

平成 22 年度住宅・土地税制改正要望

社団法人全国住宅建設産業協会連合会
会 長 神 山 和 郎

わが国は、世界的な金融危機により国内金融市場が大きく影響を受け、特に中小の事業者に対しては、事業資金の供給が依然として厳しい状況にあります。また、世界同時不況は、輸出に依存しつつ緩やかな景気回復を果たしてきた日本経済にも深刻な影響を及ぼし、雇用情勢、所得環境が大幅に悪化しています。しかし、政府が実施してきた数度にわたる経済対策の効果などにより、日本経済は下げ止まりつつありますが、依然として予断を許さない状況にあると言えます。

このような厳しい状況において、今後、日本経済が安定的で持続的な成長を遂げていくためには、輸出主導の経済構造から、外需と内需のバランスがとれた経済構造へ転換する必要がありますが、そのためには、経済波及効果が大きく、また国内の雇用維持にも大きな効果のある住宅投資が拡充され、同時に不動産流通の一層の活性化が促進される必要があります。

一方、充実し安定した住生活は、国民にとって健康で文化的な生活の基盤となり、豊かな住生活が実現されることは、活力ある健全な社会の礎となるものです。そして、多くの国民は、安定した生活基盤を得るために、住宅ローンを活用するなどして自助努力により住宅購入や住み替えを行っていますが、その際には、充実し安定した税制上の支援措置が不可欠であります。

つきましては、来年度の住宅・土地税制改正について、住宅ローン減税制度における床面積要件の拡充、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の延長、新築住宅に対する固定資産税の減額措置の延長、不動産取得税の特例措置の延長をはじめとする以下の税制改正を要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

第一 住宅税制関係

1. 住宅ローン減税制度における床面積要件の拡充

住宅ローン減税制度の共同住宅における床面積要件の下限(現行:50㎡)を45㎡まで拡充する。

多くの国民にとっての住宅購入は、その金額の絶対額大ききから一生に一度か二度程度しか行えない消費行動であり、住宅取得者は、住宅ローンを活用するなど自助努力により、ライフステージ、ライフスタイルに応じた住宅購入や住み替えを行っている。

例えば、子育て世帯であれば、一定程度の広さ、教育環境の充実等を優先する傾向があると考えられるが、一方で、単身者あるいは二人世帯などについては、住宅の広さよりも通勤や日常生活における利便性をより優先することも十分考えられる。また、高齢者は、住宅のバリアフリー化や地域の医療施設、介護サービスなどの生活支援サービスの充実を優先する場合もある。

このように価値観が多様化している現代社会において、より多くの国民の住生活の充実を一層図っていくためには、住宅取得者の所得や必要性などの要因により左右される「住宅の広さ」については、少なくとも自己居住用の住宅取得を行うということを要件として、住宅ローン減税制度の共同住宅における床面積要件の下限を引き下げ、制度の適用対象者を広げることが必要であると考えられる。

2. 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の延長

(1)65歳未満の父母からの贈与について、相続時精算課税制度の適用を可能とする特例措置に係る適用期限(平成21年12月31日)を延長する。

(2)相続時精算課税制度を選択した場合の贈与税特別控除について、非課税枠2,500万円に1,000万円を上乗せし、3,500万円とする特例措置に係る適用期限(平成21年12月31日)を延長する。

高齢者の保有する資産を次世代に円滑に移転し、内需の柱である住宅投資として有効活用することは、国内経済の活性化に寄与することになる。同時に、所得水準が決して高くない若年層が住宅取得等を行う際には、贈与による自己資金の増額は、購入後の安定した生活設計を可能とするので、現行の特例措置に係る適用期限を延長すべきである。

3. 新築住宅に対する固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に対する固定資産税の減額措置(現行:120㎡相当までの部分につき3年間(中高層耐火建築物である住宅は5年間)、税額を1/2に減額。)に係る適用期限(平成22年3月31日)を延長する。

※

①新築住宅に係る固定資産税の減額(一戸建住宅)

3年度分の固定資産税について、1/2相当額を減額する。

②新築住宅に係る固定資産税の減額(中高層耐火建築物である住宅)

5年度分の固定資産税について、1/2相当額を減額する。

③認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額(一戸建住宅)

5年度分の固定資産税について、1/2相当額を減額する。

④認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額(中高層耐火建築物である住宅)

7年度分の固定資産税について、1/2相当額を減額する。

住宅取得後の初期負担を軽減し、安定した生活設計を支援する観点から、現行の減額措置に係る適用期限を延長すべきである。

4. 不動産取得税の特例措置の延長

(1)宅地建物取引業者等が新築住宅を売り渡す場合の不動産取得税に係るみなし取得時期の特例措置(現行:1年(本則:6ヶ月))に係る適用期限(平成22年3月31日)を延長する。

(2)土地の取得から住宅の新築までの期間要件に係る不動産取得税の特例措置(現行:3年(本則:2年)、やむを得ない事情がある場合は4年)に係る適用期限(平成22年3月31日)を延長する。

※やむを得ない場合:100戸以上の共同住宅等で、やむを得ない事情があると都道府県知事が認める場合。

(3)認定長期優良住宅を取得等する場合における、不動産取得税の課税標準の特例措置(1300万円控除)の適用期限(平成22年3月31日)を延長する。

不動産取得税については、住宅取得時の負担軽減、及び不動産流通を一層活性化させていく観点から、本来は廃止が望ましいが、当面、少なくとも現行の特例措置に係る適用期限を延長すべきである。

5. 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措置の延長

特例に係る適用期限(平成 21 年 12 月 31 日)を延長する。

※所有期間 10 年超、居住期間 10 年以上の居住用財産を譲渡し、新たに床面積 50 ㎡以上、敷地面積 500 ㎡以下の一定の居住用財産を取得した場合について、譲渡金額が買換え資産の取得価額以下の場合には譲渡がなかったものとし、譲渡金額が取得価額を超える場合は、超える金額部分について長期譲渡所得の課税の特例を適用する。

ライフステージ、ライフスタイルの変化にあわせた住み替えを支援していくことは、国民の住生活の充実に寄与することになり、同時に住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消につながることから、本特例措置に係る適用期限を延長すべきである。

6. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度の延長

特例に係る適用期限(平成 21 年 12 月 31 日)を延長する。

※所有期間 5 年超の一定の居住用財産を譲渡し、住宅借入金等を利用して新たに床面積 50 ㎡以上の居住用財産に買替えた場合、買換えに伴い発生した譲渡損失について、その年の損益通算に加えて、所得税、住民税の計算上 3 年間の繰越控除が認められる。

資産デフレの影響による住宅価格の下落の影響を受けた住宅所有者に対しても、ライフステージの変化にあわせた住み替えを支援し、より多くの国民の豊かな住生活の実現を促進していくためには、本制度に係る適用期限を延長すべきである。

7. 特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の延長

特例に係る適用期限(平成 21 年 12 月 31 日)を延長する。

※住宅借入金等を有する所有期間 5 年超の一定の居住用財産の売却に伴い発生した譲渡損失について、その年の損益通算に加えて、所得税、住民税の計算上 3 年間の繰越控除が認められる。

資産デフレの影響による住宅価格の下落の影響を受けた住宅所有者が、必要に迫られて住宅を売却してもなお住宅ローンを返済しきれない場合について、当該住宅所有者の新生活を支援し、より多くの国民の豊かな住生活の実現を促進していくためには、本制度に係る適用期限を延長すべきである。

8. 住宅に係る消費税の特例措置の創設

(1) 住宅に係る特例措置の創設

消費税を含む税制の抜本的な改革において、消費税の全額が年金、医療及び介護の社会保障給付並びに少子化に対処するための施策に要する費用に充てられることが前提に消費税率が検討される場合であっても、住宅に係る消費税率については、現行税率(5%)を維持する特例措置等を創設することが必要である。

(2) 事業者が行う既存住宅の譲渡に係る消費税の課税標準の特例措置の創設

事業者が買取った既存住宅を譲渡した場合の、当該譲渡に係る消費税の課税標準については、その譲渡の対価の額から既存住宅の購入時の住宅価格を控除した額とする。

平成 21 年度税制改正の結果を受けた所得税法等の一部を改正する法律附則において、消費税を含む税制の抜本的な改革については、平成 23 年度までに必要な法制上の措置を講じ、その実施のための施行期日については、景気回復過程の状況等を鑑み柔軟に対応できる仕組みにするとされているが、今後、法律に基づき消費税率の検討が行われる際には、住宅に係る消費税率については、住宅取得時に係る消費税額の絶対額の大きさを勘案した場合、これ以上の負担増を招かないように現行税率(5%)の維持を図る等、何らかの特例措置を創設すべきである。

第二 土地税制関係

1. 個人の土地取得に係る損金算入制限の廃止

個人の不動産所得における土地取得のための借入金利子の損益通算制限を廃止する。

2. Jリート・SPCが取得する不動産に係る登録免許税の軽減措置の延長

以下の軽減措置に係る適用期限(平成 22 年 3 月 31 日)を延長する。

①特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合の所有権移転登記、抵当権設定登記

②信託会社等が投資信託約款に従い取得する場合の所有権移転登記

③投資法人が規約に従い不動産を取得した場合の所有権移転登記

※	所有権の移転登記	抵当権設定登記
課税標準	不動産の価額	債権金額又は極度金額
本則	1000分の20	1000分の2
軽減内容	1000分の8	1000分の1.5

第三 住宅地における良好なまちなみの維持に資する相続税制の改善

1. 住宅地における良好なまちなみの維持に資する相続税の非課税制度の創設

個人が、特定居住用宅地等に居住を継続する場合の、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算特例(現行:敷地面積 240 ㎡以下の部分まで 80%減額)について、地区計画または条例において敷地面積の最低限度が定められている地域を対象として、敷地細分化を防止し住宅地における良好なまちなみの維持を図る観点から、被相続人が居住していた住宅及びその敷地を、同居している相続人が相続等して引き続き居住する場合に限って、当該敷地の 400 ㎡までの部分について相続税を非課税とする制度を創設する。

住宅地における良好なまちなみは、居住者だけではなく地域住民の豊かな住生活の充実に資するものであり、地方公共団体においても、敷地面積の最低限度を定めている事例が多々見受けられる。また、長期優良住宅の普及の促進に関する法律が平成 21 年 6 月 4 日に施行され、今後は、地区計画等が定められている地域で、地方自治体と地域住民の努力により、長期にわたり良好な状態で使用されることを前提とする長期優良住宅が、その敷地とともに将来にわたって住宅地において良好なまちなみの一部を形成することがあり得る。

しかし、たとえ地区計画等が定められている地域においても、相続を契機とする相続税の納税を含む相続対策の一環として、住宅の取り壊しを含む敷地の一部又は全部の売却により、最低敷地面積の下限に近い広さでの細分化や不整形化が行われ、住宅地の当初の開発理念を維持することが困難となり、結果的に、住宅地における良好な居住環境が悪化している事例が指摘されている。

そこで、敷地細分化を防止し、住宅地における良好なまちなみの維持を図る取り組みを支援する観点から、地区計画または条例において敷地面積の最低限度が定められている場合については、当該敷地の 400 ㎡までの部分について相続税を非課税とする制度を創設する必要がある。

平成22年度独立行政法人住宅金融支援機構「フラット35」の拡充
及び「まちづくり融資」の改善について

社団法人全国住宅建設産業協会連合会
会 長 神 山 和 郎

この度の「経済危機対策」等により、住宅ローンの円滑な借入支援措置として「フラット35」の融資率の引き上げ等が講じられましたが、未だ不十分であり一層の拡充をはかる取り組みが必要です。

民間金融機関がリスクを取りづらい事業環境となっており、民間金融機関の住宅ローン審査が大変厳しい状況となっているため、セーフティネットとして公的機関である住宅金融支援機構の役割は、これまでに増して高まっています。

住宅の購入希望者が、住宅ローンを利用するに際して、何度も断られている実態があり、円滑に住宅ローンを利用できる安定的なシステムが求められています。

フラット35(買取型)及びまちづくり融資について、下記事項の改善をお願い申し上げます。

記

フラット35関係

1. 審査基準の不透明・不明確の改善

[現 状]

- ①取扱金融機関で承認となっても、住宅金融支援機構側で否決となることがある。
- ②複数の取り扱い金融機関に持ち込んだ場合、合否が分かれる場合がある。

[要 望]

判断基準の統一、及び取扱金融機関、住宅金融支援機構の2段階審査の廃止をしていただきたい。

<理 由>

事務コスト等の費用が発生し顧客の負担が大きくなる。また、どの取扱金融機関が通りやすいのか、常に判断を求められる。

2. 融資までの所要時間の短縮

[現 状]

通常、申込から承認まで2週間程度かかっている。進達案件になると1ヵ月程度かかっている。

[要 望]

融資申し込みから承認まで、1週間程度になるようにしていただきたい。

<理 由>

時間の経過とともに、住宅購入者の購入意欲が減退してしまう。

3. 住宅の床面積によって異なる審査基準の改善

[現 状]

50㎡未満の共同住宅の審査が厳しく、通常の審査基準と差があると思われる。

[要 望]

50㎡以上、未満を問わず同一基準で審査をしていただきたい。

<理 由>

ファミリー世帯も小世帯も住宅の取得意欲は同一であり、ライフサイクルに応じた円滑な住み替えを支援する必要がある。

4. すまい・るパッケージの拡充等

[現 状]

フラット35と変動金利型等のミックス商品の取扱金融機関が限られ、利用しづらい。

[要 望]

広く他の民間金融機関への拡充を促していただきたい。加えて多様な段階金利型商品を検討していただきたい。

<理由>

長期固定金利型(フラット35)のみでは、金利面で顧客の多様なニーズに対応できない。

(具体の一例)

種別	金利	期間	長期固定比率	借入金額	当初支払額
長期固定金利型ローン (フラット35)	3.09%	35	100%	30,000,000	116,967
長期固定金利型+3年固定 ※3年固定は1.30%で試算	3.09% 1.30%	35	50%	30,000,000	102,955
3年固定	1.30%	35	0%	30,000,000	88,944
5年固定	1.90%	35	0%	30,000,000	97,846
10年固定	2.50%	35	0%	30,000,000	107,248

5. 年収に対する年間返済率の緩和

[現状]

現在400万円未満30%以下、400万円以上35%以下。

[要望]

年収を問わず40%以内にしていただきたい。

<理由>

民間金融機関の住宅ローンの負担率は、40%以内となっているので同様の負担率とする。

6. 信用情報機関に事故情報が記録された購入希望者の救済

[現状]

過去にカードローン等の利用歴、延滞があったことにより、いわゆるブラックになると融資が断られる。

[要望]

購入希望者がクレジットカードの利用等で、事故情報が記録されていても、極端なケースでない限り、住宅ローン融資が受けられるよう救済措置を講じていただきたい。

例えば、過去3年以内延滞等の履歴がない。或いは住宅ローン申し込み時に完済している等、購入希望者の現況を重視して審査していただきたい。

<理由>

個人の信用情報が共有されているため、一度、信用情報機関に記録されブラックになると再チャレンジできなくなる。

7. 勤続年数等による選別の改善

[現状]

勤続年数や職業、勤務先についても厳しく審査されている。

[要望]

勤続年数等の審査基準を明確にするとともに、総合的に判断していただきたい。

<理由>

転職者、中小零細企業の社員、自営業者の方々の購入意欲を削ぐことにならないように十分配慮する必要がある。

まちづくり融資関係

事業資金の積極的な供給

[現状]

融資決定済み83件515億円(平成20年12月16日～平成21年6月5日現在)と、事業者の閉塞感・不安感を払拭するまでに至っていない。

また、融資対象物件の事業要件は明示されているが、企業審査基準が明確化されていない。

[要望]

企業審査のおおよその基準を開示するとともに、厳しい事業環境のもと総じて企業収益の悪化の中にあっても住宅供給に意欲を持っている事業者には、積極的に事業資金融資を行っていただきたい。

<理由>

住宅・不動産市場の活性化のために緊急対策として打ち出された「まちづくり融資」については、平成21年度補正予算措置により、当初の融資枠2,000億円から5,000億円へと拡充されたことに伴い、中堅事業者の事業資金調達として一層の利用促進が図られる必要がある。

事業者は、厳しい市況の中で懸命に在庫調整に傾注しつつも、一方で良質な住宅を継続的に供給していく責務があり、住宅による資産形成をはかり豊かな住生活を目指そうとする多くの国民の期待に応えるためには、供給サイドの円滑な事業資金調達は必要不可欠である。