

平成25年度税制改正（地方税）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

No	1	府省庁名 国土交通省
対象税目	個人住民税 法人住民税 住民税(利子割) 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）	
要望項目名	中古住宅取得に係る特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置に係る適用要件の合理化	
要望内容（概要）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 個人が、所有期間が10年を超える居住用財産（居住期間10年以上であるものに限る。）を譲渡し、譲渡年の前年及び譲渡年に自己居住用財産を取得した場合における譲渡所得の課税について、譲渡資産の譲渡による収入金額が <ul style="list-style-type: none"> ・ 買換え財産の取得価額以下である場合は、譲渡資産の譲渡がなかったものとし、 ・ 買換え資産の取得価額を超える場合は、譲渡資産のうちその超える金額に相当するものについて、譲渡があったものとして 長期譲渡所得の課税の特例を適用する。 ・ 特例措置の内容 中古住宅取得に係る中古住宅取得に係る特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置に係る適用要件について、次の①～③のいずれかを満たすこととする（現行要件に新たに③を追加）。 <ol style="list-style-type: none"> ① 築年数要件（耐火：築25年以内）【現行】 ② 耐震基準適合証明書 or 建設住宅性能評価書（家屋取得日前2年以内に発行されたもの）を取得していること【現行】 ③ <u>既存住宅売買瑕疵保険に加入していること【新規】</u> <p>※耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の添付の代わりに、既存住宅売買瑕疵保険の保険証書の添付でも申請できるようにする</p>	
関係条文	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 地方税法第32条第2項、同法第313条第2項、地方税法附則第34条の3 </div>	
減収見込額	（初年度） — （ ▲435 ） （平年度） — （ ▲435 ） （単位：百万円）	
要望理由	<p>（1）政策目的 消費者のニーズに応じた住宅を選択できる環境を整備する観点から、住宅取得に係る支援税制における中古住宅取得の適用要件の合理化を図り、中古住宅の流通促進、住宅ストックの循環利用に資する。</p> <p>（2）施策の必要性 良質な住宅ストックの流通を促進するとともにライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを選択できる環境を整備することは、住宅政策上重要な課題である。</p> <p>中古住宅の取得に当たっては、現在、築後一定年数以内の住宅、又は、耐震基準適合が証明された住宅を対象に各種税制支援措置が講じられているところであるが、耐震性要件を判断する手法の一つとして、建築士による建物検査（インスペクション）と住宅の瑕疵に対する保証が一体となった「既存住宅売買瑕疵保険」が提供されていることから、現行の築年数要件を超えた中古住宅の取得に係る適用要件の一つとして当該保険への加入を位置付け、当該中古住宅に係る耐震基準への適合性を引き続き担保するとともに、「既存住宅売買瑕疵保険」に加入した場合には、建築士等による証明書（耐震基準適合証明書等）の別途取得を不要とすることとし、住宅取得者の利便向上を図る必要がある。</p>	
本要望に対応する縮減案	—	

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> ○ 日本再生戦略（平成 24 年 7 月 31 日閣議決定）において、「2020 年には、中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増を実現する」ことが位置付けられている。 ○ 住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）において、「良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す」ことが位置付けられている。 ○ 中古住宅・リフォームトータルプラン（平成 24 年 3 月 27 日国土交通省）において、次のとおり位置付けられている。 <ul style="list-style-type: none"> ・「消費者・生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進等の取組を推進する」ことにより、国民の住宅の選択肢の幅を広げ、国民一人一人が無理のない負担で、ライフステージやライフスタイルに応じた住宅を確保できるようにすること ・ 既存住宅売買瑕疵保険の加入割合を、「平成 32 年度までに中古住宅流通量に占める割合を 20%とすることを旨とする」こと ○ 政策評価において、以下のとおり位置付けられている <ul style="list-style-type: none"> ・ 政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進 ・ 施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する
	政策の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存住宅の流通シェア 25% (H32) ・ 中古住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険の加入割合 20% (H32)
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	—
	同上の期間中の達成目標	<p>既存住宅の流通シェア：約 18%（平成 25 年）</p> <p>※ 「住生活基本計画」上の目標年次は平成 32 年（25%）であるため、上記数値は、平成 20 年（約 13.5%）との差を按分により平成 25 年時点での目標値として算定したもの</p>
	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存住宅の流通シェア 14% (H20) ・ 既存住宅売買瑕疵保険の申込実績 約 2,200 戸 (H22)
有効性	要望の措置の適用見込み	66 戸
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	当該適用要件の合理化により、消費者が中古住宅を選択しやすくなることから、目標達成に有効である。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置（登録免許税） ・ 既存住宅に係る課税標準特例の適用要件の合理化（不動産取得税） ・ 中古住宅取得及び増改築等工事に係る住宅ローン減税の適用要件の合理化（所得税、個人住民税） ・ 中古住宅取得に係る特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置等に係る適用要件の合理化（所得税、贈与税）
	予算上の措置等の要求内容及び金額	中古住宅流通・リフォーム市場活性化事業（平成 25 年度要求額 1,400 百万円）
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記の予算措置は、中古住宅流通・リフォーム市場において、消費者にとって安心して魅力的なサービスの提供を促進するための関係事業者の体制整備や情報提供の取組を支援するものであり、住宅の取得、増改築等を行った者の負担軽減を図る本税制とは、明確に役割分担が図られている。
	要望の措置の妥当性	本特例措置は、税制特例の本来の趣旨にそって、適用要件を適正化するものである。
	ページ	1—2

税負担軽減措置等の適用実績	—
税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）	—
前回要望時の達成目標	—
前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	—
これまでの要望経緯	—