

## 平成 24 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、雇用情勢の悪化、個人所得の減少、デフレ状況等が改善されないまま、このたびの東日本大震災の影響による生産活動の低下、消費マインドの急速な冷え込みによって、国民生活のさらなる悪化が懸念されています。

住宅不動産業界においても、昨年度の新設住宅着工は、一昨年度の歴史的な大幅な減少から増加に転じたとはいえ、微増にとどまるなか市場全体に占める中堅事業者の供給戸数は停滞したままです。加えて民間金融機関による事業資金融資環境の若干の緩和傾向はあるものの、住宅ローン審査の厳格化等により、殊に中堅事業者をとりまく事業環境は依然として厳しい状況が続いています。

一方、昨年9月には「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」に基づき、フラット35Sの金利引下げ幅の拡大措置の1年延長が措置されるとともに、登録免許税を始め税制上の軽減措置が住宅市場の下支えに大きく寄与しているところであり、今後も切れ目のない追加施策を講じることが期待されています。

住宅産業は、裾野が広く経済や雇用への波及が大きく、内需主導の持続的な経済成長を下支えする柱であり、経済を本格的な回復軌道にのせるために重要な役割を担っています。殊に東日本大震災の被災地域の復興のための住宅対策を講ずることはもとより、国民の大多数を占めている中・低所得者の住宅取得への願いを実現するためには、健全な住宅市場の形成と実効性のある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、下記の通り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. 東日本大震災への対応

被災者へ賃貸住宅を提供する目的で、被災者以外の他地域の個人または法人が住宅を取得する場合は、住宅ローン控除の適用、固定資産税・都市計画税の減免、相続税の課税免除、短期償却等の特例措置を検討する。

応急仮設住宅から退去後の住宅をいかに確保するかが大きな課題。多くの被災者は収入の途が閉ざされ住宅取得のために住宅ローンを設定することが困難な状況にある。そこで、被災地の方へ良質な賃貸住宅を提供するための思い切った仕組みを検討する必要がある。

#### 2. 住宅に係る消費税について

住宅に係る消費税については、ゼロ税率の適用も含めて住宅取得者に対して最大限の軽減措置を図るよう検討すべきであり、少なくとも現行税率(5%)を維持する。

東日本大震災で明らかなように住宅は国民生活、安定・成長を支える基盤。住宅価格は高額であるため取得時の消費税負担も重いうえ、不動産取得税、登録免許税、印紙税、固定資産税等の税が多重に課されている。

諸外国では、軽減措置など政策的な配慮がなされており、住宅取得者に対して最大限の軽減措置を図る必要がある。

#### 3. 住宅ローン減税制度における床面積等の要件の拡充

(1)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㎡以上)を30㎡以上へ拡充する。

(2)中古住宅の場合、取得の日以前20年(耐火建築物は25年)以内に建築されたものでない場合は、耐震基準適合証明書または住宅性能評価書の証明書類が必要とされているが、昭和56年の新耐震設計基準導入以後の家屋については証明書を不要とする。

少子・高齢社会の進展によって耐震性や防犯性等に優れた単身世帯、2人世帯向けマンション(専有面積30~50㎡台)の供給が定着してきている。

より多くの国民の住生活の充実を一層図っていく観点から、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。

さらに、中古住宅の場合、申告に必要な添付書類の簡素化を図る必要がある。

#### 4. 新築住宅の固定資産税の軽減措置の延長

- (1) 一般住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限(平成 24 年 3 月 31 日)を延長する。
- ① 一般の住宅 : 3年間 税額1/2減額 (1.4%→0.7%)
  - ② 中高層住宅 : 5年間 税額1/2減額 (1.4%→0.7%)
- (2) 認定長期優良住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限(平成 24 年 3 月 31 日)を延長する。
- ① 一般の住宅 : 5年間 税額1/2減額 (1.4%→0.7%)
  - ② 中高層住宅 : 7年間 税額1/2減額 (1.4%→0.7%)

本軽減措置は、半世紀を超えて措置されている特例措置であり、住宅取得の初期負担を一定期間軽減する措置として、国民の住宅取得を支援してきた基盤制度である。全国的な措置として、本来は恒久化が望ましい。

また、優良な住宅ストックの重視の観点からの理由により、本軽減措置に現行以上の過度な要件を付加することは、結果として住宅取得者間の公平性を損なうのではないかと懸念される。

#### 5. 不動産取得税の特例措置の拡充及び延長

- (1) 新築住宅を取得した場合の特例措置の拡充  
分譲マンションについては、床面積要件(現行:50 m<sup>2</sup>以上)を 30 m<sup>2</sup>以上とする。
- (2) ディベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例措置(現行:1年(本則:6 カ月))の適用期限(平成 24 年 3 月 31 日)を延長する。
- (3) 新築住宅用の土地に係る不動産取得税の特例措置(住宅の床面積の2倍(200 m<sup>2</sup>を限度)相当額を減額)を受ける場合の土地取得から住宅の新築までの期間要件の特例措置(現行:3年(本則:2年)、やむを得ない事情がある場合は4年)の適用期限(平成 24 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。
- (4) 認定長期優良住宅を取得する場合における課税標準の特例措置(1300万円控除)の適用期限(平成 24 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る観点から、本来は廃止が望ましいが、単身世帯の増加傾向を踏まえ床面積要件を見直すとともに特例措置の適用期間を延長すべきである。

#### 6. 認定長期優良住宅の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

認定長期優良住宅の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限(平成 24 年 3 月 31 日)を延長する。

	[軽減措置]	[本 則]
・所有権の保存登記	1000 分の 1	1000 分の 4
・所有権の移転登記	1000 分の 1	1000 分の 20

長期優良住宅の普及促進を図るために、登録免許税率の軽減措置は必要であり延長すべきである。

#### 7. 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用期限(平成 23 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、一定の居住用財産を取得した場合について、譲渡金額が買換資産の取得価額以下の場合、譲渡がなかったものとし、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を適用する。

多様なライフステージ、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繋がることから、本特例措置に係る適用期限を延長すべきである。

#### 8. 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制度の延長

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制度の適用期限(平成 23 年 12 月 31 日)を延長する。

- \* 所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、住宅借入金等を利用して新たに一定の居住用財産を取得して居住の用に供した場合は、居住用財産の譲渡損失の金額についてその年の損益通算及び翌年以後3年内の繰越控除を認める。

資産デフレによる住宅価格の下落を踏まえ、ライフサイクルに応じた買換えを支援し、多くの国民の豊かな住生活の実現を推進していくためには、本制度による適用期限を延長すべきである。

#### 9. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成 23 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年超の居住用財産の売却に伴い発生した譲渡損失のうち、住宅ローン残高が譲渡対価を超える場合その差を限度として、その年の損益通算及び翌年以後3年内の繰越控除を認める。

住宅価格の下落の影響により、住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない住宅所有者を支援し、多様な住まい方を実現するためにも本制度による適用期限を延長すべきである。

#### 10. 住宅取得等資金の贈与税の非課税及び相続時精算課税の特例制度の延長

(1)直系尊属から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の適用期限(平成 23 年 12 月 31 日)を延長する。

- \* 直系尊属(父母、祖父母)から、平成 23 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた場合において、一定の要件(所得制限等)を満たすときは住宅取得等資金のうち 1,000 万円までの金額については贈与税が非課税となる。

(2)住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税について、贈与者の年齢制限を設けないこととする特例の適用期限(平成 23 年 12 月 31 日)を延長する。

住宅投資を促進する観点から、高齢者の保有する金融資産を積極的に活用して若年層の住宅取得を支援することは、実需に結びつき雇用の拡大と国内経済の成長に寄与する。

加えて、自己資金の増大により借入金が減少し、将来の金利上昇リスクの軽減に繋がり、生活の基盤が安定することになる。

#### 11. 事業用定期借地権を設定した場合の建築物の耐用年数の特例措置の創設

商業施設等の建築物を保有する目的で事業用定期借地権を設定する場合は、借地権の存続期間に見合った建築物の使用可能期間を法定耐用年数とみなす。

- \* 現状、10年以上50年未満の期間で事業用借地権を設定することは可能であるが、商業施設等で定期借地契約を行う場合20年以下が多い。

減価償却資産の期間を借地権の存続期間に合わせるようにする方が合理的であり、より活発な土地の有効活用が期待できる。

## 第二 土地税制関係

### 1. 土地及び住宅の取得に対する不動産取得税の特例措置の延長

(1)土地及び住宅の取得に対する不動産取得税の標準税率の特例措置の適用期限(平成24年3月31日)を延長する。

区分	税率
土地	3% (本則 4%)
住宅	3% (本則 4%)
住宅以外	4%

(2)宅地評価土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の特例措置(現行:土地価格の1/2)の適用期限(平成24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より促進させる観点から、少なくとも現行の特例措置の適用期限を延長すべきである。

## 2. 特定宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除制度の延長

特定宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除制度の適用期限(平成23年12月31日)を延長する。

\* 個人または法人が、一団の宅地造成事業、一団の住宅建設事業のために土地等を譲渡した場合、土地の譲渡益から1,500万円の特別控除が認められる。

良好な環境を備えた良質な住宅の建設、宅地の造成事業を促進するために本制度の延長は必要である。

## 3. 個人の不動産所得に係る損益通算制限の廃止

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。

住宅不動産投資に対するインセンティブを付与するとともに、投資事業を通じた賃貸住宅の供給円滑化により、単身者の住宅ニーズに応える必要がある。

## 4. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の適用期限(平成23年12月31日)を延長する。

\*

譲渡資産	買換資産	課税繰延割合
国内にある事業用の土地等、建築物または構築物で、譲渡した年の1月1日における所有期間が10年超のもの	国内にある土地等、建物、構築物または機械装置	80%

土地の有効利用を促進するとともに、設備の更新、事業の再編を通じて地域経済の活性化を図るためには、本特例措置の延長は必要である。

## 5. 商業地等の固定資産税・都市計画税の負担調整措置の延長

商業地等の土地に係る課税標準の特例措置(条例減額制度)の適用期限(平成23年度まで)を延長する。

\* 負担軽減を図るため、地方公共団体の条例により負担水準の上限を60%~70%の範囲内で算定される税額まで減額することができる。

商業地について、税負担が加重とならないように地価下落が十分反映される措置を引き続き講ずる必要がある。

## 6. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の引き下げ

平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1000分の13、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1000分の15の軽減税率を1000分の10(本則:1000分の20)に引き下げる。

住宅・不動産市場を活性化するためには、土地取引の活性化及び流動化を積極的に促進する必要がある。

## 7. 住宅地における良好な街並みの維持に資する相続税の非課税制度の創設

被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続し居住した場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税とする。

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または全部の売却により、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、良好な居住環境が悪化している事例が指摘されている。

敷地細分化を防止し良好な街並みの維持を図る取り組みを支援する観点から、非課税とする制度を創設する必要がある。

## 住宅金融支援機構の業務に関する要望

社団法人全国住宅建設産業協会連合会  
会長 神山和郎

東日本大震災や原発事故の影響で、日本経済は消費と生産の双方で失速し、一段の景気の落ち込みによって国内産業の地盤沈下が避けられないのではないかと懸念されています。

5月、東日本大震災に対応するため被災した道路、港湾、下水道等の災害復旧事業や住宅金融支援機構による災害復興住宅融資等を盛り込んだ平成23年度補正予算が成立し、被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資の制度の拡充が行われ、融資金利の引下げ等が実施されているところです。

一方、ご案内のように緊急経済対策として昨年2月から優良住宅取得支援制度(フラット35Sの1.0%金利優遇)が措置され、申請件数が大幅に増加し住宅市場の下支えに大きく寄与しているところではありますが、当協会の調査によりますと、以前よりフラット35の審査が厳格化傾向にあり、売買契約締結後の本申込の段階で否認され、住宅取得を断念せざるを得ないケースが急増しています。

住宅ローン審査が厳しい状況の中にあって、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、ますます高まっています。特に中・低所得者の住宅取得を支援する観点から、容易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。

つきましては、住宅金融支援機構の融資制度の一層の拡充、改善をお願い申し上げます。

### 第一 予算について

#### <フラット35関係>

##### 1. 「フラット35」Sの金利引下げ措置の延長

[現 状] 「フラット35」S(優良住宅取得支援制度)の金利引下げ幅拡大措置(0.3%→1.0%)は、平成23年12月30日までの申し込み分について適用。

[要 望] デフレ脱却と景気回復が確実なものとなるまでの相当の期間延長する。

[理 由] 当制度は、住宅購入者に雇用不安や支払い不安があり、更に民間金融機関の選別融資のスタンスが変わらない現状下では、継続は必要不可欠である。また耐震性、省エネルギー性等の性能に優れた住宅の普及促進と低迷する住宅市場の下支えに大きな効果を発揮しており、加えて経済全体へ波及効果の大きい住宅投資を一層加速するためにも、当制度のさらなる延長は必要である。

##### 2. フラット35の対象住宅の特例適用<東日本大震災対応>

[現 状] 賃貸するための住宅には適用不可。

[要 望] 被災者へ賃貸住宅として供するために取得する場合は、特例適用とする。

[理 由] 被災者にとって、応急仮設住宅退去後の住宅をいかに確保するかが大きな課題である。多くの方が収入の途が閉ざされ住宅取得のために住宅ローンを設定することが困難な状況にある。

そこで、被災者以外の他地域の個人が被災者へ賃貸住宅として提供する仕組みを検討する必要がある。広く国民は被災者に何らかのお役に立ちたいという気持ちを共有しており是非検討をお願いしたい。

#### <事業見直しの基本方針関係>

##### 3. 事業見直しの基本方針への対応

[現 状] 昨年の事業仕分により独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針の中で、「賃貸住宅融資」は平成23年度に廃止、経済危機対策による「住宅融資保険事業」、「まちづくり融資」は平成24年3月31日で終了。ただし、事業の見直しを行い民間による代替が可能になるまでの措置として行う。

[要 望] 「ただし」書き部分の新たな枠組みについては、中堅事業者の事業実態及び民間金融機関による事業資金の供給動向等を踏まえ、十分な配慮の上検討を行っていただきたい。

[理 由] 昨年度の新設住宅着工は、一昨年度の歴史的な大幅な減少から増加に転じたとはいえ、微増にとどまるなか市場全体に占める中堅事業者の供給戸数は停滞したままである。

中堅事業者が、国民の多様な居住ニーズを満たす健全な住宅市場の形成に果たしてきた役割は大きく、事業経営にとっての融資環境の整備は極めて重要である。

#### 4. まちづくり融資における高齢者返済特例制度の継続

[現 状] 事業仕分の見直しの結果、今年度(平成24年3月末)まで特例制度は継続するが、来年度以降は未定となっている。

[要 望] 来年度以降についても、同制度を継続していただきたい。

[理 由] マンション建替を円滑に進めるためには、建替えに必要な新たな資金をいかに調達するかが居住者の高齢化とともに大きな問題である。

現在、民間金融機関では、60歳以上の方にはほとんど融資がおこなわれていない。月々の返済を利息のみに低く抑えた本特例制度は、住宅を建設・購入される高齢者にとって、今後ますます期待される。

## 第二 運用の改善について

### <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、住宅金融支援機構で「総合的判断」で否認となることがある。

②単身者、自営業者、勤続年数の短い者に対する審査が厳しく否認されるケースが多い。

[要 望] 判断基準を統一し、審査基準をより明確にしていきたい。

[理 由] 購入希望者から納得できる説明が求められており、説明に非常に苦慮している。

#### 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、案件によっては3～4週間もかかっている。また書類の追加や質問により審査期間が長くなっている。

[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きたい。また追加書類、質問は申込後早めにいただきたい。

[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。

#### 5. 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。

#### 6. 機構団体生命保険特約制度

[現 状] 特約料は、毎年払い。

[要 望] 融資金利に含める制度とするか、「毎月払い」の選択制としていただきたい。

[理 由] 一次的な支払い負担増を軽減する必要がある。

#### <まちづくり融資関係>

##### 7. 事業資金の積極的な供給

[現 状] プロジェクトによっては企業審査により融資が受けられないケースもある。

[要 望] 民事再生等法的手続きを行った事業者をはじめ、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] 民間金融機関による事業資金の融資は多少改善傾向にあるものの、まちづくり融資制度は依然として中堅事業者の事業資金調達手法として、有効な制度であり期待されている。

##### 8. 融資体制の拡充と期間短縮

[現 状] 融資の申込み、融資審査、事業計画承認、資金交付まで相当の時間を要している。

[要 望] 対象物件及び企業審査の人員体制を拡充し、審査期間を短縮していただきたい。

[理 由] 事業を円滑に推進するため。

##### 9. 建築工事費融資の見直し

[現 状] 新規プロジェクトの建築工事費は、工事期間中は融資されていない。

[要 望] 工事期間中にも、融資していただきたい。

[理 由] ゼネコンに対しての支払い条件が厳しく、工事を発注しにくい状況にあるため。

#### <リフォーム融資関係>

##### 10. リフォーム融資の見直し

[現 状] 融資対象がバリアフリー工事、耐震改修工事等に限定され、かつ耐震改修工事の場合は住宅部分の工事費の80%が上限となっている。

[要 望] 融資対象をリフォーム(増改築)全般に拡充し、費用の全額を融資の対象とする。

[理 由] リフォーム市場の活性化に資するため。