

－ 資 料 －

1. 住宅投資の動向

新設住宅着工件数（2009年2月）：62,303戸

＊既設調整済年率換算値では、86.6万戸

前年同月比 24.9%減、3ヶ月連続の減少

2. 次世代省エネ基準

住宅に係る省エネ判断基準は1980（昭和55）年に制定。1992（平成4）年、1999（平成11）年に強化。平成11年基準を「次世代省エネ基準」と呼んでいる。

新築住宅のうち、この基準を満たす住宅の割合は30%にとどまっている（2005年度、国土交通省調べ）。

〔基準ごとの断熱仕様（一部）の比較（IV地域）〕

	昭和55年以前	昭和55年基準	平成4年基準	平成11年基準
断熱材(外壁)	なし	グラスウール30mm	グラスウール55mm	グラスウール100mm
開口部(窓)	アルミサッシ+単板	アルミサッシ+単板	アルミサッシ+単板	アルミ二重サッシまたはアルミサッシ+複層ガラス
開口部(ドア)	一重ドア	一重ドア	一重ドア	断熱フラッシュ構造ドア

3. 省エネ改修

平成21年度住宅税制改正における省エネ改修税制の適用対象

①すべての居室の窓全部の改修工事、

①+②床の断熱工事、

①+③天井の断熱工事

①+④壁の断熱工事、

（①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年の「次世代省エネ基準」以上となるもの）

⑤太陽光発電装置設置工事（一定のものに限る）

4. 省エネ機器に対する補助金

（1）高効率給湯機器【平成20年度】

・エコキュート（ヒートポンプ）：42,000円/台

・エコジョーズ（ガス）：23,000円/台

・エコフィール（灯油）：23,000円/台

（2）家庭用燃料電池【平成21年度】：上限140万円/台

＊補助対象機器に係る機器購入費用と従来機器の機器購入費用との差額の1/2及び設置工事費の1/2

（3）太陽光発電パネル【平成21年度】：7万円/kw

5. 優良建築物等整備事業(マンション建て替えタイプ)

・一定の要件を満たすマンション建て替えに対して、以下の費用を補助する。

- ①調査設計計画費（基本計画作成、合意形成費用）
- ②土地整備費（従前建物の除却費）
- ③共同施設整備費（共用廊下・共用階段・EV等）

・補助率 2/3（国 1/3、地方公共団体 1/3）

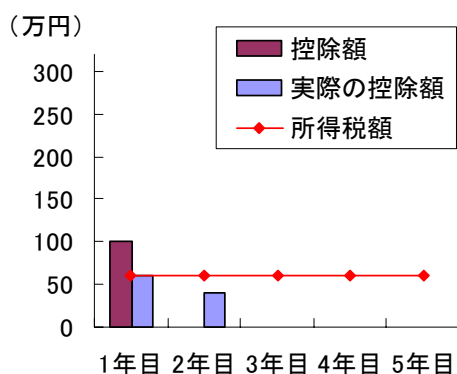
6. 長期優良住宅に対する投資減税制度

平成 21 年度税制改正

- ・課税標準：性能強化費用相当額
- ・課税標準限度額：1,000 万円
- ・控除率：10%
- ・控除期間：1 年

翌年まで繰越し可能

- ・最大控除額：100 万円

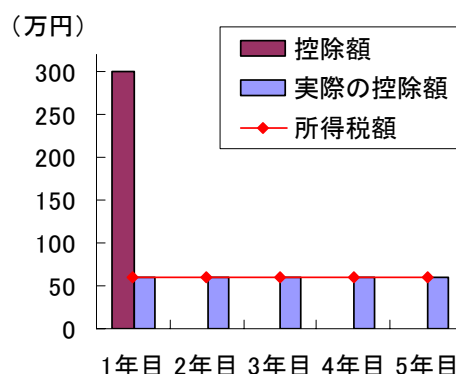


今回提言

- ・課税標準：性能強化費用相当額
- ・課税標準限度額：1,000 万円
- ・控除率：30%
- ・控除期間：1 年

5 年目まで繰越し可能

- ・最大控除額：300 万円



[いずれも性能強化費用 1,000 万円、所得税額 60 万円の場合]

7. 優良住宅支援制度(フラット 35S)

住宅金融支援機構フラット 35 利用者が、省エネ性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性などの要件を満たす住宅を取得する場合に、当初 10 年間の借入金利について、年 0.3% の優遇を受けられることができる制度。

[適用要件]

- ①省エネルギー性：省エネルギー等級 4
- ②耐震性：耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 または 3、免震建築物
- ③バリアフリー性：高齢者配慮対策等級 3、4 または 5
- ④耐久性・可変性：劣化対策等級 3、かつ、維持管理対策等級 2 または 3
（共同住宅については一定の更新対策）

*平成 20 年 10 月 1 日から、①～④のいずれかひとつを満たす住宅に適用

8. 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度

(1) 相続時精算課税制度（住宅取得資金）は、贈与の額が非課税額を超えた場合、一律 20%の税率で課税され、その贈与税は相続の際に贈与財産を相続財産に加算して計算された相続税額から控除される。

- ・ 非課税枠：3,500 万円
- ・ 贈与者：親（年齢制限なし）
- ・ 贈与のあった年の1月1日時点で20歳以上の推定相続人
- ・ 税率：非課税枠を超えた場合、一律 20%
- ・ 贈与財産：自己の住宅及びその敷地の購入資金、一定の増改築の対価として充てるために受ける金銭の贈与。
- ・ その他：一度この制度を選択すると、その選択をした親からの贈与については、その親の相続時まで本制度の適用が継続され、撤回はできない。

(2) 上記の精算課税制度を選択しない場合は、一般の贈与税が以下のとおり課税される。

- ・ 非課税枠：110 万円
- ・ 税額：（贈与財産価額－110 万円）×税率－控除額

課税価格	税率	控除額
200 万円以下	10%	—
300 万円以下	15%	10 万円
400 万円以下	20%	25 万円
600 万円以下	30%	65 万円
1,000 万円以下	40%	125 万円
1,000 万円超	50%	225 万円

9. 民間住宅ローン、フラット 35 貸出金利

	A 銀行	B 銀行	C 銀行	D 銀行
変動金利型	2.475	2.875	2.475	2.475
固定金利 5 年型	3.450	3.400	3.400	3.400
固定金利 10 年型	3.550	3.600	3.600	3.600
固定金利 20 年型	4.300	4.400	—	4.450
長期固定金利型 10 年	1.850	1.950	1.950	2.950
フラット 35 (全期間固定型)	3.200	買取 3.330 保証 3.970	3.830	A3.300 B3.080

(2009 年 3 月現在)

10. 不動産流通税

[平成 21 年度税制改正]

不動産取得税	・ 土地・住宅に関する軽減税率： 3%（本則 4%） ・ 宅地に関する課税標準の特例： 固定資産税評価額の 1/2	平成 23 年未 まで延長
登録免許税	住宅に関する軽減税率 ・ 保存登記：0.15%（本則 0.4%） ・ 移転登記：0.3%（同 2.0%） ・ 抵当権設定登記：0.1%（同 0.4%）	平成 22 年未 まで延長
印紙税	不動産の譲渡に関する契約書等に係る 税率の特例措置： 契約金額 5 千万円～1 億円以下： 4.5 万円（本則 6 万円）等	平成 22 年未 まで延長

11. まちづくり融資

市街地環境の整備・改善に資する事業に対し、住宅金融支援機構が短期の事業資金を融資する。

[対象事業]

- ①共同建替え事業
- ②有効空地確保事業
- ③マンション建替え事業（マンション建替え円滑化法に基づく事業）
- ④その他事業
 - ア. マンション建替え事業（マンション建替え円滑化法に基づかない事業）
 - イ. 総合的設計協調事業
 - ウ. 地区計画適合事業

以 上