

(参考) 住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策

—主要施策の概要—

住宅金融支援機構による事業資金の調達円滑化支援

担当者:住宅局総務課
内田企画専門官
連絡先:03-5253-8111
(内線39713)

- 住宅金融支援機構のまちづくり融資制度(敷地内に有効な空地を確保する等の優良な住宅事業への機構による直接融資制度(中小事業者に対しては無保証融資を実施))の対象事業の拡充を行い、住宅・不動産市場の活性化と良好な市街地環境の確保を図る。
- 実施予定 平成20年12月22日より実施(省令改正)

■概要

(1)融資対象者 法人、個人

(2) 対象事業のタイプ(拡充は平成23年度末までの時限措置とする)

- ① 有効空地確保事業 【現行】法定空地率+20% → 【拡充後】法定空地率+10%
- ② 地区計画等適合事業等 【現行】建替え事業に限定 → 【拡充後】新規建設も対象
- ③ 共同建替、マンション建替事業など → 現行通り

(3) 要件

工業地域等がないこと、住宅部分が建物全体の1/2超など

(4) 金利: 1.26%(平成20年12月4日現在)

平成21年度については政府保証債の発行を要求中

(5) 償還期間: 原則として、建物竣工後2年以内

(6) 融資上限: 事業費の範囲内、かつ担保評価額以内

(7) 保証: 保証能力のある者の保証が必要(機関保証も可)。

<中小事業者の特例>

中小事業者(資本の額3億円以下又は従業員300人以下)に該当し、保証人が確保できない場合には、保証を付さないで融資を行うことができる。

このため、無保証融資の場合のリスクは出資金で対応(平成21年度予算要求事項)



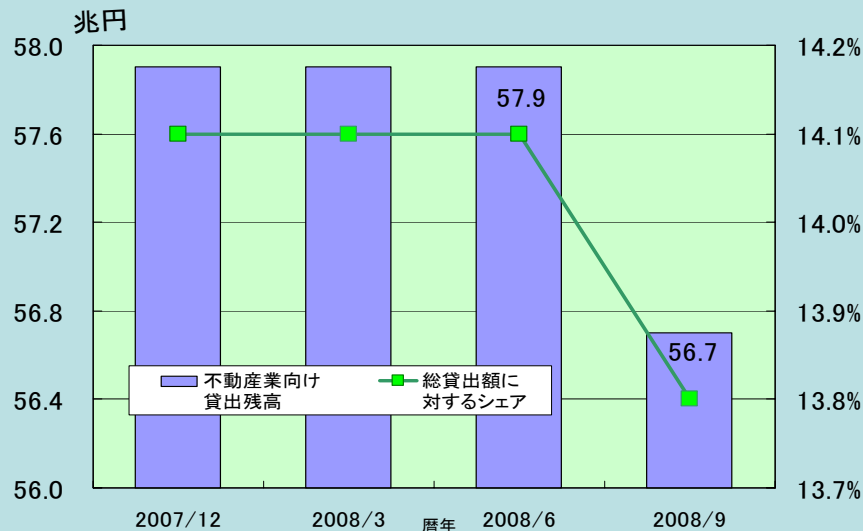
日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した資金繰り支援

担当者：総合政策局不動産課
 課長補佐 吉野
 連絡先：03-5253-8111
 (内線25-128)

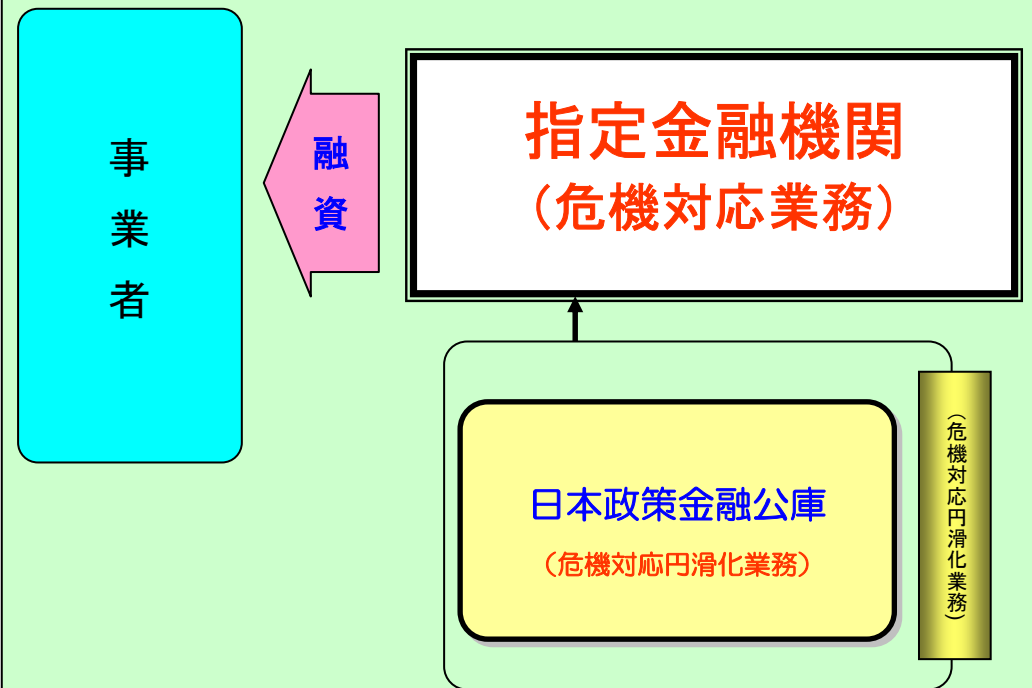
サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱の影響を受け、国内金融機関が不動産業に対する融資姿勢を厳格化している。こうした急激な信用収縮への対応として、健全な事業を営む住宅・不動産事業者等に対し、日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した資金繰り支援を図る。

事業者向け資金の縮小

不動産業向け貸出残高は、6月末から9月末まで、1.2兆円減少



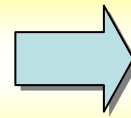
日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した資金繰り支援



* 今回の危機認定においては、特定資金の貸付け等の限度額は適用されない。

大型都市再生プロジェクトや地方の都市開発事業に対する資金支援

金融環境の悪化
不動産関連企業の倒産増加・経営困難化



優良な都市開発事業に対する公的支援策がなければ、
事業が停滞し、地域の活性化に大きな障害

サブプライムローン問題前後の資金流入のイメージ

エリア	平均事業規模	2007年以前	2008年
都心5区	500億円超	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等
三大都市圏	100~500億円	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等
地方中核都市圏	20~100億円	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等
県庁所在都市圏	10~20億円	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等	外資系金融機関 都銀・信託等 地銀等

民間都市開発推進機構の支援策

出資・社債取得等

(都市再生ファンド投資法人を活用)

出資・社債取得等を行って一定のリスクを引き受け、民間金融機関の融資を引き出す。

参加事業

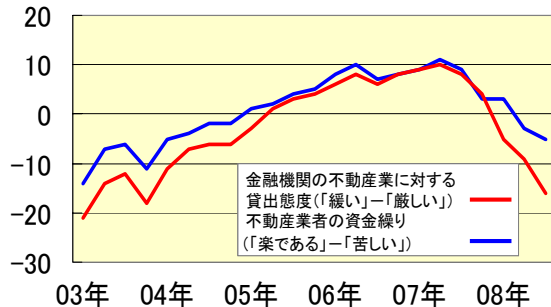
民都機構の事業参加による長期・低利の資金支援

まち再生出資

地方都市等における都市再生に資する事業に対し、出資を行い、事業資金を呼び込む。

エリア選別が進むとともに
不動産事業に対する融資
審査が厳格化

金融機関の貸出態度と資金繰り(不動産業・日銀短観)



○金融機関の不動産業に対する貸出態度
(「緩い」-「厳しい」)
08年7-9月期 **-16**

○不動産業者の資金繰り
(「楽である」-「苦しい」)
08年7-9月期 **-5**

急激な冷え込み!

優良な住宅取得支援制度の拡充(既存住宅に係る要件緩和)

担当者:住宅局総務課
内田企画専門官
連絡先:03-5253-8111
(内線39713)

○趣旨

既存住宅取引を活性化し、住替えによるライフステージに適った居住水準の向上やリフォーム投資の推進等を図るため、住宅金融支援機構による証券化支援業務における優良住宅取得支援制度(金利優遇)について、一定のバリアフリー性等を備えた既存住宅の取得を制度の対象とする拡充を行う。

○内容

■ 金利優遇

当初5年間0.3%(年率)引下げ

■ 対象住宅

【現行制度】(主に新築住宅が対象)

省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅

【拡充】(既存住宅)

省エネルギー性又はバリアフリー性について一定の性能を備えた既存住宅を対象に追加

(例) [現行]購入時の性能を審査 → [拡充]購入またはリフォーム後の性能を審査

[現行]住宅全体のバリアフリー化 → [拡充]高齢者の居室等の屋内段差解消または
手すり設置

■ 事業規模(平成20年度):拡充後の制度全体

融資額 約7,000億円(約35,000戸相当)

■ 実施時期

平成21年1月5日より実施

住宅ローン減税制度の延長及び拡充等（所得税、個人住民税）

<内容>

<ポイント>

(担当)住宅総合整備課・賃貸住宅対策官 小善(内39333)

【現行制度(※)】

控除対象借入限度額	2000万円
控除期間	10年又は15年の選択制
控除率	【10年の場合】 1-6年目 1% 7-10年目0.5% 【15年の場合】 1-10年目0.6% 11-15年目0.4%
最大控除額	160万円

※平成20年入居の場合

【内容】

	一般住宅	長期優良住宅
控除対象借入限度額	5000万円	5000万円
控除期間	10年	10年
控除率	1%	1.2%
最大控除額	500万円	600万円

- **地方財政に留意しつつ、住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、個人住民税から控除**

○ 住宅着工の減少

- ・ H20年は、約110万戸(年)ペース。
→ 今後更に大きく落ち込む可能性
⇔ H18年までの5年間の平均水準は約121万戸

- 現下の世界的な金融経済変動に対応し、内需主導の持続的な経済成長を実現することが重要。国民の強い持家ニーズを踏まえ、無理のない負担での住宅取得を支援することにより、国民生活の向上や、経済効果の大きい住宅投資の促進を図ることが喫緊の課題。

○ このため、以下の措置を講ずる。

- ①最大控除可能額の過去最高水準までの引上げ
- ②中堅勤労者等のための個人住民税からの実効性ある減税

- 個人住民税も対象とした住宅ローン減税の大幅拡充により、以下の効果を発揮

- ①投資額 : 約1.9兆円
- ②経済波及効果 : 約4兆円
- ③雇用創出効果 : 約21万人

過去最大規模のローン減税と新たな投資型減税措置を講じることで、昨年改正建築基準法による混乱前の水準(121万戸程度)にまで、住宅投資を押し上げることが可能

良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等 (長期優良住宅の建設及び住宅に係る改修の促進)(所得税)

<内容>

○長期優良住宅の建設促進

長期優良住宅を新築又は取得した場合に、標準的な性能強化費用相当額(上限1000万円)の10%に相当する額を、その年分の所得税額から控除
(当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合、翌年分から控除)

○住宅に係る各種改修の促進

- ①一定の省エネ改修又はバリアフリー改修工事を行った場合、工事に要した費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限:200万円(併せて太陽光発電装置を設置する場合300万円))の10%に相当する額をその年分の所得税額から控除
- ②住宅に係る耐震改修促進税制について、適用対象区域の拡大等を講じた上で適用期限を5年延長

<ポイント>

(担当)住宅総合整備課・賃貸住宅対策官 小善(内39333)

- 世界金融危機やこれに伴う経済情勢の悪化等を踏まえ、国民生活の質的向上を図る住宅投資に1500兆円に及ぶ金融資産を誘導するための緊急措置(投資減税型措置)が必要。
- 具体的には、以下の層について、住宅投資の促進を図る。
 - ①一次取得層におけるローン非利用世帯(現金で住宅を購入可能な世帯)
 - ②二次取得層(住宅を買い換える団塊の世代等)
- 長期優良住宅が普及し、将来的に良質な既存住宅が流通・循環利用されることで、社会的資産として国民に広くその便益が及ぶ。

新たな投資型減税措置と過去最大規模のローン減税を講じることで、昨年の改正建築基準法による混乱前の水準(121万戸程度)にまで、住宅投資を押し上げることが可能

【適用期限】

- 長期優良住宅:長期優良住宅促進法施行の日～H23.12.31
- 省エネ改修・バリアフリー改修:H21.4.1～H22.12.31
- 耐震改修:H21.1.1以後に行う耐震改修について適用

優良な住宅取得支援制度の金利優遇期間の延長

担当者:住宅局総務課
内田企画専門官
連絡先:03-5253-8111
(内線39713)

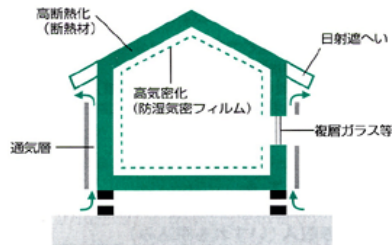
優良住宅取得支援制度：住宅金融支援機構の証券化支援の枠組みの下で住宅ローンの金利引下げを行う制度
対象とする住宅：省エネルギー性、バリアフリー性、耐震性又は耐久性・可変性のいずれかに優れた住宅
金利優遇の内容：当初5年間0.3%引下げ(平成21年度予算要求：金利優遇期間を延長(当初10年間))

《主として新築住宅を対象とした基準》

地球温暖化対策の推進

《省エネルギー性に優れた住宅》

従来より高い水準の断熱性・気密性を実現した住宅

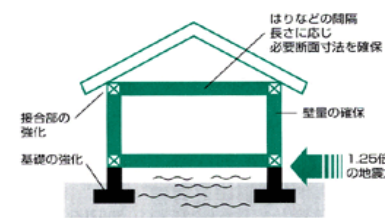


○省エネルギー対策等級4であること。

耐震化の推進

《耐震性に優れた住宅》

従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅(免震住宅を含む)



○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。

バリアフリー化の推進

《バリアフリー性に優れた住宅》

介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅

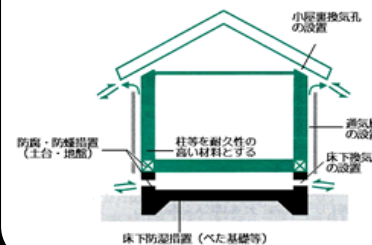


○高齢者等配慮対策等級3以上であること。

耐久性・可変性の推進

《耐久性・可変性に優れた住宅》

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅



○劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限り)のすべてに適合すること。

(注1) 上記の各技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度の基準に準拠している。

(注2) この他、既存住宅を対象とした省エネ性、バリアフリー性等の基準を設けることとしている。(平成21年1月5日より)

平成21年度 土地税制の概要

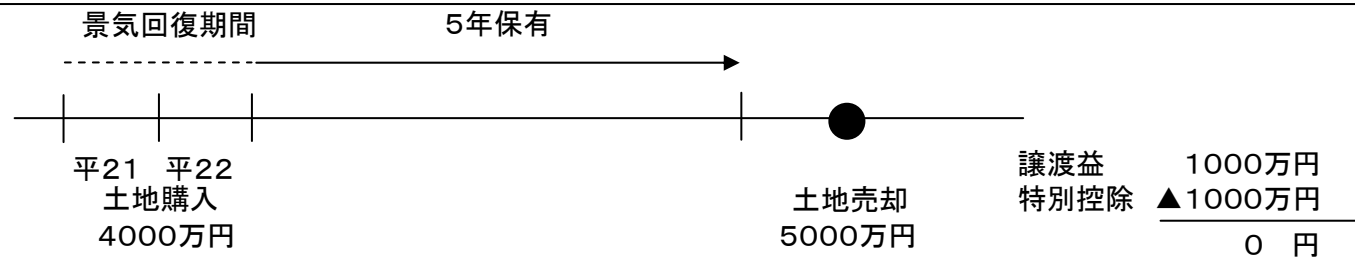
担当者：土地・水資源局 土地企画調整室
課長補佐 井浦
連絡先：03-5253-8111（内線30-654）

譲渡益課税（所得税・法人税）

景気回復期間中に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

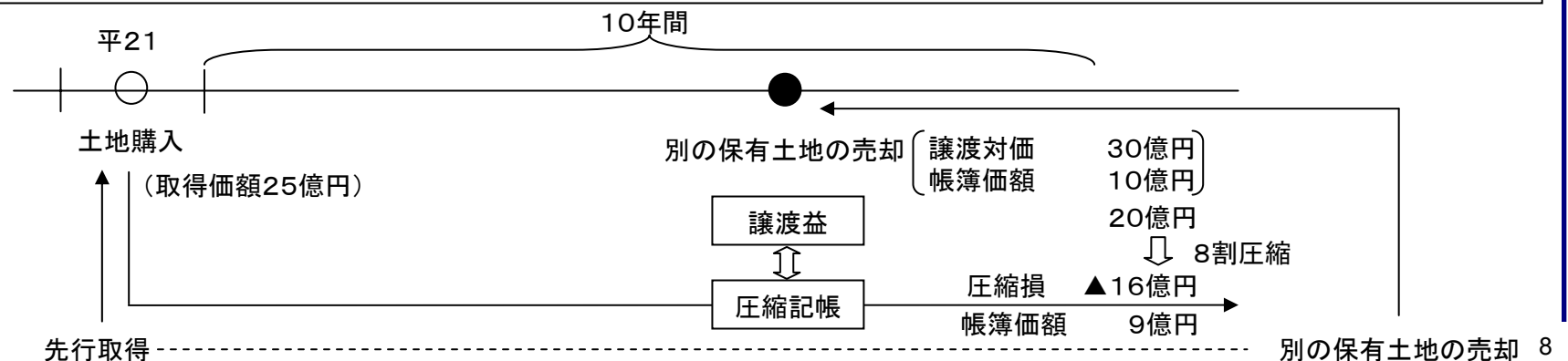
取得土地の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除

個人が、平成21、22年中に取得した土地を譲渡した場合（所有期間5年超のものに限る）には、1000万円の特別控除（所得控除）を適用する。（注）法人についても同様の措置を講ずる。



保有する他の土地の将来譲渡益に係る課税の繰り延べ措置

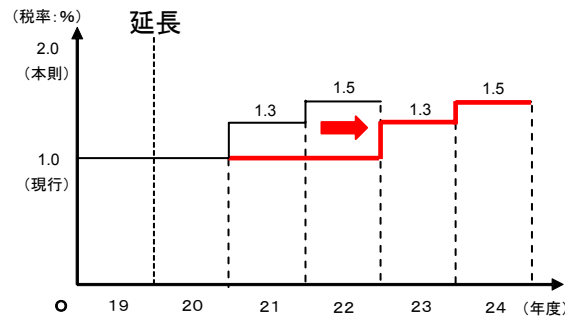
平成21、22年中に土地を取得した法人については、その土地の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地を売却して譲渡益が発生しても、その8割（22年取得分については6割）を減額する。減額相当額は、先に取得した土地の価額を圧縮記帳することにより課税を繰り延べる。（注）個人事業者についても同様の措置を講ずる。



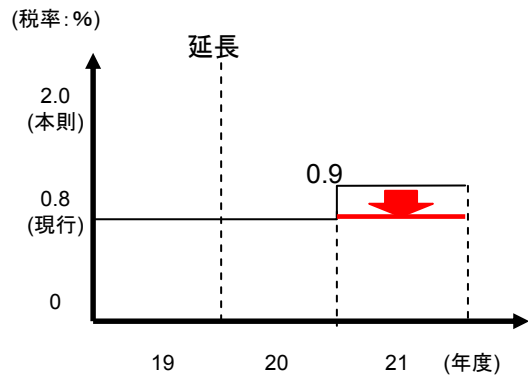
登録免許税

税率を現行水準に引き下げ

＜土地の売買による所有権の移転登記＞



＜Jリート・SPCが不動産を取得する場合の所有権の移転登記＞



不動産取得税

税率 } 現行水準
課税標準 } を据え置き

土地住宅：3年 Jリート等：2年

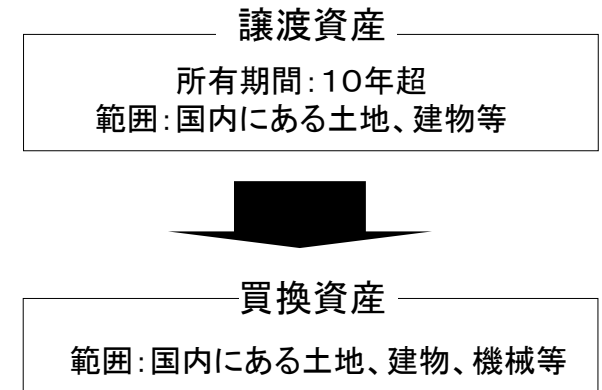
＜現行＞

		課税標準	税率
本則		—	4%
	土地	1/2	3%
特例	住宅	—	3%
	Jリート C・S・P	上記に加え 1/3	—

事業用資産の買換え特例

現行制度を3年延長

＜現行＞



譲渡益の8割を課税の繰延べ

