

令和3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	19	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、当該事業者による当該住宅の取得に課される建物部分の不動産取得税について築年月日に応じて一定額（※1）を減額し、一定の場合（※2）に敷地部分の不動産取得税を減額（※3）する措置を講じる。</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。</p> <p>※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</p> <p>※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>・ 特例措置の内容</p> <p>現行の措置の適用期限を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。</p>		
関係条文	<p>地方税法第73条の14第1項～第4項 地方税法第73条の24～27 地方税法附則第11条の4第4項～第7項 地方税法施行令附則第9条の3～4 地方税法施行規則附則第3条の2の21</p>		
減収見込額	[初年度]	— (▲859.6)	[平年度] — (▲859.6)
	[改正増減収額]	—	(単位：百万円)
		ページ	19 — 1

<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>今後も増加が見込まれる空き家の利活用を図り、その発生を抑制するため、また、若年・子育て世帯、高齢者世帯等が各々にふさわしい住まいを適切な負担で確保できるようにするためにも、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化は喫緊の課題である。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」制度の創設等により、市場の活性化を促進しているところ。</p> <p>しかしながら、我が国における既存住宅の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いる。平成 28 年に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、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。また、令和 3 年 3 月に閣議決定を予定している住生活基本計画の見直しに向けた社会資本整備審議会住宅宅地分科会においても、引き続き重要な政策課題として取り組むように指摘されているところである。</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い既存住宅の質の向上を図った後に、消費者へ販売する事業形態であり、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、消費者が既存住宅に対して有する質への不安感を解消するものである。そのため、買取再販は既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きな役割を担うものと期待されている。</p> <p>このため、平成 27 年 4 月に買取再販で扱われる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、平成 30 年 4 月に一定の場合における特例措置の対象の敷地部分への拡充が講じられ、平成 31 年 4 月に同措置の延長が講じられた。また、登録免許税についても、平成 26 年 4 月に特例措置の創設、平成 28 年 4 月、平成 30 年 4 月及び令和 2 年 4 月に同措置の延長が認められたところである。</p> <p>引き続き、既存住宅の取得に係る消費者の不安感・負担感を軽減し、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環境を整備し、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化につなげるため、本特例措置の延長が必要である。</p>
<p>本要望に対応する縮減案</p>	<p>—</p>
<p>ページ</p>	<p>19 — 2</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2019（令和元年6月21日閣議決定）（抄） 第2章 Society 5.0時代にふさわしい仕組みづくり 5. 重要課題への取組 (7) 暮らしの安全・安心 ⑥住宅セーフティネットの充実等 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ため、住宅確保要配慮者に対し、賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの充実や居住支援による住まいと暮らしの一体的支援を図りつつ、誰もが安心して暮らせる良質な住環境の整備、住み替えへの支援、マンションの管理適正化・再生円滑化等を一体的に進める。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等により、既存住宅市場を活性化させる。</p> <p><政策評価体系上の位置づけ> 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9 既存住宅流通の市場規模 13 リフォームの市場規模</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（令和7年） リフォームの市場規模 7兆円（平成25年）→12兆円（令和7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（令和3年4月1日～令和5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	
ページ	19 — 3	

	政策目標の達成状況	<p>① 既存住宅流通の市場規模：4.5兆円（平成30年）</p> <p>② リフォームの市場規模：7兆円（平成30年）</p>
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>（令和3年度）</p> <p>建物部分：7,823件 敷地部分：2,738件 （推計）</p> <p>（令和4年度）</p> <p>建物部分：7,823件 敷地部分：2,738件 （推計）</p>
	要望の措置の効果見込み （手段としての有効性）	<p>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・活性化に大きな役割を果たす事業形態である。</p> <p>本特例措置により、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。</p>
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	<p>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 ＜租税特別措置法第74条の3＞ 所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）</p>
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ストック維持・向上促進事業（令和3年度予算概算要求額7.01億円） ・長期優良住宅化リフォーム推進事業（令和3年度予算概算要求額45億円）
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	<p>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。</p> <p>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。</p>
	要望の措置の妥当性	<p>本特例措置は、既存住宅の質の向上と消費者が既存住宅に対して有する質への不安を取り除くために効果的な事業形態である買取再販における事業者の負担軽減を通じ、消費者がより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適当である。</p>
	ページ	19 — 4

<p>税負担軽減措置等の適用実績</p>	<p>適用件数：735件、減収額：93百万円（平成27年度） 適用件数：3,483件、減収額：427百万円（平成28年度） 適用件数：3,808件、減収額：490百万円（平成29年度） 適用件数：（建物）4,651件、（敷地）916件、減収額：（建物）611百万円、（敷地）99百万円（平成30年度）</p> <p>※平成30年度に一定の場合に適用対象を敷地部分に拡充 （出典：「道府県税の課税状況等に関する調」（平成27, 28, 29, 30年度））</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>① 適用総額の種類：税額 ② 適用総額(千円) 432,754千円（建物）（平成28年度） 498,917千円（建物）（平成29年度） 641,655千円（建物） 106,410千円（敷地）（平成30年度）</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>「既存住宅流通の市場規模」や「リフォームの市場規模」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。</p>
<p>前回要望時の達成目標</p>	<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>
<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>目標期間が満了していないため現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、既存住宅流通においては4兆円（平成25年）→4.5兆円（平成30年）に増加しているところであり、引き続き、住生活基本計画に基づき、引き続き既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を目指す。 なお、買取再販物件の販売戸数の多い上位50社の販売戸数は、平成26年度の15,266戸から、平成30年度には24,477戸となり、約1.6倍に増加している。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>平成26年度 買主が取得する住宅・敷地に係る不動産取得税非課税措置を要望 平成27年度 本特例措置創設（建物部分） 平成29年度 適用期限2年間延長（建物部分） 平成30年度 一定の場合に特例措置の適用対象を敷地部分に拡充 令和元年度 適用期限2年間延長（建物・敷地部分）、全窓要件の合理化</p>