

新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る課税標準等の特例措置

対象税目：不動産取得税・固定資産税（地方税）

① 措置を講じる背景・課題 (政策目的)	○ 高齢者世帯の増加や要支援・要介護状態にある高齢者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、バリアフリー化された、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する必要がある。 ※サービス付き高齢者向け住宅：高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームであって、①専用部分の床面積が25㎡以上(居間・食堂等の共同利用設備を有する場合は18㎡以上)・バリアフリー化、②状況把握・生活相談サービスの提供、③長期入院等を理由に事業者から一方的に解約できないこととしている等居住の安定が図られた契約であること等、一定の基準を満たすものとして、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)に基づき都道府県知事等の登録を受けたもの。(平成23年10月制度開始)							
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における位置づけ ・ 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：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 ・ 業績指標：3 高齢期の暮らしを支える住宅の数 ○ 「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、「人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備」に向けた「高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化」及び「高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備」の一環として、サービス付き高齢者向け住宅等の提供・普及の促進に取り組むとされている。 ○ 「高齢社会対策大綱」(令和6年9月13日閣議決定)において、「介護基盤や、サービス付きの高齢者向け住宅等の高齢者の住まいの整備等を進める」こと及び「高齢者が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、サービス付きの高齢者向け住宅の供給等により、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する」ことが位置づけられている。							
② 現行制度の概要	根拠条文：【不動産取得税】地方税法第73条の14第1項及び第73条の24第1項並びに同法附則第11条第11項及び第11条の4第1項 【固定資産税】地方税法附則第15条の6第2項及び第15条の8第2項 創設年度：平成23年度 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：有(サービス付き高齢者向け住宅の登録)】【事後：無】							
	○ 新築のサービス付き高齢者向け住宅について、以下の措置を講じる。 【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。(1/2～5/6の範囲内において市町村の条例で定める割合(参酌基準：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。＞							
	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
	不動産取得税 (家屋)	金額 (億円)	14.0	11.3	10.7	11.3	8.3	5.9
	不動産取得税 (土地)	金額 (億円)	0.19	0.25	0.18	0.21	0.11	0.06
減収額	固定資産税 金額(億円)		29.8	25.0	19.4	17.7	15.5	13.1

(出所)総務省「固定資産の価格等の概要調査」、「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」、「道府県税の課税状況等に関する調」に基づき推計

③ アクティビティ	○ 新築のサービス付き高齢者向け住宅(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ものに限る)について税負担軽減措置を講じることにより、サービス付き高齢者向け住宅事業の実施を促進し、これにより、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する。								
④ アウトプット	年度		平成30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
	不動産取得税 (家屋)	件数	7,889件	6,848件	6,116件	5,505件	5,708件	3,802件	2,712件
		適用額(億円) (課税標準)	396.8	349.4	282.1	267.7	281.4	206.9	146.3
	不動産取得税 (土地)	件数	32件	23件	45件	17件	16件	11件	37件
		適用額(億円) (税額)	0.33	0.19	0.25	0.18	0.21	0.11	0.06
	固定資産税	件数(新規)	12,759戸	9,916戸	9,285戸	8,880戸	8,486戸	7,030戸	5,438戸
		適用額(億円) (税額)(総額)	33.9	29.8	25.0	19.4	17.7	15.5	13.1

(出所)総務省「固定資産の価格等の概要調書」、「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」、「道府県税の課税状況等に関する調」より

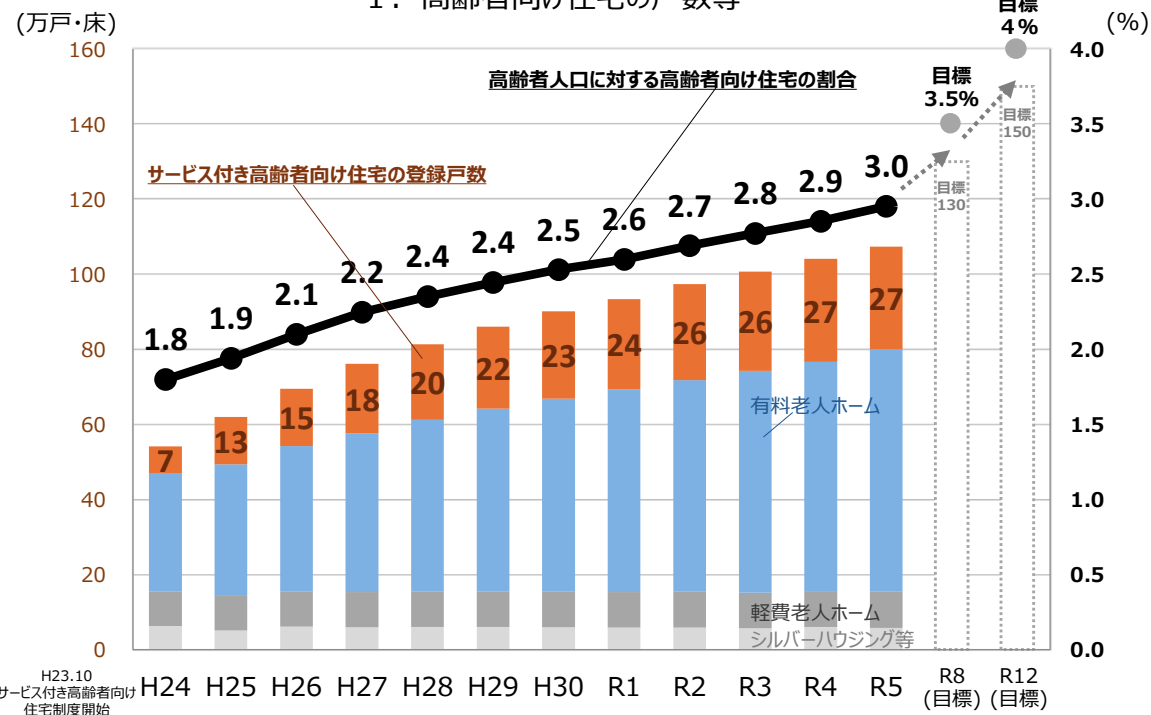
○アウトカムに対する効果分析

アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 不動産取得税・固定資産税の軽減措置が講じられ、当該措置による事業開始初期の経営安定化等の効果が事業者適切に認知及び考慮されることにより、サービス付き高齢者向け住宅事業の実施につながり、サービス付き高齢者向け住宅の供給が増加する。その結果、サービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者向け住宅（※）の供給が増加する。（※）サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング等
⑤ 短期アウトカム	○ 高齢者向け住宅の供給戸数 ・ 指標：令和6年度における高齢者向け住宅の供給戸数 ・ 目標値：116万戸 （参考：高齢者向け住宅104万戸中、サービス付き高齢者向け住宅27万戸（令和4年度時点）） ・ 対象期間：平成23年度～令和5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	○ サービス付き高齢者向け住宅の供給が着実に増加することにより、サービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者向け住宅の供給が着実に増加する。
⑥ 中期アウトカム	○ 令和8年度における高齢者人口を踏まえた高齢者向け住宅の整備 ・ 指標：令和8年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ・ 目標値：3.5%(令和7年度地方税制改正要望における特例措置の適用期間中の達成目標) ・ 対象期間：平成23年度～令和8年度
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ サービス付き高齢者向け住宅の供給が着実に増加することにより、サービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者向け住宅の供給が着実に増加する。その結果、将来の高齢者人口を踏まえ、十分な高齢者向け住宅が整備される。
⑦ 長期アウトカム	○ 将来の高齢者人口を踏まえた高齢者向け住宅の整備 ・ 指標：令和12年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ・ 目標値：4%(令和7年度地方税制改正要望における政策の達成目標) ・ 対象期間：平成23年度～令和12年度

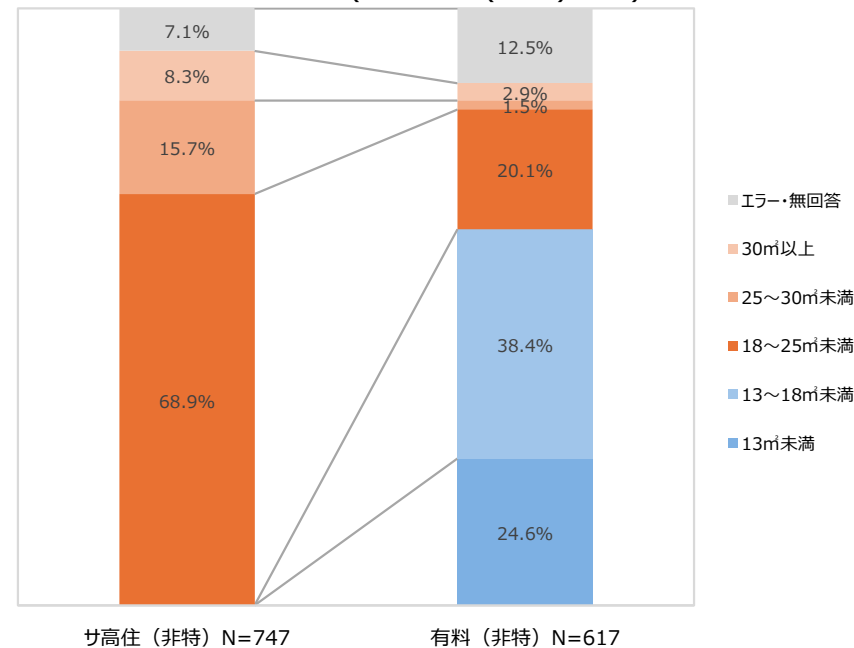
	分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
1	・ サービス付き高齢者向け住宅：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(R6.9/30時点)(登録戸数) ・ 有料老人ホーム：厚生労働省調べ(定員数)(サービス付き高齢者向け住宅であるものを除く) ・ 軽費老人ホーム：「社会福祉施設等調査」(R5.10/1時点)(H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値、H24～は基本票の数値)(定員数) ・ シルバーハウジング等：国土交通省調べ(供給戸数)※いずれも毎年10月末の値	・ サービス付き高齢者向け住宅等の戸数等の状況を確認するため。
2	・ 令和7年度老健事業「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究事業」	・ 適用者(サービス付き高齢者向け住宅)と非適用者のうち有料老人ホームとの傾向を比較するため。 ・ 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅を対象としたアンケート調査(6,000施設抽出、2,249施設回収)。有効回答はサービス付き高齢者向け住宅(非特定施設)747施設、有料老人ホーム(非特定施設)617施設。
3	・ 総務省「固定資産の価格等の概要調書」、「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」、「道府県税の課税状況等に関する調	・ 税負担軽減措置の改正前後の時系列比較のため。

●分析手法：時系列分析、比較分析
選定理由：サービス付き高齢者向け住宅の戸数や税負担軽減措置の適用実績等の推移を把握すること、適用者と非適用者を比較することにより、本措置の効果を確認することができるため。

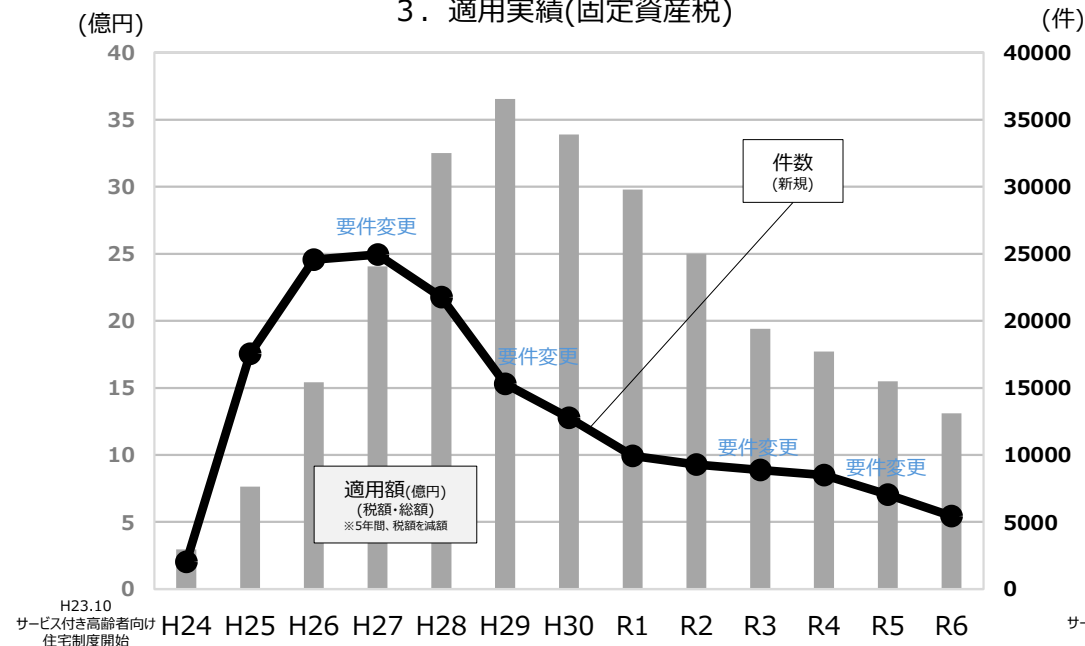
1. 高齢者向け住宅の戸数等



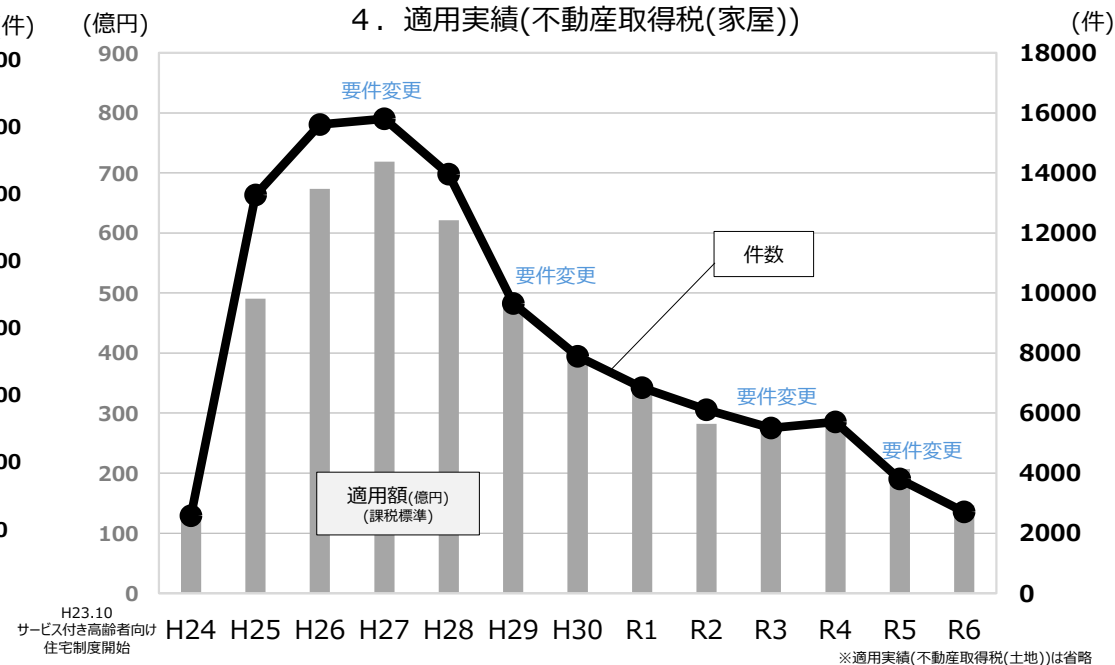
2. サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの建物の構造の比較(最多住戸(居室)面積)



3. 適用実績(固定資産税)



4. 適用実績(不動産取得税(家屋))



○評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	○ 令和6年度における高齢者向け住宅の供給戸数は110万戸（うち、サービス付き高齢者向け住宅は27万戸）であり、目標値を達成できていない。	○ 令和6年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の実績値は3.0%である。 ○ 目標期間中であり、引き続き検証が必要であるが、アウトカムの達成に向けて着実に推移している。	○ 令和6年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の実績値は3.0%である。 ○ 目標期間中であり、引き続き検証が必要であるが、アウトカムの達成に向けて着実に推移している。
② 達成できていない場合の要因	○ 税負担軽減措置の創設後、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数が大幅に増加しており、国からの建設費補助等とあわせて、サービス付き高齢者向け住宅の供給を増加させる効果があったと考えられる。 ○ 一方で、平成27年度以降、税負担軽減措置の適用実績が減少しており、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の増加も鈍化していることから、アウトカムの達成に必要な供給には達していない。 ○ サービス付き高齢者向け住宅の供給に係る課題として、建設費やサービス提供のための人件費の高騰等があげられている。	—	—
③ 政策効果等	○ 税負担軽減措置の創設後、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数が大幅に増加しており、国からの建設費補助等とあわせて、サービス付き高齢者向け住宅の供給を増加させる効果があった。 ○ なお、本特例措置は、新築のサービス付き高齢者向け住宅において広く利用されており、特定の者への偏り等は認められない。		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	○ サービス付き高齢者向け住宅事業は、一般の賃貸住宅と比べると、バリアフリー化やサービス提供のためのコストがかかるほか、事業開始初期の入居率が低い等の特性がある。一方、有料老人ホームと比べると、床面積等の登録基準に適合するための追加的なコストがかかる。 ○ 国からの建設費補助と税負担軽減措置は、いずれも、サービス付き高齢者向け住宅事業の実施と、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進に、一定の効果があったと考えられる。その上で、特に、国からの建設費補助については、サービス付き高齢者向け住宅事業における住宅整備局面の建築費等のイニシャルコストの圧縮に、税負担軽減措置については、サービス付き高齢者向け住宅事業開始初期のランニングコストを軽減することで経営安定化に寄与したと考えられる。したがって、税制特例により措置することは妥当である。本特例措置は、初期段階における税負担の軽減を図るものであり、経営立上げ時の支援策としては、的確かつ必要最小限である。		
⑤ 見直しの方向性	○ 本特例について、サービス付き高齢者向け住宅の供給を増加させる効果が認められ、サービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者向け住宅全体の増加にも寄与していることから、令和8年3月27日に新たに閣議決定された住生活基本計画（全国計画）を踏まえつつ、将来の高齢者人口の増加を見据え、現行措置の継続を含めて検討する。		