

令和2年度 政策及び税制改正に関する要望書

公益社団法人 全日本不動産協会
全日本不動産政治連盟

令和2年度 土地住宅政策及び税制改正に関しまして、下記事項を要望いたします。

I 【空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示

空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を効率的に運用する為、取引等の調査のために必要な所有者の情報について、宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士に対し開示を要望する。

2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築

行政と不動産業者等民間による特徴的な情報交換を行っている都市を参考に、有効性の高い行政の方策と民間の協力について、全国的な展開を図るよう要望する。

※全国的な展開をする取り組み例及び方針例については補足資料参照。

3. 空き家や未利用空地の積極的な国庫への帰属促進と利活用

土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、行政や民間による新たな利活用を促す環境を構築するため、空き家や未利用空地等に関して所有権の放棄を認める新たな制度を制定するとともに、一旦、国庫に帰属させる等の早期解決に向けた具体的な施策を要望する。また、併せて既存の相続放棄等手続きの簡素化を要望する。

Ⅱ【不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望】

1. 低未利用物件の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設を要望

地方圏における不動産の流通活性のため、低廉な物件等に限定した長期譲渡所得の100万円特別控除制度の創設を要望する。

2. 固定資産税の課税標準方法の見直しを要望

家屋に係る固定資産税の課税標準の算出方式を取得時の評価額を基にした定額法ではなく、定率法による未償却残高とする評価方式に変更を要望する。

3. 低額物件等の相続登記における登録免許税の特例措置(期限付き廃止)を要望

所有者不明土地や空き家の問題の対象となっている土地等は市場価値が低く、売却損となる可能性があるため登記手続きもされず放置される現状がある。特に市街化区域外における低額物件はその傾向が強いため、相続登記においては登録免許税を廃止し、登記することを義務化することを要望する。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和を要望

①一定の住宅用家屋・土地購入における抵当権設定時の登録免許税廃止

資金を必要とする不動産購入者の負担となる抵当権設定時の登録免許税は廃止することを要望する。

②家屋の床面積(50㎡以上)の引き下げ

一人暮らし、核家族の増加が予想されることから、住宅ローン減税、登録免許税・不動産取得税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の適用要件である床面積要件(50㎡以上)を引下げることがを要望する。

③築年数要件の廃止

昭和57年1月以降に新築された(新耐震基準に適合しているものとみなす)ものは、不動産取得税における既存住宅の特例と同様に、住宅ローン減税の築年数要件(木造等20年以内、耐火建築物25年以内)を廃止することを要望する。

5. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用を要望

既存住宅流通活性化のため、安心R住宅と一体となった既存住宅ローンの創設や住宅インスペクションした住宅に対しての積極的な融資優遇措置の創設並びに新たな控除適用を要望する。

6. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望

印紙税は累進課税方式から上限を設けた3段階程度の定額制といった見直しをするとともに、所有権移転に係る登録免許税については登記手数料定額制に見直しすることを併せて要望する。

7. 住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等を要望

住宅優遇措置の適用期限を迎える項目については、延長を要望する。更に、今後の検討課題として適用期限を外し、恒久化と軽減拡充を要望する。特に要望する項目は以下のとおりである。※その他項目は、補足資料に掲載。

① 国税関係

- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置(法人・所得)
- ・優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例※
- ・土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止※
(※所得・法人・個人住民(地方税)等)
- ・工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置
- ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等(所得・個人住民(地方税))

② 地方税関係

- ・新築住宅に係る固定資産税の減額措置(固定資産)
- ・新築住宅のみなし取得時期に係る特例措置(不取)
- ・住宅用地の取得に係る不動産取得税の減額措置の適用要件の緩和(不取)
- ・買取再販事業に係る特例措置(登免・不取)

8. 居心地がよく歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の創設

都市再生の取り組みをさらに加速させるため、官民一体となって街の魅力向上を図ることは、地価公示価格の向上に大きく影響し、不動産市場の活性化につながる。公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等を促す特例措置を創設することを要望する。

補足資料【空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示

空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を効率的に運用する為、取引等の調査のために必要な所有者の情報について、宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士に対し開示を要望する。

○要望主旨

不動産業者として、空き家、所有者不明土地や未利用空地の問題解決のため最低限必要な情報に関して、所有者ないしは相続代表者と連絡をとれる環境を整えたい。現在登記制度の見直しがなされており、登記の義務化についても検討されている中、方向性として必要最低限の情報開示に関しては問題ないとする。さらに登記制度の見直しに関して、住民票や登記情報の行政管轄の隔たりがない、情報の統一化を図られることを望む。

また宅地建物取引士のフィールド(活躍の場)を広げることで、現在の不動産を取り巻く諸問題を民間主導で解決できる可能性が大きく広がる。宅地建物取引主任者から取引士となって以降、重要事項説明の項目が増え、取引士の責任が増加する一方でメリットが少なく、何らかのイセンティブを設けることで、今後の不動産に従事する者に対する動機づけを与え、業界の発展へとつなげたい。

2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築

行政と不動産業者等民間による特徴的な情報交換を行っている都市を参考に、有効性の高い行政の方策と民間の協力について、全国的な展開を図るよう要望する。

○要望主旨

空き家、所有者不明土地や未利用空地の問題を解決するためには官民の連携が不可欠であり、この問題に精通している不動産業者と行政が主体となって動く必要がある。また民間主導解決していく動機につながるよう、各地域での様々な取り組みを集約して、地域でのばらつきがない統一した体制を整えたい。

全国的な展開をする際の取り組み例及び方針(案)

各地域に適合した新たな組織を構築(公的資金の補助も含め)

- ・行政又は所有者不明土地問題に特化した第3セクターが積極的に主動し、地域住民や不動産業者、NPOが協力し、問題を解決していくような仕組み

具体的な事業内容

- ・空き家等所有者に情報提供をし、具体的な解決案を提示して同意を得ていく
- ・流通性のある空き家と市場価値の低い空き家との分離及び各々別個の対策
- ・民間協力のもと空き家等に関する評価調査等の作成を積極的に実施
- ・各行政内の空き家等に関する情報を集約したデータベース化

3. 空き家や未利用空地の積極的な国庫への帰属促進と利活用

土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、行政や民間による新たな利活用を促す環境を構築するため、空き家や未利用空地等に関して所有権の放棄を認める新たな制度を制定するとともに、一旦、国庫に帰属させる等の早期解決に向けた具体的な施策を要望する。また、併せて既存の相続放棄等手続きの簡素化を要望する。

○要望主旨

民法239条2項には、現在「所有者のない不動産は国庫に帰属する」とされながらも、行政は使用する予定のない土地等の寄付については、維持・管理コスト（税負担）が増大する可能性等が考えられるため、引き取らないとしている。

しかし国土の維持管理については、国土の荒廃及び不動産業の衰退を防ぐためにも、上記説明文にあるような方法で不動産流通市場に寄せやすい形にすべきであり、最終的な受け皿が必要である。

○問題点

相続放棄による国庫への帰属では、相続財産管理制度による手続きが必要であるが、現制度には限界があり、実務的に機能しないケースが多いのが実情である。

○国庫に帰属させる（又は地方自治体に関わる非営利組織が管理）等の早期解決に向けた具体的な施策

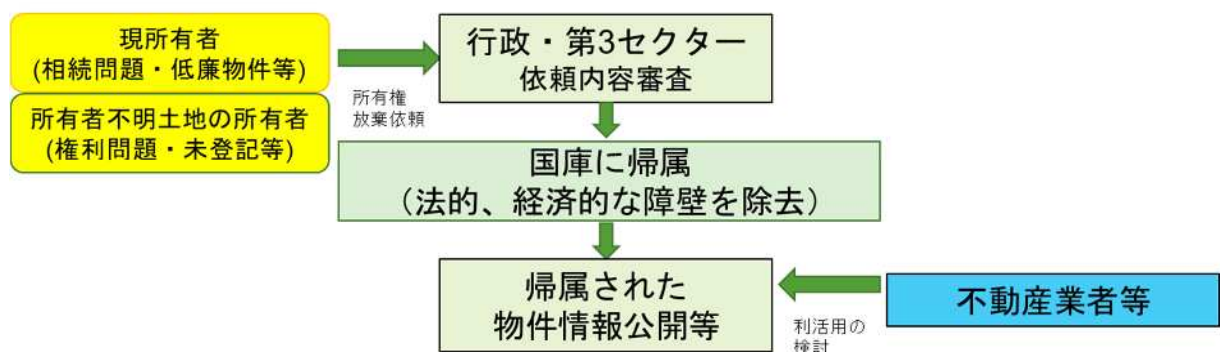
- ・空き家や未利用空地の放棄を望む現所有者が一定の管理費等を支払って、所有権を放棄できる環境。

⇒所有者不明土地増加の防止。

- ・所有者不明土地の所有者が明らかになった際にも、管理義務を有している旨説明し、一定の管理費等を支払ったうえで、所有権の放棄ができる環境。

⇒所有者不明土地の解決。

※所有者不明土地を一度国(又は地方自治体に関わる非営利組織等)が所有し、再度市場に流通する仕組みイメージ



補足資料【不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望】

1. 低未利用物件の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設を要望

地方圏における不動産の流通活性のため、低廉な物件等に限定した長期譲渡所得の100万円特別控除制度の創設を要望する。

○要望主旨

平成29年12月には、低廉な物件に対する媒介報酬の見直しが行われ、400万円以下の物件取引に対し、売主側に上限18万円迄を媒介業者が請求できるようになり、不動産業者の動機も増し、市場に変化が出始めている。

現在の不動産業を取り巻く問題である空き家、空き地や所有者不明土地の素因となりうる低廉な物件の流通を活性化することは地域活性化に大きく影響すると考える。今後さらに低廉な物件の流通を図るため、売主側の譲渡所得税を軽減する方策が必要と考えられる。

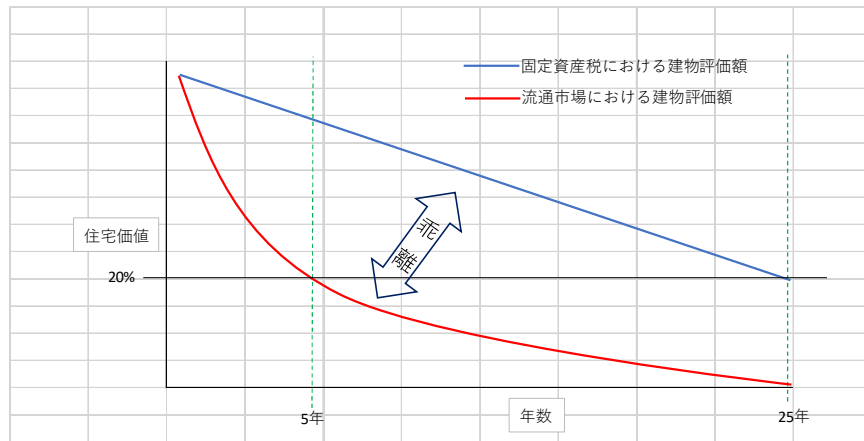
売買価格が安い地方における不動産市場の活性化や空き家・空き地等の対策として、売主が低額物件を売買する動機づけが必要で、また空き家・空き地問題の将来における都市部への影響を鑑み、低額物件を対象とした制度の復活は重要である。ただし所得税率については、税率が戻らないよう制度復活を要望する。

2. 固定資産税の課税標準方法の見直しを要望

家屋に係る固定資産税の課税標準の算出方式を取得時の評価額を基にした定額法ではなく、定率法による未償却残高とする評価方式に変更を要望する。

○要望主旨

家屋に係る固定資産税の課税標準は、3年に一度の再調達価格を基準として、評価替えが行われ、年数の経過による消耗を考慮して評価されているが、どんなに消耗(老朽化)を考慮しても、再調達価格の20%を下回らない。現実には、経済的価値が0%になることは珍しくない。この再調達価格が下がらない限り、家屋の評価額は下がらないのが、現状である。従って、この評価方式は、建築後の期間を相当経過すると現在の流通市場時価との差が大きくなり実態を表さなくなるので、家屋の固定資産税の課税標準の算出方式については、取得時の評価額を基に、定額法ではなく、定率法(初年度を最も多く償却する)による未償却残高を課税標準とする評価方式に変更されたい。



3. 低額物件等の相続登記における登録免許税の特例措置(期限付き廃止)を要望

所有者不明土地や空き家の問題の対象となっている土地等は市場価値が低く、売却損となる可能性があるため登記もされず放置される現状がある。特に市街化区域外における低額物件はその傾向が強いため、相続登記においては登録免許税を廃止し、登記することを義務化することを要望する。

○要望主旨

これから問題となる物件は都市計画区域外に点在する不動産であり、その不動産の所有者を明らかにすることは、所有者不明土地の増加を防ぐことにつながる。現在相続により土地を取得した者が相続登記をせず死亡した場合の登録免許税の免税措置として、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地のうち、不動産の価額が10万円以下の土地に係る登録免許税の免税措置があり、その制度を利用しやすく、また拡充する等の対策をお願いしたい。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和を要望

①一定の住宅用家屋・土地購入における抵当権設定時の登録免許税廃止

資金を必要とする不動産購入者の負担となる抵当権設定時の登録免許税は廃止することを要望する。

②家屋の床面積（50㎡以上）の引き下げ

一人暮らし、核家族の増加が予想されることから、住宅ローン減税、登録免許税・不動産取得税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の適用要件である床面積要件（50㎡以上）を引下げることを要望する。

③築年数要件の廃止

昭和57年1月以降に新築された（新耐震基準に適合しているものとみなす）ものは、不動産取得税における既存住宅の特例と同様に、住宅ローン減税の築年数要件（木造等20年以内、耐火建築物25年以内）を廃止することを要望する。

○要望主旨

① 抵当権の性質は債務者又は第三者が占有を移転させず、債務の担保に供した目的物について、自己の債権の弁済を受けることができる権利である。抵当権設定は抵当権者のためにある。

法的には原則として抵当権に関わる費用は抵当権設定登記及び抵当権抹消登記ともに「債務者が負担すること」と定められている訳ではない。それが融資を受ける債務者が受益者という考え方から住宅ローンにおける抵当権設定費用（登録免許税＋手続き費用）はほぼ債務者の負担となっている現状がある。

抵当権設定時は債務者である買い主に負担が大きく、抵当権設定によって受益する権利の費用は本来の受益者(抵当権者)が負担すべきではないか。

② 現在の住環境に即した要件になっていないため。

③ 既存住宅流通を促進させるためにも、購入しやすい環境を構築するため。

5. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用を要望

既存住宅流通活性化のため、安心 R 住宅と一体となった既存住宅ローンの創設や住宅インスペクションした住宅に対しての積極的な融資優遇措置の創設並びに新たな控除適用を要望する。

○要望主旨

既存住宅流通を活性化させるため様々な制度に取り組んでいるが一般消費者に対するマインドは低く、普及していない現状がある。一般消費者に対する制度活用の動機づけや既存住宅の購入意欲を増進させるような環境を創設したい。

6. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望

印紙税は累進課税方式から上限を設けた3段階程度の定額制といった見直しをするとともに、所有権移転に係る登録免許税については登記手数料定額制に見直しすることを併せて要望する。

○要望主旨

昭和45年の全文改正により「印紙税法」として生まれ変わり、現在に至っている。インターネット等の普及によりカード決済、電子マネー、電子決済等の商取引が定着している中で、電子文書などは印紙税が非課税とされており、文書のみを対象とする印紙税は、課税の公平性に欠けている。また不動産に係る税は二重三重課税と言われ、不動産流通の阻害原因ともなっている。登記制度の維持運営に必要な国費を上限とする「印紙税・登記手数料定額制」としたい。

7. 住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等を要望

住宅優遇措置の適用期限を迎える項目については、延長する。更に、今後の検討課題として適用期限を外し、恒久化と軽減拡充を要望する。

○適用期限を迎えるそのほかの特例措置等

① 国税関係

- ・ 三大都市圏の政策区域における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得・法人）
- ・ 都市機能誘導区域外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得・法人）
- ・ 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得・法人）
- ・ 防街事業に係る買換特例（法人）

② 地方税関係

- ・ 認定長期優良住宅に係る特例措置（登免、不取、固定資産）
- ・ 省エネ改修促進税制・耐震改修促進税制・バリアフリー改修促進税制（固定資産）
- ・ 既存建築物（非住宅）の耐震改修投資促進のための特例措置（固定資産）
- ・ 認定低炭素住宅に係る特例措置（登免）
- ・ マンション建替・敷地売却促進税制（登免、不取）
- ・ 立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置の延長（固定資産・都市計画）
- ・ 認定誘導施設等整備事業の公共施設等における課税の特例措置の延長（固定資産）
- ・ 低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置の延長（登免）

8. 居心地がよく歩きたくなる街中創出のための特例措置の創設

都市再生の取り組みをさらに加速させるため、官民一体となって街の魅力向上を図ることは、地価公示価格の向上に大きく影響し、不動産市場の活性化につながる。公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等を促す特例措置を創設することを要望する。

○要望主旨

行政による公共施設の改修・利活用と併せて行われる、周辺の土地所有者等に対して以下の税制特例を要望する。

- ・ 道路、広場等の公共施設等の用に供されている土地の課税標準額を軽減する。
- ・ 建物低層部・敷地の改修後の家屋及び償却資産の課税標準額を軽減する。