

平成25年7月25日

一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 竹井英久

平成26年度税制改正に関する要望

我が国経済は、政権交代後の政府による①大胆な金融政策、②機動的な財政政策により、円高が是正され、株価も回復し、景気は持ち直している。さらには、新たな成長戦略として、6月14日には「日本再興戦略」が閣議決定され、成長実現に向けた具体的な取り組みが示され、住宅に関しては、フロー拡大からストック充実に向けての質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクションや長期優良住宅化のための基準等の整備、既存住宅の建物評価に係る指針作成等を行うことにより、居住面の環境整備を促進することとしている。また、日本再興戦略の戦略市場創造プラン（ロードマップ）と中短期工程表においては、成果指標として2020年には中古住宅流通・リフォーム市場を2010年比で倍増することとしている。

国土交通省においても、上記の政策実現に向けて、既存住宅インスペクション・ガイドラインを策定するとともに、中古住宅の流通促進・活用に関する研究会等による検討を進め、政策の実現に取り組んでいる。

平成25年度税制改正においては、新築住宅等について消費税増税に対応した住宅ローン減税の拡充、給付措置等が講じられたところであるが、中古住宅流通活性化のためには既存住宅を対象とした住宅税制が必要であり、また、多様な住宅ニーズへ応えるためには新築住宅のみならず、既存住宅ストックを有効に活用することが不可欠である。

つきましては、来年度税制改正にあたり、以下の実現を要望します。

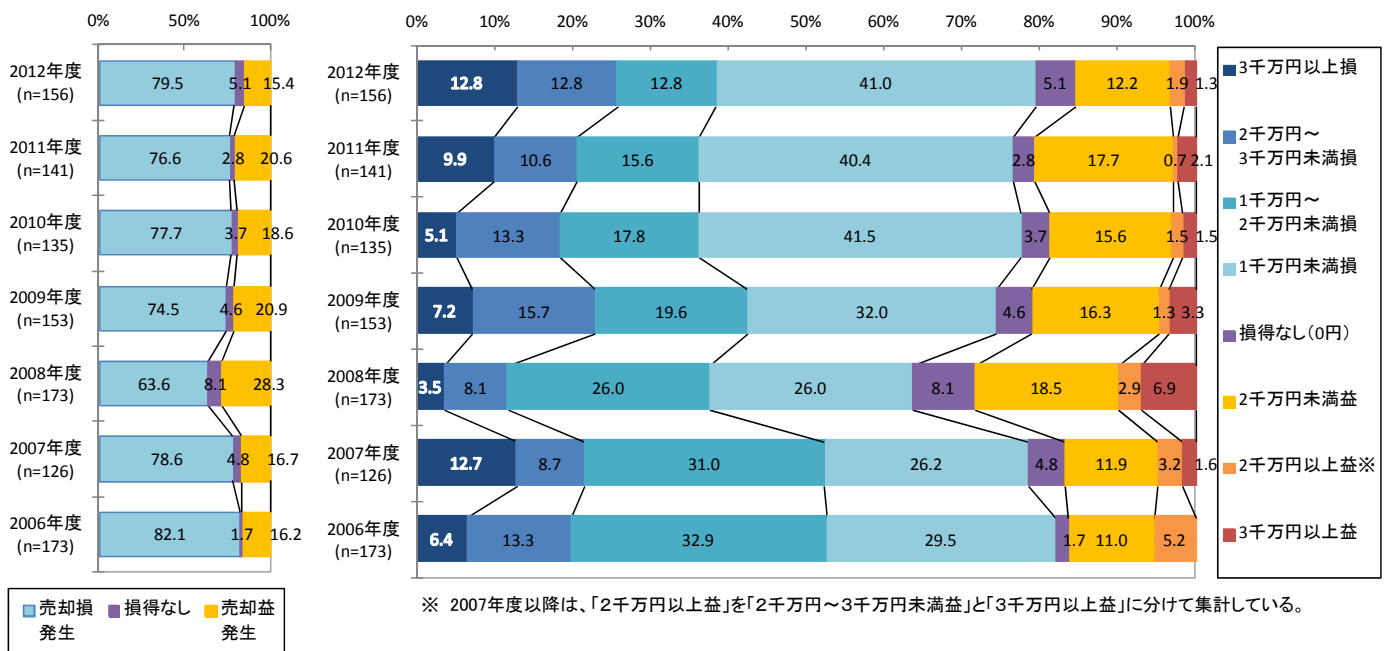
1. 住宅取得・買換え促進のための住宅税制

(1) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例の適用期限の延長と要件緩和

住宅の含み損を抱える者の円滑な住み替えを促進するとともにライフステージに応じた適切な住宅の買換えを促進するため、特定の居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例の適用期限（平成25年12月末）を延長する。また、高齢者の買換えを容易にし、譲渡資産の流通を図るため、買換え資産の取得に際しての住宅ローン要件を撤廃する。

【参考】：（一社）不動産流通経営協会「消費者動向調査 2012年版」調査年次別売却

損益の発生状況



(2) 特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限の延長と要件緩和

住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない者を支援するため、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例の適用期限（平成25年12月末）を延長する。また、高齢者については、居住用資産の譲渡を容易にし、譲渡資産の流通を図るため、譲渡資産の住宅ローン要件を撤廃する。

(3) 特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限の延長

住宅の買換えの円滑化を図るため、特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限（平成25年12月末）を延長する。

【参考】：(一社)不動産流通経営協会「消費者動向調査 2012 年版」調査年次別売却損益の発生状況 (1) で前掲

(4) 新築住宅に係る固定資産税の税額 2 分の 1 相当額減額の特例措置の適用期限の延長

住宅の質の向上を図るとともに住宅取得者の初期負担の軽減を図るため、新築住宅の固定資産税減額特例の適用期限(平成 26 年 3 月末)を延長する。

(5) 不動産取得税に関する特例措置の適用期限の延長

不動産取得税の特例措置が打ち切りとなった場合、住宅取得コストが上昇し、住宅購入マインドが減退することが懸念される。それにより不動産流通市場の活性化を阻害し、ひいては景気に悪影響を及ぼしかねない。ついては、不動産取得税に関する次の特例措置の適用期限(平成 26 年 3 月末)を延長する。

- ①住宅用土地の減額措置について、土地の取得から住宅の新築までの期間を 3 年、やむをえない事情があるときは 4 年とする特例措置(本則 2 年)の適用期限を延長する。
- ②新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を新築の日から 1 年を経過した日とする特例措置(本則 6 ヶ月)の適用期限を延長する。

(6) 認定長期優良住宅に係る特例措置の適用期限の延長

良質なストックの建設を促進するため、長期優良住宅普及促進法にもとづく認定を受けた住宅についての次の特例措置の適用期限(平成 26 年 3 月末)を延長する。

- ・登録免許税(所有権保存・移転登記)
- ・不動産取得税(1,300 万円減額)
- ・固定資産税(2 分の 1 減額)

(7) 認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例

低炭素まちづくりを進めるため、認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例(平成 26 年 3 月末)の適用期限を延長する。

(8) 優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡の軽減税率の特例の延長

計画的一体性の高い開発用地が積極的に市場に供給されるよう、個人が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軽減税率

(平成 25 年 12 月末) を延長する。

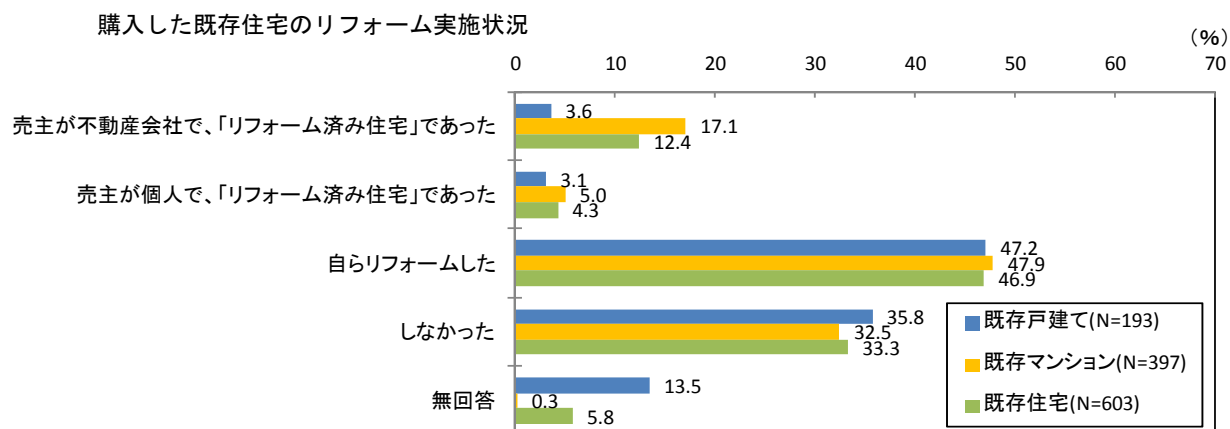
(9) 住宅ローン減税等の築年数要件を昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものに緩和

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等がなくても住宅ローン減税等の適用を可能とする。

(10) 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】(一社)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」(2012 年)



(11) 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、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 2012 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	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
約	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	2011	1,086	2,384	2,181	4,473	6,344	7,336	4,716	850	157	93	29,620
		3.7	8.0	7.4	15.1	21.4	24.8	15.9	2.9	0.5	0.3	100.0
在庫	2011	12,693	25,186	15,864	28,575	35,539	32,630	21,143	4,909	1,620	1,445	179,604
		7.1	14.0	8.8	15.9	19.8	18.2	11.8	2.7	0.9	0.8	100.0
	2011	4,097	7,453	3,558	6,327	7,973	7,832	5,687	1,367	520	514	45,328
		9.0	16.4	7.8	14.0	17.6	17.3	12.5	3.0	1.1	1.1	100.0

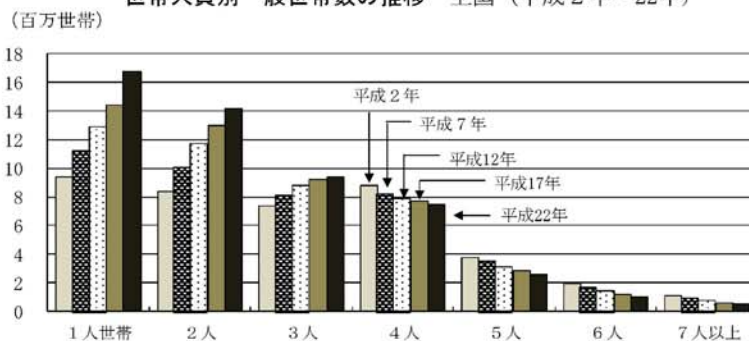
【参考：平成 22 年国勢調査 結果】

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

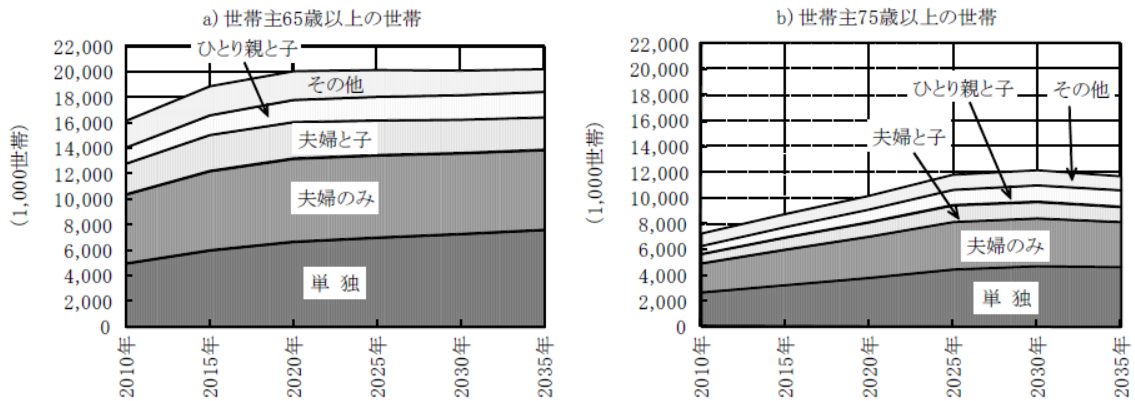
世帯の種類、男女別65歳以上人口の推移—全国（平成 7 年～22 年）

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	712	113	161	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）（2013年1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（2010年～2035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 m²以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）

〔共同住宅等〕

・55 m²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 m²、共同住宅等 40 m²（いずれも1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする

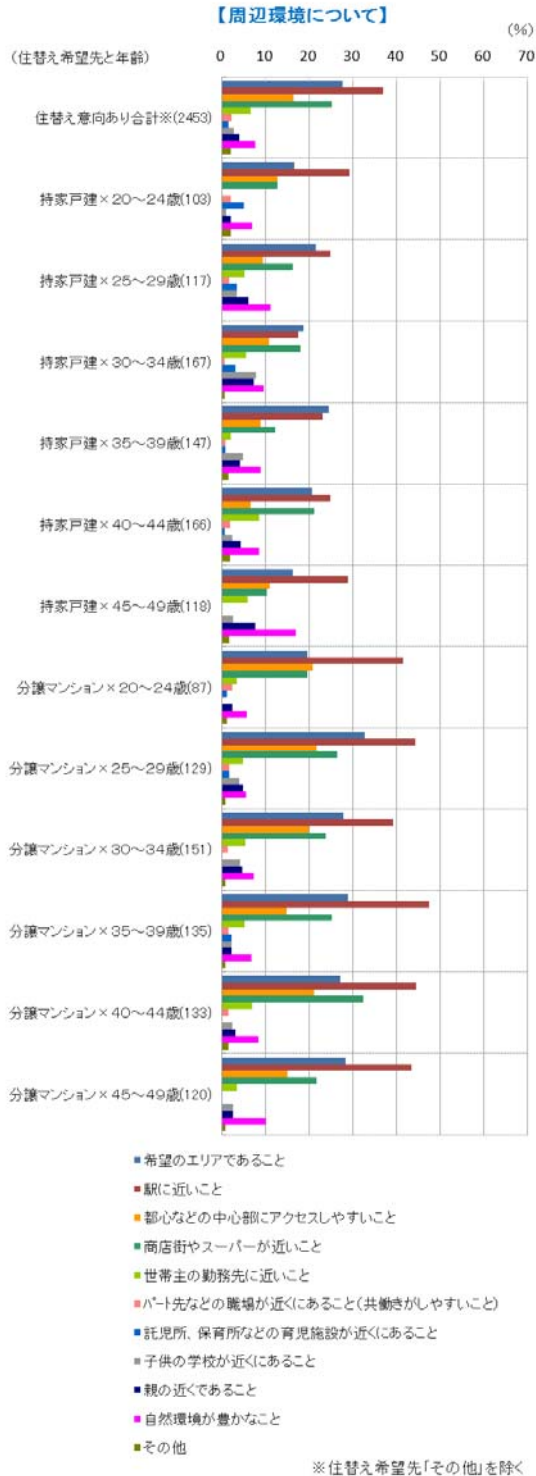
【参考：住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準】

都市居住型誘導居住面積水準（単身者） 40 m²

【参考：】(一社)不動産流通経営協会「若者世代の住替え意識調査」(2013年)

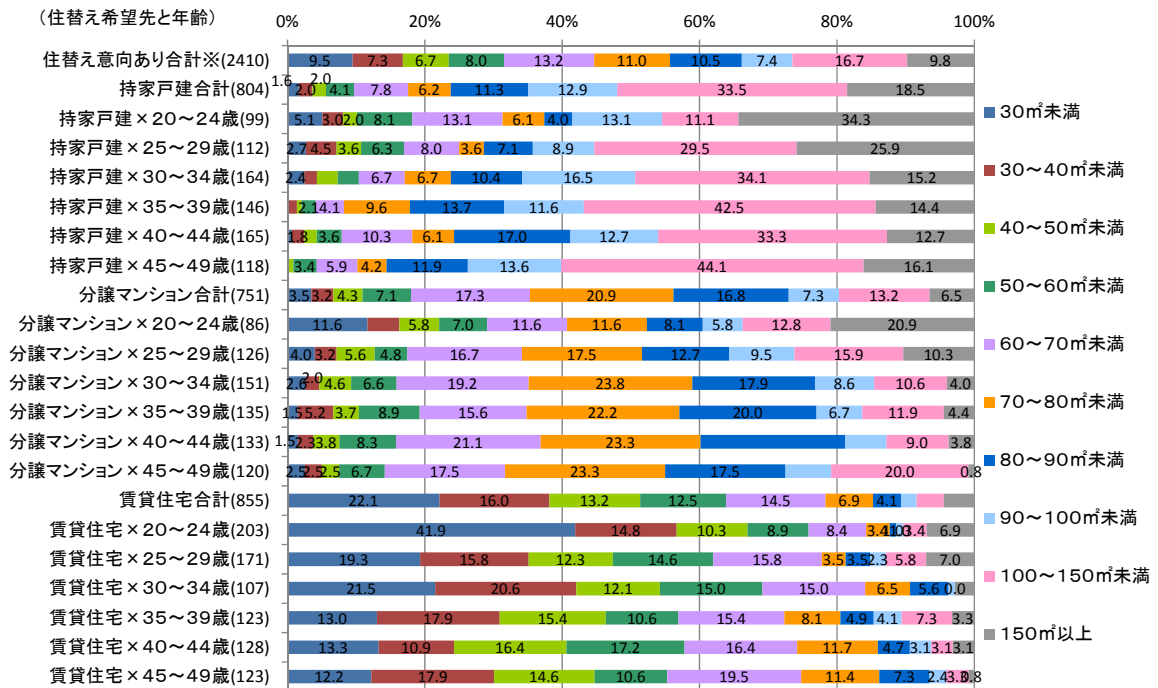
住替え先の住まいに求めるこだわりは？

若年世代は、駅近物件、都心などの中心部にアクセスしやすい物件にこだわっている。



最低限必要な床面積は？

若年世代の住替え希望先がマンションの場合、最低限必要な床面積を 50㎡未満とする者の割合は 11%。



(12) 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、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）は、主たる居住用住宅以外に二地域居住住宅（別荘を除く。毎月 1 日以上居住の用に供するもの）についても適用が認められている。

(13) 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。

(14)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。

(15)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1年。ただし要安全確認沿道建築物は2年)。

(16)既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額の400万への引き上げ(現行200万円)

既存住宅の流通を促進するとともに、新築住宅の取扱いにイコールフィッティングさせるために、住宅ローン減税の最大控除額を400万円に引き上げる。

(17)直系尊属からの住宅取得資金等に係る贈与の非課税額の引き上げ(一般住宅のH26は500万円)

世代間の資産の継承を円滑にし、若年世代の持家を促進するため、直系尊属からの住宅取得資金等に係る非課税限度額を1000万円(一般住宅)に引き上げる。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

(1) 特定の資産の買換えの特例(法人税。既存市街地等の区域内から外への買換えほか。)

土地の流動化・有効利用を図り、企業の事業再編を支援するため、特定の資産の買換えの特例の適用期限(平成26年3月末)を延長する。

(2) 長期保有の事業用資産の買換え特例の買換え資産が土地の場合には 300 m²以上の要件の撤廃

買換え資産が土地の場合、300 m²以上の要件があるため、特に都心において買換え資産の適地を探索することが困難であり、また共有物件の場合の持ち分割合によっては、建物の敷地が要件に該当しなくなる。これが買換えによる資産の有効利用を阻害しており、面積要件を撤廃する。

(3) 土地譲渡益重課制度の適用停止措置

土地譲渡益重課制度の適用停止措置を延長する。

以 上