

平成28年度  
国土交通省税制改正事項  
(住宅局関係抜粋)

平成28年4月  
国土交通省住宅局

# 平成28年度国土交通省税制改正概要(住宅局関係)

特例措置	税目
新築住宅に係る税額の減額措置の延長	固定資産税
認定長期優良住宅に係る特例措置の延長	登録免許税 不動産取得税 固定資産税
買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長	登録免許税
耐震、バリアフリー、省エネ改修が行われた既存住宅に係る特例措置の延長・拡充	固定資産税
空き家の発生を抑制するための特例措置の創設	所得税 個人住民税
サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長	所得税 法人税
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長	所得税 個人住民税
三世帯同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設	所得税

(その他の税制改正事項)

住宅ローン減税等の対象となる住宅取得等に係る要件の緩和(所得税・個人住民税)

認定低炭素住宅に係る特例措置の延長(登録免許税)

マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の延長(登録免許税)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が要除却認定マンション及びその敷地を取得する場合の非課税措置の延長(不動産取得税)

宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長(不動産取得税)

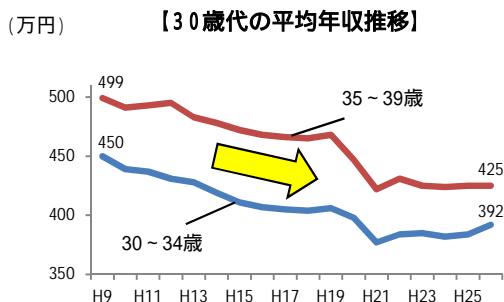
# 新築住宅に係る税額の減額措置の延長 (固定資産税)

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長する。

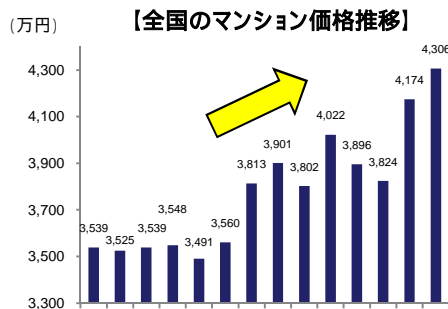
## 施策の背景

### 住宅取得に係る負担軽減の必要

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収は低下傾向にある一方で、住宅価格は上昇傾向にあり、住宅取得環境は悪化。  
また、平成29年4月に消費税が引き上げられる中、住宅取得者の初期負担軽減が必要。
- 本特例は貸家も対象としており、仮に本措置が講じられないと、増税額が家賃に転嫁されるなど、賃貸住宅の入居世帯の負担が増加するおそれ。



(出典) 国税庁「民間給与実態調査」



(出典) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

【本特例による負担軽減効果(例)】  
2,000万円の住宅を新築した場合の  
固定資産税額

	本特例が無い場合	本特例がある場合
1年目	15.8万円	7.9万円
2年目	14.8万円	7.4万円
3年目	13.8万円	6.9万円

➡ 3年間で約22万円の負担軽減効果

(国土交通省推計)

### 基礎的なストックの質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

#### 【住宅の耐震化率】

現状(平成25年推計)

**耐震化率 約82%**

総戸数約5,200万戸のうち、耐震性あり 約4,300万戸  
耐震性なし 約 900万戸



目標(平成32年)

**耐震化率 95%**

住生活基本計画

## 要望の結果

### 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

一般の住宅: 3年間 税額1/2減額

マンション: 5年間 税額1/2減額

適用期限を平成30年3月31日まで2年延長

政策目標: 無理のない負担での良質な住宅の確保

# 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限を2年延長する。

## 施策の目標

「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」等を踏まえ、将来にわたり活用される良質な住宅ストックの形成を進め、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図ることを目的とする。

### 【目標】 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

8.8% ( ) 20% (平成32年度) 認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月～平成22年3月の数値

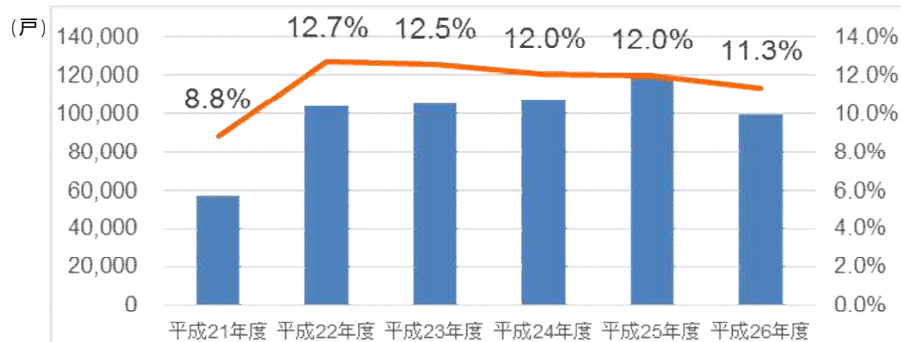
## 施策の背景

住宅ストックは量的に充足した一方で、  
 ➤本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来  
 ➤環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

⇒「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要  
 (「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」より)

## 認定の状況

H26の認定戸数は99,905戸、新築着工住宅全体に占める割合は11.3%。



## 要望の結果

### 登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記:

一般住宅特例0.15% **0.1%**

所有権移転登記:

一般住宅特例0.3% **戸建て:0.2%**  
**マンション:0.1%**

### 不動産取得税

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額

一般住宅特例1,200万円 **1,300万円**

### 固定資産税

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長

戸建て:3年 **5年**

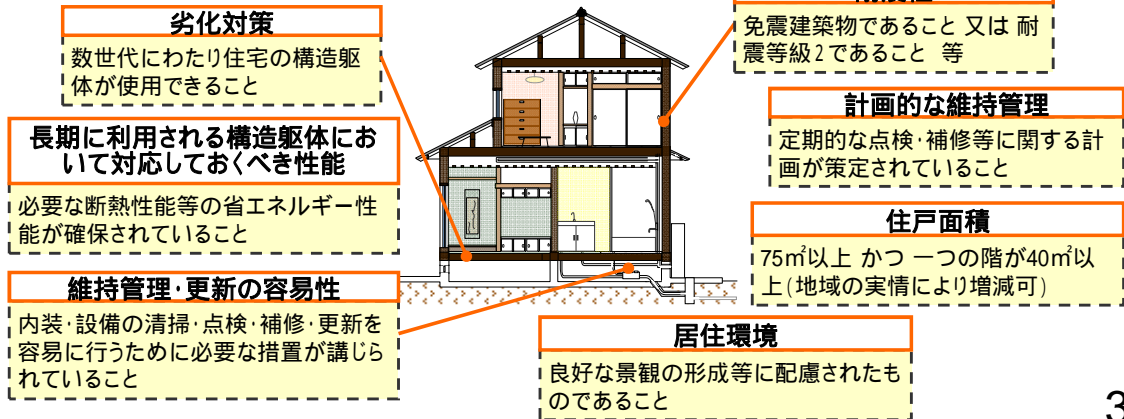
マンション:5年 **7年**

**適用期限を平成30年3月31日まで2年延長**

## 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

### (長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建て))



# 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長 (登録免許税)

既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置について延長する。

## 施策の背景

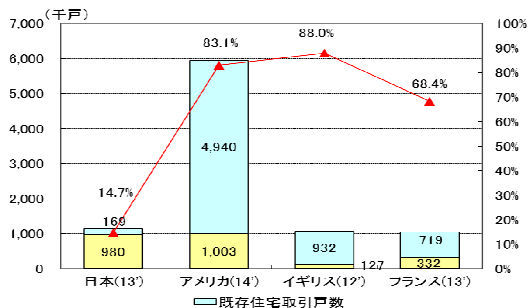
### ライフステージに応じた住宅の無理のない負担での確保

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向にある
- また、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めておらず、居住人数と住宅の広さにミスマッチが生じている
- そのため、子育て世帯等が良質な住宅を確保できるようにするなど、国民がライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにすることが必要であり、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が重要

### 既存住宅の流通シェアは、欧米諸国と比較すると低い水準

- 全住宅流通量に占める既存住宅流通量シェアは、欧米は70-90%に対し、日本は15%にとどまる

(既存住宅流通シェアの国際比較)



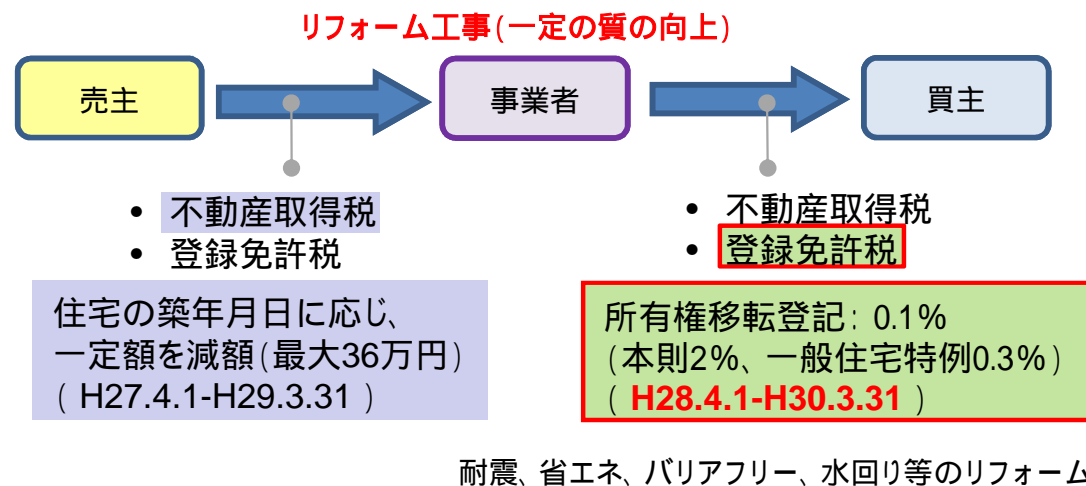
(参考)

- 「日本再興戦略」改訂2015(平成27年6月閣議決定):  
中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、「国民の「健康寿命」の延伸」  
・既存住宅流通・リフォーム市場規模を倍増  
【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

## 要望の結果

買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、中古住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。

- 宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。



**適用期限を平成30年3月31日まで2年延長**

# 耐震、バリアフリー、省エネ改修が行われた既存住宅に係る特例措置の延長・拡充(固定資産税)

住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化を進め、住宅ストックの性能の向上を図るため、住宅のリフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ改修)をした場合の特例措置を延長・拡充する。

## 施策の背景

リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要。

### 【日本再興戦略における目標】 2020年までにリフォーム市場規模倍増

- 我が国の住宅ストックは量的には充足。今後は「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行し、既存の住宅ストックを最大限に活用することが重要。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は28.4%で、諸外国(英:55.7%、仏:53.0%、独:73.8%)と比較して小さい。

## 要望の結果

### 制度の概要

#### 固定資産税

工事翌年(\*)の固定資産税の一定割合を減額

	特例割合
耐震	1/2減額
バリアフリー	1/3減額
省エネ	1/3減額

(\*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額

耐震とバリアフリー又は省エネは重畳適用不可。バリアフリーと省エネは重畳適用可。

- **適用期限を平成30年3月31日まで延長**
- **バリアフリー改修について、対象を拡充**(築後10年以上を経過した住宅を対象に追加) (\*)

(\*) これまでは、平成19年1月1日以前に新築された住宅のみに対象が限定されていた  
バリアフリー、省エネ改修については、改修後の住宅の床面積は50㎡以上

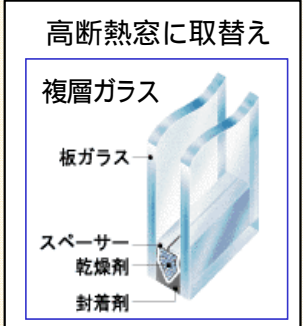
#### バリアフリー改修工事のイメージ



#### 耐震改修工事のイメージ



#### 省エネ改修工事のイメージ



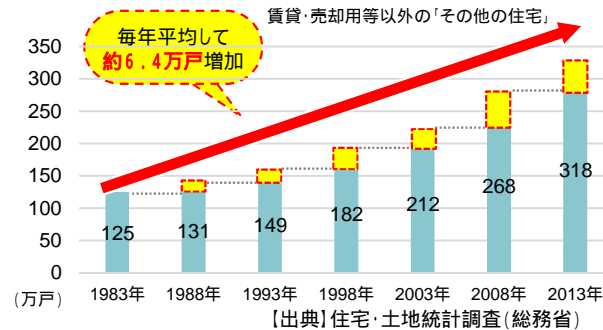
# 空き家の発生を抑制するための特例措置の創設(所得税・個人住民税)

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除却後の敷地を含む。)の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するための新たな制度を創設する。

## 施策の背景

### 空き家が増加傾向

周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る**空き家の数は**、毎年平均して**約6.4万戸増加**。



### 空き家対策の位置付け

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月成立)

- ・空家等の管理は、一義的には所有者の責任(第3条)
- ・必要な財政上の措置及び税制上の措置を講じる(第15条)

#### 骨太の方針2015(平成27年6月30日閣議決定)

「空き家等の適切な管理・利活用を推進する」

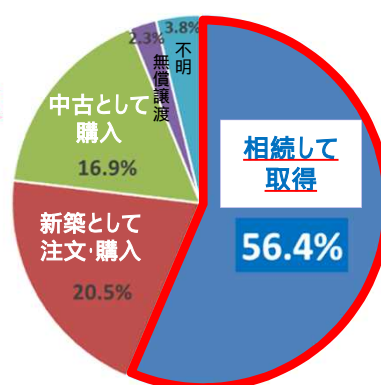
### 問題となる空き家の実態

周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の**約75%**<sup>1</sup>は**旧耐震基準**<sup>2</sup>の下で建築され、そのうち**約60%**<sup>3</sup>が**「耐震性のない」と推計**。

### 相続が原因で空き家が発生

居住用家屋が**空き家となる契機として「相続時」が最多**。

<個人住宅が空き家となった理由>



- 1 平成26年空き家実態調査
- 2 旧耐震基準:昭和56年5月31日以前の基準
- 3 平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として、平成27年6月に国土交通省が公表

## 要望の結果

### 趣旨

**相続人が使う見込みのない古い住宅が空き家として放置**され、それが周辺的生活環境に悪影響を与えることを未然に防止することが重要。

「使える空き家は利用し、使えない空き家は除却する」観点から、**使う見込みのない空き家やその除却後の敷地の流通による有効活用を促進し、空き家の発生を抑制**することが必要。

### 内容

**相続人が**<sup>1</sup>、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を**平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡**<sup>2</sup>した場合、**譲渡所得から3000万円を特別控除**する。<sup>3</sup>

- 1 被相続人のみが居住していた旧耐震基準の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家となったもの。
- 2 相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限る。
- 3 1のうち耐震性のないものは、耐震リフォームをした場合に限る。

# サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(所得税・法人税)

要介護状態にある高齢者の急速な増加に対応する必要があることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る所得税及び法人税の特例措置の適用期限を延長する。

## 要望の結果

### 所得税・法人税

現 平成27年4月1日から平成28年3月31日までの間に取得等  
行 5年間 割増償却 20% (耐用年数35年未満14%)

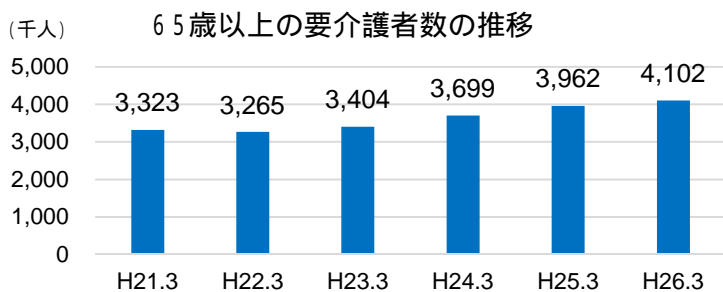


平成28年4月1日から平成29年3月31日までの間に取得等  
5年間 割増償却 14% (耐用年数35年未満10%)

## 施策の背景

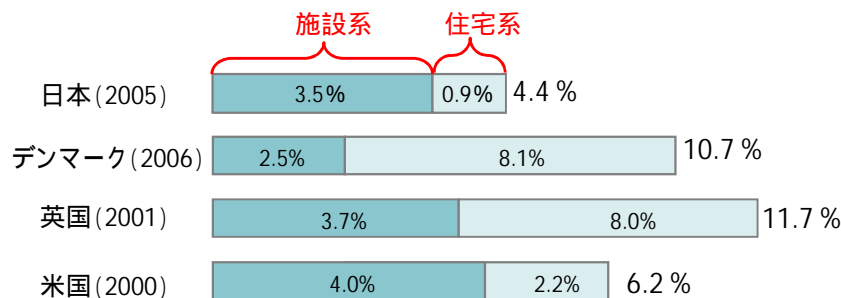
要介護状態にある高齢者は急速に増加しており、要介護の重度化等に対応した住まいの確保を図ることが不可欠。  
このため、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することが必要。

### 要介護状態にある高齢者は増加傾向



(出典:介護保険事業状況報告)

### 高齢者に対する介護施設・高齢者住宅の割合は諸外国より低い



(出典:社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回))

### サービス付き高齢者向け住宅の登録基準



#### ハード

- ・床面積は原則25㎡以上
- ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
- ・バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)

#### サービス

- ・サービスの提供をすること(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)

#### 契約内容

- ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと等

有料老人ホームも登録可



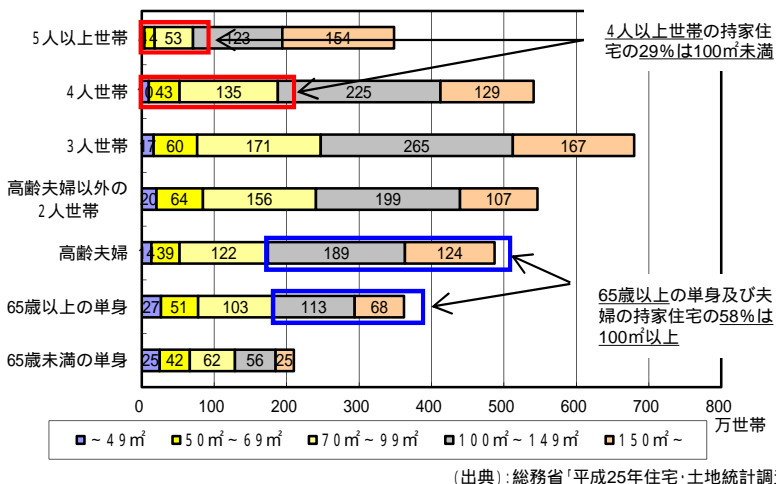
# 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置の適用期限を2年延長する。

## 施策の背景

### 居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる



### 住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約8割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。

また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生する。

住宅売却損益の発生状況

損得なし 2.8%

売却損発生 76.7%  
(うち、約3割が1,000万円以上の損)

売却益発生 20.5%

(出典): (一社)不動産流通経営協会

## 要望の結果

### 譲渡損に係る繰越控除・譲渡益に係る課税の繰延べ

居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損又は譲渡益が生じた場合に応じて、それぞれ税制上の特例措置を講ずる。

#### 【譲渡損が生じた場合】

##### ・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

→ 住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

##### ・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→ 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

#### 【譲渡益が生じた場合】

##### ・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

→ 住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

適用期限を平成29年12月31日まで2年延長

政策目標: 多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

# 三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設(所得税)

「希望出生率1.8」の実現に向けて、世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を図るため、三世代同居に対応したリフォーム工事を行う場合に、税制上の特例措置を講じる。

## 施策の背景

### 三世代同居に係る政策上の位置付け

#### 少子化社会対策大綱

「世代間の助け合いを図るための三世代同居・近居の促進など多様な主体による子や孫育てに係る支援を充実させ、子育てしやすい環境を整備」

#### まち・ひと・しごと創生総合戦略

「三世代同居・近居」の希望の実現に対する支援等に取り組む必要がある」

#### 新・三本の矢(一億総活躍国民会議)

<第二の矢>「夢をつむぐ子育て支援」  
希望出生率1.8がかなう社会の実現  
子育て支援 - 三世代同居・近居の促進

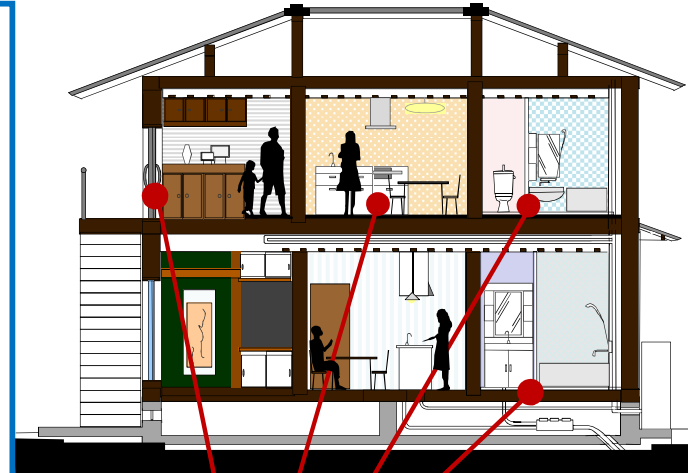
### 三世代同居に係る現状・課題

子育て世代である30～40歳代の約20%が三世代同居を理想の住まい方と考えている。

一方、三世代同居世帯は274万世帯(全世帯の5.2%)にとどまる。

住宅を三世代同居とする場合にはキッチン、トイレ、浴室又は玄関を増設・改修することが一般的。

三世代同居仕様とするためには、おおむね250万円のかかり増し費用が必要。



## 要望の結果

三世代同居に対応したリフォーム工事を行う場合に、以下の特例措置を講じる。

(キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数箇所ある場合)

### 1. リフォーム投資型減税(所得税)

- 対象工事に三世代同居対応工事を追加
- 工事費等の10%を所得税額から控除(対象工事限度額250万円)

	限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円	25万円
<b>三世代同居</b>	<b>250万円</b>	<b>25万円</b>

### 2. リフォームローン型減税(所得税)

- 2.0%対象工事に三世代同居対応工事を追加
- ローン残高の一定割合を所得税額から控除

控除率	対象工事限度額	最大控除額
2.0%	バリアフリー・省エネ・ <b>三世代同居</b> 工事限度額 <b>250万円</b>	62.5万円 (5年間)
1.0%	その他 工事限度額 750万円	

### 三世代同居対応工事

キッチン・トイレ・風呂・玄関の増設



キッチンの増設



玄関の増設



トイレ・浴室の増設

適用期限:平成31年6月30日まで

## その他の税制改正事項

### 住宅ローン減税等の対象となる住宅取得等に係る要件の緩和(所得税・個人住民税)

海外勤務をする者の増加を踏まえ、帰国後に住宅の取得等をする場合との平仄を合わせる観点から、海外に居住する者が、帰国後の住居の確保のために前もって住宅を新築、取得又は増改築等した場合についても、住宅ローン減税等の適用を受けられるよう、**要件を緩和**。

### 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長(登録免許税)

適用期限を平成30年3月31日まで**2年延長**。

### マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の延長(登録免許税)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が要除却認定マンション及びその敷地を取得する場合の非課税措置の延長(不動産取得税)

適用期限を平成30年3月31日まで**2年延長**。

### 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長(不動産取得税)

適用期限を平成30年3月31日まで**2年延長**。