

# 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置

対象税目：不動産取得税（地方税）

## ① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

- 住宅ストック数は既に総世帯数を上回っている中、今後、相続発生が見込まれる持家が大量に控えており、空き家数が大幅に増加する可能性があるほか、2050年に向けた人生100年時代の中では、その時々ライフスタイルに適した住宅への住替えやリフォームは、豊かで安心した住生活を送ることに寄与するものであるため、住宅政策として既存住宅流通・リフォームを促進していく必要がある。
- 買取再販事業（※）として、ノウハウのある事業者が住宅の一定の質や利便性の向上を行っていることが、消費者の抵抗感を解消し、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きく寄与している。また、空き家の有効活用にも有力な手段として期待されている。  
（※）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

## 当該措置の政策体系における位置づけ

- 国土交通省政策評価体系上の位置付け
  - 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
  - 業績指標：7 既存住宅取引及びリフォームの市場規模
- 住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定）  
「目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築」-「（安心して既存住宅が取引される市場環境の整備）」において、「買取再販の更なる普及」が明示的に位置付けられた。

## ② 現行制度の概要

根拠条文：地方税法附則第11条の4第2項から第5項まで  
創設年度：平成27年度（住宅部分）、平成30年度（敷地部分）  
適用期限：令和9年3月31日  
事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：無】【事後：無】

- 宅地建物取引業者が既存住宅を取得し一定の質や利便性の向上を図る改修を行い、当該住宅を個人に譲渡し、当該個人が当該住宅をその者の居住の用に供した場合、当該事業者課税される建物部分の不動産取得税について築年月日に応じて一定額（※1）を減額し、一定の場合（※2）に敷地部分の不動産取得税を減額（※3）する措置

（※1）新築時における控除額と同額に税率を乗じて得た額

（※2）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

（※3）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

## 減収額

年度		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
金額 (億円)	住宅	5.73	7.57	9.23	12.26	15.13	12.80
	敷地	2.13	3.13	4.91	5.17	5.25	4.94

（出所）総務省「道府県税の課税状況等に関する調」

## ③ アクティビティ

○ 一定の質や利便性の向上を図る改修を行った買取再販住宅を販売する事業者の既存住宅の取得時に係る住宅・敷地部分の不動産取得税について減額することで、既存住宅の市場への供給を促進する。

## ④ アウトプット

年度		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	住宅	5,151	6,287	6,747	10,071	11,247	9,880
	敷地	2,671	4,229	5,030	5,582	5,199	4,678
適用額 (億円)	住宅	6.09	7.86	9.44	12.61	15.61	13.83
	敷地	2.37	3.24	5.02	5.32	5.49	5.19

(出所) 総務省「道府県税の課税状況等に関する調」、「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」

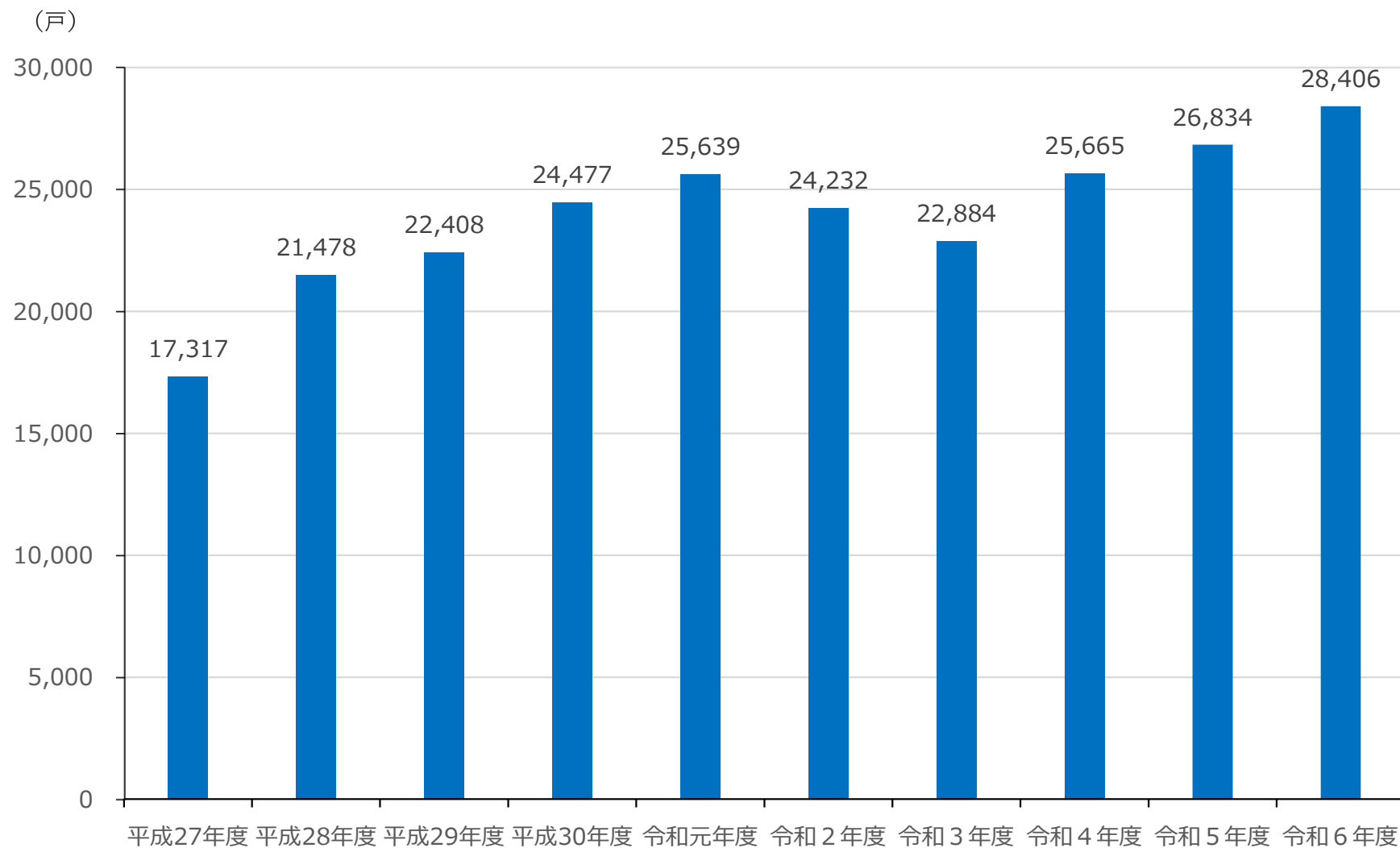
# ○アウトカムに対する効果分析

アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 本特例措置により買取再販住宅の買主の負担が軽減されることにより、買取再販住宅の選好が進み、買取再販住宅の販売戸数が増加する。
⑤ 短期アウトカム	○ 主な事業者の買取再販年間販売戸数 指標：買取再販年間販売戸数ランキング上位50社の合計販売戸数（参考：リフォーム産業新聞） 目標値：前年度以上の件数であること 対象期間：令和5年度～令和6年度
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	○ 買取再販住宅の販売戸数が増加することにより、安心して既存住宅が取引される市場環境が整い、既存住宅の取引件数が増加する。
⑥ 中期アウトカム	○ 既存住宅取引件数 指標：既存住宅取引件数※（住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定）） （※建物の売買を原因とした所有権移転登記戸数のうち、個人取得の住宅で既存住宅取引ではないものを除いた件数） 目標値：前年以上の件数であること 対象期間：令和5年～令和12年
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 買取再販住宅を含む既存住宅の取引件数が増加することにより、既存住宅取引及びリフォームの市場規模が拡大する。
⑦ 長期アウトカム	○ 既存住宅取引及びリフォーム市場の市場規模 指標：既存住宅取引及びリフォーム市場の市場規模（住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定）） 目標値：20兆円 対象期間：令和5年～令和17年

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
買取再販年間販売戸数ランキング	政府統計等ではないが、(株)リフォーム産業新聞社が毎年買取再販事業を手掛ける企業に対して調査し作成したものであり、50社を超える買取再販企業の販売戸数が記載され信頼に足るため。
住生活基本計画（全国計画）の一般観測指標	「住宅・土地統計調査」（総務省）、「住宅市場動向調査」（国土交通省）から算出しており、政府統計に準ずるものであるため。
住生活基本計画（全国計画）の成果指標	「住宅・土地統計調査」（総務省）、「住宅市場動向調査」（国土交通省）から算出しており、政府統計に準ずるものであるため。

●分析手法：時系列分析  
 選定理由：適用件数、買取再販販売戸数、既存住宅取引件数、既存住宅取引及びリフォーム市場の市場規模の推移を把握・比較することで本特例措置が前述の効果発現経路に沿って市場規模の拡大に寄与しているかを確認することができるため。

## 買取再販年間販売戸数ランキング上位50社の合計販売戸数



参考:株式会社リフォーム産業新聞社「買取再販年間販売戸数ランキング」より国土交通省作成。※上記はランキング記載の上位50社の企業の販売戸数を合計したもの。

# 既存住宅取引件数（既存住宅販売量指数）

1 全国  
Nation Wide(Japan)

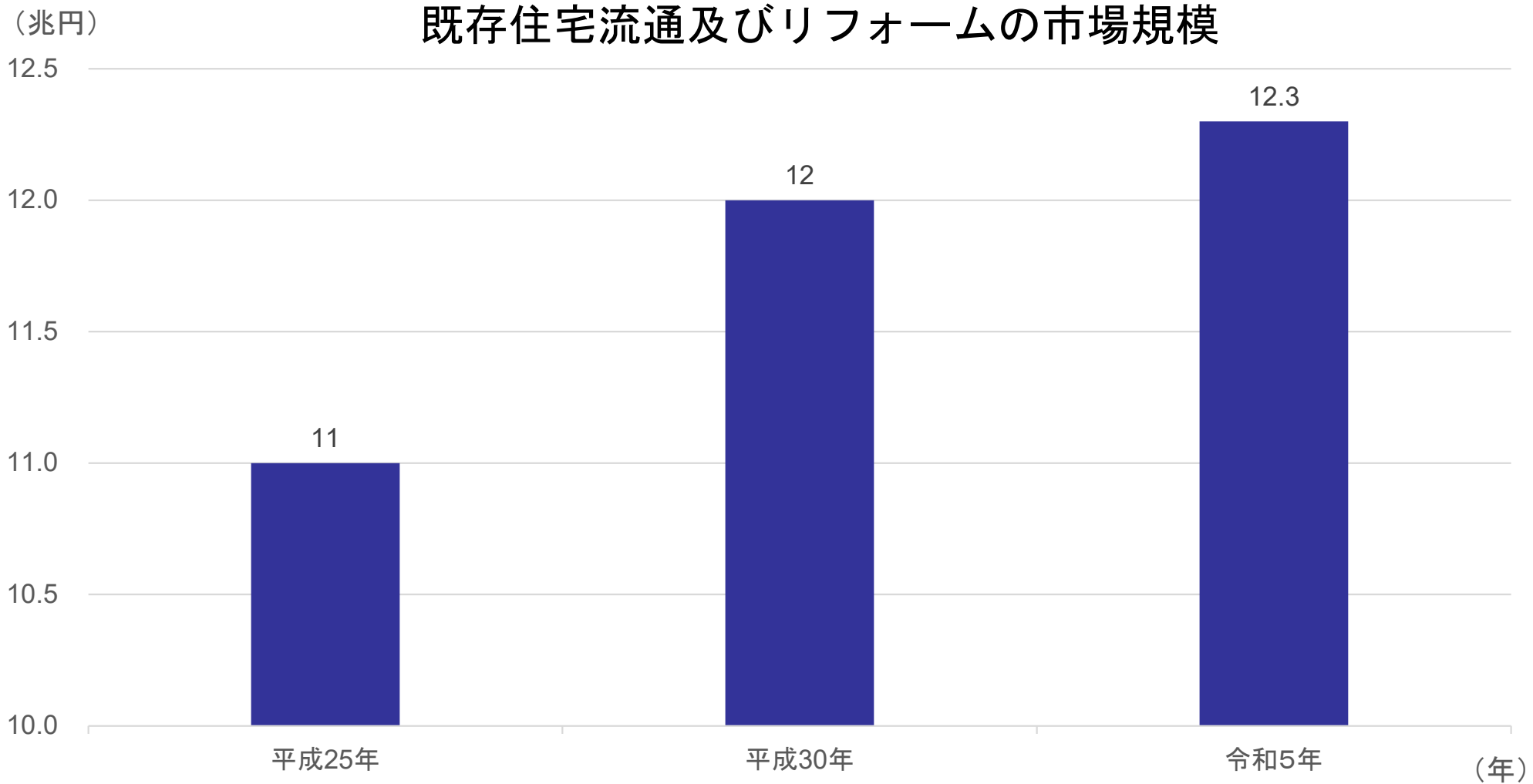
各数値は確報値である

合計(①+②) Gross			合計(①+③) マンションの30㎡未満除く Gross (Condominiums except under 30㎡)			①戸建住宅 Detached House			②マンション(区分所有) Condominiums			③マンション(区分所有) 30㎡未満除く Condominiums except under 30㎡			
指数 (季節)	対前 月比	サンプル 数(季節)	指数 (季節)	対前 月比	サンプル 数(季節)	指数 (季節)	対前 月比	サンプル 数(季節)	指数 (季節)	対前 月比	サンプル 数(季節)	指数 (季節)	対前 月比	サンプル 数(季節)	
Number of housing transaction Index (average of 2010=100, seasonal adjusted)	change compared to earlier month (%)	Number of Samples used for calculation (before seasonal adjustment)	Number of housing transaction Index (average of 2010=100, seasonal adjusted)	change compared to earlier month (%)	Number of Samples used for calculation (before seasonal adjustment)	Number of housing transaction Index (average of 2010=100, seasonal adjusted)	change compared to earlier month (%)	Number of Samples used for calculation (before seasonal adjustment)	Number of housing transaction Index (average of 2010=100, seasonal adjusted)	change compared to earlier month (%)	Number of Samples used for calculation (before seasonal adjustment)	Number of housing transaction Index (average of 2010=100, seasonal adjusted)	change compared to earlier month (%)	Number of Samples used for calculation (before seasonal adjustment)	
令和元年	110.7	4.4	302,016	105.0	4.0	267,401	107.2	3.9	149,733	114.5	4.8	152,283	102.4	4.0	117,668
令和2年	107.2	▲3.2	292,425	102.1	▲2.8	259,867	106.3	▲0.9	148,461	108.2	▲5.5	143,964	96.9	▲5.3	111,406
令和3年	111.5	4.0	304,057	105.8	3.7	269,493	110.0	3.5	153,676	113.0	4.5	150,381	100.8	4.0	115,817
令和4年	112.1	0.5	305,654	104.1	▲1.6	265,162	109.7	▲0.3	153,286	114.5	1.3	152,368	97.3	▲3.4	111,876
令和5年	116.9	4.3	318,880	107.8	3.5	274,451	113.8	3.7	159,009	120.2	4.9	159,871	100.4	3.2	115,442
令和6年	125.0	6.9	340,977	114.7	6.4	292,069	121.5	6.8	169,789	128.7	7.1	171,188	106.4	5.9	122,280

出典:「既存住宅販売量指数」(国土交通省)

# 既存住宅取引及びリフォームの市場規模

○ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模は、平成25年から令和5年にかけて、着実に伸びている。



(出典) 既存住宅流通の市場規模:住宅市場動向調査及び住宅・土地統計調査により国土交通省算出  
リフォームの市場規模:住宅着工統計、家計調査年報、(一社)マンション管理業協会へのアンケート調査、(公財)日本賃貸住宅管理協会へのアンケート調査により国土交通省算出

(注)「住生活基本計画(全国計画)」(令和8年3月27日閣議決定)において指標を「既存住宅取引及びリフォームの市場規模」へ見直したが(R5現状値:16.9兆円)、見直し後の指標ベースでの過去推計が困難なため、従前指標の推移を示している。

# ○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	○ 主な事業者の買取再販年間販売戸数は、令和5年度が26,834件、令和6年度が28,406件であり、短期アウトカムを達成している。	○ 目標期間中であるため、現時点での達成状況を評価することは困難であるが、令和5年からは上昇傾向にあり、順調に推移すればアウトカムを達成する見込み。	○ 目標期間中であるため、現時点での達成状況を評価することは困難であるが、令和5年実績は16.9兆円の内、既存住宅取引の市場規模は9.2兆円で、令和6年では9.9兆円となっていることから、順調に推移すればアウトカムを達成する見込み。
② 達成できていない場合の要因	短期	中期	長期
	—	—	—
③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 適用件数は順調に伸びており、既存住宅市場も伸びていることから、本特例措置は一定の効果があると考えられる。</li> <li>○ なお、本特例措置は一定の質や利便性の向上を行った買取再販住宅を取り扱う事業者を対象としており、特定の者への偏り等は認められない。</li> </ul>		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ JHFにおける「特定買取再販ローン保険」は、買取再販事業に対して融資を行う金融機関を対象とし、当該事業者への資金供給を円滑化することを目的とする制度である。これに対し、本特例措置は買取再販事業者そのものを対象とし、既存住宅の市場流通を促進することを目的としている。</li> <li>○ 買取再販事業は、リフォーム等のノウハウを有する事業者が介在し、住宅の質や利便性の向上を図る点に意義がある一方で、個人間売買であれば一度の課税で済むところ、買取再販の場合には二度の流通税負担が生じることが、事業の促進において一定の制約要因となっている。</li> <li>○ このような状況を踏まえ、買取再販事業に係る流通税の軽減措置を講じることは、既存住宅の流通を促進するうえで有効な政策手段であり、良質な既存住宅が市場に供給され、多様な住まいの選択肢が拡大することは、広く国民の住生活の安定の確保および向上に資するものである。以上の観点から、本特例措置は政策目的の達成手段として妥当である。</li> </ul>		
⑤ 見直しの方向性	○ 政策効果が認められており、今回の効果分析に加え、新たに閣議決定された住生活基本計画（全国計画）に記載の「買取再販の更なる普及」や「利便性を向上させるリフォーム」などの記載を踏まえ、適切なあり方を検討する。		

主担当部局 : 住宅局（住宅戦略官付、住宅経済・法制課、参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付）

共管担当部局 : 不動産・建設経済局（不動産業課）