

2

February, 2021

不動産マーケットレポート

- 住宅・土地に係る2021年度
税制改正等について 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 2021年度住宅・土地に関連する
主な税制改正の概要 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

住宅・土地に係る 2021 年度税制改正等

2020年12月21日に閣議決定された「令和3年度(2021年度)税制改正大綱」には住宅・土地に影響を与えると見込まれる改正が複数あります。また、税制改正のほか、2020年12月15日に閣議決定された令和2年度(2020年度)第3次補正予算案には住宅投資を喚起するために新たに創設された制度(グリーン住宅ポイント制度)に係る予算が盛り込まれています^{※1}。本稿では主な改正等の概要を紹介します^{※2}。

●住宅ローン減税の特例延長、要件緩和

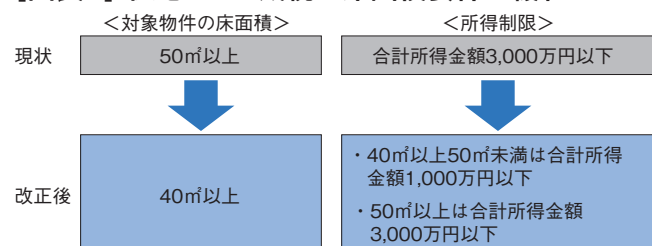
住宅ローン減税は、個人が住宅ローンを借入れてマイホームの新築、取得または増改築等を行う際の取得者等の金利負担の軽減を図るための制度で、一定の要件を満たす場合、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を所得税額から控除するものです。

2019年10月に実施された消費税率の10%への引上げに伴う住宅取得の反動減対策の上乗せとして、控除を受けられる期間を10年間から13年間に延長する特例措置が講じられていますが、この特例措置が延長されることになりました^{※3}。

また、住宅ローン減税の適用要件の一つに対象面積の床面積が設定されており、現状は50㎡以上となっていますが、今回の税制改正で40㎡以上に緩和されることになりました。ただし、今回新たに適用されることになる40㎡以上50㎡未満に対しては、適用要件となっている所得制限が合計所得金額3,000万円以下から1,000万円以下に引き下げられます[図表1]。

なお、控除率、控除限度額に関して、今回の税制改正では現状が維持されることになっています[図表2]、住宅ローン控除の控除率(1%)を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れる場合が多く、その場合、毎年の住宅ローン控除額が住宅ローン支払い利息額を上回っている等の指摘が会計検査院からなされたことをふまえ、住宅ローン年末残高の1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を2022年度税制改正において見直すことになっています。

【図表1】住宅ローン減税の床面積要件の緩和



出所:「令和3年度税制改正大綱」および国税庁webサイト(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1213.htm>)を基に(株)都市未来総合研究所作成

【図表2】住宅ローン減税の控除額

	各年の控除額の計算
1～10年目	年末残高×1% (控除限度額40万円)
11～13年目	次のいずれか少ない額が控除限度額 ・年末残高×1% ・(住宅取得等対価の額－消費税額)〔上限4,000万円〕×2%÷3

(注)消費税率10%の住宅の場合

出所: 国税庁 web サイト(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1213.htm>)を基に(株)都市未来総合研究所作成

●2021年度に限り、課税額が上昇する全ての土地の固定資産税額を据置き

2021年度は3年に一度の固定資産税評価替えの年であり、2020年地価公示(1月1日時点)に基づき評価替えが実施され、これを基に3年間課税されることとなります。2020年地価公示は新型コロナウイルスの感染拡大の影響は織り込まれておらず、直近3年間の地価公示では三大都市圏や地方四市を中心に地価の回復傾向が拡大してきたため[図表3]、相当数の地点で固定資産税評価額の上昇が見込まれます。

地価上昇地点における税負担の上昇が緩やかなものになるよう、土地の固定資産税の上昇幅を一定範囲に抑える等の現行の負担調整措置が3年間(2021～2023年度)延長されることになりました。

その上で、新型コロナウイルスの感染拡大により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く環境が大きく変化したことをふまえ、2021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、2020年度の税額に据え置く特例措置が講じられることになりました^{※4}。

【図表3】用途別、圏域別^{※5}の地価変動率(地価公示)

	住宅地				商業地			
	2017年	2018年	2019年	2020年	2017年	2018年	2019年	2020年
全国	0.0	0.3	0.6	0.8	1.4	1.9	2.8	3.1
三大都市圏	0.5	0.7	1.0	1.1	3.3	3.9	5.1	5.4
東京圏	0.7	1.0	1.3	1.4	3.1	3.7	4.7	5.2
東京23区	3.0	3.9	4.8	4.6	5.5	6.4	7.9	8.5
大阪圏	0.0	0.1	0.3	0.4	4.1	4.7	6.4	6.9
大阪市	0.5	0.6	0.8	1.2	9.0	8.8	10.6	13.3
名古屋圏	0.6	0.8	1.2	1.1	2.5	3.3	4.7	4.1
名古屋市	1.2	1.3	2.3	2.0	4.8	6.2	8.9	7.7
地方圏	-0.4	-0.1	0.2	0.5	-0.1	0.5	1.0	1.5
地方四市	2.8	3.3	4.4	5.9	6.9	7.9	9.4	11.3
その他	-0.8	-0.5	-0.2	0.0	-0.9	-0.4	0.0	0.3

データ出所: 国土交通省「地価公示」

●住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

2015年1月1日から2021年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、住宅取得等資金を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、[図表4]の<現状>に示す非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となる措置が講じられています。

今回の税制改正により、2021年4月1日から同年12月31日までの間に住宅用家屋の新築等に係る契約を締結した場合の非課税限度額が、2020年4月1日から2021年3月31日までの間の非課税限度額と同額まで引き上げられることになりました([図表4]<改正後>)。

また、適用要件の一つである床面積に関して、住宅ローン減税と同様の措置として、合計所得金額が1,000万円以下である場合に限り、下限を50㎡以上から40㎡以上に引き下げられることになりました。

[図表4] 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額
(住宅用家屋の新築等に係る契約締結が2020年4月以降の場合)

<現状>

	住宅用家屋の新築等に係る 契約締結日	住宅の種類	
		省エネ等住宅	左記以外の住宅
消費税等の税率10%が適用 される住宅用家屋の新築等	2020年4月1日から2021年3月31日まで	1,500万円	1,000万円
	2021年4月1日から2021年12月31日まで	1,200万円	700万円
上記以外の住宅用家屋の新 築等	2020年4月1日から2021年3月31日まで	1,000万円	500万円
	2021年4月1日から2021年12月31日まで	800万円	300万円

<改正後>

	住宅用家屋の新築等に係る 契約締結日	住宅の種類	
		省エネ等住宅	左記以外の住宅
消費税等の税率10%が適用 される住宅用家屋の新築等	2020年4月1日から2021年3月31日まで	1,500万円	1,000万円
	2021年4月1日から2021年12月31日まで	1,500万円	1,000万円
上記以外の住宅用家屋の新 築等	2020年4月1日から2021年3月31日まで	1,000万円	500万円
	2021年4月1日から2021年12月31日まで	1,000万円	500万円

出所:「令和3年度税制改正大綱」および国税庁webサイト(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4508.htm>)を基に(株)都市未来総合研究所作成

●グリーン住宅ポイント制度の創設

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルスの感染拡大の影響で落ち込んだ経済の回復を図ることを目的に、「グリーン住宅ポイント制度」が創設されました。

この制度は、2020年12月15日(閣議決定日)から2021年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築(持家・賃貸)、一定のリフォームや既存住宅の購入を対象に、ポイントを発行するものです。

発行されるポイントは[図表5]のとおりです。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

[図表5] グリーン住宅ポイント制度で発行されるポイント

<住宅の新築(持家)>

対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合 ^(*)
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅(断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸

(*)特例の場合(以下のいずれかに該当)
・東京圏から移住(注1)するための住宅
・多子世帯(注2)が取得する住宅
・三世帯同居仕様である住宅(注3)
・災害リスクが高い区域(注4)から移住するための住宅

<既存住宅の購入(持家)>

対象住宅	発行ポイント
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸 (住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)
②東京圏から移住(注1)するための住宅	
③災害リスクが高い区域(注4)から移住するための住宅	
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万Pt/戸

<住宅の新築(賃貸)>

対象住宅	発行ポイント
高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合) 全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸

(注1)東京圏から移住:一定期間、東京23区内に在住または東京圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)(条件不利地域を除く)に在住し東京23区内へ通勤している者が行う東京圏(条件不利地域を除く)以外への移住。条件不利地域とは「過疎地域自立促進特別措置法」や「山林振興法」「離島振興法」等の対象地域を有する市町村のことで、東京圏では東京都の島しょ部と奥多摩地域の一部のほか、埼玉県と千葉県、神奈川県の一部の市町村が該当する。

(注2)多子世帯:18歳未満の子3人以上を有する世帯

(注3)三世帯同居仕様である住宅:調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅

(注4)災害リスクが高い区域:土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域または建築基準法に基づく災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)

(注5)<住宅の新築(持家)>、<既存住宅の購入(持家)>、<住宅の新築(賃貸)>のほか、<住宅のリフォーム(持家・賃貸)>にもポイント発行の対象となるものがあるが、本稿では図示を省略した。

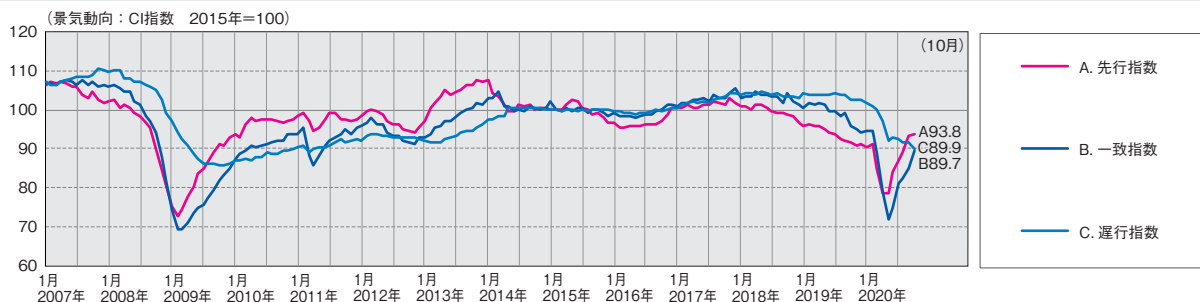
出所:国土交通省「グリーン住宅ポイント制度の概要」を基に(株)都市未来総合研究所作成

- ※1:税制改正、制度創設は関連する法案や予算等の成立が前提となる。
- ※2:改正等の内容の詳細、各措置の適用要件や適用可否等については、専門家または行政機関等に確認されたい。
- ※3:今回の税制改正によって、新築の場合は2020年10月1日から2021年9月30日まで、新築以外の場合は2020年12月1日から2021年11月30日までの契約も適用対象となる。また、いずれも2022年12月31日までの入居者が対象となる。
- ※4:地価の下落で課税額が減る土地については、そのまま課税額が引き下がる。
- ※5:地価公示における圏域の定義等については以下のとおりである。

- ・「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
- ・「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。
- ・「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
- ・「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
- ・「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。
- ・「地方四市」とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。
- ・「地方圏」の「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

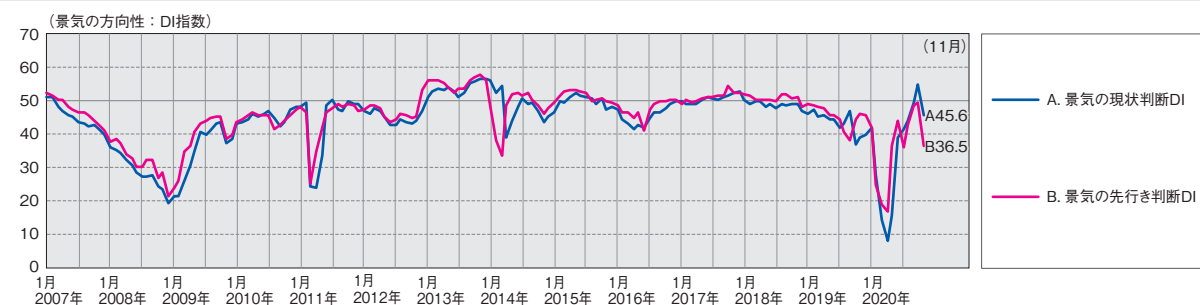
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



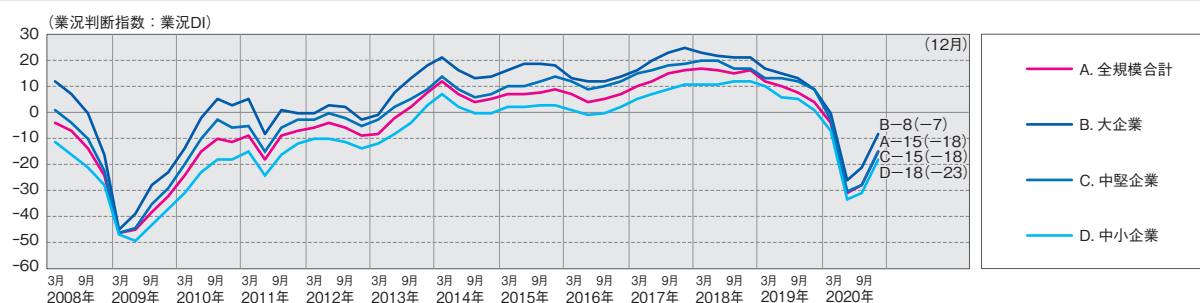
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

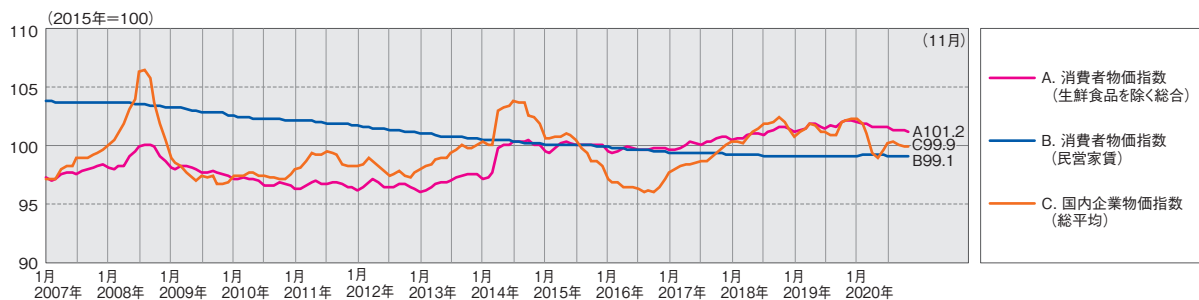
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

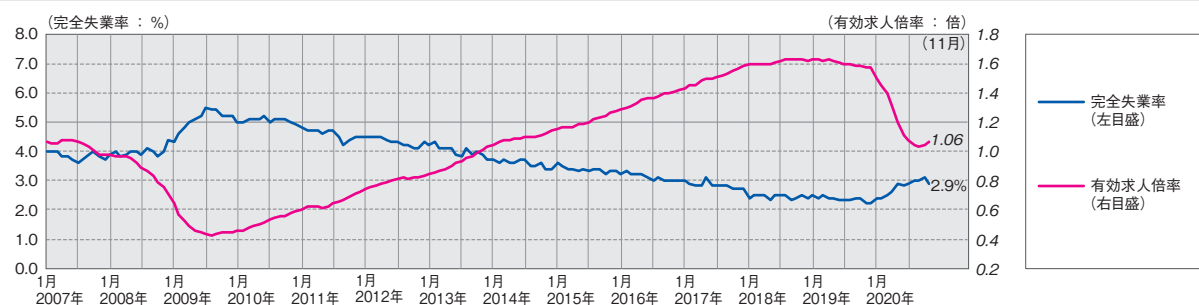
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

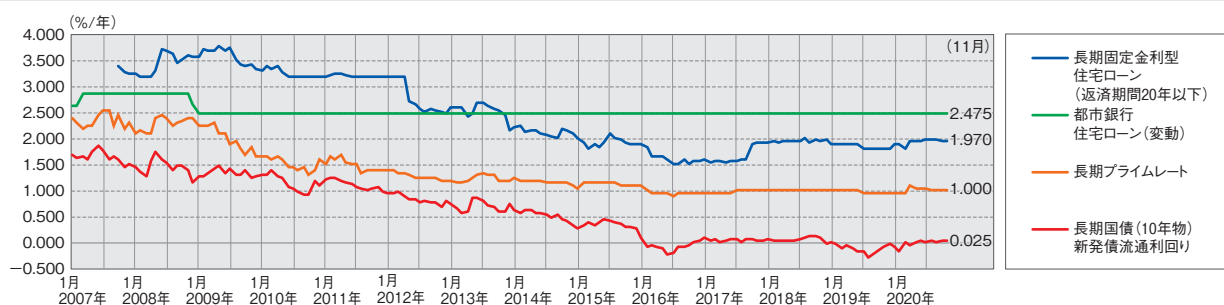
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

都市銀行住宅ローン(変動)

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

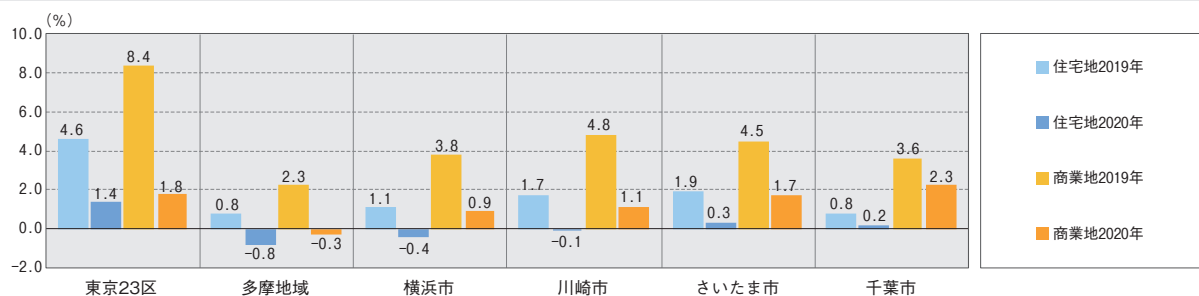
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

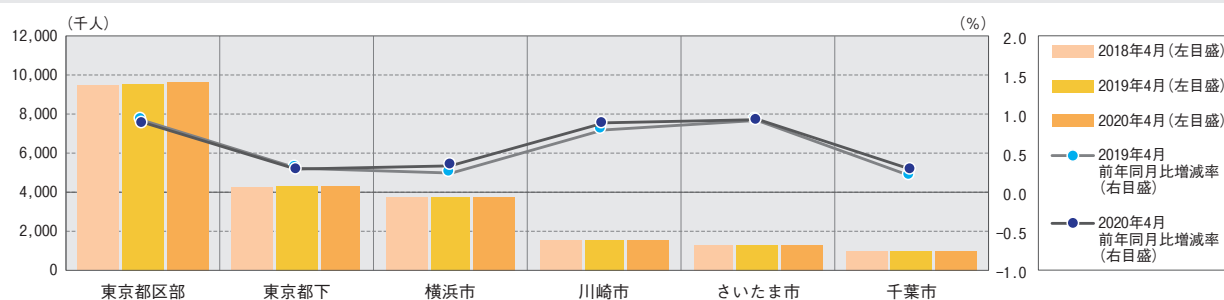
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

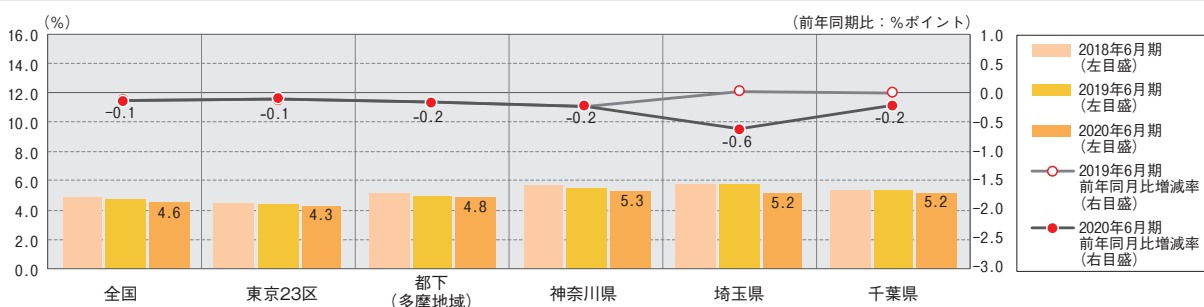
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



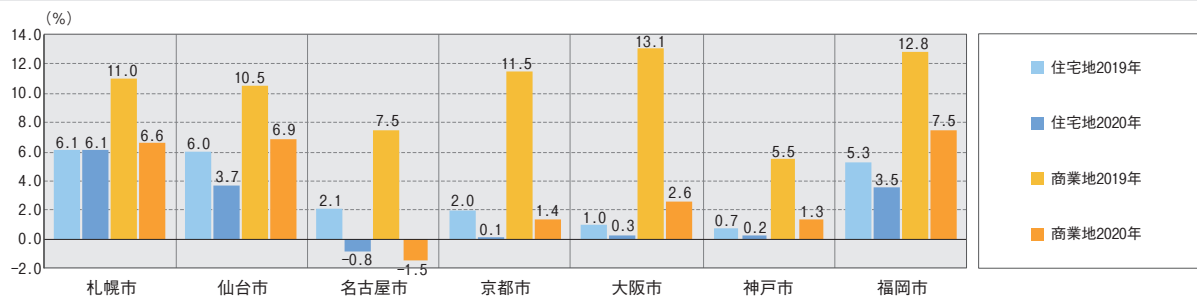
注：各投資法人の2020年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】	図1 用途別平均地価 (公示地価あるいは基準地価を使用)	：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
	図2 総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
	図3 NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT (上場不動産投資信託) の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。 図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

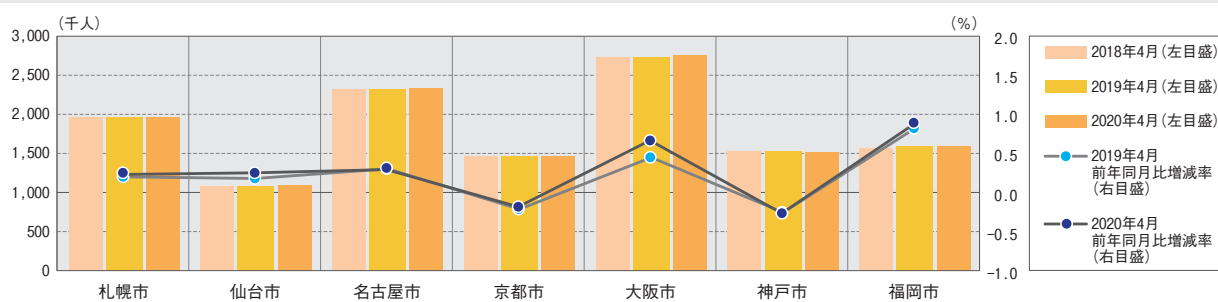
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

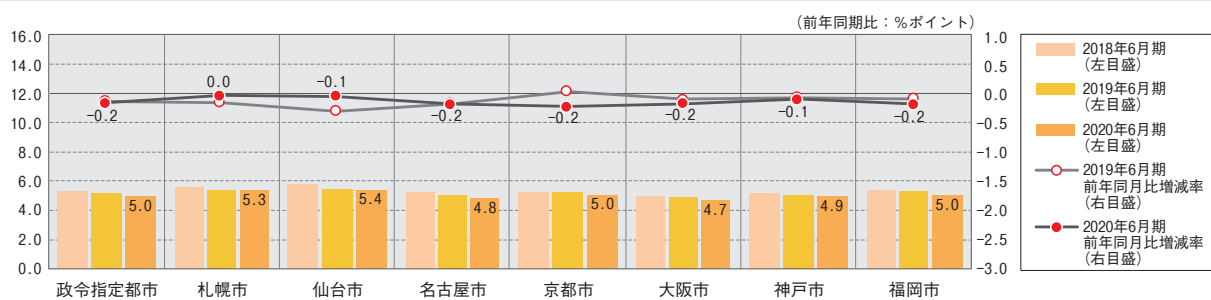
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2020年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

- 【データ概要】
- 図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)
：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
 - 図5 総人口
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
 - 図6 NOI評価額利回り
：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

〔図表〕2021年度住宅・土地に関連する主な税制改正の概要（2～3頁で紹介した項目を除く）

<新設>

項目	改正概要		
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(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また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。		
	税目	特例措置の内容(一部を抜粋し記載)	特例措置の期限
	登録免許税	所有権移転登記に係る税率を1%に軽減(本則2%)	2023年3月31日
	不動産取得税	地上権等の設定登記に係る税率を0.5%に軽減(本則1%)	2023年3月31日
	不動産取得税	課税標準から1/5控除	2023年3月31日

<拡充・延長等>

項目	改正概要		
不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長等	<拡充等>登録免許税の税率の軽減措置について、適用対象となる不動産の範囲に保育所用の建築物およびその敷地を加える等の措置を講じる。不動産取得税について、特例事業者または適格特例投資家限定事業者が新築等をした家屋およびその敷地をその新築等後10年以内に譲渡することの要件を廃止する等の措置を講じる。		
	<延長>特例措置を2年間(2021年4月1日～2023年3月31日)延長する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	登録免許税	所有権移転登記に係る税率を1.3%に軽減(本則2%)	2023年3月31日
相続登記促進のための登録免許税の特例措置の拡充・延長	<拡充>下表②の免税措置の適用対象に表題部所有者の相続人が受ける土地の所有権の保存登記を追加		
	<延長>下表①および②の特例措置を1年間(2021年4月1日～2022年3月31日)延長する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	登録免許税	①相続により土地を取得した者が相続登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税 ②市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地のうち、不動産の価額が10万円以下の土地に係る登録免許税の免税	2022年3月31日

<延長>

項目	改正概要		
土地の売買による所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長	特例措置を2年間(2021年4月1日～2023年3月31日)延長する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	登録免許税	所有権移転登記に係る税率を1.5%に軽減(本則2%)	2023年3月31日
		信託登記に係る税率を0.3%に軽減(本則0.4%)	2023年3月31日
土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準および税率の特例措置の延長	特例措置を3年間(2021年4月1日～2024年3月31日)延長する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	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を価格の1/2とする。	2024年3月31日
		土地等の取得に係る不動産取得税の税率を3%に軽減(本則4%)	2024年3月31日
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	特例措置を2年間(2021年4月1日～2023年3月31日)延長する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	不動産取得税 (事業者の取得にかか るもので、一定のリ フォーム工事を行っ た後に個人に販売 する住宅が対象)	【住宅部分】築年月日に応じ、一定額を減額 【敷地部分】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 険に加入する場合に、税額から一定額を減額	2023年3月31日

出所:「令和3年度税制改正大綱」、国土交通省「令和3年度国土交通省税制改正概要」、財務省「令和3年度税制改正要望事項一覧」を基に(株)都市未来総合研究所作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

<お問合せ先>

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2021.2

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tnri.co.jp/>