

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%	1.2%	1.2%
		【15年の場合】 1-10年目 0.75% 11-15年目 0.5%		
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、三世代同居・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。

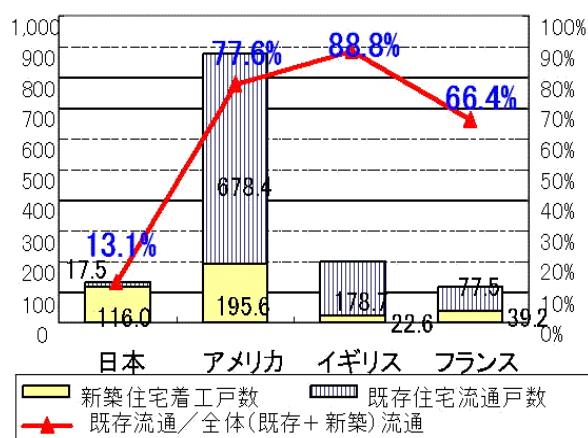
<不動産取得税に関する現行特例の概要>

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）