

2

February, 2019

不動産マーケットレポート

- 住宅・土地等に係る2019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
- 2019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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

住宅・土地等に係る2019年度税制改正等

2018年12月21日に閣議決定された「平成31年度(2019年度)税制改正大綱」に基づき、住宅・土地に影響を与えると見込まれる主な税制改正案ならびに消費税率引上げに伴う住宅取得支援策を紹介します。

政府はこの税制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すとして報じられています。改正内容の詳細や各税制の適用可否等につきましては専門家および行政機関等にご確認ください。

消費税率引上げに伴う住宅取得支援策

●住宅ローン減税の期間が10年から13年に延長

2019年10月に予定されている消費税率引上げにあたり、住宅需要変動の平準化を目的に、住宅ローン控除の期間が3年延長され13年間となります。

消費税率10%が適用される住宅を個人が取得し、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に当該取得者が居住を開始した場合について、住宅借入金等がある場合には、所得税額の特別控除の特例が適用できることとなります。

一般住宅の場合^{*1}、各年の住宅借入金等特別税額控除額は[図表1]のとおりとなります。

^{*1}：認定住宅(認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅)の場合、借入金年末残高の上限と建物購入価格の上限とも5,000万円となる。

[図表1]住宅ローン減税の延長(一般住宅の場合)

	<控除期間>	<各年の控除限度額>
現状	10年間	住宅借入金等の年末残高(上限4,000万円)の1%を控除
延長後	13年間	<適用年:1~10年> ・現状と同じ <適用年:11~13年> ・住宅借入金等の年末残高(上限4,000万円)の1%と建物購入価格(上限4,000万円)の2/3のいずれか低い額を控除

注：消費税率10%が適用される住宅を取得して、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に当該取得者が居住した場合に適用

出所：「平成31年度税制改正大綱」(2018年12月21日)を基に作成

●消費税率引上げに伴う、その他の住宅取得等支援策の拡充

政府は消費税率引上げに伴う住宅取得等の対策として、次のような税制・予算による総合的な措置を講ずるとしています。

- ①すまい給付金の拡充
- ②贈与税の非課税枠の拡充
- ③次世代住宅ポイント制度の創設

①すまい給付金の拡充

すまい給付金は、消費税率引上げによる負担を軽減するために現金を給付する制度です。2014年4月から2021年12月までに引渡され、当該取得者が居住を開始した新築住宅と中古住宅(売主が宅地建物取引業者である中古再販住宅)を対象に適用されています。申請期限は引渡しから1年以内ですが、当面の間1年3か月以内に延長されています。

消費税率引上げ後は、これまで最大30万円だった給付額が最大50万円に引き上げられ、給付対象者も収入額の目安が775万円以下まで拡大されます[図表2]。

給付要件は、新築住宅と中古住宅、住宅ローン利用の有無等で異なります。また、第三者の検査などにより、住宅の品質や耐震性等の確認ができることが条件ですの

[図表2]すまい給付金の給付基礎額(消費税率10%時)

収入額の目安	給付基礎額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

注：申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で、給付額は収入と取得住宅の持分割合に応じて決まる。

出所：国土交通省WEB資料

で、事前に住まい給付金申請窓口等でご確認ください。

②贈与税の非課税枠の拡充

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住宅取得等資金の贈与を受け、住宅を取得をした場合、一定の要件を満たすときは[図表3]の非課税限度額までについて、贈与税が非課税となります。

現在の最大限度額は1,200万円ですが、消費税率引上げ後は3,000万円となります。

住宅の要件や受贈者の要件等の詳細については、専門家および行政機関等にご確認ください。

[図表3]非課税限度額

住宅の新築、取得等の契約日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
2019年4月1日から 2020年3月31日まで	3,000万円	2,500万円
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

注：住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%の場合に適用

出所：国税庁 WEB 資料

③次世代住宅ポイント制度の創設

消費税率引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の省エネ性能や耐震性、バリアフリー性能等を満たす住宅の新築やリフォームに対して、「次世代住宅ポイント制度」が創設されます。本制度は、2015年に実施された省エネ住宅ポイント制度の後継制度で、様々な商品等と交換できるポイントが発行されます。

- 消費税率10%が適用される住宅の取得等で、2020年3月31日までの間に契約の締結等をした場合が対象
- 新築は最大35万円相当、リフォームは最大30万円相当のポイントを発行
- 若者・子育て世帯がリフォームを行う場合等にポイント加算

本制度の詳細は、専門家および行政機関等にご確認ください。なお、本制度は今後の国会で平成31年度(2019年度)当初予算案が成立することが前提となります。

個人事業者の事業用資産に係る納税猶予制度の創設

中小企業の事業承継を促進する措置について、平成30年度(2018年度)税制改正では事業承継税制の特例措置が期間を10年に限定して導入されます。

平成31年度(2019年度)の改正では、個人事業者の事業承継円滑化を目的に、事業継続に不可欠な事業用資産の承継に伴う相続税負担を軽減するため「個人事業者の事業用資産に係る(相続税・贈与税)の納税猶予制度」が、10年間の時限措置として新たに創設されます。

●個人事業者の事業用資産に係る相続税の納税猶予制度

認定相続人^{※2}が、2019年1月1日から2028年12月31日までの間に、相続等により特定事業用資産^{※3}を取得し、事業を継続していく場合には、担保の提供を条件に、その認定相続人が納付すべき相続税額のうち、相続等により取得した特定事業用資産の課税価格に対応する相続税の納税が猶予されます。(贈与税についても同様

の制度が創設)

個人事業者の事業承継に係る納税猶予制度と小規模宅地等特例の適用については、個々の条件等によって異なりますので、詳細は専門家および行政機関等にご確認ください。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

※2：「認定相続人」とは、承継計画[※]に記載された後継者であって、中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律の規定による認定を受けた者をいう。

※：「承継計画」とは、認定経営革新等支援機関の指導及び助言を受けて作成された特定事業用資産の承継前後の経営見通し等が記載された計画であって、2019年4月1日から2024年3月31日までの間に都道府県に提出されたものをいう。

※3：「特定事業用資産」とは、被相続人の事業(不動産貸付事業等を除く。)に使用していた土地(面積400㎡までの部分に限る。)、建物(床面積800㎡までの部分に限る。)及び建物以外の減価償却資産(一定の要件あり)で青色申告書に添付される貸借対照表に計上されているものをいう。

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



注：平成30年(2018年)10月分以降、CI指数の基準年は2010年から2015年に変更された。

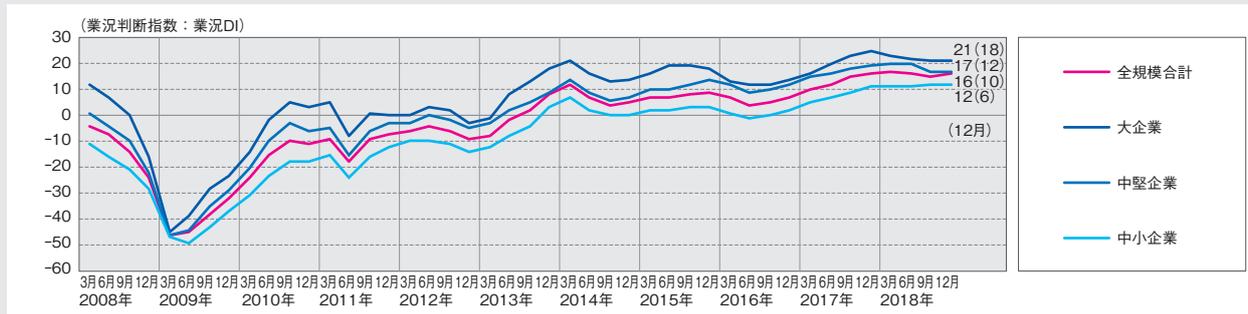
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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2019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

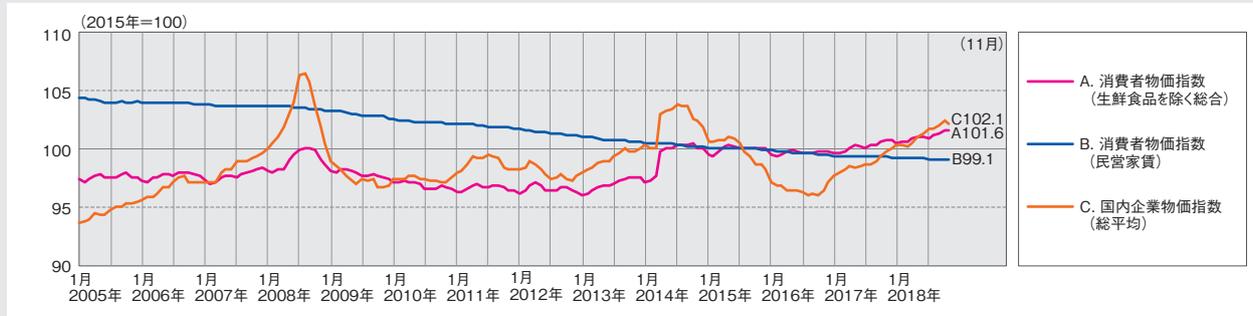
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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】

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

有効求人倍率 | ：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。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン

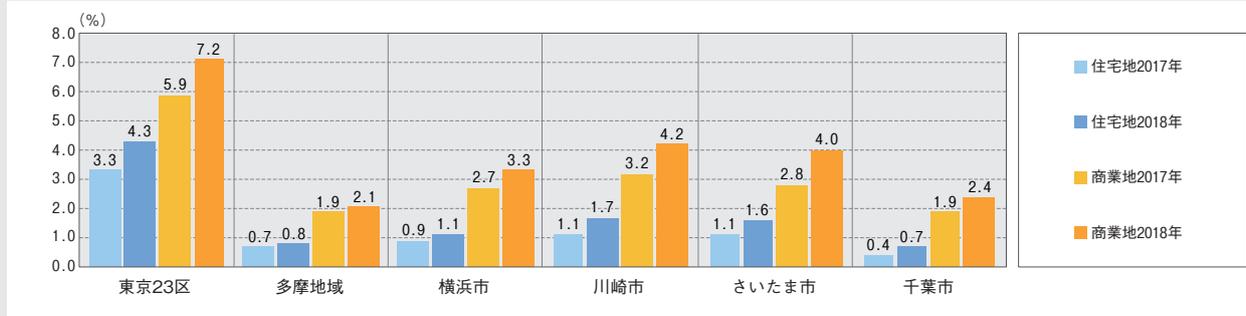
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2018年12月28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

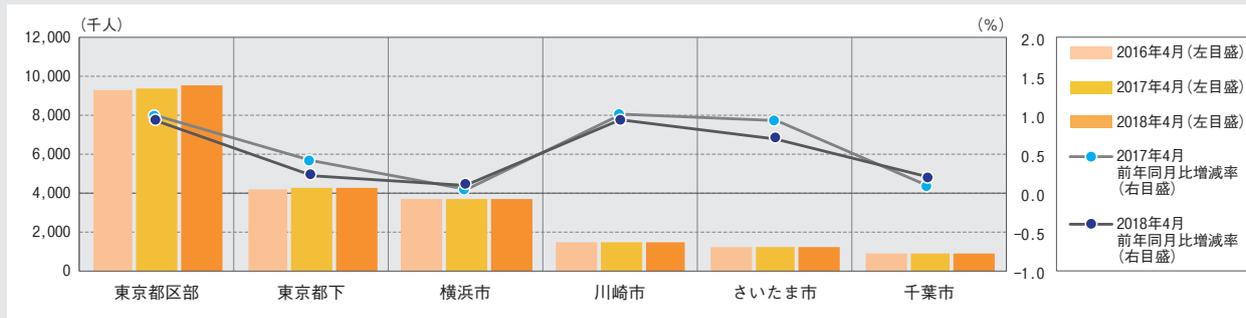
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

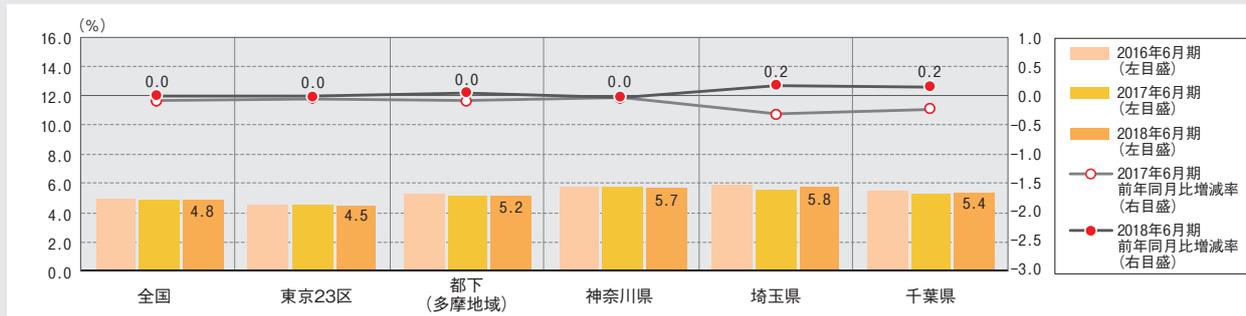
図2 総人口の推移



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2018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。

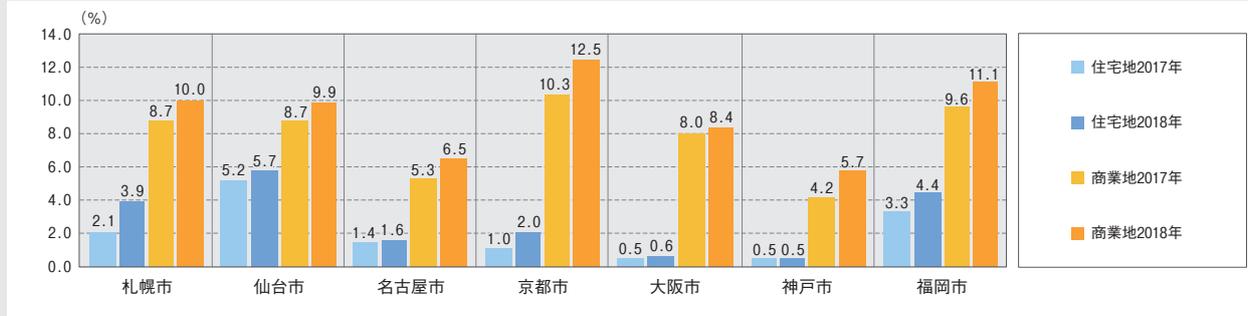
図3 NOI評価額利回り

：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)

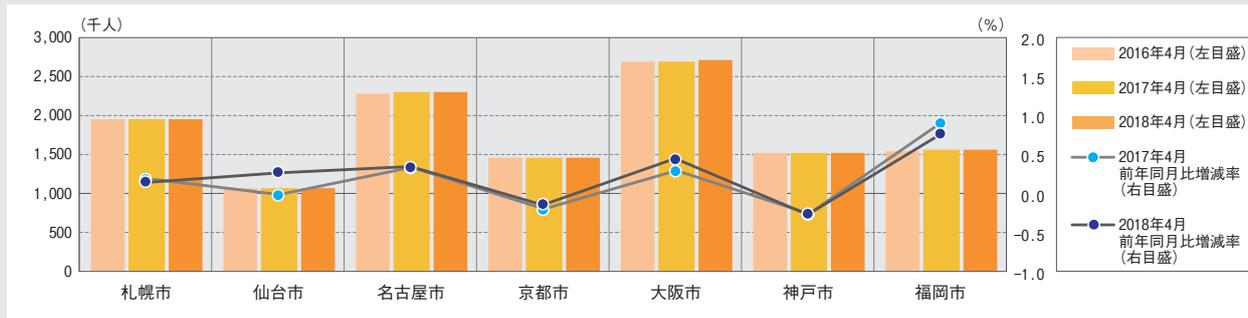
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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：国土交通省「都道府県地価調査」

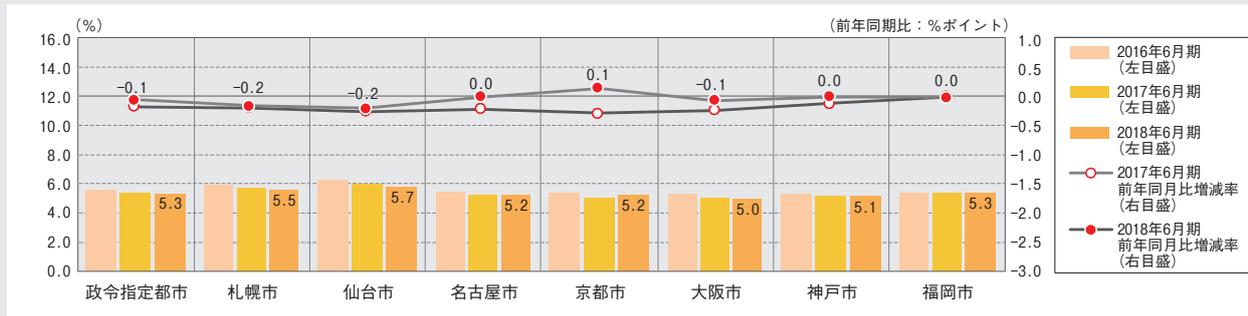
図5 総人口の推移



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2018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2018年12月28日時点で入手できたデータに基づき作成

[図表] 2019年度住宅・土地に関連する主な税制改正の概要(2～3頁で紹介した項目は除く)

<拡充・延長>

項目	改正概要		
空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充・延長	<拡充>特例対象に被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。 <延長>特例措置を4年間(2020年1月1日～2023年12月31日)延長する。(上記要件の見直しは、2019年4月1日以後に行う譲渡について適用)		
	税目	特例措置の内容	特例措置の期限
	所得税等	相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の敷地について、相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する。	2023年12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拡充・延長	<拡充>省エネ改修の適用要件について、対象工事に、改修によって住宅全体の一定の省エネ性能を確保した場合を追加する。 <延長>特例措置を2年間(2019年4月1日～2021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	建物部分について、築年月日に応じて一定額を減額 敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額	2021年3月31日 2021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特例措置の拡充・延長	<拡充>不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、登録免許税について、特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件を撤廃し、「土地及び建物」の取得要件の見直し(借地上の建物を追加)を行う。 <延長>特例措置を2年間(2019年4月1日～2021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を1.3%に軽減(本則2%) 保存登記に係る税率を0.3%に軽減(本則0.4%)	2021年3月31日 2021年3月31日
	不動産取得税	課税標準から1/2控除	2021年3月31日

<延長>

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長	特例措置を2年間(2019年4月1日～2021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	家屋：課税標準から1戸あたり1,200万円控除 土地：税額から一定額を軽減	2021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延長	特例措置を2年間(2019年4月1日～2021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を1.5%に軽減(本則2%) 信託登記に係る税率を0.3%に軽減(本則0.4%)	2021年3月31日 2021年3月31日
投資法人・特定目的会社を取得する不動産に係る特例措置の延長	特例措置を2年間(2019年4月1日～2021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を1.3%に軽減(本則2%)	2021年3月31日
	不動産取得税	課税標準から3/5控除	2021年3月31日

出所：国土交通省「平成31年度(2019年度)税制改正概要」(2018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