



考えよう！
日本の
住宅税制

●これからの住まいづくりに向けた提言●



一般社団法人
住宅生産団体連合会

はじめに

わが国の住宅ストック総数は約6,240万戸と世帯数を上回る状況となっています。しかし、住宅ストックの多くは省エネ・耐震等の性能が不十分であり、建替え等による性能向上が必要とされています。また、住宅政策は、新築・既存住宅全体として国民の住生活に対する多様なニーズに応えつつ、将来世代に継承できる良質な住宅の供給を促進し、住宅ストックの良質化を推進していくとされています。国民が健康で豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築し、良質な住宅ストックを次世代へと引き継いでいくためには、建替えやリフォームへの積極的な民間住宅投資が継続的に行われなければなりません。

住団連では、ストック型社会に相応しい住宅税制を目指し、再構築する目的で、中長期を展望し今後の住宅税制のあり方の方向性を示すものとして「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を取りまとめました。この冊子は、この提言の趣旨等を説明するものです。

提言全文はこちらからご覧いただけます。



目次

I. 本提言の背景	4
II. 住まいの取得・保有にかかる税金って？	6
III-1. 住まいと消費税の関係とは？	7
III-2. 住まいと流通課税(不動産取得税、登録免許税、印紙税)の関係とは？	11
III-3. 住まいと固定資産税の関係とは？	12
IV. 住宅税制の抜本的見直しの方向	14

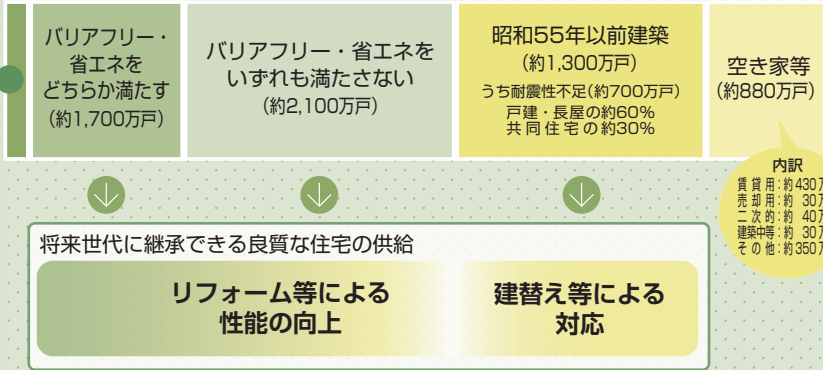
I. 本提言の背景

住宅ストックの現状

※住宅ストックとは社会的資産としての既存住宅のこと。

住宅ストック総数 約6,240万戸

人が居住している住宅ストック総数 約5,360万戸



出典:国土交通省 2020年6月26日 第52回社会資本整備審議会住宅地分科会資料を基に編集

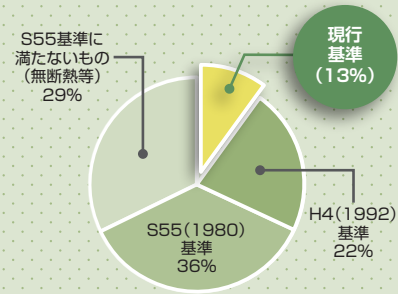
バリアフリー・省エネをいずれも満たす (約230万戸)



バリアフリー・省エネ・耐震のいずれも満たす住宅はわずか約230万戸です。

将来世대에継承できる長期優良住宅や ZEH などの良質な住宅の供給には、**住宅ストックの建替え等による性能向上が必要です。**

住宅ストックの断熱性能



出典:国土交通省 令和4年 社会資本整備審議会 第46回建築分科会資料

人が居住している住宅ストックのうち、断熱性能が現行基準を満たしているのは僅か13%です。脱炭素社会の実現に向けて、ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) などを普及していくことが求められていることを考えると、**建替えやリフォームによって住宅の性能を高めていくことが大事になっています。**



住宅に係る消費税の圧迫感



出典:「2021年度 戸建て住宅の顧客実態調査」住宅生産団体連合会調べ

家を建てる人の多くが消費税への負担を感じています。



良質な住宅ストックの形成に向けて

住宅ストックの多くは省エネ・耐震等の性能が不十分であり、建替え等による性能向上が必要です。国民が健康で豊かな住生活を享受できる持続可能な社会を構築し、良質な住宅ストックを次世代へと引き継いでいくためには、建替えやリフォームによる性能向上が必要です。

しかしながら

現状の建替え・リフォーム時の消費税をはじめとする税制負担は大きく、また、今後も負担増が見込まれます。住団連では、ストック型社会に相応しい住宅税制を目指し、再構築する目的で、中長期を展望し今後の住宅税制のあり方の方向性を示すものとして「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」をとりまとめました。

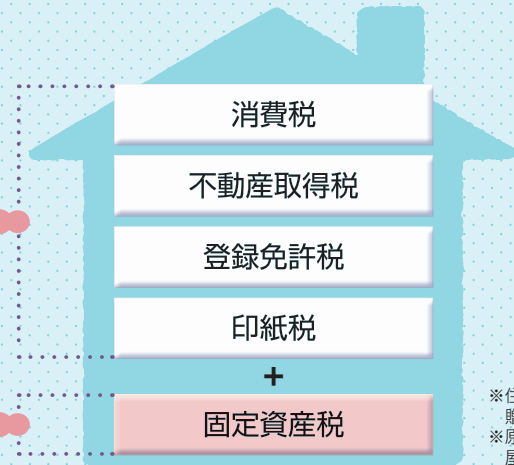
II. 住まいの取得・保有にかかる税金って？



マイホームの取得・保有にどのくらいの税金がかかるか知ってる？

取得時

保有時
(毎年)



住宅を取得するのにこんなにたくさんの税金を支払っているのね。さらに、所有者には毎年固定資産税が課税されるのね…。

※住宅取得・保有時の他に譲渡・相続・贈与に係る課税もあります。
※原則として市街化区域内の土地・家屋には都市計画税も課税されます。

例えば、3,000万円の住宅の取得時にかかる税金は…約 **330万円**

消費税 (10%の場合)	3,000,000円
不動産取得税	225,000円
所有権保存登記 登録免許税	18,500円
抵当権設定登記 登録免許税	28,000円
建築請負契約時の印紙税	10,000円
住宅ローン契約時の印紙税	20,000円
合計	3,301,500円

■シミュレーション条件 木造2階建て・延べ床面積130㎡の建物、請負金額3,300万円(税込)
住宅ローン借入2,800万円、2020(R2)年中の契約引渡

・固定資産税評価額を1,950万円、新築建物価格認定基準表に基づく価格を1,235万円に設定して試算しています。
・不動産取得税、登録免許税(所有権保存登記、抵当権設定登記)、印紙税は軽減措置適用後の税額です。
(固定資産税評価額は取得価格の約60%、新築建物価格認定基準表に基づく価格は東京法務局管内木造居宅95,000円/㎡に設定)

住宅と消費税について

III-1. 住まいと消費税の関係とは？



そもそも消費税はどんな税なの？

高齢化等に伴う社会保障の増大に対応するため、国民に公平な負担を求める「**水平的公平性***」と「**市場に対する中立性**」に優れた税として、1989年4月1日から導入された税だよ。ところが、**住宅に関しては公平性や中立性が確保されていない部分もあるんだ。**

※水平的公平性＝同じ経済力の人は同じ税の負担をすべきというもの。



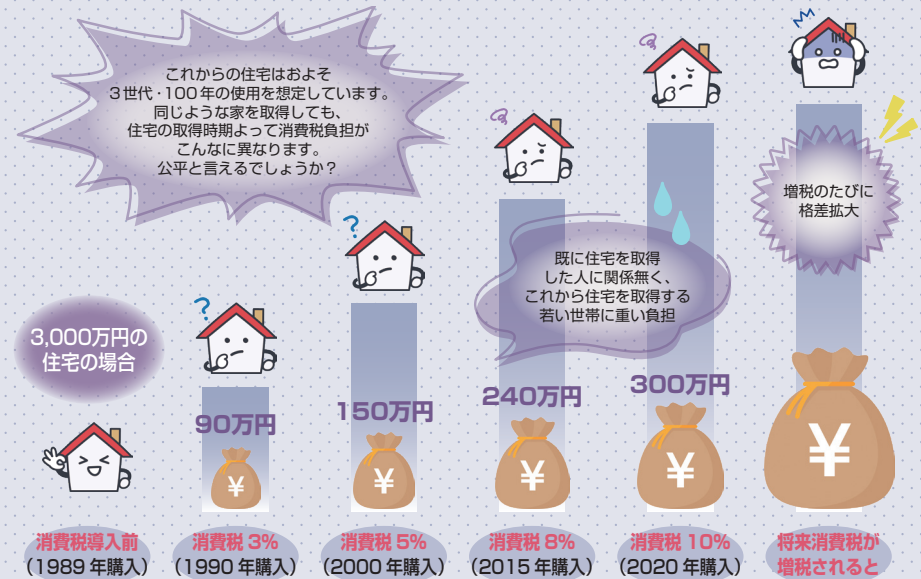
どうして住宅の場合、公平性や中立性が確立されていないの？

食料品などの日常的に購入・消費するものは、消費税率が変わっても繰り返し消費するので、税負担の不公平はないよね。**住宅は何十年と超長期にわたり使用されるものなので、住宅を取得した時期の消費税率の違いによって、税負担に不公平が発生してしまうんだよ。**

さらに、消費税率が引き上げられると個人にとって最も高額な耐久消費材である住宅の市場に大きなマイナスの影響を及ぼすので、**市場に対する中立性**という点でも課題があるんだよ。



課題 ① 住宅の取得時期による不公平の発生

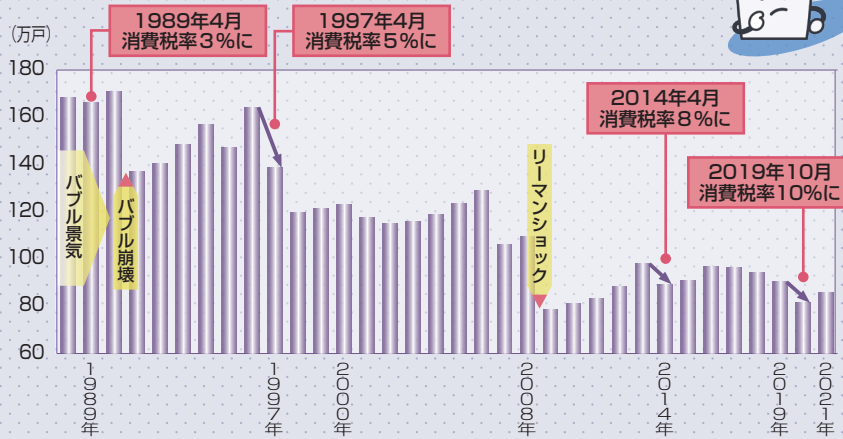


Ⅲ-1. 住まいと消費税の関係とは？

課題 2 消費税率の引き上げのたびに住宅市場が縮小

新設住宅着工戸数の推移

消費税率の引き上げは住宅取得の意思決定に影響を及ぼして、増税のたびに市場が縮小してきたから中立性にも課題があるんだよ。



課題 3 事業者の非居住用建物では控除されるが、個人の居住用建物では控除されない消費税



中立性に課題とはどんなことなの？

非居住用の事業用建物を取得する事業者は、消費税の「仕入税額控除制度^{*}」により、課税仕入れに係る消費税は全額控除されるから事業者の資本投資活動に中立的なんだ。一方で、居住用建物を取得する個人は、同制度の対象外なので消費税を全額負担しなければならないんだ。

^{*}事業者が商品やサービスを提供する際に要した仕入れや生産設備等の購入時の消費税は、そのままだと累積してしまうため、「仕入税額控除制度」により全て還付することが認められている。

事業者が【非居住用の建物】を取得する場合

- 建築費に係る消費税(課税仕入)は全額還付される

〈例: 商業ビル(3,300万円)を取得し、家賃収入(330万円/年)を得るケース〉

	消費税込	うち消費税
建築費(課税仕入)	3,300万円	300万円-①
家賃収入(課税売上)	330万円	30万円-②
事業に係る消費税(②-①)		還付▲270万円

個人が【居住用の建物】を取得する場合

- 建築費に係る消費税(最終消費者)は全額負担となる

〈例: 自己居住用の戸建て住宅(3,300万円)を取得するケース〉

	消費税込	うち消費税
建築費	3,300万円	300万円

良質な住宅ストックの形成に向けた提言①



取得費でなく
毎年の住宅サービス^{*}の
消費に課税すべき!!

^{*}住宅を使用して居住を実現している際の日々の居住空間の享受に対する対価のこと。居住することで受けられる行政サービスや建築事業者の提供するサービスの対価ではありません。



住宅の消費税はどのように課税すればいいの？

100年を超えて使い続ける住宅は、他の耐久消費財と全く異なるもの。それであれば、住宅サービスの消費(居住により住宅価値を長期にわたって消費していくこと)に消費税を課税することを考えてみてはどうだろう。

取得時課税10%(現行の課税方式)の場合



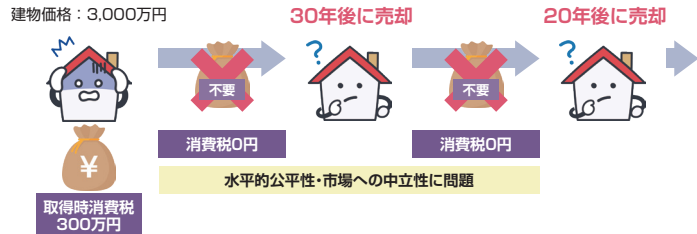
住宅サービスの消費への課税の場合



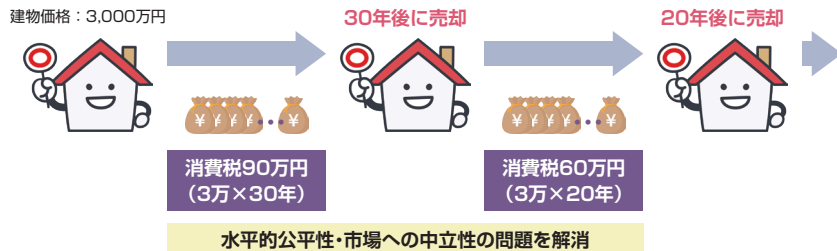
例えば、100年にわたる住宅サービスの消費を課税対象にすると(年間3万円×100年=300万円)、より公平な税負担も実現します。

Ⅲ-1. 住まいと消費税の関係とは？

取得時課税10%(現行の課税方式)で、売却した場合



住宅サービスの消費への課税で、売却した場合



住宅サービスの消費への課税が実現するまでに消費税率がさらに上げられると、世代間の不公平が拡大しそうですね…。

そうだね。住宅サービスの消費への課税が実現するまでは当面の対応として、“住宅にも軽減税率を適用して、消費税増税の影響のない住宅の取得環境を整備すべき”だね。消費税が引き上げられた際に大規模な住宅対策が講じられたにもかかわらず民間住宅投資が大きく縮退し、それが、今なお回復していないという事実を踏まえると、軽減税率を増税前の税率に固定することが妥当だね(2020年7月31日付住団連発表の「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」では軽減税率5%)。

住宅サービスの消費への課税実現には数多くの困難な課題が存在しています。目指すべきあり方を明示して課題解決に向けた議論を継続していくべきと考えています。

例えば、以下の様な課題を解決する必要があります。

- ・ 毎年の住宅サービスの消費額を合理的かつ簡素な方法で定義すること
- ・ 住宅事業者が住宅完成までに支払った消費税を全額還付する仕組みをつくること
- ・ 住宅所有者から徴税できる仕組みをつくること
- ・ 既に消費税を支払って居住している既存住宅の取扱いを合理的に整理すること——など

課題が多く解決に時間を要することが想定されますので、実現までの当面の対応策として、消費税の二つの課題を解消できる軽減税率を暫定措置として適用することを提言しています。

Ⅲ-2. 住まいと流通課税の関係とは？

住宅と流通課税(不動産取得税、登録免許税、印紙税)について



流通課税にも問題があるの？

流通課税は住宅の取得に関して課税するので、新築・既存住宅の流通ともに阻害しているんだ。良質な住宅を建て、長く大切に使いながら何世代にもわたり住み継いでいくには、既存住宅の流通活性化は不可欠です。今後拡大すべき流通の活性化を阻害する要因になっている流通課税の見直しが必要なんだよ。



住宅流通を妨げる3つの流通課税



- ①不動産取得税は、消費税との重複課税です。
- ②不動産登記は、不動産の所有権の存在を示しているだけで所有権を保証しているものではないのに、税負担が過大です。
- ③印紙税は課税事項を証明する目的で作成される文書書面に課税されますが、印紙には証明する効力はありません。契約金額に応じて印紙税額が異なることは合理的でなく、契約手段によって課税の有無が異なる点も合理性に欠けます。

良質な住宅ストックの形成に向けた提言②



流通課税(不動産取得税、登録免許税、印紙税)は廃止すべき!!



流通課税にもそれぞれ課題があるんだね？

そうだね。

- ①**不動産取得税**は不動産流通の阻害要因でもあり、消費税との**重複課税になっているので廃止すべき**だね。でもこの税は都道府県の貴重な財源であるので、固定資産税を都道府県と市区町村が共同で徴収する地方税とし、減収分相当を都道府県分として上乗せ徴収する等の代わりの措置を講ずるべきだね。
- ②**登録免許税は廃止**し、登記事務に要する行政コストの実費相当額を税ではなく手数料として徴収すべきだね。
- ③**印紙税は廃止**すべきだね。



Ⅲ-3. 住まいと
固定資産税の
関係とは？

住宅と固定資産税について



そもそも固定
資産税はなぜ
課税されてい
るの？

固定資産税は、固定資産の保有と市町村が提供する行政サービス^(※1)との間に存在する受益関係に着目し、応益原則^(※2)に基づいて資産価値に応じて課税するとされています。

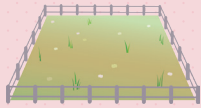
例えば、土地利用に際しては、道路・公園・上下水道等の公共施設が必要となり、それら行政サービスを受ける対価として**受益の大きさに応じて市町村に税金を支払うものが固定資産税**です。

※1 行政サービスとは、道路・公園・上下水道などのインフラ整備のこと。

※2 応益原則とは国や地方自治体の提供する行政サービスの受益の大きさに応じて税負担すべきという考え。



固定資産税(保有する固定資産に課税)



土地の資産価値



建物の資産価値

課題 ① 性能の高い住宅ほど高くなる固定資産税

耐火性、耐震性、省エネ性、バリアフリー性、レジリエンス性などに優れた良質な住宅の居住者が、火災や地震等の災害時に市町村から受ける行政サービスは、性能が劣る住宅の居住者と比較して小さくなる見込みが高いにも関わらず、資産価値が高いという理由で高額な固定資産税負担を求められます。性能の高い住宅、すなわち社会資産としての良質な住宅ストックの普及を阻害する要因になっています。



耐震性に着目した例

耐震性が低い住宅

地震時に行政による公的支援
(行政サービス)を受益する可能性は高い

なのに…



資産評価が低い

固定資産税額が低い

避難所を利用



耐震性が高い住宅

地震時に行政による公的支援
(行政サービス)を受益する可能性は低い

なのに…



資産評価が高い

固定資産税額が高い

在宅避難



行政サービスを受益する見込みが
低い住宅の方が**固定資産税が高い**



良質な住宅ストックの形成に向けた提言③



私たちの提言

固定資産税は
土地のみに
課税すべき!!



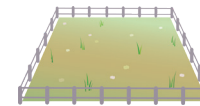
住宅の固定資産
税はどのように
課税すればいい
の？

道路・公園・上下水道等の公共施設は都市計画に基づく土地利用を前提に建物が建てられる前に決められています。また、行政サービスの質と量は建物の有無にかかわらず地価に反映されています。行政サービスの対価としての固定資産税を土地だけではなく建物にまで課することは応益原則の観点から合理的であるとは言えないのではないでしょうか。**土地のみを課税対象にすることで、性能が高い住宅ほど税額負担が大きくなる**と言った矛盾も解消できます。



固定資産税は土地だけに課税した方が合理的

現状) 土地と建物の両方に固定資産税

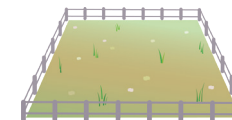


土地の資産価値



建物の資産価値

提案) 土地に固定資産税・建物への課税無し



住宅税制の抜本的見直しの方向



1. 消費税

- 将来的には住宅サービスの消費への課税に移行すべき
- 但し、実現には多くの課題があるので、当面の対応として軽減税率5%を導入すべき

2. 流通課税(不動産取得税、登録免許税、印紙税)

- 不動産取得税は廃止すべき
- 登録免許税は廃止すべき
- 印紙税は廃止すべき

3. 固定資産税

- 固定資産税は建物への課税を廃止し、土地への課税に一本化すべき



本提言は中長期を展望し、これからのストック型社会に相応しいものとするために住宅税制への抜本的な見直しを提案しています。ご賛同いただき、住宅税制の抜本的な見直しの推進にお力添えをいただければ幸いです。
本提言の詳細などは住団連ホームページ内特設ページよりご覧になれます。



住宅生産団体連合会 (住団連)について

住宅生産団体連合会(住団連)は、住宅の生産供給に係る課題の解決を図るために、構造・工法の枠を超えて会員団体間の調整及び取りまとめを行うとともに、住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する調査・研究を行い、住宅産業の経済的・社会的・技術的向上と健全な発展を図り、もって国民の住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与することを目的に活動を展開しています。

1. 設立

平成4年6月(平成24年11月に一般社団法人に移行)

2. 活動内容

- ①住宅・住生活に関する様々な分野の調査研究
- ②住宅政策に関する提言・施策要望
(参考)最近の主な提言
「住生活産業ビジョン Ver.2021」
「DX推進計画策定ガイドライン」
- ③国民への住宅・住生活関連情報の提供
- ④諸外国の住宅生産者団体との意見交換・情報交換
- ⑤災害復興支援 など

3. 正会員

(順不同)

団体会員

- | | |
|--------------------|------------------|
| (一社) プレハブ建築協会 | (一社) リビングアメニティ協会 |
| (一社) 日本ツーバイフォー建築協会 | (一社) 新都市ハウジング協会 |
| (一財) 住宅生産振興財団 | (一社) 輸入住宅産業協会 |
| (一社) 全国住宅産業協会 | (一社) JBN・全国工務店協会 |
| (一社) 日本木造住宅産業協会 | |

企業会員

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 旭化成ホームズ株式会社 | トヨタホーム株式会社 |
| 住友林業株式会社 | パナソニックホームズ株式会社 |
| 積水化学工業株式会社 | ミサワホーム株式会社 |
| 積水ハウス株式会社 | 三井ホーム株式会社 |
| 大和ハウス工業株式会社 | |
| 大野建設株式会社 | 株式会社日本ハウスホールディングス |
| サンヨーホームズ株式会社 | 三菱地所ホーム株式会社 |
| 株式会社スウェーデンハウス | 株式会社 LIXIL |
| 株式会社竹中工務店 | リンナイ株式会社 |
| TOTO 株式会社 | YKK AP 株式会社 |
| 株式会社日神グループホールディングス | |



住団連ホームページ <https://www.judanren.or.jp>

考えよう! 日本の住宅税制

2022年10月10日 初版
発行 一般社団法人 住宅生産団体連合会
編集 住宅税制・金融委員会
(「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」普及・推進ワーキンググループ)

皆様の住宅税制に関するご意見をお聞かせください。



(こちらからアンケートページへお進みください。)



一般社団法人

住宅生産団体連合会