

平成 28 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・拡充・**延長**）

（国土交通省 住宅局 住宅政策課）

制 度 名	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長											
税 目	登録免許税											
要 望 の 内 容	<p>個人が、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合における当該住宅用家屋に係る所有権の移転登記に対する登録免許税の税率を、1,000 分の 1（一般住宅 1,000 分の 3、本則 1,000 分の 20）に軽減する措置の適用期限（平成 28 年 3 月 31 日）を 2 年延長する。</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法 74 条の 3 租税特別措置法施行令 42 条の 2 の 2 租税特別措置法施行規則 26 条の 3</p> <table border="1" data-bbox="874 831 1490 999"> <tr> <td>平年度の減収見込額</td> <td>—</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>（制度自体の減収額）</td> <td>（ —</td> <td>百万円）</td> </tr> <tr> <td>（改正増減収額）</td> <td>（ —</td> <td>百万円）</td> </tr> </table>			平年度の減収見込額	—	百万円	（制度自体の減収額）	（ —	百万円）	（改正増減収額）	（ —	百万円）
平年度の減収見込額	—	百万円										
（制度自体の減収額）	（ —	百万円）										
（改正増減収額）	（ —	百万円）										
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	<p>(1) 政策目的</p> <p>「住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）」等を踏まえ、これまで形成されてきた国富としての既存住宅ストックを有効活用しながら、質の高い多様な住宅ストックの形成と流通の促進を図り、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>住宅の一次取得者層である 30 歳代の平均年収及び平均貯蓄額は低下傾向にあり、また、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めておらず、居住人数と住宅の広さにミスマッチが生じている。</p> <p>そのため、子育て世帯等が良質な住宅を確保できるようにするとともに、高齢者が自己の住宅資産を活用し住み替えるなど、国民がそれぞれのライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにするためには、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が極めて重要である。</p> <p>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く、日本における住宅ストック額は、中古住宅の市場価値の低下や早期に除却される実態に即して、住宅投資累計額を約 500 兆円下回る状況である。</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、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、中古住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものである。そのため、買取再販は中古住宅流通・リフォーム市場の活性化の起爆剤となりうる事業形態であり、平成 26 年 4 月より買取再販で扱われる登録免許税の軽減が、平成 27 年 4 月より同様に不動産取得税の軽減が認められたところ。</p> <p>引き続き、消費者が質の高い中古住宅を取得する負担を軽減し、買取再販をさらに普及・促進させることで、中古住宅流通・リフォーム市場を拡大・活性化させるため、平成 26 年 4 月に措置された買取再販で扱われる登録免許税の特例措置の延長が必要である。</p>											

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">今 回 の 要 望 に 関 連 す る 事 項</p>	<p>合 理 性</p>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>「日本再興戦略」改訂 2015（平成 27 年 6 月 30 日閣議決定）において、「不動産に係る総合情報システムの整備や、次期通常国会を目途にした取引時におけるインスペクション（検査）の活用等を促進するための宅地建物取引業法改正による流通環境の整備、中古住宅の長期優良化支援等により質の不安を解消し、我が国の中古住宅・リフォーム市場の拡大を図ることとし、2020 年には同市場の規模を 20 兆円とする。」とされている。</p> <p>「まち・ひと・しごと創生総合戦略について」（平成 26 年 12 月 27 日閣議決定）において、「住宅の長寿命化、中古住宅の質への不安解消、リバースモーゲージの供給促進等に向けた市場環境整備、中古住宅の性能向上など、中古住宅流通を促進する市場整備を進める」とされている。</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推進 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 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 業績指標 7 既存住宅の流通シェア</p>
		<p>政策の達成目標</p>	<p>住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）において、「既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）【14%（平 20）→25%（平 32）】」、「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合【3.5%（平 16～20 平均）→6%（平 32）】」という目標が定められている。</p>
		<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>2 年間（平成 30 年 3 月 31 日まで）</p>
		<p>同上の期間中の達成目標</p>	<p>政策の達成目標に同じ。</p>
		<p>政策目標の達成状況</p>	<p>既存住宅の流通シェア 平成 25 年度 15% リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 平成 21～25 年平均 3.8%</p>
<p style="text-align: center;">有 効 性</p>	<p>要望の措置の適用見込み</p>	<p>2,160 件</p>	

	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	買取再販については、流通時にかかる税の負担が大きいことが支障となっているため、本特例措置により消費者の費用負担を軽減することは、買取再販を促進することとなり、中古住宅流通・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不動産取得税の特例措置（平成 27 年創設）
	予算上の措置等の要求内容及び金額	平成 28 年度概算要求額 環境・ストック活用推進事業（183.88 億円）
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記の予算措置により、住宅の省エネ・バリアフリー改修、住宅の長寿命化に資するリフォームへの支援を行うことで、質の高い中古住宅ストックの形成を促すこととしている。一方、本特例措置では、買取再販における消費者の負担を軽減することで、買取再販を促進することとしており、あわせて中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を促進することが目的である。
	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の質への不安を取り除くために効果的な流通形態である買取再販における消費者の税負担の軽減をすることにより、住宅ストックの質の向上と流通の促進を図るものであり、中古住宅流通・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 だ の 租 税 特 別 措 置 の 適 用 実 績 と 効 果 に 関 連 す る 事 項	租税特別措置の適用実績	2,160 件（推計，2014 年）
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—
	租税特別措置の適用による効果(手段としての有効性)	「既存住宅の流通シェア」や「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」については、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、目標達成に向けた改善に貢献しているものと考えられる。
	前回要望時の達成目標	住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）において、「既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）【14%（平 20）→25%（平 32）】」、「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合【3.5%（平 16～20 平均）→6%（平 32）】」という目標が定められている。

	<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>既存住宅の流通シェア 平成 25 年度 15% リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 平成 21～25 年平均 3.8%</p> <p>「既存住宅の流通シェア」、「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」いずれの指標も上昇してきており、引き続き、目標の達成に向けて、既存住宅の質の向上、消費者の既存住宅の質への不安の解消のための更なる取り組みが必要。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p>平成 26 年度 創設</p>