

①消費税率引上げに伴う税制措置②(投資型減税・リフォーム減税の拡充)

投資型減税(現金購入者向け)

※ 下線部分が消費税率引上げ後の変更点

- 耐震性等に優れた「長期優良住宅」や省エネ性に優れた「低炭素住宅」を取得した場合、一般住宅からの性能を強化する標準的な費用の10%を所得税から控除する制度。
- 平成29年12月入居までの、引上げ後の消費税率負担を行った方に対する控除が拡充。
- 併せて、標準的な費用についても見直し。

【消費税率5%の場合】

対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
長期優良住宅	500万円	10%	50万円

【消費税率8%又は10%の場合】

対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
長期優良住宅 <u>低炭素住宅</u>	<u>650万円</u>	10%	<u>65万円</u>

※ 平成26年4月1日以降に入居する場合は、低炭素住宅も対象

リフォーム減税

所得税(投資型)

- 耐震、省エネ、バリアフリー改修工事を行った場合、標準的な工事費用相当額の10%を所得税から控除する制度。
- 平成29年12月入居又は工事完了までの、引上げ後の消費税率負担を行った方に対する控除が拡充。

	【消費税率5%の場合】	【消費税率8%又は10%の場合】
	最大控除額	最大控除額
1.耐震	20万円	<u>25万円</u>
2.省エネ	20万円(30万円)	<u>25万円(35万円)</u>
3.バリアフリー	15万円	<u>20万円</u>
1+2+3を併用する場合	40万円(50万円)	<u>70万円(80万円)</u>

※ バリアフリー改修については、平成25年1月～26年3月までに入居した場合についても、最大控除額が20万円に拡充

所得税(ローン型)

- 省エネ、バリアフリー改修工事を行った場合、住宅ローン残高の一定割合を所得税から控除する制度。
- 平成29年12月入居までの、引上げ後の消費税率負担を行った方に対する控除が拡充。

【消費税率5%の場合】

省エネ・バリアフリー工事対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
その他工事対象限度額		
200万円	2.0%	60万円
800万円	1.0%	

【消費税率8%又は10%の場合】

省エネ・バリアフリー工事対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
その他工事対象限度額		
<u>250万円</u>	2.0%	<u>62.5万円</u>
750万円	1.0%	

### (3)住宅税制等について

## ①消費税率引上げに伴う給付措置(「すまい給付金」の創設)

- 住宅ローン減税の拡充措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対して、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、総額3,100億円の給付措置を行う(「消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに対応について」(平成25年10月1日閣議決定))。
- 平成25年度補正予算(平成26年2月6日成立)において、消費者が安心して住宅を取得できるよう十分な財源を確保する観点から、1,600億円を計上。

#### 1. 給付額

##### 【消費税率8%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
425万円以下	6.89万円以下	<b>30万円</b>
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	<b>20万円</b>
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	<b>10万円</b>

※ 平成27年10月1日に消費税率が10%に引き上げられた場合の給付措置については、「住宅取得に係る給付措置についての自由民主党・公明党の合意」(平成25年6月26日)を踏まえたものとする。

##### (参考)与党合意における消費税率10%時の給付額

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
450万円以下	7.60万円以下	<b>50万円</b>
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	<b>40万円</b>
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	<b>30万円</b>
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	<b>20万円</b>
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	<b>10万円</b>

注 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県)所得割額

#### 2. 給付対象

##### 【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

###### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅  
(例. 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)

###### ②現金購入の場合の追加要件

- ①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅  
(フラット35Sの基準に適合する住宅)

##### 【中古住宅を取得する場合】

###### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅  
(例. 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

###### ②現金購入の場合の追加要件

- 50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

#### 3. 周知

- ・住宅ローン減税の拡充等の税制上の措置や給付措置に関する全国説明会を開催。
  - －昨年8月～10月に**全国約400箇所で開催し、約4万人が参加** [ 事業者向け：342回(約3.4万人)、消費者向け：47回(0.5万人) ]
  - －本年2月～3月に**全国約100箇所で開催し、約2.7万人が参加** [ 事業者向け：53回(約2.2万人)、消費者向け：47回(0.5万人) ]
- ・すまい給付金の専用ホームページ( <http://sumai-kyufu.jp/> )及びコールセンター(0570-064-186)を開設。

## (4)住宅・建築物の耐震化の促進

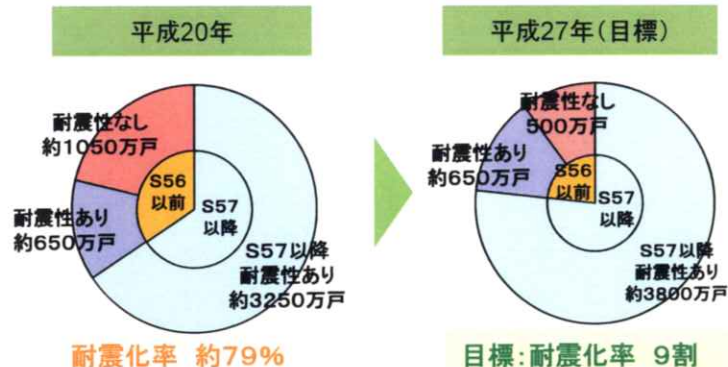
大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、地震に対する安全性を確かめる必要のある建築物の耐震診断の実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和、補助制度等の支援策の拡充等を実施。

### 現状・課題【改修が進まない要因】

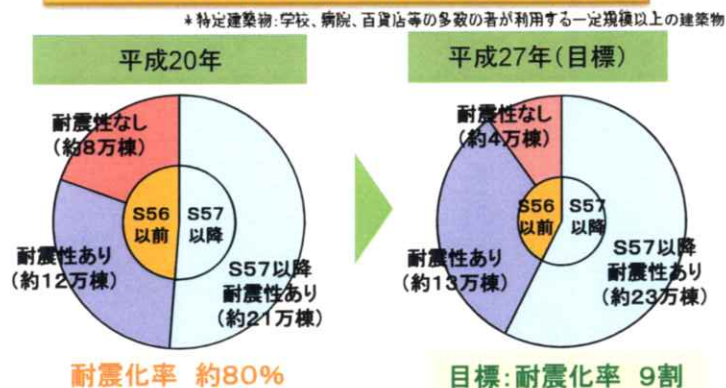
- 耐震化に対する所有者の意識の問題
- 改修工事中の使用制約

- 耐震化に要する費用負担の大きさ
- 区分所有者の合意形成の困難さ

### 住宅の耐震化の進捗状況



### 特定建築物の耐震化の進捗状況



### 各施策の概要【耐震改修促進法の改正・予算措置の拡充等】

#### ①不特定多数の者が利用する大規模建築物等について耐震診断義務づけ（平成25年11月25日施行）

- 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等を対象

#### ②補助制度等の支援策の拡充

- 耐震診断の義務付けの対象となる建築物について、通常の助成制度に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組み等を実施(平成25年度～27年度までの時限措置)
- ・耐震診断 補助率: 国1/2(通常、国1/3)
- ・耐震改修: 都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物、都道府県が指定する防災拠点建築物→補助率: 国2/5(通常、国1/3)  
不特定多数の者が利用する大規模建築物→補助率: 国1/3(通常、国11.5%)
- 地方公共団体における補助制度の整備・充実を図るため、地方ブロックごとの国と都道府県・政令市との連絡調整会議での要請

#### ③耐震改修計画の認定基準緩和等により居住・使用に大きな支障を来さない耐震改修工法の利用促進

- 新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工法の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設

#### ④区分所有法上の大規模改修時の決議要件緩和

- 耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行うとする場合の決議要件を緩和(区分所有法の特例: 3/4→過半数)

## (5) 新たな老朽化マンションの再生促進策(マンション建替法の改正)

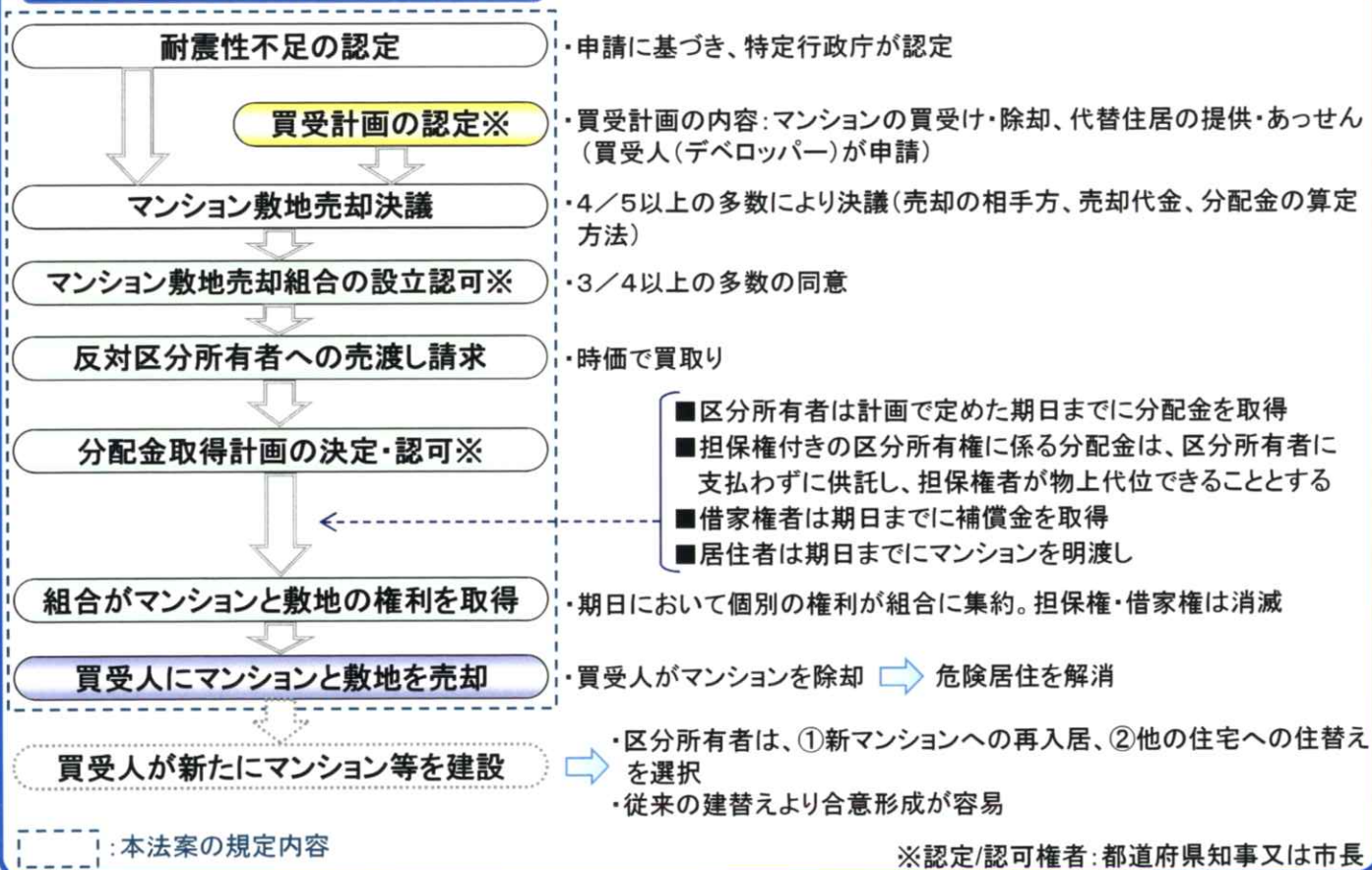
### 【現状と課題】

- ・マンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準によるものは約106万戸。一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸(H25.4時点)。
- ・首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがあり、耐震性不足のマンションの耐震化が必要不可欠。

### 【改正内容】

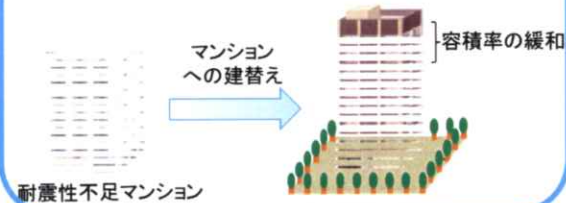
耐震性不足のマンションの耐震化促進策として、マンション敷地売却制度を創設するとともに、耐震性不足のマンションの建替えについて容積率制限を緩和。

### マンション敷地売却制度の流れ



### 容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和(耐震性不足のマンションを除却することと引き替えに、総合設計制度の空地要件を法律上撤廃)



### 規制改革の内容(参考)

「規制改革実施計画」  
(平成25年6月14日閣議決定)(抄)  
老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。  
<平成25年度検討・結論>

## (6) 空き家問題への対応

- 適正に管理されない空き家は、防災・防犯、ごみの不法投棄、衛生の悪化、悪臭、雑草の繁茂など省庁横断的な多岐にわたる問題を引き起こしている。
- 自治体において、空き家を除却・活用する取組が進められているが、空き家所有者の特定のための税情報の活用や空き家の解体による固定資産税の上昇等の課題が指摘されており、空き家対策の推進にあたっては、国土交通省及び総務省をはじめ関係省庁が横断的に取り組む必要がある。

- 自民党「空き家対策推進議員連盟」で議員立法に向けて検討中。

### 想定される問題の例

- 防災性の低下(倒壊、火災発生等)
- 防犯性の低下
- ごみの不法投棄
- 衛生の悪化、悪臭の発生
- 風景、景観の悪化
- その他(雑草の繁茂等)



### 自治体等からの主な指摘事項

- 空き家所有者を特定する際に、税情報を有効に活用できないこと
- 空き家を解体すると土地に係る固定資産税が上がるため、危険老朽空き家が放置されること
- 危険老朽空き家を行政代執行により除却しても費用を回収できないこと など

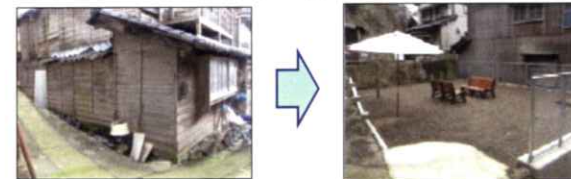
### 空き家対策に関する制度・事業の例

#### ○ 建築基準法による規制措置

特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等に対して、除却、修繕、使用禁止、使用制限等必要な措置の命令・代執行ができる。

#### ○ 空き家再生等推進事業

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の除却・活用に対して助成。



※老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

#### ○ 空き家管理等基盤強化推進事業

空き家の活用・適正管理・除却について、所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネス育成・普及に係る取組に対して助成。



これらの対応は個々の事象に対応するものであり、今後さらに拡大する空き家への対応として、構造的・根本的な取り組みが必要。

## (7) 建築基準制度の見直し(木造建築関連基準)

現行の建築基準法では、3階建ての学校等や延べ面積が3,000㎡を超える建築物を木造で建築しようとする場合、木材を耐火性の高い材料で被覆する等の措置が必要。

⇒ 木造らしい建築物の実現が困難。

平成22年10月施行の木材利用促進法(※)等を受け、木材の利用を促進する観点から、平成23年度より実大規模の木造建築物による火災実験等を実施。

⇒ 大規模な木造建築物の火災に対する安全性を確保できる防火措置について検証。

(※)「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律(平成22年法律第36号)」(平成22年5月26日 公布、平成22年10月1日 施行)

### <木造建築関連基準の見直し案>

(現行)

① 3階建ての学校等は、柱、はり、壁などの主要構造部を耐火構造(※)とすることが必要

② 延べ面積が3,000㎡を超える木造建築物は、主要構造部を耐火構造とすることが必要

(見直し案)

区画を超えた早期の延焼を防止する天井の不燃化などの防火措置等を講じることで、木造の準耐火構造で建築することができるよう見直し

火災の拡大を3,000㎡以内に抑える防火壁等を設けることで、木造で建築することができるよう見直し

(※)耐火構造は、火災が終了するまで建築物の倒壊及び延焼を防止する性能を有する構造であり、主要構造部に木材を用いる場合には、耐火性の高い材料で被覆する等の措置が必要となる。



耐火構造の学校



木造の3階建て学校  
<実大火災実験の試験体>