

平成22年7月22日

社団法人 不動産流通経営協会
理事長 大橋 正義

平成23年度税制改正に関する要望

我が国経済はアジア経済の改善などを背景に持ち直しの動きが見られますが、あらたにギリシャの財政問題に端を発する欧州の金融不安が拡大しつつあり、また雇用情勢や所得環境の低迷などから景気の先行きは依然不透明な状況にあります。

これらの情勢を背景に、住宅市場においては、昨年度の住宅ローン減税の大幅な拡充や、今年度の住宅取得資金にかかる贈与税非課税枠の拡大、流通諸税の軽減措置により、首都圏など一部では回復の兆しも見られますが、事業用不動産流通市場、不動産投資市場においては、信用収縮による投資意欲の後退や、空室率の上昇などの影響から、低調な状況が続いており、全国ベースでは地価の下落に歯止めがかからないなど、依然としてデフレ状況にあります。

また、米国におきましては、住宅取得者の税控除措置が今年4月契約分で終了したことにより、5月の新築戸建て住宅販売戸数は大幅に減少するなど、減税の支援を失った住宅投資の落ち込みが米国経済全体の回復の遅れを懸念させる状況に至っております。

来年度の税制改正におきましては、一部に明るさの見え始めた住宅市場の回復を確かなものとするとともに、内需拡大による経済の成長を促すため、不動産流通諸税の軽減措置や、耐震性・省CO₂・高齢者の居住等に配慮した良質な住宅ストックの拡大を下支えするための税制を継続することに加え、既存住宅の活用によるリフォームの推進やライフスタイルの多様化に伴い、今後予想される新たなニーズに対応した住宅取得・買換えを促進するための支援を拡充することが不可欠であります。

つきましては、来年度税制改正にあたり、以下の実現を強く要望いたします。

1. 住宅取得・買換え促進のための住宅税制

(1) <重点項目>

一定の住宅用家屋についての登録免許税の特例の延長(所有権保存登記・所有権移転登記・抵当権設定登記)

住宅取得時の負担を軽減するため、登録免許税の特例措置(平成23年3月末)を延長する。

(2)住宅の投資減税型バリアフリー改修促進税制の延長

建築物のバリアフリー化を促進し、高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保するため、住宅の投資減税型バリアフリー改修促進税制(平成22年12月末)を延長する。

(3)住宅の投資減税型省エネ改修促進税制の延長

地球温暖化防止に向けて家庭部門のCO₂排出量の削減を図るため、住宅の投資減税型省エネ改修促進税制(平成22年12月末)を延長する。

(4)住宅ローン減税のセカンドハウスへの適用

SOHO 起業やUターンやI・Jターン、帰農、単身赴任、遠距離通勤、中遠距離介護など多様化するライフスタイルの実現・対応に向けて、二地域居住を促進することで、地域の活性化と住宅ストックの有効活用に寄与するため、住宅ローン減税を一定のセカンドハウスにも適用する。

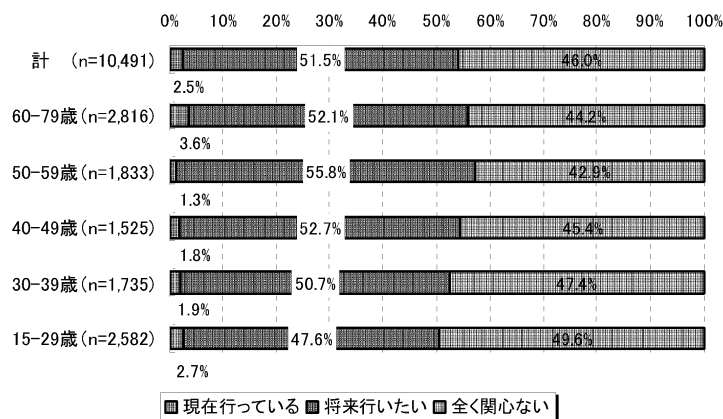
※不動産取得税の課税標準控除特例(課税標準たる住宅価格から一定額を控除する特例)および新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、主たる居住用住宅以外にセカンドハウス(別荘を除く。毎月1日以上居住の用に供するもの)についても適用が認められている。

【参考】

平成 17 年 3 月 11 日国土交通省国土計画局総合計画課「『二地域居住』に対する都市住民アンケート結果と『二地域居住人口』の現状推計及び将来イメージについて」から「二地域居住に対する都市住民アンケート調査結果」

二地域居住を「現在行っている」という回答者の割合は、全体で 2.5%となっている。また、「将来行いたい」という回答者は、半数を超えている。

図表 1 年齢区分別の二地域居住の状況



(5) 宅地建物取引業者による買取りリフォーム販売における消費税、登録免許税、不動産取得税の軽減措置の創設

宅建業者によるリフォームにより一定の要件（性能向上、リフォーム保険・保証等）を満たす既存住宅を選択する消費者ニーズに応えるとともに、リフォームを施した良質な既存住宅の流通を促進するため、仕入れ時の登録免許税、不動産取得税を減免するとともに販売時の消費税を減免する措置を講ずる。

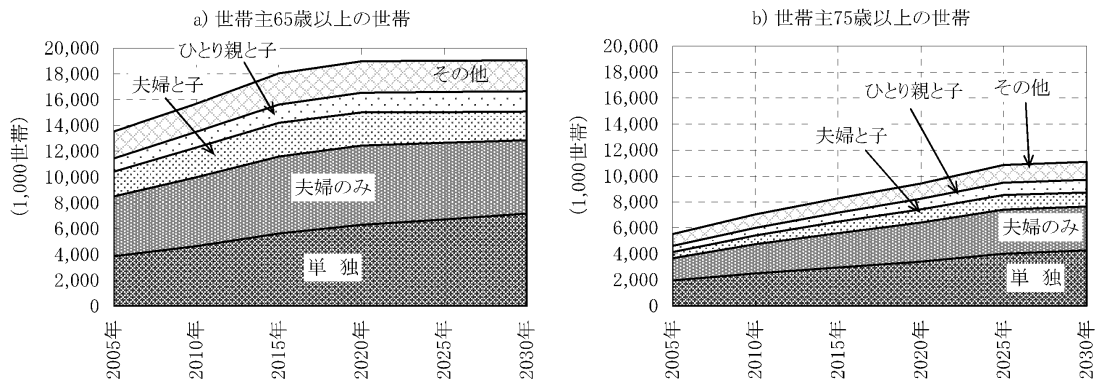
(6) 最低床面積要件の引き下げ

一定の所得水準に満たない若年層および今後増加が予想される単身・少人数高齢者世帯の住宅取得を促進するため、住宅ローン減税、住宅用家屋の登録免許税の特例、不動産取得税の特例、住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度、相続税精算課税制度の住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例等の適用要件である最低床面積要件 50 m²を 40 m²に引き下げる。

【参考】：(財) 東日本不動産流通機構「東日本レイズ年間統計集 2009 年度版」中
古マンションの専有面積帯別件数(首都圏)

年度	~20㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~100㎡	~120㎡	~140㎡	141㎡~	計	*上段(件)、下段(%)
1998	610	1,584	2,458	4,906	5,331	4,159	2,717	407	115	69	22,356	
	2.7	7.1	11.0	21.9	23.8	18.6	12.2	1.8	0.5	0.3	100.0	
1999	617	1,515	2,522	5,129	5,633	4,376	2,762	502	141	80	23,277	
	2.7	6.5	10.8	22.0	24.2	18.8	11.9	2.2	0.6	0.3	100.0	
2000	647	1,782	2,601	5,722	6,395	4,875	3,041	538	119	82	25,802	
	2.5	6.9	10.1	22.2	24.8	18.9	11.8	2.1	0.5	0.3	100.0	
2001	613	1,591	2,412	5,491	6,538	5,044	3,115	536	138	61	25,539	
	2.4	6.2	9.4	21.5	25.6	19.8	12.2	2.1	0.5	0.2	100.0	
2002	610	1,616	2,229	5,307	6,578	5,267	3,262	522	145	94	25,630	
	2.4	6.3	8.7	20.7	25.7	20.6	12.7	2.0	0.6	0.4	100.0	
2003	606	1,588	2,278	5,369	6,878	5,832	3,452	585	176	71	26,835	
	2.3	5.9	8.5	20.0	25.6	21.7	12.9	2.2	0.7	0.3	100.0	
2004	693	1,798	2,268	5,378	6,579	5,751	3,412	598	147	84	26,708	
	2.6	6.7	8.5	20.1	24.6	21.5	12.8	2.2	0.6	0.3	100.0	
2005	828	2,093	2,324	5,205	6,793	6,277	3,776	680	157	117	28,250	
	2.9	7.4	8.2	18.4	24.0	22.2	13.4	2.4	0.6	0.4	100.0	
2006	939	2,129	2,428	5,324	7,099	6,737	4,094	698	160	111	29,719	
	3.2	7.2	8.2	17.9	23.9	22.7	13.8	2.3	0.5	0.4	100.0	
2007	1,005	2,236	2,200	4,927	6,581	6,683	4,138	666	152	79	28,667	
	3.5	7.8	7.7	17.2	23.0	23.3	14.4	2.3	0.5	0.3	100.0	
2008	823	1,997	2,127	4,756	6,525	7,090	4,535	778	163	83	28,877	
	2.9	6.9	7.4	16.5	22.6	24.6	15.7	2.7	0.6	0.3	100.0	
新規	12,548	22,738	15,227	26,613	31,788	27,964	19,158	4,651	1,662	1,438	163,787	
	7.7	13.9	9.3	16.2	19.4	17.1	11.7	2.8	1.0	0.9	100.0	
在庫	3,328	5,605	2,892	5,153	6,326	5,534	4,138	1,065	428	407	34,876	
	9.5	16.1	8.3	14.8	18.1	15.9	11.9	3.1	1.2	1.2	100.0	

【参考】：(財) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」世帯主65歳以上・75歳以上の世帯の家族類型別世帯数、割合(2005年~2030年)



【参考：長期優良住宅認定基準(住居面積)】

○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること

[一戸建ての住宅]

・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)

[共同住宅等]

・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引き上げ・引き下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

(7)住宅ローン減税等の対象となる耐震基準適合証明書の申請を引き渡し後買主においても可能とする措置の創設

耐震基準に満たない住宅の取引においては、購入引き渡し後買主が内装のリフォーム等と合わせて耐震改修工事を実施するのが合理的かつ現実的であるため、買主による耐震改修工事の実施を促すため、買主が住宅の引渡後に耐震改修工事を行い、引渡しから一定期間（例えば6か月）以内に取得した耐震基準適合証明書の添付があれば各税制特例の適用を可能とする措置を講じられたい。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

(1)土地の売買による所有権移転登記・信託登記の登録免許税の特例の平成23年3月末までの税率(1%。信託は0.2%)を2年間延長

(2)不動産売買・建設請負工事に関する契約の印紙税の軽減税率

不動産譲渡の契約書等の印紙税の税率の軽減特例の適用期限（平成23年3月末）を延長する。

(3)Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の特例の延長

Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の軽減特例（価格の3分の2控除）の適用期限（平成23年3月末）を延長する。

(4)平成21年および平成22年中に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の延長

平成21年および平成22年中に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度を平成23年に取得した土地等についても適用する。

(5)平成21年および平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の延長

平成21年および平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例を平成23年に取得した土地等についても適用する。

(6)法人の特定の資産の買換特例（長期保有資産を除く）の延長

法人の特定の資産の買換特例（長期保有資産を除く）の適用期限（平成23年3月末）を延長する。

以上