

資料8

議事(2)関連

# 中古住宅市場活性化に係る 平成27年度予算概算要求・税制改正要望

国土交通省

## 1. 予算概算要求 …P2

- (1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業【拡充要求】 …P3
- (2) 住宅金融支援機構(JHF)による中古住宅取得・リフォームの支援【拡充要求】 …P4
- (3) 高齢者の住宅資産の活用を促進するための相談体制の整備等【新規要求】 …P5
- (4) 不動産に係る情報ストックシステムの整備【拡充要求】 …P7
- (5) 多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討【新規要求】 …P9
- (6) インспекション活用による住宅市場活性化【新規要求】 …P10
- (7) 住宅ストック活用・リフォーム推進事業【継続要求】 …P11
- (8) 不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討【拡充要求】 …P15
- (9) 個人住宅の流通促進のための体制整備事業【新規要求】 …P16

## 2. 税制改正要望 …P17

- (1) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る非課税措置の創設(不動産取得税) …P18
- (2) 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税に関する所要の措置(固定資産税) …P19



# 1. 予算概算要求

# (1)長期優良住宅化リフォーム推進事業【拡充要求】

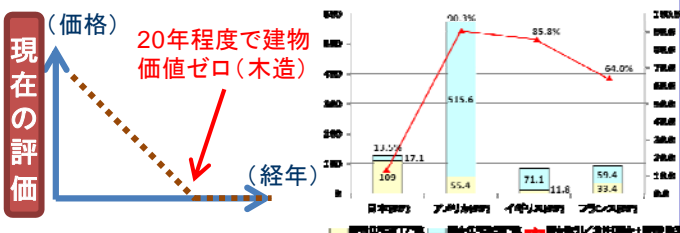
「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

## 現状と課題

### 【既存住宅ストックの現状】

- ・耐震化されていない住宅:約1,000万戸 (H20)
- ・断熱措置がとられていない住宅:約2,000万戸 (H24)

- ・中古住宅の質に対する消費者の不安
- ・資産価値は20年でほぼゼロ
- ・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア (日本:13.5%,アメリカ:90.3%,イギリス:71.1%,フランス59.4%)



## 目標

2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増  
(「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」)

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等

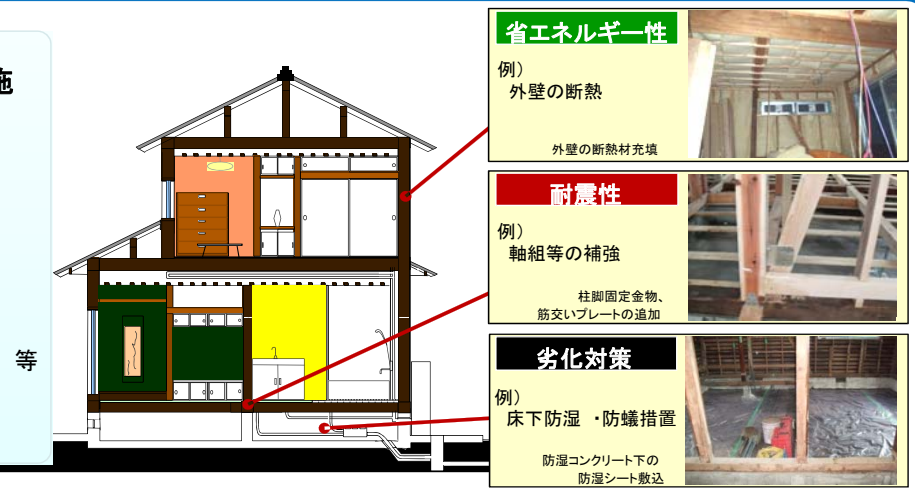
※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

### ○インスペクションの実施

### ○性能の向上

- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性

### ○維持保全計画の作成



※従来、住宅のリフォームのみが補助対象となっているが、平成27年度より、共同住宅の共用部分における子育て支援施設等の整備を含むリフォーム工事を対象とする。

## 効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進
- 子育て世帯・若年世帯に向けた支援による人口増加

## (2)住宅金融支援機構(JHF)による中古住宅取得・リフォームの支援【拡充要求】

### 施策の概要

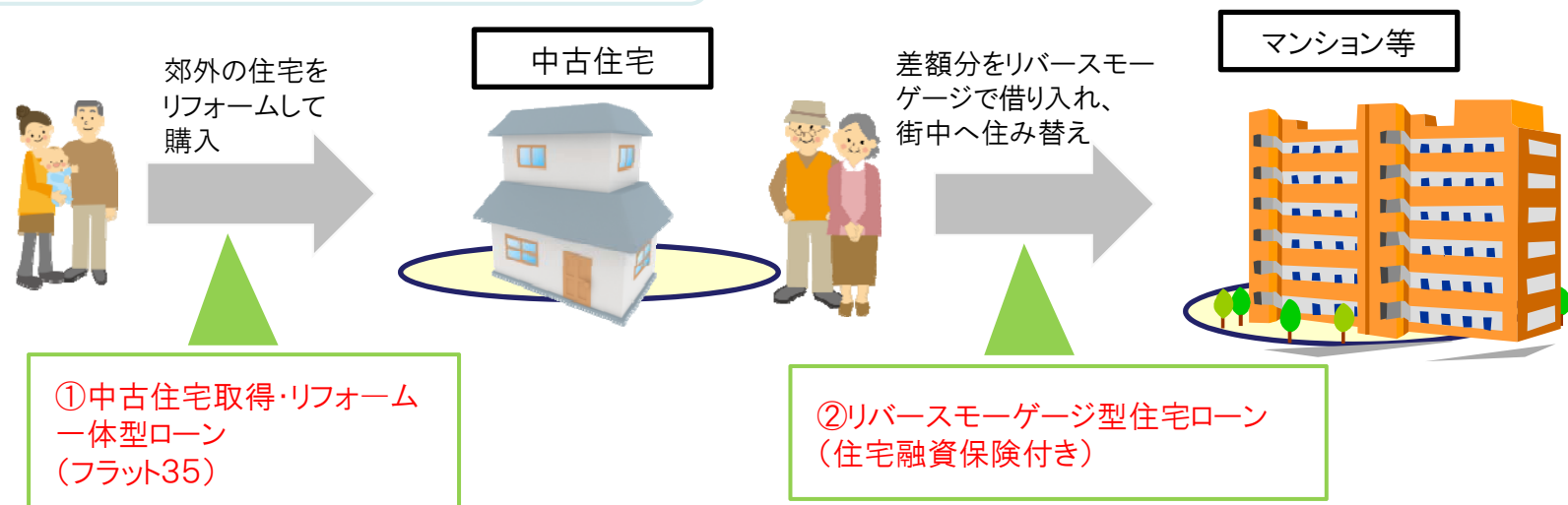
#### ①中古住宅取得・リフォーム一体型ローン(フラット35)

- ・中古住宅の買主が購入に併せてリフォームを行う場合、現行のフラット35では「中古住宅の購入」に係る資金しか融資できていない。
- ・そこで、「中古住宅の購入と同時にを行うリフォーム」に係る資金もフラット35による融資の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給を支援する。

#### ②リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅融資保険付き)

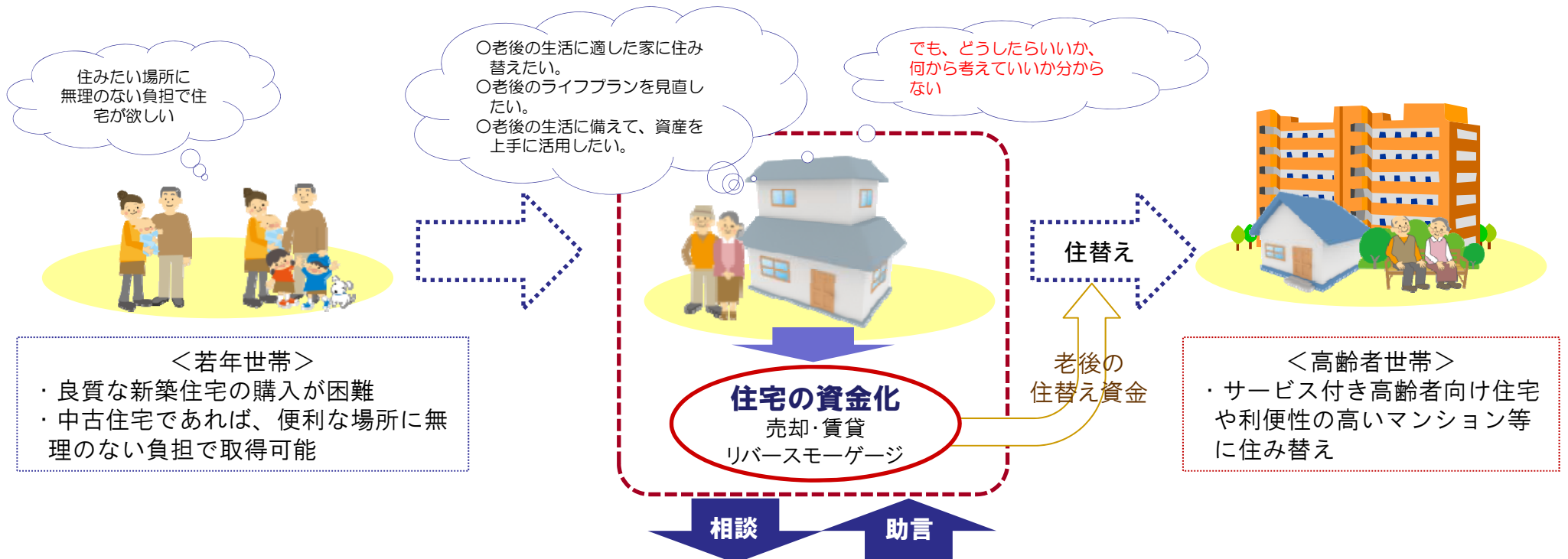
- ・JHFの住宅融資保険事業においては、既に民間金融機関のリバースモーゲージ型住宅関連ローンに付保しているところ、資金使途がリフォーム資金やサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に限定されている。
- ・資金使途を拡充し、高齢者が住宅を建設・購入する場合にも、住宅融資保険を付保する。

### 中古住宅活用・住み替えの促進のイメージ



# (3)高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等①【新規要求】

- 高齢者の住宅資産の活用に関し、相談体制の整備と専門家の育成を進めることで、高齢者の住み替えを円滑化。
- 高齢者が所有する良質な住宅ストックの住宅市場への供給を促進し、中古住宅市場の活性化を図る。



**体制整備の支援**

**相談体制の整備** (FPを中核とし、税理士・弁護士等と連携)

- 高齢者の住宅資産活用に関する相談会・セミナーの実施
- 相談窓口の設置(病院、介護施設、生涯学習センター等との連携)

＜ファイナンシャル・プランナー＞  
・資産運用の専門家で顧客のライフプランに合わせた資産運用プラン等を提案  
・現状では、高齢者の住宅資産活用に関する知識や経験は不十分

**育成手法の確立支援**

**住宅資産の活用に関する専門家の育成** (FPを対象とすることを想定)

- 高齢者の住宅資産活用の実務に関する研修プログラムの検討・実施

高齢者の住み替えについて、高齢者やその家族と信頼関係を築きながら、保有資産全体を考慮しつつ、医療や相続等高齢者特有の検討事項に配慮した住宅資産活用の提案ができる総合的な力を身につけるための研修を実施。

## (3)高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等②【新規要求】

### 概要

#### 【事業①:相談体制の整備支援】

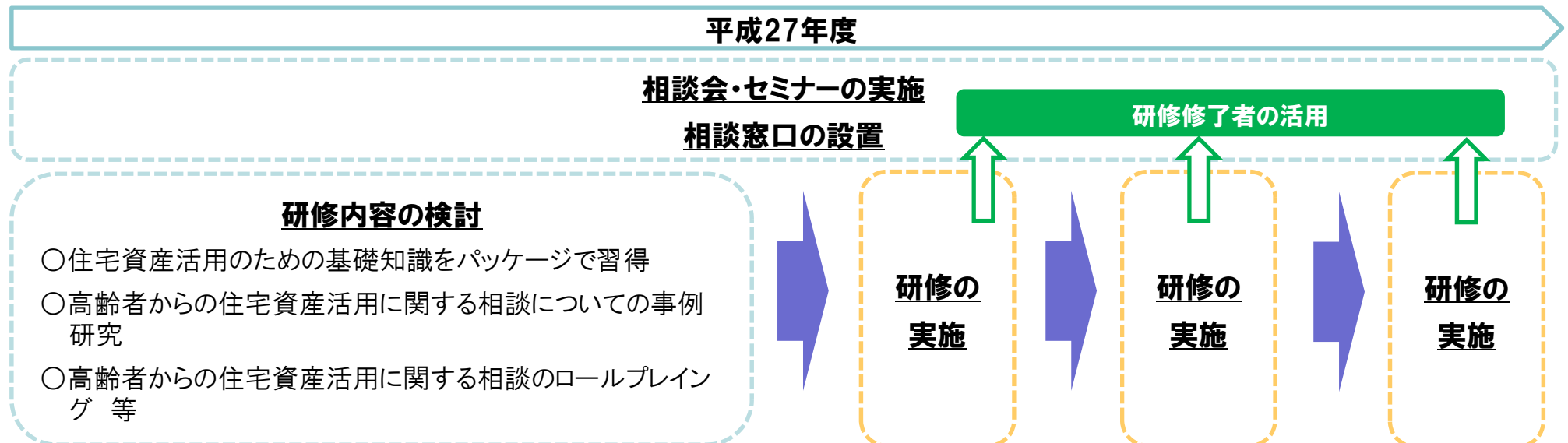
- ファイナンシャル・プランナーが税理士や弁護士等と連携して行う、高齢者の住宅資産活用に関する相談会・セミナーの実施を支援。
- ファイナンシャル・プランナーが税理士や弁護士等と連携して行う、相談窓口の設置を支援(病院、介護施設、生涯学習センター等と連携するなどの工夫)。

#### 【事業②:専門家の育成支援】

- 住宅資産の活用の実務に関する知識を得るためのファイナンシャル・プランナー向けの研修プログラムの検討・実施を支援。(住宅資産活用のための基礎知識をパッケージとして習得、高齢者からの住宅資産活用に関する相談についての事例研究、高齢者からの住宅資産活用に関する相談のロールプレイング等)
- 研修修了者を事業①の相談会・セミナー等で活用。

事業①及び②のそれぞれについて、複数の事業者(各3事業者程度を予定)を選定。

### 進め方



## (4)不動産に係る情報ストックシステムの整備【拡充要求】

不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理し、消費者が求める情報を宅建業者が適時適切に提供できるシステム(情報ストックシステム)の全国展開に向け、平成26年度構築予定のプロタイプシステムによる試行運用(横浜市と連携)を実施し、システムを活用した不動産取引のあり方を検討する。

### 背景・ 問題意識

○防災情報等の周辺地域情報や過去の取引履歴等の不動産に関する種々の情報は、様々な情報保有主体・媒体に分散して存在しており、消費者が物件を広く探している段階では、個別の物件に関する情報を幅広く調べるのが困難。

○不動産に関する様々な情報を集約したシステムの整備により、各種情報が不動産業者から一覧性を持って消費者に提供できるようにすることで、消費者が自らのニーズにより適合した物件を選択できる。

### 施策内容(通常枠)

#### プロタイプシステムによる実証実験

- ・横浜市、レインズ等が保有する情報を集約
- ・宅建業者が仲介時にストックシステムの情報を活用し買主に情報提供することで**実証実験を実施**
- ・実証実験でシステムの効果・課題を検討し、本格展開に向け、**システム活用のあり方を検討**

	提供情報項目	情報保有機関
周辺地域情報	防災情報 (土砂災害警戒区域、浸水想定区域等)	国土交通省、神奈川県、横浜市等
	法令制限 (都市計画規制等)	横浜市
	周辺の不動産価格に関する情報	国土交通省
	周辺の公共施設、インフラの整備状況 (学区、病院、道路等)	国土交通省、横浜市等
物件情報	過去の取引履歴	レインズ
	住宅履歴情報	住宅履歴情報蓄積・活用促進協議会
	マンション管理情報	マンション管理センター

### 特別枠

#### システムの全国展開に向けた行政情報の集約方策検討

- ・情報ストックシステムに搭載すべき各自治体の**有する行政情報の効率的な提供・活用**のために必要なルールや収集方法の検討



## (4)(参考)不動産流通市場における情報ストックシステム構築に向けた想定スケジュール

【平成25年度】

### システムの基本構想策定

- ・有識者・宅建業者による情報ストックのあり方に関する検討WGの議論を踏まえ策定

【平成26年度】

### プロトタイプシステムの構築

- ・基本構想をもとに、実務者の意見を踏まえ、システムの機能・画面等の詳細を決定
- ・行政情報の開示が進んでいる自治体(横浜市)と連携し、H27年度の試行運用に向けたシステムを構築
- ・収集する情報量の充実にに向けた対応方法や、情報の最新性・正確性の確保・レインズとの連携のあり方等の検討

【平成27年度】

### プロトタイプシステムの試行運用による効果・課題の検証、システムの全国展開に向けた行政情報の集約方策検討

- ・横浜市内で営業する宅建業者の協力のもと、業務の中でプロトタイプシステムを試行的に利用して頂き、
  - ①情報収集・管理・提供等に係るシステム運営上の課題、
  - ②システム導入により期待される市場活性化への効果・メリット、課題、対応方策等の検討を把握・検討し、システムを活用した不動産取引のあり方を検討する。
- ・全国の自治体における都市計画規制、道路等のインフラ整備状況、ハザードマップ等の行政情報の整備状況等を調査し、各自治体の有する行政情報の効率的な提供・活用のための方策・ルール整備を検討する。

【平成28年度～】

### 全国展開に向けたシステムの検討・開発

- ※試行運用・検証を踏まえ、全国展開に向けた本格システムの構築を図る

【平成30年度～】

### システムの本格運用開始

- ※運用開始後に、対象地域・収集項目を順次拡大

## (5)多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討【新規要求】

中古住宅の質に係る情報等を明らかにした上で取引を行うために、売り主側・買い主側それぞれの宅建業者等に求められる業務(建物検査、瑕疵保険の活用等)を中古住宅取引の標準的な取引モデルとして整理し、新たなスタンダードとして市場への定着を推進することにより、増大する空き家の活用、消費者が安心して取引できる取引環境の整備、市場の透明性向上を図る。

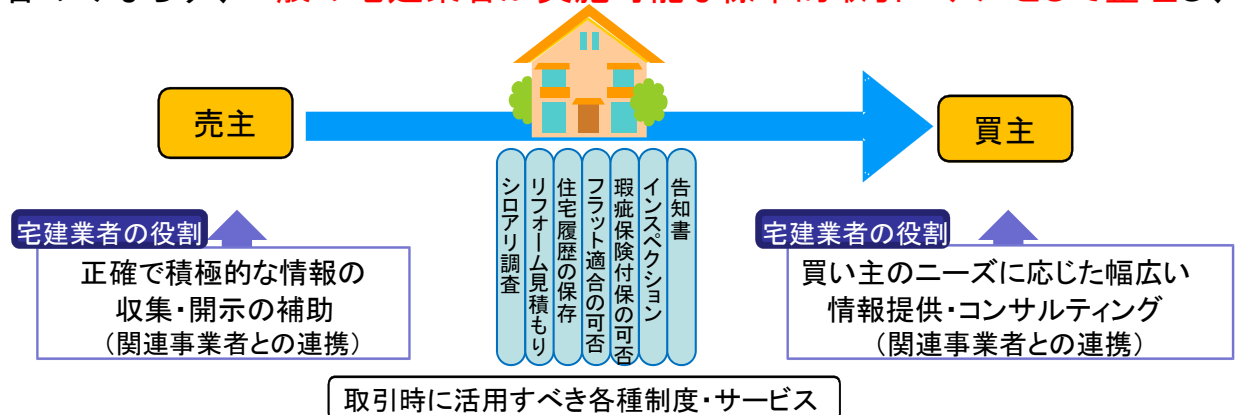
### 背景・問題意識

- 消費者は空き家を含む中古住宅について、建物の質に対する不安を感じる事が多く、また、リフォームにより機能向上させる方策についても知見が乏しいため、中古住宅の購入を躊躇する傾向にあり、良質な中古住宅の流通や価値の向上が進まない原因となっている。
- このため、宅建業者により、住宅の質やリフォームプラン等を客観的に明示するサービス・制度を活用した取引が進められる必要があるが、このようなサービス・制度の活用については様々な先進的取組が生まれつつあるものの、大部分の中小宅建業者においては、そのような知見、成功事例やノウハウが蓄積されておらず、取引時の売り主側・買い主側宅建業者の役割分担も整理されていないため、市場への定着が進んでいない。

### 施策内容

売り主側、買い主側それぞれの立場から宅建業者に求められる業務(エージェント業務)に係る共通ルール・取引時における関連サービス活用のあり方を分析し、先進的事業者のみならず、**一般の宅建業者が実施可能な標準的取引モデルとして整理し**、全国での定着を図る。

- ・各地域における先進的取組事例等の調査・分析
- ・有識者等による検討委員会の開催
- ・宅建業者等への周知



# (6)インスペクション活用による住宅市場活性化【新規要求】

## 現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。

### インスペクションの実施機会

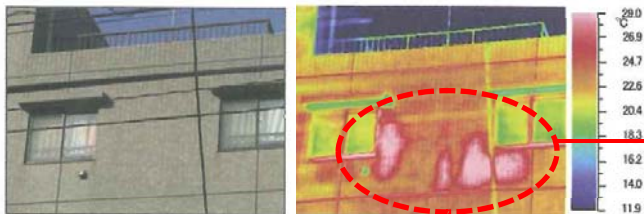


## 要求概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
- ②インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みを構築し、インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

### 1. インスペクション技術の開発・高度化:

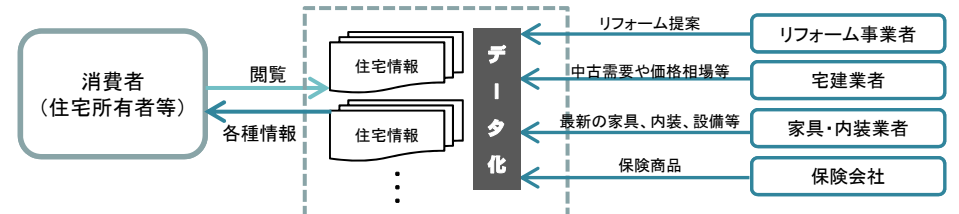
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取組みを支援。



技術開発例:  
赤外線サーモグラフィの解析  
による断熱不良個所の把握

### 2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用:

住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用できるような住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組みを支援。



## 実施する

### 技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事故事例の多い雨漏り等の検査技術 等

## 残す

### 簡易な住宅情報の蓄積

- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で見られる住宅情報をまとめて蓄積

## 使う

### 住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

## (7)住宅ストック活用・リフォーム推進事業【継続要求】

中古住宅流通市場・リフォーム市場の20兆円までの規模倍増に向けて、消費者に対する相談体制の整備等により市場環境を整備するとともに、市場の活性化に資する民間の取組を支援する。

### ① 住宅消費者の相談体制の整備事業

- リフォームの専門家(弁護士・建築士)相談制度
- 地域におけるリフォーム等の相談体制の整備・強化



### ② リフォームの担い手支援事業

- 中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準の作成等のグループによる技術力向上等の取組を支援
- 消費者がリフォーム事業者の選定に参考となる情報提供の取組を支援(例:保険加入実績や過去の依頼者による評価等が掲載されたインターネットサイト)

### ③ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

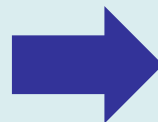
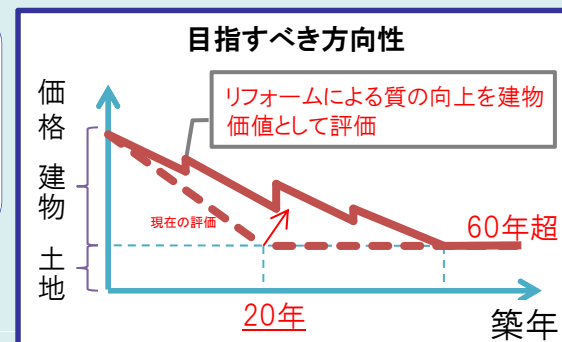
今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・活用促進に向けたモデル的な取組を支援

#### <補助対象>

- ・ 空家又は空家になることが見込まれる住宅の売買や賃貸化を促進するためのコーディネート業務(実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等) [定額]
- ・ 住宅ストックの劣化・不具合等の有無を把握するための建物調査(既存住宅インスペクション) [定額]
- ・ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性・省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費 [補助率: 1/3、限度額100万円/戸]
- ・ 生活利便施設の改修等工事費 [補助率: 1/3、限度額500万円/施設]

### ④ 住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究

リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させるための評価手法の整備



リフォーム後の中古住宅の価値が評価されたローンの提供拡大・普及

# (7)③住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(参考:平成26年度実施状況)

## 概要

空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援。

### <応募主体>

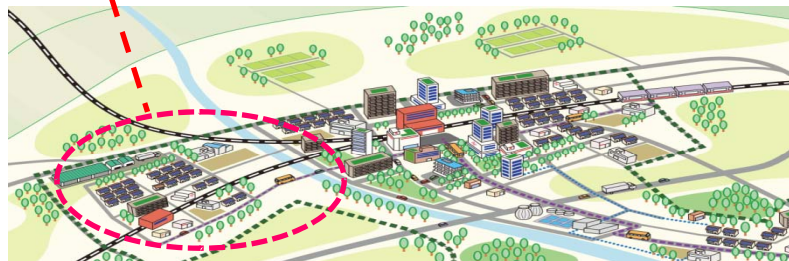
住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

### <補助対象>

- ①空き家又は空き家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務に要する費用 [限度額2,000万円]
- ②既存住宅インスペクション費用 [限度額10万円/戸]
- ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費用 [補助率: 1/3、限度額100万円/戸]
- ④生活利便施設の整備費 [補助率: 1/3、限度額500万円/施設]

### ●対象地域イメージ

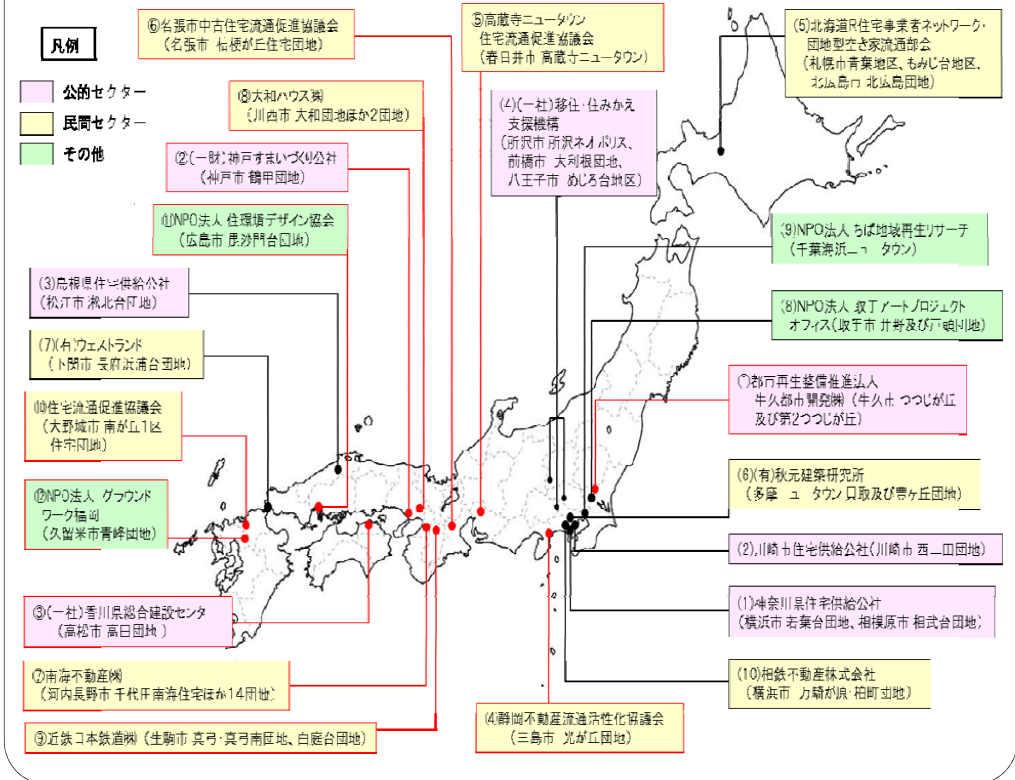
空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



## 平成25・26年度事業採択地区

H25年度採択事業: (1)~(10)

H26年度採択事業: ①~⑫



## 平成26年度の実施状況について

- ・平成25年度の10地区に加えて、平成26年度に12地区を採択。
- ・今後、平成25・26年度採択地区間の情報交換会の開催等を検討。

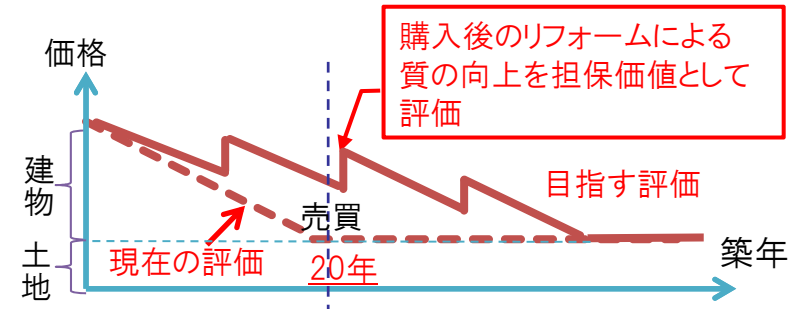
## (7)④住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業(参考:平成26年度実施状況)①

### 目的

中古住宅購入と同時にリフォームする者に対してリフォーム一体型ローンを融資する金融機関が実務上利用しやすい担保評価手法を整備することを目指し、「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業」を平成25年度から実施。

### 事業の概要

金融機関、シンクタンク等からなる協議会等が行う、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値に反映させる評価方法を確立するための実証的な調査研究の事業を公募し、国が当該事業の実施に要する費用を補助。



### 平成26年度の実施状況

#### 採択事業①:「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究事業」

○実施主体: リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

○構成員: (公社)日本不動産鑑定士協会連合会、(公社)東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫、世田谷信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会

- 概要:
1. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の提供するシステム査定(JAREA-HAS等)の利用により、不動産鑑定士の評価を金融機関の担保評価に活用する体制を整備する。
  2. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の「住宅ファイル制度」を中古不動産取引市場に導入するための体制を整備する。
  3. リフォームによる建物価格の増価や耐用年数の伸長等を把握するとともに、担保評価及び金融機関による融資審査にも活用可能な標準的なリフォームの見積書式を提案する。等



リフォームに係る標準的な見積書式や評価システムの利用により、金融機関がリフォーム済み中古住宅に対して融資しやすい体制を整備する。

## (7)④住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査事業(参考:平成26年度実施状況)②

### 採択事業②:「住宅リフォーム市場の整備に資する『マイホームリース』にかかる基盤的調査研究事業」

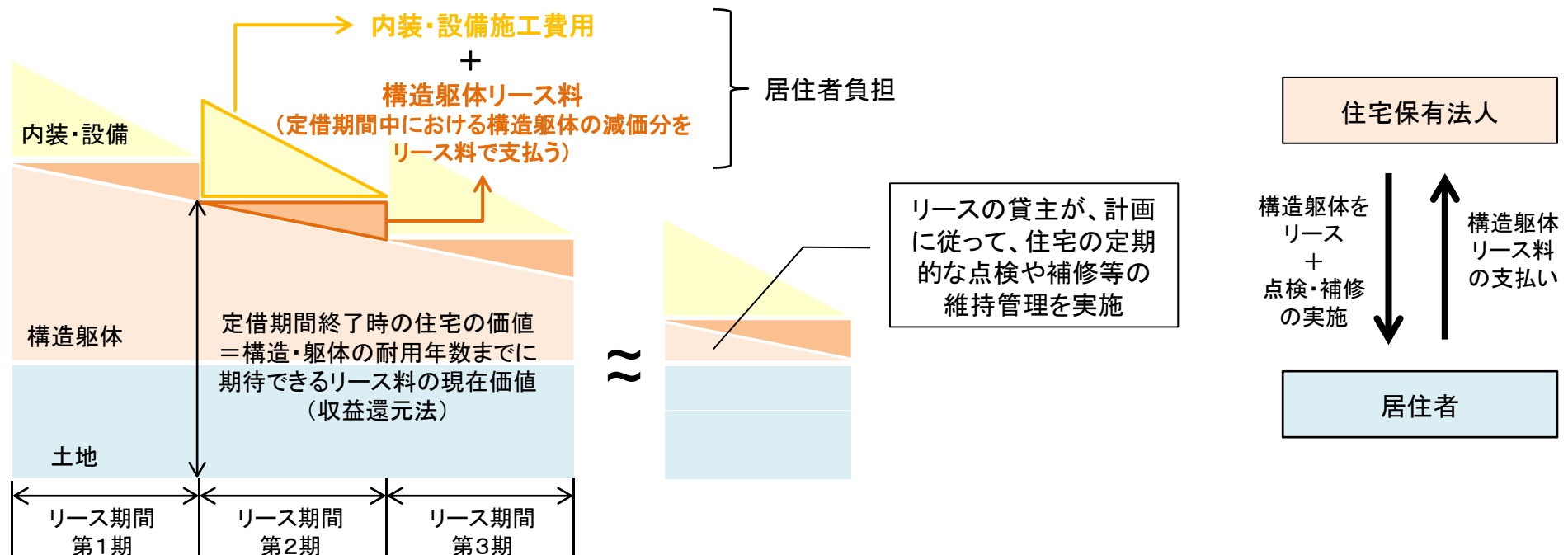
○実施主体: マイホームリース検討協議会

○構成員: (一社)移住・住みかえ支援機構、(一社)日本モーゲージバンカー協議会、(一財)建設物価調査会、地域共創ネットワーク(株)、優良ストック住宅推進協議会、(一社)JBN、立命館大学金融・法・税務研究センター

○概要: 長寿命住宅について構造躯体と内装・設備に関する権利者を分離し、構造躯体に係る耐震性能や省エネルギー性能の向上、定期的な検査に基づく維持修繕を確実に実施することにより、物件の残存価値を確保する一方で、居住者が自己のライフステージに合わせた内装・設備を自ら施工し、定期借家制度を活用して償却期間に相応した期間、安定した居住権を確保することを可能にする「マイホームリース」制度の導入に向けた基盤的研究を行う。

- ➡
- ・住宅の将来価値変動にかかるリスクが住宅ローンの借主(居住者)からリースの貸主に移転する。
  - ・居住者は、ライフステージに合わせた内装・設備の施工費用と定期借家制度による構造躯体リース料を負担して安定した居住を確保。
  - ・リースの貸主によって、住宅の定期的な点検や補修等の維持管理が計画に従って確実に実施される。

#### ●「マイホームリース」制度のイメージ図



## (8)不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討【拡充要求】

不動産鑑定評価制度は、不動産市場を支える制度インフラであり、市場の変化に的確に対応し、市場の透明性・客観性の向上に寄与することが求められている。評価対象が多様化し、評価方法が複雑化・高度化する中、既存建物に係る評価方法の構築や評価への信頼性の向上を図る。

### 既存建物に係る評価方法の構築

#### 現状と課題

- 不動産証券化の進展、企業会計における時価評価が拡大し、従来の土地中心の評価から土地・建物一体の複合不動産の鑑定評価ニーズが増加。
- オフィスビル等の耐震改修やリニューアル等を行い、質の向上、活用を行う取組や中古住宅の流通促進等の取組が進み、建物に係る維持管理や修繕等の状況を踏まえた評価ニーズが増加。
- 既存建物の評価に当たって、建物の現況等を適切に反映した評価方法の構築が課題。

#### 具体的取組

- 建築分野等における建物の耐久性等の情報、現地調査における留意点等に関する情報を収集・活用し、既存建物の鑑定評価に係る統一的な考え方を提示

「日本再興戦略」改訂2014(平成26年6月24日閣議決定)の工程表において、「国際基準を巡る今後の動向や市場ニーズ等に対応しうる不動産鑑定評価を行うための課題検討、これに応じた評価の精度・信頼性を確保するための環境整備」と規定。



# (9) 個人住宅の流通促進のための体制整備事業【新規要求】

地域における重要な資産である個人住宅が持続的に居住・利用されるよう、①流通、リフォーム、管理を含めた個人住宅に関する総合的な相談をワンストップで受け付ける体制の整備、②個人住宅の持続的な居住・利用に資する関連事業間の総合調整、③移住・住み替え支援等の取組みから派生する住宅の管理・活用に係るモデル的な取組みに対して支援することにより、空き家の発生を未然に防ぐとともに、既存ストックの有効活用につながる住替え等を促進する。

## 【背景】

- 個人住宅の持続的な居住・活用のためには、建築、流通、税務、管理等、様々な分野の専門家のサポートが必要
- 都市部の現状
  - 不動産市場が成熟、様々な消費者サービスを個別に展開
  - ➡ **消費者ニーズに一元的に対応する総合窓口が望まれる**
- 地方部・市場が活発でない都市部の現状
  - 事業者等の規模が大きくなく、消費者サービスを幅広く展開できない
  - ➡ **総合的な消費者サービス展開と、官・民・地域コミュニティが一体となった総合的な支援体制の構築が望まれる**

## 【事業の目的・内容】

- ① 個人住宅に関する総合的な相談をワンストップで受け付ける体制の整備
    - ➡ **住宅所有者・住替え検討者等の疑問・不安の解消**
  - ② 個人住宅の持続的な居住・利用に資する関連事業間の総合調整
  - ③ 住宅の管理・活用に係るモデル的な取組み
    - ➡ **官・民・地域コミュニティが連携した先導的取組みを通じた特色あるストック活用事業の誘導**
- ＜期待されるサービス・効果＞
- ・多世代の住替え先促進、移住・二地域居住等の多様なライフスタイル促進
  - ・地域事業者のビジネス機会の創出
  - ➡ **移住・住替え・多世代融合を通じて地域活性化に寄与**

## 個人住宅の流通促進のための連携体制

- ① 個人住宅に関する総合的なワンストップ相談窓口整備
- ② 個人住宅の持続的な居住・利用に資する関連事業の総合調整
- ③ 住宅の管理・活用に係るモデル的な取組み

### 専門家、行政、地域コミュニティの連携

- 中古住宅等の住宅所有者
- 地域への移住者及び移住検討者
- 住宅・不動産関連事業者

- ◆不安、相談
- ◆地域活性化への意見、賛同
- ◆情報提供、提案
- ◆不安解決
- ◆住民との地域活性協働

#### 専門家、専門業者

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>＜建設業者＞</li> <li>・建物診断</li> <li>・リフォームや修繕相談</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>＜宅建業者＞</li> <li>・取引相談</li> <li>・契約仲介</li> <li>・住替先紹介</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>＜管理業者＞</li> <li>・物件管理</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>＜税理士＞</li> <li>・税務相談</li> </ul>                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>＜建築士・弁護士・会計士＞</li> </ul>                              |  |

#### 行政

- ＜地方公共団体＞
- 住宅部局
  - ・物件情報、住替、改修支援（公的住宅、高齢者住宅）
- 福祉部局
  - ・福祉サービス、医療介護支援
- 地域振興部局
  - ・生活相談、就学、就職支援
  - ・定住相談、支援

#### 地域コミュニティ(主として地方部)

- ＜NPO・住民活動団体＞
  - ・定住相談
  - ・生活相談
  - ・就職相談
  - ・定住後のフォロー体制
  - ・体験交流イベント開催
  - ・ボランティア団体との提携
- 官民連携して実施
- ＜農林漁業者など＞

---

## 2. 税制改正要望

# (1) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る非課税措置の創設(不動産取得税)

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、買取再販事業者が中古住宅を取得してから一定の質の向上を図るためのリフォームを行って、一定期間内に当該中古住宅を個人に再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を非課税とする特例措置を創設する。

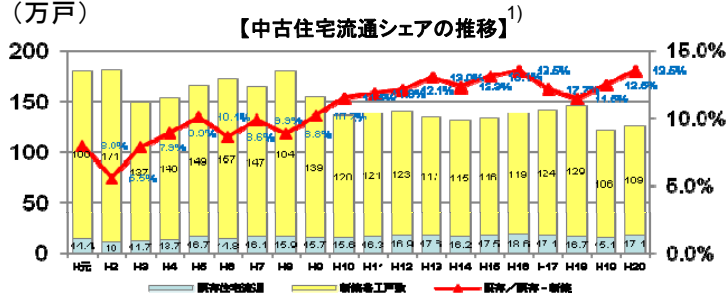
## 施策の背景

### 日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、「国民の「健康寿命」の延伸」  
 ・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増  
 【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

## 中古住宅流通の現状

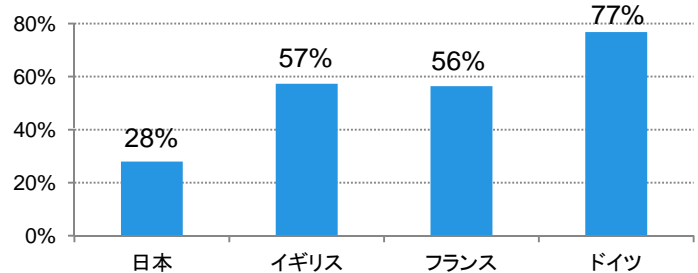
全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準(万戸)



## リフォーム市場の現状

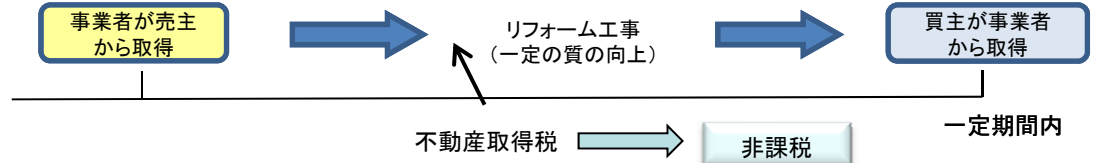
我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は28%で、欧米諸国と比較して小さい

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較、12年<sup>2)</sup>】

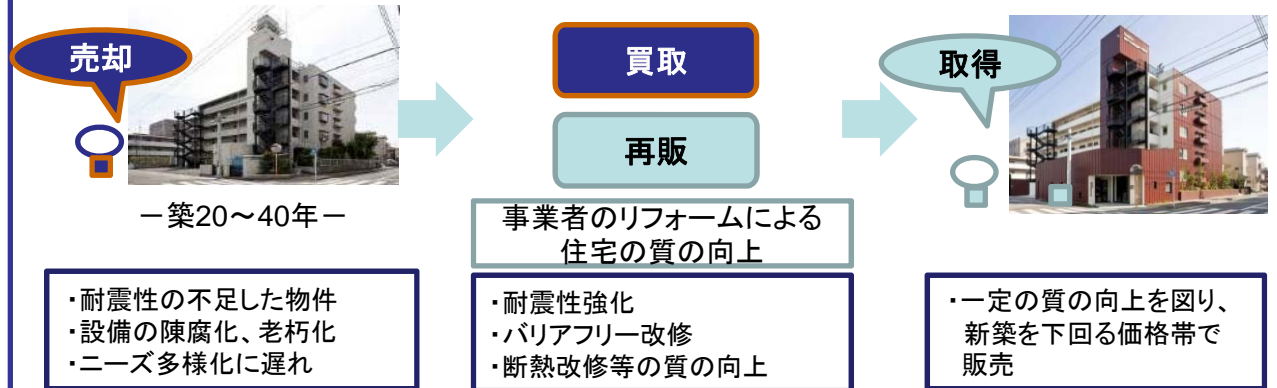


## 要望の概要

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者が中古住宅を取得してから一定の質の向上を図るためのリフォームを行って、一定期間内に当該中古住宅を個人に再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を非課税とすることで、消費者の負担を軽減する。



## 【買取再販の具体例(マンション一棟改修の場合)】



## 昨年度の税制改正要望の結果

買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げ。  
 (所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%))

1.住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省); 2.日本(2012年):国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値、イギリス・フランス・ドイツ(2012年):ユーロコンストラクト資料

## (2)空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税に関する所要の措置(固定資産税)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、土地に係る固定資産税について必要な措置を講ずる。

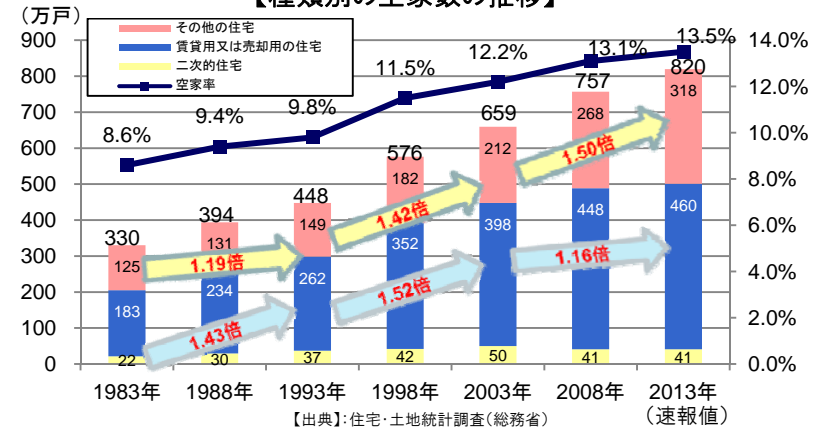
### 施策の背景

- 空家の総数(H25:820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生の悪化、防犯性の低下、景観の悪化等多岐にわたる問題を発生させ、空家対策の重要性が高まっている。
- 地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が355件(H26.4時点)施行されている。
- 適正な管理が行われていない空家が放置されることについては、固定資産税の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例(※))が影響しているとの指摘がある。
- したがって、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、固定資産税に係る措置を講ずることが必要。

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【種類別の空家数の推移】



(参考)空家の種類

- ・二次的住宅:別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)
- ・賃貸又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期間にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【管理が不十分な空家のイメージ】



### 要望の概要

空家の除却・適正管理を促進するため、土地に係る固定資産税について必要な措置を講ずる。