

平成31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

平成31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。

【不動産流通市場活性化への政策要望】

「空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る以下の政策を要望」

① 行政と民間による情報交換並びに連携の促進(継続案件)

空き家等に関する問題解決を図る為、不動産所有者情報の開示について、官民が協力した地方自治体の先進的な取り組み事例を集約し、統一した実現可能性が高い方策により、全国への展開を要望する。

また取り組み等を効率的に運用する為、官民が連携しながら調査に必要な登記情報、固定資産課税台帳、農地台帳等の不動産に関わる所有者等の情報について、宅地建物取引士に対し開示を要望する。

② 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【新規案件】

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、地方自治体や宅地建物取引業者等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。

【豊かな暮らしの実現と地域活性化の税制改正要望】

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等を要望（継続案件）

- ① 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長
- ② 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長
- ③ 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長等
- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長
- ⑤ 防災街区整備事業に係る特例措置の延長
- ⑥ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長
- ⑦ 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の延長
- ⑧ 都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長

※詳細は別紙参照

2. 所有者不明土地の利用を促進するための特例措置の創設を要望【新規案件】

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第四十九号）に基づく所有者不明土地を利用して行う地域福利増進事業について、事業者による土地等の権利取得や事業者への立ち上げ支援に資する税制上の特例措置の創設を要望する。また、同法に基づいて行う土地収用法の特例による収用について、土地収用法による収用に係る税制上の特例措置と同様の措置を講じることを要望する。

3. 住宅取得の消費税に対する特例措置の創設を要望（継続案件）

消費税率が引き上げられる場合、住宅取得も対象とした軽減税率の適用、または、住宅ローン減税、すまい給付金の拡充など何らかの負担軽減の特例措置を要望する。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和を要望

① 築年数要件の廃止（継続案件）

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。

② 家屋の床面積（50㎡以上）の引き下げ（継続案件）

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 一定の住宅用家屋・用地購入における抵当権設定時の登録免許税廃止
【新規案件】**

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。

5. 長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活を要望【新規案件】

低額物件に限定した長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活を要望する。

6. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用を要望(継続案件)

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。

7. 固定資産税の課税標準方法の見直しを要望(継続案件)

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。

8. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望(継続案件)

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。

【別紙】

① 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長

【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率軽減の延長を要望する。

所有権移転登記 2%→1.5%

信託登記 0.4%→0.3%

② 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

買取再販事業者が土地及び既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その土地及び住宅を再販売する場合に、築年数に応じて以下の金額に税率を乗じた額を減額（最大36万円）の延長を要望する。

【不動産取得税】

新築年月日	減額する額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100万円×(税率)3%=30,000
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円×(税率)3%=45,000
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円×(税率)3%=69,000
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円×(税率)3%=105,000
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円×(税率)3%=126,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円×(税率)3%=135,000
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円×(税率)3%=300,000
平成9年4月1日～	1,200万円×(税率)3%=360,000

③ 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長等

相続等により取得した旧耐震基準の空き家又は当該空き家の除却後の敷地等の譲渡所得から3,000万円を特別控除する措置について、適用期限の延長や、実態を踏まえた更なる活用を促進する措置を要望する。

④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

新築の賃貸住宅で一定の要件を満たすもの等に対し、サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制に係る以下の措置の延長を要望する。

【固定資産税】2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を5年間減額する。

【不動産取得税】

① 不動産取得税の課税標準から一戸につき1,200万円を控除する。

② 不動産取得税の税額から150万円、又は住宅の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額に税率を乗じて得た額を減額する。

⑤ 防災街区整備事業に係る特例措置の延長

権利床に該当する家屋の固定資産税額について、以下の措置の延長を要望する。

【固定資産税】従前権利者居住用住宅については2/3
従前権利者非居住用住宅及び非住宅用家屋については1/3
新築後5年間減額。

⑥ **Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長**

Jリート及びSPCが取得する不動産について、以下の措置の延長を要望する。

【登録免許税】移転登記に係る税率を軽減（本則2%→1.3%）

【不動産取得税】課税標準から3/5控除

⑦ **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の延長**

不動産特定共同事業法上の特例事業者が取得する不動産について、以下の措置の延長を要望する。

【登録免許税】税率軽減（移転登記：2%→1.3%）

（保存登記：0.4%→0.3%）

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

⑧ **都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長**

都市再生緊急整備地域

【所得税・法人税】5年間 3割増償却

【登録免許税】建物の保存登記について本則0.4%を0.35%に引き下げ

【不動産取得税】課税標準から1/5を控除 ※事業区域面積 原則1ha以上
（上記を参酌基準とし、1/10～3/10の範囲内で都道府県の条例で定める割合を控除）

【固定資産税・都市計画税】課税標準を5年間3/5に軽減

（上記を参酌基準とし、1/2～7/10の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減）

以上、都市再生緊急整備地域における4点の特例措置の延長を要望する。

特定都市再生緊急整備地域

【所得税・法人税】5年間 5割増償却

【登録免許税】建物の保存登記について本則0.4%を0.2%に引き下げ

【不動産取得税】課税標準から1/2を控除

（上記を参酌基準とし、2/5～3/5の範囲内で都道府県の条例で定める割合を控除）

【固定資産税・都市計画税】課税標準を5年間1/2に軽減

（上記を参酌基準とし、2/5～3/5の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減）

以上、特定都市再生整備地域における4点の特例措置の延長を要望する。