

# 平成26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	<input checked="" type="checkbox"/> 個人住民税    法人住民税    事業税 <input checked="" type="checkbox"/> 不動産取得税    固定資産税    事業所税    その他（        ）		
要望項目名	中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における、各種特例措置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）</p> <p>【個人住民税】            住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除する。            また、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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 買換資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、</li> <li>・ 買換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、</li> </ul> <p>長期譲渡所得の課税の特例を適用する。</p> <p>【不動産取得税】            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            耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に耐震基準に適合するための改修を実施する場合において、売主からの情報提供を受けた上で、耐震基準への適合が確実であることにつき国土交通大臣による認定を受けた場合、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、上記の特例措置の適用を認める。</p>		
関係条文	地方税法第73条の14、地方税法附則第5条の4の2、第34条の3 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		
減収見込額	[初年度] ▲62.5    (▲34,069)        [平年度] ▲62.5    (▲125,779) [改正増減収額] <span style="float: right;">(単位：百万円)</span>		

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的</p> <p>中古住宅の流通の円滑化を通じ、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図る。</p> <p>また、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とともに、中古住宅の耐震化を促進し、住宅ストックの品質・性能を高め、国民の住生活の向上を目指す。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>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出来るようにすることは、現下の住宅政策の重要な課題であり、既存の住宅ストックを最大限に活用する観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図っていく必要がある。また、「日本再興戦略」(平成25年6月14日閣議決定)においても、中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増(10兆円(2010年)→20兆円(2020年))するとされており、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化は政府として強力に推進していく必要がある。</p> <p>また、中古住宅は、現在、年間で約17万戸が流通しているところであるが、うち約1割強の住宅は、耐震基準に適合しない中古住宅が流通しているところである。「南海トラフ地震活動の長期評価について」(平成25年5月24日地震調査委員会公表)では、南海トラフにおいて、今後20~30年以内に40~50%の確率で、マグニチュード8以上の地震の発生が予測されるなど、大規模な地震が発生するおそれがあることから、既存住宅ストックの耐震化は喫緊の課題となっている。</p> <p>一方、新築住宅と比べて耐震性に不安があることや、税制面での優遇措置が無いことが、中古住宅取得に当たっての支障の一因となっている。</p> <p>現在、中古住宅の取得に当たっては、築後一定年数以内(木造20年以内、耐火25年以内)の住宅を取得した場合又は耐震基準適合が証明された住宅を取得した場合、住宅ローン減税等各種特例措置の適用を受けることが可能であるが、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に耐震基準に適合するための改修を実施した場合、住宅ローン減税等各種特例措置の適用を受けることができない。</p> <p>また、現在、既存住宅ストックの耐震化を促進するための各種税制措置が講じられているところであるが、そもそも、耐震性への不安や税制面での優遇措置が無いことにより中古住宅取得のインセンティブが生じておらず、既存住宅ストックの耐震化促進のための税制措置の効果が薄れてしまうおそれがある。</p> <p>こうしたことから、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震基準に適合するための改修を実施した場合における税制面での優遇措置を設けることにより、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化及び既存住宅ストックの耐震化の一層の促進を図ることとする。</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>○日本再興戦略（平成 25 年 6 月 14 日閣議決定）において、「中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増（10 兆円（2010 年）→20 兆円（2020 年））する」ことが位置づけられている。</p> <p>○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」ことが位置づけられている。</p> <p>○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、次のとおり位置づけられている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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を促進する」こと</li> <li>・「住宅の性能を向上させるリフォームの取組を促進するため、既存住宅の耐震化、省エネ化及びバリアフリー化の取組を助成制度・税制により支援する」こと</li> </ul> <p>（政策評価体系における位置づけ）</p> <p>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推進          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          業績指標 6 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合          業績指標 7 既存住宅の流通シェア</p> <p>政策目標 4 水害等災害による被害の軽減          施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する          業績指標 58 多数の者が利用する一定の建築物及び住宅の耐震化率</p>
	政策の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の流通シェア 25%（平成 32 年）</li> <li>・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 6%（平成 32 年）</li> <li>・新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 79%（平成 20 年）→95%（平成 32 年）</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の流通シェア 約 21.5%（平成 26 年） ※「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%）との差を按分し、平成 26 年時点での目標値として算定したもの</li> <li>・新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 90%（平成 27 年）</li> </ul>
政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の流通シェア 14%（平成 20 年）</li> <li>・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%（平成 16～20 年平均）</li> <li>・新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 79%（平成 20 年）</li> </ul>	

有効性	要望の措置の適用見込み	旧耐震中古住宅取得後、入居前に耐震改修を実施する件数：898件（推計）
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	本要望は、消費者の中古住宅の取得に係る負担を軽減するものであり、取得の際の経済的なインセンティブとなることから、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図る上で効果的である。また、単に中古住宅を取得するだけでなく、耐震基準に適合するための改修を実施した場合においてのみ本要望の適用対象となるため、既存住宅ストックの耐震化を図る上でも効果的である。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における、各種特例措置の適用要件の合理化を要望（所得税、贈与税、登録免許税）
	予算上の措置等の要求内容及び金額	住宅ストック活用・リフォーム推進事業（平成26年度予算要求額1,500百万円）
	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、住宅を取得し、耐震改修を行う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	本特例は、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化及び既存住宅ストックの耐震化の一層の促進を図るための措置としての確かかつ必要最小限な措置である。
税負担軽減措置等の適用実績		—
「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）		—
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		—