



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集 1 住宅関連平成19年度税制改正

税制面で住宅政策の推進を後押し！

住宅ローン特別控除制度の延長ほか！

平成19年度に行われる国の施策が発表され、その実行のための予算が検討されています。住宅関連の施策の中では、政策推進を後押しする住宅ローン特別控除制度の延長など、税制面での改正が予定されています。今回住宅関連の19年度の税制改正の内容をみてみます。

目次	
特集 1	住宅関連平成19年度税制改正 税制面で住宅政策の推進を後押し！ 住宅ローン特別控除制度の延長ほか！
特集 2	『データにみる』住宅を取り巻く環境 第2回 住宅取得者の姿(2)

(1) 住宅ローン特別控除制度の延長

現行の住宅ローン残高に対する税額控除

平成16年度から始まった5年間の住宅ローン残高に対する所得税額の控除に関する現行の制度は、右記表のとおり残すところ平成19年および20年の2年間分となっています。

住宅ローン残高に対する所得税額控除制度 (単位: 万円)

居住年 (住み始めた年)	借入残高 (上限額)	控除期間 控除率	最大控除額 (10年間)
平成18年	3,000	1~7年目: 1% 8~10年目: 0.5%	255
平成19年	2,500	1~7年目: 1% 8~10年目: 0.5%	200
平成20年	2,000	1~7年目: 1% 8~10年目: 0.5%	160

地方分権および税制の変更による所得税額の変化の影響

一方地方分権の実現を目指した三位一体の改革が行われます。三位一体の改革というのは、地方のことは地方で責任を持つてという考え方のもとに、これを実現するために

- ・ 国から地方に支出されている補助金を削減する
- ・ そのかわり国から地方に税源を移管する
- ・ 地方交付税の見直しを行う

平成19年分所得税の税率変更

課税される所得金額 (千円未満切捨て)	18年分		19年分	
	税率	控除額	税率	控除額
195万円未満			5%	0
195万円超~330万円以下	10%	0	10%	97,500円
330万円超~695万円以下	20%	33万円	20%	427,500円
695万円超~900万円以下			23%	636,000円
900万円超~1,800万円以下	30%	123万円	33%	1,536,000円
1,800万円超	37%	249万円	40%	2,796,000円

という三点を同時並行的に行うということです。又これに併せて、税の構成ならびに税率の変更も行われ、個人の所得税ならびに住民税の変更が予定されています。つまり税に関する国から地方への移管によって、国税である所得税と地方税である住民税のあり方が変更になり、住民税の比率が増加し、所得税の比率が減少することになります。この地方への税の移管および税率の変更によって、従来住宅ローンに対する所得税控除を受けていた人並びにこれからこの制度を利用しようとしている人の中に、所得税額が減少し、受けられるべきローン控除が一部受けられなくなるケースが出て来ることが予想されています。所得税額が上記の平成19年度の住宅ローン控除の年間最高額 250万円を下回る人も出てきて、本来受けられるべきローン控除が所得税額

で頭打ちとなり、利用できない控除金額が発生する人が出てくるということです。

住宅ローン残高に対する 税額控除の効果を確保する新 たな制度

そこで、住宅ローン減税の効果を確実にするために、今回右記表のような新たな制度が導入され、現行の控除制度とのいずれかを選ぶ選択制度で実行され

ることになりました。特別措置では、控除税額の総額は現行の制度と変わりませんが、各年の控除限度額を低くして確実に控除を実行できるようにすると共に期間を長くしたものです。

(2) 住宅のバリアフリー改修促進税制の創設

昨年12月20日に「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」が施行され、道路、交通機関、高齢者が利用する建築物などを対象に、高齢者の移動時の安全性の確保と利用時の利便さを追求することになりましたが、住宅においても、高齢者社会の進展を見据えて、高齢者が安心して快適に自立した生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化を進める施策がとられています。今回、国土交通省は住宅のバリアフリー化を促進するために、実施した改修工事の費用の一部を所得税から控除する特別措置を創設することになりました。この中で固定資産税の減額措置についても取り決めていきます。

住宅のバリアフリー化を進める施策がとられています。今回、国土交通省は住宅のバリアフリー化を促進するために、実施した改修工事の費用の一部を所得税から控除する特別措置を創設することになりました。この中で固定資産税の減額措置についても取り決めていきます。

住宅のバリアフリー改修促進税制の内容

今回新設される住宅のバリアフリー改修促進税制は右記表の内容ならびに下記の詳細説明のとおりですが、この新制度と選択制になっている現行の増改築等に関する住宅

バリアフリー改修促進税制と現行の住宅ローン残高に対する税額控除との比較

	バリアフリー改修促進税制	現行の住宅ローン残高に対する税額控除
控除率	バリアフリー工事 : 2% バリアフリー工事以外 : 1%	1~6年目 : 1% 7~10年目 : 0.5%
控除期間	5年間	10年間
ローンの限度額	バリアフリー工事相当分 : 200万円 増改築工事全体 : 1,000万円	平成19年居住 : 2,500万円 平成20年居住 : 2,000万円
ローンの償還期間要件	5年以上	10年以上
工事費要件	30万円超(除く補助金の部分)	100万円超
死亡時一括償還	対象外	対象

ローン税額控除との比較は右表のようになります。尚、住宅ローンを使用しない工事についてもバリアフリー改修工事を支援してゆく立場から、今後適用条件について、税制改革の中で検討していくこととなっています。

住宅のバリアフリー改修促進税制の概要

今回創設される新制度の細かい内容は下記のとおりです。

A. 所得税の控除

対象工事 : バリアフリー改修工事で次の内容のもの

- ・廊下幅の拡幅
- ・階段の勾配の緩和
- ・浴室の改良
- ・手すりの設置
- ・屋内の段差の解消
- ・引き戸への取替え工事
- ・床表面の滑り止め化

対象期間 : 平成19年4月1日~平成20年12月31日までの間に行った工事

住宅ローン残高に対する所得税額控除の特例措置と現行制度の比較

	特例措置	現行の制度
控除率および期間	1~10年目 : 0.6% 11~15年目 : 0.4%	1~6年目 : 1.0% 7~10年目 : 0.5%
控除期間	15年間	10年間
借入金の年末残高	平成19年居住者の場合 : 2,500万円以下の部分 平成20年居住者の場合 : 2,000万円以下の部分	平成19年居住者の場合 : 2,500万円以下の部分 平成20年居住者の場合 : 2,000万円以下の部分
最大控除額	(15年間) 平成19年居住者の場合 : 200万円 平成20年居住者の場合 : 160万円	(10年間) 平成19年居住者の場合 : 200万円 平成20年居住者の場合 : 160万円

出典: 国土交通省「平成19年度税制改正要望主要項目結果概要」資料より弊社作成

特例措置

最大控除額	平成19年居住	200万円
最大控除額	平成20年居住	160万円
15万円	10万円	
(控除率 0.6%)	(控除率0.4%)	
10年間	5年間	

現行

最大控除額	平成19年居住	200万円
最大控除額	平成20年居住	160万円
25万円	12.5万円	
(控除率 1%)	控除率0.5%	
6年間	4年間	

控除内容 : 工事のための借入金残高の一定割合を所得税額から控除する
控除期間 : 5年間
条件 : 現行の増改築等に関する住宅ローン税額控除との選択制とし、有利な方を選べる
対象者 : 一定の者で、自己の居住の用に供する住宅の改修工事を行う者
一定の者とは、 50歳以上の者 要介護または要支援の認定を受けている者
障害者であるもの
又は に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者
を言います。

B. 固定資産税の減額

対象工事 : 所得税の控除対象と同様の内容の工事
対象期間 : 平成19年4月1日～平成22年3月31日までの間に行った工事
減額内容 : 工事対象家屋に係る翌年度分の固定資産税額を1/3に減額する。但し100㎡相当分までに限る
条件 : 一定の者が居住する家屋で平成19年1月1日以前から存在する住宅が対象
補助金を当てる部分を除いた工事費用が、30万円を越える場合に適用する
一定の者とは、 65歳以上の者 要介護又は要支援の認定を受けている者
障害者であるものを言います。

(3) 特定の居住用財産の買い替え及び交換の際の長期譲渡所得の課税特例および譲渡損失の繰越控除制度の延長

さまざまな生活スタイルに適した住宅の買い替えや交換による住み替えを支援する目的から、居住用財産についての買い替え、交換の場合の長期譲渡所得について、現行の課税特例が3年間延長され、併せて買い替え資産の床面積の条件の上限(280㎡)が撤廃されます。また買い替え等により住宅を売却する際に生じた譲渡損失の繰越控除制度を3年間延長することになりました。

尚、既存住宅の耐震改修をした場合の、所得税額の特別控除(平成18年4月1日より3年間の期間限定)並びに固定資産税の減額措置(平成18年1月1日から10年間の期間限定)は、平成19年度も継続されます。

特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

第2回 住宅取得者の姿(2)

現在の住宅の大きな需要層は「団塊の世代」と「団塊ジュニアの世代」の二つです。団塊の世代の人たちは5年後10年後には、高齢者と呼ばれる年齢層になっていきます。又団塊ジュニア層は、高齢者に属する親の世代を抱えてどのように団塊世代と関係を持つか考えなければなりません。生活の基本となる住宅についても、それぞれの世代で考え方が異なりますが、今回それぞれの層の住宅に対するこだわりについて、社団法人不動産流通経営協会が行った、団塊世代と団塊ジュニア世代に対するアンケート調査(註1)を参考にみてみます。

註1 調査の内容

平成18年3月、東京、埼玉、神奈川、千葉在住の団塊ジュニア(1971年～1974年生まれ)団塊世代(1947年～1949年生まれ)及びその中間に位置する人を対象に無差別抽出で実施。
回答数、団塊ジュニア664名、団塊世代691名、中間層693名 合計2048名

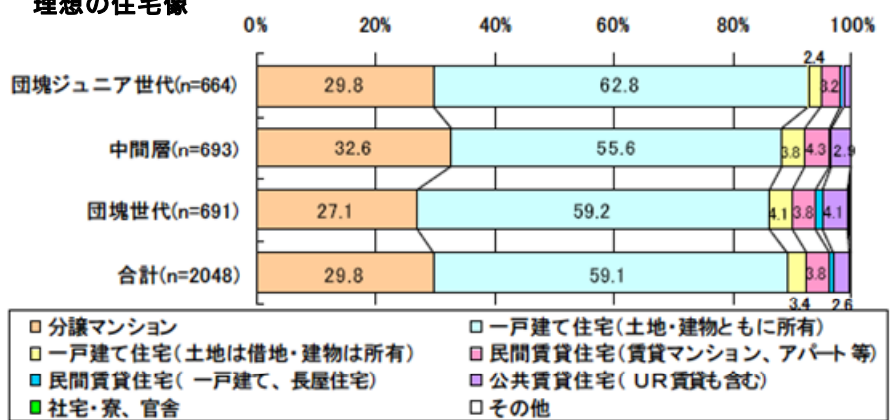
(1) 住宅についての理想像

住宅については、「どこで」、「どのような環境で」、「どのような建物で」、という要素がでてきます。この点について、年齢層、家族構成などによって、それぞれニーズが異なってきます。前記の調査の中で右記表のように各世代での考え方の違いが浮き彫りにされています。

団塊世代と団塊ジュニア世代の理想の住宅像

高齢者の仲間いりをしていく親の世代である団塊の世代では、下記の表の内容のような条件にあった家が理想的な住居と考えています。ただ、一部で、リゾート地や農村・山村を好む層もあります。加齢に従って体力の衰えがあり、又健康上の問題が発生する可能性が高いこと、あるいは自分で車を運転して移動するのに支障がくるなどを考えると、病院の利用や買い物に便利な地域を求める傾向が強いといえます。そうすると、必ずしも戸建てに固執することなく、マンション住まいもその視野に入ってくるということにもなります。一方、団塊ジュニアの世代では、子育てという要素が条件に入ってきて、若干理想の住宅像が団塊世代とは異なっています。

理想の住宅像



出典：(社)不動産流通経営協会「団塊ジュニア世代と団塊世代の理想の住まい調査」より

理想の住宅についての考え方

	団塊世代	団塊ジュニア世代
どこで	東京都心や大都心の近くで	東京都心や大都心の近くで
どのような環境で	病院やケア施設が近く 買い物に便利 子供の近くで	治安のよい 子育てに適した環境で 親元に近くで
どのような建物で	一戸建てで 耐震性の高い バリアフリーのもの	一戸建てで 耐震性の高いもの

出典：(社)不動産流通経営協会「団塊ジュニア世代と団塊世代の理想の住まい調査」より

(2) 団塊ジュニアの住宅資金

前号で見たように、団塊世代では現状リフォームが活発に行われていますが、住宅に回す資金は退職金・貯蓄・金融資産などがあり、資金的には余裕を持って対応しています。しかしながら、団塊ジュニア世代では、上記のような理想的住居を設定するためには資金的な問題がでてきます。若い世代で住宅を取得しようとする際に避けては通れない道といえますが、さまざまな事情があるようです。

相続の可能性

団塊ジュニア層では、親から相続することのできる土地や建物がある人が多いのですが、そういう環境にある人でも、「相続して親の住居に住むという意思が無い」人が過半数を占めています。土地や建物の相続を実行して親と同居すると住宅確保のための資金は助かるということですが、それをしないという人が多いようです。ただ、次項でみるように金銭的な相続は受け入れて活用しています。自らの住まいを築き、親とは近くで、つかれず離れずの関係を保ち、親から子育ての援助を受けながら、自分の城を築くという考え方の方です。

親の世代から住宅資金の援助を期待

住宅資金として住宅ローンを借り入れるにしても、頭金として相応の自己資金が必要になります。その自己資金の準備には、貯蓄もありますが、親からの援助や相続ができています。資金的に余裕のある親の世代から、援助をしてもらうことで住宅ローンの借り入れ金額を減らし、共稼ぎでローンの返済を実行するという人が多いわけです。共稼ぎのために、子供の面倒を親にみてもらうということも、ひとつのやり方でそのために、親元に近いところに居を構えるということが実行されているわけです。