

不動産・住まいに関する税制優遇と  
補助金の延長・維持内容

# 令和6年度住宅業界向け 税制改正概要



# Introduction

## 背景：近年の経済状況や住宅取得環境の変化

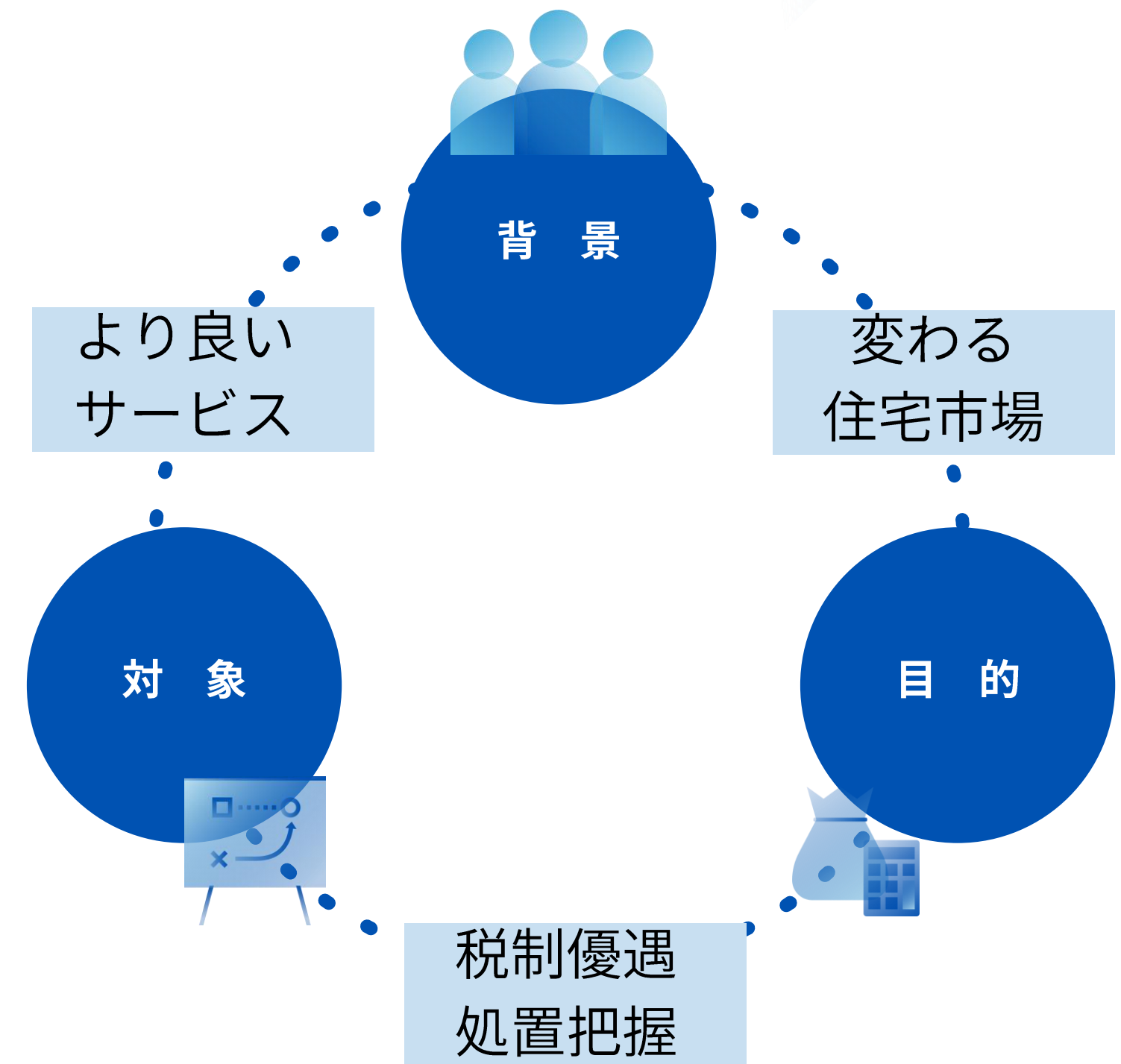
近年、住宅市場は価格上昇やローン金利増加などで取得環境が悪化

## 目的：住宅業界向けの最新税制優遇措置を簡潔に把握

令和6年度の税制改正では、住宅取得支援やリフォーム促進を目的に、多くの特例措置が延長・拡充

## 対象：住宅業界、建築業者、不動産会社

この資料では、住宅業界向けの主な税制優遇措置を簡潔に要約



## Contents -1

---

- 1** 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長(固定資産税等)
- 2** 土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長(不動産取得税)
- 3** 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長(印紙税)
- 4** 新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 5** 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

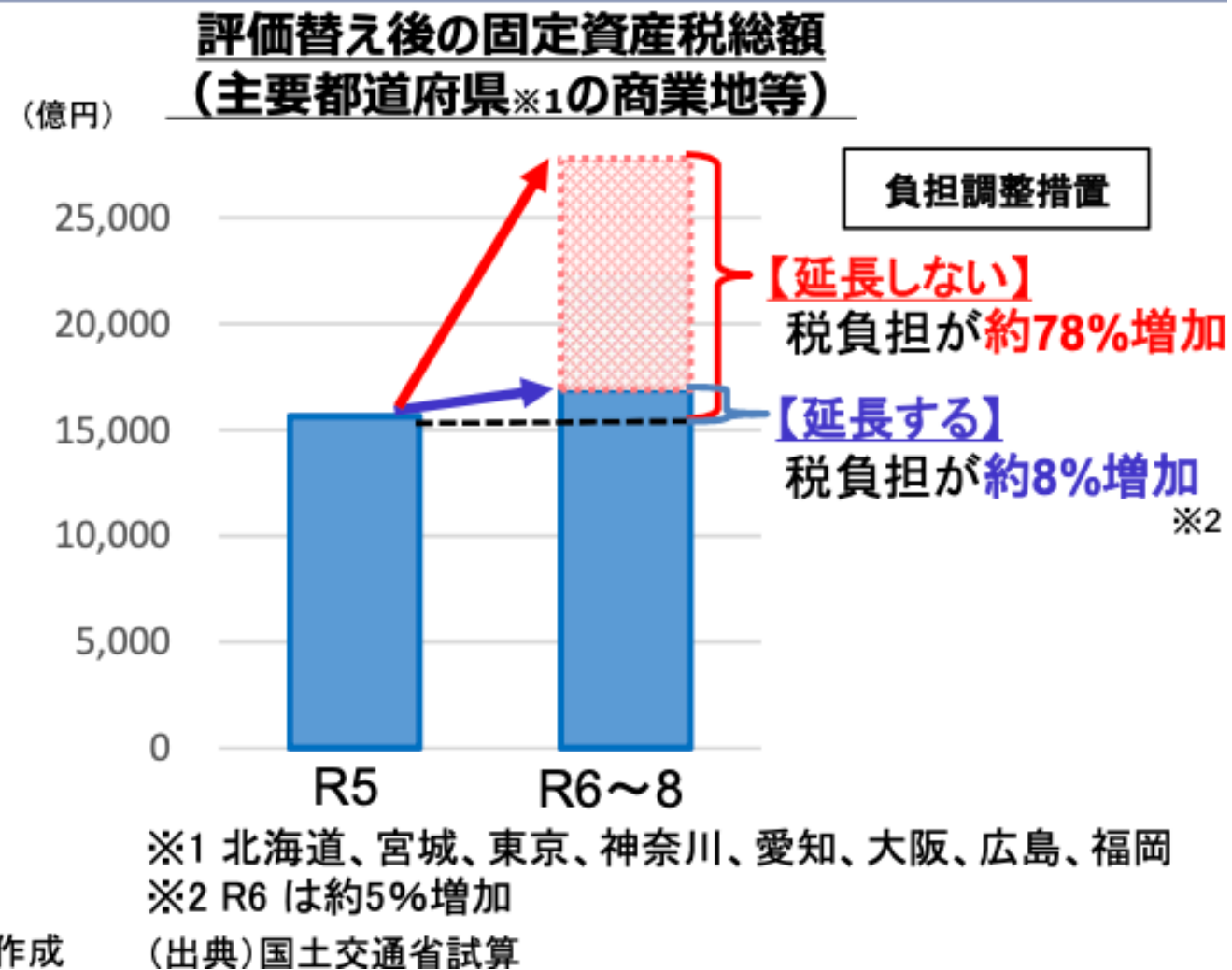
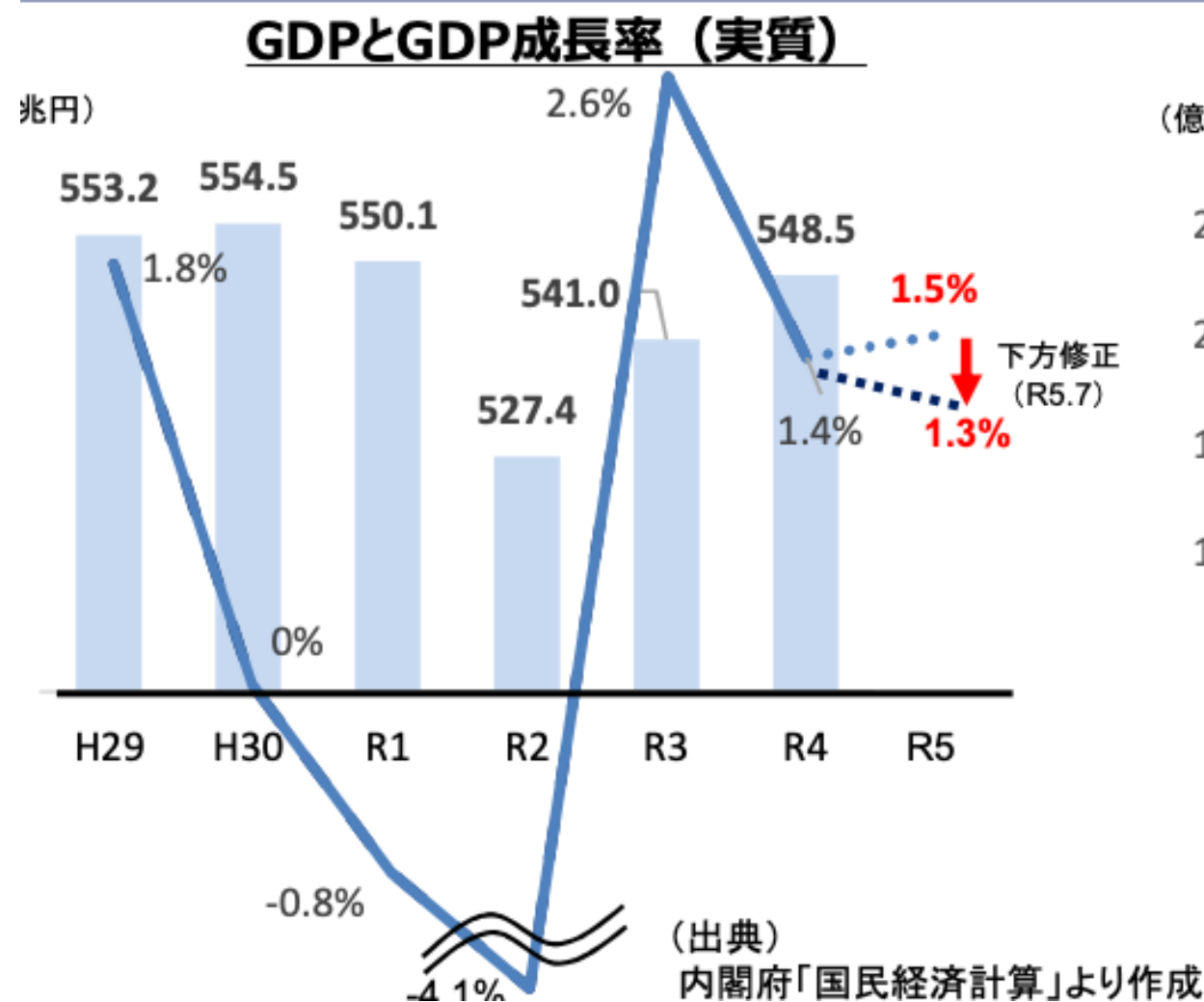
- 6** 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)
- 7** 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)
- 8** 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(登録免許税)
- 9** 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)
- 10** 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長(固定資産税)

**11** 住宅ローン控除

**12** 特定居住用財産の買い替えの特例

# 1.固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長(固定資産税等)の背景

- 足元の経済は、コロナ禍前の水準まで回復しておらず、物価上昇の影響等も懸念。経済回復の歩みを着実なものにしていくことが重要。
- 令和6年度は固定資産税「評価替え」により、引き続き税負担は増加。
- 仮に負担調整措置等が縮小・廃止となれば、都市部の商店主や製造業をはじめ、広く国民の負担が大幅に増加し、経済回復に大きく影響。



# 1.固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長(固定資産税等)

## 条例減額制度を3年間延長 令和6年4月1日～令和9年3月31日

### 特例措置の内容

#### ① 負担調整措置

商業地等及び住宅用地について、負担水準(=前年度の課税標準額÷当年度の評価額)に応じて、当年度の課税標準額を調整。

##### <商業地等>

- ア 負担水準が70%以上
- イ 負担水準が60%以上70%未満
- ウ 負担水準が60%未満

##### <住宅用地>

- ア 負担水準が100%以上
- イ 負担水準が100%未満

#### 当年度の課税標準額(現行)

- : 当年度の評価額の70%
- : 前年度の課税標準額と同額
- : 前年度の課税標準額に「当年度の評価額の5%」を加算した額
  
- : 当年度の評価額の100%
- : 前年度の課税標準額に「当年度の評価額の5%」を加算した額

#### ② 条例減額制度

- ・ 商業地等について、課税標準額の上限を「評価額の60～70%の範囲で条例で定める値」とすることができる。
- ・ 住宅用地及び商業地等について、課税標準の対前年度増加率に上限(1.1以上で条例で定める割合)を設けることができる。

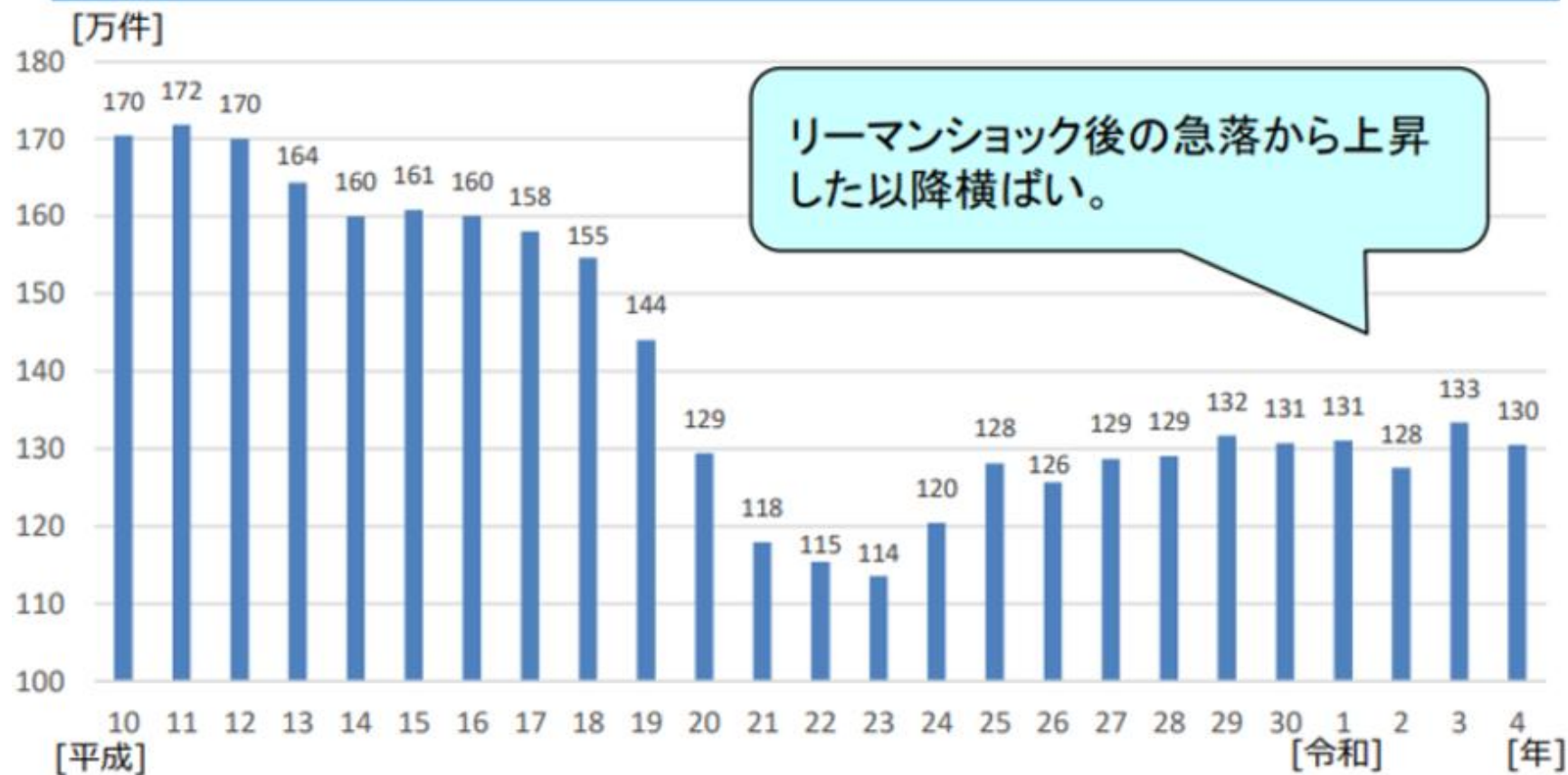
### 要望

現行の負担調整措置、条例減額制度を、3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

## 2.不動産取得税の特例措置（延長）の背景

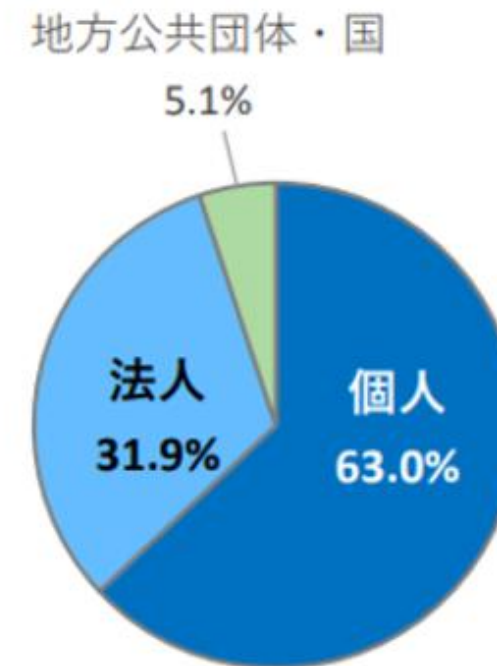
- 土地取引件数は、依然として低水準。
- また、土地の購入者は多くが個人や中小企業であり、特例措置による負担軽減効果は大きい、
- 取得時の負担を軽減することで土地等に対する需要を喚起することにより、土地等の流動化と有効利用を促進し、経済回復を着実に進めていく。

土地取引件数の推移

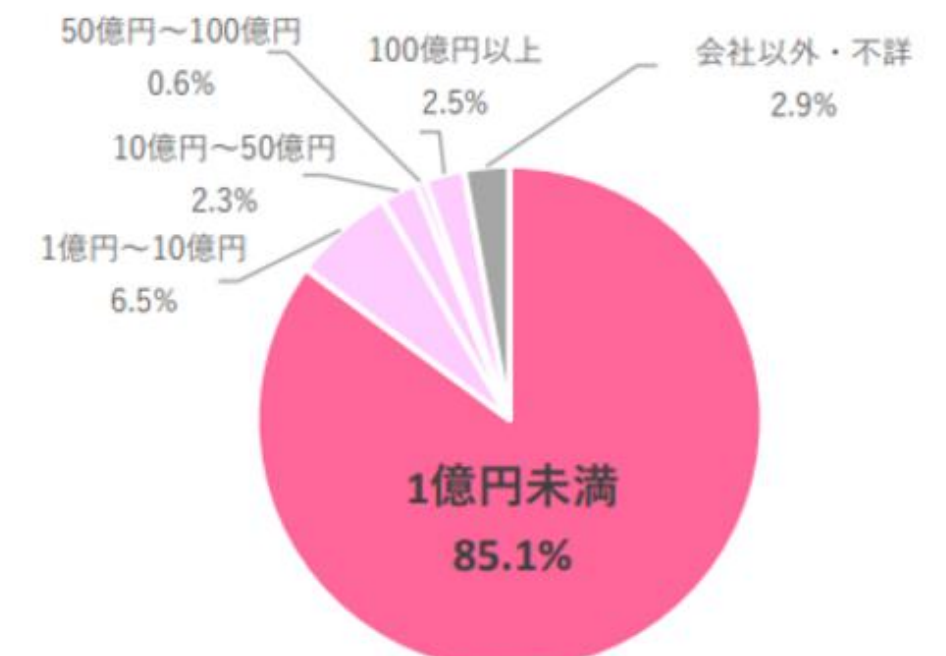


土地取引の内訳

土地購入者の約6割が個人(件数ベース)



土地を購入する法人の約8割が資本金1億円未満の中小企業(件数ベース)



※国土交通省「土地保有・動態調査(2021年取引分)」より

## 2.不動産取得税の特例措置（延長）

### 特例措置を3年間延長 令和6年4月1日～令和9年3月31日

対象	本則	特例
①宅地評価土地の取得に係る 不動産取得税の課税標準の特例	—	<b>1/2</b>
②土地等の取得に係る 不動産取得税の税率の特例	4%	<b>3%</b>





### 3.印紙税の特例措置の延長(印紙税)

## 現行の措置を3年間延長

令和6年4月1日~令和9年3月31日

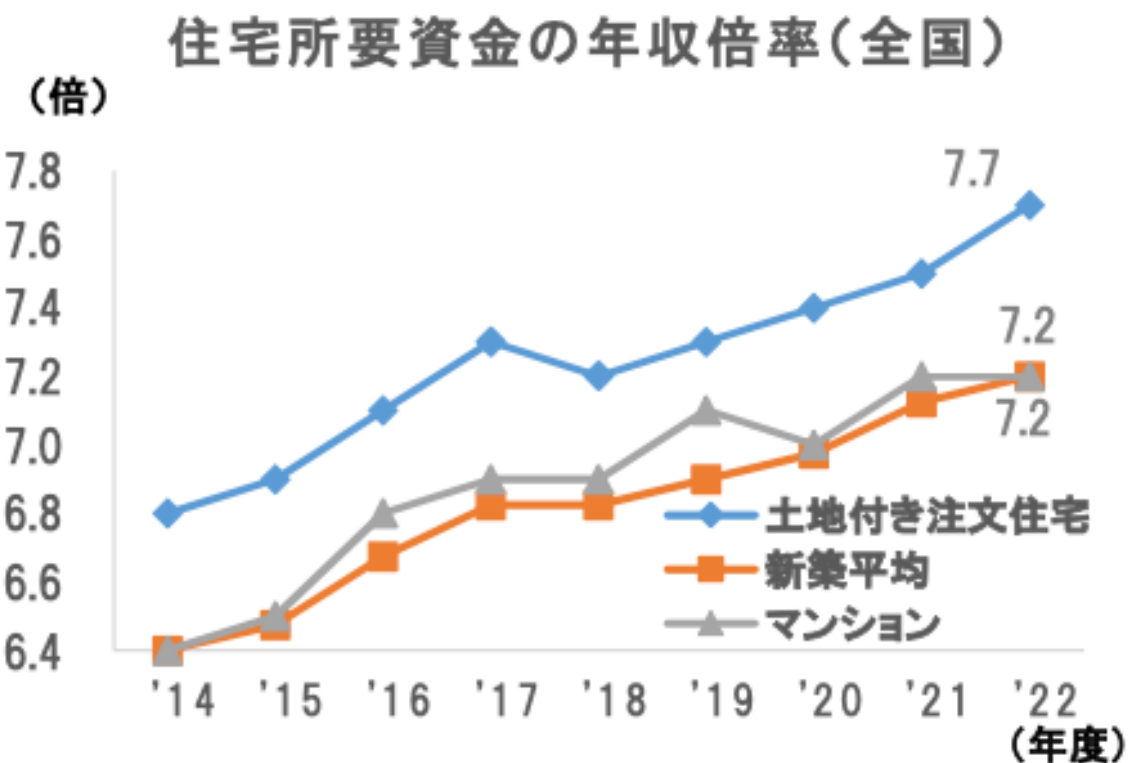
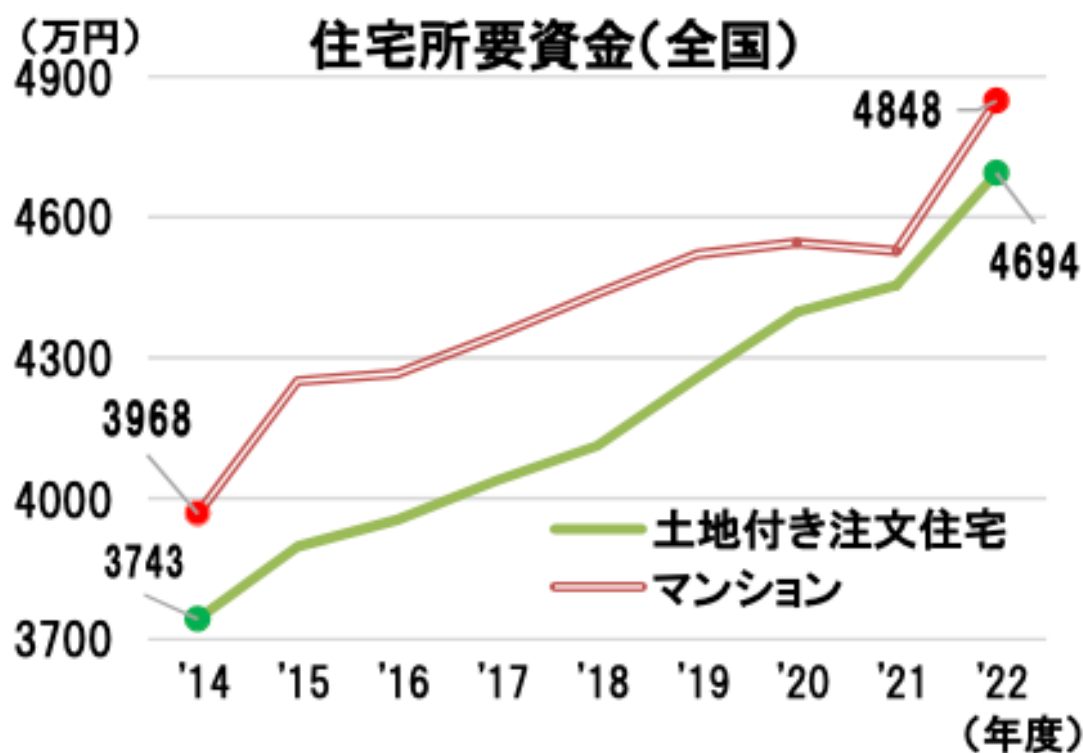
契約金額		本則	現行の特例措置
不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書		
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円 (50%減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	500円 (50%減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	1,000円 (50%減)
500万円超	1,000万円以下	1万円	5,000円 (50%減)
1,000万円超	5,000万円以下	2万円	1万円 (50%減)
5,000万円超	1億円以下	6万円	3万円 (50%減)
1億円超	5億円以下	10万円	6万円 (40%減)
5億円超	10億円以下	20万円	16万円 (20%減)
10億円超	50億円以下	40万円	32万円 (20%減)
50億円超		60万円	48万円 (20%減)

## 4.新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)の背景

- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。

### 住宅取得に係る負担軽減の必要

- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

### ストックの基礎的な質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

#### 【住宅の耐震化率】

##### 現状(平成30年推計)

**耐震性を有しない住宅ストックの比率:約13%**

総戸数約5,360万戸のうち、耐震性あり 約4,660万戸  
耐震性なし 約 700万戸

##### 目標(令和12年)

**おおむね解消**

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

## 4.新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

### 現行の措置を2年間延長 令和6年4月1日~令和8年3月31日

【固定資産税】  
新築住宅に係る税額の減額措置

- ①戸建て：3年間（税額1/2を減額）
- ②マンション：5年間（税額1/2を減額）

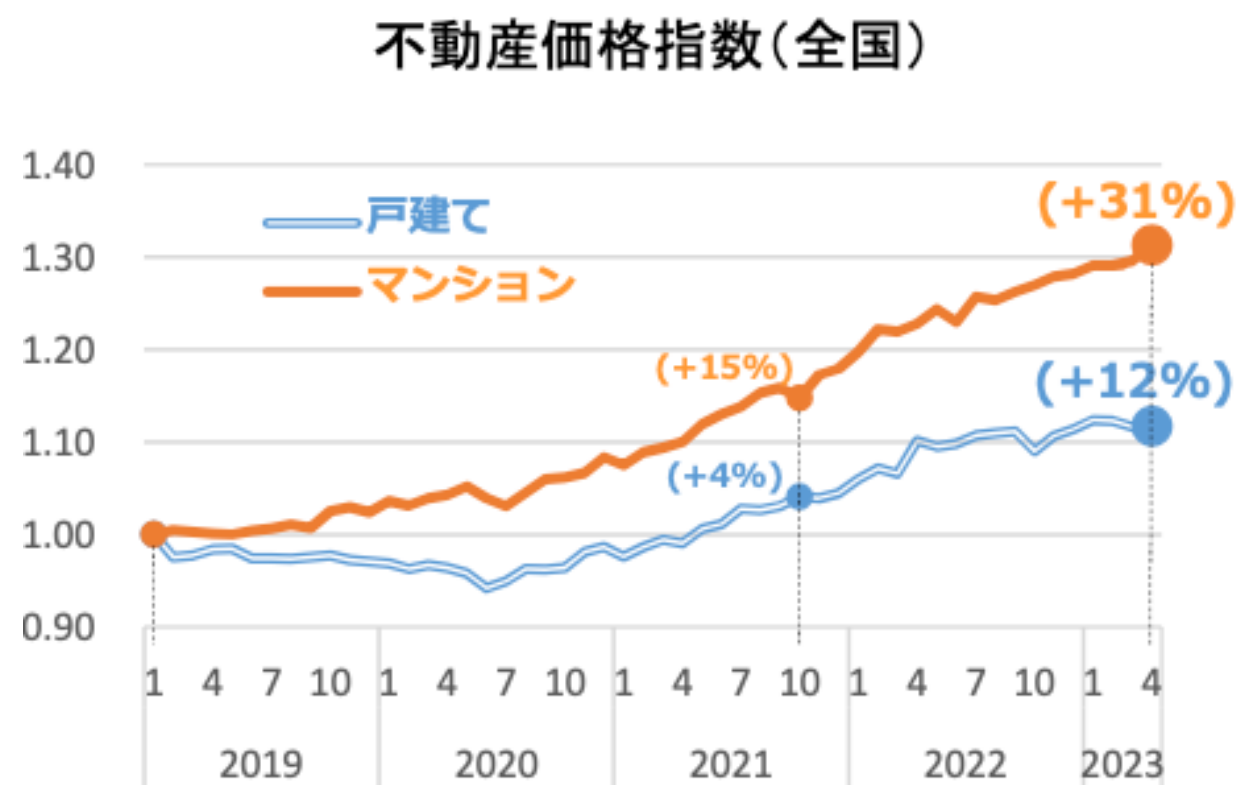
【本特例による負担軽減効果(例)】  
2,000万円の住宅を新築した場合

➡ 3年間で約27万円の負担軽減効果

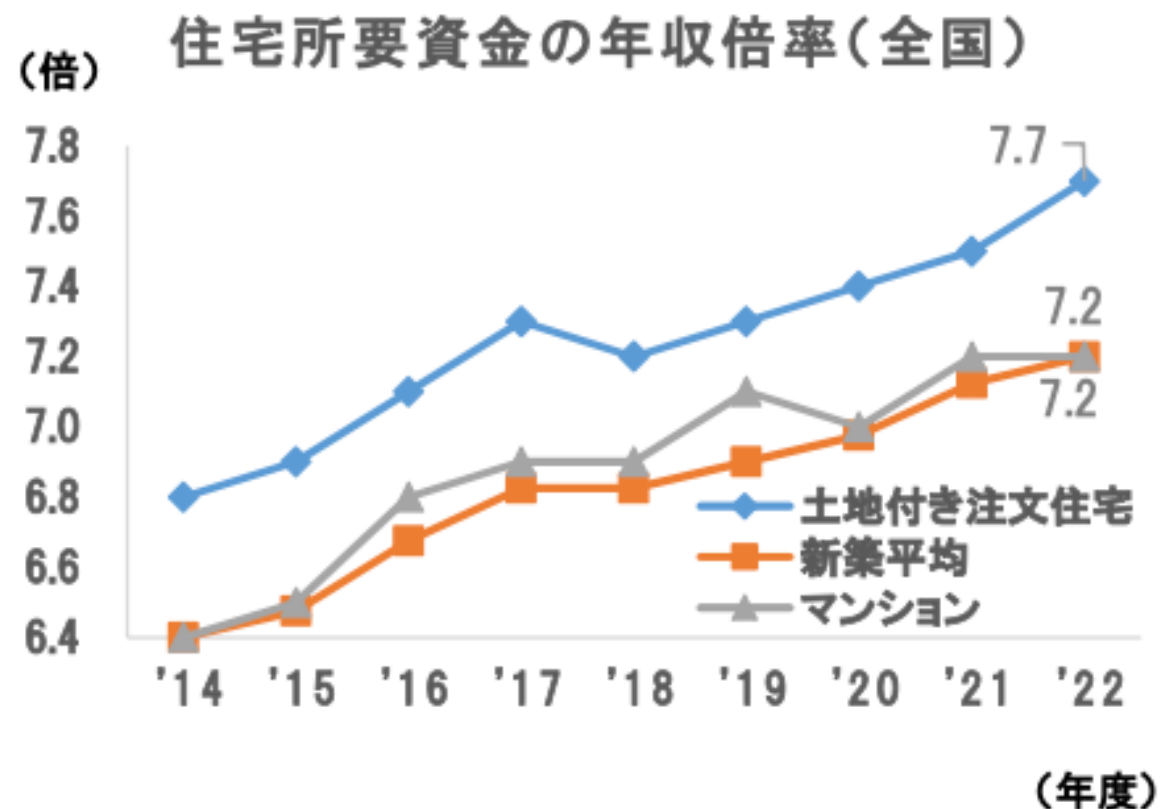
（3年目までの固定資産税額(国土交通省推計)）  
・本特例がない場合：18.2万円／年  
・本特例がある場合：9.1万円／年

## 5.住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)の背景

- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)不動産価格指数:2019年1月を1.00として表示



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

○本特例は、住宅取得の初期負担を軽減し、内需の柱である住宅投資を喚起する観点から、60年以上にわたって措置。

○住宅の取得や、子供の人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進が必要(「住生活基本計画」(令和3年3月19日閣議決定))。

○住宅の取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要。

## 5.住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)の背景

### 現行の措置を2年間延長 令和6年4月1日~令和8年3月31日

#### 【登録免許税】

- 所有権の保存登記について税率軽減(本則 0.4%→特例 0.15%)
- 所有権の移転登記について税率軽減(本則 2% →特例 0.3%)
- 抵当権の設定登記について税率軽減(本則 0.4%→特例 0.1%)

#### 【本特例措置の効果イメージ】

##### ＜新築住宅の場合＞

- ・保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- ・抵当権設定登記: 4.5万円軽減(6万円→1.5万円)

##### ＜中古住宅の場合＞

- ・移転登記: 22.1万円軽減(26万円→3.9万円)
- ・抵当権設定登記: 4.5万円軽減(6万円→1.5万円)

(※) 2,000万円(固定資産税評価額1,300万円、新築建物価格認定基準表額: 1,000万円)の住宅を取得(借入額1,500万円)した場合を想定

## 6.省エネ住宅の普及促進に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)の背景

- 我が国では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて2030年度に温室効果ガス46%削減(2013年度比)を目指すため、家庭部門のCO2排出量を2030年度に66%削減(2013年度比)する目標を掲げている。(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))
- 地球温暖化対策計画等も踏まえ、改正建築物省エネ法が令和4年6月17日に公布され、2025年4月(予定)からすべての新築住宅に省エネ基準の適合義務が課せられるとともに、2030年度までに新築についてZEH水準の省エネ性能の確保を目指す。
- 2022年10月に、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の認定基準がZEH水準へ引き上げられた。
- 長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない認定長期優良住宅や高度な省エネ性能を有する認定低炭素住宅の普及促進を図り、引き続き脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成を図る必要がある。

## 6.省エネ住宅の普及促進に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

### 現行の措置を2年間延長 令和6年4月1日~令和8年3月31日

#### ○認定長期優良住宅に係る特例措置

##### 【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記:一般住宅特例0.15%→**0.1%**
- 所有権移転登記:一般住宅特例0.3% →**マンション:0.1%、戸建て:0.2%**

##### 【不動産取得税】

課税標準からの控除額を  
一般住宅特例より増額

- 一般住宅特例1,200万円→**1,300万円**

##### 【固定資産税】

一般住宅特例(1/2を減額)の  
適用期間を延長

- 戸建て:3年間→**5年間**、マンション:5年間→**7年間**

#### ○認定低炭素住宅に係る特例措置

##### 【登録免許税】

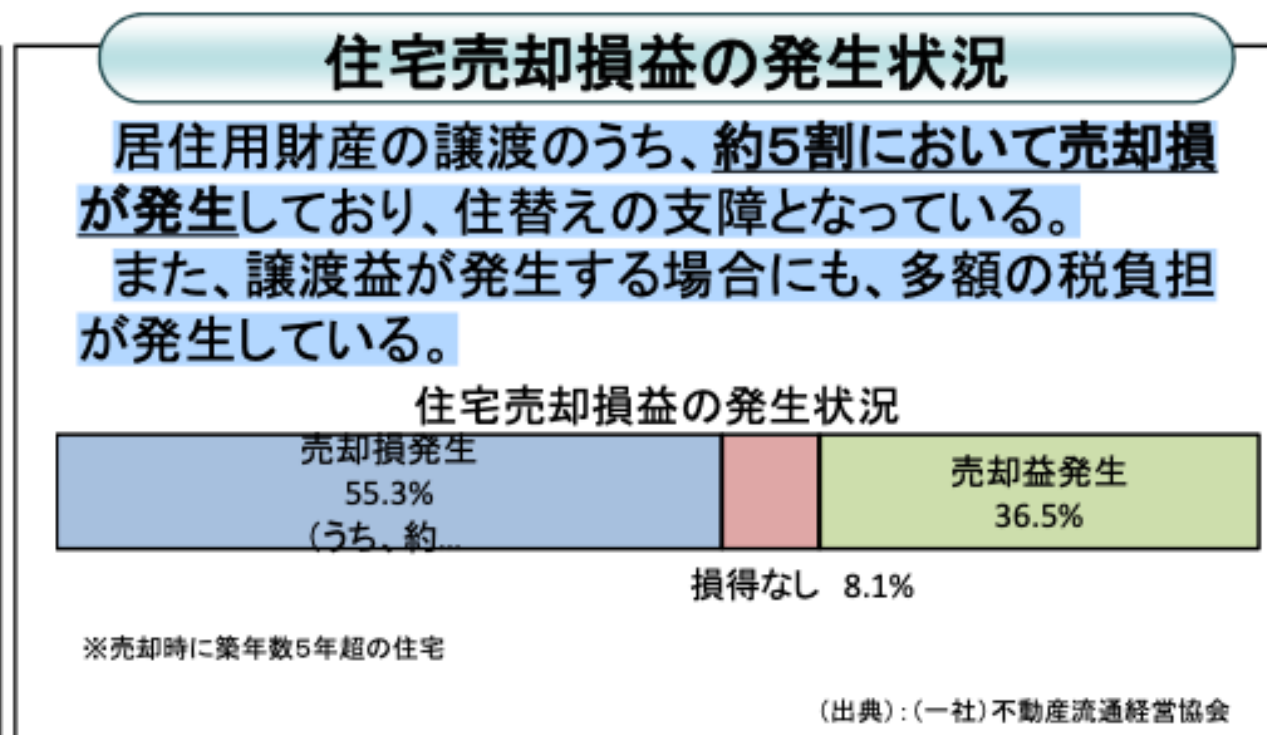
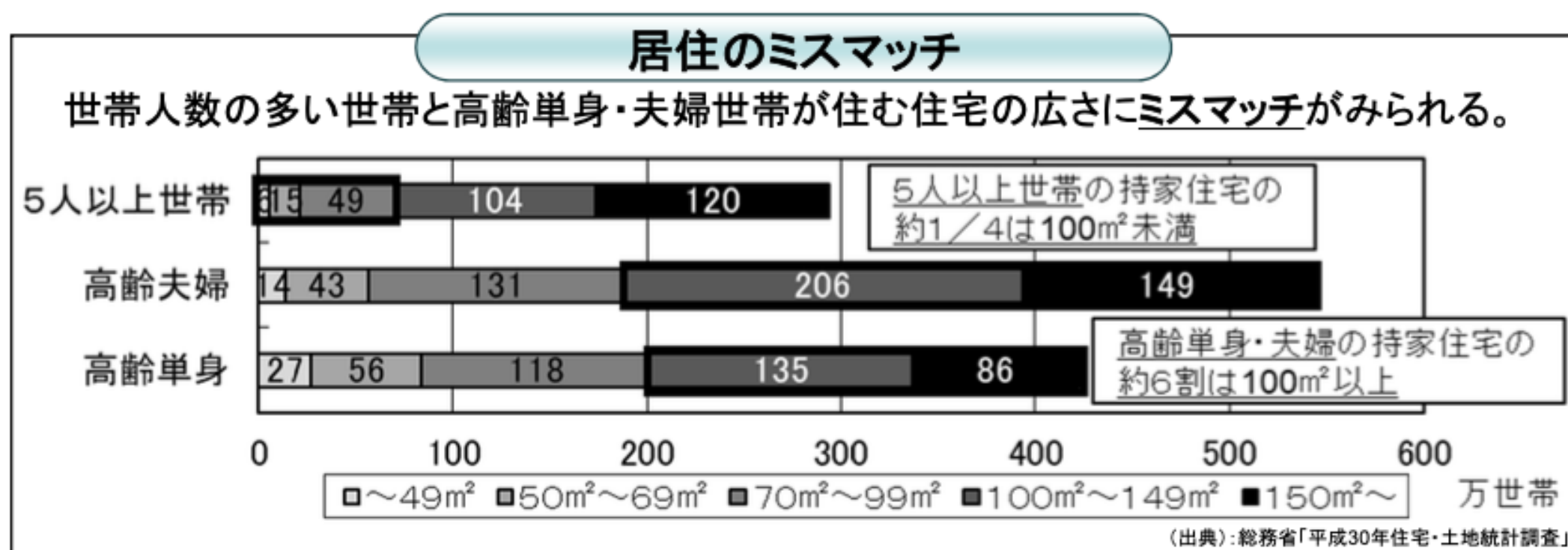
税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記:一般住宅特例0.15%→**0.1%**
- 所有権移転登記:一般住宅特例0.3% →**0.1%**



## 7. 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)の背景

- 世帯人数の多い世帯と高齢単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる。
- 居住用財産の譲渡のうち、約5割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。
- また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。



## 7.居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

# 現行の措置を2年間延長 令和6年1月1日~令和7年12月31日

### 【譲渡益が生じた場合】

- ① 住宅の住替え(買換え)にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ(※)

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

### 【譲渡損が生じた場合】

- ② 住宅の住替え(買換え)にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)
- ③ 住宅の譲渡にあたって譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

## 8.買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(登録免許税)の背景

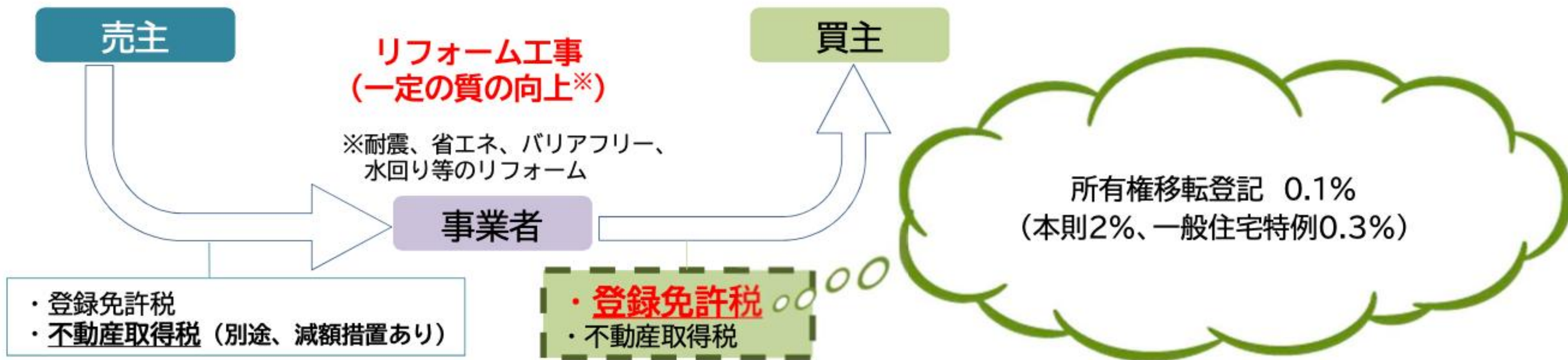
- 買取再販は、不動産の企画・販売力のある事業者が、既存住宅を一旦取得し、**効率的・効果的にリフォームを行った上で**、エンドユーザーに販売する事業形態。
- ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、**消費者に安心感を与え**、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きく寄与。また、**空き家の有効活用**にも有力な手段となるため、本特例措置の延長は必要。

目標：2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする。  
。(2018年:12兆円)〔住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)〕

## 8.買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(登録免許税)

### 現行の措置を2年間延長 令和6年4月1日~令和8年4月31日

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引下げ。



## 9.既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)の背景

- 2022年の出生数は約77万人と過去最低で、少子化は危機的状況。
- 理想のこども数を持たない理由として、若い世代の多くが住宅事情を挙げている。
- 住宅価格の高騰等に伴い、子育て世帯の住替えが困難になっている。
  -
- ⇒ 子育てに対応した住宅へのリフォームを支援し、子育て世帯の居住環境を改善。

### 経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定)

- こども・子育て政策は最も有効な未来への投資であり、「こども未来戦略方針」に沿って、政府を挙げて取組を抜本強化し、少子化傾向を反転させる。
- 子育てしやすい地方への移住や子育てを住まいと周辺環境の観点から応援する「こどもまんなかまちづくり」を推進する

### こども未来戦略方針(令和5年6月13日閣議決定)

- …子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化する。具体的には、…既存の民間住宅ストックの活用を進める。

## 9.既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)

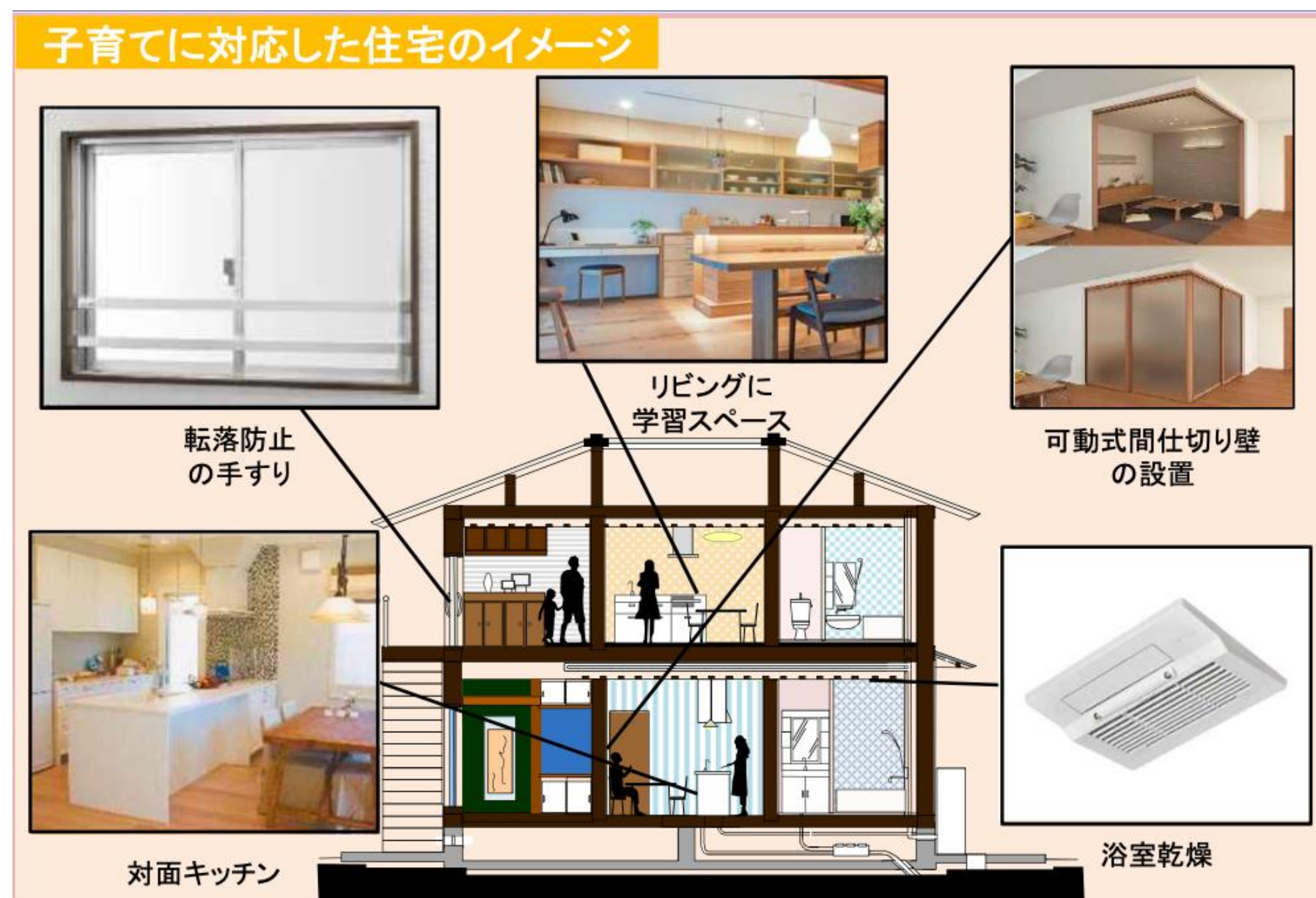
# 現行の措置を2年間延長 令和6年1月1日~令和7年12月31日

子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%を所得税から特別控除する。

対象工事		対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円(350万円)	25万円(35万円)
三世代同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円)	50万円(60万円)
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円)	25万円(35万円)
<b>子育て【拡充】</b>		<b>250万円</b>	<b>25万円</b>

※ カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※ 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除



## 10.リフォーム 特例措置の延長(固定資産税)の背景

---

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
- 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状

⇒リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、  
リフォーム市場を活性化することが必要

【住生活基本計画における目標】

令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

# 10.リフォーム 特例措置の延長(固定資産税)の背景

## 現行の措置を2年間延長 令和6年4月1日~令和8年3月31日

### ■工事翌年度※1の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震	1/2を減額	R6.3.31
バリアフリー	1/3を減額	
省エネ	1/3を減額	
長期優良住宅化※2	2/3を減額	

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2を減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3を減額・翌々年度1/2を減額

※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

### バリアフリーリフォームのイメージ



洗面所入口の拡幅工事



・壁を一部解体し、出入口を拡幅  
・段差解消

### 耐震リフォームのイメージ



共同住宅  
(外付けフレーム補強)

戸建住宅  
(筋交いの設置等)



### 省エネリフォームのイメージ

高断熱窓に取替え

複層ガラス

板ガラス

スペーサー  
乾燥剤  
封着剤

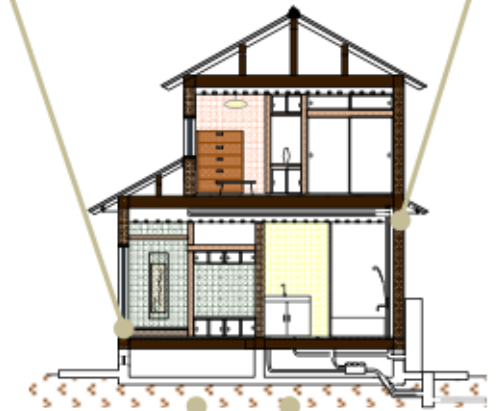


### 長期優良住宅化リフォームの認定基準

① 耐震性の確保

② 省エネルギー性の確保

(木造戸建住宅の場合)



③ 劣化対策

④ 維持管理・更新の容易性の確保

⑤ 災害リスクへの配慮

# 11.住宅ローン控除の概要

住宅ローン残高の0.7%が所得税および住民税から控除される。控除期間は最大13年間。  
借入限度額は住宅の性能や取得者の条件により異なる。

## 【借入限度額の詳細】

- 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅：4,500万円（子育て世帯・若者夫婦世帯は5,000万円）
- ZEH水準省エネ住宅：3,500万円（子育て世帯・若者夫婦世帯は4,500万円）
- 省エネ基準適合住宅：3,000万円（子育て世帯・若者夫婦世帯は4,000万円）
- その他の住宅：2,000万円

## 【子育て世帯・若者夫婦世帯の定義】

- 子育て世帯：19歳未満の扶養親族を有する者
- 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが40歳

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税) 別紙1							
2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。							
		<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
		控除率：0.7%				与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討	
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅		3,000万円			
		その他の住宅		2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
		既存住宅	10年				
		所得要件	2,000万円				
		床面積要件	50㎡(新築の場合、 <u>2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】</u> (所得要件：1,000万円))				

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

## 11.住宅ローン控除の主な適用要件

- 1.自ら居住するための住宅であること
- 2.床面積が50㎡以上（特例で40㎡以上）であること
- 3.居住用部分が全体の2分の1以上であること
- 4.所得が2,000万円以下であること
- 5.返済期間10年以上の住宅ローンであること
- 6.引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居していること
- 7.昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合していること
- 8.入居した年以前3年間について、居住用財産の3,000万円の特別控除や買い換え等の課税の特例などを受けていないこと（注）ただし、居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例と住宅ローン控除は併用できる
- 9.入居した年以後3年以内に、この控除対象家屋とその敷地以外の譲渡に関し、上記8の特例を受けていないこと
- 10.住宅の取得が、その取得時及び取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと

## 12.特定居住用財産の買い替えの特例（令和6年度改正） ・ 概要と計算式

### 【概要】

居住用財産を譲渡し、新たな居住用財産に買い替えた場合、譲渡益課税を繰り延べる制度  
適用期限：令和7年12月31日まで延長

### 【譲渡所得の計算方法】

特例を適用した場合、以下のルールに基づき課税を繰り延べることができます。

(1) 買換資産の取得価額  $\geq$  譲渡資産の譲渡価額

譲渡所得は0円となり、課税は発生しません。

(2) 買換資産の取得価額  $<$  譲渡資産の譲渡価額

課税される譲渡所得は以下の式で算出されます：

課税譲渡所得 = 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額

この「超過部分」のみが課税対象となります。

## 12.特定居住用財産の買い替えの特例（令和6年度改正） ・ 適用条件

### 【主な適用条件】

#### ①譲渡資産

所有期間：10年以上

居住期間：10年以上

譲渡期限：令和7年12月31日まで

対価額：1億円以下

#### ②買換資産

床面積：50㎡以上

敷地面積：500㎡以下

建築確認：令和6年1月1日以降、省エネ基準適合

既存建物：取得日から25年以内の建築

取得時期：譲渡年の前年～翌年末まで

居住時期：取得年の翌年末までに居住

#### ③その他

譲受者：配偶者や直系親族など特別関係者は対象外

住宅ローン控除：本特例適用時は併用不可

他の課税特例：交換・特別控除等と併用不可

前年・前々年分：過去に同特例の適用を受けていないこと