

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	20	府 省 庁 名 <u> </u> 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	既存住宅に係る課税標準特例の適用要件の合理化	
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） 一戸につき、住宅が新築された当時において施行されていた地方税法第73条の14第1項の規定により控除するものとされていた額を価格から控除する。</p> <p>・ 特例措置の内容 中古住宅取得に係る課税標準特例の適用要件について、次の①から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）。</p> <p>① 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること【現行】</p> <p>② 一定の耐震基準を満たすものであること家屋取得日前2年以内に発行された耐震基準適合証明書 or 建設住宅性能評価書を取得していることまたはその取得の日前20年（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等である住宅は25年）以内に新築されたものであること【現行】</p> <p>③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること【新規】</p>	
関係条文	<div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> 地方税法第73条の14第3項、地方税法施行令第37条の18、地方税法施行規則第7条の7、平成17年国土交通省告示第385号 </div>	
減収見込額	(初年度) 0 (25,681) (平年度) 0 (25,681) (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。 中古住宅の取得に当たっては、現在、築後一定年数以内（木造20年以内、耐火25年以内）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	恒久措置
	同上の期間中の達成目標	<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)
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	4,600 戸（推計）
	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"> ・中古住宅取得及び増改築等工事に係る住宅ローン減税（所得税） ・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）
	予算上の措置等の要求内容及び金額	—
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—
	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。
税負担軽減措置等の適用実績	163,783 件「不動産取得税に関する調 課税標準の特例の適用状況に関する調（本法） 32 表（総務省）」より ※本実績は、既存住宅に係る課税標準の特例の適用件数である。	
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）	本特例措置により、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。	
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	昭和 55 年度：創設 昭和 58 年度、60 年度、62 年度、平成 8 年度、10 年度、12 年度、17 年度：拡充	
ページ	20-3	