

平成23年度
住宅局関係予算概要

平成23年1月
国土交通省住宅局

目 次

I. 平成23年度住宅局関係予算事業費・国費総括表	1
II. 平成23年度住宅局関係財政投融资等総括表	3
III. 重点施策のポイント	
1. 高齢者等が安心して暮らすことができる住まいの確保	5
(1) サービス付き高齢者向け住宅（仮称）の供給促進	5
(2) 持ち家からの住替えの円滑化支援	7
(3) 子育て世帯や障害者世帯等が安心できる地域づくり	7
(4) 民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実	7
(5) 住宅ローン返済困難者対策の延長	7
2. 環境に優しい住宅・建築物の整備促進	8
(1) 住宅・建築物の省CO ₂ 対策・長寿命化の推進	8
(2) 環境に優しい木造住宅・建築物の普及促進	9
3. 中古住宅・リフォーム市場の整備	10
(1) 瑕疵担保責任保険・インスペクション（建物検査）の活用促進	10
(2) 消費者相談体制の強化等	11
(3) マンションストックの再生	11
(4) 建築基準関連制度の見直しに向けた体制整備	11
4. 住宅・建築物の安全・安心の確保	12
(1) 耐震建替・改修等の促進	12
(2) 密集市街地の整備促進	12
(3) 建築設備等の安全・安定性の確保	12
IV. その他	
・平成23年度住宅局関係税制改正について	14

I. 平成23年度住宅局関係予算事業費・国費総括表

事 項	事 業 費		倍 率 (A/B)
	23 年 度 (A)	前 年 度 (B)	
住 宅 都 市 環 境 整 備			
住 宅 対 策	3,362,409	2,195,777	1.53
公 的 賃 貸 住 宅 家 賃 対 策 等	28,594	30,222	0.95
住 宅 市 街 地 総 合 整 備	412,881	184,962	2.23
う ち 高 齢 者 等 居 住 安 定 化 推 進 事 業	317,100	52,426	6.05
う ち 木 の ま ち ・ 木 の い え 整 備 促 進 事 業	14,440	8,450	1.71
う ち 密 集 市 街 地 整 備	7,773	7,511	1.03
う ち 優 良 建 築 物 等 整 備 事 業	11,832	21,804	0.54
う ち 住 宅 ・ 建 築 物 安 全 ス ト ッ ク 形 成 事 業	1,700	5,100	0.33
住 宅 金 融 支 援 機 構	2,820,400	1,887,400	1.49
都 市 再 生 機 構	94,133	90,749	1.04
特 定 賃 貸 住 宅	70	112	0.63
農 地 所 有 者 等 賃 貸 住 宅	120	185	0.65
都 市 開 発 資 金	5,928	1,838	3.23
住 宅 建 設 事 業 調 査 費 等	283	309	0.92
都 市 環 境 整 備	93,872	88,269	1.06
う ち 市 街 地 再 開 発 事 業 等	59,598	62,820	0.95
合 計	3,456,281	2,284,046	1.51
住 宅 市 場 整 備			
住 宅 金 融 支 援 機 構	—	—	—
そ の 他	—	—	—
再 計	3,456,281	2,284,046	1.51

※ 本表のほかに、社会資本整備総合交付金がある。

(単位:百万円)

23 年 度 (C)	前 年 度 (D)	倍 率 (C/D)	備 考
182,303	201,662	0.90	
14,976	15,124	0.99	
68,656	57,633	1.19	・他局計上分を含む。
32,500	16,000	2.03	・「元気な日本復活特別枠」30,000百万円を含む。
9,000	5,000	1.80	
3,683	3,783	0.97	
1,225	1,751	0.70	
1,000	2,700	0.37	
98,233	128,355	0.77	
0	0	—	
35	56	0.63	
120	185	0.65	
0	0	—	
283	309	0.92	
2,829	2,415	1.17	・他局との共管を含む。
2,806	2,249	1.25	
<u>185,132</u>	<u>204,077</u>	<u>0.91</u>	
2,501	2,914	0.86	
24,594	41,928	0.59	・他局計上分を含む。
<u>212,227</u>	<u>248,919</u>	<u>0.85</u>	

Ⅱ. 平成23年度住宅局関係財政投融资等総括表

区 分		資金内訳	
		財政投融资	
		財政融資資金 (C)	
独立行政法人住宅金融支援機構	23年度(A)	30,000	
	前年度(B)	30,000	
	比較(A-B)	0	
	倍率(A/B)	1.00	
独立行政法人都市再生機構	23年度(A)	399,000	
	前年度(B)	406,500	
	比較(A-B)	△7,500	
	倍率(A/B)	0.98	
合 計	23年度(A)	429,000	
	前年度(B)	436,500	
	比較(A-B)	△7,500	
	倍率(A/B)	0.98	

- (注) 1. 独立行政法人住宅金融支援機構の前年度の財投機関債は、既往債権の証券化分500,000百万円
 2. 独立行政法人住宅金融支援機構における平成23年度の自己資金等は、証券化支援事業における
 3. 独立行政法人都市再生機構は、都市再生勘定に係る業務分である。
 4. 独立行政法人都市再生機構の政府出資金等は、都市開発資金借入金である。
 5. 独立行政法人都市再生機構の特別債券は、政府保証債(4年)である。
 6. 独立行政法人都市再生機構は、このほかに宅地造成等経過勘定に係る業務分として債券
 なお、同機構全体(都市再生勘定及び宅地造成等経過勘定)として、債券240,000百万円

(単位:百万円)

自 己 資 金 等						合 計 (C+D)
財投機関債	政府出資金等	特別債券	民間借入金	その他	小 計 (D)	
2,823,700	10,908	210,205	140,300	385,405	3,570,518	3,600,518
3,455,000	26,355	255,823	160,500	△ 824,343	3,073,335	3,103,335
△ 631,300	△ 15,447	△ 45,618	△ 20,200	1,209,748	497,183	497,183
0.82	0.41	0.82	0.87	△ 0.47	1.16	1.16
90,000	332	100,000	28,400	801,676	1,020,408	1,419,408
100,000	170	110,000	31,400	934,052	1,175,622	1,582,122
△ 10,000	162	△ 10,000	△ 3,000	△ 132,376	△ 155,214	△ 162,714
0.90	1.95	0.91	0.90	0.86	0.87	0.90
2,913,700	11,240	310,205	168,700	1,187,081	4,590,926	5,019,926
3,555,000	26,525	365,823	191,900	109,709	4,248,957	4,685,457
△ 641,300	△ 15,285	△ 55,618	△ 23,200	1,077,372	341,969	334,469
0.82	0.42	0.85	0.88	10.82	1.08	1.07

を含む。

買取実績・市場金利等の動向により変動する可能性がある。

150,000百万円(前年度同額)の発行を予定している。

(前年度250,000百万円)の発行を予定している。

Ⅲ. 重点施策のポイント

平成23年度住宅局関係予算については、

- ・本格的な人口減少、少子高齢化社会という新たな時代における国民の住生活の質の向上
- ・我が国経済の安定的な成長のためには、関連産業の裾野が広く内需主導の経済成長を実現する住宅市場の活性化

の観点から、施策の重点化を行ったところである。具体的には、

- i) サービス付き高齢者向け住宅（仮称）の供給拡大など住宅セーフティネットの充実
- ii) 環境に優しい住宅・建築物の整備など地球温暖化対策の推進
- iii) 消費者が安心できる中古住宅の流通市場・リフォーム市場の整備
- iv) 耐震改修の促進など住宅・建築物の安全・安心の確保

の4つの分野について、以下の施策に重点的に取り組む。

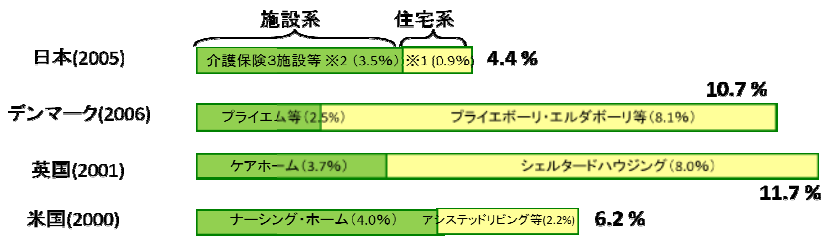
1. 高齢者等が安心して暮らすことができる住まいの確保

2020年までに、高齢者人口に対する高齢者世帯向けの住まいの割合を欧米並み（3～5%）とするため、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保するとともに、障害者や子育て世帯等にも配慮した住宅セーフティネットの充実を図る。

（1）サービス付き高齢者向け住宅（仮称）の供給促進

- ① 高齢者が安心して暮らすことができる住まいの確保に向け、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅（仮称）」の登録制度を創設し、その供給促進のため、整備費等に対し支援を行う。
- ② サービス付き高齢者向け住宅（仮称）として登録された賃貸住宅で、食堂や浴室等の共用スペースが設けられた住宅に対する住宅金融支援機構の融資について、担保要件を緩和する。

【全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合】



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム（軽費老人ホームは2004年）

※2 介護保険3施設及びグループホーム

【資料】 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）



（参考）サービス付き高齢者向け住宅（仮称）制度の概要（案）

【登録基準】

《住宅（ハード）に関する基準》

- ・一定以上の床面積（原則 25 m²以上）
- ・一定の設備（便所、洗面設備等の設置）
- ・バリアフリー

《サービスに関する基準》

- ・サービスを提供すること。（うち、安否確認・生活相談は必須）
- [サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]

《契約に関する基準》

- ・賃貸借方式（利用権方式の場合、居住の安定が図られた契約内容であること（長期入院等を理由とした退去を防止））
- ・前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置

【登録事業者の義務】

- ・入居契約に係る措置（提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明）
- ・誇大広告の禁止

【行政による指導監督】

- ・住宅管理やサービスに関する行政の指導監督（報告徴収・立入検査・指示等）

(2) 持ち家からの住替えの円滑化支援

持ち家からサービス付き高齢者向け住宅（仮称）への住替えを支援するため、同住宅への入居一時金について民間金融機関がリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）を行う場合に、住宅金融支援機構の住宅融資保険の付保対象に追加する。

(3) 子育て世帯や障害者世帯等が安心できる地域づくり

- ① 子育て世帯や障害者等が安心して暮らし続けられる仕組みや基盤を整備するため、先導性・普及性の高い事業に対する支援を行う。
- ② 地域優良賃貸住宅制度の戸数要件や助成対象等の見直しを行うことにより、既存ストックの有効活用を含めた優良な賃貸住宅の供給を促進する。

（参考）地域優良賃貸住宅制度

子育て世帯や障害者世帯等、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象とした住宅について、その整備費用や家賃の減額に対する助成を通じて、優良な賃貸住宅の供給を促進する制度。

(4) 民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の充実

- ① 民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止や円滑な解決、家賃債務保証業等の適正化を図るため、家賃債務保証業等に関する規制の整備と、その制度の周知を行うとともに、裁判外紛争解決手続き（ADR）等を活用した電話・面接相談体制の整備等に対する支援を行う。
- ② 高齢者、障害者、子育て世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体や関係事業者、居住支援団体等が組織する居住支援協議会が行う相談・情報提供等に対する支援を行う。

(5) 住宅ローン返済困難者対策の延長

住宅金融支援機構の証券化支援事業（フラット35）及び旧公庫融資について、住宅ローンの支払い能力が低下している者に返済期間の延長や金利引下げなどを行う返済困難者対策を延長する。

2. 環境に優しい住宅・建築物の整備促進

2020年までに1990年比でCO₂排出量を25%削減することを目指し、住宅・建築物の省エネ化を加速させ、新たな投資を促すことで、住宅市場の活性化等に繋げる。また、再生可能な循環資源である木材利用の推進による環境に優しい社会を構築するとともに、地域建材等を活用する木造住宅産業を地域資源活用型産業の柱として育成する。

(1) 住宅・建築物の省CO₂対策・長寿命化の推進

住宅・建築物における省CO₂対策・長寿命化を推進するため、先導的な技術導入を行うリーディングプロジェクト等に対し支援を行う。

(参考) 住宅エコポイントの延長・拡充について

省エネ住宅の普及促進を図るため、平成22年9月及び10月の経済対策において、住宅エコポイントの延長・拡充が決定され、平成23年1月より実施しているところ。

経済対策ステップ1 ～新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策(平成22年9月10日閣議決定)～

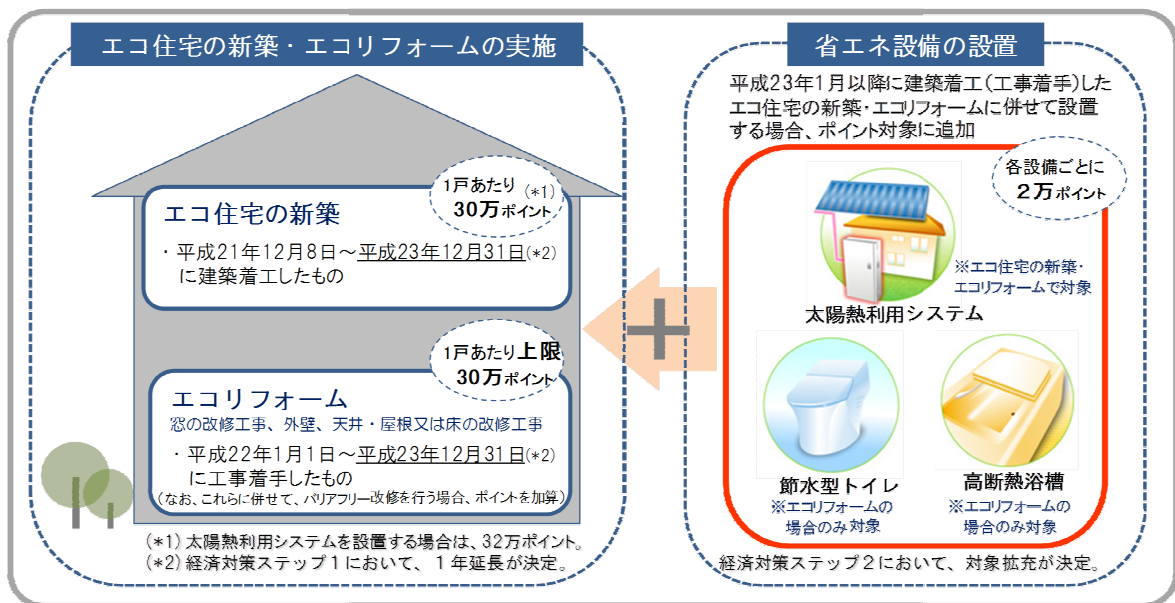
平成22年12月末までの工事着手期限を1年延長(平成23年12月末まで)。

→ 平成22年度経済危機対応・地域活性化予備費 国費1,412億円

経済対策ステップ2 ～円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策(平成22年10月8日閣議決定)～

エコリフォーム等に併せて設置する省エネ性能が優れた住宅設備(太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽)へポイント対象を拡充。

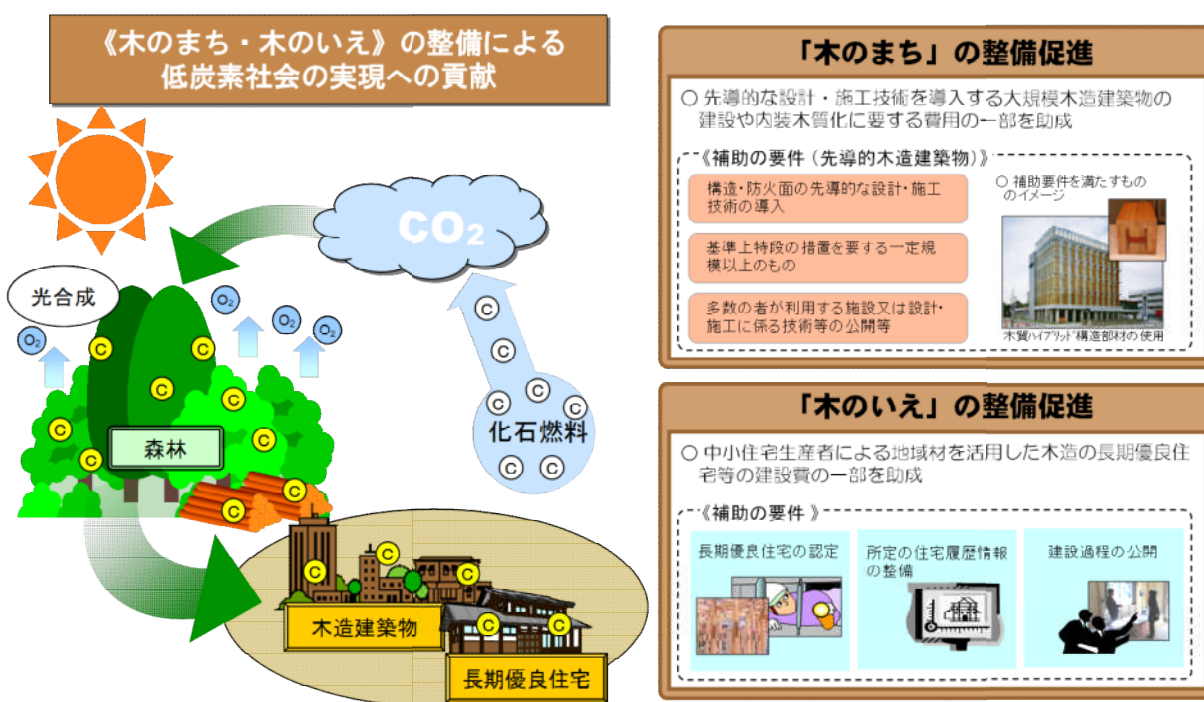
→ 平成22年度補正予算 国費30億円



(2) 環境に優しい木造住宅・建築物の普及促進

① 木材を使用する住宅・建築物への支援

再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する住宅・建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物等や中小住宅生産者による地域材等を活用した木造の長期優良住宅の整備に対する助成を行う。



② 木造住宅施工能力向上及び技術継承

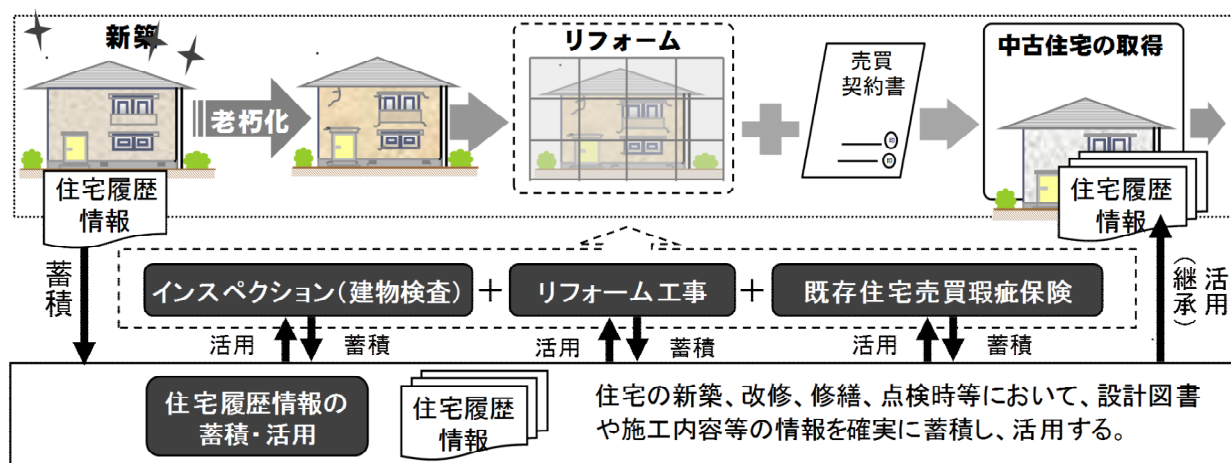
木造住宅供給の担い手となる大工就業者の減少・高齢化を踏まえ、木造住宅の生産過程や維持管理・リフォーム技術等に関する幅広い知識・ノウハウを有する人材を育成するため、木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に対する支援を行う。

3. 中古住宅・リフォーム市場の整備

2020年までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増させるため、消費者が安心して中古住宅を取得したり、リフォーム工事を行える市場環境の整備等を進める。また、マンション管理の適正化等を推進するため、総合的なマンション再生に関する相談体制等を構築する。さらに、建築確認審査の迅速化等に向けた制度見直しの円滑かつ確実な施行等を図る。

(1) 瑕疵担保責任保険・インスペクション（建物検査）の活用促進

中古住宅の流通促進とリフォーム市場の整備を図るため、中古住宅の流通・リフォームと併せて、インスペクション(建物検査)の実施、保険制度の活用、住宅履歴情報の蓄積を行う場合に、その費用に対して助成する。



(参考) 既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵等について保証するもので、建築士による検査とセットとなった保険制度。

(2) 消費者相談体制の強化等

中古住宅の売買やリフォームに関するトラブルや住宅事業者の倒産に対する消費者の不安を解消するため、相談・情報提供体制を強化するとともに、ホームセンターや家電量販店など多様な業種を通じた消費者保護施策の周知・普及等を実施する。また、消費者が安心してリフォーム事業者を選択できるよう、インターネット等を通じたリフォーム事業者に関する情報等の提供体制の整備を推進するとともに、中古住宅売買とリフォームの組合せ商品など新たな市場の成長を促すため、建設業・不動産業など多様な担い手に対応した保険制度の整備を推進する。

さらに、地域の住宅ストックの有効活用、生活の質の向上等に資する二地域居住について、相談体制の整備や普及・啓発活動等を支援する。

(3) マンションストックの再生

適正かつ持続可能なマンションの維持管理を行う環境を整備するため、専門的な知識やノウハウをもってマンション管理組合の活動を支援する法人の立上げ等を支援し、マンションの改修等に向けた合意形成の促進など総合的なマンション再生に関する相談体制等を構築する。

(4) 建築基準関連制度の見直しに向けた体制整備

建築確認審査の迅速化等に向けた制度見直しの円滑かつ確実な施行等を図るため、制度見直し内容の周知徹底や設計者側・審査側の技術力向上に向けた取組みを推進する。

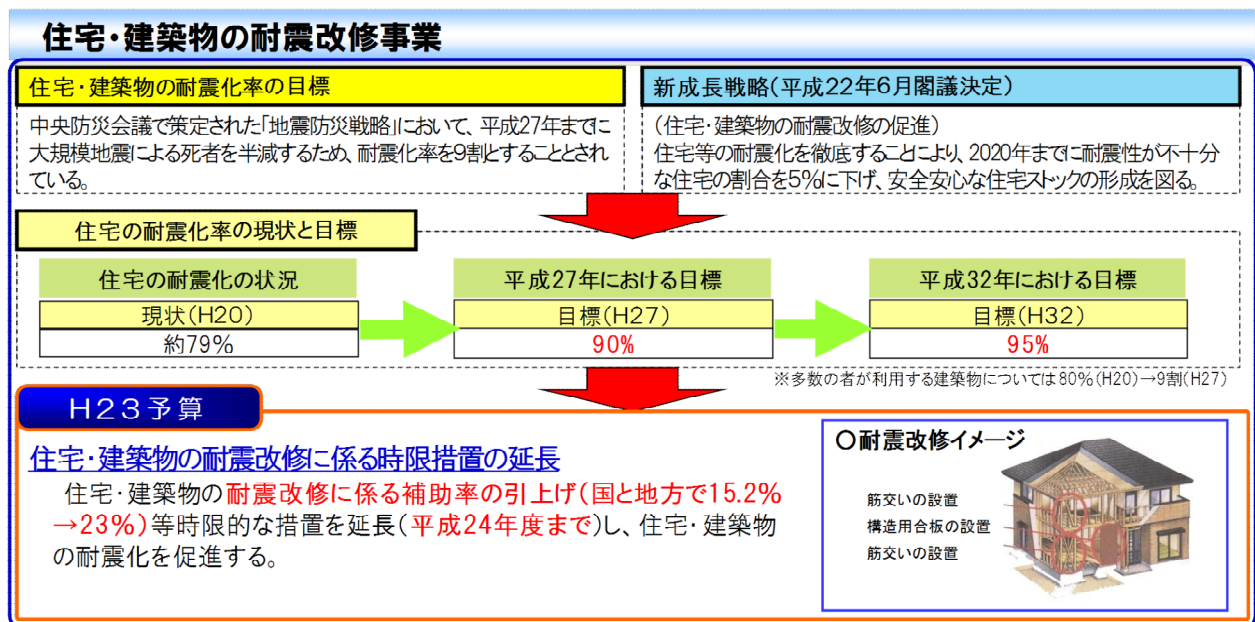
また、建築物の設計の自由度の拡大を図るため、技術基準の見直しについて有識者等による検討を推進するとともに、木材の活用促進等を図るため、実大火災実験等による木造三階建て学校の火災時の安全性の検証等を行う。

4. 住宅・建築物の安全・安心の確保

住宅等の耐震化を徹底することにより、2020年までに耐震性が不十分な住宅の割合を5%に下げ、安全・安心な住宅ストックの形成を図る。また、地震時の安全性を確保するため、密集市街地の整備を引き続き促進するとともに、建築設備等の安全・安定性確保対策等を推進する。

(1) 耐震建替・改修等の促進

平成32年における住宅の耐震化率95%の目標達成に向け、耐震改修に係る補助率の引上げ等の時限措置を延長し、住宅・建築物の耐震化を促進する。



(2) 密集市街地の整備促進

密集市街地において、地震時の安全性を確保するため、延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策等に対する支援を引き続き促進する。

(3) 建築設備等の安全・安定性の確保

エレベーター、エスカレーター、遊戯施設等の建築設備等の事故の再発防止を図るため、事故情報や定期検査・報告制度により寄せられた不具合情報を分析・検討することにより、安全対策や保守・点検方法の見直し等を行う。

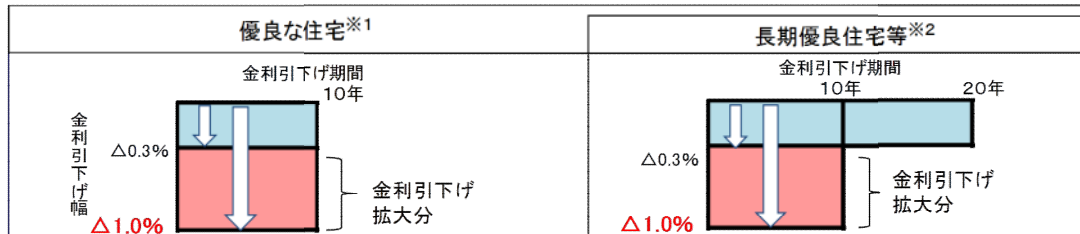
--- (参考) 優良住宅取得支援制度(フラット35S)の大幅な金利引下げの延長 ---

平成22年9月の経済対策において、耐震性等に優れた住宅の取得を促進する住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(フラット35S)の大幅な金利引下げの延長が決定され、平成23年1月より実施しているところ。

経済対策ステップ1 ~新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策(平成22年9月10日閣議決定)~

平成22年12月末までの申込期限を1年延長(平成23年12月末まで)。

→ 平成22年度経済危機対応・地域活性化予備費 国費2,235億円



※1 優良な住宅: 以下の基準を満たす住宅

- ① 耐震性、耐久性・可変性、バリアフリー性及び省エネルギー性のうちいずれかの性能が優れた住宅
- ② バリアフリー性及び省エネルギー性について一定の性能を備えた中古住宅

※2 長期優良住宅等: 長期優良住宅、省エネトップランナー基準を満たす住宅等

IV. その他

平成23年度住宅局関係税制改正について

高齢者等が安心して住み続けられる住まいと暮らしの確保

○サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制【所得税・法人税・不動産取得税・固定資産税】

◆サービス付き高齢者向け住宅(仮称)について、H25.3まで以下の特例を適用

【所得税・法人税】 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)×5年間
床面積要件 25㎡/戸 (← 35㎡以上/戸) *1

【固定資産税】 5年間2/3軽減
床面積要件 30㎡/戸 (← 35㎡以上/戸) *2

【不動産取得税】 家屋 戸当たり1,200万円を控除
土地 床面積×2の面積相当分の価額等を減額 *1 専用部分のみ
床面積 30㎡/戸 (← 40㎡以上/戸) *2 *2 共用部分含む

【固定資産税・不動産取得税の減税額の例】

《モデルケース》

・戸数 30戸(戸当たり30㎡) ・敷地面積:800㎡ ・戸当たり建設費:900万円 ・土地取得額:1億円

	特例なし	特例あり	本措置による減税額
固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1585万円	344万円	1241万円

○住宅リフォーム工事費(バリアフリー)の税額控除【所得税】

標準工事費の10%を税額控除…最大20万円(平成24年は最大15万円)の税額控除

◆バリアフリーリフォーム:適用期限をH24.12まで延長 【バリアフリーリフォーム工事の例】

【対象工事費用の上限】

平成23年	200万円
平成24年	150万円

工事内容	標準工事費
浴室改良	56万円
便所改良	35万円
手すり取付け	16万円
段差の解消	14万円
ドアの改良	17万円
滑り防止工事	6万円
合計	143万円

※このほか、省エネ・耐震リフォームの税制措置を延長等(後掲)

税額控除	14.3万円
------	--------

○バリアフリー認定特定建築物の割増償却【所得税・法人税】

◆適用期限をH25.3まで延長(床面積50,000㎡未満の建築物に限る。)

バリアフリー法の認定を受けた不特定多数の者が利用する建築物等の改修費等について割増償却(割増償却率10%×5年間)

(参考)期限を迎えていない主な住宅税制

・住宅リフォーム借入金の税額控除【所得税】:バリアフリーリフォームに係るローン残高の2%等の税額控除[~H25]
・リフォーム済住宅の税額軽減【固定資産税】:バリアフリーリフォームを実施した場合、固定資産税を軽減[~H24]
等

環境に優しい住宅・建築物の整備

○住宅リフォーム工事費(省エネ)の税額控除【所得税】

標準工事費の10%を税額控除…最大20万円の税額控除

◆省エネリフォーム:適用期限をH24.12まで延長

【対象工事費用の上限】

	省エネ	
		太陽光発電設置
平成23年	200万円	300万円
平成24年	200万円	300万円

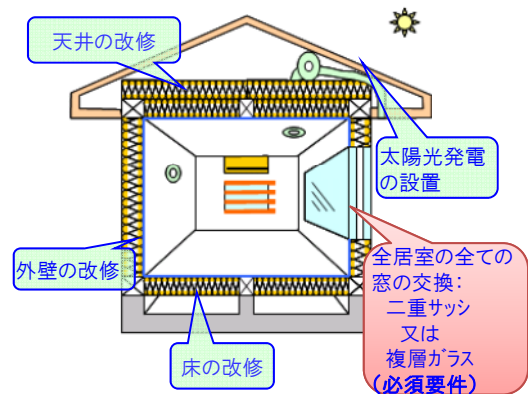
【省エネリフォーム工事の例】

工事内容	標準工事費
内窓の新設	93万円
天井の断熱工事	29万円
床の断熱工事	46万円
合計	168万円

税額控除	16.8万円
------	--------

注)首都圏における標準工事費、平均床面積等を使用

【省エネリフォームのイメージ】



※住宅エコポイントや補助金等の支給額を対象工事費用から控除

※このほか、バリアフリー・耐震リフォームの税制措置を延長等(耐震リフォームは後掲)

○グリーン投資減税【所得税・法人税】

対象設備を取得し1年以内に事業の用に供した場合、以下の特例(選択制、H26.3まで)

- ① 取得価額の30%相当額の特別償却
- ② 取得価額の7%相当額の税額控除 (中小企業者等のみ)

(建築物に係る省エネルギー設備)

◆エネルギー使用合理化設備

【対象】以下の設備を全て同時に設置

- ① 高断熱窓設備
- ② 高効率空気調和設備
- ③ 高効率機械換気設備
- ④ 照明設備

【要件】それぞれの設備が現行省エネ基準を25%上回ること

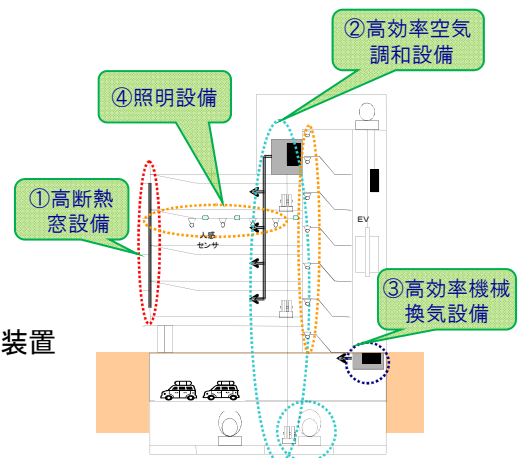
◆エネルギー使用制御設備

【対象】ビルエネルギー管理システム

- (a.測定装置 b.中継装置 c.アクチュエーター d.可変風量制御装置 e.インバーター f.電子計算機により構成)

【要件】省エネルギー効率が全体で5%改善すること

【エネルギー使用合理化設備のイメージ】



(参考) 期限を迎えていない主な住宅税制

- ・住宅リフォーム借入金の税額控除【所得税】: 省エネリフォームに係るローン残高の2%等の税額控除[~H25]
- ・リフォーム済住宅の税額軽減【固定資産税】: 省エネリフォームを実施した場合、固定資産税を軽減等[~H24]

中古・リフォームの推進

○住宅リフォーム工事費(省エネ、バリアフリー、耐震)の税額控除【所得税】(一部再掲)

標準工事費の10%を税額控除…最大20万円の税額控除

◆省エネ・バリアフリーリフォーム:適用期限をH24.12まで延長

【対象工事費用の上限】

	省エネ		バリアフリー
		太陽光発電設置	
平成23年	200万円	300万円	200万円
平成24年	200万円	300万円	150万円

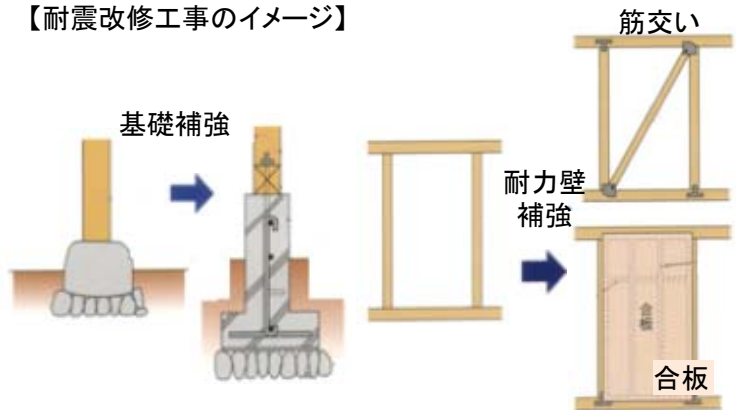
◆耐震リフォーム:全国に適用拡大 (従前は、都道府県耐震改修計画等の区域に限定)

【対象工事費用の上限(今回改正なし)】

平成23～25年	200万円
----------	-------

※住宅エコポイントや補助金等の支給額を対象工事費用から控除

【耐震改修工事のイメージ】



【耐震改修工事の例】

工事内容	標準工事費
耐力壁補強工事	156万円
梁組補強工事	15万円
基礎補強工事	10万円
合計	181万円
税額控除	18.1万円

○住宅用家屋の所有権保存登記等に係る軽減措置【登録免許税】

◆以下の特例について、適用期限をH25.3まで延長

- ・所有権移転登記(本則 2.0%→0.3%)
- ・抵当権設定登記(本則 0.4%→0.1%)
- ・所有権保存登記(本則 0.4%→0.15%)

【登録免許税負担のモデルケース】

<中古住宅の場合>

登録免許税(移転・抵当権設定)に係る税負担(例)

3万円(移転1万円、抵当権2万円)

←12万円の軽減

<新築住宅の場合>

登録免許税(保存・抵当権設定)に係る税負担(例)

3万円(保存1万円、抵当権2万円)

←9万円の軽減

(参考)期限を迎えていない主な住宅税制

- ・住宅リフォーム借入金の税額控除【所得税】:省エネ、バリアフリーリフォームのローンに係る税額控除[~H25]
- ・リフォーム済住宅の税額軽減【固定資産税】:省エネ、バリアフリー、耐震リフォーム済住宅に係る軽減[~H24, H27]
- ・住宅ローン減税【所得税】:中古住宅、リフォームに係るローンにも適用[~H25]
- ・居住用財産の買換特例【所得税】:住替え時の譲渡益の課税繰延等[~H23]

等

無理のない負担での住宅の確保

○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与税】

◆20歳以上の者が直系尊属から住宅取得等資金に充てるための贈与を受けた場合、1000万円まで非課税とする措置について、本措置の対象となる資金の用途を拡充

【現行】

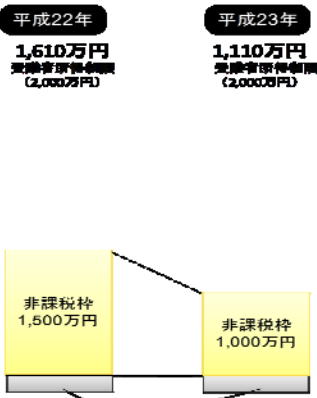
◎本措置の対象となる「土地」の範囲

- ①建売住宅、分譲マンション等の土地
- ②住宅の新築請負契約を一体的に行う土地売買契約で取得する土地
- ③住宅の新築請負契約の締結を条件に取得した土地

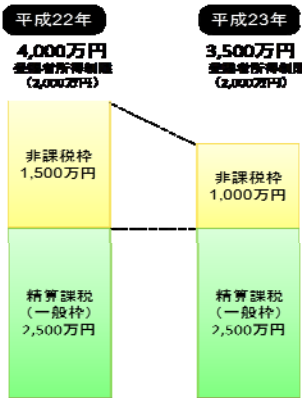
【改正後】

平成24年3月15日までに住宅の新築等を行う場合、①～③に該当するもの以外であっても、土地の取得を本措置の対象とする。

暦年課税の場合



相続時精算課税の場合



【関連税制】贈与税の制度改正

◆暦年課税(税率構造の改正)

	現行	改正後 (本則)	改正後 (直系尊属)
0～200万円	10%	10%	10%
200～300万円	15%	15%	15%
300～400万円	20%	20%	20%
400～600万円	30%	30%	30%
600～1000万円	40%	40%	40%
1000～1500万円	50%	45%	40%
1500～3000万円		50%	45%
3000～4500万円		50%	50%
4500万円超		55%	55%

◆相続時精算課税(選択できる場合の拡大)

<受贈者>

[現行]20歳以上の
推定相続人

→ [改正後]20歳以上の
推定相続人／孫

○新築住宅に係る減額措置【固定資産税】

[平成23年度税制改正大綱]

新築住宅等に係る固定資産税の減額措置については、住宅をめぐる状況が地域によって様々であることを踏まえつつ、優良な住宅ストック重視の観点から、平成24年度税制改正までに真摯に議論し、結論を得ます。

○一般住宅に係る固定資産税の減額 (昭和27年度通達運用開始、39年度法制化)

戸建て:3年間(中高層住宅:5年間) 税額1/2減額 (1.4% → 0.7%)

○バリアフリー・省エネルギーフォームに係る固定資産税の減額 :翌年度分 税額の1/3を減額

○長期優良住宅に係る固定資産税の減額

戸建て:5年間(中高層住宅:7年間) 税額1/2減額 (1.4% → 0.7%) 等

○住宅用家屋の所有権保存登記等に係る軽減措置【登録免許税】(再掲)

【関連税制】

○工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置【印紙税】(H25.3まで延長)

契約金額	本則税額	軽減税額	契約金額	本則税額	軽減税額
1000万～5000万	2万円	1.5万円	5億円～10億円	20万円	18万円
5000万～1億円	6万円	4.5万円	10億円～50億円	40万円	36万円
1億円～5億円	10万円	8万円	50億円～	60万円	54万円

(参考)期限を迎えていない主な住宅税制

- ・住宅ローン減税【所得税】:ローン残高の1%等の税額控除[～H25]
- ・新築住宅に係る課税標準の特例【不動産取得税】:課税標準から1200万円を控除
- ・家賃の消費税非課税

等

住宅・建築物の安全・安心の確保

○防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例【所得税・法人税】

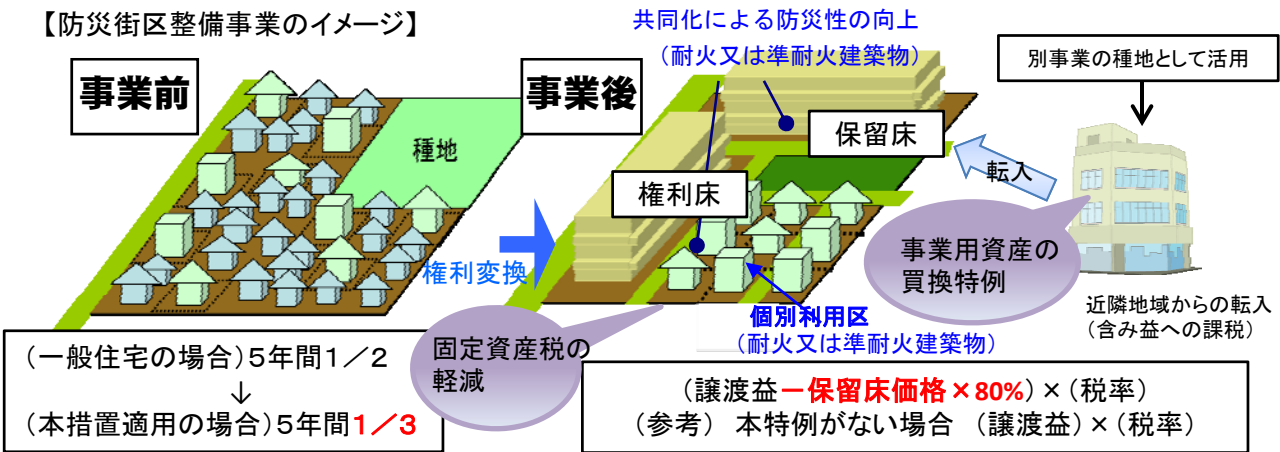
○防災街区整備事業の従前権利者向け防災施設建築物に係る軽減【固定資産税】

◆以下の特例について、適用期限を延長

【所得税・法人税】地区外の者が、防災街区整備事業によって建築された建築物(保留床)を取得した場合、事業用資産の買換えについて80%の課税繰延べ(H26.3まで延長)

【固定資産税】従前権利者に対して与えられる防災街区整備事業によって建築された建築物(権利床)について、固定資産税を軽減(当初5年間1/2→1/3)(H25.3まで延長)

【防災街区整備事業のイメージ】



○認定建替計画に係る事業用資産の買換特例【所得税・法人税】

◆認定建替計画に係る買換特例を廃止 → 長期所有資産の買換特例は存続

(参考)長期所有資産の買換特例

・所有期間が10年を超える国内の土地等から他の土地等への買換えについて、80%の課税繰延

○住宅リフォーム工事費(耐震)の税額控除【所得税】(再掲)

市場のイノベーション

○研究開発税制【所得税・法人税】

