

平成 27 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・**拡充**・**延長**）

（国土交通省 住宅局 住宅企画官）

制 度 名	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長及び拡充
税 目	贈与税
要 望 の 内 容	<p>①直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に、一般住宅の場合 500 万円まで、質の高い住宅（※）の場合 1,000 万円まで贈与税を非課税とする特例について、平成 29 年 12 月 31 日までの間の贈与について、以下の拡充を行った上で延長する。</p> <p>※一定の省エネ性（省エネルギー対策等級 4）又は耐震性（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 以上又は免震建築物）を満たす住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最大 3,000 万円まで贈与税を非課税とする。</li> <li>・質の高い住宅の範囲に、一定のバリアフリー性（高齢者等配慮対策等級 3 以上）を満たす住宅を追加するとともに、一定の省エネ性の要件として、省エネルギー対策等級 4 ※に加え一次エネルギー消費量等級 4 以上を追加する。</li> <li>※平成 27 年 4 月以降「断熱等性能等級」に名称変更。</li> <li>・一定の省エネ性を満たす住宅の証明書類として、低炭素建築物新築等計画認定通知書等を追加する。</li> <li>・良質な住宅ストックの形成を図るため、増改築等工事の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事を追加する。</li> </ul> <p>②住宅取得等資金を 65 歳未満の贈与者から贈与を受けた場合についても相続時精算課税制度の適用対象とする特例について、以下の拡充を行った上で適用期限（平成 26 年 12 月 31 日）を 3 年間延長する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅ストックの形成を図るため、増改築等工事の範囲に、一定の省エネ性又は耐震性の基準に適合させるための改修工事、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事を追加する。</li> </ul> <p>③東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に、一般住宅の場合 1,000 万円まで、質の高い住宅（※）の場合 1,500 万円まで贈与税を非課税とする特例について、平成 29 年 12 月 31 日までの間の贈与について、以下の拡充を行った上で延長する。</p> <p>※一定の省エネ性（省エネルギー対策等級 4）又は耐震性（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 以上又は免震建築物）を満たす住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最大 3,000 万円まで贈与税を非課税とする。</li> <li>・質の高い住宅の範囲に、一定のバリアフリー性（高齢者等配慮対策等級 3 以上）を満たす住宅を追加するとともに、一定の省エネ性の要件として、省エネルギー対策等級 4 ※に加え一次エネルギー消費量等級 4 以上を追加する。</li> <li>※平成 27 年 4 月以降「断熱等性能等級」に名称変更。</li> <li>・一定の省エネ性を満たす住宅の証明書類として、低炭素建築物新築等計画認定通知書等を追加する。</li> <li>・良質な住宅ストックの形成を図るため、増改築等工事の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事を追加する。</li> </ul> <p>この他、子育て・介護支援、地域定住の促進等の観点から、同居・近居に対する更なる措置を講じる。</p>



新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

親世代や祖父母世代から子・孫世代等への資産移転を促進することを通じて、若年世代を中心とした住宅取得・改修等を行う者の資金調達を支援することにより、住宅投資の促進とそれによる経済の活性化、良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図る。

(2) 施策の必要性

住宅取得の負担軽減を図る観点から、住宅取得等に係る贈与税の特例措置が昭和 59 年より講じられてきたところであり、住宅取得の促進策として不可欠なものとなっている。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等については、平成 26 年末に適用期限を迎えるところであるが、以下の観点から、拡充・延長が不可欠である。

I. 住宅取得環境の悪化への対応

- ・住宅の一次取得者層である 30 歳代の 7 割が持家ニーズを有しているものの、実際の持家率は 4 割程度であり、30 歳代の約 3 割が、持家を持ちたくても持てない状況となっている。
- ・さらに、近年、30 歳代の家計状況は厳しさを増しており、平均年収及び平均貯蓄がほぼ一貫して減少傾向にある。一方、マンション価格が上昇しているほか、建築工事費に係る物価指数である「建築費指数」が上昇傾向にあるなど、住宅価格は上昇傾向にあり、住宅取得環境は過去と比べ悪化している。
- ・一方、60 歳以上の高齢者世帯の約 4 分の 1 は 3,000 万円以上、約 3 分の 1 は 2,500 万円以上の貯蓄残高を有しているほか、60 歳以上の高齢者の意識をみると「こどもに財産を残してやりたい」と考えている者が約 6 割存在しているなど贈与ニーズは高いと考えられる。
- ・このような高齢者の保有する資産を住宅取得者層に移転させ、現役世代の住宅取得の負担軽減を図り、国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保できる環境を整備することが必要である。

II. 今後の経済状況に対する懸念への対応

- ・平成 25 年度の我が国経済を見ると、「三本の矢」による一体的な取組の政策効果から、家計や企業のマインドが改善し、消費等の内需を中心として景気回復の動きが広がっている。しかし、今年の 4～6 月期の実質成長率が年率 6.8%減（住宅投資は前期比 10.3%減）となるなど、今後の経済状況に対する懸念が生じている。
- ・住宅着工の動向についても、持家の着工戸数は、昨年 12 月まで前年同月比 10 ヶ月連続で 2 桁増となっていたが、本年 1 月には 1 桁（5.9%）増と増勢は鈍化し、2 月以降は減少（2 月：0.4%減、3 月：13%減、4 月：16.1%減、5 月：22.9%減、6 月：19%減）に転じている。
- ・こうした状況に加え、消費税率が 10%に引き上げられた場合、さらなる着工の落ち込みが生じるおそれがある。民間の研究機関の着工予測によれば、平成 27 年度は、平成 25 年度比で 13%減少する見込みであり、着工の落ち込みによる経済への悪影響が懸念される。
- ・このため、内需の柱である住宅投資を喚起し、経済再生への道筋を確固たるものとする必要がある。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">今回の要望に関連する事項</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">合理性</p>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>○ 住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）において、「国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、（略）無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す」、「国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するとともに、子育て世帯等の住み替えの促進や既存ストックの有効活用等による需給の不適合の解消により居住水準の向上を図る」、「大規模な地震時等において（略）、安全・安心な住宅の整備を図る」、「家庭部門の CO2 削減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上（略）を進める」、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す」とされている。</p> <p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る</p> <p>業績指標 1 最低居住面積水準未満率 2 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率</p> <p>施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する</p> <p>業績指標 7 既存住宅の流通シェア</p> <p>政策目標 2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現</p> <p>施策目標 3 総合的なバリアフリー化を推進する</p> <p>業績指標 14 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率</p> <p>政策目標 3 地球環境の保全</p> <p>施策目標 9 地球温暖化防止等の環境の保全を行う</p> <p>業績指標 37 住宅、建築物の省エネルギー化</p> <p>政策目標 4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> <p>業績指標 55 多数の者が利用する建築物及び住宅の耐震化率</p> <p>政策の達成目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最低居住面積水準未満率 早期に解消</li> <li>・ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 ①全国：50%（平成 27 年） ②大都市圏：50%（平成 32 年）</li> <li>・ 既存住宅の流通シェア 25%（平成 32 年）</li> <li>・ 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの割合 95%（平成 32 年）</li> <li>・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成 11 年基準）達成率 100%（平成 32 年）</li> <li>・ 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 うち、高度のバリアフリー化 25%（平成 32 年）</li> </ul>
---	--	--------------------------	--

	<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p> <p>平成 29 年 12 月 31 日まで</p>
	<p>同上の期間中の達成目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最低居住面積水準未満率 早期に解消</li> <li>・ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 ①全国：約 50%（平成 27 年） ②大都市圏：約 47%（平成 29 年）</li> <li>・ 既存住宅の流通シェア 約 23%（平成 29 年）</li> <li>・ 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの割合 91%（平成 29 年）</li> <li>・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成 11 年基準）達成率 84%（平成 29 年）</li> <li>・ 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 うち、高度のバリアフリー化 約 21%（平成 29 年）</li> </ul> <p>※ 上記数値は、平成 20 年度時点の実績値と平成 32 年度の目標値との差を按分により、平成 29 年度末時点の数値として設定したものの</p>
	<p>政策目標の達成状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最低居住面積水準未満率 4.3%（平成 20 年）</li> <li>・ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 ①全国：40.4%（平成 20 年） ②大都市圏：35.5%（平成 20 年）</li> <li>・ 既存住宅の流通シェア 約 13.5%（平成 20 年）</li> <li>・ 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの割合 79%（平成 20 年）</li> <li>・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成 11 年基準）達成率 49%（平成 24 年）</li> <li>・ 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 うち、高度のバリアフリー化 9.5%（平成 20 年）</li> </ul>
有効性	<p>要望の措置の適用見込み</p> <p>年平均約 88,000 人</p>
	<p>要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)</p> <p>本特例措置は、親世代や祖父母世代の資金の活用を促し、住宅の取得、改修等を行おうとする若年世代の資金調達を容易にする効果を有するものであり、住宅投資の促進とそれによる我が国経済の活性化、住宅ストックの質の向上及び国民の居住水準の向上の手段として有効である。</p>
相当性	<p>当該要望項目以外の税制上の支援措置</p> <p>—</p>

	<p>予算上の措置等の要求内容及び金額</p> <p>—</p>	
	<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p> <p>—</p>	
	<p>要望の措置の妥当性</p> <p>高齢者層が保有する資産をより早期に現役世代に移転させ、住宅取得等を促進するためには、資産移転の際の税負担の軽減や相続時精算課税制度の年齢要件の緩和が、妥当な手段である。</p>	
<p>これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項</p>	<p>租税特別措置の適用実績</p> <p>【平成 21 年】  申告人数：41,000 人  住宅取得等資金の金額：3,687 億円</p> <p>【平成 22 年】  申告人数：71,000 人  住宅取得等資金の金額：7,765 億円</p> <p>【平成 23 年】  申告人数：73,000 人  住宅取得等資金の金額：6,683 億円</p> <p>【平成 24 年】  申告人数：64,000 人  住宅取得等資金の金額：6,201 億円</p> <p>【平成 25 年】  申告人数：75,000 人  住宅取得等資金の金額：6,587 億円</p> <p>(国税庁「平成 25 年分の所得税及び復興特別所得税、消費税並びに贈与税の確定申告状況等について」等)</p>	
	<p>租特透明化法に基づく適用実態調査結果</p> <p>—</p>	
	<p>租税特別措置の適用による効果(手段としての有効性)</p> <p>(一社)住宅生産団体連合会による会員企業等へのアンケート調査によれば、新規住宅購入者で本特例措置の利用者のうち約 55%が本特例措置により「住宅購入が可能になった」、約 18%が「購入時期が早まった」、約 14%が「希望設備の追加やグレードアップ」を行ったと回答しており、本特例措置は、住宅取得の負担軽減及び住宅投資の促進に資するものとなっている。</p>	

	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>住生活基本計画において、以下のとおり定められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最低居住面積水準未満率 4.3%（平成20年）→早期に解消</li> <li>・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 全国：40%（平成20年）→50%（平成27年） 大都市圏：35%（平成20年）→50%（平成32年）</li> </ul> <p>国土交通省成長戦略（平成22年5月）において、2020年までに「GDPに占める住宅の投資の割合を3%台から5%まで増やす」という目標が定められている。</p>
	<p>前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由</p>	<p>「最低居住面積水準未満率」については、目標値に向けて数値が改善している。</p> <p>「子育て世帯における誘導居住面積水準達成率」は、平成24年度の政策チェックアップにおいて、厳しい経済状況を反映して達成率は低下しているものの、住生活基本計画に基づき、引き続き居住水準の向上を目指すこととされている。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p>【住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置】</p> <p>平成21年度 創設 平成22年度 拡充・延長（非課税限度額の拡充） 平成23年度 拡充（先行取得土地を対象） 平成24年度 拡充・延長（非課税限度額の拡充）</p> <p>【住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例】</p> <p>平成15年度 創設 平成18年度 延長 平成20年度 延長 平成22年度 延長（1000万円上乗せ特例は廃止） 平成24年度 延長</p> <p>【東日本大震災の被災者に係る住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置】</p> <p>平成23年度 創設</p>