5年間減額する特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。
- (2) 防災街区整備事業に係る法人税・所得税の特例措置の適用期限（法人税：令和3年3月31日、所得税：令和3年12月31日）を延長する。
- ・ 防災街区整備方針に定める防災再開発促進地区内の危険密集市街地の資産を譲渡して保留床を取得した一定の場合に、譲渡益のうち買換資産に対応する部分の80%相当額まで課税を繰り延べる。

防災上危険な密集市街地において、防災街区整備事業を強力に促進し、当該密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的・健全な利用を図るためには、権利床・保留床取得者の負担軽減を図る本特例の延長が必要である。

5. マンションの老朽化を防止するための特例措置の創設

マンションの大規模修繕の計画的実施を図るため、適正な修繕積立金について一定額を所得税から控除するなど特例措置を創設する。

長期修繕計画を実施するために必要な修繕積立金が不足し、大規模修繕が実施できないマンションでは、老朽化が進行する。優良なストックとして次世代に引き継ぐためにも入居者や管理組合に対する税制の特例措置を創設していただきたい。

6. 老朽化マンションの再生促進のための特例措置の拡充・創設

老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴い税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充する。

年々、増加する老朽化マンションの建替えを促進するためには、税制での支援措置は不可欠である。

7. 住宅ローン減税制度等における床面積要件の緩和

住宅ローン控除、すまい給付金、贈与税の特例、不動産取得税の特例、登録免許税等の軽減措置などの床面積要件（現行：50㎡以上）を緩和する。

世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、住まい方が多様化している。利便性、省エネ性、防犯性等でファミリータイプと同質の居住性能を有する都心居住に適した小規模なマンションの取得に対する支援も必要である。

8. 二拠点居住のための住宅取得に対する税制優遇措置の創設

一定の要件を満たす二拠点居住のための住宅取得に対し、住宅ローン減税制度を適用するなど税制優遇措置を創設する。

テレワークの推進や子育て、介護、Uターン・Iターンなど多様化する居住ニーズに対応するとともに、増加する空き家など住宅ストックを有効活用し、地域の活性化に寄与することにもつながる。

9. 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、取り壊した後5年以内に当該土地を活用する場合、現行の住宅地特例（固定資産税の課税標準を6分の1に減額）を適用することとする。

空き家を取り壊すことによる、税制上の不利益を解消し、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。

10. 住宅の解体費用を補助する制度の創設

防災性や断熱性が劣る住宅の建替えや災害危険区域からの移転のための家屋の解体費用を補助する制度を創設する。

安全で良質な住宅ストックへの更新を促進するために解体費用の補助が必要である。

第二 土地関係

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

以下の特例措置の適用期限（令和3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. 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（令和3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。

3. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

以下の土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。

(1) 所有権の移転登記（本則）1000分の20→（軽減）1000分の15

(2) 所有権の信託登記（本則）1000分の4→（軽減）1000分の3

住宅・不動産市場を活性化するためには、土地取引の活性化及び流動化を積極的に促進する必要がある。

4. Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長

以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。

(1) 登録免許税 移転登記（本則）1000分の20→（軽減）1000分の13

(2) 不動産取得税 課税標準から5分の3控除

住宅・不動産市場を活性化するためには、豊富な資金力を有するJリート等の活用が重要であり、これらが不動産を取得する際の税負担の軽減措置の継続が必要である。

5. 不動産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の延長

以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。

- (1) 登録免許税 移転登記（本則）1000分の20→（軽減）1000分の13
保存登記（本則）1000分の4→（軽減）1000分の3
- (2) 不動産取得税 課税標準から2分の1控除

不動産特定共同事業は、建築物の耐震化や老朽不動産の再生等の都市機能の向上、地域活性化に有効である。さらなる民間不動産投資を推進するために特例措置の延長が必要である。

6. 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等の創設

被相続人が居住していた住宅を相続し、居住の用に供する場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予とする。

相続対策の一環として、住宅の取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進行し、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観点から、非課税又は徴収猶予とする制度を創設する必要がある。

7. 個人の不動産所得に係る損益通算の特例措置の改善

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、投資事業を通じた良質な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。

第三 新型コロナウイルス感染症関連

1. 消費税率の引下げ

住宅に係る消費税率の引下げを検討する。

新型コロナウイルス感染症の収束まで時間を要し、住宅取得者の就労環境、所得環境が悪化することが予想されるため、負担が大きい消費税について、多くの先進諸国で非課税措置や軽減税率の導入がされていることも踏まえ、税率の引下げを検討していただきたい。

2. 住宅ローン減税の適用期限の延長

適用要件である契約期限（分譲住宅11月30日、注文住宅9月30日）、入居期限（令和3年12月31日）を延長する。

新型コロナウイルス感染症の影響で住宅市場の先行き不透明感が増大しており、特に一次取得者層の住宅購入マインドは低下している。住宅購入意欲を向上させるために支援措置の継続は不可欠である。

3. 新たな住宅ポイント制度の創設とすまい給付金の拡充

新しい生活様式に対応したポイント制度を創設するとともにすまい給付金を増額する。

新型コロナウイルス感染症の拡大を防止するとともに新しい生活様式に即した住生活を実現するためには、テレワーク環境の整備や三密を回避する設備等の導入が有効である。また、経済回復を見据えた住宅購入支援制度の拡充が必要である。

4. 住宅取得資金に係る贈与税非課税枠の拡大

本年（令和2年）4月から最大1,500万円に引き下げられた贈与税非課税枠を、従前の最大3,000万円に拡大する。

新型コロナウイルス感染症の影響で住宅購入予定者の収入は大幅に減少している。初期負担を軽減するとともに、購入後のローン返済を減らすことにもつながる。

5. 固定資産評価替えにおける配慮

新型コロナウイルス感染症の影響による経済停滞から今後見込まれる地価の下落に十分に配慮し、令和3年度に行われる固定資産評価替えでは、課税標準の据置き又は下方修正する。

近年地価の上昇が見られた大都市や地方中核都市において地価の上昇をそのまま評価額に反映させると、保有者にとっての負担が増大することとなる。また、固定資産評価額の上昇は賃貸住宅やオフィスの賃料にも大きく影響する。

以 上