

良質な住宅ストックを次世代につなぐ

考えよう!! 日本の住宅税制



SDGsの推進や脱炭素社会の実現に向けて、良質な住宅ストックの形成が重要な社会課題となっている。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だ。国民が健康で豊かな住生活を楽しむことができる持続可能な

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求められている。ところが、現状の建替え・リフォーム時の消費税をはじめとする税負担が大きく、また、今後も負担増が見込まれる。

日本の住宅ストックは量的には充足していると言われているが、質の部分ではどうなのだろうか。2018年時点で人が居住している住宅ストックの総数は約5360万戸。このうち、国が定めているバリアフリーと省エネの基準をいずれも満たしている住宅は、わずか約2

30万戸、4%にすぎない。また、住宅ストックのうち現行の断熱基準を満たすものは13%にとどまる。だからこそ、建替えやリフォームなどによって、住宅ストックをより良質なものと再生していくことが重要な社会課題になっているのだ。

3000万円の住宅の取得にかかる税金は約330万円

住宅ストックの計画的な再生を妨げている要因のひとつが、住宅税制にあるという指摘がある。日本では、住宅を新たに取得しようとするとき多くの税金がかかる。結果として、なかなか住宅ストックの更新が進まな

とで、良質な住宅ストックを次世代に引き継ぐ社会を実現していく中で、購入時に消費税を一括して負担することを疑問視する声もある。加えて、住宅を軽減税率の対象にすべきという見方も強まっている。そのほかにも、不動産取得税や登録免許税、印紙税などの流通課税、さらには固定資産税などについても議論すべき点がある。

例えば3000万円の住宅の取得時にかかる税金は約330万円にもなるという。加えて、取得後も固定資産税などが毎年課税される。住宅に関する税負担をより厳しくしているのが消費税だ。住宅は購入金額が高いだけに、他の耐久性消費財以上に消費税の引き上げの影響を受ける。

さらに言うと、同じ3000万円の住宅を取得しても消費税3%の時に住宅取得した人の税額は90万円だが、10%時に購入した人は300万円の消費税が課税されることになる。つまり、住宅の取得時期によって税負担額が変わるために、不公平が生じているのだ。一方で住宅を長く、大切に使うこ

うことで、持続可能な暮らしを支える住宅。その住宅をより良いものに再生し、次世代への安心・安全、そしてカーボンニュートラルな暮らしをつないでいく。そのためにも、住宅税制について、あらためて再考する時が来ている。

提言の内容を
まとめた冊子を
Webで公開中です。
ぜひ、ご覧ください。



良質な住宅ストックを形成するためにも、建て替え等による性能向上が求められ、住宅価格が上昇している上に消費税などの税負担もあります。ところで、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？



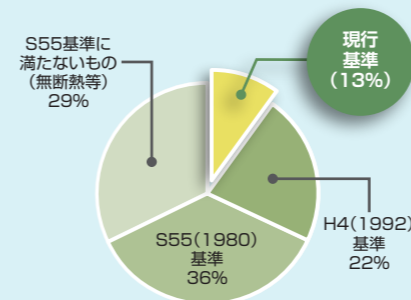
例えば、3,000万円の住宅の取得時にかかる税金は…約 **330** 万円

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

・固定資産税評価額は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住宅95,000円/㎡に設定)

住宅ストックの現状 (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



住宅生産団体連合会(住団連)について

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。

正会員・団体会員	
(一社) プレハブ建築協会	(一社) リビングアムニティ協会
(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	

詳しくは住団連ホームページをご覧ください。
<https://www.judanren.or.jp>



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。