

平成22年12月1日

資 料

(資産課税[地方税])

新築住宅に係る減額措置について

○ 特例の概要

【特例内容】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の住宅（②以外）	3年度分	1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡相当分まで）
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分		

※ 床面積要件 居住部分の床面積が50㎡（戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡）以上280㎡以下

※ 居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1 / 2以上

【減収額】

1, 540億円（平成20年概要調書）

【創設年度】

昭和39年

○ 平成22年度税制改正大綱（抄）

第4章 平成22年度税制改正

5. 資産課税

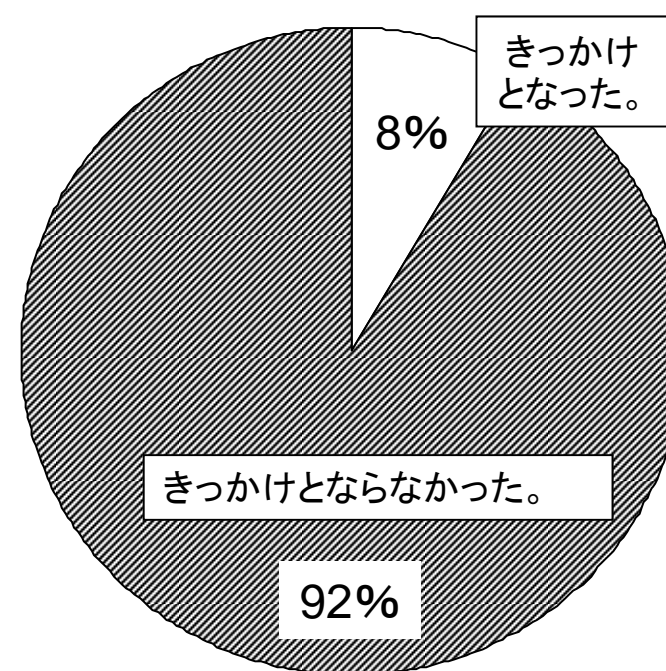
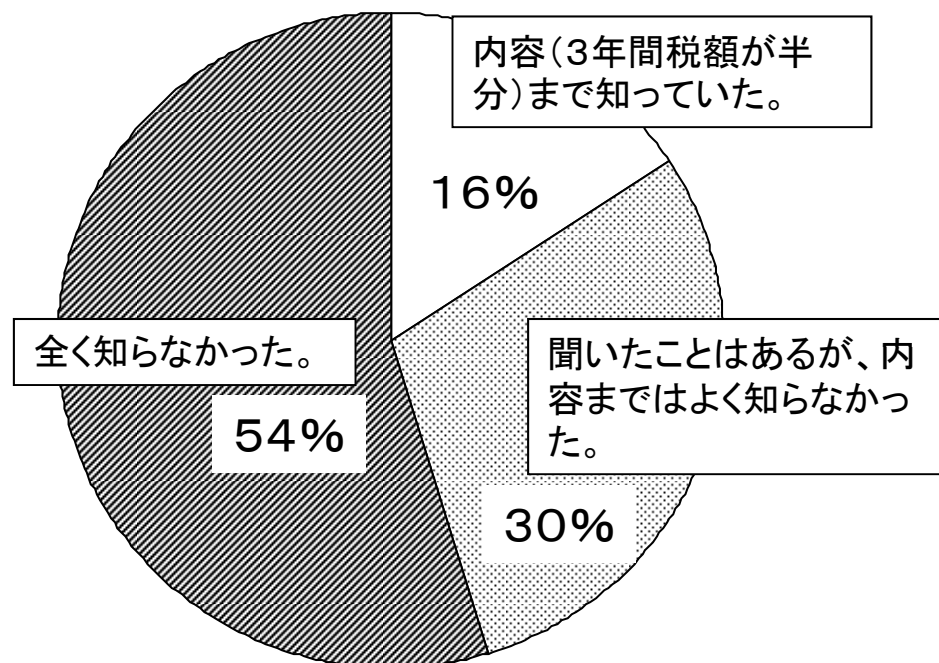
（2）租税特別措置等

新築住宅に係る固定資産税の減額措置について、今後1年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を2年延長します。

新築住宅特例に係るアンケート結果について

新築住宅特例の適用を受けることが見込まれる納税者(有効回答1,660名)に対して家屋評価時にアンケートを18政令市で実施。(平成21年10月)

- ① 家屋については、新築(購入)された翌年から3年間、固定資産税が半分となる制度をご存じでしたか。
- ② 新築住宅に対する固定資産税が3年間半分となる制度は住宅を新築(購入)するきっかけとなりましたか。



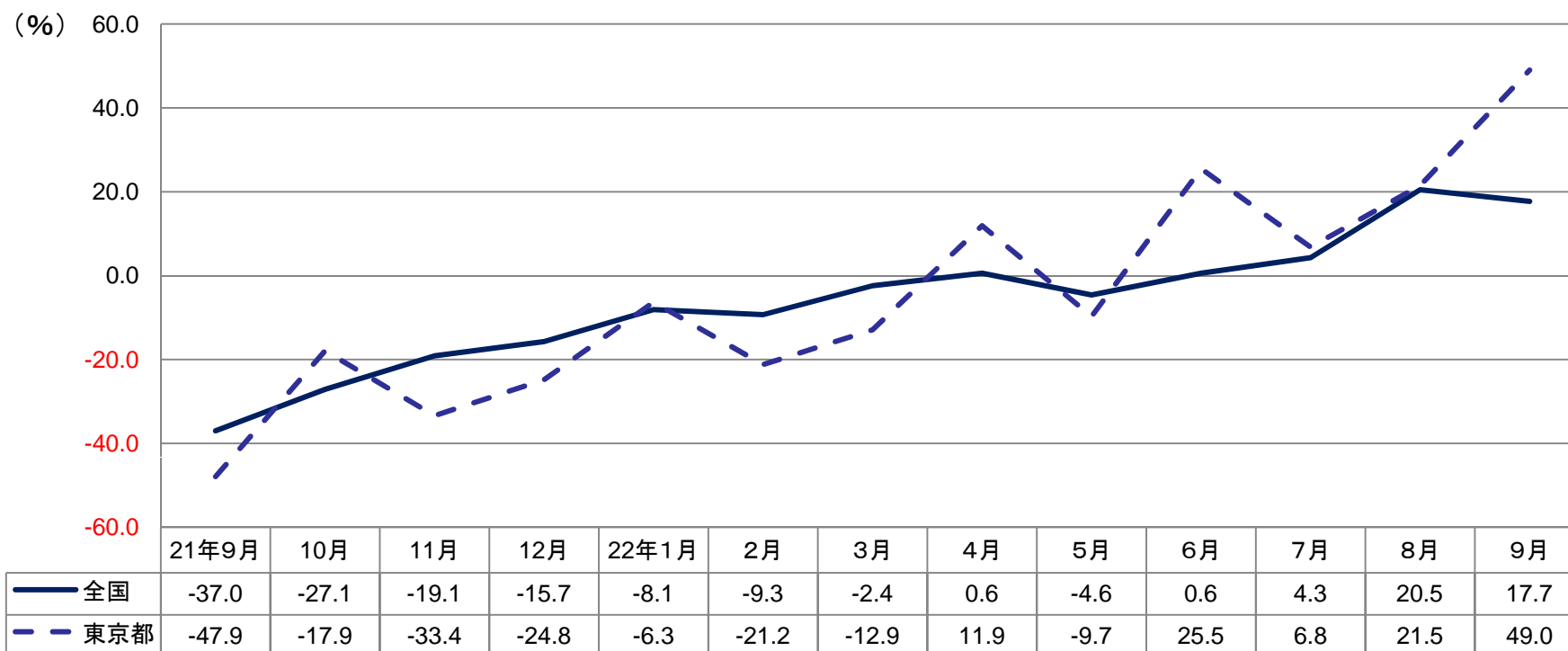
18政令市(札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市)による調査結果(平成21年10月)をもとに作成

最近の住宅着工戸数の動向

- 9月の住宅着工戸数は、71,998戸(前年同月比17.7%増)。
- うち分譲マンションの着工戸数は、大都市圏を中心に大きく伸びている(前年同月比)。

埼玉県	245.2%増	千葉県	228.3%増	東京都	185.7%増
神奈川県	437.0%増	愛知県	212.0%増	京都府	675.0%増

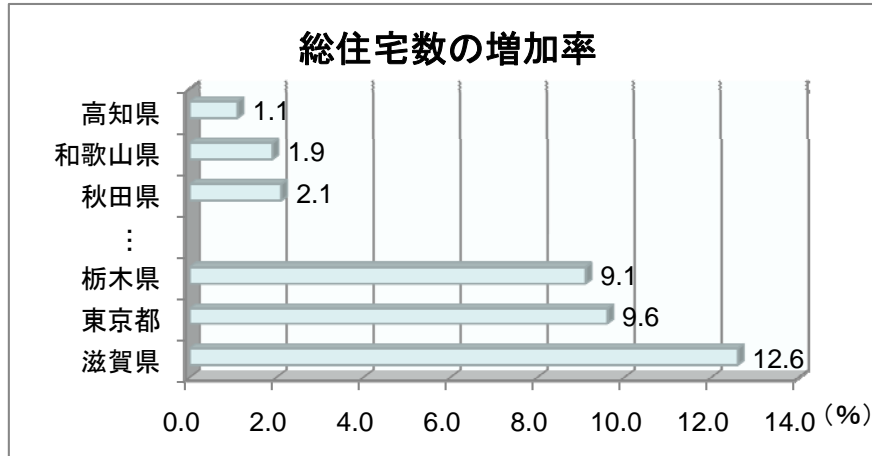
【直近一年間の住宅着工戸数の対前年同月比伸び率】



※数値は、「建築着工統計調査報告」(平成22年9月)に基づく。

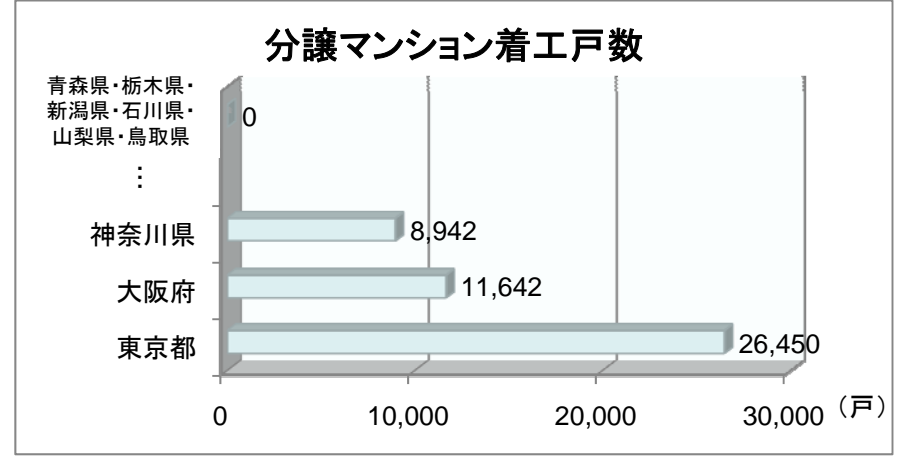
都道府県別の住宅の現状について

総住宅数の増加率



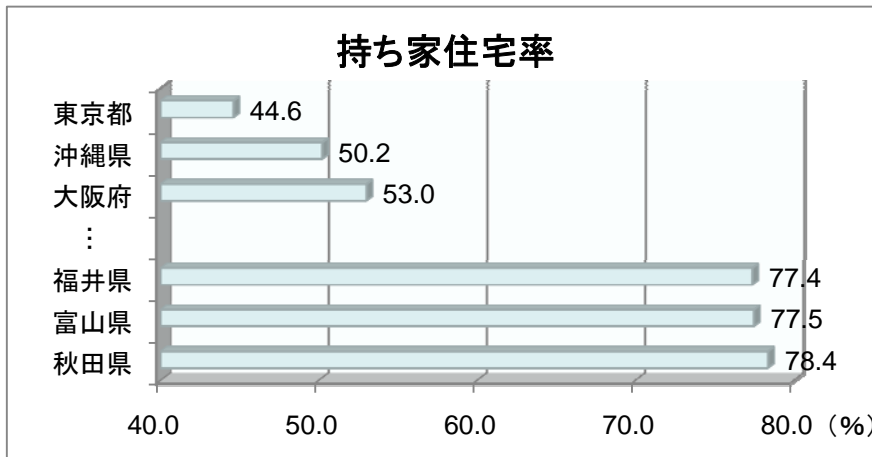
※平成15年から平成20年の増加率(全国 +6.9%)
 ※数値は、「平成20年住宅・土地統計調査」に基づく。

分譲マンション着工戸数



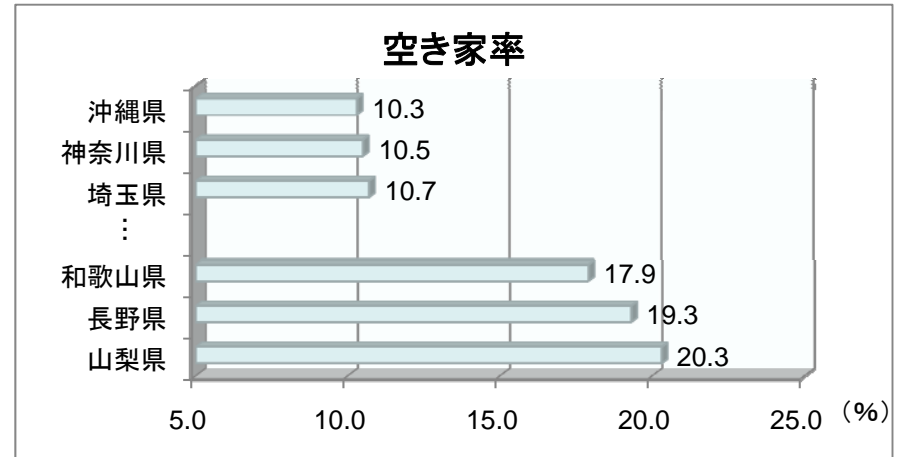
※平成21年10月から平成22年9月に着工された戸数(全国 78,741戸)
 ※数値は、「建築着工統計調査報告(平成22年9月)」に基づく。

持ち家住宅率



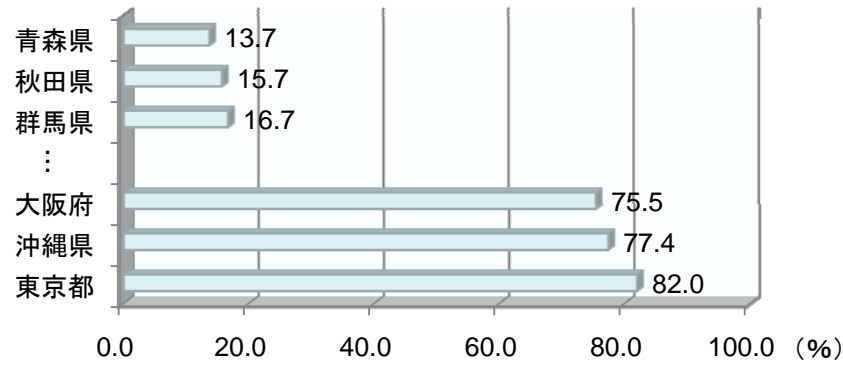
※「持ち家住宅率」は、住宅全体に占める持ち家の割合(全国 61.1%)
 ※数値は、「平成20年住宅・土地統計調査」に基づく。

空き家率



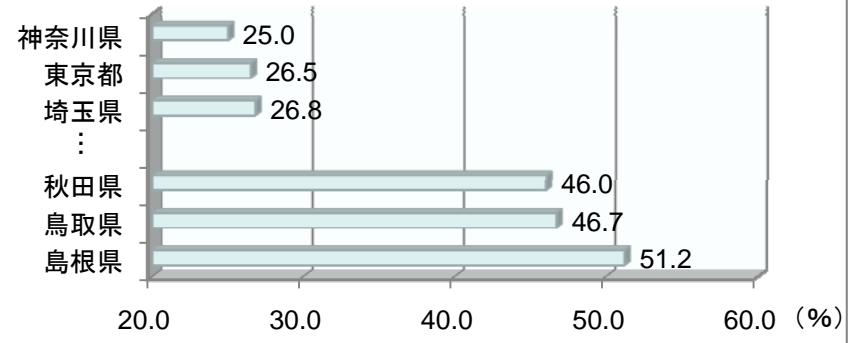
※「空き家率」は、総住宅数に占める空き家の割合(全国 13.1%)
 ※数値は、「平成20年住宅・土地統計調査」に基づく。

3階建て以上で耐火構造の住宅の割合



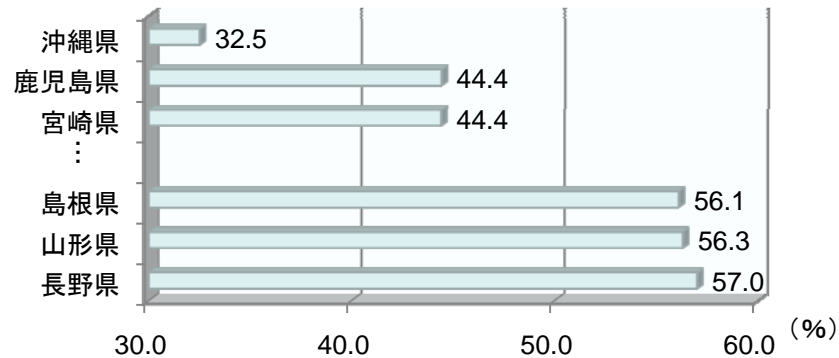
※地方税法附則第15条の6第1項及び第2項(新築住宅特例)の適用個数のうち、同条第2項の適用個数が占める割合(全国 52.2%)
 ※数値は、「平成21年度固定資産の価格等の概要調査」に基づく。

昭和55年以前に建てられて耐震診断も耐震改修工事もしていない持ち家の割合



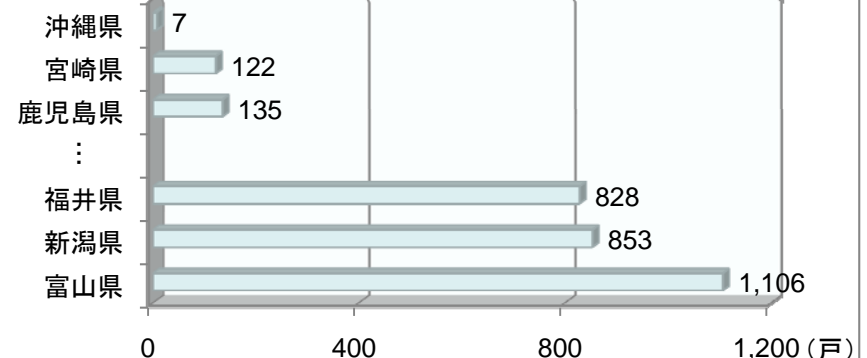
※全国 34.2%
 ※数値は、「平成20年住宅・土地統計調査」に基づく。

バリアフリー設備がある住宅の割合



※①手すり、②またぎやすい高さの浴槽、③廊下などが車いすで通行可能な幅、④段差のない屋内などの設備がある住宅(全国 48.7%)
 ※数値は、「平成20年住宅・土地統計調査」に基づく。

省エネ改修等の実施状況



※総住宅数10万戸当たりの住宅エコポイント発行対象戸数(全国 321戸)
 ※数値は、「平成20年住宅・土地統計調査」、「住宅エコポイントの都道府県別実施状況(平成22年9月)」に基づく。

新築住宅等に係る地方団体独自の取組について

東京都江東区の取組

マンションの建設と公共公益施設の整備状況・受け入れ体制との調整を行うため、「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」を制定。

また、ワンルームマンションの規制強化のため、「江東区マンション等の建設に関する条例」を制定。
(例:ワンルーム住戸の面積は25㎡以上でなければならない)

東京都豊島区の取組

ファミリー向け住宅が極端に少ないという住宅ストックのバランスを是正するため、30㎡未満の住戸を9戸以上有する集合住宅の建築時に課税する、狭小住戸集合住宅税(通称「ワンルームマンション税」)を創設。

地域経済の活性化や定住人口の増加を図ることなどを目的とした取組

- ・地方税法上の新築住宅等に係る減額制度に加え、独自の減額制度を実施(茨城県神栖市 等)
- ・住宅(中古住宅を含む)を取得した移住者に対し、固定資産税相当額を「定住奨励金」等として交付(福岡県宮若市 等)
- ・地場産木材を利用した木造住宅に対し、補助金を交付(静岡県浜松市 等)
- ・三世帯世帯が居住する住宅に対し、補助金を交付(群馬県桐生市 等) 等

見直しの方向性

- アンケート結果によれば、新築住宅に係る減額措置は新築（購入）の際のインセンティブになっていない。
- 住宅をめぐる状況は地域によって様々であり、地方団体においては、規制や補助金、税制などにより、地域の特性に応じた独自の取組を行っている。
現行の減額措置は、全国一律の措置を地方団体に強いており、実態に合っていない。
- 新築住宅等に係る減額措置については、全国一律の措置ではなく、各地方団体の自由度を高める方向で、見直すべきではないか。