

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
政策委員長 花 沢 仁

平成 2 9 年度住宅土地関係税制改正要望及び住宅融資制度
(フラット 3 5 等) の改善に関するアンケートについて

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

ご案内のように、昨年 1 2 月 1 6 日に「平成 2 8 年度税制改正大綱」が発表になり、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長、空き家の発生を抑制するための特例措置の創設、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等が実現しました。

また、中古住宅の売買に際してリフォームにより性能向上等を行いフラット 3 5 S の基準に適合させた場合、フラット 3 5 の金利を一定期間引き下げることとしており、住宅市場の活性化が期待されています。

一方、消費税率 1 0 % 引上げへの対応については、引上げによって住宅投資が縮減しないよう、適時適切に提言・要望活動を行ってまいります。あわせて住宅土地関係税制、住宅融資制度の改善等の政策要望を取りまとめ、国土交通省、住宅金融支援機構等へ要望書を提出するとともに関係方面へ要望活動を展開してまいります。

つきましては、このたび会員の皆様方から広くご意見を拝聴し、要望事項策定の参考とさせていただくため、アンケート調査を実施することといたしましたので、ご多忙のところ誠に恐縮ではございますが、下記要領によりご提出いただきますようお願い申し上げます。

また、今回は国土交通省の土地税制担当課からの租税特別措置に関するアンケートにもご回答いただきたく、併せてよろしく願います。

敬 具

記

1. 回答用紙 別添「回答票」にご記入ください。
 - (1) 平成 2 9 年度 住宅・土地関係税制改正要望について
 - (2) (独) 住宅金融支援機構の融資制度等について
 - (3) 国土交通省アンケート質問項目について
2. 回答期限 平成 2 8 年 4 月 2 7 日 (水)
3. 回答方法 (一社) 全国住宅産業協会 事務局 宛
F A X (0 3 - 3 5 1 1 - 0 6 1 6) でご回答をお願いします。
4. 問合せ先 (一社) 全国住宅産業協会 事務局
T E L 0 3 - 3 5 1 1 - 0 6 1 1 澁田、嘉屋本 (かやもと)

回答票

1 平成29年度 住宅・土地関係税制改正要望について

① 住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置（平成29年3月31日まで適用）について

	(軽減措置)	(本則)
・所有権の保存登記	1000分の1.5	1000分の4
・所有権の移転登記	1000分の3	1000分の20
・抵当権の設定登記	1000分の1	1000分の4

<コメント>

② 買取再販事業者が中古住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、事業者に課される不動産取得税の特例措置（平成29年3月31日まで適用）について

* 平成27年4月からの特例措置ですが、適用はありましたか？

(イ、ロどちらかに○印をお願いします。)

イ. ない

ロ. ある → (現在までの適用件数は、 件)

<コメント>

③ 新築のサービス付高齢者向け住宅供給促進税制の延長について

サービス付高齢者向け住宅の供給を促進するため不動産取得税、固定資産税
所得税・法人税の割増償却の特例措置（平成29年3月31日まで適用）について

<不動産取得税>

・家屋：課税標準から1,200万円控除/戸

・土地：家屋の床面積の2倍に当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

<固定資産税>

・5年間、税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を減額

<割増償却>

・14% (耐用年数35年未満10%)

[供給実績・計画は、どうでしょうか？]

・平成27年度…… (実績 戸)

・平成28年度…… (計画 戸)

・平成29年度…… (計画 戸)

④ 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長（平成29年3月31日まで適用）について

	(軽減措置)	(本則)
・所有権の移転登記	1000分の15	1000分の20
・所有権の信託登記	1000分の3	1000分の4

<コメント>

⑤ その他の税制項目について（ご自由にお書きください）

<コメント>

2 住宅金融支援機構の融資制度（フラット35等）の改善について

① フラット35Sの金利引下げ幅の拡大、フラット35の9割超融資の金利引下げ等の制度拡充措置は、平成28年1月29日で終了しましたが、その影響についてご教示ください。

（イ、ロどちらかに○印をお願いします）

イ. 終了後は、販売に支障をきたしているので金利の引下げは是非必要。

ロ. 販売にほとんど影響がない。

<コメント>

② その他融資制度、審査・運用の改善等について（ご自由にお書きください）

<コメント>

* ありがとうございました。

会社名

記入者名

電話

アンケート質問項目

(国土交通省より)

平成29年度税制改正に向けて、租税特別措置の存続にあたり、その基礎資料として実態を把握する必要がありますので、お忙しい中恐縮ですが、調査にご協力頂きますよう、よろしくお願い申し上げます。

1. 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

(1) 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(長期譲渡所得のうち2,000万円以下の部分について、税率を20%→14%に軽減するもの)のうち、下記のパターン1～4について、制度自体を知っていますか。

(対象) 租税特別措置法第31条の2第2項のうち、

パターン1 優良建築物の建築事業(施行区域面積500㎡以上、建築面積150㎡以上等)のための土地等の譲渡(第10号)

パターン2 公共施設整備を伴う宅地造成事業(宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第12号)

パターン3 開発許可を受けて行う住宅地造成事業(住宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第13号)

パターン4 開発許可を要しない住宅地造成事業(都道府県知事の優良宅地認定を受けたもの)(住宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第14号)

(各特例のイメージは別添参考資料参照)

(イ. ロどちらかに○印をしてください。)

イ. 知っている

ロ. 知らない

<コメント>

.....
.....

(2) 上記の**パターン1**(優良建築物の建築事業)について、適用したかったができなかった事例を把握していますか。把握している場合、適用できなかった理由(要件等)は何だったでしょうか。

(イ. ロどちらかに○印をしてください。)

イ. 把握している

(適用できなかった理由: _____)

ロ. 把握していない

例: 面積の要件は満たしていたが、「基準建ぺい率-10%」や「従前地権者2人以上」の要件を満たせなかった。

<コメント>

.....
.....

2. 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例

(1) 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例(10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%等について課税繰延を認める制度。租税特別措置法第65条の7第1項第9号に該当するもの。)について、制度自体を知っていますか。(買換特例のイメージは別添参考資料参照)

(イ、ロどちらかに○印をしてください。)

イ. 知っている

ロ. 知らない

<コメント>

.....
.....

((1)で「知っている」と回答した方のみにお伺いします。)

(2) 平成26年4月以降に、本特例の適用を受けた又は受ける見込みのある事例を把握していますか。(自社で特例を適用する場合、買取りをした土地の従前の所有者が特例を適用する場合のどちらも対象です。)また、把握している場合、何件ありましたか。

(イ、ロどちらかに○印をし、イの場合は件数もご記入ください。)

イ. 把握している (件数: 件)

ロ. 把握していない

<コメント>

.....
.....

(3) 平成24年度税制改正において、本特例の要件について、取得する資産が土地の場合、300㎡以上という要件が追加されました。この要件が追加されたことにより、本特例が適用できなくなった等の支障があった事例を把握していますか。把握している場合、それはどのような支障でしたか。

(イ、ロどちらかに○印をしてください。)

イ. 把握している

(支障内容:)

ロ. 把握していない

例: 買換資産が区分所有建物だったため、土地の持分が300㎡未満となり、土地部分に特例を適用できなかった。

<コメント>

.....
.....

(本アンケートのご提出後であっても、平成28年8月までに、新たに適用事例を把握された場合には、随時ご報告を頂けますと幸いです。)

優良住宅地等の造成のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

(租税特別措置法第31条の2第2項第10号・第12号・13号・14号)

以下のようなプロジェクトを行う事業者に対して、所有期間が5年を超える土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合、譲渡益の2,000万円の以下の部分に対する税率が軽減(所得税15%→10%、個人住民税5%→4%)されます。

パターン1 優良建築物の建築事業

(①～③のいずれかを満たすもの)

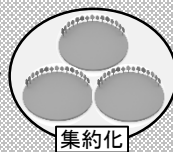
→施行区域500㎡以上、建築面積150㎡以上であって、

- ①都市計画に定められた道路、公園、学校、病院等の敷地が確保されている事業
- ②敷地に一定の広さやゆとりを持って行われる事業
(基準建ぺい率-10%)
- ③従前の地権者が2人以上の土地を集約化して行われる事業

建築する建築物の用途に制限がないので、住宅に限らず、商業施設や福祉施設を建築する場合にも活用されています。



従前地権者が2人以上の場合であれば適用されるので、遺産分割により、複数の相続人が保有している土地をまとめて、新たに建築物を建築する事業に活用されています。



パターン2 公共施設整備を伴う宅地造成事業

(①・②のどちらかを満たすもの)

→都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受け、

- ①都市計画に定められた道路、公園、学校、病院等の敷地が確保されている事業
- ②事業区域の30%以上が道路、公園、緑地等の公共施設の用に供される事業

造成される宅地の用途に制限がないので、商業用施設のための宅地造成の場合にも適用され、職住近接型の住宅地開発に活用されています。



パターン3 開発許可を受けて行う住宅地造成事業

→都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

開発許可を受けた住宅地造成事業であれば適用されるため、一般的な住宅地の造成事業において広く活用されています。



パターン4 開発許可を要しない住宅地造成事業

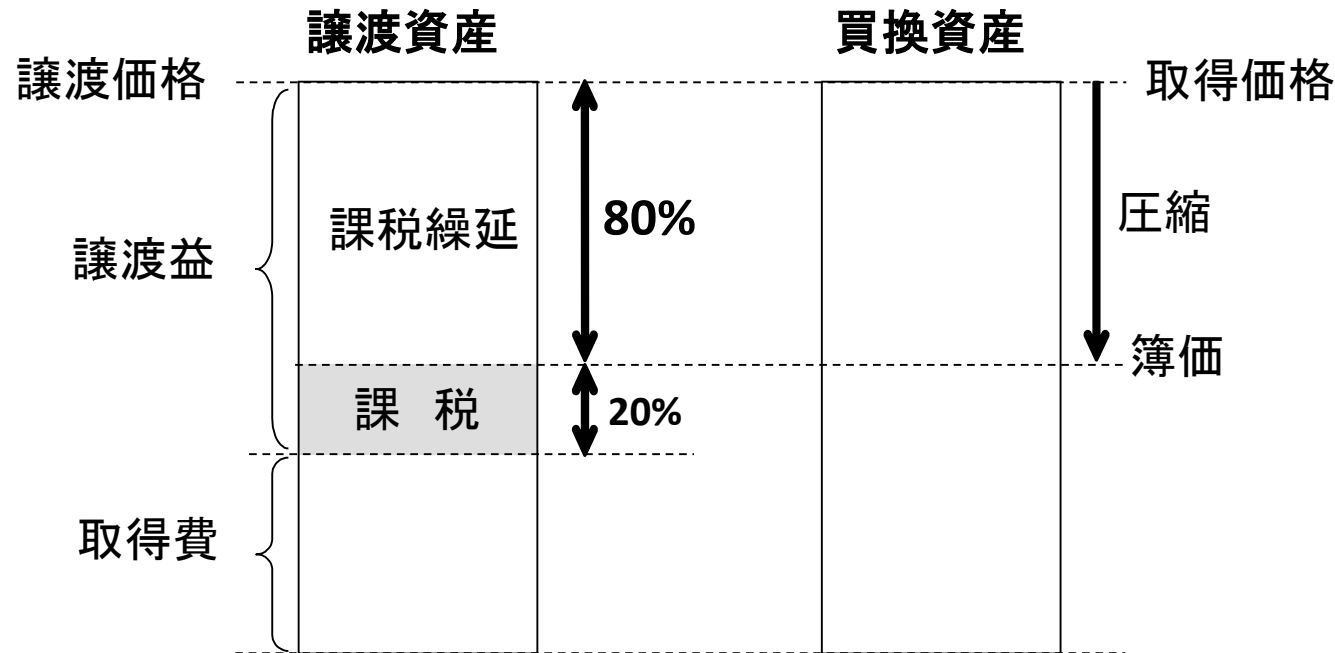
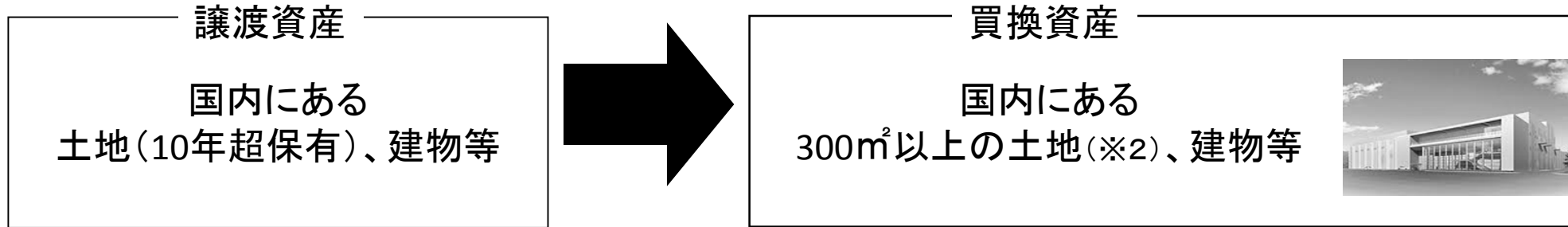
→都道府県知事の優良宅地認定(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

主に非線引き都市計画区域において、1,000㎡以上でも開発許可不要な場合に、都道府県知事の優良宅地認定を受けることで、特例が適用されます。

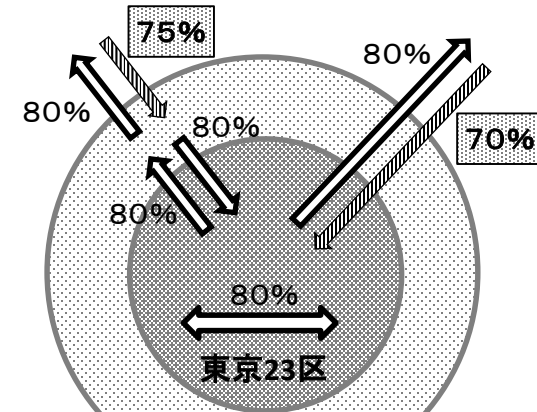


長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%（一部75%・70%※1）について、課税繰延を認める制度。



※1 繰延率について



首都圏既成市街地(23区除く)
 + 首都圏近郊整備地帯
 + 近畿圏既成都市区域
 + 名古屋市の一部

※2 買換資産が土地の場合

事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設(福利厚生施設を除く。)の敷地の用に供されるもの(駐車場は、建築許可中である等の手続きが進行中であるなどの理由で建物の敷地の用に供せないもの)に限定)