

住宅対策の推進のための税制

(1) 住宅取得資金の贈与に係る贈与税の特例措置の大幅な拡充

高齢者の資産の有効活用による住宅投資の活性化を図るとともに、住宅取得者等の自己資金増による良質な住宅ストック形成と居住水準の向上を図るため、住宅取得資金の贈与に係る特例措置の大幅な拡充を行う。

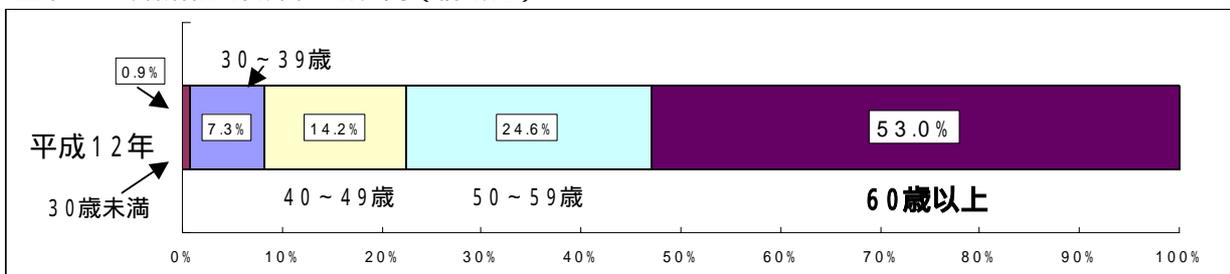
必要性・背景

ファミリー世帯の住宅取得能力が低下

- 子育てを担うファミリー世帯の持家率は大きく低下
 < 30～34歳（全国） 昭和58年：45.7% 平成10年：29.2% >
 < 同（京浜葉大都市圏）昭和58年：36.8% 平成10年：22.5% >
- 加えて30～40代の世代の貯蓄は少なく、住宅を購入するための頭金に活用するだけの家計の余力がない。
 < 平均貯蓄額 30～34歳：647万円 65歳以上：2739万円 >
 < 平均負債額 30～34歳：539万円 65歳以上：183万円 >
- 将来の所得・雇用に対する不安から、住宅取得に係る自己資金確保の必要性が増大
 < 京浜葉大都市圏の勤労者世帯の平均年収 平成10年：849万円 平成13年：796万円 >
 < 完全失業者数 平成13年：340万人（完全失業率5.0%） >

我が国の個人金融資産約1400兆円（日本銀行「資金循環統計」）のうち、60歳以上の高齢者の資産が53.0%（約735兆円）を占める。

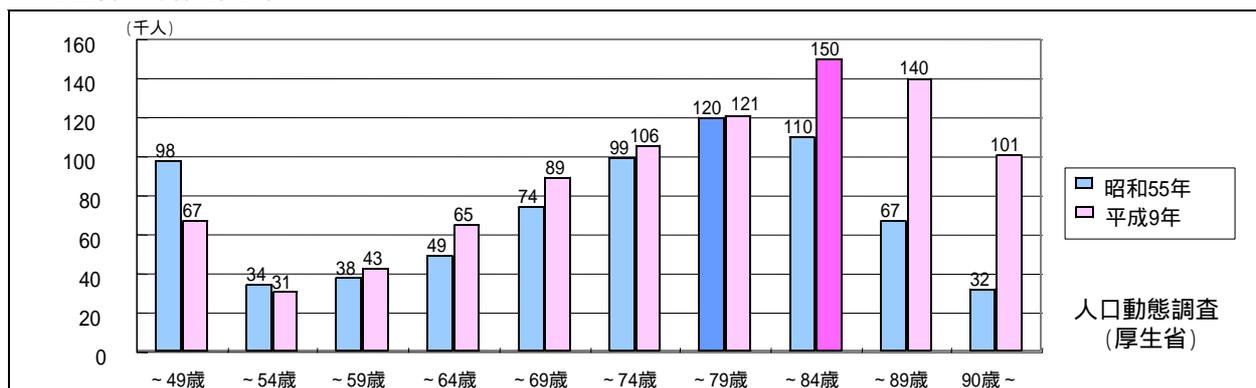
世帯主の年齢階級別貯蓄の現在高（構成比）



平成12年貯蓄動向調査（総務省）より試算

高齢化の進展で、相続の発生は、住宅取得を最も必要とする時期（1次取得者の平均年齢：37歳）の約20年後（37歳の第1子を想定し、父親の平均余命から試算）

死亡者の年齢別分布



効果

住宅投資が促進され、デフレ状況の解消に大きく寄与

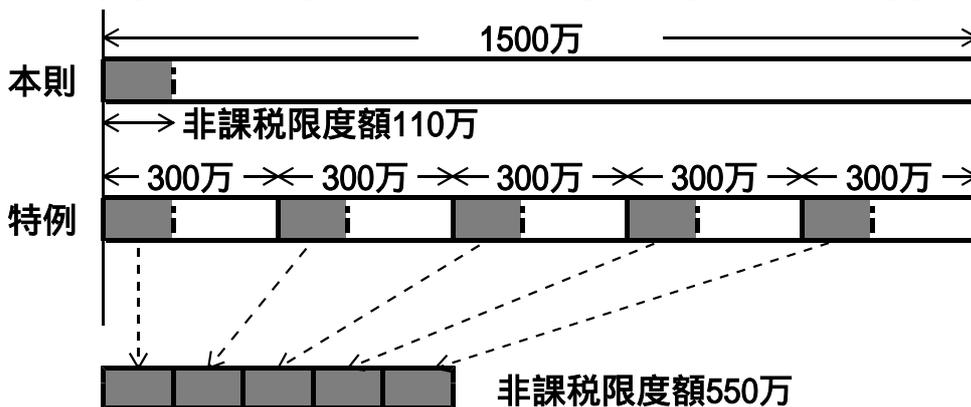
住宅投資による経済波及効果

- ・住宅投資額の1.95倍の生産誘発効果
(全産業平均:1.82倍 商業:1.48倍 電力:1.67倍)
- ・耐久消費財の消費拡大に寄与(1世帯当たり平均226万円の消費支出)
- ・10万戸の住宅建設で約26.3万人の雇用創出

自己資金が増加し、ゆとりある住宅の取得、ライフステージに応じた住替えが実現

参考1：現行の特例措置の概要

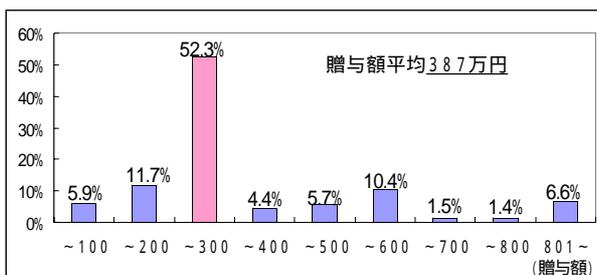
平成15年12月31日までに親又は祖父母から住宅取得資金の贈与を受け住宅用家屋の取得等をした場合、その贈与額が550万円までは非課税、1500万円までの部分については、五分五乗方式*により税額を軽減。



*五分五乗方式： 本来の課税額の1/5の額に見合った税率を乗じて得られた額を5倍して税額を算出することにより、同じ額を5年に分割して受贈した場合の課税額と同額とし、超過累進税率の適用を緩和する制度。

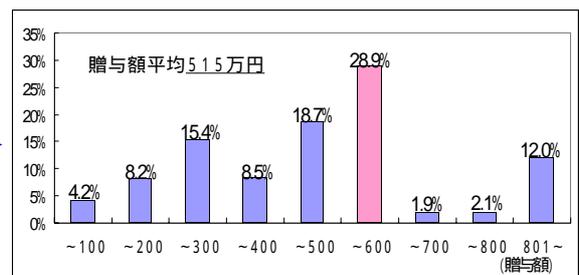
参考2：平成13年度税制改正において非課税限度額を拡充(300万円→550万円)したことによる贈与額の分布の変化

H12年公庫融資利用者の贈与額の分布



住宅金融公庫調べ

H13年公庫融資利用者の贈与額の分布



住宅金融公庫調べ

(2) 再生賃貸住宅供給促進税制の創設

優良な賃貸住宅の供給促進を図るため、既存の建築ストックを有効に活用し、特に不足している都市部でのファミリー向け賃貸住宅や高齢者向けの賃貸住宅として再生、供給することを支援する「再生賃貸住宅供給促進税制」を創設する。

所得税・法人税：一定の要件を満たす建築物を改良し、賃貸住宅として転用した場合の特別償却 30/100

背景

- ・ 4大都市圏におけるファミリー世帯向け賃貸住宅ストックの不足：254万戸
- ・ バリアフリー化がなされた民間賃貸住宅ストックの割合：0.3%
- ・ 2003年の大型オフィスビルの大量供給により既存オフィスビルに余剰
東京23区で通常の供給量の2倍以上の約230万㎡が供給される見込み。

効果

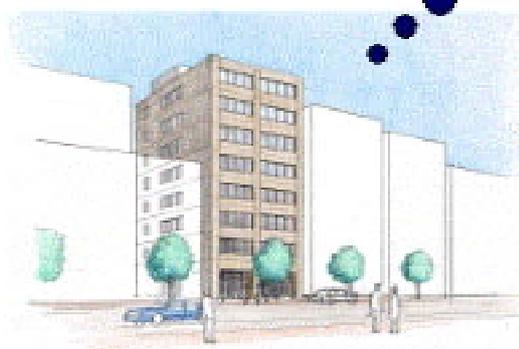
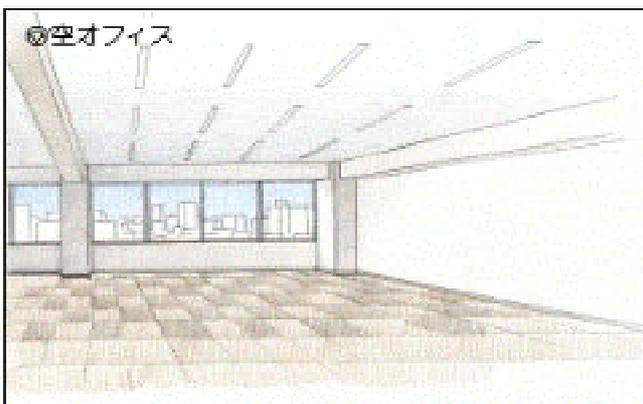
特別償却制度の創設により、住宅への転用に係る改良工事費の早期回収を支援する。

【オフィスを賃貸住宅に転用するイメージ】

【背景】

- ・ 都市部における優良な賃貸住宅ストックの不足
- ・ 高齢者向けの賃貸住宅ストックの不足
- ・ オフィスビルの2003年問題

都心部のオフィスビル等を改良し、良質な住宅に転換



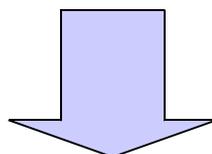
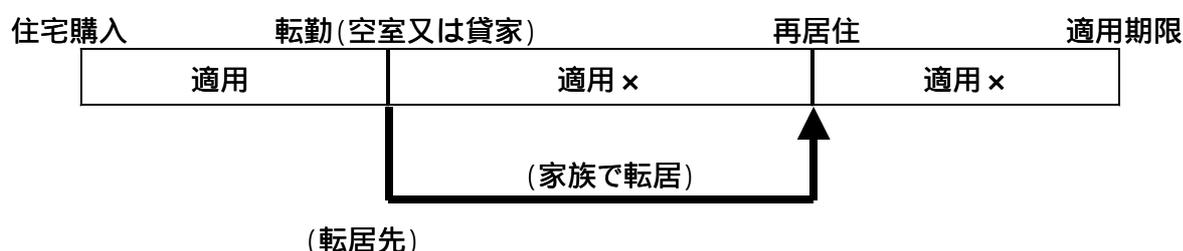
(3) 一度転出した後再居住した場合における住宅ローン減税の再適用

住宅取得に係る返済計画を立てやすくし、住居取得促進効果をより一層高めるため、一時転出した後再居住する場合について住宅ローン減税の適用を認めることとする。

所得税：転勤等で一度転出した後再居住した場合に住宅ローン減税の再適用を認める。

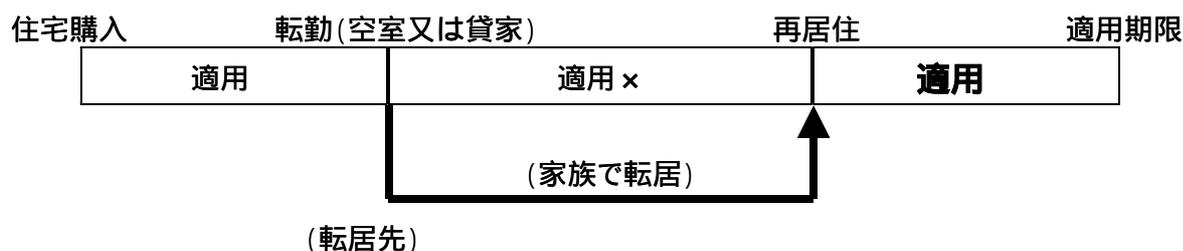
転勤等により一時転出した場合の住宅ローン減税の適用の可否について

【現行制度】



再居住した場合に住宅ローン減税を再適用

【制度改正後】



(4) 高齢者向け優良賃貸住宅に係る特例措置の延長

高齢者世帯向けのバリアフリー化された良質な賃貸住宅の供給の促進を図るため、高齢者向け優良賃貸住宅の割増償却制度の適用期限の延長を行う。

所得税・法人税：割増償却 5年間40/100（耐用年数35年以上55/100）

(5) マンション建替事業に係る特例措置の拡充

今後老朽化したマンションが増加していくことに対応して、居住環境の良好なマンションへの建替えの円滑化を図るため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（本年6月公布）に基づくマンション建替事業について、以下の特例措置を拡充する。

所得税・法人税・住民税：

マンション建替組合の、権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員が組合に対して区分所有権及び敷地利用権の買取請求をし転出する場合（以下、「同法64条3項の場合」と略記）において、譲渡所得の軽減税率等の適用、隣接施行敷地所有者が補償金を受け取る場合の軽減税率等

同法64条3項の場合でやむを得ない事情がある場合及び隣接施行敷地所有者が補償金を受け取る場合の譲渡所得の1500万円特別控除

登録免許税：同法64条3項の場合においてマンション建替組合が取得する区分所有権及び敷地利用権の取得の登記の非課税

不動産取得税：同法64条3項の場合に転出者が事業を継続するために土地を取得した場合の土地価額の1/5相当額の控除

特別土地保有税：同法64条3項の場合に転出者が事業を継続するために土地を取得した場合の非課税

事業所税：同法64条3項の場合に転出者が事業を継続するために事業所用家屋を新築又は増築した場合において、新增設分の課税標準について新增設事業所床面積から従前事業所床面積を控除

(6) 住宅用家屋の所有権の保存登記等の税率の軽減措置の延長

住宅用家屋に係る次の軽減税率の適用期限の延長を行う。

登録免許税：保存登記 1.5 / 1000（本則 6 / 1000）

移転登記 3 / 1000（本則 50 / 1000）

抵当権設定登記 1 / 1000（本則 4 / 1000）

(7) 住宅金融公庫の証券化支援業務に係る税制上の所要の措置

特殊法人等整理合理化計画（平成13年12月閣議決定）に基づき証券化支援業務を導入することとしていることから、同業務の円滑な実施を図るため、住宅金融公庫が住宅ローン債権を買い取り証券化する場合においても住宅ローン減税の適用対象とする等の所要の措置を講ずる。

所得税・不動産取得税・住民税