

令和３年度税制改正要望に対する結果概要について

<税制関係>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等

(1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設

- ① 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長
土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（令和３年３月３１日）を延長すること。

② 固定資産税の税額の据え置き措置の創設

来年度に控えている固定資産税の評価替えは、本年１月１日時点の地価を基準としており、今般のコロナ不況下での価格が反映されない。コロナ禍で企業の業績が悪化している中での税負担増は、日本経済にさらなる追い打ちをかけるおそれがあるため、当面の間、固定資産税の課税標準を据え置くこと。

⇒以下の延長および措置が講じられます

- 現行の負担調整措置等について令和６年３月３１日まで３年間延長。
○その上で、令和３年度限りの措置として評価額が一定割合上昇する商業地、住宅地、農地すべての土地について令和３年度の課税標準額を令和２年度の課税標準額と同額とする（課税標準額の据置）。

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5％）を令和３年４月１日以降も当面据え置くこと

⇒令和５年３月３１日まで２年間延長されます

(3) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を販売する場合の、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率（令和３年３月３１日）を延長すること

⇒令和５年３月３１日まで２年間延長されます

(4) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

- ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

⇒令和6年3月31日まで3年間延長されます

(5) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

控除期間の延長措置（10年→13年）については消費増税対策として導入された措置であるが、コロナ感染症の拡大による現下の状況に鑑み、無理のない住宅取得を支援するため、適用期限（令和2年12月31日）を延長すること

⇒以下のとおり延長されます

○次に定める期間内に契約した場合、控除期間13年間の特例について、令和4年12月31日までの入居者を対象として2年間延長する。

イ 居住用家屋の新築

→ 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの契約

ロ 建売住宅、宅建業者売主の既存住宅及び増改築

→ 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの契約

○上記の場合においては、合計所得金額1,000万円以下の者について床面積40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋についても適用できることとする。

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除

… 令和2年12月31日

⇒適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業が除外されました

- ② 地域福利増進事業に係る特例措置

… 令和3年3月31日

⇒令和5年3月31日まで2年間延長されます

- ③ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控

⇒令和 8 年 3 月 31 日まで 5 年間延長されます

2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充

マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴い税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充すること。

⇒税制上の所要の措置が講じられます

3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

災害ハザードエリア内にある施設や住宅の移転は、移転費用や移転先確保等の理由により移転が進まないことから、防災移転に係る特例措置を創設すること。

⇒以下の措置が創設されます

○令和 3 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に都市再生特別措置法の居住誘導区域等権利設定等促進区域に基づき取得する不動産の所有権等の移転登記等に対する登録免許税の税率を、次のとおり軽減する措置を講ずる。

- ① 所有権の移転登記 1%（本則 2%）
- ② 地上権等の設定登記 0.5%（本則 1%）

○都市再生特別措置法の規定による公告があった居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づく移転により取得した不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を令和 5 年 3 月 31 日まで講ずる。

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

（1）築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20 年または 25 年）を廃止し、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

（2）床面積要件の見直し

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許

税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件を 35 m²以上とすること。

⇒(2) 住宅ローン控除、住宅取得資金贈与について、床面積要件が引き下げられます

(3) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

⇒その他今後の課題として、引き続き要望してまいります

5. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地 1 / 6、一般住宅用地 1 / 3）の適用対象とすること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

6. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

7. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

8. 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症の影響で、事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者の固定資産税等の軽減措置が創設されたが、事業者の保有する建物や設備が対象となっており土地が除外されていることから、土地の固定資産税等についても軽減措置の対象とすること。

⇒今回の大綱には盛り込まれませんでした

9. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

コロナウイルス感染症の拡大により不動産市場は大きな打撃を受け、また個人消費の大幅な落ち込み等により取得マインドが低下している。こうした状況に鑑み、住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の拡充、さらには、すまい給付金の拡充や、次世代住宅ポイント制度の復活等の予算措置を講じるとともに、さらには家賃支援給付金・住宅確保給付金の円滑・迅速な給付を図るなど、総合的かつ機動的に対策を講じること。

⇒住宅取得資金贈与制度の拡充やすまい給付金の適用期限延長、グリーン住宅ポイント制度が創設されます

【概要】

○住宅取得資金贈与制度の拡充

- ・令和3年4月1日から12月31日までの契約について、令和2年の措置（最大1,500万円）を維持
- ・合計所得金額が1,000万円以下の者について、住宅の面積要件の下限を40㎡に引き下げ（現行：所得要件2000万円以下、面積要件（下限）50㎡以上）

○グリーン住宅ポイント制度

高い省エネ性能の住宅取得者等に対して、「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを発行。

- ・住宅の新築（持家） 最大100万Pt/戸
- ・既存住宅の購入（持家） 30万Pt/戸
- ・住宅の新築（賃貸） 10万Pt/戸
- ・住宅のリフォーム（持家・賃貸） 工事費の約1割 最大30万Pt/戸※

※若者・子育て世帯は最大45万Pt/戸

※既存住宅については、東京23区から地方移住するための住宅や空き家バンク登録住宅などが想定されている（詳細は未定）。

令和 3 年度
国土交通省税制改正概要

※抜粋



国土交通省

令和 2 年 1 2 月

国 土 交 通 省

令和3年度国土交通省税制改正概要(主要項目の概要)

I. 日本経済の再生

1. ウィズ／ポストコロナ時代の活力ある日本経済の実現



①土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置

- ・現行の負担調整措置等を3年延長
- ・令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置

②航空機燃料税の更なる軽減

- ・現下のコロナウイルスによる影響に鑑み、令和3年度まで適用されている軽減措置から更に軽減する措置(令和3年度に限る)

本 則 18,000 円/kl → 9,000 円/kl

離島路線 13,500 円/kl → 6,750 円/kl

沖縄路線 9,000 円/kl → 4,500 円/kl

- ・あわせて、航空機燃料譲与税として地方公共団体へ譲与する割合を引き上げ(2/9→4/9)



③住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充及び床面積要件の緩和

1)住宅ローン減税

契約期限(注文住宅は R3.9 末、分譲住宅は R3.11 末)と入居期限(R4.12 末)を満たす者について、控除期間 13 年の措置を適用

2)住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

令和3年末までに住宅の取得等に係る契約をした場合、令和2年度の非課税額と同額(最大 1,500 万円)を措置

3)床面積要件の緩和(住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置)

新築について、合計所得金額 1,000 万円以下の者に限り、床面積要件を 40 m²以上に緩和

2. 不動産市場の活性化によるデフレ脱却



①土地等に係る流通税の特例措置の延長

- ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(移転登記:本則2%→1.5%、信託登記:本則 0.4%→0.3%)の2年間延長
- ・宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2)の3年間延長
- ・住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の軽減税率(本則4%→3%)の3年間延長

②Jリート及び特定目的会社が取得する不動産に係る流通税の特例措置の2年間延長

- ・登録免許税:移転登記(本則2%→1.3%)
- ・不動産取得税:課税標準 3/5 控除

③不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置の拡充・延長等

1)特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置の2年間延長

- ・登録免許税:移転登記(本則2%→1.3%)、保存登記(本則 0.4%→0.3%)
- ・不動産取得税:課税標準 1/2 控除

2) 特例措置の要件について、一部拡充(登録免許税・不動産取得税)

3. 産業の生産性向上・国際競争力の強化

- ① 国際船舶に係る固定資産税の特例措置(課税標準 1/18)について、船舶産業の競争基盤整備を促進する新たな制度と相まって、海運事業者が一定の性能を有する船舶を導入する場合については課税標準を 1/36 とした上で、3年間延長
- ② 国際コンテナ戦略港湾等及び国際バルク戦略港湾に係る固定資産税等の特例措置の延長
 - ・国際コンテナ戦略港湾等の港湾運営会社を取得した荷さばき施設等に係る固定資産税等の特例措置(課税標準 10 年間 1/2 等に軽減)の2年間延長
 - ・国際バルク戦略港湾において、企業間連携の促進に資する事業を行う者が取得した荷さばき施設等に係る固定資産税等の特例措置(課税標準 10 年間 2/3 に軽減)の2年間延長
- ③ 小型旅客船等、港湾整備等に從事する作業船、海上保安庁の船舶、非電化区間の鉄道等、建設機械、港湾運送事業者・倉庫業者・鉄道貨物利用運送事業者等が使用する荷役機械、空港内の特殊車両及びゲレンデ整備車等の動力用の軽油に係る軽油引取税の課税免除の特例措置の3年間延長
- ④ トラック、内航貨物船、機械装置等に係る中小企業投資促進税制(特別償却 30%又は税額控除7%)について、2年間延長(所得税・法人税等)

Ⅱ. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

1. 都市の競争力・魅力の向上と土地の有効活用の推進

- ① 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に係る特例措置の2年間延長
 - ・所得税・法人税:割増償却(緊急地域:5年間 25%、特定地域:5年間 50%)
 - ・登録免許税:建物の保存登記(本則 0.4%→緊急地域:0.35%、特定地域:0.2%)
 - ・不動産取得税:課税標準の特例(緊急地域:1/5、特定地域:1/2 を参酌基準とし、都道府県の条例で定める割合を課税標準から控除)
 - ・固定資産税等:課税標準の特例(緊急地域:3/5、特定地域:1/2 を参酌基準とし、市町村の条例で定める割合に課税標準を軽減、いずれも5年間)
- ② シェアサイクルの導入促進を図るため、一定の区域を対象として、シェアサイクルポートの用に供する償却資産に係る固定資産税の特例措置(課税標準3年間 3/4 に軽減)を創設
- ③ 地域福利増進事業の用に供される土地及び償却資産に係る固定資産税等の特例措置(課税標準5年間 2/3 に軽減)の2年間延長
- ④ 相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除特例措置の5年間延長

2. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ① 買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税について、以下の特例措置の2年間延長
 - ・住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額

・敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額

②サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の2年間延長

・不動産取得税:課税標準から1,200万円控除等

・固定資産税:税額について5年間市町村が条例で定める割合(2/3を参酌)を減額



③老朽化マンション等の再生を促進するため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置を講ずる(所得税等)

3. 地域の躍動につながる産業・社会の活性化

①半島、離島及び奄美群島における、市町村が作成する産業振興促進計画等に基づき取得される工業用機械等に係る割増償却制度(5年間、機械等:32%、建物等:48%)の2年間延長(所得税・法人税)

②関西文化学術研究都市建設促進法に基づいて整備される文化学術研究施設に係る特別償却制度の2年間延長(法人税)

③IR事業の円滑な実施に向けて、参画しようとする事業者が適切に投資判断を行えるようにするため、各種税制の取扱いを明確化(所得税・法人税・消費税等)

Ⅲ. クリーンで安全・安心な社会の実現

1. 交通運輸における環境負荷の低減等

①自動車関係諸税の見直し

1)エコカー減税等の延長・見直し

トラック・バス・タクシーについては「営自格差」を堅持した上でエコカー減税、グリーン化特例を2年間延長。一部見直しを行った上で、エコカー減税、グリーン化特例、環境性能割における現行の減免対象割合を維持

2)自動車関係諸税の課税のあり方の検討

2050年カーボンニュートラルへの貢献、技術革新や保有から利用への変化、モビリティの多様化を受けた利用者の広がり等の自動車を取り巻く環境変化の動向、地域公共交通へのニーズの高まりや上記の環境変化にも対応するためのインフラの維持管理や機能強化の必要性等を踏まえつつ、国・地方を通じた財源を安定的に確保していくことを前提に、受益と負担の関係も含め、その課税のあり方について、中長期的な視点に立って検討を行う。

②低炭素化等に資する旅客用新規鉄道車両に係る固定資産税の特例措置(課税標準5年間2/3等に軽減)の2年間延長

③外航船舶に係る特別償却制度(先進船舶 20%、環境負荷低減船 17%等)及び内航船舶に係る特別償却制度(高度環境低負荷船 18%、環境低負荷船 16%)について、2年間延長

2. 安全・安心な交通インフラの実現

①鉄道事業者等が取得するバリアフリー施設(エレベーター、ホームドア等)に係る固定資産税等の特例措置(課税標準5年間 2/3)について、エレベーター等に係る特例対象の要件を拡

充(バリアフリー法に基づく基本構想の生活関連施設に位置付けられた1日当たり利用者数2,000人以上の駅を追加)した上で、2年間延長

- ②バリアフリー車両(ノンステップバス、リフト付きバス、ユニバーサルデザインタクシー)に係る自動車重量税及び自動車税(環境性能割)の特例措置について、空港アクセスバスのリフト付き車両(乗車定員30人以上)に係る軽減措置の拡充(自動車税(環境性能割)の控除額を800万円に引き上げ)を行った上で、自動車重量税の特例措置は3年間延長、自動車税(環境性能割)の特例措置は2年間延長
- ③先進安全技術を搭載したトラック・バスに係る自動車重量税及び自動車税(環境性能割)の特例措置について、現行の特例措置の7か月間延長及び適用対象となる装置の拡充(側方衝突警報装置を追加)を行った上で、自動車重量税の特例措置は3年間延長、自動車税(環境性能割)の特例措置は2年間延長

3. 災害に強い強靱な国土・地域づくり



- ①災害ハザードエリアから安全な区域に施設又は住宅を移転する場合に、移転先として取得する土地建物に係る以下の特例措置を創設
 - ・登録免許税:所有権移転登記(本則2%→1%)
地上権・賃借権設定登記(本則1%→0.5%)
 - ・不動産取得税:課税標準1/5控除
- ②熊本地震及び平成30年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充
 - 1)被災住宅用地等に係る固定資産税等の特例措置(固定資産税の課税標準1/6(200㎡以下)、1/3(200㎡超)等)の適用について、2年間延長
 - 2)被災代替家屋に係る固定資産税等の減額措置(税額4年度分1/2)の適用について、2年間延長
- ③事前放流のために利水ダムの放流施設を整備した場合に、民間事業者等が整備する当該施設の治水に係る部分の固定資産税を非課税とする特例措置等を創設
- ④流域内の浸水被害を防止・軽減させるため、新たな制度に基づき民間事業者等により設置された雨水貯留浸透施設の固定資産税の特例措置(課税標準を市町村の条例で定める割合(参酌:1/3)に軽減)を創設
- ⑤南海トラフ地震防災対策推進地域などにおいて、国の無利子貸付を受けて改良された特別特定技術基準対象施設に係る固定資産税の特例措置の2年間延長
 - ・南海トラフ地震防災対策推進地域又は首都直下地震緊急対策区域において改良され、その港湾区域が開発保全航路又は緊急確保航路の区域に隣接する港湾:課税標準5年間1/2に軽減
 - ・上記以外の港湾:課税標準5年間5/6に軽減

令和 3 年度国土交通省税制改正

説 明 資 料

土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置 (固定資産税・都市計画税)

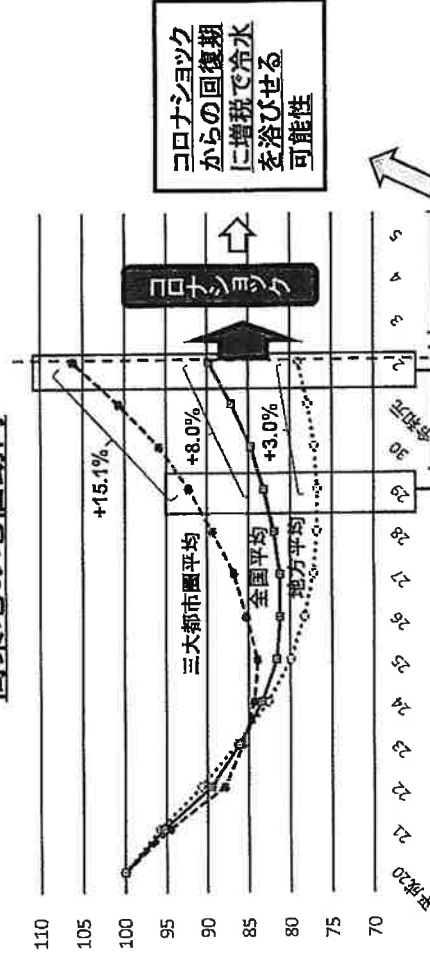
土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置等を3年間延長するとともに、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置。

施策の背景

- ・新型コロナウイルス感染症の影響により経済が大きな打撃を受ける中で、GDPは2020年4-6月期に大きく落ち込んだ後、未だコロナ前の水準に回復しておらず、企業の経営環境の改善や民間投資の喚起等が急務。
- ・令和3年度は、3年に一度の評価替えの年であり、近年、地価が全国的に上昇傾向にあった中で、多くの地点で固定資産税負担が増加する見込み。

➡ 新型コロナウイルス感染症の影響により、経済状況、事業者の経営環境及び家計の所得環境が悪化する中、固定資産税の負担増が収束後の経済の力強い回復の支障となるおそれがある。

商業地の地価動向



平成29年1月1日時点の地価
公示をもとに平成30～令和2年
の固定資産評価額を算定

令和2年1月1日時点の地価
公示をもとに令和3～5年の
固定資産評価額を算定

※令和3年度評価替えは、令和2年1月1日時点の地価公示に基づき実施
され、これを基に3年間課税される。

資料：国土交通省「地価公示」をもとに平成20年=100とした指数値を推計。

要望の結果

- ・ 現行の負担調整措置等を3年間(令和3年4月1日～令和6年3月31日)延長する。
- ・ 令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置。

住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充及び床面積要件の緩和 (所得税・贈与税・個人住民税)

具体的な措置内容										
ローン減税	新築	2019(R1)年 1 4 7 10 10年間 4,000万円 (5,000万円)			2020(R2)年 1 4 7 10 13年間 4,000万円 (5,000万円)			2021(R3)年 1 4 7 10 10年間 4,000万円 (5,000万円)		
	既存				10年間 2,000万円					
贈与税 非課税措置	新築	2,500万円 (3,000万円)			1,000万円 (1,500万円)			700万円 (1,200万円)		
	既存	700万円 (1,200万円)			500万円 (1,000万円)			300万円 (800万円)		

・契約期限(注文住宅はR3.9、分譲住宅はR3.11)と入居期限(R4.12)を満たす者について、ローン残高の1%の控除を13年にわたって適用

※契約期限と入居期限をともに1年延長。

※所得要件(合計所得金額3,000万円以下)は維持。

※コロナによる入居遅延は問わない。

・新築について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和(50㎡以上から引下げ)

・R3年はR2年の措置を維持

※所得要件(合計所得金額2,000万円以下)は維持。

・新築について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和(50㎡以上から引下げ)

土地等に係る流通税の特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

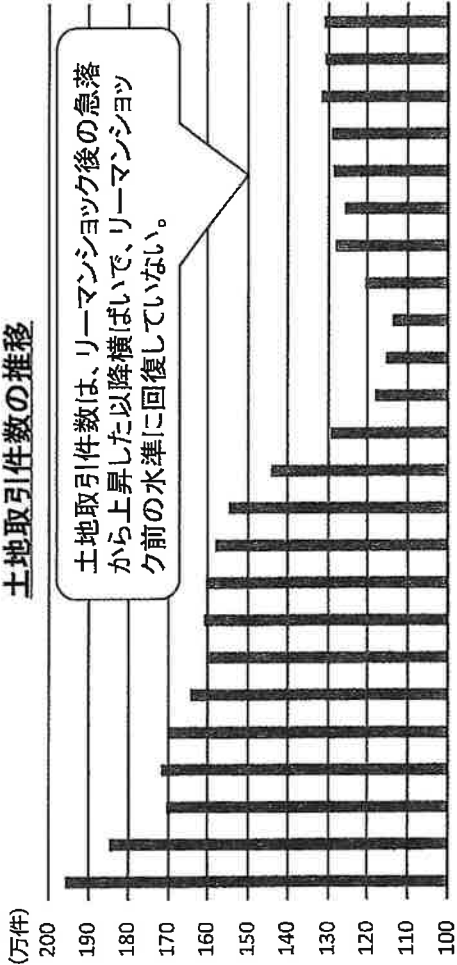
土地等の流動化・有効利用の促進、新型コロナウイルス感染症により打撃を受けた経済の再生・デフレ脱却等を図るため、以下の特例措置を延長する。

- ①土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置を2年間延長
- ②土地等に係る不動産取得税の特例措置を3年間延長

施策の背景

土地取引件数は、依然として低水準。新型コロナウイルス感染症の影響により取得件数はさらに低下。

土地取引件数の推移



経済財政運営と改革の基本方針2020（令和2年7月17日閣議決定）（抜粋）

「我が国経済への影響は甚大であり、（略）我が国経済は、総じてみれば、極めて厳しい状況にある」

「この百年に一度の危機から日本経済を守り抜く。デフレへ後戻りはさせない」



新型コロナウイルス感染症により経済が大きな打撃を受ける中、土地等の取得時の負担を軽減することで需要を喚起することにより、土地等の流動化と有効利用の促進を図るとともに、デフレ脱却・経済再生を確かなものとする。

要望の結果

①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の適用期限を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。

②土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置の適用期限を3年間（令和3年4月1日～令和6年3月31日）延長する。

対象		特例	本則
①登録免許税	所有権移転登記	1.5%	2%
	信託登記	0.3%	0.4%
②不動産取得税	宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例	1/2	—
	土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例	3%	4%

2年間延長

3年間延長

地域福利増進事業に係る特例措置の延長(固定資産税・都市計画税)

地域福利増進事業を通じて土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加し、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要するなど、円滑な事業実施への支障となっている。
- 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)では、一定の所有者不明土地について、都道府県知事による事業の公益性等の確認を経て、当該土地に使用権(上限10年)を設定し、公園、広場、購買施設等として利用する「地域福利増進事業」を創設しており、地域福利増進事業を通じて土地の有効活用を促進するため、引き続き税制支援が必要。
- なお、新型コロナウイルス感染症や自然災害の激甚化による影響が懸念される中、オープンスペース等への需要が高まっており、今後の地域福利増進事業の活用が期待される。

イベントスペース



(出典) 福井市

ポケットパーク



(出典) 杉並区

まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税、都市計画税】

地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産について、課税標準を5年間2／3に軽減する。

適用のイメージ(土地について)

事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
判明している所有者から持分を取得 →事業者の 固定資産税等を軽減 所有者が判明している土地 →事業者の 固定資産税等を軽減 事業者の 固定資産税等を軽減	判明している所有者が存在(※) →判明している所有者の 固定資産税等を軽減 所有者が判明している土地 →所有者の 固定資産税等を軽減 (※) 事業者が無償で賃借している場合に限る

結果

現行の措置を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置を2年間延長する。

施策の背景

○ 既存住宅流通・リフォーム市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。

○ 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行いエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

目標

2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増

[未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるもの)ついて、以下の通り減額

【住宅部分】 築年月日に応じ、一定額を減額

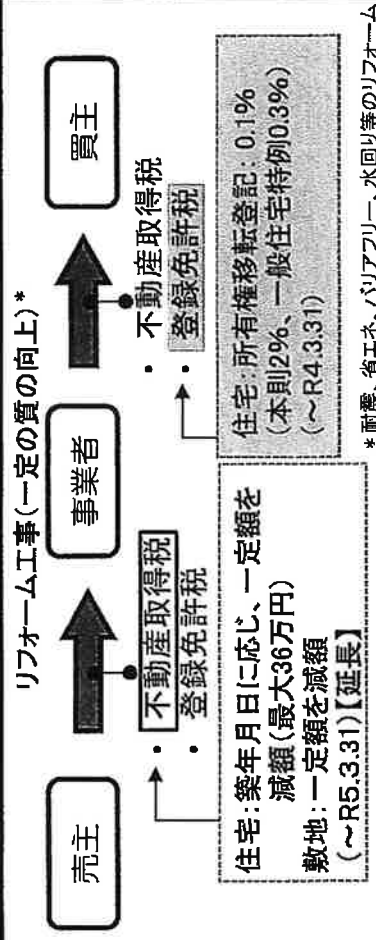
【敷地部分】 一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

結果

○ 現行の措置を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する



マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置 (所得税・法人税・登録免許税・住民税・事業税・不動産取得税)

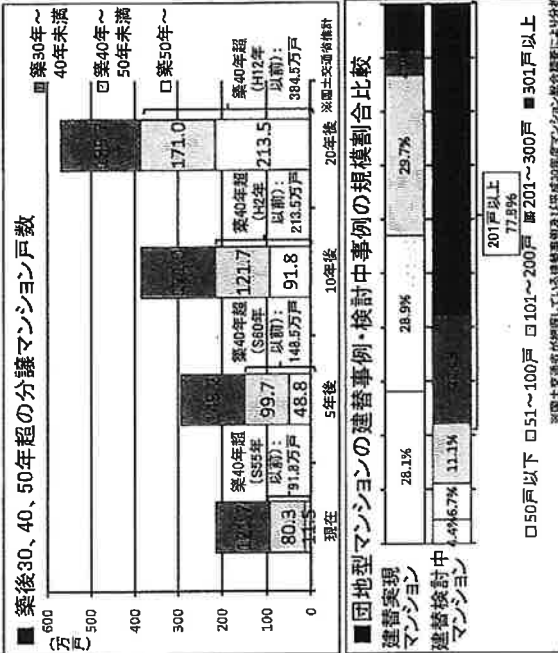
マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、これに関連する税制上の支援措置を講ずる。

施策の背景

- ・現在のマンションストック総数(約666万戸)のうち、築後40年超のマンションは約92万戸(いずれも令和元年度末時点)で、10年後には約2.3倍の約214万戸となる見込みであり、今後、耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される。
- ・団地型マンションの建替事業はこれまで小規模な団地で進んできているところであるが、今後はより大規模な団地での建替が予定されている。

令和2年6月に成立した、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正により、以下の措置を講ずることと踏まえ、これに関連する税制上の支援措置を講ずる。

- (1) 要除却認定マンションの対象の拡充
耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンション(特定要除却認定マンション)について、全員合意によらず、多数決の決議によって、マンション敷地売却事業の対象とする。
- (2) 団地型マンションにおける敷地分割制度の創設
一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・マンション敷地売却を行うため、特定要除却認定マンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決の決議によって、敷地の分割を可能とする。



要望の結果

マンション建替事業

- (不動産取得税)
○組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置

マンション敷地売却事業

- (所得税・法人税・個人住民税・事業税)
○区分所有者が組合に敷地等を買収される場合の長期譲渡所得に係る軽減税率(所得税・個人住民税)及び重課免除(法人税・法人住民税・事業税)
○移転等の支出に充てる借入金補償金の総収入金額への不算入措置(所得税・個人住民税)

- (登録免許税)
○組合が受ける分配金取得手続開始の登記の非課税措置
○組合が売渡請求により取得する敷地利権・区分所有権の取得の登記の非課税措置
○権利消滅期日の特定要除却認定マンション及びその敷地に関する登記の非課税措置

- (不動産取得税)
○組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置

敷地分割事業

- (所得税・法人税・個人住民税・事業税)
○敷地権利変換を受けて区分所有者が敷地等を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置
※グループ法人税制の適用に係る所要の措置も含む

- (登録免許税)
○組合が受ける敷地権利変換手続開始の登記の非課税措置
○敷地権利変換による敷地の権利変動に係る登記の非課税措置

災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設(登録免許税・不動産取得税)

防災移転について一層の支援の充実を図るため、税制上の特例措置を創設する。

施策の背景

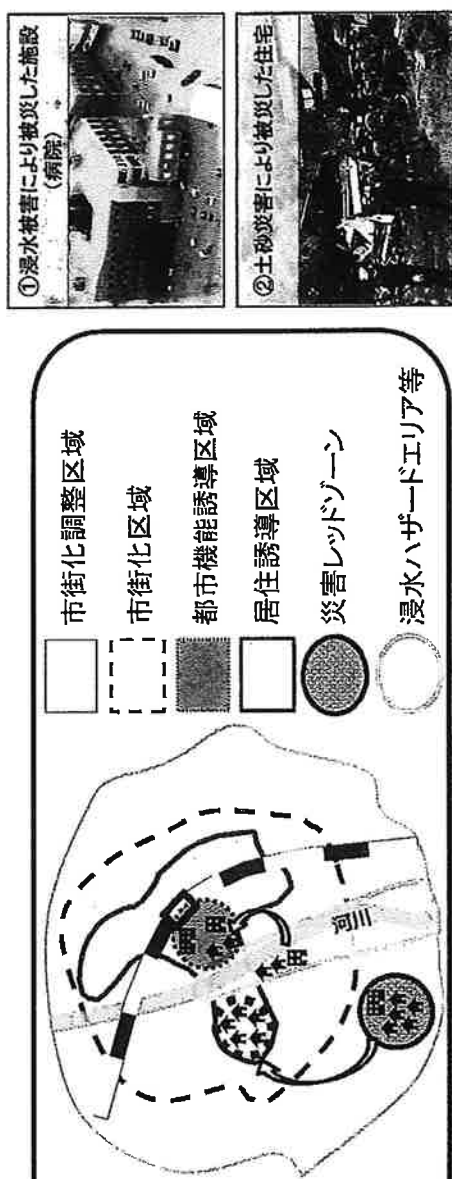
- ・災害ハザードエリア内にある施設や住宅の移転は、移転費用や移転先確保等の理由により移転が進まないことから、今般の法改正で防災移転支援計画制度や防災指針制度を新たに創設したところ。
- ・国会の附帯決議及び骨太方針2020も踏まえ、防災移転につき一層の支援の充実を図ることが必要。

要望の結果

災害ハザードエリア(災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等)から安全な区域への移転を促進するため、市町村がコーディネートして策定した防災移転支援計画に基づき施設又は住宅を移転する場合、移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例措置を講じる。

災害レッドゾーン等からの移転(イメージ)

災害レッドゾーン又は浸水ハザードエリア等から、立地適正化計画の都市機能誘導区域内(施設)、居住誘導区域内(住宅)のより安全な区域へ移転。



特例措置の内容

【登録免許税】本則の1/2軽減

* 所有権移転登記、地上権・賃借権設定登記

【不動産取得税】課税標準から1/5控除

結果

上記について特例措置(令和3年4月1日～令和5年3月31日)を創設する。

出典①:「平成30年7月豪雨における被害等の概要」平成30年9月28日大規模広域豪雨を踏まえた水災害対策検討委員会、「平成30年7月豪雨および北海道胆振東部地震の報告」厚生労働省DMAT事務局
出典②:「令和元年台風第19号等に係る被害状況について」令和2年1月27日第16回社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会