

制 度 名	住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長	
税 目	登録免許税	
要 望 の 内 容	<p>○現行制度の概要</p> <p>住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記並びに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記についての登録免許税の税率を軽減する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有権の保存登記 本則 0.4% → 軽減税率 0.15%</li> <li>・ 所有権の移転登記 本則 2.0% → 軽減税率 0.3%</li> <li>・ 抵当権の設定登記 本則 0.4% → 軽減税率 0.1%</li> </ul> <p>○要望内容</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本特例措置の適用期限（平成 25 年 3 月 31 日）を 1 年間延長する（平成 26 年度以降の措置については、消費税法改正法、関連閣議決定及び三党合意を踏まえ、所要の措置を講ずる）。</li> <li>2. 中古住宅取得に係る本特例措置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）。             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 築年数要件（木造：20 年以内、耐火：25 年以内）【現行】</li> <li>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】</li> <li>③ <u>既存住宅売買瑕疵保険に加入していること【新規】</u></li> </ol> </li> </ol>	
	<p>【関係条文】</p> <p>租税特別措置法第 72 条の 2、第 73 条、第 75 条</p> <p>租税特別措置法施行令第 41 条、第 42 条、第 42 条の 2</p> <p>租税特別措置法施行規則第 25 条、第 25 条の 2、第 27 条</p>	<p>平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）</p>

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的          新築住宅のみならず、中古住宅を含めた住宅取得の際の負担を軽減するとともに、良質な住宅ストックを形成し、その流通の促進を図ることを目的とする。</p> <p>(2) 施策の必要性          本特例措置は、昭和 27 年（中古住宅は昭和 54 年）の創設以来、住宅取得に係る初期負担を軽減し、国民の持家取得の支援と居住水準の向上、中古住宅流通市場の活性化に寄与してきたところである。          住宅取得の際には、全体として大きな税負担が課されており、また、国民の所得環境は一次取得者の主要階層である 30 代を中心に悪化の一途をたどっている。さらに、景気後退を背景として住宅着工戸数も落ち込む中、国民の負担増につながる本特例措置の廃止・縮小は適切ではない。          このような状況を踏まえ、国民の持家取得の支援と居住水準の向上、中古住宅流通の促進により、住宅の質の向上を図るには、住宅取得の初期負担を軽減する本特例措置の延長が不可欠である。          また、中古住宅取得に際しては、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本特例措置が適用されているが、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を取得する際の適用要件の一つとして当該保険への加入を追加し、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」に加入している場合には、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し、住宅取得者の利便向上を図る必要がある。</p>
<p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）において、「国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、（略）無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す」、「大規模な地震時等において、安全・安心な住宅の整備を図る」とされている。</li> <li>○ 住生活基本計画及び日本再生戦略（平成 24 年 7 月 31 日閣議決定）において、耐震住宅ストック比率を 2020 年に 95%にすることが位置付けられている。</li> <li>○ 日本再生戦略において、「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」ことが位置付けられている。</li> <li>○ 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"> <li>➢ 「消費者・生活者視点に立って、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の促進等の取組を推進する」ことにより、国民の住宅の選択肢の幅を広げ、国民一人一人が無理のない負担で、ライフステージやライフスタイルに応じた住宅を確保できるようにすること</li> </ul> </li> </ul>

			<p>➤ 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</p> <p>政策目標 1 少子・高齢化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 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</p> <p>業績指標 1 最低居住面積水準未満率</p> <p>2 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率</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 7 既存住宅の流通シェア</p>
		<p>政策の達成目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの割合 95%（平成 32 年）</li> <li>・最低居住面積水準未満率 早期に解消</li> <li>・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 <ul style="list-style-type: none"> <li>①全国：50%（平成 27 年）</li> <li>②大都市圏：50%（平成 32 年）</li> </ul> </li> <li>・既存住宅の流通シェア 25%（平成 32 年）</li> </ul>
		<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>1 年間</p>
		<p>同上の期間中の達成目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの割合 86%（平成 25 年）</li> <li>・最低居住面積水準未満率 約 1.2%（平成 25 年）</li> <li>・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 <ul style="list-style-type: none"> <li>①全国：約 47%（平成 25 年）</li> <li>②大都市圏：約 41%（平成 25 年）</li> </ul> </li> <li>・既存住宅の流通シェア 約 19%（平成 25 年）</li> </ul> <p>※ 上記数値は、平成 20 年度時点の実績値と平成 32 年度の目標値との差を按分により、平成 25 年度末時点の数値として設定したもの</p>

		政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最低居住面積水準未満率 4.3%（平成20年）</li> <li>・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 ①全国：40.4%（平成20年） ②大都市圏：35.5%（平成20年）</li> <li>・既存住宅の流通シェア 約13.5%（平成20年）</li> </ul>
有効性		要望の措置の適用見込み	<p>利用件数は、保存登記38.5万戸程度、移転登記11.8万戸程度、抵当権設定登記43.7万戸程度を見込んでいる。</p> <p>※ 上記は、法務省「民事・訴務・人権統計年報Ⅱ」による過去3年間の平均値を示したものの</p>
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	<p>本措置は、新築住宅のみならず、中古住宅を含めた住宅取得の際の費用を軽減するものであり、良質な住宅ストックの形成、家計負担の軽減、住宅投資の促進、中古住宅流通市場の活性化に有効である。</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"> <li>・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（所得税）</li> <li>・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）</li> </ul>
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—
		要望の措置の妥当性	<p>適用件数が相当数に及ぶものであり、個別に補助金の申請手続を求めて交付するよりも国民、行政双方にとって負担の軽減の観点から優れた手段である。また、本特例措置は創設後10年を超えるものであるが、本特例措置をはじめとした関連施策が、「最低居住面積水準未満率」及び「既存住宅の流通シェア」の政策目標の達成に貢献していることより、引き続き本特例措置を存置する必要がある。</p>

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>租税特別措置の適用実績</p>	<p>平成 20 年度 保存登記関係：454,553 件 移転登記関係：114,250 件 抵当権設定登記関係：465,199 件</p> <p>平成 21 年度 保存登記関係：376,278 件 移転登記関係：126,489 件 抵当権設定登記関係：427,931 件</p> <p>平成 22 年度 保存登記関係：324,082 件 移転登記関係：114,855 件 抵当権設定登記関係：417,245 件 (法務省「民事・訴務・人権統計年報Ⅱ」)</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>平成 22 年度の政策チェックアップにおいて、「最低居住面積水準未達率」及び「既存住宅の流通シェア」について政策評価を行った結果、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ことを確認している。</p> <p>なお、「子育て世帯における誘導居住面積水準達成率」は、平成 22 年度の政策チェックアップにおいて、厳しい経済状況を反映して達成率は低下しているものの、住宅活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）に基づき、引き続き居住水準の向上を目指すことを確認している。</p>
<p>前回要望時の達成目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅流通市場の規模を 2020 年までに倍増する</li> <li>・2020 年までに耐震性が不十分な住宅の割合を 5%に下げる（新成長戦略）</li> <li>・GDP に占める住宅の投資の割合を 3%台から 2020 年までに 5%に増やす（国土交通省成長戦略）</li> </ul>
<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については、13.1%（平成 15 年）から 13.5%（平成 20 年）に、住宅の耐震化率については、75%（平成 15 年）から 79%（平成 20 年）に拡大していることを確認している（※）。</p> <p>また、GDP に占める住宅の投資の割合については、3.3%（平成 19 年）から 2.8%（平成 22 年）となっている。目標期間（2020 年）が満了していないため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、GDP に占める住宅の投資の割合が低下している要因として、平成 20 年後半から景気後退の影響により住宅着工が大きく落ち込んだことが考えられる。</p> <p>（※）当該実績値は、5 年毎の調査である「住宅・土地統計調査」を基に算出しており、次回調査が平成 25 年であるため、平成 20 年の値が最新値である。</p>

これまでの 要望経緯	平成 5 年度 延長及び床面積下限要件引上げ・築年数要件緩和 平成 7 年度 延長及び床面積上限要件引上げ・築年数要件緩和 平成 9 年度 延長及び軽減税率引下げ 平成 11 年度 延長及び床面積上限要件撤廃・築年数要件緩和 平成 13 年度 延長 平成 15 年度 延長 平成 17 年度 延長及び一定の中古住宅を対象に追加 平成 19 年度 延長 平成 21 年度 延長 平成 23 年度 延長
---------------	--