

令和3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

従前より(公社)全日本不動産協会では空き家、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を強く要望してきた。新型コロナウイルスの影響下で空き家・所有者不明土地がより一層増えることを危惧する一方で、戸建てのニーズや地方に住居を求めるニーズが高まっていることは問題解決に大きく影響すると考える。当該物件がスムーズに流通されるよう整備することが急務である。

また新型コロナの影響により、景気低迷の兆しが見えており、不動産業界にも大きく影響することが懸念される。日本経済を支える一角である不動産業を衰退させないため、空き家等の対策及び一般消費者の住戸購入意欲を刺激するような税制面サポートが必要である。また既存の特例措置がなくなることで流通市場を低迷させないよう適用期限を迎える特例措置の延長も重要である。

よって令和3年度 土地住宅政策及び税制改正に関し、下記事項を要望する。

【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
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
3. 空き家や未利用空地利活用及び問題解決に向けた積極的な政策の実現
4. 二拠点居住(デュアルライフ)を推進する政策の実現

【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. 相続登記における登録免許税の廃止
2. 住宅ローン控除等の要件緩和及び拡充
 - 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
 - ②家屋の床面積の引き下げ(現行50㎡以上→35㎡以上)
 - ③築年数要件の廃止
3. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除の適用
4. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直し
5. 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と拡充

説明資料

【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を要望

○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、方向性として取引に必要な最低限の情報開示に関しては問題ないとする。開示を希望する最低限の情報として、所有者または所有者が登記簿と異なる場合は固定資産税台帳の納税代理人・納税管理人、評価額と滞納状況を希望する。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、現在の不動産業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、何らかのインセンティブを設けることで、不動産業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を要望

○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三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利活用及び問題解決に向けた積極的な政策の実現を要望

所有者不明土地等に関する特命委員会の検討結果である「相続登記の義務化」、「土地所有権の放棄」、「相続人申告登記制度」、「所有不動産目録制度」等の施策早期実現を求めるとともに、実用化に向けた優先順位等を整備し、当該問題で宅地建物取引業者が積極的に活躍できる制度創設を要望する。

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が必要である。

特に国庫への帰属に関しては、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乗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。

4. 二拠点居住(デュアルライフ)を推進する政策の実現を要望

○要望主旨

新型コロナウイルスの影響により、一般消費者の生活・社会のあり方が変化している中、「二拠点居住」に多くの関心が寄せられている。主となる居住地域以外に個人のニーズに応じた地域（農山漁村等）において、中長期、定期的・反復的に滞在する目的の元、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つことは地方における空き家・空き室対策のみならず、当該地域活性化にもつながる。しかし移動交通費や維持管理費また住宅ローンの厳しい条件といったハードルも多く、別荘地的な立ち位置から富裕層への優遇という印象を与えないよう二拠点居住を推進する政策を要望する。

また空き家状態の既存住宅等を飲食店や福祉施設にするために、令和元年6月に建築基準法における既存不適格建築物の用途変更要件が緩和された。しかし地方圏に点在する古民家は延床面積が大きく要件に合致せず、田舎暮らしを求めて地方で新規事業を企画している若年層や二拠点居住を希望している家庭、移住を希望する外国人に対して、当該既存不適格建築物の流通を促進するためには、用途変更の手続を緩和し、建て替えや改修費を抑えることが必要である。よって延床面積200㎡を300㎡とするさらなる緩和を要望する。

【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. 相続登記における登録免許税の廃止を要望

○要望主旨

所有者不明土地等に関する特命委員会にて相続登記の義務化が提唱され、今後義務化に向けた動きが加速する中で、もともと任意であった相続登記を強制する際には消費者への理解が必要であり、義務化するのであれば税負担をかけるべきではない。

2. 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
- ②家屋の床面積の引き下げ（現行50㎡以上→35㎡以上）
- ③築年数要件の廃止

○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。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。抵当権設定時は債務者である買い主に負担が大きく廃止するか、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。
- ②一人暮らし、核家族の増加また生活スタイルの変化に伴い、現在の住環境に即した要件になっていないため、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の引き下げを要望する。（現行50㎡以上→35㎡以上）
- 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、昭和57年1月以降に新築された物件は、住宅ローン減税の築年数要件の廃止を要望する。（木造等20年以内、耐火建築物25年以内）

3. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除の適用を要望

○要望主旨

既存住宅流通を活性化させるため様々な制度があるものの、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。制度活用の動機づけや一般消費者に対する当該住宅の購入意欲を増進させるため、安心R住宅と一体となった既存住宅ローンの創設やインスペクションを実施した住宅に対しての積極的な融資優遇措置となる環境の構築を要望する。

4. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望

○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。

5. 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と拡充を要望

○要望主旨

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。また新型コロナウイルス感染症の影響により、ほとんど全業種にわたる企業収益が急速かつ大幅に悪化しており、経済市場が極めて厳しい状況にある。よって令和3年度の固定資産評価替えに当たっては、令和3年度の土地に係る固定資産税の課税標準を令和2年度の課税標準に据え置きとすることを要望する。

①国税関係

- ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(登免税)
- ・特定住宅造成事業等の為に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円特別控除(取得・法人・個人住民(地方税)等)
- ・特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除(取得・法人・個人住民(地方税)等)
- ・Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置(登免・不取(地方税))
- ・不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置(登免・不取(地方税))
- ・相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除(相続・贈与税)
- ・東日本大震災に係る特例措置(登録税、不取・固定資産(地方税))

②地方税関係

- ・地域福利増進事業に係る特例措置(固定資産・都市計画税)
- ・宅地評価土地に係る課税標準の特例(不動産取得税)
- ・防災街区整備事業に係る特例措置(固定資産税)
- ・土地に係る特例措置・条例減額制度及び固定資産税課税標準据え置き(固定資産・都市計画税)
- ・税負担急増土地に係る条例減額制度(固定資産・都市計画税)
- ・土地及び住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置(不動産取得税)
- ・買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置(不動産取得税)
- ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制(固定資産・不動産取得税)