

令和4年8月3日

国土交通大臣
齊 藤 鉄 夫 様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会 長 馬 場 研 治

令和5年度 住宅・土地税制等改正要望

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止策を講じながら本格的な景気回復へ向かうことが期待されていますが、エネルギー、各種産業の原材料、穀物等の供給が世界的に滞り、急激な円安も相まって先行きは不透明な状況が続いております。

昨年度の住宅着工戸数は、86.6万戸と増加傾向が見られるものの、コロナ禍あるいは消費税率引き上げ前の水準には戻っておらず、特にマンションでは前年度比5.0%減と3年度連続で減少しています。

住宅市場を取り巻く環境は建築資材・設備の調達の遅れや人材確保難による建築費の高騰、事業用地の取得難などが続き状況の改善がみられません。その結果、大都市を中心として住宅価格は上昇を続け、若年層を中心とした一時取得者層の購入能力から乖離した価格となっております。

住宅・不動産業界では脱炭素社会の実現に向けた建築物の省エネ化、老朽化マンションの再生、頻発する自然災害対策、新たな生活様式に対応する住宅の供給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、住宅不動産市場の活性化と住宅取得の促進、既存住宅の活用と良質なストックの形成、住まい方の多様化の実現、脱炭素社会への対応など、令和5年度の住宅・土地税制改正、予算編成等において以下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 住宅不動産市場の活性化と住宅取得の促進

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

- ・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。
- ・このように今日の住宅税制は、重層的かつきわめて複雑な構造となっている。また、真に住宅を必要とする庶民にとっては、既存の住宅ローン減税制度による恩恵を十分に享受することができなくなっている。
- ・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。

2. 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（期限：令和5年3月31日）の延長

- ・所有権の移転登記（本則）2.0%→（軽減）1.5%
- ・所有権の信託登記（本則）0.4%→（軽減）0.3%

3. 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

Jリート及びSPCが取得する不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置（期限：令和5年5月31日）の延長

- ・登録免許税 移転登記（本則）2%→（軽減）1.3%
- ・不動産取得税 課税標準から5分の3控除

4. 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

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置（期限：令和5年5月31日）の延長

- ・登録免許税 移転登記（本則）2.0%→（軽減）1.3%
保存登記（本則）0.4%→（軽減）0.3%
- ・不動産取得税 課税標準から2分の1控除

5. 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長

10年超保有する事業資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、法人税・所得税の課税の特例措置（期限：令和5年5月31日）の延長

- ・譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部75%・70%）の課税繰り延べ

6. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長

都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合の所得税・住民税の特例措置（期限：令和4年12月31日）の延長

- ・譲渡価格が500万円以下の場合、長期譲渡所得から100万円を控除

7. 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

優良住宅地造成のために土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用期限（期限：令和4年12月31日）の延長

- ・所得税 本則15%⇒特例（2,000万円以下の部分の金額）10%
- ・住民税 本則 5%⇒特例（2,000万円以下の部分の金額） 4%

第二 既存住宅の活用と良質なストックの形成

1. 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の特例措置（期限：令和5年3月31日）の延長

- ・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

2. 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置の延長

耐震診断義務付け建築物（病院・ホテル・旅館等）が、耐震改修工事を行った場合の固定資産税の特例措置の適用期限（期限：令和5年3月31日）の延長

- ・固定資産税額の2分の1を2年間減額

3. 防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長

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の固定資産税の特例措置（期限：令和5年3月31日）の延長

- ・居住用住宅 3分の2を5年間減額
- ・非居住用住宅 3分の1を5年間減額

4. 地域福利増進事業に係る特例措置の延長

地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税・都市計画税を5年間3分の2に軽減する特例措置の適用期限（期限：令和5年3月31日）を延長する。

5. 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長

相続人が、相続により生じた空き家又は当該空き家の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する所得税・住民税の特例措置の適用期限（期限：令和5年12月31日）の延長

6. 空き家対策推進のための特例措置の創設

所有者が空き家を取り壊し後一定期間以内にその敷地を活用する場合、固定資産税の住宅地特例（課税標準を6分の1又は3分の1に減額）を継続して適用

7. マンションの適正な修繕を行うための支援措置の創設

マンションの大規模修繕の計画的実施を行うため、必要な費用の積立を促進する支援措置や、適正な修繕を行った場合の税制上の支援措置の創設

8. 住宅の解体費用を補助する制度の創設

防災性や省エネ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の創設

9. 既存住宅の評価の適正化

利用可能な空き家の購入資金の調達、リバースモーゲージや残価設定ローンなど住宅ローンの多様化等を図るため、平成26年3月に策定された「中古戸建てに係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえて、不動産業界と金融業界に共通した建物価格を適正に評価するガイドラインを作成

第三 住まい方の多様化への対応

1. 二地域居住のための特例措置の創設

地方における交流人口の増大、大都市郊外住宅地の再生、空き家の有効活用等により地方創生を推進するため、一定の要件を満たす二戸目の住宅取得に対し、住宅ローン減税制度を適用するなど優遇措置を創設

2. 不動産取得税等における床面積要件の緩和

世帯構成の変化、職住近接等の利便性を重視する志向等に対応するため、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を緩和（50㎡以上⇒40㎡以上）

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

サービス付き高齢者向け住宅に係る固定資産税・不動産取得の特例措置（期限：令和5年3月31日）の延長

- ・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）
- ・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

4. 良好な街並み維持に資する相続税の特例措置の創設

住宅地における良好な街並みを維持するため、相続した住宅を引き続き、居住の用に供する場合に、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

5. 借入金利子の損益通算の特例措置の改善

個人による土地取得の借入金利子について、不動産所得の損益通算制限を廃止

第四 脱炭素社会への対応

1. 省エネに対する理解・意識の向上と規制への円滑な対応

- (1)住宅のCO₂排出の実態、対策の必要性、住宅省エネの効能等について消費者に分かりやすい情報の提供
- (2)省エネ基準適用義務化・基準の強化等についての円滑な対応

2. 支援措置の拡充

- (1) Z E Hに係る助成の拡充
- (2) 太陽光発電設備の円滑な設置の推進（設置の義務化は時期尚早）
- (3) 創エネについての弾力的運用（敷地外での創エネの算入）
- (4) こどもみらい住宅支援事業の継続・拡充

3. わかりやすい制度の構築と手続きの合理化

- (1) 省エネ基準、性能評価、長期優良住宅、Z E H、B E L Sなどの制度のわかりやすい周知及び計算方法の簡略化
- (2) 審査機関、行政等の手続きの迅速化・簡略化・ワンストップ化

4. 既存住宅の建替え集約化による省エネの推進

既存住宅の省エネ基準適合化を図るため、複数の既存住宅を集約して省エネ基準を満たす住宅に建て替える制度を創設

- ・ 居住誘導地域に集約することによりコンパクトシティの推進に寄与