

平成31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	7	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等に係る特例措置の拡充及び延長		
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>宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、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、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税。</p> <p>・ 特例措置の内容</p> <p>住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額（※1）を減額。 敷地部分の不動産取得税について一定の場合（※2）に税額から一定額を減額（※3）。</p> <p>※1 新築時に施行されていた地方税法の規定による課税標準額からの控除額に税率を乗じて得た額を税額から減額する。 ※2 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合。 ※3 税額から150万円（当該土地にかかる不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上にある耐震基準適合既存住宅等1戸についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合においては、200）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額を減額する。</p> <p>・ 拡充及び延長の内容</p> <p>1 現行の措置の適用期限を2年間（平成31年4月1日～平成33年3月31日）延長する。 2 省エネ改修工事を行った結果、住宅全体の一定の省エネ性能が確保される場合（※4）、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を行う場合」でなくとも、本特例措置の適用対象とする。（全窓要件の合理化） なお、省エネ改修に係る所得税の特例措置（平成29年度税制改正）、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30年度税制改正）においても、同様の適用要件の合理化が措置されている。</p> <p>※4 断熱等性能等級4、または断熱等性能等級3かつ一次エネルギー消費量等級4を満たすことが所定の書類で証明される場合</p>		
関係条文	<p>地方税法第73条の14第1項～第4項、第73条の24～第73条の27 地方税法附則第11条の2、第11条の4第4項～第7項 地方税法施行令第36条の2の2 地方税法施行令附則第9条の3、第9条の4、地方税法施行規則第3条の2の21</p>		
減収見込額	<p>[初年度] ▲1.2 (▲1,423.0) [平年度] ▲1.2 (▲1,423.0) [改正増減収額] — (単位：百万円)</p>		

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的</p> <p>「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）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</p> <p>国民がライフステージに応じて住宅を無理なく確保することを可能にするには、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化が極めて重要。このため、宅地建物取引業法改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度の創設等、買取再販をはじめとする既存住宅流通の促進、リフォーム市場の活性化に向けた取り組みを加速しているところ。</p> <p>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いものに留まっており、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図っていく必要がある。「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）、「未来投資戦略 2017」（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）においても、既存住宅流通・リフォーム市場の規模を拡大することが目標とされているところ。</p> <p>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り、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る。そのため、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る事業形態であり、平成 26 年 4 月に買取再販で扱われる登録免許税の特例措置の創設、平成 28 年 4 月及び平成 30 年 4 月に同措置の延長を講じたところ（平成 30 年 4 月に全窓要件の合理化を措置）。また不動産取得税についても、平成 27 年 4 月に不動産取得税の特例措置の創設、平成 29 年 4 月に同措置の延長が講じられ、平成 30 年 4 月に一定の場合における特例措置の対象を敷地部分へ拡充したところ。</p> <p>引き続き、買取再販に係る消費者の負担を軽減し、消費者が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、当該措置の拡充及び延長が必要である。</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>1. 住生活基本計画（全国計画）（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>2. 未来投資戦略2017（平成29年6月9日閣議決定）（抄） 第2 具体的施策 I. Society5.0に向けた戦略分野 8. 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）新たに講ずべき具体的施策 人口減少と少子高齢化が進む中、経済成長を実現していくためには、新たな住宅市場を開拓・育成する必要がある。そこで、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新を図りつつ、良質な既存住宅が適正に資産として評価される市場の整備や既存住宅を安心して取引できる環境の整備などの取組を総合的に進めることにより、既存住宅流通・リフォーム市場を活性化していく。</p> <p>3. 経済財政運営と改革の基本方針2018（平成30年6月15日閣議決定）（抄） 第2章 力強い経済成長の実現に向けた重点的な取組 5. 重要課題への取組 （4）分野別の対応 ⑥既存住宅市場の活性化 人生100年時代において、多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指す。このため、公的賃貸住宅の活用を図りつつ、若者・子育て世代が安心して結婚でき、子育てしやすい良質な住環境の整備や、高齢者等の住み替えへの支援などを一体的に進める。また、空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・省エネ化、リフォームの推進、不動産管理業の適正化などにより、既存住宅市場を活性化させる。</p>
	政策の達成目標	<p>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） ※住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定） 未来投資戦略2017（平成29年6月9日閣議決定）</p>
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間（平成31年4月1日～平成33年3月31日）
	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	<p>既存住宅流通の市場規模 4兆円（平成25年） リフォームの市場規模 7兆円（平成25年）</p>	

有効性	要望の措置の適用見込み	平成 31 年度 : 9,301 戸 (推計) 平成 32 年度 : 10,745 戸 (推計)
	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・活性化の起爆剤となりうる事業形態である。 本要望により、買取再販事業者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特例措置<租税特別措置法 74 条の 3 > 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	○既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化に係る予算措置 ・住宅ストック維持・向上促進事業 (平成 31 年度予算概算要求額 9.75 億円) ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 (平成 31 年度予算概算要求額 45 億円) ○買取再販に係る予算措置 ・住宅金融支援機構の住宅融資保険事業による買取再販事業における資金融通の円滑化支援
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記措置は、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・リフォーム市場の拡大・活性化を促進するものである。 これらの措置と相まって、税制においても必要な措置を講じることにより、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を推進する。
	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減額することで、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	2,979 件 (平成 29 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 20 社を対象に実施したアンケートによる。) ※ 敷地部分の減額は平成 30 年度から開始されているため、上記は建物部分のみに係る件数。
	「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>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>政策の達成目標である「既存住宅流通・リフォームの市場規模」については、住宅・土地統計調査（総務省）が5年ごとに実施される調査であり、次回調査結果が来年度に公表予定であるため、税負担軽減措置等の適用による効果の把握は困難であるものの、買取再販販売戸数（上位10社に実施したアンケート調査の結果に基づく）は、平成26年は9,927戸であったのに対して平成28年には13,666戸になるなど急速に増加しており、本特例措置が既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に寄与しているものと考えられる。</p>
<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>—</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>—</p>
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>平成26年度 買取再販において住宅性能の一定の向上が図られた既存住宅を販売する際の非課税措置の創設を要望 平成27年度 買取再販で扱われる住宅の取得に係る非課税措置の創設を要望 本特例創設 平成29年度 適用期限2年間延長 平成30年度 一定の場合において特例措置の対象を敷地部分に拡充</p>