

令和7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	12	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)	・特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 買取再販は、住まいに関する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、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。 ・特例措置の内容 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、当該事業者には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。 ※1 税額から新築時における控除額と同額に税率を乗じて得た額 ※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。 本特例措置について、2年間（令和9年3月31日まで）の延長を要望する。		
関係条文	地方税法第73条の14第1項～4項、第73条の24～27 地方税法附則第11条の4第2項～5項 地方税法施行令附則第9条、9条の2 地方税法施行規則附則第3条の2の24		
減収 見込額	[初年度] — (▲2,371) [平年度] — (▲2,575) [改正増減収額] — (単位：百万円)		

要望理由	(1) 政策目的 「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月閣議決定）等を踏まえ、既存住宅・リフォーム市場の活性化を図る。 (2) 施策の必要性 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、高齢者世帯など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。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。 令和3年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、既存住宅流通・リフォーム市場の規模を令和12年までに14兆円に拡大することが目標とされている。 買取再販は、住まいに関する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、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ことから、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。 このため、平成26年4月の登録免許税への特例措置の創設に続いて、平成27年4月に不動産取得税についても特例措置が創設され、平成29年4月、平成31年4月、令和3年4月及び令和5年4月に同措置の延長が認められたほか、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た。また登録免許税への特例措置についても平成28年4月、平成30年4月、令和2年4月、令和4年4月及び令和6年4月に同措置の延長が講じられたところである。 引き続き、既存住宅の取得に係る消費者の不安感及び負担を軽減し、より多くの選択肢から良質な既存住宅を購入できる環境を整備することにより、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化につなげるため、当該措置の延長が必要である。
本要望に対応する縮減案	—

今回の要望（税負担軽減措置等）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	1. 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）（抄） 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 （1）ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化（基本的な施策） ○基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める ○これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進 ○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進 ○健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進 （2）長寿化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 ○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新 2. 経済財政運営と改革の基本方針（令和6年6月21日閣議決定）（抄） 持続可能な土地の利用・管理の実現に向け、非宅地化を含む土地利用の円滑な転換等を図る方策を導入する。空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、空き家の発生抑制、適切な管理、除却等の総合的な取組に加え、流通拡大や二地域居住促進を通じた利活用拡大を進めるとともに、相続登記の申請義務化の周知や地籍調査・法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。また、マンションの管理適正化と再生円滑化を推進する。 ＜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6 既存住宅流通の市場規模及びリフォームの市場規模
		政策の達成目標	既存住宅流通・リフォームの市場規模 12兆円（平成30年）→14兆円（令和12年）
		税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間（令和7年4月1日～令和9年3月31日）
		同上の期間中の達成目標	既存住宅流通・リフォームの市場規模 13兆円（令和8年）
		政策目標の達成状況	既存住宅流通・リフォームの市場規模 12兆円（平成30年） 当該指標は住宅土地統計調査（調査頻度は5年に1度）を用いて算出されるため、現時点では目標の達成度を把握することは困難であるが、引き続き、既存住宅の取得に係る消費者の不安感及び負担を軽減し、より多くの選択肢から良質な既存住宅を購入できる環境を整備することにより、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化につなげる。

	有効性	要望の措置の適用見込み	(令和7年度) 建物部分：13,453件 敷地部分：9,283件 (令和8年度) 建物部分：14,608件 敷地部分：10,080件
		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・活性化に大きな役割を果たす事業形態である。 本要望により、買取再販事業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（登録免許税） ＜租税特別措置法附則第74条の3＞ 所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）
		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（令和7年度予算概算要求額：7.02億円） ・長期優良住宅化リフォーム推進事業（令和7年度予算概算要求額：242.49億円の内数） ○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（住宅金融支援機構に措置された既存出資金より対応）
		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、住宅の現状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・活性化を促進するものである。
		要望の措置の妥当性	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妥当である。

これまでの税負担軽減措置等の適	税負担軽減措置等の適用実績	(単位：(適用件数) 件、(減収額) 百万円)			
		適用件数		減収額	
		建物	敷地	建物	敷地
		平成30年度	4,651	916	611 99
		令和元年度	5,151	2,671	573 213
		令和2年度	6,287	4,229	756 313
		令和3年度	6,747	5,030	923 490
		令和4年度	10,071	5,582	1,225 516
		(出典)「道府県税の課税状況等に関する調」			
	「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	① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績 令和2年度 (建物) 785,701千円 (敷地) 323,747千円 令和3年度 (建物) 944,363千円 (敷地) 501,603千円 令和4年度 (建物) 1,260,779千円 (敷地) 532,244千円			

用実績と効果に関連する事項	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）	「既存住宅流通・リフォームの市場規模」については、平成 25 年時点の 11 兆円から平成 30 年時点の 12 兆円と数値が改善しており、平成 26 年度に創設された本特例措置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。 ※平成 25 年の「既存住宅流通・リフォームの市場規模」は住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）における成果指標「既存住宅流通の市場規模」「リフォームの市場規模」の合算値を流用。
	前回要望時の達成目標	既存住宅流通・リフォームの市場規模 12 兆円（平成 30 年）→14 兆円（令和 12 年） ※住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）
	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	目標期間が現時点で満了しておらず、かつ当該指標は住宅土地統計調査（調査頻度は 5 年に 1 度）を用いて算出されるため、現時点では目標の達成度を把握することは困難であるが、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 社の販売戸数は本特例措置を創設した平成 27 年度の 17,317 戸から、令和 5 年度には 26,834 戸となっており、約 1.5 倍に増加している。
これまでの要望経緯		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に敷地部分を拡充 平成 31 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 令和 3 年度 適用期限 2 年間延長（建物、敷地部分） 令和 5 年度 適用期限 2 年間延長（建物、敷地部分）