

平成30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	一定の住宅用地に係る税額の減額措置の拡充		
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>(1) 耐震基準不適合既存住宅を取得後に耐震改修工事を行う場合の敷地への適用 個人が耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、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、当該個人に課される敷地部分の不動産取得税</p> <p>(2) 買取再販における改修工事対象住宅の敷地への適用 宅地建物取引事業者が既存住宅を取得し一定の質の向上のための改修を行い、当該住宅を個人に譲渡し、当該個人が当該住宅をその者の居住の用に供した場合、当該事業者に課される敷地部分の不動産取得税</p> <p>・ 特例措置の内容</p> <p>一定の住宅用地に係る不動産取得税の税額の減額措置（※）の適用対象に、上記の場合を追加する。</p> <p>※①土地を取得した日から1年以内に当該土地にある自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅等を取得した場合、②土地を取得した日前1年以内に当該土地にある自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅等を取得していた場合には、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、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>		
関係条文	地方税法第73条の24、73条の25、73条の26、73条の27		
減収見込額	[初年度] ▲369 (—)	[平年度] ▲369 (—)	(単位：百万円)
	[改正増減収額]	—	

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的</p> <p>既存住宅の流通の円滑化を通じ、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図る。 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、既存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・リフォーム市場の拡大・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」等、買取再販をはじめとする既存住宅流通の促進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・リフォーム市場の拡大・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）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>現在、既存住宅の取得に当たっては、昭和57年1月1日以後に新築された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に、土地に係る不動産取得税の減額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既存住宅を取得し、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には、既存住宅に係る土地の取得に対する不動産取得税の減額措置の適用を受けることができない。このようなケースでは、入居時点において、耐震基準に適合する状態が実現している点について、耐震基準を満たす既存住宅を購入する場合と同様であることから、土地に係る不動産取得税の減額措置の適用を受けることができることとすることにより、既存住宅流通の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が必要である。</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、既存住宅の質に関して消費者の不安感を払拭するものである。そのため、買取再販は既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化の起爆剤となり得る事業形態として期待されている。</p> <p>買取再販においては、リフォームを行った後に個人に譲渡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。このような取引の実態に鑑みれば、宅地建物取引業者等が新築住宅を建設するための土地を取得する場合と同様に、買取再販事業者が既存住宅を取得する際に課される土地に係る不動産取得税を減額することにより、消費者がより多くの選択肢から良質な既存住宅をより無理のない負担で取得できるようにすることで、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化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）（抄）</p> <p>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</p> <p>(1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、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</p> <p>(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>目標 5 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</p> <p>(1) 約 900 万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新</p> <p>○ 経済財政運営と改革の基本方針 2017（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）（抄）</p> <p>第 2 章 成長と分配の好循環の拡大と中長期の発展に向けた重点課題</p> <p>3. 消費の活性化</p> <p>(2) 新しい需要の喚起</p> <p>⑤ ストックの有効活用</p> <p>空き家等の流通・利活用を図るとともに、住宅ストックの良質化・省エネ化、既存住宅の適正な評価、安心できる取引環境整備等により既存住宅流通・リフォーム市場を活性化。また、若者・子育て世帯等の円滑な入居の確保を図るため、空き家や民間賃貸住宅、UR賃貸住宅を活用した取組を支援する。</p> <p>4. 地方創生、中堅・中小企業・小規模事業者支援</p> <p>(5) 国土強靱化・防災、成長力を強化する公的投資への重点化</p> <p>② 防災・減災</p> <p>安全なまちづくりに向けて、住宅・建築物の耐震化及び地盤の強化、木造密集市街地についてその改善並びに火災予防及び広域連携による消防体制強化、無電柱化などの取組を進める。</p> <p>○ 未来投資戦略 2017（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）（抄）</p> <p>第 2 具体的施策</p> <p>I. Society5.0 に向けた戦略分野</p> <p>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</p> <p>(2) 新たに講ずべき具体的施策</p> <p>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>【KPI】</p> <p>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</p> <p>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>(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促進</p> <p>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</p> <p>業績指標 9 既存住宅流通の市場規模</p> <p>13 リフォームの市場規模</p> <p>政策目標 4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>施策目標 11 住宅・市街地の防災生を向上する</p> <p>業績指標 54 ①住宅・②建築物の耐震化</p>
		ページ

	政策の達成目標	<p>住生活基本計画において、以下のとおり定められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 18%（平成25年）→おおむね解消（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	<ul style="list-style-type: none"> （1）恒久措置 （2）1年間
	同上の期間中の達成目標	政策の達成目標と同じ
	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通の市場規模 4兆円（平成25年） ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 18%（平成25年） ・リフォームの市場規模 7兆円（平成25年）
有効性	要望の措置の適用見込み	<ul style="list-style-type: none"> （1）393件（推計） （2）3,347戸（推計）
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	<ul style="list-style-type: none"> （1）本要望は、消費者の既存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、既存住宅流通・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、単に既存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。 （2）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。
	ページ	7—4

相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額<地方税法第73条の24、第73条の25> 耐震基準不適合既存住宅の取得に対する不動産取得税の減額等<地方税法第73条の27の2> 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置<地方税法附則第11条の4第4項、第5項>
	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30年度概算要求額10.3億円） ・長期優良住宅化リフォーム推進事業（平成30年度概算要求額45億円） ・耐震対策緊急促進事業（平成30年概算要求額140億円） ○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	本特例は、既存住宅流通・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的確かつ必要最小限な措置である。
	ページ	7—5

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	<p>(1) 平成 26 年度 住宅に係る不動産取得税について同様の措置</p> <p>(2) 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</p> <p>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</p>