

2

February, 2017

不動産マーケットレポート

- 平成29年度税制改正の住宅・土地への
主な影響 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
- 2017年度(平成29年度)住宅・土地に
関連する主な税制改正案の概要 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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

平成 29 年度税制改正の住宅・土地への主

2016年12月に公表された自由民主党・公明党の「平成29年度税制改正大綱」及び国土交通省の「国土交通省税制改正概要」から、住宅・土地に関連する税制改正案を2例紹介するとともに、その背景と影響を考察します。

なお、政府はこの大綱を踏まえた税制改正案を今通常国会に提出し、3月末までの成立を目指しますが、この大綱通りに法制化されるとは限りませんのでご注意ください。

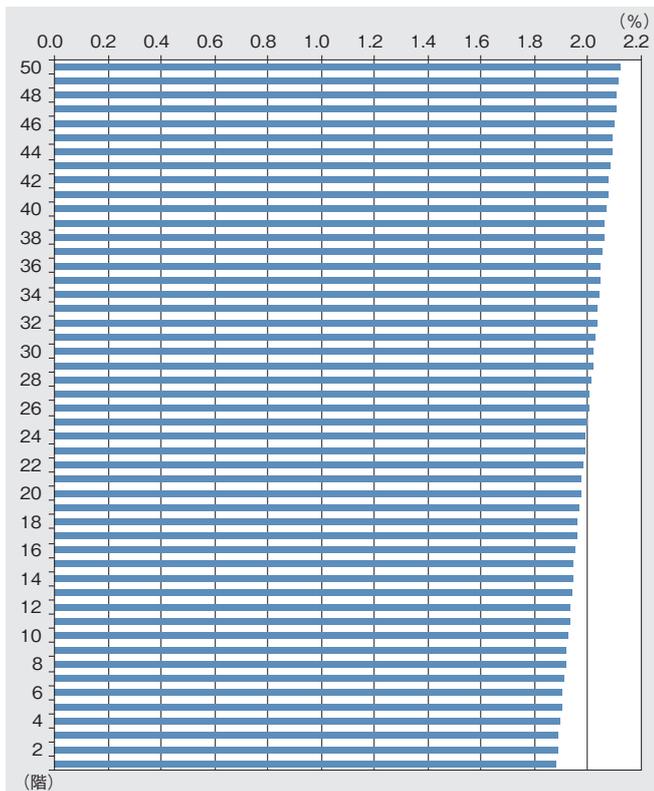
タワーマンション^{※1}の固定資産税は上層階が増税、下層階は減税

●建物の固定資産税額の上層階へのあん分割合を加重、下層階は軽減

現在の税制では、マンションの各住戸に課される建物の固定資産税額は、住戸の階数に関わりなく、各住戸の専有部分の床面積（以下、「専有床面積」という。）に応じて建物全体の固定資産税額を各住戸にあん分しています。

自由民主党・公明党の「平成29年度税制改正大綱」の改正案（以下、「大綱案」という。）によると、タワーマンションについては、上記のあん分の基となる各住戸の専有床面積を、1階を100とし、階が1階上がるごとに39分の10を加えた数値で補正するとしています^{※2}。

大綱案の補正に従って計算すると、50階建のマンション
[図表1]補正後の各階への専有床面積のあん分割合



データ出所：自由民主党・公明党「平成29年度税制改正大綱」
(2016年12月8日)

ンでは、各階ごとの専有床面積の合計が全階同じ場合、従来は建物の固定資産税額の各階へのあん分割合は一律2.00%でしたが、補正後は1階が約1.88%、50階が約2.12%となり、25階と26階がほぼ中間の値で約2.00%となります[図表1]^{※3}。

大綱案では都市計画税と不動産取得税についても同様に専有床面積の補正を行うとしています。

この改正は、既存のマンションには適用されず、平成30(2018)年度から新たに課税されるタワーマンションから適用されます(2017年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く)。

●相続税等への影響

前述のタワーマンションの上層階の住戸の建物の固定資産税額の増税がそのまま相続税評価額に反映して

※1：本稿でいうタワーマンションとは、大綱案で「高さが60mを超える建築物(建築基準法令上の「超高層建築物」)のうち複数の階に住戸が所在しているもの」と定義する「居住用超高層建築物」を指します。

※2：その他、天井の高さや付帯設備の程度等について著しい差異がある場合には、その差異に応じた補正を行うとしています。また、タワーマンションの区分所有者全員による建物の固定資産税額のおん分割合の申し出があった場合は、その割合によりおん分することも可能となります。

※3：現在、50階建タワーマンション最上階の住戸の建物評価額が1億円の場合、標準税率1.4%であれば、住戸の固定資産税額は140万円ですが、大綱案に従うと専有床面積が6%増えるため(2.00%→2.12%)、84,000円の増税となります。

※4：「国税庁は、2011年からの3年間に売買された事例についてサンプル調査を実施。それによると、市場価格(時価)と評価額とのかい離率の平均値は3.04倍に上がった。」(一般社団法人不動産流通経営協会2015年11月13日付「住宅・不動産ニュース」)

※5：特別委員からタワーマンションの時価と評価額のかい離が大きすぎるものについては見直しを行うよう求める意見が出され、事務局である財務省主税局主税企画官が国税庁とその意見の趣旨を共有する旨回答しました。

※6：「国税庁は2018年度税制改正で相続税についてもマンションの上層階の負担を重くする方針だ。固定資産税は毎年払う税金のため階層による差を小さくしたが、政府内には「相続税は上層階と下層階の差をもっと大きくしてもいい」との声がある。」(2016年12月9日付 日本経済新聞電子版)

も、世上传えられるタワーマンションの市場価格と相続税評価額の大きな乖離^{*4}への影響は軽微なものにとどまります。

しかし、2015年10月27日に開かれた政府税制調査会（第25回総会）において、市場価格と相続税評価額の大きな乖離を利用するタワーマンション節税策の問題点

と制度見直しの必要性について意見が述べられており^{*5}、その後も国税庁が2018年度税制改正でタワーマンションの相続税に関する改正案を提出する方針であるとの報道^{*6}がありました。2018年度税制改正の内容次第では、タワーマンションによる節税策に大きな影響を与える可能性があります。

長期保有土地等に係る事業用資産の買い替えの場合の課税繰延の延長

● 課税繰延の概要

長期（10年超）保有の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（土地・建物、貨物鉄道車両等）を取得した場合に、譲渡資産の譲渡益の所得税または法人税の課税の繰延べ（原則80%、一部75%・70%）を認める特例措置を3年間延長し、2020年3月31日までとするものです〔図表2〕。

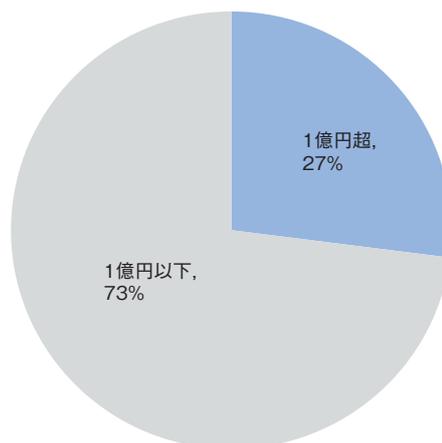
● 課税繰延の延長の背景

国土交通省は、特例措置の適用を受けた法人の約3/4が中小企業であることから、中小企業の設備投資等の促進による生産性向上に寄与しているとし、また、適用実績の8割以上が地方関連であることから、アベノミクス

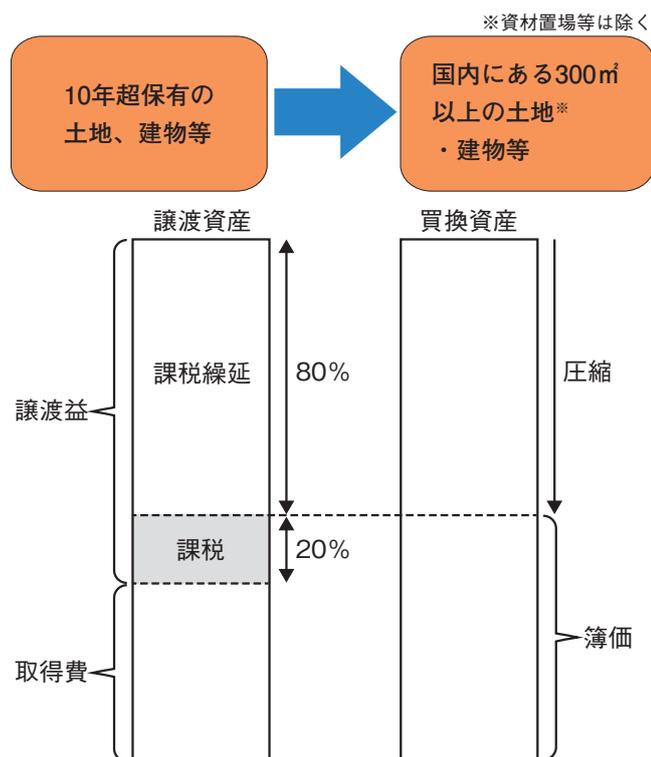
の効果が地方へと波及する段階での役割が大きいとしています〔図表3、4〕。

（以上、都市未来総合研究所 三輪 一雄）

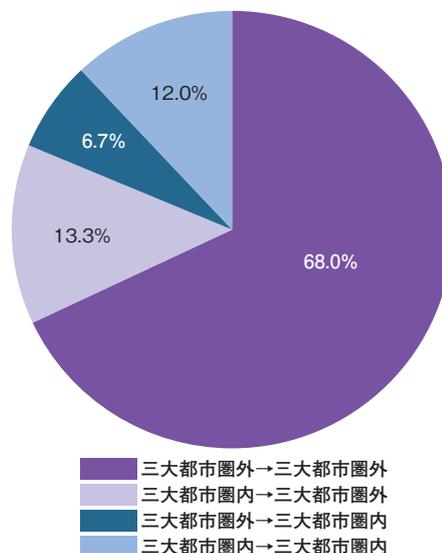
〔図表3〕資本規模別特例適用法人数構成比



〔図表2〕特例措置の内容



〔図表4〕地域別に見た適用実績（件数ベース）



注：三大都市圏とは東京圏、名古屋圏及び大阪圏を指します。

データ出所：図表2～4すべて国土交通省「平成29年度税制改正概要」（2016年12月）

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



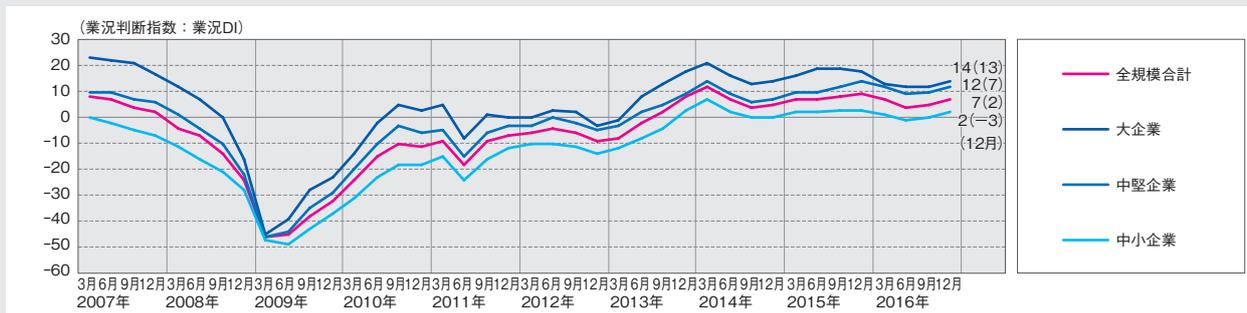
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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(本稿は2017年3月を対象とする予測値)。

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角性を示す指数。
(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「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】

- | | |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数
国内企業物価指数</p> | <p>：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。</p> |
| <p>図5 完全失業率

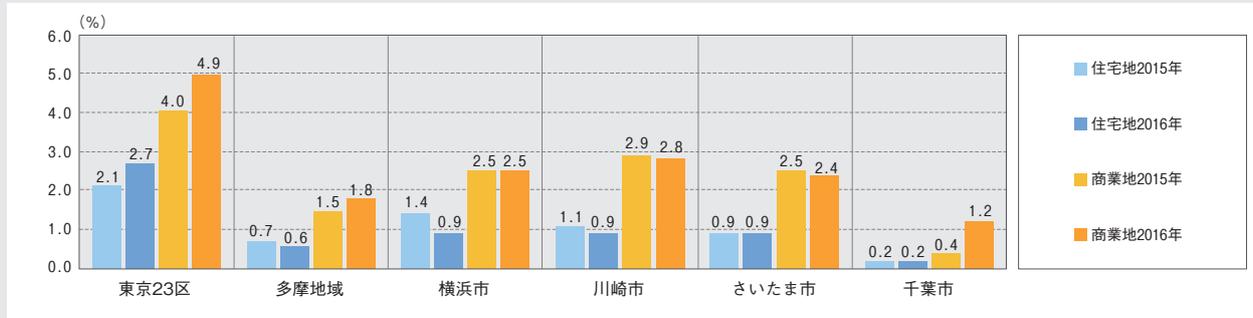
有効求人倍率</p> | <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> |
| <p>図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：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。</p> |

注記：図1から図6はいずれも2016年12月末日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

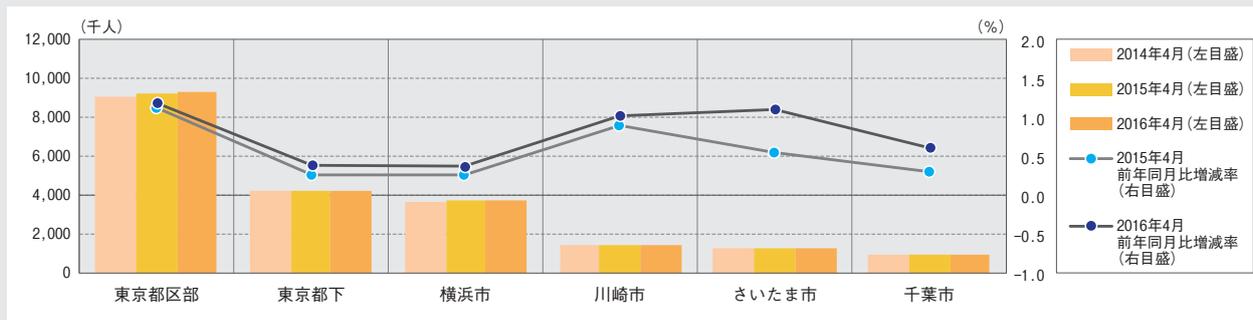
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：都道府県地価調査

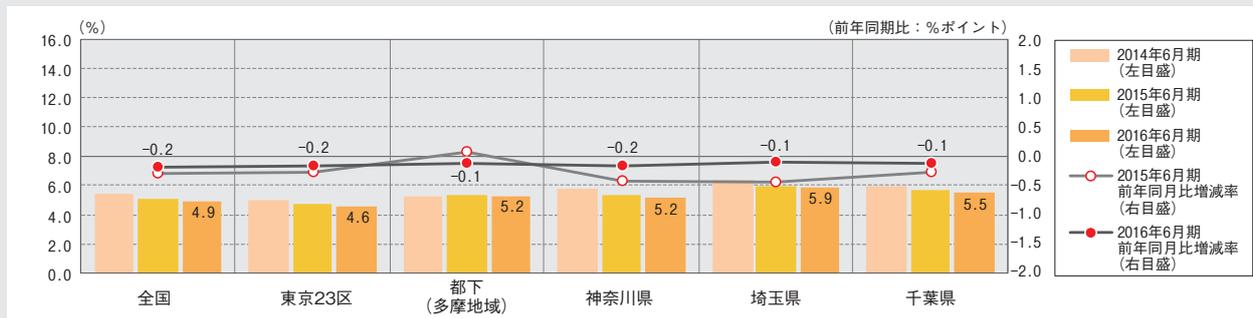
図2 総人口の推移



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2016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
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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

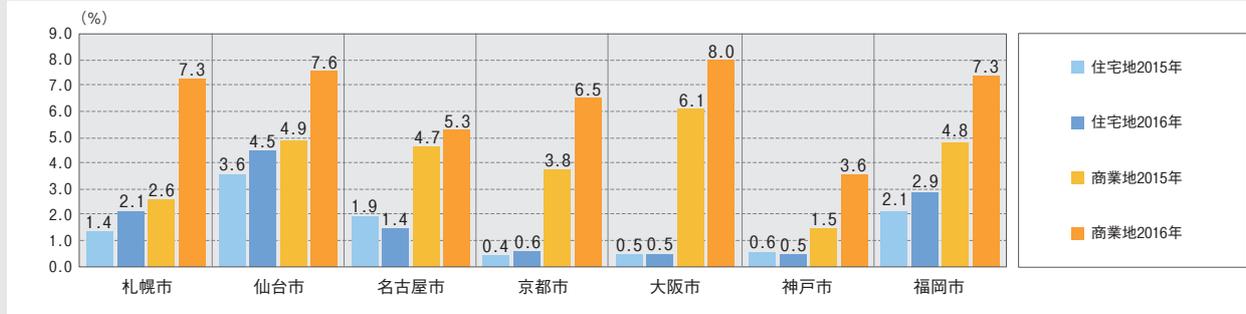
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

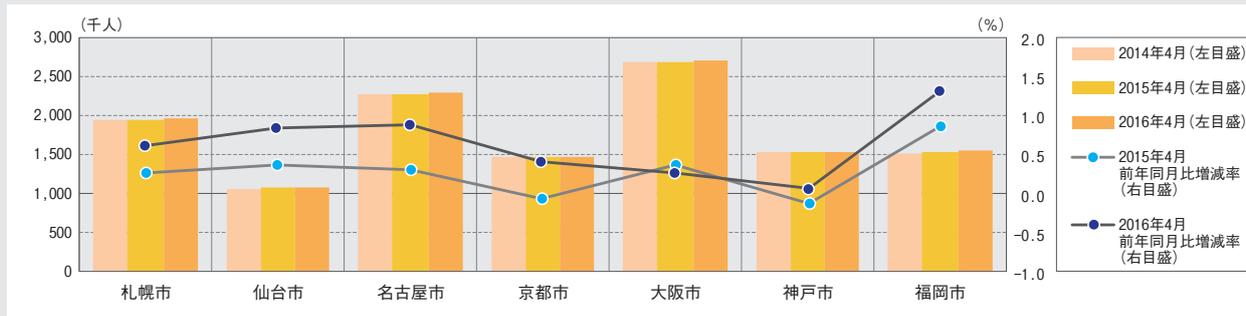
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：都道府県地価調査

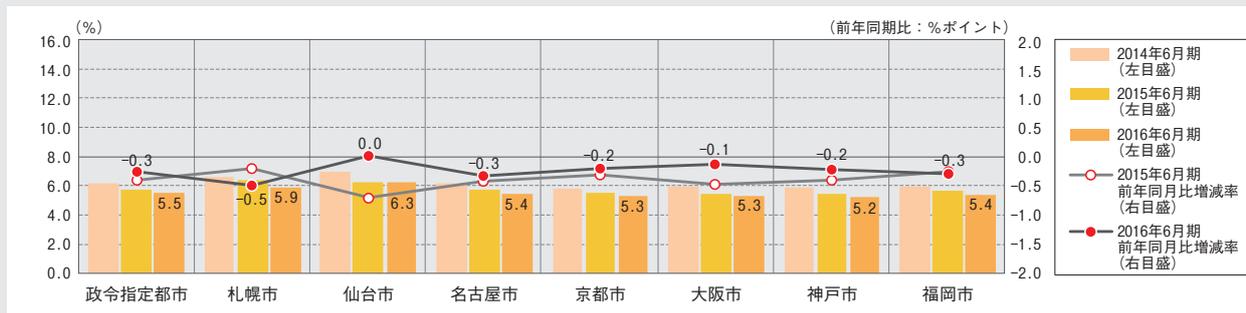
図5 総人口の推移



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2016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
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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の。

注記：図1から図6はいずれも2016年12月末日時点で入手できたデータに基づき作成

2017年度(平成29年度)住宅・土地に関連する主な税制改正案の概要

[図表] 2～3頁以外の2017年度(平成29年度)住宅・土地に関連する主な税制改正案の概要

項目	改正概要		
Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置の2年間延長等(拡充・期限延長)	特例措置を2年間(2017年4月1日～2019年3月31日)延長し、不動産取得税の特例措置の適用対象にヘルスケア施設(老人ホーム等)及びその敷地を追加する(登録免許税については、既にヘルスケア施設も特例措置の適用対象となっている)。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	登録免許税	移転登記に係る税率本則2%を1.3%に軽減	2019年3月31日
	不動産取得税	課税標準から3/5控除	2019年3月31日
不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置の創設・拡充等(期限延長・創設・拡充等)	特例措置を2年間(2017年4月1日～2019年3月31日)延長し、「特定建築物(特定家屋)」の定義を見直す(耐震基準の追加)とともに、新たに創設する出資総額1億円以下等の小規模不動産特定事業(仮称)及び限定された投資家のみを事業参加者とする不動産特定事業において取得される不動産に係る特例措置を創設する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	登録免許税	移転登記に係る税率本則2%を1.3%に軽減	2019年3月31日
	登録免許税	保存登記に係る税率本則0.4%を0.3%に軽減	2019年3月31日
	不動産取得税	課税標準から1/2控除	2019年3月31日
土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の2年間延長(期限延長)	特例措置を2年間(2017年4月1日～2019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	移転登記に係る税率本則2%を1.5%に軽減	2019年3月31日
	登録免許税	信託登記に係る税率本則0.4%を0.3%に軽減	2019年3月31日
土地等の譲渡益に対する追加徴税制度の停止期限の3年間延長(期限延長)	特例措置を3年間(2017年4月1日～2020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
	法人税・法人住民税	5年以下所有の土地の譲渡所得の法人税+10%の追加課税制度(重課)の停止	2020年3月31日
	法人税・法人住民税	5年超所有の土地の譲渡所得の法人税+5%の追加課税制度(重課)の停止	2020年3月31日
	所得税・個人住民税	個人不動産事業者等が5年以下所有の土地の譲渡所得の所得税40%の住民税12%の重課制度の停止	2020年3月31日
長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅リフォームに係る特例措置の拡充(拡充)	耐震改修促進税制、省エネ改修促進税制に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	所得税	自己資金による場合最大50万円税額控除	2019年6月30日
	所得税	ローンを利用する場合最大62.5万円税額控除	2019年6月30日
	固定資産税	工事翌年度2/3減額	2019年6月30日
サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(期限延長)	新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間(2017年4月1日～2019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
	固定資産税	5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減	2019年3月31日
	家屋の不動産取得税	課税標準から1,200万円控除/戸	2019年3月31日
	土地の不動産取得税	税額から一定額(家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価格等に税率を乗じて得た額)を軽減	2019年3月31日
優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率の3年間延長(延長)	良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の特例措置(長期譲渡所得の2,000万円以下の部分に軽減税率を適用)を3年間(2017年1月1日～2019年12月31日)延長する。		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	所得税	本則15%を10%に軽減	2019年12月31日
	個人住民税	本則5%を4%に軽減	2019年12月31日

出所：国土交通省「平成29年度税制改正概要」(2016年12月)

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 2017.2

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.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱いを助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。