

令和9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	46	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 不動産取得税 固定資産税 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等				
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として都道府県知事等の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅。 ・ 特例措置の内容 【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。 【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。 ・ 要望の内容 本特例措置について、3 年間（令和 12 年 3 月 31 日まで）の延長を要望する。 令和 11 年 4 月 1 日以降に土砂災害等の災害レッドゾーン等内で新築されたサービス付き高齢者向け住宅は適用対象外とする。				
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】 地方税附則第 15 条の 6 第 2 項、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 1 項、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] — （ ▲ 129 ） [平年度] — （ ▲ 231 ） [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後も見込まれる中、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」（令和6年9月13日閣議決定）において、「介護基盤や、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等を進める」こと及び「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8年3月27日閣議決定）において、「人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備」に向けた「高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化」及び「高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備」の一環として、サービス付き高齢者向け住宅等の提供・普及の促進に取り組むとされている。 （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 高齢期の暮らしを支える住宅の数
		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	3年間（令和9年4月1日～令和12年3月31日）
		同上の期間中の達成目標	令和10年度における高齢期の暮らしを支える住宅の数を125.5万戸とする。
		政策目標の達成状況	令和6年度における高齢期の暮らしを支える住宅数は、110万戸である。
	有効性	要望の措置の適用見込み	【不動産取得税】 （家屋）令和9年度：509件、令和10年度：565件、令和11年度：587件 （土地）令和9年度：2件、令和10年度：3件、令和11年度：3件 【固定資産税】 令和9年度：816件、令和10年度：905件、令和11年度：941件
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	新築のサービス付き高齢者向け住宅（国からの建設費補助を受けていること等の一定の要件を満たすものに限る。）に税負担軽減措置を講じることにより、サービス付き高齢者向け住宅事業の実施を促し、これにより、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する。
	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9年度予算概算要求額：18,304百万円の内数）
		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 【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」 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） 令和5年度 家屋 3,802 件 20,688,643 千円（課税標準）（法附則第11条第11項） 土地 11 件 11,172 千円（減税額）（法附則第11条の4第3項） 令和6年度 家屋 2,712 件 14,631,881 千円（課税標準）（法附則第11条第11項） 土地 37 件 6,174 千円（減税額）（法附則第11条の4第3項） 【固定資産税】総務省「固定資産の価格等の概要調書」 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） 令和5年度 7,030 戸 219,901 千円（法附則第15条の8第2項） 令和6年度 5,438 戸 183,230 千円（法附則第15条の8第2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	【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4年度 28,136,919 千円 令和5年度 20,688,643 千円 令和6年度 14,631,881 千円 （土地） ① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績：令和4年度 20,901 千円 令和5年度 11,172 千円 令和6年度 6,174 千円 【固定資産税】 ① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績：令和4年度 1,773,908 千円 令和5年度 1,551,114 千円 令和6年度 1,307,569 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）	税負担軽減措置の創設後、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数が大幅に増加しており、国からの建設費補助等とあわせて、サービス付き高齢者向け住宅の供給を増加させる効果がある。 なお、本特例措置は、新築のサービス付き高齢者向け住宅において広く利用されており、特定の者への偏り等は認められない。
	前回要望時の達成目標	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。
	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6年度における高齢者向け住宅の供給戸数は110万戸（うち、サービス付き高齢者向け住宅は29万戸）であり、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の実績値は3.0%である。目標期間中であり、引き続き検証が必要であるが、アウトカムの達成に向けて着実に推移している。

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
	令和 7 年度	延長

別紙：要望内容と自己点検の関係

措置名：サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

- 自己点検を実施した結果、短期アウトカムである【高齢者向け住宅の供給戸数】（令和6年度・目標値116万戸）については、令和6年度において110万戸（うち、サービス付き高齢者向け住宅は29万戸）であることから目標を達成していないが、本特例措置については、特例措置の創設後にサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数が大幅に増加しており、国からの建設費補助等とあわせて、サービス付き高齢者向け住宅の供給を増加させる効果があったと考えられる。
- 短期アウトカムを達成できなかった要因としては、
 - ・平成27年度以降は、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の増加が鈍化していること
 - ・建設費やサービス提供のための人件費が高騰していること等が挙げられる。
- サービス付き高齢者向け住宅事業は、一般の賃貸住宅と比べるとバリアフリー化やサービス提供のためのコストがかかるほか、事業開始初期の入居率が低い等の特性があり、有料老人ホームと比べると床面積等の登録基準に適合するための追加的なコストもかかるが、本特例措置は、事業開始初期のランニングコストを軽減することによって経営の安定化に寄与していると考えられることから、本特例措置の活用を促すことで高齢者向け住宅の供給戸数の増加につながると考えられるため、本特例措置の適用期限を3年間（令和12年3月31日まで）延長することを要望する。