

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
政策委員長 花 沢 仁

令和 2 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 3 5 等）の  
改善に関するアンケートについて

昨年 1 2 月 1 4 日に「平成 3 1 年度税制改正大綱」が発表になり、住宅ローン減税の  
控除期間の 3 年延長、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の拡充・延長、  
サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長、空き家の発生を抑制するための  
特例措置の拡充・延長、土地の所有権移転登記等に係る特例措置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 3 5 S のほか、  
地方公共団体と連携したフラット 3 5 子育て支援型・フラット 3 5 地域活性化型が  
引き続き実施され、フラット 3 5 の金利を一定期間 0.2 5 % 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 1 0 % への引上げに伴い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・要望活動を行うほか住宅土地関係税制、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  
要望活動を展開してまいります。

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 2 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 平成 3 1 年 4 月 2 6 日 (金)
3. 回答方法 (一社)全国住宅産業協会 事務局 宛  
F A X ( 0 3 - 3 5 1 1 - 0 6 1 6 ) でご回答をお願いします。
4. 問合せ先 事務局 ( T E L 0 3 - 3 5 1 1 - 0 6 1 1 ) 澁田まで

回 答 票

(1) 令和2年度 住宅・土地関係税制改正要望について

① 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置（令和2年3月31日まで適用）について  
（現行）

- ・戸建住宅 3年間（認定長期優良住宅は5年間） 本則 1.4%→軽減措置 0.7%
- ・中高層住宅 5年間（認定長期優良住宅は7年間） 本則 1.4%→軽減措置 0.7%

〈意見をご記入ください。〉 .....

② 住宅用家屋の所有権に係る登録免許税の特例措置（令和2年3月31日まで適用）に  
ついて

- （現行）
- ・所有権保存登記 本則 0.4%→特例措置 0.15%
  - ・所有権移転登記 本則 2.0%→特例措置 0.3%
  - ・抵当権設定登記 本則 0.4%→特例措置 0.1%

〈意見をご記入ください。〉 .....

③ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税（買い主）の特例措置  
（令和2年3月31日まで適用）について

- （現行）
- ・所有権移転登記 一般住宅特例 0.3%→0.1%

〈適用実績があれば、件数をご記入ください。〉平成30年度.....件、平成31年度.....件

〈意見をご記入ください。〉 .....

④ 不動産取得税のディベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得期間の特例措置  
（令和2年3月31日まで適用）について

- （現行） 本則6カ月→特例措置1年

〈意見をご記入ください。〉 .....

⑤ 既存住宅に係る固定資産税の特例措置（令和2年3月31日まで適用）について  
（現行）

- ・耐震改修 1/2減額
- ・省エネ改修 1/3減額
- ・バリアフリー改修 1/3減額
- ・長期優良住宅化 2/3減額

〈意見をご記入ください。〉 .....

⑥ 居住用財産の買換え等に係る所得税・住民税の特例措置（令和元年12月31日まで適用）について

（譲渡損が生じた場合）

- ・住宅の買換えで譲渡損失が生じ、買替え資産に係る住宅ローン残高がある場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
- ・住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じ、譲渡資産に係る住宅ローン残高がある場合、の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

（譲渡益が生じた場合）

- ・住宅の買換えで譲渡による収入金額が買換え資産の所得以下の場合は、譲渡損失がなかったものとして、買換え資産の所得額以上の場合は差額分について譲渡があったものとして課税

〈意見をご記入ください。〉 .....

⑦ 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。

## 国土交通省アンケート質問項目

## &lt;優良軽減について&gt;

(1)「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」(長期譲渡所得のうち2,000万円以下の部分について、税率を20%→14%に軽減するもの)のうち、以下の4パターンについて、制度自体を知っていますか。下記 イ または ロ でご回答ください。

(対象)租税特別措置法第31条の2第2項のうち、

- ①優良建築物の建築事業(施行区域面積500㎡以上、建築面積150㎡以上等)のための土地等の譲渡(第10号)(参考資料1のパターン1)
- ②公共施設整備を伴う宅地造成事業(宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第12号)(参考資料1のパターン2)
- ③開発許可を受けて行う住宅地造成事業(住宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第13号)(参考資料1のパターン3)
- ④開発許可を要しない住宅地造成事業(都道府県知事の優良宅地認定を受けたもの)(住宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第14号)(参考資料1のパターン4)  
(特例のイメージは別添参考資料1参照。)

イ. 知っている(下記(2)(3)(4)にご回答ください。)      ロ. 知らない

(2) ((1)で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)今後、上記の特例を適用する見込みはありますか。下記 イ または ロ でご回答ください。

イ. ある      ロ. ない

※「イ. ある」とお答えの場合、上記の特例の活用が見込まれる事業(営業中で未合意の案件を含む)の内容について、別紙「回答票」に把握出来る範囲でご記入下さい。

(3) ((1)で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)上記の特例のうち、パターン1「優良建築物の建築事業」(施行区域面積500㎡以上、建築面積150㎡以上の他、従前の地権者2人以上等の要件)について、本特例を適用したかったができなかった事例を把握していますか。把握している場合、適用できなかった理由(要件等)は何だったのでしょうか。下記 イ または ロ でご回答ください。また、把握している場合、それはどのような理由でしたか。

イ. 把握している(特例を適応できなかった理由をお教えてください。)

適用できなかった理由:(例:面積の要件は満たしていたが、「基準建ぺい率-10%」の要件を満たせなかった。)

ロ. 把握していない

(4) ((1)で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)本制度へのご意見・ご要望や、①～④が廃止された場合に事業へ与える影響等ありましたらご記入ください。

ご意見・ご要望・廃止の影響等：

### <買換特例について>

(1) 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例(10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%等について課税繰延を認める制度)について、制度自体を知っていますか。下記 イ または ロ でご回答ください。(特例のイメージは別添参考資料2参照。)

イ. 知っている(下記(2)(3)(4)にご回答ください。)      ロ. 知らない

(2) ((1)で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)平成28年4月以降に、本特例の適用を受けた又は受ける見込みのある事例を把握していますか。(自社で特例を適用する場合、仲介業務における顧客が特例を適用する場合のどちらも対象です。) 下記 イ または ロ でご回答ください。また、把握している場合、何件ありましたか。

イ. 把握している (件数:      件)      ロ. 把握していない

(3) ((1). で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)平成24年度税制改正において、本特例の要件について、取得する資産が土地の場合、300㎡以上という要件が追加されました。この要件が追加されたことにより、本特例が適用できなくなった等の支障があった事例を把握していますか。下記 イ または ロ でご回答ください。また、把握している場合、それはどのような支障でしたか。

イ. 把握している(支障の内容についてお教えてください。)

支障の内容:(例:買換え資産が区分所有建物だったため、土地の持分が300㎡未満となり、土地部分に特例が適用できなかった。)

ロ. 把握していない

(4) ((1)で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。) 本制度へのご意見・ご要望や廃止された場合に事業へ与える影響等ありましたらご記入ください。

ご意見・ご要望・廃止の影響等：

(本アンケートのご提出後、平成31年8月までに、新たに適用事例を把握された場合には、随時ご報告をお願いいたします。)

別紙「回答票」

<優良軽減について>(2)にて「イ ある」とお答え頂いた方

適用予定の特例について	10号・12号・13号・14号（該当するものに○を付けてください。）
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 平成31年中 ② 平成32年以降（平成 年頃） （該当するものに○を付けて下さい。）
所在	都・道・府・県 市・町・村 番地等
事業予定地について	事業区域面積（ ）㎡ 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。）
事業予定地の地権者数	個人： 人 法人： 社
事業の種類 （例：共同住宅の建築、工業団地の開発等）	
（住宅地造成の場合） ・予定戸数 ・平均延べ床面積（一戸あたり）	戸 ㎡
従前の土地の利用状況	
（10号の場合のみ） ・予定建築物の階数 ・予定建築物の延べ床面積	階 ㎡

# 優良住宅地等の造成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

(租税特別措置法第31条の2第2項第10号・第12号・13号・14号)

参考資料1

以下のようなプロジェクトを行う事業者に対して、所有期間が5年を超える土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合、譲渡益の2,000万円の以下の部分に対する税率が軽減(所得税15%→10%、個人住民税5%→4%)されます。

## パターン1 優良建築物の建築事業

(①～③のいずれかを満たすもの)

- 施行区域500㎡以上、建築面積150㎡以上であって、
- ①都市計画に定められた道路、公園、学校、病院等の敷地が確保されている事業
- ②敷地に一定の広さやゆとりを持って行われる事業  
(基準建坪率-10%)
- ③従前の地権者が2人以上の土地を集約化して行われる事業

建築する建築物の用途に制限がないので、住宅に限らず、商業施設や福祉施設を建築する場合にも活用されています。



従前地権者が2人以上の場合であれば適用されるので、遺産分割により、複数の相続人が保有している土地をまとめて、新たに建築物を建築する事業に活用されています。



## パターン2 公共施設整備を伴う宅地造成事業

(①・②のどちらかを満たすもの)

- 都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受け、
- ①都市計画に定められた道路、公園、学校、病院等の敷地が確保されている事業
- ②事業区域の30%以上が道路、公園、緑地等の公共施設の用に供される事業

造成される宅地の用途に制限がないので、商業用施設のための宅地造成の場合にも適用され、職住近接型の住宅地開発に活用されています。



## パターン3 開発許可を受けて行う住宅地造成事業

- 都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

開発許可を受けた住宅地造成事業であれば適用されるため、一般的な住宅地の造成事業において広く活用されています。



## パターン4 開発許可を要しない住宅地造成事業

- 都道府県知事の優良宅地認定(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

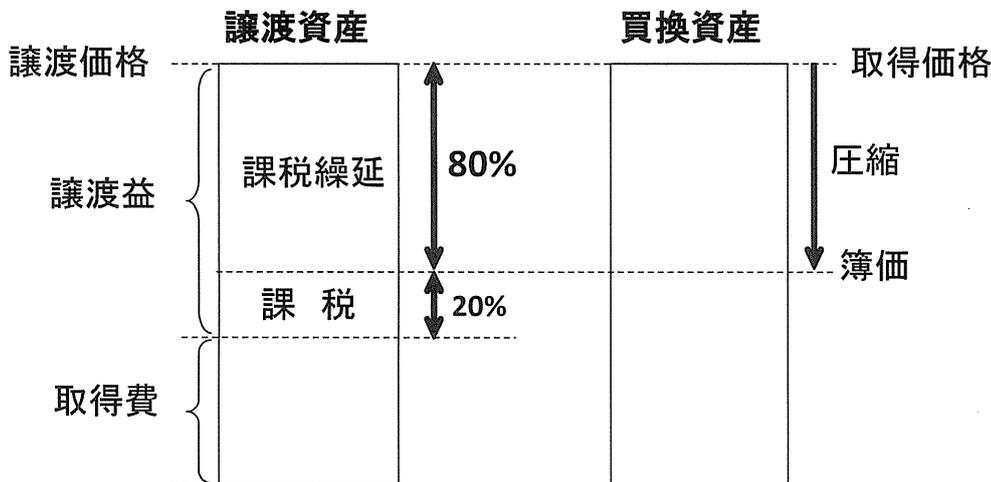
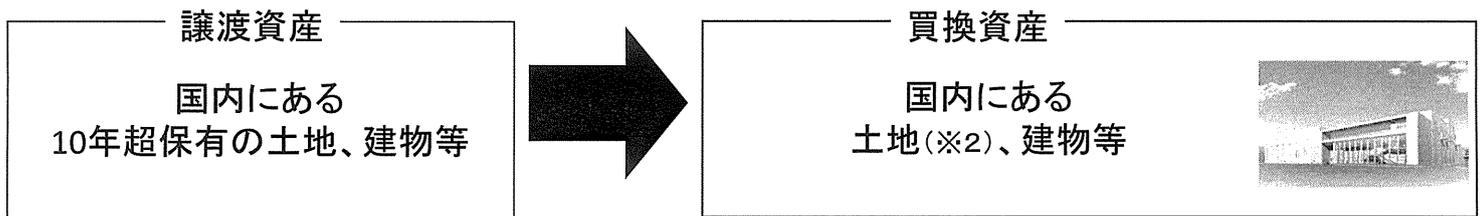
主に非線引き都市計画区域において、1,000㎡以上でも開発許可不要な場合に、都道府県知事の優良宅地認定を受けることで、特例が適用されます。



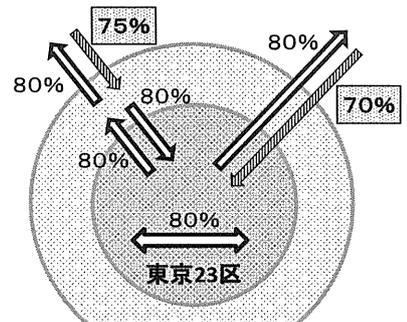
# 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例

参考資料2

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%(一部75%・70%※1)について、課税繰延を認める制度。



※1 繰延率について



首都圏既成市街地(23区除く)  
+首都圏近郊整備地帯  
+近畿圏既成都市区域  
+名古屋市の一部

※2 買換資産が土地の場合には以下の要件を満たすもの:

- ・面積が300㎡以上のもの
- ・事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設(福利厚生施設を除く。)の敷地の用に供されるもの(駐車場は、建築許可中である等の手続きが進行中であるなどの理由で建物の敷地の用に供せないものに限定)