

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	33	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> <u>固定資産税</u> 事業所税 その他（ ）		
要望 項目名	サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長		
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） 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）の規定に基づき、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームで一定の要件を満たすものについては、サービス付き高齢者向け住宅として都道府県知事等の登録を受けることができる。 ・ 特例措置の内容 【固定資産税】 サービス付き高齢者向け住宅について、新築の賃貸住宅で床面積 30 ㎡以上 160 ㎡以下のもの等の一定の要件を満たすものに対して課する固定資産税を、一戸当たり 120 ㎡相当部分につき、5 年間、2/3 を参酌して 1/2 以上 5/6 以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を減額する。 【不動産取得税】 サービス付き高齢者向け住宅について、 ① 新築の賃貸住宅で床面積 30 ㎡以上 160 ㎡以下のもの等の一定の要件を満たすものを取得した場合、不動産取得税の課税標準から一戸につき 1,200 万円を控除する。 ② 新築の賃貸住宅で床面積 30 ㎡以上 160 ㎡以下のもの等の一定の要件を満たすものに係る土地を取得した場合、不動産取得税の税額から 45,000 円、又は住宅の床面積の 2 倍（200 ㎡を限度）に相当する土地の価格に税率を乗じて得た額のいずれか多い方を減額する。 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	【不動産取得税】 地方税法第 73 条の 14 第 1 項、第 73 条の 24 第 1 項 地方税法附則第 11 条第 11 項、第 11 条の 4 第 1 項 地方税法施行令附則第 7 条第 15 項、第 16 項、第 8 条 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 16、第 3 条の 2 の 17 【固定資産税】 地方税法附則第 15 条の 8 第 2 項 地方税法施行令附則第 12 条第 12 項、第 13 項、第 14 項 地方税法施行規則附則第 7 条第 5 項、第 6 項、第 20 項		
減収 見込額	[初年度] — (▲ 1,404) [平年度] — (▲ 2,363) [改正増減収額] — (単位：百万円)		

要望理由	(1) 政策目的 バリアフリー化され、状況把握サービス等が提供される、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することにより、高齢者が安心して暮らせる住まいの確保を図る。 (2) 施策の必要性 高齢者世帯の増加が今度も見込まれる中、本特例措置を設けることにより、高齢者向け住宅の中でも、①バリアフリー構造、②状況把握サービス・生活相談サービスの実施、③高齢者の居住の安定が確保されている入居契約内容が必須要件である、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することが必要である。
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	○「高齢社会対策大綱」（平成 30 年 2 月 16 日閣議決定）において、地域包括ケアシステムの構築を目指すため「サービス付きの高齢者向け住宅等の高齢者の住まいの整備などを進める」こと、「高齢者が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、サービス付きの高齢者向け住宅の供給等により、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する」ことが位置付けられている。 ○「住生活基本計画（全国計画）」（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）において、「サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進」することが位置づけられている。 （国土交通省政策評価体系における位置付け） 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 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る 業績指標 3 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
		政策の達成目標	令和 12 年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を 4 % とする。
		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	令和 8 年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を 3.5 % とする。
		政策目標の達成状況	令和 4 年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は 2.9 % である。
	有効性	要望の措置の適用見込み	【固定資産税】 令和 7 年度：8,486 戸、令和 8 年度：8,486 戸 【不動産取得税】（家屋）令和 7 年度：5,708 戸、令和 8 年度：5,708 戸 （土地）令和 7 年度：16 件、令和 8 年度：16 件
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	本特例措置を通じて、サービス付き高齢者向け住宅の供給を誘導することができる。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	—
		予算上の措置等の要求内容及び金額	スマートウェルネス住宅等推進事業（令和 7 年度予算概算要求額：189.75 億円の内数）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	イニシャルコストに対する支援を予算措置で行い、税制措置では初期段階における安定的な事業運営を支援する。
		要望の措置の妥当性	本特例措置は、初期段階における税負担の軽減を図るものであり、経営立上げ時の支援策としては、的確かつ必要最小限である。

これまでの税負担軽減措置等の適用実績と効果に関連する事項	税負担軽減措置等の適用実績	本特例措置の適用実績 【固定資産税】総務省「固定資産の価格等の概要調書」 平成30年度 12,759 戸 432,666 千円（法附則第 15 条の 8 第 2 項） 令和元年度 9,916 戸 339,875 千円（法附則第 15 条の 8 第 2 項） 令和 2 年度 9,285 戸 267,623 千円（法附則第 15 条の 8 第 2 項） 令和 3 年度 8,880 戸 272,237 千円（法附則第 15 条の 8 第 2 項） 令和 4 年度 8,486 戸 257,279 千円（法附則第 15 条の 8 第 2 項） 【不動産取得税】総務省「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」 総務省「道府県税の課税状況等に関する調」 平成30年度 家屋 7,889 件 39,678,064 千円（課税標準）（法附則第 11 条第 12 項） 土地 32 件 33,328 千円（減税額）（法附則第 11 条の 4 第 3 項） 令和元年度 家屋 6,848 件 34,943,661 千円（課税標準）（法附則第 11 条第 12 項） 土地 23 件 18,656 千円（減税額）（法附則第 11 条の 4 第 3 項） 令和 2 年度 家屋 6,116 件 28,205,639 千円（課税標準）（法附則第 11 条第 11 項） 土地 45 件 24,849 千円（減税額）（法附則第 11 条の 4 第 3 項） 令和 3 年度 家屋 5,505 件 26,772,840 千円（課税標準）（法附則第 11 条第 11 項） 土地 17 件 17,731 千円（減税額）（法附則第 11 条の 4 第 3 項） 令和 4 年度 家屋 5,708 件 28,136,919 千円（課税標準）（法附則第 11 条第 11 項） 土地 16 件 20,901 千円（減税額）（法附則第 11 条の 4 第 3 項）
	「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	【固定資産税】 ① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績：令和 2 年度 2,502,163 千円 令和 3 年度 1,935,229 千円 令和 4 年度 1,773,908 千円 【不動産取得税】 （家屋） ① 適用総額の種類：課税標準（不動産の価格） ② 適用実績：令和 2 年度 28,205,639 千円 令和 3 年度 26,772,840 千円 令和 4 年度 28,136,919 千円 （土地） ① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績：令和 2 年度 24,849 千円 令和 3 年度 17,731 千円 令和 4 年度 20,901 千円
	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）	本特例措置を通じて、サービス付き高齢者向け住宅の供給を誘導することができる。
	前回要望時の達成目標	令和 6 年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を 3.2%とする。
	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	令和 4 年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は 2.9%であり、高齢者向け住宅は増加しているものの、令和 6 年度時点における目標に達しない可能性がある。高齢者世帯の増加が今後も見込まれる中、政策目標を達成するためには、本特例措置を延長することで、予算上の措置と相まって、サービス付き高齢者向け住宅への一層の誘導を図ることが必要である。

これまでの要望経緯	平成13年度 創設 平成16, 18, 20年度 延長 平成21年度 拡充 平成22年度 延長 平成23年度 延長・拡充（“制度の見直し”） 平成25年度 延長 平成27年度 延長 平成29年度 延長・縮減 令和元年度 延長 令和3年度 延長・縮減 令和5年度 延長・縮減
-----------	--