

平成30年度 政策及び税制改正要望

公益社団法人 全日本不動産協会

全日本不動産政治連盟

I. 地方創生のための政策・税制要望について

1. 商業地等に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の存続【新規要望】

固定資産税は、担税力や収益性に関わらず、公示価格7割で一律に課税されている。

特に中小の不動産オーナーや個人事業者において、固定資産税の上昇は、賃料への転嫁が難しいことから、収益性が悪化し、経営を圧迫することが懸念される。

また、近年、若者を中心に空き家・空き店舗を活用した中心市街地の再生の取組や地域の観光振興への取組が全国各地で見られ、一部では地価が上昇している地域も見られる。このような中で、仮に負担調整措置及び条例減額制度を廃止し、固定資産税が急激に上昇することになれば、地方創生の取組に水を差すことになる。投資意欲も減速し、回復傾向にある不動産取引についても悪影響を与えかねない。

デフレ経済脱却、地方経済再生をより確実なものとしていくため、固定資産税の激変を緩和する負担調整措置や条例減額制度の存続は不可欠である。

2. 空き家や未利用空地の流通促進を図るため、市町村長が宅地建物取引士に所有者情報を開示できるものとし、空き家等の活用を促進すること。【継続要望】

現在、政府は全国に広がる空き家、空き地対策を主要課題として、国や自治体がそれぞれ持つ不動産情報(登記情報、固定資産課税台帳、農地台帳等)について、不動産取引や都市の再開発など後押しをするため、データベースの統合を検討している。また、所有者不明土地について、公共事業、災害復旧に必要な土地取得に困難なケースを踏まえ、関連法案(相続登記を促す方策)の整備に向けて議論を進めている。

空き家、空き地対策については、既に先進的な取組事例として京都市など紹介されている。京都市では、平成26年度より空き家の発生予防(劣化状況の診断)、活用・流通促進(改修、売却、転用、除却)、適正管理など総合的な対策を進めている。

空き家等に関する問題を解決するため、除却のみならず、不動産流通を中心とした利活用が必須であり、そのためには自治体と民間事業者(宅地建物取引業者等)との連携は不可欠であり、空き家や空き地の所有者情報の開示を要望する。

※未利用空地については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の必要な措置の対象となっていないので、重ねて、該当するようお願いするものである。

3. 既存住宅流通活性化のため、金融機関による戸建て住宅版ノンリコースローンの融資制度について、拡充を要請するものである。【継続要望】

地方創生が謳われている中で、既存住宅流通を活性化させようにも、築年数が古い住宅について買主で

ある一般消費者は、本人の年齢と物件の法定耐用年数に左右されて、融資期間も融資金額も希望が達成されない現実がある。

既存住宅の流通を阻害するこれらのファクターを払拭する為、既存住宅融資について所定のインスペクション実施後、省エネ改修・耐震改修等一定基準を満たした物件については、改修後の物件の価値に融資する仕組み、すなわち、借り主本人のローン完済年齢に左右されない融資システム、つまり物件そのものに融資することで、国交省が声高に唱えていた100年住宅を日本でも実現すべく、日本の住宅版ノンリコースローンを取り入れ普及されたい。

II. 不動産流通の促進のための税制

1. 住宅・土地に係わる優遇税制の適用期限を迎える税制項目について延長及び特例措置の創設等 更に、今後の課題として、恒久化を視野に検討する。 【継続要望】

デフレ経済脱却、地方経済再生をより確実なものとしていくため、土地等に係わる流通課税（登録免許税・不動産取得税）の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。

※具体的な住宅・土地関係税制項目は、別紙のとおり。

2. 住宅取得の消費税に対する軽減税率の適用、又は特例措置の創設 【継続要望】

消費税率が、8%から10%へ引き上げられる場合、住宅取得も対象とし、軽減税率を8%適用するか、何らかの負担軽減の特例措置を望む。 ※平成31年(2019年)10月1日より増税。

平成元年から導入された消費税は、土地については非課税であるが、建物（新築戸建て、マンション）については取引価格で課税され、不動産取得税、登録免許税と二重、三重に課せられており、重い税負担となっている。

住宅は長期にわたり使用され、国民生活の基盤となる生活必需品であり、単なる消費財とは異なる。

住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて重くなる。住宅投資は内需の柱であり、経済波及効果も大きく、駆け込み需要とその反動によって、日本経済に与える影響が甚大である。

3. 印紙税の廃止 【継続要望】

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ので、廃止すべきである。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和について【継続要望】

(1) 家屋の床面積（現行50㎡以上）の引き下げ

現在の日本は、人口減少、少子高齢化等の問題を抱え、一人暮らし、核家族の増加が予想される。

そのような世帯の住宅取得を促進するため、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要件（50㎡以上）を引下げること。

(2) 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。

III. 良好な住宅ストック形成のための税制

1. 不動産の所有権移転登記にかかる「登録免許税」から「登記手数料定額制」への移行実現【継続要望】

【登録免許税・国税】 【不動産取得税・都道府県税】

高額な登録免許税の負担は、相続登記の放置化、不動産流通の阻害要因ともなっており、登記の公示機能が損なわれるだけに留まらず、日本経済に与えるダメージは非常に大きい。今後の消費税率の上昇等を考えると不動産に係る税制は、上記の通り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「登記手数料定額制」を採用すべきである。

※参考例 法務局への手数料、1件1万円ではどうか。

2. 平成30年度の固定資産税等の課税標準の見直し【継続要望】

土地の課税標準額は、公示価格の7割程度とされ、家屋の課税標準額は、再建築費を基準として評価する方法がとられている。固定資産税には軽減特例があり、土地について小規模住宅用地（敷地200㎡まで）の場合、課税標準が1/6、一般の住宅用地が1/3、恒久措置として軽減されている。

また、家屋（建物）については、一定期間、軽減措置が設けられており、新築の期間（120㎡まで・3年間1/2相当額、3階以上の耐火・準耐火建築物は5年間）のみ軽減されている。

(1) 各市町村の地価水準は、依然として全国平均が下落傾向にあり、デフレ脱却の動向と経済状況を見極めつつ、住民の担税力（欧米諸国では、高齢者・障害者等納税者の属性に応じた減額措置がある。）等を考慮し、土地に係わる税負担（固定資産税）が上がるような住宅用地の負担調整措置や条例減額制度の見直しは行うべきではない。

(2) 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改めること。

以上

【別紙】平成30年度 住宅土地関係税制に関する特例措置等延長要望、拡充要望（案）

(平成30年3月31日まで)→延長

【土地関係】 不動産取得税〔都道府県税〕

- ・不動産「土地および家屋」の取得（売買、家屋の建築、増改築）に係わる税制
土地又は一定の住宅用家屋について 本則4%→特例3%
- ・宅地評価土地に係る課税標準の特例 課税標準を1/2控除
- ・住宅用土地を取得した場合の特例措置
 - ① 取得した土地（3年以内ー平成30年3月31日）の上に住宅が新築された場合
 - ② 新築未使用住宅とその土地を取得した場合
 - ③ 中古住宅（耐震基準適合既存住宅/自己居住用）とその土地を取得した場合

【住宅関係】

- ・住宅を取得した場合における課税標準の特例措置
 - ① 新築・一般住宅1戸につき1,200万円を価格から控除
 - ② 認定長期優良住宅 〃 1,300万円 〃
 - ③ 既存住宅（自己居住用）→新築時期に応じ、住宅の価格から一定額を控除
- ・宅地建物取引業者（分譲業者・注文者）が取得する住宅新築の取得日に係わる特例
「本則6ヶ月→1年」
- ・宅地建物取引業者による買取リフォーム販売に係る登録免許税の特例延長（下記事項）と、その敷地（不動産取得税、登録免許税）にも適用すること。※前年度、拡充要望
- ・個人が既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合、不動産取得税の軽減措置をその敷地についても適用すること。

【登記関係】 登録免許税〔国税〕

○住宅の取得に係わる税制

- ・買取再販で扱われる住宅の取得に係わる登録免許税の特例（※上記内容と一部重複）
宅地建物取引業者が増改築等をした一定の住宅用家屋の所有権移転登記の特例措置
一定の住宅 3/1000 →1/1000 【0.3%→0.1%】平成30年3月31日まで延長
所有権の移転登記 本則税率/不動産の価格 20/1000→1/1000
- ・認定長期優良住宅の保存登記等に係わる税率の軽減
所有権の保存登記 本則 不動産の価格 4/1000→1/1000
所有権の移転登記 本則 不動産の価格 20/1000→戸建て2/1000、マンション1/1000
- ・認定低炭素住宅の保存登記等に係わる税率の軽減

所有権の保存登記 本則 不動産の価格 4/1000→1/1000

所有権の移転登記 本則 不動産の価格 20/1000→1/1000

【不動産の保有】（平成30年3月31日）→延長

○土地の保有に係わる税制 固定資産税・都市計画税

・土地に係る負担調整措置

① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

<商業地等の場合>

ア. 負担水準が70%以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の70%とする。

イ. 負担水準が60%以上70%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く。

ウ. 負担水準が60%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする。

<住宅用地の場合>

ア. 負担水準が100%以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の100%とする。

イ. 負担水準が100%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする。

・税負担急増土地に係る条例減額措置

② 商業地等に係る条例減額制度

課税標準額の上限を評価額の60%～70%未満の範囲とし条例で定める値に引き下げられる。

③ 税負担急増土地に係る条例減額制度

条例で課税標準額の伸びに上限（1.1以上）を設定できる。

○住宅の保有に係わる税制 固定資産税

・新築住宅に係わる減額

戸建住宅 当初 3年間 120㎡相当部分 1/2

中高層耐火住宅 当初 5年間 //

・新築された認定長期優良住宅に係わる減額

戸建住宅 当初 5年間 120㎡相当部分 1/2

中高層耐火住宅 当初 7年間 //

○既存住宅の耐震改修に係わる税制 平成30年3月31日→延長

・固定資産税の減額→1戸当たり工事費50万円超、120㎡相当部分、1/2減額

○特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適性化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係わる
軽減措置（平成30年3月31日）→延長

・固定資産税の減額 中高層耐火住宅（マンション）当初 2年間2/3、その後 3年間1/2

【不動産の売却】

○住宅の譲渡に係わる税制 所得税「国税」、住民税「都道府県税、市町村税」
(平成 29 年 12 月 31 日) →適用期限の延長

①特定の居住用財産の買換えの特例 (譲渡所得金額 3,000 万円超の場合)
(居住用家屋と敷地、所有・居住期間 10 年超・以上)

②居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度
(所有期間 土地建物ともに 5 年超)

③特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度
(住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない者への支援措置)
(所有期間 土地建物ともに 5 年超)

○土地の譲渡に係わる税制

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特例 (譲渡所得の 1, 500 万円特別控除)

○印紙税について 平成 30 年 3 月 31 日→延長

・不動産の譲渡に関する契約書、及び請負契約書の印紙税の軽減

以上