

令和6年度税制改正要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省住宅局住宅経済・法制課、住宅企画官付、参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付、不動産・建設経済局不動産業課）

項目名	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>【制度の概要】 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。</p> <p>【要望の内容】 現行の措置の適用期限を2年間（令和8年3月31日まで）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>		
	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 住生活基本計画等を踏まえ、既存住宅流通・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 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。</p> <p>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。</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、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。</p> <p>このため、平成26年4月に登録免許税の特例措置の創設、平成28年4月、平成30年4月、令和2年4月及び令和4年4月に同措置の延長が講じられたところである。また、不動産取得税についても、平成27年4月に買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設、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、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。</p>		

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">今回の要望（租税特別措置）に関連する事項</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">合理性</p>	<p style="text-align: center;">政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>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）</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>(2) 長寿命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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>2. 経済財政運営と改革の基本方針2023（令和5年6月16日閣議決定）（抄）</p> <p>第2章 新しい資本主義の加速</p> <p>2. 投資の拡大と経済社会改革の実行</p> <p>(2) グリーントランスフォーメーション（GX）、デジタルトランスフォーメーション（DX）等の加速</p> <p>(グリーントランスフォーメーション（GX）)</p> <p>徹底した省エネルギーの推進に向け、複数年の投資計画に切れ目なく対応できる中小企業向けの省エネ補助金や、省エネ効果の高い住宅・建築物の新築・改修、断熱窓への改修を含むZEH・ZEB等の取組を推進するとともに、産業の非化石エネルギー転換に集中的に取り組む。</p> <p>第4章 中長期の経済財政運営</p> <p>3. 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備</p> <p>空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、改正法等により、空き家の発生抑制や利活用、適切な管理、除却等の総合的な取組を進める。基本方針等に基づき、地籍調査や法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進めるとともに、空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。また、マンションの長寿命化と再生の円滑化を推進する。</p> <p><政策評価体系上の位置づけ></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促進</p> <p>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</p> <p>業績指標6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模</p>
		<p style="text-align: center;">政策の達成目標</p>	<p>既存住宅流通・リフォームの市場規模</p> <p>12兆円（平成30年）→14兆円（令和12年）</p> <p>※住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）</p>

		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間（令和6年4月1日～令和8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7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	1,931件（令和6年度） 2,209件（令和7年度）	
	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し、消費者に一定の安心感を与えるものであり、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。本特例措置により買取再販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措置	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置 （平成27年度創設、令和5年度2年間適用期限延長） 買取再販で扱われる住宅等に係る不動産取得税（事業者の取得にかかるもの）について、築年月日に応じ一定額を減額	
	予算上の措置等の要求内容及び金額	①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） ②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 ○ 長期優良住宅化リフォーム推進事業 （令和6年度概算要求額424.17億円の内数） ○ 住宅ストック維持・向上促進事業 （令和6年度概算要求額7.07億円）	
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	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спек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、既存住宅流通の活性化を促進するもの。 一方で、本特例措置は、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とともに、あわせて既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を促進することを目的としている。	

		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、既存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、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	<p>(単位：(適用件数) 件、(適用額、減収額) 百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>適用件数</th> <th>適用額</th> <th>減収額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年度</td> <td>879</td> <td>8</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>1,058 (953)</td> <td>14 (9)</td> <td>28 (17)</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>1,085 (1,343)</td> <td>15 (12)</td> <td>30 (24)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【出典】：「登記統計」(法務省) ※前回要望時の適用件数、適用額及び減収額の見込みについては、括弧内のおりである。なお、適用額及び減収額については、今回要望における課税標準価額算出方法に基づき今般再度算出を行ったもの。</p>	年度	適用件数	適用額	減収額	令和元年度	879	8	16	令和2年度	1,058 (953)	14 (9)	28 (17)	令和3年度	1,085 (1,343)	15 (12)	30 (24)
	年度	適用件数	適用額	減収額															
	令和元年度	879	8	16															
	令和2年度	1,058 (953)	14 (9)	28 (17)															
	令和3年度	1,085 (1,343)	15 (12)	30 (24)															
	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)	「既存住宅流通の市場規模・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30兆円の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	<p>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。</p> <p>なお、買取再販物件の販売戸数の多い宅地建物取引業者上位50社の販売戸数(※)は本特例措置を創設した平成26年度の15,266戸から令和4年度の25,665戸となっており、約1.7倍に増加している。</p> <p>※リフォーム産業新聞社調べ</p>																	
	これまでの要望経緯	平成26年度 創設 平成28年度 延長 平成30年度 延長 令和2年度 延長																	

	令和4年度 延長
--	----------