

平成29年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

| | | | |
|--------------|---|------|--------|
| No | 13 | 府省庁名 | 国土交通省 |
| 対象税目 | 個人住民税 法人住民税 事業税 <u>不動産取得税</u> 固定資産税 事業所税 その他（ ） | | |
| 要望項目名 | 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長 | | |
| 要望内容 （概要） | 買取再販事業者が既存住宅を買い取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合の事業者には課される建物に係る不動産取得税の軽減措置について、現行の特例措置（課税標準から新築時における控除額と同額を控除）を2年間延長する。 | | |
| 関係条文 | <p>地方税法第七十三条の二十五～二十七 地方税法附則第十一条の四第四項、第五項 地方税法施行令第三十六条の二の二 地方税法施行令附則第九条の三</p> | | |
| 減収見込額 | <p>[初年度] ー (▲903) [平年度] ー (▲903) [改正増減収額] ー (単位：百万円)</p> | | |
| 要望理由 | <p>(1) 政策目的 住生活基本計画（平成28年3月閣議決定）等を踏まえ、既存住宅・リフォーム市場の活性化を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄額は低下傾向にあり、また、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めておらず、居住人数と住宅の広さにミスマッチが生じている。 そのため、子育て世帯等が良質な住宅を確保できるようにするとともに、高齢者が自己の住宅資産を活用し住み替えるなど、国民がそれぞれのライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにするためには、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化が極めて重要である。 しかしながら、我が国の既存住宅流通シェアやリフォーム投資額は欧米諸国に比べて小さく、既存住宅活用型市場への転換が遅れている状況である。 買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的にリフォームを行って住宅ストックの質の向上を図る事業形態である。また宅地建物取引業者に2年間の瑕疵担保責任が課されることから、既存住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであり、買取再販は既存住宅流通・リフォーム市場の活性化の起爆剤となり得る事業形態である。 引き続き、買取再販にかかる負担を軽減し、消費者がより多くの選択肢から良質な既存住宅をより低価格で購入できるようにすることで、既存住宅流通・リフォーム市場を活性化させるため、当該措置の延長が必要である。</p> | | |
| 本要望に対応する縮減案 | ー | | |
| | | ページ | 13 — 1 |

| | | |
|-----|-------------------|---|
| 合理性 | 政策体系における政策目的の位置付け | <p>1. 住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）（抄） 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 (1) …購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出 (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</p> <p>【成果指標】 既存住宅流通の市場規模 4兆円（平成 25 年）→8兆円（平成 37 年） リフォームの市場規模 7兆円（平成 25 年）→12兆円（平成 37 年）</p> <p>2. 経済財政運営と改革の基本方針 2016（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）（抄） 第 2 章 成長と分配の好循環の実現 3. 個人消費の喚起 (3) ストックを活用した消費・投資喚起 建物状況調査や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進するとともに、長寿命化等の取組を行った良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、流通が促進されるよう、流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発・普及等に対して支援を行う。</p> <p>3. 「日本再興戦略」改訂 2016（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）（抄） ◆住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成 ①品質と魅力を備えた既存住宅流通市場の形成 「新たな住宅循環システム」を構築し、既存住宅流通市場を形成するためには、品質と魅力を備えた既存住宅の流通量の拡大と、そうした住宅ストックを適正に評価する仕組みづくりを併せて進める必要がある。 （中略） …住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成を図り、住宅の資産価値の目減りによる老後への不安の緩和、消費拡大に貢献していく。</p> <p>◆既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住居費等の負担の軽減 …品質と魅力を備えた既存住宅を無理なく取得できる既存住宅市場を早急実現する。</p> <p>【KPI】 2025 年までに既存住宅流通の市場規模を 8 兆円に倍増する 2025 年までにリフォームの市場規模を 12 兆円に倍増する</p> <p>4. ニッポン一億総活躍プラン（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）（抄）</p> <p>5. 「戦後最大の名目 GDP600 兆円」に向けた取組の方向</p> <p>(6) 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化 住宅の購入は、一生の中で最も高い買い物であるにもかかわらず、月日の経過とともに資産価値が低下してしまう場合が多い。住宅市場の活性化のみならず、老後不安の解消による消費の底上げを図るため、住宅が資産として評価される既存住宅流通・リフォーム市場を形成・活性化する。</p> |
| ページ | | 13 — 2 |

| | | |
|---------------|---|---|
| 政策の 達成目標 | ○住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）（抄） 【成果指標】 既存住宅流通の市場規模 4兆円（平成 25 年）→8兆円（平成 37 年） リフォームの市場規模 7兆円（平成 25 年）→12兆円（平成 37 年） | |
| | 税負担軽減措 置等の適用又 は延長期間 | 2年間 |
| | 同上の期間中 の達成目標 | 政策の達成目標に同じ。 |
| 政策目標の 達成状況 | 住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）等における目標 ①既存住宅流通の市場規模 4兆円（平成 25 年）→8兆円（平成 37 年） ②リフォームの市場規模 7兆円（平成 25 年）→12兆円（平成 37 年） | |
| 有効性 | 要望の措置の 適用見込み | 9,430 戸（平成 29 年度） |
| | 要望の措置の 効果見込み （手段としての 有効性） | 買取再販は、既存住宅の流通の阻害要因である質への不安を払拭し、消費者に一定の安心感を与えるものであり、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化の起爆剤となり得る事業形態である。本特例措置により買取再販に係る負担を軽減することで、買取再販が促進され、消費者がより多くの選択肢から良質な既存住宅をより低価格で購入できるようになるため、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化に有効である。 |
| 相当性 | 当該要望項目 以外の税制上の 支援措置 | 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置（平成 26 年度創設、平成 28 年度 2 年間適用期限延長） 所有権移転登記： 0.1%（本則 2%、一般住宅特例 0.3%） |
| | 予算上の措置等 の要求内容 及び金額 | ○住宅ストック維持・向上促進事業（平成 29 年度概算要求額 12 億円） ○インスペクションの活用による住宅市場活性化事業（平成 29 年度概算要求額 3.5 億円） ○長期優良住宅化リフォーム推進事業（平成 29 年度概算要求額 45 億円） ○耐震対策緊急促進事業（平成 29 年度概算要求額 140.6 億円） |
| | 上記の予算上 の措置等と 要望項目との 関係 | 住宅の耐震・省エネ・バリアフリー改修、住宅の長寿命化等に資するリフォームへの支援を行うことで、質の高い既存住宅ストックの形成を促すとともに、住宅の現況を把握するためのインスペクションの活用促進や良質な住宅ストックが市場において適正に評価されるような仕組みの開発・普及等への支援を通じて、既存住宅流通の活性化を促進。 本特例措置は、買取再販に係る負担を軽減し、消費者がより多くの選択肢から良質な既存住宅をより低価格で購入できるようにすることで、既存住宅流通・リフォーム市場を拡大・活性化させることが目的である。 |
| | 要望の措置の 妥当性 | 買取再販においてはリフォームを行った後に個人に再販売することを前提として事業者が一時的に既存住宅を取得するに過ぎないため、本特例措置は、事業者が物件を仕入れる際の既存住宅の取得に課される不動産取得税を軽減することで、買取再販に係る負担を軽減し、消費者がより多くの選択肢から良質な既存住宅をより低価格で購入できるようにするものであり、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図るための措置として妥当である。 |

| | |
|--|--|
| 税負担軽減措置等の適用実績 | 320件（平成27年度） （一般社団法人リノベーション住宅推進協議会経由で実施したアンケートによる。） |
| 「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績 | — |
| 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） | 「既存住宅の流通シェア」や「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」については、前回要望時の達成目標値に向けて数値が改善しており、本特例をはじめとした関連施策が、目標達成に向けて貢献しているものと考えられる。 |
| 前回要望時の達成目標 | ◆住生活基本計画（平成23年3月15日閣議決定） ①既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） 【14%（平20）→25%（平32）】 ②リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.5%（平16～20）→6%（平32）】 |
| 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 | ①既存住宅の流通シェア 平成25年15% ②リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 平成21年～25年平均3.8% 「既存住宅の流通シェア」、「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」いずれの指標も上昇してきており、引き続き、目標の達成に向けて、既存住宅の質の向上、消費者の既存住宅の質への不安の解消のための更なる取組が必要である。 |
| これまでの要望経緯 | 平成27年度創設 |