

令和6年8月1日

国土交通大臣

齊藤鉄夫様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会 長 馬場研治

令和7年度 住宅・土地税制改正等についての要望

令和5年度の住宅着工戸数は約80万戸と2年連続で減少し、リーマンショックで着工が激減した平成21年度以来の低水準となりました。また、幅広い業種で賃上げが広がり給与は増加しているものの、物価変動を考慮した実質賃金はマイナスが続いており、先行き不透明感から若年層を中心とした一次取得者の住宅購入を控えるマインドに変化は見られません。

一方、慢性化している事業用地の取得難や建築資材の高騰、働き方改革の進展に伴う人手不足など、今後も大都市を中心に住宅価格の上昇は避けられない状況が続くものと思われまます。

一般社団法人全国住宅産業協会は政府が取り組むカーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の省エネ化、子育てしやすい良好な環境の創出などの課題を共有するとともに、世帯構成の変化や多様化するニーズに対応した良質な住宅の提供に鋭意取り組んでおります。

つきましては、住宅取得の促進と不動産市場の活性化のため、令和7年度の住宅・土地税制改正、予算編成等において以下のとお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。

I. 重点要望

1. 住宅ローン減税 **延長**

令和6年度与党税制改正大綱に記載のとおり、令和6年と同様の方向性で措置

資材・設備・エネルギー・人件費等の高騰により住宅価格は上昇を続けている。また、世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、住まい方は多様化している。このような状況において、住宅取得の促進に資するよう、以下の措置を講ずること。

(1) 子育て世帯・若者夫婦世帯における借入限度額の上乗せ措置（期限：令和6年12月31日）の延長

【現行】

長期優良・低炭素住宅 5,000万円

ZEH水準省エネ住宅 4,500万円

省エネ基準適合住宅 4,000万円

(2) 床面積要件の緩和特例（期限：令和6年12月31日）の延長

【現行】

40㎡以上（所得要件1,000万円以下）

2. 住宅取得に係る税制特例措置（固定資産税・不動産取得税・登録免許税）の床面積要件の緩和 **新規**

小規模世帯の増加や職住近接等多様なライフスタイルに応じた住宅取得に対応するため、新築住宅に係る固定資産税・不動産取得税・登録免許税の軽減措置の床面積要件を緩和すること（50㎡以上⇒40㎡以上）。

3. 住宅税制の抜本的な見直し **新規**

住宅に関する課税は、取得、保有、譲渡の各段階で行われてきたことに加え、消費税が課税されたことにより、重層的かつ極めて複雑な構造となっている。このような税体系について、購入時の過度な負担を抑えるためにも、消費税課税方式の見直しや流通課税の廃止を含め抜本的な見直しの検討に着手すること。

Ⅱ. 令和6年度末までに期限切れを迎える項目の延長要望等

1. 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置

延長・拡充

(1) 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税額を減額する特例措置（期限：令和7年3月31日）の延長及び減額期間を複数年とすること。

【現行】

工事翌年度のみ⇒複数年

(2) 特例措置の対象となる管理計画認定マンションの適用要件の緩和

【現行】

修繕積立金を令和3年9月1日以降に管理計画の認定基準まで上げた管理計画認定マンションが対象⇒全ての管理計画認定マンションを対象

2. Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置

延長

Jリート及びSPCが取得する不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置（期限：令和7年3月31日）の延長

【現行】

- ・登録免許税 移転登記（本則）2%→（軽減）1.3%
- ・不動産取得税 課税標準から5分の3控除

3. 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置

延長

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置（期限：令和7年3月31日）の延長

【現行】

- ・登録免許税 移転登記（本則）2.0%→（軽減）1.3%
- 保存登記（本則）0.4%→（軽減）0.3%
- ・不動産取得税 課税標準から2分の1控除

4. 既存住宅の子育て対応リフォーム **延長**

令和6年度与党税制改正大綱に記載のとおり、令和6年と同様の方向性で措置

既存住宅のリフォームに係る所得税の特例措置（期限：令和6年12月31日）の延長

【現行】 標準的な工事相当額の10%等を所得税から控除

5. 買取再販に係る不動産取得税の特例措置 **延長**

事業者が中古住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後に住宅を再販売する場合の特例措置（期限：令和7年3月31日）の延長

【現行】 ・住宅 築年数に応じて、一定額を減額 ・敷地 一定の場合に減額

6. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制 **延長**

サービス付き高齢者向け住宅に係る固定資産税・不動産取得税の特例措置（期限：令和7年3月31日）の延長

【現行】 ・固定資産税 5年間、税額を2分の1以上6分の5以下の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減（参酌標準3分の2）
・不動産取得税 家屋 課税標準から戸当たり1,200万円控除
土地 税額から一定額（家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額）を軽減

7. 防災街区整備事業に係る特例措置 **延長**

防災街区整備事業の施行に伴い従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる権利床に該当する家屋の固定資産税の特例措置（期限：令和7年3月31日）の延長

【現行】 ・居住用住宅 3分の2を5年間減額
・非居住用住宅 3分の1を5年間減額

8. 地域福利増進事業に係る特例措置 **延長**

地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税・都市計画税を5年間3分の2に軽減する特例措置（期限：令和7年3月31日）の延長

Ⅲ. 創設の検討要望

1. 二地域居住のための特例措置の創設

地方における交流人口の増大、大都市郊外住宅地の再生、空き家の有効活用等により地方創生を推進するため、一定の要件を満たす二戸目の住宅取得に対し、住宅ローン減税制度を適用するほか、不動産取得税、登録免許税、固定資産税など優遇措置を創設

2. 老朽化マンション再生等促進のための税制上の支援措置の創設

区分所有法において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みが措置されることが検討されているため、老朽化マンションの再生等を促進するための税制上の支援措置を創設

3. 住宅の解体費用を補助する制度の創設

耐震性能等の防災性・省エネ性が劣る住宅の建替えや災害危険区域からの移転のための家屋の解体費用を補助する制度を創設

4. 良好な街並み維持と良質な住宅ストックの継続利用に資する相続税の特例措置の創設

世代を跨いで良質な住宅ストックの利用を促進し、ひいては、住宅地における良好な街並みを維持するため、相続した住宅を引き続き居住の用に供する場合に、その住宅及びその敷地について相続税を非課税または徴収猶予

5. サステナブルな土地の利用・管理のための具体的施策の導入

低未利用土地や管理不全土地の増加等を踏まえ、人口減少下で最適な土地利用への転換を促進するための具体的な制度的枠組みと支援措置の確立

以 上