

令和4年6月10日

令和5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

新型コロナウイルスの感染拡大により低迷していた世界経済が回復の兆しを見せた矢先、ロシアによるウクライナ侵攻が始まり長期化の様相が強まってきたことから、またも世界経済の見通しは不透明感を増した。我が国でも侵攻長期化や急激な円安による経済への悪影響が懸念されるほか、不動産業界においては建築資材の不足や高騰、人材不足の問題が解消されていない状況にある。

このような不安定な情勢下の中、不動産業界としてSDGs 11を達成するため、高性能な設備を備えた新築住宅を普及してだけでなく、既存住宅の価値を見直し、旧来型のスクラップ&ビルド方式から脱却しカーボンニュートラルな不動産業界を目指していく必要がある。

また、不動産業界を取り巻く所有者不明土地や未利用空地等の問題がこれからの社会の足かせとならないように、全国で眠っている空き家等を住宅ストックとして転換し、不動産業界のDX推進による流通促進により、令和4年度の指針で示されたデジタル田園都市国家構想を実現させることで、都市及び地方で高度なインフラが一体的に整備された社会となり、都市部一極集中の現状を脱却する地方活性化に向けた大きな原動力とする必要がある。

以上の観点から空き家、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事項を5項目、不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望事項を6項目とし、令和5年度 土地住宅政策及び税制改正を要望する。

【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. 二地域居住等を促進する政策の実現

全国二地域居住等促進協議会と連携した積極的な情報発信と、売買または賃貸で得る二拠点目住居に対する控除や補助等の制度創設を要望する。

2. SDGs 11を達成し、ストック型社会を実現するため既存物件の価値の見直し

既存住宅は良質な維持管理やリフォームによる価値の回復・向上等を反映した担保評価、事業用物件は収益還元等を配慮した担保評価の導入を金融機関に対し要望する。

3. 空き家・所有者不明土地・未利用空地対策の制度利活用を促進

空き家等問題対策に係る行政・組織への各種手続きの合理化と消費者向け窓口の創設を要望する。

4. 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し

農地(特に市街化区域内)の許可に関する農地法の見直しを要望する。

5. 宅地建物取引業免許の承継

個人事業主の宅地建物取引業免許の承継制度を要望する。

【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. 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

既存の税制特例措置に代わる措置がない限り、「空き家の発生を抑制するための特例措置」等の既存措置の延長と拡充を要望する。

2. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置

居住用建物のリフォーム費用に係る消費税の非課税化を要望する。

3. 消費者の負担となる登録免許税の廃止

相続登記時の登録免許税、並びに抵当権設定及び抹消時における登録免許税の廃止を要望する。

4. 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用及び各種特例措置創設

金融機関に対する二戸目住宅用低金利ローン創設の働きかけと二戸目住宅取得時の住宅ローン減税制度の適用を要望する。

5. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

床面積要件の緩和（35㎡以上）、並びに令和5年末までに建築確認済みとなった新築物件に限らず、既存物件も対象に加えた上で恒久化することを要望する。

6. 印紙税の見直しによる新たな税の適用

印紙税の代わりとなる全体の税を考慮した低額なまたは低廉な税の検討を要望する。

【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. 二地域居住等を促進する政策の実現****○要望主旨**

二地域居住は生活の豊かな暮らし方の一つとして普及促進されるべきであるため、全国二地域居住等促進協議会と連携し、二地域居住等の推進に係る様々な施策や事例等の情報交換・共有や情報発信を行うとともに、普及促進のための課題整理や対応策の検討を活発に行っていただきたい。

また、二地域居住等により地方の空き家等が利活用されれば、地方経済活性化にも大きく期待できることから、売買または賃貸で得る二拠点目住居に対する控除や補助等を協議会等で議論したうえで、流通促進のための特例措置等の制度創設を要望する。

2. SDGs 11を達成し、ストック型社会を実現するため既存物件の価値の見直し**○要望主旨**

ストック型社会を実現するためには既存住宅を流通させる必要がある中で、消費者が金融機関に融資を申請しても売買価格と金融機関の担保評価額に隔たりがあり、融資が得られない場合があるため、ストック型社会形成に向けた足かせとなっている。

金融機関は財務省の減価償却表に基づき担保評価を行う傾向にあり、既存住宅は「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえた価格査定マニュアルのように維持・管理やリフォームを行った場合の価値の回復・向上を反映する等の評価が、事業用物件は収益還元法や原価法から算出された評価額が考慮されていないことが要因である。

金融機関の融資判断は流通市場に大きな影響を与えていることから、既存住宅は中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針を反映した担保評価、事業用物件は収益還元等を配慮した担保評価の導入を金融機関に対し促すことで適正な評価額を普及させ、今後はカーボンニュートラルの実現を踏まえ、社会全体で既存物件の価値を見直すための政策を要望する。

3. 空き家・所有者不明土地・未利用空地対策の制度利活用を促進

○要望主旨

宅建業者が空き家・所有者不明土地・未利用空地問題に取り組んでいる地方自治体や組織団体へ手続きする際にワンストップで済む体制を整え、必要な情報を円滑に取得できる体制の構築を要望する。

また、一般消費者が各種制度を理解し利用できるよう幅広い周知活動を行うとともに、当該問題となる物件を抱える消費者等に向けた説明相談窓口やポータルサイト等の創設を要望する。

4. 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し

○要望主旨

将来の不動産取引の問題となる所有者不明等を未然に防ぐため、農地法における農地の権利移動に関する許可の見直しを要望する。

一例として、農地所有者（委託者）が健康なうちに将来を見据え、市街化区域内に所有する農地の管理・運用・処分等を農業従事者でない家族（受託者）に任せるため信託することを希望した場合において、農地法における農業委員会の許可が得られない。農地が信託されれば、不測の事態となったとしても受託者となる家族がその権限と責任において、農地の管理・運用・処分等が行える。農地の信託財産化が可能となれば、農地を荒廃させずに次世代へ承継でき、託された家族が農地を第三者に売却や賃貸または転用利用ができるため農地法の見直しを要望する。

5. 宅地建物取引業免許の承継

○要望主旨

宅建業を営む個人業者は非常に高齢化が進んでいる。個人業者の大多数は、法人への免許切替や事業承継について考えたことがあるが、個人業者が事業承継するためには法人免許に切替が必要となっている。その際には個人免許番号を承継できるようにしてもらいたいと望んでいる。消費者にとっても、地域に根ざし、個人業者ならではのきめ細やかなサービスを提供し、また、住宅確保が困難な方、入居に関し配慮が必要となる方に対するセーフティーネット住宅の斡旋を行うなど、地域にとって大きな役割を果たしている優良な個人業者が廃業することを望んでいない。

免許が承継できるよう事前審査等のルールを定めた上で、個人事業主の宅地建物取引業免許の承継制度を要望する。

【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. 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

○要望主旨

「空き家の発生を抑制するための特例措置（所得税・個人住民税）」は、相続により発生する使用しない空き家の流通を促す効果があり、空き家の発生を抑制することに繋がるため、必ず延長されることを要望する。

また、その他住宅優遇措置の適用期限を迎える以下項目については、延長または拡充を要望する。

- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例（法人税・所得税）
- ・低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（所得税・個人住民税）
- ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置（登録免許税）
- ・優良住宅地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軽減税率（所得税、法人税、個人住民税等）
- ・土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止（所得税、法人税、個人住民税、法人住民税）
- ・Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）
- ・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（登録免許税・不動産取得税）
- ・地域福利増進事業に係る特例措置（固定資産税・都市計画税）
- ・買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置（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（固定資産税・不動産取得税）
- ・既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置（固定資産税）
- ・防災街区整備事業に係る特例措置（固定資産税）
- ・熊本地震・平成30年7月豪雨に係る特例措置（固定資産税）

2. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置

○要望主旨

築年数が古いほどリフォーム費用が高むことから、築浅のリフォーム費用が掛からない既存住宅しか流通していないのが現状であるため、他の先進国と同様に居住用建築物のリフォーム費用に係る消費税の非課税化を要望する。

3. 消費者の負担となる登録免許税の廃止

○要望主旨

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しによる民法等一部改正法により「相続登記等の義務化」が施行される際には、もともと任意であった相続登記を強制するため、消費者の理解を得られるよう登録免許税の廃止を要望する。

また、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権利であり、抵当権設定・抹消の必要性は抵当権者にあることから、抵当権設定時及び抹消時による登録免許税は権利を取得する抵当権者が負担するか、債務者である買主（買取再販業者等を除く）の負担とならないよう廃止を要望する。

4. 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除の適用及び各種特例措置創設

○要望主旨

二地域居住等には自然災害や防災対策、コロナ感染拡大防止のための在宅勤務の普及、子育て世代のIターンやUターンの促進といったメリットがある。二地域居住等推進の為には、低金利住宅ローンの創設、住宅ローン控除の合併や金利の高い二戸目住宅のローン控除といった物件を購入しやすい環境の構築が必要である。

安心R住宅に適合した住宅やインスペクションを実施した住宅に対しての住宅取得に係る不動産取得税や登録免許税にかかる積極的な特例措置とあわせて創設を要望する。

5. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

○要望主旨

一人暮らしや老後の二人暮らしといったこれまでとは異なる生活スタイルに即した要件とするため、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更なる緩和（35㎡以上とする）を要望する。

また、令和5年末までに建築確認済みとなった新築に限って適用されている住宅ローン減税の床面積要件の緩和（40㎡以上）については、既存住宅流通促進の弊害となっているため、既存住宅にも適用するとともに、恒久化を要望する。

6. 印紙税の見直しによる新たな税の適用

○要望主旨

現代社会に即していない税制度となっている印紙税に関し、課税の公平や不動産取引に係る全体の税を考慮した印紙税に変わる低額な税額または低廉な税率を含めた印紙税のあり方について見直しの検討を要望する。