

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした租税特別措置等の名称	サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長 (国税 44)(法人税:義、所得税:外) (地方税 44)(不動産取得税:外、固定資産税:外)
2	要望の内容	(1) 現行制度の概要 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。以下「高齢者住まい法」という。)第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を取得し、又はサービス付き高齢者向け住宅を新築して、これを賃貸の用に供した場合には、5 年間 2.8 割増(耐用年数 35 年以上のものについては 4 割増)で償却する。 (2) 要望の内容 本特例の適用期限(平成 25 年 3 月 31 日)の 2 年間延長
3	担当部局	老健局高齢者支援課
4	評価実施時期	平成 24 年 8 月
5	租税特別措置等の創設年度及び改正経緯	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 平成 21 年度 延長・拡充 平成 23 年度 延長・拡充(制度の見直し)
6	適用又は延長期間	平成 27 年 3 月 31 日まで
7	必要性等	<p>① 政策目的及びその根拠</p> <p>《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 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極めて限られているなど、高齢者に適した住まいが不足していることから、バリアフリー化された居住空間で医療・介護等のサービスが受けることができる高齢者向け住宅の整備促進を図る。</p> <p>《政策目的の根拠》 ○「新成長戦略実現 2011」(平成 23 年 1 月 25 日閣議決定)において、「サービス付き高齢者向け住宅(仮称)の制度化に関する法律の改正、民間事業者等によるサービス付き高齢者向け住宅(仮称)の供給支援」が位置付けられている。 (※)平成 23 年 1 月 25 日においては、改正高齢者住まい法が成立していなかったため、「サービス付き高齢者向け住宅(仮称)」となっている。 ○「住生活基本計画(全国計画)」(平成 23 年 3 月 15 日閣議決定)において、基本的な施策として、「医療・介護・住宅が連携し、高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する」ことが挙げられている。 ○「国土交通省成長戦略」(平成 22 年 5 月 17 日公表)において、「医療・介護などのサービスと一体となった住宅の供給を促進するため、民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の法律上の位置付けを明確化し、その供給支援や適切な運営の確保を図る」ことが位置付けられている。 ○「社会保障・税一体改革大綱」(平成 24 年 2 月 17 日閣議決定)において、在</p>

			宅サービス・居住系サービスの強化として、「サービス付き高齢者住宅を充実させる」ことが位置付けられている。
		② 政策体系における政策目的の位置付け	<p>基本目標区</p> <p>高齢者ができる限り自立し、生きがいを持ち、安心して暮らせる社会づくりを推進すること</p> <p>施策大目標3</p> <p>高齢者の健康づくり、生きがいづくりを推進するとともに、介護保険制度の適切な運営等を通じて、介護を必要とする高齢者への支援を図ること。</p> <p>3-2</p> <p>介護保険制度の適切な運営を図るとともに、質・量両面にわたり介護サービス基盤の整備を図ること。</p>
		③ 達成目標及び測定指標	<p>《租税特別措置等により達成しようとする目標》</p> <p>2020年を目処に、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み(3~5%)とする。</p> <p>この目標の達成のため、このうち、高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅の割合を約1%とすることを目安とする。</p>
			<p>《租税特別措置等による達成目標に係る測定指標》</p> <p>高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合</p> <p>高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅の割合</p> <p>《政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与》</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進し、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を2020年を目途に欧米並み(3~5%)とすることで、バリアフリー化された居住空間で医療・介護等のサービスを受けることができる高齢者向け住宅の計画的な整備促進が図られる。</p>
8	有効性等	① 適用数等	<p>平成18年度 238戸</p> <p>平成19年度 35戸</p> <p>平成20年度 162戸</p> <p>平成21年度 50戸</p> <p>平成22年度 0戸</p> <p>平成23年度 781戸</p> <p>平成24年度 3202戸(見込み)</p> <p>平成25年度 3202戸(見込み)</p> <p>平成26年度 3202戸(見込み)</p> <p>※国土交通省アンケートにより推計</p> <p>※平成22年度までは高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制、平成23年度はサービス付き高齢者向け住宅供給促進税制</p> <p>将来の推計としては、達成目標を実現するために供給されるべきサービス付き高齢者向け住宅を毎年3万戸とした場合、本租税特別措置の対象となりうる民間法人による供給割合等を考慮すると、適用件数は約3300戸程度と見込まれる。</p> <p>平成23年度に供給されたサービス付き高齢者向け住宅戸数(床面積25㎡以上のもの:1527戸(国土交通省推計))や昨今の経済状況を考慮すると、適用実績は少なくない。また、特定の地域・事業者に偏ることなく適用されている。</p>
		② 減収額	<p>平成18年度 11百万円</p> <p>平成19年度 1百万円</p> <p>平成20年度 6百万円</p> <p>平成21年度 1百万円</p>

		<p>平成 22 年度 0 百万円 平成 23 年度 18 百万円 平成 24 年度 95 百万円(見込み) 平成 25 年度 95 百万円(見込み) 平成 26 年度 95 百万円(見込み) ※国土交通省アンケートにより推計 ※平成 22 年度までは高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制、平成 23 年度はサービス付き高齢者向け住宅供給促進税制 将来の推計としては、達成目標を実現するために供給されるべきサービス付き高齢者向け住宅を毎年3万戸とした場合、本租税特別措置の対象となりうる民間法人による供給割合等を考慮すると、減収額は平年度 158 百万円と見込まれる。</p>
③	効果・達成目標の実現状況	<p>《政策目的の実現状況》(分析対象期間:平成 20 年度～平成 23 年度) 現在、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率は、9.5%にとどまっているなど、高齢者の暮らしに適した良好な住宅ストックは絶対的に不足している状況にある。 本租税特別措置等により、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進し、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み(3～5%)とすることで、バリアフリー化された居住空間で医療・介護等のサービスを受けることができる高齢者住宅の整備促進を図ることができる。 本租税特別措置は、2011 年度末のサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数である約3万戸の供給に寄与し、高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合が 1.5%(H20)から 1.7%(H23)となっており、向上している。</p> <p>《租税特別措置等による効果・達成目標の実現状況》(分析対象期間:平成 23 年度) 〈税による直接的な押し上げ効果〉 平成 23 年度のサービス付き高齢者向け住宅の新規供給戸数である約 7,000 戸のうち、 ・面積要件(専用部分 25 ㎡以上)を満たすもの 22% ・税の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅供給のインセンティブにつながると考える者の割合 21% (国土交通省による供給事業者向けアンケート)</p> <p>《租税特別措置等が新設、拡充又は延長されなかった場合の影響》(分析対象期間:平成 23 年度～平成 24 年度) 租税特別措置が拡充・延長されなかった場合、サービス付き高齢者向け住宅の供給に向けた投資意欲が弱まる等により、高齢者に適した住まいの確保が困難になる。 なお、租税特別措置等が新設、拡充又は延長されなかった場合、サービス付き高齢者向け住宅の新規投資にマイナスの影響を及ぼすと考える者の割合は 63%(国土交通省による供給事業者向けアンケート)</p> <p>《税収減を是認するような効果の有無》(分析対象期間:平成 23 年度) 今後急増する単身高齢者や要介護高齢者(※)に適した住まいを確保することが喫緊の課題であり、税制特例の誘因措置を通じて、事業者により供給される物件を、医療・介護などのサービスと一体となった高齢者向けの良質な住宅に誘導する必要がある。 ※参考 単身高齢者は約 1.7 倍(2005 年→2025 年) 要介護高齢者は約 1.5 倍(2010 年→2025 年) 要支援1及び2、要介護1の高齢者は平成 12 年と平成 23 年を比較すると約</p>

			2.7 倍に増加
9	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	<p>割増償却は、減価償却の前倒しによる事業初期の資金繰り支援を図るものであり、事業者が支払うべき納税額について変動を与えるものではないことから、政策目的達成手段として、的確かつ必要最小限である。</p> <p>また、サービス付き高齢者向け住宅は一般の賃貸住宅と比較した場合、バリアフリー構造とする費用及び必要な設備費用の面で建設コストが高くなるため、その負担軽減に割増償却が有効である。</p>
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	<p>サービス付き高齢者向け住宅整備事業</p> <p>「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO 等に直接補助を行う。</p> <p>〈対象〉 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等</p> <p>〈補助額〉 建築費の1/10、改修費の1/3(国費上限 100 万円/戸)</p> <p>上記の予算上の措置はサービス付き高齢者向け住宅の共用部分の整備に対する支援であり、本特例は専用部分の整備に対する支援措置であるため、明確に役割分担が図られている。</p>
		③ 地方公共団体が協力する相当性	<p>租税特別措置の拡充・延長により、民間活力を利用した高齢者向けの住宅供給に更なる供給が促進されることとなり、各地方公共団体における高齢者の居住の安定の確保に寄与することとなる。</p>
10	有識者の見解		—
11	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		平成 22 年度(平成 23 年度税制改正要望時)