

平成 2 1 年度
国土交通省税制改正要望事項
(住宅局、土地・水資源局部分抜粋)

I 豊かで安心できる住生活の実現と住宅投資の促進

(1) 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等（所得税、個人住民税）

中堅勤労者における無理のない負担での住宅取得を支援することにより、国民生活の向上や社会的安定の確保を図るとともに、昨今の経済情勢を踏まえ、経済効果の大きい住宅投資の促進による内需拡大の観点から減税規模の拡充を行い、良質な住宅投資に対する支援を拡充することで良質なストック形成への誘導を図る。

【所得税】

○現行の住宅ローン減税制度の適用期限を5年延長するとともに、以下のとおり拡充する。

	現行制度(※)	要望内容		
		一般住宅	長期優良住宅 (200年住宅)	一定の省エネ住宅
控除対象 借入限度額	2000万円	3000万円	3600万円	3300万円
控除期間	10年又は15年 の選択制	10年又は15年 の選択制	15年	10年
控除率	【10年の場合】 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ----- 【15年の場合】 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%	【10年の場合】 1% ----- 【15年の場合】 1-10年目 0.75% 11-15年目 0.5%	1.2%	1.2%
最大控除額	160万円	300万円	650万円	400万円

※ 平成20年入居の場合

○耐震基準を満たさない既存住宅をローンにより取得した後に耐震改修工事を行った場合、当該既存住宅の取得費用について住宅ローン減税制度の適用対象とするなど、住宅ローン減税制度の適用条件の改善を図る。

【個人住民税】

○地方財政に留意しつつ、住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、一定額を、10年間又は15年間、個人住民税から減額する。

(2) 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等（長期優良住宅の建設及び住宅に係る各種改修）（所得税）

資源価格の高騰やこれに伴う経済情勢の悪化等を踏まえ、省資源で国民生活の質的向上を図り得る住宅への投資に金融資産を誘導するための緊急措置（投資減税型措置）を創設する。

具体的には、住宅ローンを組まずに住宅を取得する者など、住宅ローン減税制度の対象とならない者を長期優良住宅へと誘導するとともに、既存住宅の各種改修を促進することで、省資源なストック型社会への転換と持続的な内需拡大による経済成長の実現を図る。

【所得税】

1. 長期優良住宅の建設促進

長期優良住宅を新築又は取得した場合に、通常の住宅よりも上乗せして必要となる費用（上限：500万円）の10%に相当する額を、3年間、所得税額から控除

2. 住宅に係る各種改修の促進

既存住宅の質の向上に資するリフォーム（一定のバリアフリー改修工事、一定の省エネ改修工事及び一定の耐震改修工事（※））を行った場合に、工事に要した費用（上限：200万円）の10%に相当する額を当該年度の所得税額から控除

※ 耐震改修工事については、住宅に係る耐震改修促進税制の延長及び拡充により措置

「経済財政改革の基本方針2008」(平成20年6月27日閣議決定)抜粋

第2章 成長力の強化

1. 経済成長戦略

I 全員参加経済戦略

③生活直結型産業の発展

- ・ 「200年住宅」を始めとする住宅取得の支援、良質な賃貸住宅の供給を促進し、住宅需要の喚起を図る。あわせて、社会的資産としての住宅ストックの流動化を促進する。

(3) 高齢者の居住の安定確保に係る税制特例の創設等 (所得税、法人税、個人住民税、不動産取得税、固定資産税)

我が国は本格的な高齢化社会へと向かっており、高齢者が安心して自立して暮らせるバリアフリー化された住宅ストックの整備促進を一層図る必要がある。また、社会保障の機能強化のための緊急対策（「5つの安心プラン」）等を踏まえ、生活支援サービスを提供するケア付き住宅等の供給を促進するとともに、三世帯同居・近居への支援を図るべく、次の特例措置の創設等を行う。

1. 高齢者向け優良賃貸住宅等の供給促進

(1) 全国における措置

① 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の適用期限の2年延長

【所得税・法人税】割増償却5年間28%増（耐用年数35年以上のものは40%増）

② ケア付き賃貸住宅の建設に係る特例措置の創設

【所得税・法人税】割増償却5年間28%増（耐用年数35年以上のものは40%増）

【固定資産税】税額を5年間1/3に減額

(2) 高齢者の居住の安定確保に関する計画（仮称：下記イメージ図参照）で定める区域内における措置

当該区域内における以下の高齢者向け賃貸住宅について特例措置を講じる。

① 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の拡充及びケア付き賃貸住宅の建設に係る特例措置の創設

【所得税・法人税】割増償却5年間40%増（耐用年数35年以上のものは55%増）

【固定資産税】税額を5年間1/4に減額

② 一定の高齢者向け賃貸住宅のバリアフリー改修に係る特例措置の創設

【所得税・法人税】割増償却5年間28%増（耐用年数35年以上のものは40%増）

【固定資産税】税額を5年間1/3に減額

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正のイメージ

ケア付き賃貸住宅の供給促進

(ケア付き賃貸住宅のイメージ)



高齢者の居住の安定確保に関する計画の作成

(1) 計画の作成

- ・ 都道府県は、住宅部局と福祉部局との連携のもと、高齢者の居住の安定確保に関する計画を作成。
- ・ 計画には、目標、必要な施策及び公的賃貸住宅団地等の地域の福祉拠点としての整備事業を記載。

(2) 協議会

- ・ 地方公共団体、都市再生機構、公社、社会福祉協議会等から構成する協議会は、計画の作成支援、並びに住宅や介護サービス等に関する総合的な情報の提供、相談対応の仕組みを構築。

高齢者向け公営住宅の供給促進

住み替え支援の促進

高齢者の居住する住宅におけるバリアフリー化実施率

		全体	持家	借家	高齢居住
住戸内 (専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
	B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
	C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
	ABCいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
	A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
	ABC全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

2. 三世代同居・近居支援の特例措置の創設

①二世帯住宅の供給を促進するため、以下の特例措置を講じる。

【不動産取得税】

課税標準からの控除額を一般住宅の特例（1200万円控除）よりも拡充（1300万円控除）する。

【固定資産税】

新築住宅に係る減額特例の減額対象を拡充する。
（120㎡相当分→200㎡相当分）

②親と同居・近居するために住宅の買換え等をした場合において、以下の税制特例について、適用要件を緩和する措置を講じる。【所得税・個人住民税】

特例の名称	特例の内容	要望内容 (要件の緩和)
居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例	居住用財産を譲渡した場合における課税長期譲渡所得について、一定の軽減税率（600万円以下の部分につき14%等）を適用	「所有期間10年超」 ↓ 「5年超」に緩和
特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例	一定の居住用財産を譲渡し、新たに居住用財産を取得した場合、譲渡金額が取得価額以下の場合には譲渡がないものとし、取得価額以上の場合はその超過分について長期譲渡所得の課税の特例を適用	「所有期間10年超、 居住期間10年以上」 ↓ 「所有期間5年超、 居住期間5年以上」 に緩和
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	一定の居住用財産を譲渡し、新たに居住用財産を取得した場合、その譲渡で生じた損失の金額をその年の他の所得と損益通算し、控除しきれない額について譲渡年の翌年から3年間繰越控除を行う	「所有期間5年超」 ↓ 緩和
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除	一定の居住用財産を譲渡した場合、その譲渡で生じた損失の金額をその年の他の所得と損益通算し、控除しきれない額について譲渡年の翌年から3年間繰越控除を行う	「所有期間5年超」 ↓ 緩和

(4) 既存住宅の利活用の促進に係る税制特例の延長等（バリアフリー改修促進税制等）（所得税、不動産取得税）

住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長等により、既存住宅の利活用の一層の推進を図り、ストック型社会への転換を促進する。

【所得税】

○住宅に係るバリアフリー改修促進税制の5年延長

一定の者が自己の居住の用に供する家屋についてバリアフリー改修工事を含む増改築等工事を行った場合、当該バリアフリー改修工事に係る借入金（200万円まで）の年末残高の2%を5年間所得税額から控除する。

【不動産取得税】

○既存住宅の利活用の促進を図るため、耐震基準を満たさない既存住宅を取得した後に耐震改修工事を行った場合について、既存住宅に係る課税標準の特例及び既存住宅用地に係る税額の特例の適用対象とする。

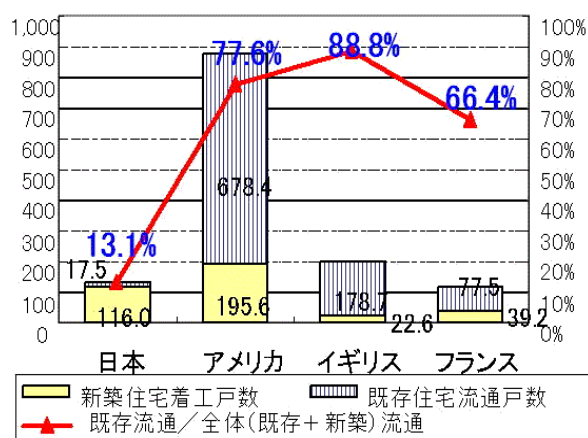
<不動産取得税に関する現行特例の概要>

①耐震基準を満たす一定の既存住宅を取得した場合、課税標準から一定額を控除する（例：平成9年度以降に新築された住宅の取得に係る控除額 1200万円）。

②①の適用対象となる住宅用地に対して、税額から一定額（※）を減額する。

※ 150万円又は住宅の床面積の2倍（200㎡を上限）までの土地価格に税率を乗じた額。

<既存住宅流通シェアの国際比較>



(5) 住宅用家屋の所有権保存登記等に関する特例措置の延長（登録免許税）

一定の住宅用家屋を取得等し、その者の居住の用に供した場合の、当該住宅用家屋に係る保存登記、移転登記、抵当権設定登記の特例措置の適用期限を2年延長する。

【登録免許税】

- ・所有権保存登記 1.5/1,000（本則 4/1,000）
- ・所有権移転登記 3/1,000（本則 20/1,000）
- ・抵当権設定登記 1/1,000（本則 4/1,000）

Ⅲ 低炭素社会に対応したくらし・物流基盤づくり

(4) 住宅に係る省エネ改修促進税制の延長（所得税）

地球温暖化防止に向けてCO₂排出量の削減を図るために、既存住宅においても省エネ性能を向上させる必要があることから、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事（窓の二重サッシ化等）を行った場合の特例措置の適用期限を5年延長する。

○所得 税：（延長）住宅ローン残高の一定割合を5年間にわたり税額控除。

<現行制度の概要>

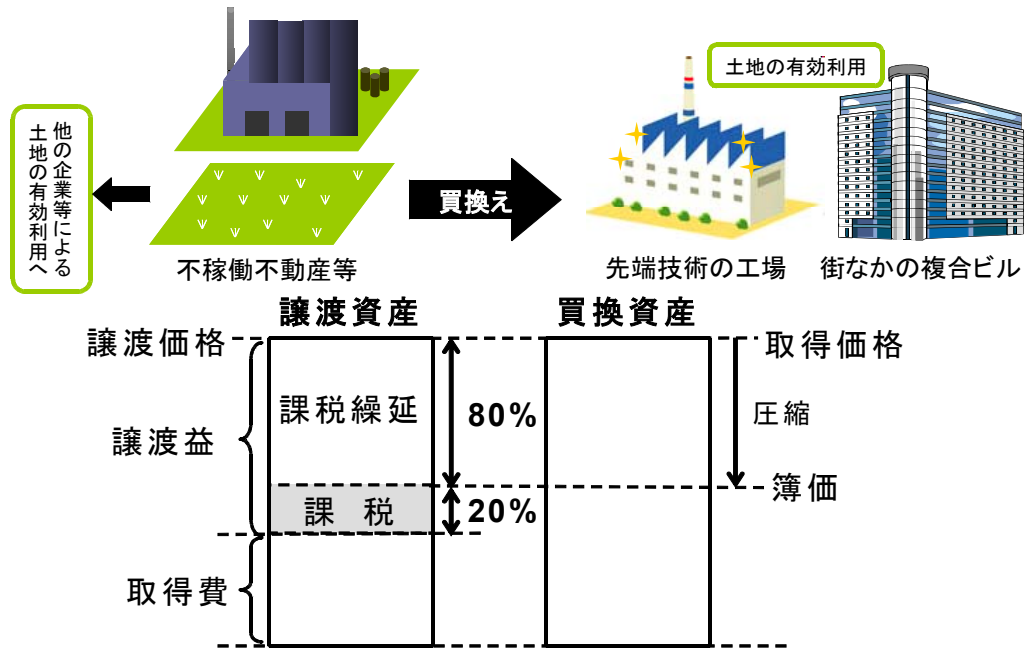
	省エネ改修促進税制
控除率	2.0%（特定の省エネ改修工事（※）以外の部分は1.0%）
控除期間	5年間
控除対象 借入限度額	200万円 （特定の省エネ改修工事相当部分。当該工事以外の部分と 合計で1,000万円）
借入金の償還期間	5年以上
工事費	30万円超

※ 特定の省エネ改修工事：改修後住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準相当に上がると認められる内容の省エネ改修工事

IV 土地の流動化・有効利用の促進

(1) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得税、法人税）

企業等の資産の買替え時の負担を軽減することで、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに設備更新・事業再編の円滑化を図るため、長期保有（10年超）の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（買換資産）を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ（繰延率80%）を認めている現行措置を3年延長する。



(2) 土地・住宅に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）

土地・住宅の取得コストの軽減を通じ、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに、良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図るため、土地・住宅に係る不動産取得税の税率の特例措置（本則4%→3%）及び宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1/2に軽減）の適用期限を3年延長する。

【不動産取得税に係る特例の経緯】

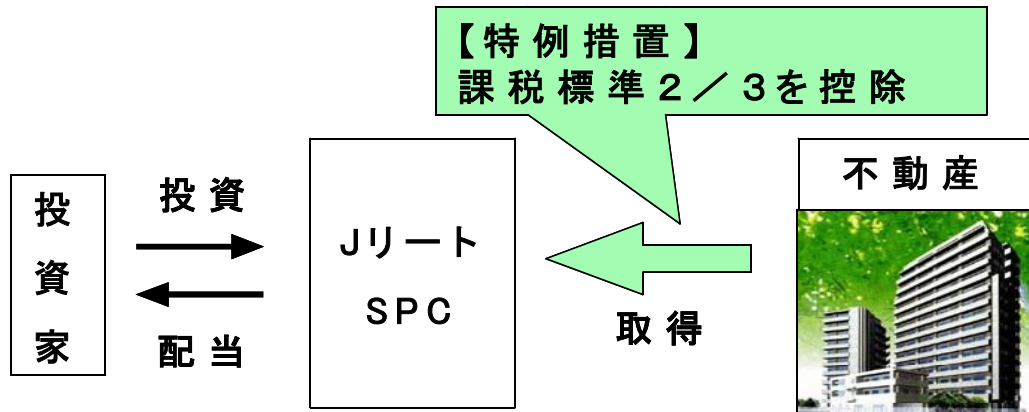
		～H14年度		H15～H17		H18～H20	
		課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率
不動産取得税 (土地・建物) 本則：4%	土地(住宅)	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%
	土地(非住宅)	1/2	4%(本則)	1/2	3%	1/2	3%
	建物(住宅)	—	3%	—	3%	—	3%
	建物(非住宅)	—	4%(本則)	—	3%	—	3.5%(※)

※ 建物（非住宅）の税率は平成20年3月31日まで。平成20年度以降は本則（4%）で課税。

**(3) Jリート・SPCに係る不動産取得税の課税標準の特例措置の延長
(不動産取得税)**

不動産証券化を通じた地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するため、Jリート・SPCに係る特例措置を2年延長する。

○不動産取得税：課税標準 2/3を控除



(4) 優良住宅地の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の延長 (所得税、法人税、個人住民税)

優良住宅地の造成等のために土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合の譲渡所得に係る課税の特例措置（軽減税率）の適用期限を5年延長する。

○所得税・個人住民税：課税長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分について軽減税率の適用

(所得税15%⇒10%) (個人住民税5%⇒4%)

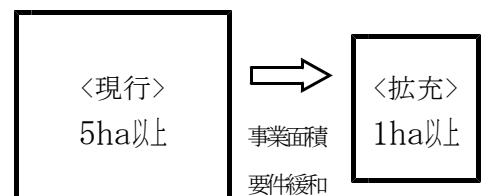
○法人税：重課制度の適用除外

**(5) 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得に係る1,500万円特別控除制度の延長及び拡充
(所得税、法人税、個人住民税、法人住民税、事業税)**

良好な環境を備えた良質な住宅の建設・宅地の造成を促進するため、特定住宅地造成事業等(※)のために土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合に係る譲渡所得の1,500万円特別控除の適用期限を3年延長する。

※ 特定住宅地造成事業等：①開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業、②土地区画整理事業として行われる宅地造成事業、③一団の住宅建設に関する事業

また、上記①については、人口減少・高齢化社会が到来する中で、環境負荷の小さい都市機能が集約されたコンパクトなまちづくりを促進する観点から、事業面積要件の緩和等の拡充を行う。



- (6) 法人の土地の譲渡益に対する追加課税制度（法人重課）の停止期限の延長（法人税）
- (7) 個人の不動産業者等が短期所有土地等を譲渡した場合の課税の特例（重課）の停止期限の延長（所得税、個人住民税）

法人の土地譲渡益に対して、通常の法人税のほか、特別税率が課される法人重課制度、及び個人の不動産業者等が所有期間5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等について重課される制度の停止期限を当分の間延長する。

【法人】短期（5年以下）所有土地の場合10%を重課

長期（5年超）所有土地の場合5%を重課

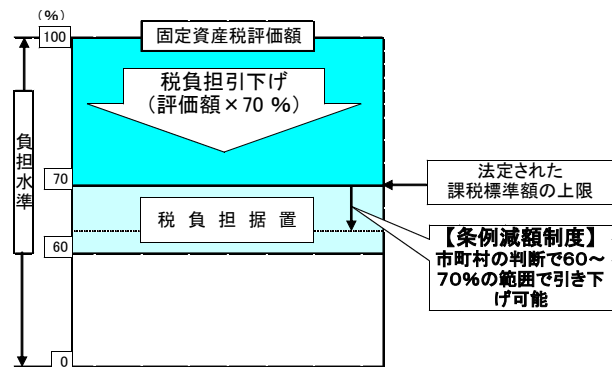
【個人】次の①又は②のいずれか多い額を課税

①譲渡益の52%（うち住民税12%） ②総合課税による上積税額（※）×110%

※ 上積税額とは、土地の譲渡に係る所得と他の所得との合計額に通常の累進税率を適用して算出した税額から他の所得のみに通常の累進税率を適用して算出した税額を差し引いた差額

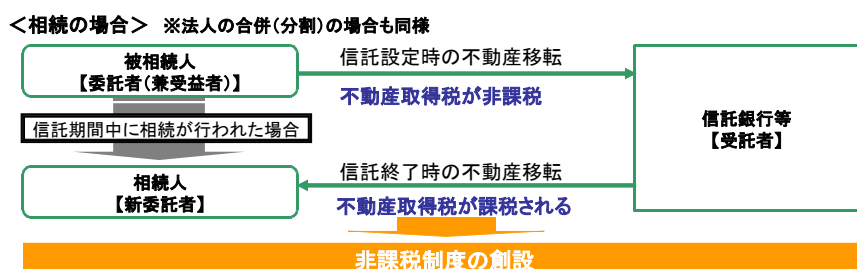
- (8) 商業地等の土地等に係る課税標準の特例措置（条例減額制度）の延長（固定資産税、都市計画税）

商業地等の固定資産税等の負担軽減を図るため、現在は一律に固定資産評価額の70%とされている課税標準額の法定上限率について、市町村の条例によりさらに60~70%の範囲で引き下げることができることを可能とする制度の適用期限を3年延長する。



- (9) 信託期間中に委託者兼受益者に相続、合併・分割が発生した場合の信託終了時の不動産所得税の非課税措置の創設（不動産取得税）

委託者の死亡等により信託期間中に相続が生じ、又は委託者において法人の分割若しくは合併が行われ、その後、信託が終了し、当該不動産を新委託者（相続人等）に交付する際、不動産取得税を非課税とする。



V その他

- バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る特例措置の延長
（所得税、法人税）
- 認定建替計画に係る区域内の土地等を取得した場合の課税標準の特例措置の延長
（不動産取得税）
- 独立行政法人都市再生機構が附則業務として不動産を取得した場合の非課税措置の延長
（不動産取得税）
- 住宅に係るアスベスト改修促進税制の創設（所得税、固定資産税）
- 新潟県中越地震災害による被災代替家屋等に係る特例措置の延長
（固定資産税、都市計画税）
- 三宅島噴火災害の長期避難指示による被災代替家屋等に係る特例措置の延長
（固定資産税）
- 独立行政法人都市再生機構から交換により土地を譲渡した場合の課税の特例措置の延長
（所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税）
- 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長（固定資産税）