

平成 25 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）

制 度 名	中古住宅取得及び増改築等工事に係る住宅ローン減税の適用要件の合理化		
税 目	所得税（住宅ローン減税）		
要 望 の 内 容	<p>1. 中古住宅取得に係る住宅ローン減税の適用要件の合理化 中古住宅取得に係る住宅ローン減税の適用要件について、次の①から③のいずれかを満たすこととする（現行要件に新たに③を追加）。</p> <p>① 築年数要件（木造：築 20 年以内、耐火：築 25 年以内）【現行】 ② 耐震基準適合証明書 or 建設住宅性能評価書（家屋取得日前 2 年以内に発行されたもの）を取得していること【現行】 ③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること【新規】</p> <p>※ 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の添付の代わりに、既存住宅売買瑕疵保険の保険証書の添付でも申請できるようにする ※ 耐震基準に適合しない中古住宅を取得後・入居前に耐震基準に適合するための改修を実施する場合には、「引渡後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険（パッケージ型保険）」に加入することを条件に、住宅ローン減税の適用を認める。</p> <p>2. 増改築等工事の対象の拡充等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低炭素建築物の認定を受けた改修工事を対象に追加する。 ・租税特別措置法施行令第 26 条第 23 項第 6 号に規定する修繕若しくは模様替について、改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がらない工事も対象とする適用要件の緩和措置を延長する。 <p>3. 増改築等工事に係る申請手続きの運用改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増改築等工事証明書の発行主体に、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人を追加する。 ・増改築等工事証明書の添付の代わりに、リフォーム瑕疵保険の保険証書の添付でも申請できるようにする。 ・用語の容易化等の証明書様式の見直しを行う。 		
	租税特別措置法第 41 条 租税特別措置法施行令第 26 条～26 条の 3 租税特別措置法施行規則第 18 の 21～18 の 23	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	▲73 百万円 （▲757,700 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

消費者のニーズに応じた住宅を選択できる環境を整備する観点や低炭素化・循環型の持続可能な社会の実現の観点から、中古住宅取得や増改築等工事の適用要件の合理化や増改築等工事の対象を拡充することにより、中古住宅の流通促進、住宅ストックの循環利用に資する。

(2) 施策の必要性

良質な住宅ストックの流通を促進するとともに、ライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを選択できる環境を整備することは、住宅政策上重要な課題である。

中古住宅の取得に当たっては、現在、築後一定年数以内（木造 20 年以内、耐火 25 年以内）の住宅、又は、耐震基準適合が証明された住宅を対象に各種税制支援措置が講じられているところであるが、耐震性要件を判断する手法の一つとして、建築士による建物検査（インスペクション）と住宅の瑕疵に対する保証が一体となった「既存住宅売買瑕疵保険」が提供されていることから、現行の築年数要件を超えた中古住宅の取得に係る適用要件の一つとして当該保険への加入を位置付け、当該中古住宅に係る耐震基準への適合性を引き続き担保するとともに、「既存住宅売買瑕疵保険」に加入した場合には、建築士等による証明書（耐震基準適合証明書等）の別途取得を不要とすることとし、住宅取得者の利便向上を図る必要がある。

また、中古住宅取得後にリフォームをしてから入居するケースが増加し、こうしたケースに対応した住宅ローン商品の開発（中古住宅購入費とリフォーム工事費を一つの住宅ローンとして融資）やフラット 35S の制度改正（リフォームにより基準適合する場合にも融資を可能とする）が行われている現在の住宅市場の実態を踏まえ、税制面においても、中古住宅流通後のリフォームの取組みを促し、消費者ニーズにあった中古住宅を選択しやすくする環境を整備する必要がある。

このため、中古住宅取得後、入居前にリフォームをする場合（耐震基準に適合させるリフォームをする場合を含む）には、「既存住宅売買瑕疵保険」の一類型である「引渡後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険（一つの保険契約で、既存住宅売買の検査に対する保証責任とリフォーム工事に対する瑕疵担保責任の両方を担保するもの）」に加入することを条件に、住宅ローン減税の適用対象にする必要がある。

また、我が国のリフォーム市場の規模は欧米諸国に比べて未だ小さいのが現状であり、「日本再生戦略（平成 24 年 7 月 31 日閣議決定）」において、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大が重要な政策課題として掲げられているところである。

既存住宅の改修を行う者に対し、適切なインセンティブを与え、改修を促進することが、住宅ストックの質の向上を図り、リフォーム市場を拡大していくために有効である。

このため、本特例を、改修を行う者のニーズに合わせ適切な見直しを加えた上で延長・拡充し、既存の住宅ストックを有効活用し、その質の向上に資する改修を誘導していくことが必要である。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">今回の要望に関連する事項</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">合理性</p>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 日本再生戦略（平成 24 年 7 月 31 日閣議決定）において、「2020 年には、中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増を実現する」、「省エネ改修の促進などに取り組み、省エネ、耐震性、バリアフリー性等に優れた住宅の普及促進を図る」ことが位置付けられている。 ○ 住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）において、「良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す」ことが位置付けられている。 ○ 中古住宅・リフォームトータルプラン（平成 24 年 3 月 27 日国土交通省）において、次のとおり位置付けられている。 <ul style="list-style-type: none"> ・「安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通を促進する」こと ・ 既存住宅売買瑕疵保険の加入割合を、「平成 32 年度までに中古住宅流通量に占める割合を 20%とすることを目指す」こと ・ リフォーム瑕疵保険の加入割合を、「平成 32 年度までに 30%とすることを目指す」こと ・「断熱改修等のリフォームの促進による住宅ストックの省エネルギー性能の向上を図る」、「住宅の性能を向上させるリフォームの取組を促進するため、既存住宅の耐震化、省エネ化及びバリアフリー化の取組を助成制度・税制により支援する」こと ○ 政策評価において、以下のとおり位置付けられている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
		<p>政策の達成目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存住宅の流通シェア 25% (H32) ・ 中古住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険の加入割合 20% (H32) ・ リフォーム実施件数に占める加入件数割合 リフォーム瑕疵保険の加入割合 30% (H32) ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 6% (H32)
		<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>—</p>

		同上の期間中の達成目標	<p>既存住宅の流通シェア：約 18%（平成 25 年）</p> <p>※ 「住生活基本計画」上の目標年次は平成 32 年（25%）であるため、上記数値は、平成 20 年（約 13.5%）との差を按分により平成 25 年時点での目標値として算定したもの</p>
		政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存住宅の流通シェア 14%（H20） ・ 既存住宅売買瑕疵保険の申込実績 約 2,200 戸（H22） ・ リフォーム瑕疵保険の申込実績 約 10,965 戸（H22 年度） ・ 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%（H16～20 平均）
有効性	要望の措置の適用見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築 20 年又は 25 年を超える取引に係る適用見込み：3.4 万件 ・ 旧耐震中古住宅取得後、入居前に耐震改修を実施する件数：約 1,000 件 	
	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	<p>本要望は、消費者の中古住宅の取得に係る負担を軽減するものであり、取得の際の経済的なインセンティブとなること、また、中古住宅購入時のリフォームの取組を促し、消費者のニーズに応じた中古住宅を選択しやすくすることから、目標達成に有効である。既存の住宅ストックを有効活用し、その質の向上に資する改修を広く誘導していくことが、政策目標の達成のために有効である。</p>	
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置（登録免許税） ・ 既存住宅に係る課税標準特例の適用要件の合理化（不動産取得税） 	
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>中古住宅流通・リフォーム市場活性化事業（平成 25 年度要求額 1,400 百万円）</p>	
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	<p>上記の予算措置は、中古住宅流通・リフォーム市場において、消費者にとって安心して魅力的なサービスの提供を促進するための関係事業者の体制整備や情報提供の取組を支援するものであり、住宅の取得、増改築等を行った者の負担軽減を図る本税制とは、明確に役割分担が図られている。</p>	
	要望の措置の妥当性	<p>本特例措置は、税制特例の本来の趣旨にそって、適用要件を適正化するものである。</p>	

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;"> 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 </p>	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>—</p>
	<p>租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)</p>	<p>—</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>—</p>
	<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>—</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p>—</p>