

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	38	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> <u>固定資産税</u> 事業所税 その他（ ）			
要望項目名	サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長 （「新築のサービス付き高齢者住宅に係る課税標準の特例措置」、「新築のサービス付き高齢者住宅用として取得する土地に係る税額の特例措置」及び「新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る税額の減額措置」）			
要望内容（概要）	<p>・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要）</p> <p>高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の規定に基づき、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームで一定の要件を満たすものについては、サービス付き高齢者向け住宅として都道府県知事等の登録を受けることができる。</p> <p>・ 特例措置の内容</p> <p>【不動産取得税】</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅について、</p> <p>① 新築の賃貸住宅で一定の要件を満たすものを取得した場合、不動産取得税の課税標準から一戸につき1,200万円を控除する。</p> <p>② 新築の賃貸住宅で一定の要件を満たすものに係る土地を取得した場合、不動産取得税の税額から150万円又は住宅の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額に税率を乗じて得た額を減額する。</p> <p>【固定資産税】</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅について、新築の賃貸住宅で一定の要件を満たすものに対して課する固定資産税を5年間、2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を減額する。</p> <p>・ 要望内容</p> <p>本特例措置の適用期限（平成29年3月31日）を2年間延長する。</p>			
関係条文	<p>【不動産取得税】</p> <p>地方税法第73条の14第1項、第73条の24第1項、附則第11条第12項、第11条の4第3項 地方税法施行令附則第7条第16項、第17項、第9条の2 地方税法施行規則附則第3条の2の14、第3条の2の15</p> <p>【固定資産税】</p> <p>地方税法附則第15条の6第2項、第15条の8第4項 地方税法施行令附則第12条第21項 地方税法施行規則附則第7条第4項、第5項、第13項</p>			
減収見込額	[初年度]	— (▲ 2,252)	[平年度]	— (▲ 2,944)
	[改正増減収額]	—		(単位：百万円)

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的 我が国の住宅ストックのうち、高齢者が安心して自立して暮らせるバリアフリー化された住宅は極めて限られている状況を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することにより、高齢者に適した住まいの確保を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性 本特例措置により、①高度のバリアフリー化、②安否確認サービス・生活相談サービスの実施、③高齢者の居住の安定が確保されている入居契約内容が必須要件であるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することが必要である。</p>
<p>本要望に対応する縮減案</p>	<p>—</p>

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>○「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）において、「高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現」すること、「まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成」が位置付けられている。</p> <p>○「ニッポン一億総活躍プラン」（平成28年6月2日閣議決定）において、「2020年代初頭までに介護基盤の整備拡大量:50万人分以上（サービス付き高齢者向け住宅約2万人分を含む）」が位置付けられている。</p> <p>○「日本再興戦略改訂2016」（平成28年6月2日閣議決定）中短期工程表「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化②」において、「サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設等の整備を促進」すること、「サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保の推進等により、多世代循環型の住宅・コミュニティづくり（スマートウェルネス住宅・シティ）を推進」することが位置付けられている。</p> <p>○「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）において、「介護ニーズに応じた機動的な介護サービス基盤を整備し、地域包括ケアを推進する」ことが位置付けられている。</p> <p>○「健康・医療戦略」（平成26年7月22日閣議決定）において、「高齢期に自宅で長く自立して健康で快適に暮らせるよう（中略）サービス付き高齢者向け住宅等の整備」を行うことが位置付けられている。</p> <p>○「社会保障・税一体改革大綱」（平成24年2月17日閣議決定）において、在宅サービス・居住系サービスの強化として、「サービス付き高齢者住宅を充実させる」ことが位置付けられている。</p> <p>（国土交通省政策評価体系における位置付け） 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1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る 業績指標4 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合</p>
	政策の達成目標	平成37年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を4%とする。
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間（平成29年度～平成30年度）
	同上の期間中の達成目標	平成30年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2.7%とする。
	政策目標の達成状況	平成27年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は2.2%である。
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>【不動産取得税】 平成27年度：約25,000戸、平成28年度：約25,000戸</p> <p>【固定資産税】 平成27年度：約25,000戸、平成28年度：約25,000戸</p>
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	本特例措置を通じて、市場に供給される住宅を、サービス付き高齢者向け住宅に誘導することができる。
	ページ	38 — 3

相当性	当該要望項目 以外の税制上の 支援措置	サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制<所得税・法人税> (租税特別措置法第14条、第47条、第68条の34) 【特例措置】5年間 割増償却14% (耐用年数35年未満は10%) 【適用期間】平成29年3月31日まで
	予算上の措置等 の要求内容 及び金額	サービス付き高齢者向け住宅整備事業 (平成29年度概算要求額 376億円) 【要求内容】サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。 【補助対象】登録されたサービス付き高齢者向け住宅 【補助額】建築費の1/10、改修費の1/3 (国費上限100万円/戸)
	上記の予算上 の措置等と 要望項目との 関係	予算：住宅の共用部分の整備に対する支援 税制：住宅の専有部分の整備に対する支援
	要望の措置の 妥当性	本特例措置は、初期段階における税負担の軽減を図るものであり、経営立上げ時の支援策としては、他の措置以上に適確かつ必要最小限である。
	ページ	38 — 4

<p>税負担軽減措置等の適用実績</p>	<p>本特例の新規適用実績</p> <p>【不動産取得税】総務省「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」</p> <p>平成 26 年度 家屋 67,333,877 千円（控除額）（法附則第 11 条第 13 項） 土地 46,781 千円（減税額）（法附則第 11 条の 4 第 3 項）</p> <p>【固定資産税】総務省「固定資産の価格等の概要調書」</p> <p>平成 22 年度 677 戸 28,872 千円（法附則第 15 条の 8 第 4 項） 平成 23 年度 877 戸 41,146 千円（法附則第 15 条の 8 第 4 項） 平成 24 年度 1,277 戸 46,067 千円（法附則第 15 条の 8 第 4 項） 753 戸 29,119 千円（平成 23 年附則第 7 条第 30 項） 平成 25 年度 17,551 戸 530,423 千円（法附則第 15 条の 8 第 4 項） 平成 26 年度 24,561 戸 741,820 千円（法附則第 15 条の 8 第 4 項）</p>
<p>「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</p>	<p>【不動産取得税】</p> <p>（家屋）</p> <p>① 適用総額の種類：課税標準（不動産の価格） ② 適用実績：平成 24 年度 13,300,166 千円 平成 25 年度 49,070,612 千円 平成 26 年度 67,333,877 千円</p> <p>（土地）</p> <p>① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績：平成 24 年度 9,494 千円 平成 25 年度 19,859 千円 平成 26 年度 46,781 千円</p> <p>【固定資産税】</p> <p>① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績：平成 24 年度 296,596 千円 平成 25 年度 763,676 千円 平成 26 年度 1,541,247 千円</p>
<p>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）</p>	<p>本特例措置を通じて、市場に供給される住宅を、サービス付き高齢者向け住宅に誘導することができる。</p>
<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>平成 28 年度における高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅の割合を 0.7%とする。（2 年間で 6 万戸新規供給）</p>
<p>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</p>	<p>平成 27 年度における高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅の割合は 0.5%であり、現行のペースを維持すれば平成 28 年度における目標の達成が見込まれる。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>平成 13 年度 創設 平成 16, 18, 20 年度 延長 平成 21 年度 拡充 平成 22 年度 延長 平成 23 年度 延長・拡充（“制度の見直し”） 平成 25 年度 延長 平成 27 年度 延長</p>
<p>ページ</p>	<p>38 — 5</p>

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</p> <p>地方税法附則第十一条の四第四項、第五項</p> <p>地方税法施行令第三十六条の二の二</p> <p>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)</p> <p>[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		

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に実現する。</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