平成２４年７月２６日

一般社団法人　不動産流通経営協会
理事長　袖　山　靖　雄

平成２５年度税制改正に関する要望

我が国経済は、復興需要等を背景として緩やかに回復しつつあるものの依然として厳しい状況にある。先行きについても欧州政府債務危機による金融資本市場の変動や海外景気の下振れが我が国の景気に及ぼす影響や電力供給の制約等のリスクが存在する。

このような状況にあって、政府の新成長戦略（平成 22 年 6 月 18 日閣議決定）が示した既存住宅流通およびリフォームの市場規模の倍増に向けて、国土交通省において「中古住宅リフォームトータルプラン検討会」および「不動産流通市場活性化フォーラム」が設置され、既存住宅の流通活性化のための方策等について検討が行われた。

国民の豊かな住生活の実現と我が国の経済成長を確かなものとしていくため、新築住宅の供給と既存住宅の流通促進を両輪とした税制支援を充実していくべきである。また、税制支援に係る特例措置については、住宅ストックの耐震性、省エネ性向上への要請や少子高齢化の進展に伴う住宅ニーズの変化に対応した弾力的な運用の検討により、その活用が促進されるものとすべきである。

つきましては、来年度税制改正にあたり、以下の実現を要望いたします。

１．住宅取得・買換え促進のための住宅税制

【期限切れ特例】

（1）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 0.15%・所有権移転登記 0.3%・抵当権設定登記 0.1%）

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 25 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 24 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 24 年 12 月末）を延長する。

（4）既存住宅のバリアフリー改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長

住宅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、住宅のバリアフリー改修工事に係る固定資産税の 3 分の 1 減額措置（平成 25 年 3 月末）を延長する。

（5）既存住宅の省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長

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、既存住宅の省エネ改修工事に係る固定資産税の 3 分の 1 減額措置（平成 25 年 3 月末）を延長する。

【拡充要望】

（1）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 ㎡を 40 ㎡に引き下げる。

【参考】:（財）東日本不動産流通機構「東日本レインズ年間統計集 2011 年度版」中古マンションの専有面積帯別件数(首都圏)　　上段（件）、下段（%）

	年度	～20㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～100㎡	～120㎡	～140㎡	141㎡～	計
成約	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
	2009	815	2,231	2,307	5,209	6,956	7,633	5,027	860	176	98	31,312
		2.6	7.1	7.4	16.6	22.2	24.4	16.1	2.7	0.6	0.3	100.0
	2010	1,021	2,382	2,176	4,519	6,550	7,396	4,786	851	175	105	29,961
		3.4	8.0	7.3	15.1	21.9	24.7	16.0	2.8	0.6	0.4	100.0
新規	2010	11,282	22,238	12,909	22,454	28,395	25,559	16,650	4,068	1,332	1,306	146,193
		7.7	15.2	8.8	15.4	19.4	17.5	11.4	2.8	0.9	0.9	100.0
在庫	2010	3,678	6,608	3,074	5,046	6,244	5,783	4,181	1,130	425	485	36,654
		10.0	18.0	8.4	13.8	17.0	15.8	11.4	3.1	1.2	1.3	100.0

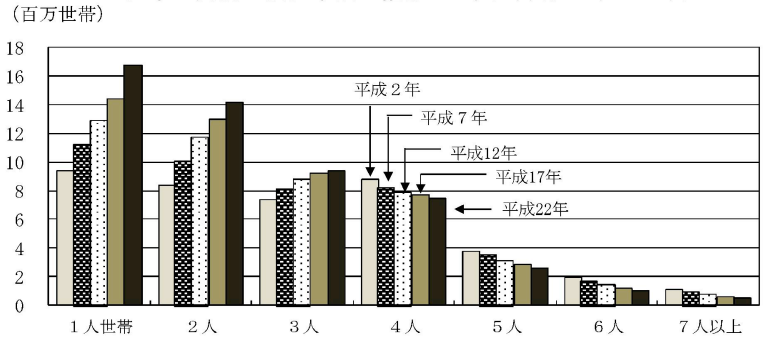
【参考:平成 22 年国勢調査　結果】

世帯の状況

○　我が国の確定した世帯数は 5195 万 504 世帯(平成 22 年 10 月1日現在)
○　一般世帯数は 5184 万2千世帯と調査開始以来初めて 5000 万世帯を超えた
○　世帯人員が1人の世帯が 1678 万5千世帯と最も多く，一般世帯の3割を超える

- 平成22年10月1日現在の我が国の確定した世帯数は5195万504世帯，平成17年～22年は4.8%増加
- 一般世帯数は5184万２千世帯，調査開始以来初めて5000万世帯を超えた
- １人世帯が1678万５千世帯（一般世帯の32.4%）と最も多く，世帯人員が多くなるほど世帯数は少なくなっている
- 世帯人員が３人以下の世帯は増加，４人以上の世帯は減少

世帯人員別一般世帯数の推移－全国（平成２年～22年）



○「一人暮らし 65 歳以上人口」は 479 万1千人，65 歳以上人口の 16.4%
○　65 歳以上男性の 10 人に1人，65 歳以上女性の5人に1人が一人暮らし

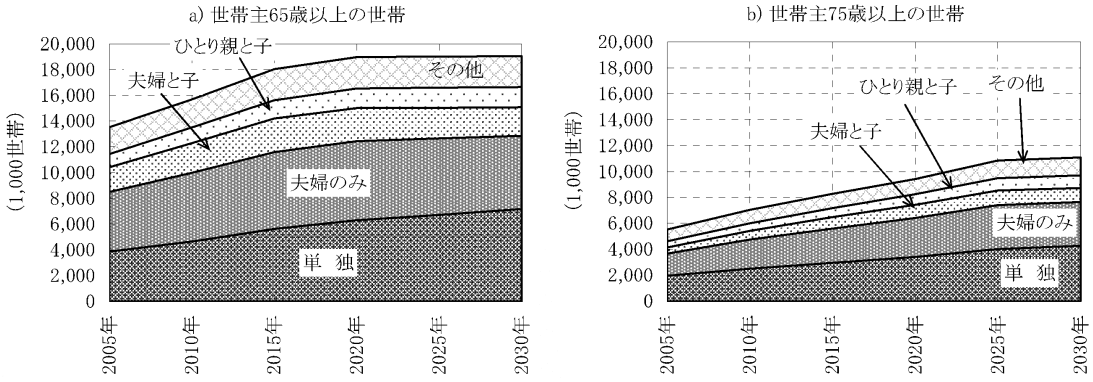
- 65歳以上人口のうち，単独世帯で暮らす者（一人暮らし65歳以上人口）（479万１千人）が65歳以上人口に占める割合を平成７年以降についてみると上昇が続く
- 「一人暮らし65歳以上人口」は，65歳以上男性の10人に１人（65歳以上男性の11.1%），65歳以上女性の５人に１人（65歳以上女性の20.3%）
- 老人ホーム等の「社会施設の入所者」は120万１千人，平成17年の1.5倍

世帯の種類，男女別65歳以上人口の推移－全国（平成７年～22年）

男女，年次	実数（千人）				割合(%)			
	65歳以上人口	うち単独世帯	うち社会施設の入所者	うち病院・療養所の入院者	65歳以上人口	うち単独世帯	うち社会施設の入所者	うち病院・療養所の入院者
総数								
平成　7年	18,261	2,202	326	429	100.0	12.1	1.8	2.3
12年	22,005	3,032	485	528	100.0	13.8	2.2	2.4
17年	25,672	3,865	826	539	100.0	15.1	3.2	2.1
22年	29,246	4,791	1,201	449	100.0	16.4	4.1	1.5
男								
平成　7年	7,504	460	81	134	100.0	6.1	1.1	1.8
12年	9,222	742	113	164	100.0	8.0	1.2	1.8
17年	10,875	1,051	192	177	100.0	9.7	1.8	1.6
22年	12,470	1,386	280	161	100.0	11.1	2.2	1.3
女								
平成　7年	10,757	1,742	244	295	100.0	16.2	2.3	2.7
12年	12,783	2,290	371	364	100.0	17.9	2.9	2.8
17年	14,797	2,814	634	362	100.0	19.0	4.3	2.4
22年	16,775	3,405	921	287	100.0	20.3	5.5	1.7

（注１）総数に不詳を含んでいることがあるため，内訳の合計が総数に一致しないことがある。
（注２）割合は，特に注記のない限り，分母から不詳を除いて算出している。また，過去の割合も同様の方式で再計算している。

【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）

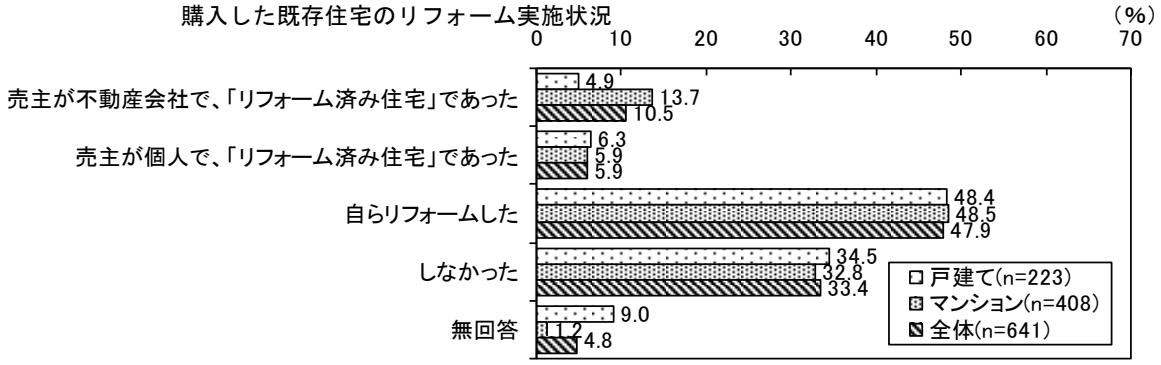
※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引き上げ・引き下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅 55 ㎡、共同住宅等 40 ㎡（いずれも 1 人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。

（2）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

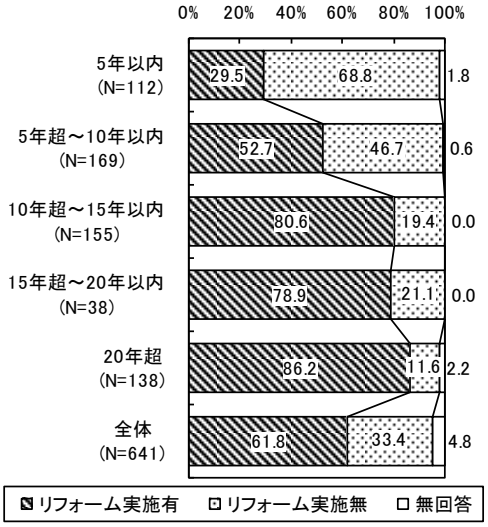
耐震基準に満たない住宅の取引においては、購入引き渡し後買主が内装のリフォーム等と合わせて耐震改修工事を実施するのが合理的かつ現実的であり、買主による耐震改修工事の実施を促すため、買主が住宅の引渡後に耐震改修工事を行い、引渡しから一定期間（例えば 6 か月）以内に取得した耐震基準適合証明書の添付があれば各税制特例の適用を可能とする措置を講じる。

【参考】(社)不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」(2011 年)

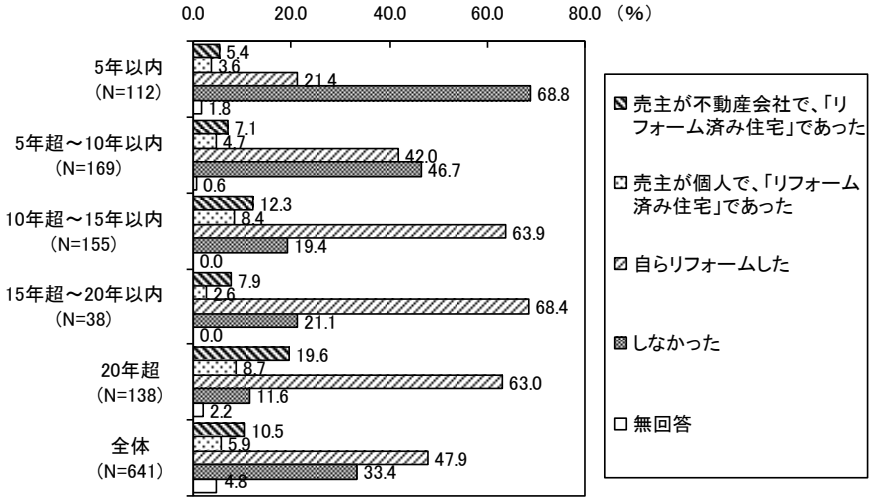
購入した既存住宅のリフォーム実施状況



購入した住宅の築年数別リフォーム実施率



購入した住宅の築年数別リフォーム実施状況



（3）住宅ローン減税等の築年数要件を昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものに緩和等

新耐震基準で建築された住宅は耐震性に問題がないはずである。特に築 20 年～25 年の建築物は平成に入って建てられたものであり、住宅の高寿命化も進んでいる。住宅ローン減税等の築年数要件を不動産取得税と同様に昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものとし、耐震基準適合証明書がなくても住宅ローン減税等の適用を可能とする。または一定の質が確保されていることが確認された既存住宅については耐震基準適合証明書がなくても住宅ローン減税等の適用を可能とする。

（4）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措置を講ずる。

（5）既存住宅を耐震改修した場合の固定資産税の減額措置の減額期間の延長

耐震改修工事のインセンティブを高めるため、固定資産税の 2 分の 1 減額措置の減額期間を 10 年程度まで延長する（現行 2 年）。

（6）住宅の敷地の液状化現象の予防工事・修復費用への住宅ローン減税の適用

東日本大震災の教訓に基づき、住宅ローン減税の対象として、住宅部分の耐震改修工事だけではなく、住宅の敷地の液状化現象の予防的工事（地盤改良等）や地盤・外構等の修復工事も加える。

（7）住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用

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、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、マルチハビテーションを促進することで、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二地域居住住宅にも適用する。

【要望内容】

二地域居住住宅（別荘を除く。毎月 1 日以上居住の用に供するもの）についても住宅ローン減税の適用を認める。

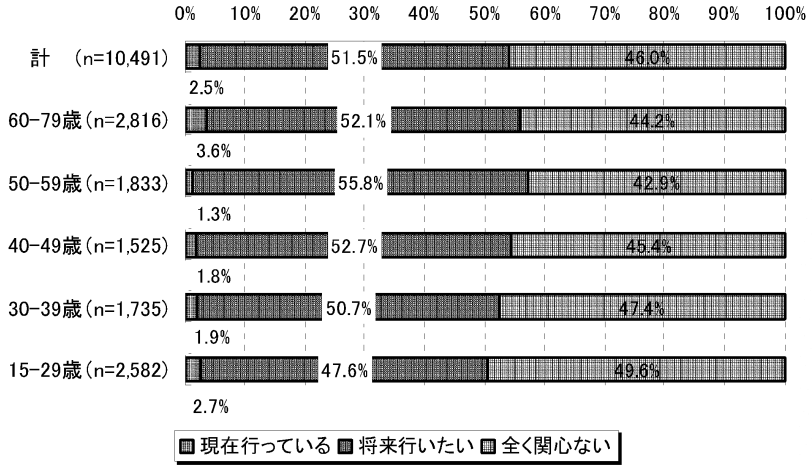
※不動産取得税の課税標準控除特例（課税標準たる住宅価格から一定額を控除する特例）および新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、主たる居住用住宅以外の住宅（別荘を除く。毎月 1 日以上居住の用に供するもの）についても適用が認められている。

【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



2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

【期限切れ特例】

(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 25 年 3 月末までの税率(1.5%。信託は 0.3%)の 2 年間延長

住宅地等の土地取得者の初期負担を軽減し、土地流通を促進するため、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（平成 25 年 3 月末）を延長する。

(2) 不動産譲渡に関する契約の印紙税の廃止または軽減税額の延長

不動産譲渡の契約書の印紙税を廃止または税額の軽減特例の適用期限（平成 25 年 3 月末）を延長する。

(3) Ｊリート及びＳＰＣ等が取得する不動産に係る登録免許税の税率特例の延長

不動産証券化市場の活性化を図るため、Ｊリート及びＳＰＣ等が取得する不動産に係る登録免許税の税率特例 1.3%の適用期限（平成 25 年 3 月末）

を延長する。

（4）Ｊリート及び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リート及びＳＰＣ等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５分の３控除）の適用期限（平成 25 年３月末）を延長する。

３．住宅に係る消費税のあり方に関する要望

消費税の税率等の議論においては、住宅が国民生活の基盤であることを考慮し、住宅に係る税が現状より負担増とならないよう、軽減税率や税額還付制度を導入すべきである。

また、住宅に係る消費税については、現在、特例措置はなく、一方で取得時において登録免許税、不動産取得税等不動産流通税との重複課税の状況にあることから、消費税はもとより不動産流通税、住宅ローン減税制度等を含め住宅税制全体を俯瞰した検討を行うべきである。

以　上