

平成 22 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	高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の拡充		
税 目	所得税		
要 望 の 内 容	<p>以下の通り適用対象の拡充を行う。</p> <p>①対象となる生活支援施設として、医療関連施設を追加する。 ②適用要件として、国の直接補助（高齢者等居住安定化緊急促進事業費による補助）を受けているものを追加する。 ③平成 23 年 3 月 31 日までの間に、国の直接補助を受けて、生活支援施設付きの高齢者専用賃貸住宅（サービス付高齢者専用賃貸住宅）を取得し、又は建築した場合、5 年間 2 割増（耐用年数が 35 年以上のものは 2.8 割増）の割増償却を認める。</p>		
	<p>【関係条文】 租税特別措置法第 14 条第 2 項 租税特別措置法施行令第 7 条第 2 項 租税特別措置法施行規則第 6 条第 2 項</p>	減収見込額 （平年度）	2 1 百万円 （ — ）

新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

我が国の住宅ストックのうち、高齢者が安心して自立して暮らせるバリアフリー化された住宅は 6.7%にとどまっていることから、バリアフリー化された住宅ストックの整備促進を図る。

(2) 施策の必要性

我が国では、今後一層の高齢化が進展していくとともに、特に高齢者の単身の世帯や要介護者が大幅に増加していくことが予想されている。一方、高齢者の居住環境の現状を見ると、バリアフリー化された住宅の割合は 6.7%にとどまっており（賃貸住宅の場合は 2.6%（総務省「平成 15 年住宅・土地統計調査」より集計））、高齢者等が安心して暮らし続けることができる住まいの確保が喫緊の課題となっている。

このような状況を踏まえ、高齢者の居住の更なる安定の確保を図る観点から、先般「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、高齢者向け優良賃貸住宅建設と高齢者居宅生活支援施設の整備を一体として行おうとする場合に、その供給計画について都道府県知事の認定を受けることができる等の改正が行われたところである。そして、平成 21 年度税制改正において高齢者居宅生活支援施設付き高齢者向け優良賃貸住宅について、税制特例の対象として追加がなされたところであるが、現在税制特例の対象となる高齢者居宅生活支援施設に入っていない医療施設を追加することによって、保健医療サービスとの連携をより一層強化し、高齢者の居住の安定の確保を更に促進していくことが必要である。

また、上記の法改正においては、高齢者の入居を想定している賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅）について、規模・構造・設備等に係る登録基準を追加した上で、これらの基準に適合しない等の場合には、都道府県知事による指導の対象としたところである。このような制度面の整備を受けて、今後はサービス付高齢者専用賃貸住宅についてもその供給を促進すべく、予算、税制等の施策を総合的に講じていくことが必要であり、高齢者ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることを可能にし、高齢者の居住の安定の早期確保を図る観点から、サービス付高齢者専用賃貸住宅を税制特例の対象として追加し、民間の活力を生かしながらサービス付高齢者専用賃貸住宅の供給を促進することが有効である。

(3) 要望の措置の妥当性

①租税特別措置等の背景にある政策に今日的な「合理性」が認められるか

高齢者居宅生活支援施設付きの賃貸住宅の整備を通じて、今後急増する単身高齢者や比較的介護度の低い高齢者（※）の住まいを確保することが必要であり、高齢者が住宅に住み続けることにより、施設等に入居する場合に比べて約7割の介護費用低減が可能となる。

※参考

65歳以上の高齢者の割合：2005年 20.2%→2025年 30.5%

単身高齢者：平成17年 387万人→2030年 717万人、要支援1及び2、要介護1の高齢者は平成12年と平成19年を比較すると約2.3倍に増加

②租税特別措置等の政策実現に向けた手段としての「有効性」が認められるか

本措置は、経営当初の税負担を軽減するものであり、これにより投下資本の早期回収が可能になり、経営の安定化に寄与することから、民間事業者による住宅整備が促進されることから、本特例措置は政策目的の実現に向け有効な手段である。

③租税特別措置等に補助金等他の政策手段と比して「相当性」が認められるか

高齢者向け優良賃貸住宅の経営支援のためには、補助金を受給する仕組みとともに、租税特別措置も含めた総合的な支援を行うことが重要。

今回の要望に関連する事項	政策評価体系における位置付け	<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>政策目標2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現</p> <p>施策目標3 総合的なバリアフリーを促進する</p>
	政策の達成目標	<p>高齢者の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す。</p> <p>・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率</p> <p>一定のバリアフリー化 29%（平成15年）→75%（平成27年）</p> <p>高度のバリアフリー化 6.7%（平成15年）→25%（平成27年）</p> <p>（※）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当</p> <p>高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当</p>
	租税特別措置の適用又は延長期間	平成23年3月31日まで

	<p>同上の期間中の達成目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー化 29% (平成 15 年) →75% (平成 27 年) 高度のバリアフリー化 6.7% (平成 15 年) →25% (平成 27 年)
	<p>当該要望項目以外の税制上の支援措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け優良賃貸住宅供給促進税制 (法人税) ・ 高齢者向け優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額 (5 年間 120 m²相当部分につき 1/3 を減額)
	<p>予算上の措置等の要求内容及び金額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者等居住安定化推進事業 (平成 22 年度概算要求額 16,000 百万円) ・ 地域住宅交付金 (住宅ストックのバリアフリー改修に対する定額補助型提案事業を追加) (平成 22 年度概算要求額 1,840 億円の内数)
	<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p> <p>上記予算とあいまって、賃貸住宅供給における税負担の軽減を通じた経営の安定化を図る。</p>
<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>	<p>政策の達成状況</p> <p>高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率については、一定のバリアフリー化された住宅は 29%、高度のバリアフリー化された住宅は、6.7%となっている。 なお、住宅市場動向調査 (平成 20 年度) によれば、賃貸住宅への住み替えの結果、直前の居住住宅と比べ、高齢者対応設備 (段差のない室内) を備えた賃貸住宅へ居住している割合が 10.4%から 15.2%となっている。</p>
	<p>租税特別措置の適用実績</p> <p>高齢者向け優良賃貸住宅 (民間型) の供給戸数 (実績)</p> <p>平成 17 年度 2,276 戸 平成 18 年度 1,611 戸 平成 19 年度 1,680 戸 平成 20 年度 1,753 戸</p>
	<p>租税特別措置による政策の達成目標の実現状況等</p> <p>高齢者向け優良賃貸住宅の供給は毎年確実に供給がなされており、引き続き当該特例措置により、バリアフリー化された住宅ストックの供給を促進する必要がある。</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p> <p>高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー化 29% (平成 15 年) →75% (平成 27 年) 高度のバリアフリー化 6.7% (平成 15 年) →25% (平成 27 年)</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>高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の目標を達成するべく、引き続き当該措置により高齢者向けの賃貸住宅の供給を支援する必要。 なお、住宅リフォーム実態調査報告書 (平成 20 年度) によれば、リフォームを行った者のうち高齢者等に配慮し段差をとるなどを行った割合が 65%となっており、バリアフリー化された住宅のストックの割合が増加していることが推測される。</p>
<p>これまでの要望経緯</p> <p>平成 13 年度 創設 平成 15 年度 延長・縮減 平成 17 年度 延長 平成 19 年度 延長・縮減</p>	

	平成 21 年度 拡充・延長
--	----------------