

令和5年度  
国土交通省税制改正事項  
(住宅局関係抜粋)

令和4年12月  
国土交通省住宅局

# 令和5年度税制改正概要(①創設・拡充)

要望 結果	特例措置	税目
創設	<p>○ <b>長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置</b></p> <p>※一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(*)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する</p> <p>* 屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事</p> <p>※減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める</p>	固定資産税
延長 (4年)  拡充	<p>○ <b>空き家の発生を抑制するための特例措置</b></p> <p>※相続又は遺贈により取得した空き家又は当該空き家の除却後の敷地等を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円特別控除【延長】</p> <p>※売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする【拡充】</p>	所得税 個人住民税

# 令和5年度税制改正概要(②その他延長項目等)

要望結果	特例措置	税目
延長 (2年)	<p>○ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制</p> <p>※固定資産税:2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内で条例で定める割合を5年間減額                      不動産取得税:住宅について課税標準から1,200万円控除 等</p>	固定資産税 不動産取得税
延長 (3年)	<p>○ 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置</p> <p>※耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、固定資産税の1/2を2年間減額</p>	固定資産税
延長 (2年)	<p>○ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置</p> <p>※買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、以下の通り減額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分:築年数に応じて、一定額を減額</li> <li>・敷地部分:一定の場合(*)に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額</li> </ul> <p>*対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合</p>	不動産取得税
延長 (2年)	<p>○ 防災街区整備事業に係る特例措置</p> <p>※密集法に基づく防災街区整備事業に伴い従前権利者に与えられる防災施設建築物の一部(権利床。建物部分)に係る固定資産税額を、新築後5年間1/3~2/3減額</p>	固定資産税
拡充 (2年間の延長)	<p>○ 熊本地震、平成30年7月豪雨及び令和2年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置 及び 被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充</p>	固定資産税 都市計画税

【その他】

○空き家の適切な活用等を促進するための住宅用地に係る所要の措置(固定資産税、都市計画税)

# 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

## 施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により  
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

## 要望の結果

### 特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

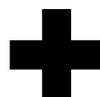
### 【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、  
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。**
- **減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

### 結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

# 空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

## 施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)  
【成果指標】  
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが空き家流通上、支障となることも。

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

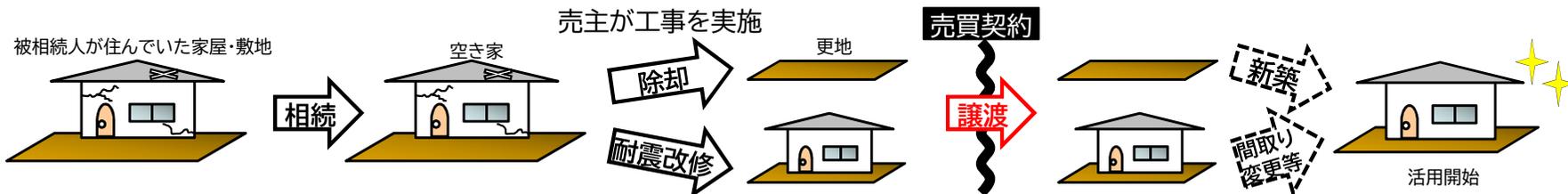
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

### 結果

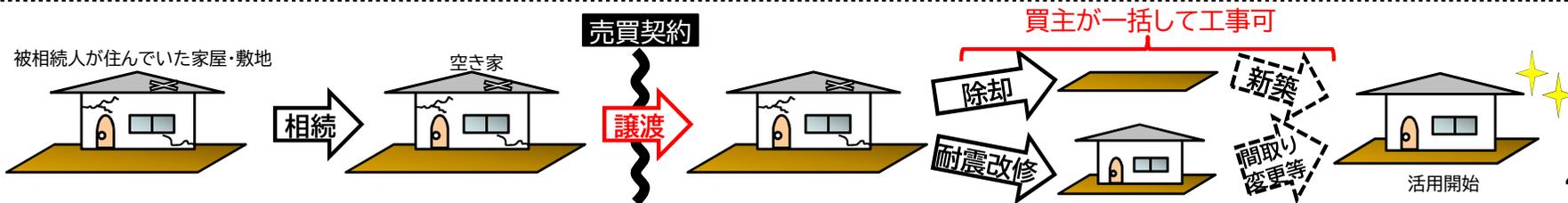
- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき**、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに**耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象**とする。

### <制度イメージ>

現行制度



拡充内容



# サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間延長する。

## 施策の背景

- 高齢者単身世帯・高齢者夫婦世帯の増加が今後も見込まれる中、**高齢者向け住宅の整備**、とりわけバリアフリー構造など一定の質が担保された**サービス付き高齢者向け住宅**の供給の**促進策が必要**。

### サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

#### ■ハード

- 床面積は原則25㎡以上
- バリアフリー構造



#### ■必須サービス

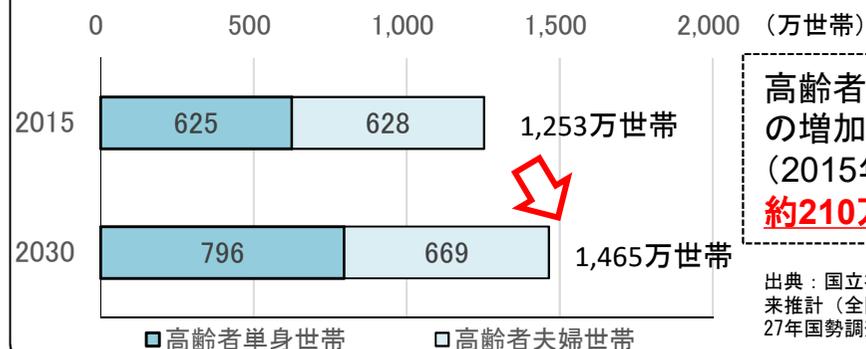
- 安否確認・生活相談サービス



#### ■契約内容

- 敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しない

### 高齢者単身世帯・高齢者夫婦世帯の増加



高齢者単身世帯・高齢者夫婦世帯の増加が見込まれている  
(2015年から2030年で  
**約210万世帯の増加**見込み)

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

### 住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)

【成果指標】高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合：**4%**(令和12年)

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【不動産取得税】家屋：課税標準から1,200万円/戸を控除。

土地：税額から一定額(※)を減額。

※150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

【固定資産税】5年間、税額を減額。

減額割合は1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合(参酌標準：2/3)。

<上記の各特例措置の対象は、国からの建設費補助を受けていること等、一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅に限る。>

### 結果

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

# 耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

建築物の耐震改修を促進し、地震発生時における人命・財産の被害の防止を図るため、耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る固定資産税の減額措置を3年間延長する。

## 施策の背景

- 切迫する大規模地震から人命・財産を守るため、既存建築物、とりわけ**不特定多数や子ども・高齢者等が利用する大規模建築物等**(耐震診断義務付け対象建築物)の**耐震化は喫緊の課題**である。
- 「**令和7年までに、耐震性の不足するものをおおむね解消**」するとの目標の達成に向け、**予算措置と相まって、耐震改修を引き続き促進**する必要がある。



地震により崩壊した大規模店舗  
(写真提供: 神戸市、国土交通省にて一部加工)

『経済財政運営と改革の基本方針2022』(令和4年6月7日閣議決定)

近年の災害を踏まえ、…建築物の安全性向上、…等を推進

『防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策』及びこれに基づく中長期目標一覧(令和2年12月11日閣議決定等)

住宅・建築物の耐震化による地震対策 ※中長期の目標: 耐震性の不足するものをおおむね解消(令和7年)

耐震診断義務付け対象建築物の早期の耐震診断・耐震改修を図り、地震による崩壊・倒壊を防止する。

『国土強靱化基本計画』(平成30年12月14日閣議決定)

住宅・建築物の耐震化については、…住宅や耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修等に対する支援措置…などのあらゆる手法を組み合わせ、耐震化を進めていく

◀関連▶ 社会資本整備重点計画(令和3年閣議決定)、国土強靱化年次計画2022(令和4年国土強靱化推進本部決定)等

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【固定資産税】耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額(改修工事費の2.5%を限度)。

### 結果

現行の措置を3年間(令和5年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

<耐震改修工事の例>



補強材(筋かい)の設置 6

# 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)

買取再販で扱われる一定の住宅等に係る不動産取得税(宅地建物取引業者の取得に係るもの)について、軽減措置の適用期限を2年間延長する。

## 施策の背景

- 買取再販は、**不動産の企画・販売力のある事業者**が、既存住宅を一旦取得し、**効率的・効果的にリフォーム**を行った上で、エンドユーザーに販売する事業形態。
- ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、**消費者に安心感を与え**、**既存住宅流通・リフォーム市場の活性化**に大きく寄与。また、**空き家の有効活用**にも有力な手段となるため、本特例措置の延長は必要。

目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする(2018年:12兆円)[住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)]

## 要望の結果

特例措置の内容 買取再販で扱われる住宅・敷地のうち、一定の質の向上を図るリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡するものについて、不動産取得税(宅地建物取引業者の取得に係るもの)を以下の通り減額。

【住宅部分】 築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)。

【敷地部分】 一定の場合※1に、税額から一定額※2を減額。

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合。

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

売主

リフォーム工事  
(一定の質の向上※)

※耐震、省エネ、バリアフリー、  
水回り等のリフォーム

買主

不動産取得税

事業者

不動産取得税

結果

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

# 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

## 要望の結果

### 特例措置の内容

密集法に基づく防災街区整備事業に伴い従前権利者に与えられる防災施設建築物の一部（権利床。建物部分）に係る固定資産税額を、新築後5年間1/3～2/3減額

### 結果

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

# 熊本地震、平成30年7月豪雨及び令和2年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充(固定資産税・都市計画税)

## 要望の結果

### 特例措置の内容

#### ○ 被災住宅用地等の特例措置

住宅が震災等の事由により滅失・損壊した土地について、当該土地が住宅用地として使用することができないと市町村長が認める場合に限り、住宅用地特例を適用(令和2年7月豪雨・平成30年7月豪雨・熊本地震関係の適用は、令和4年度が期限)。

【住宅用地特例】⇒(固定資産税) 課税標準を1/6(200㎡以下)、1/3(200㎡超) (都市計画税) 課税標準を1/3(200㎡以下)、2/3(200㎡超)

#### ○ 被災代替家屋の特例措置

震災等の事由により滅失・損壊した家屋の所有者が、当該家屋に代わるものと市町村長が認める家屋を取得等した場合における当該家屋に係る固定資産税・都市計画税の税額を、取得等後4年度分につき1/2に減額(平成30年7月豪雨・熊本地震関係の減額は、令和4年度までの取得等が対象)。

### 結果

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する拡充を行う。