

令和5年10月31日

令和6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

新型コロナは日本社会に大きな影を落とした一方で、新たな生活様式の考え方を創造させ、DX推進を加速させた。特に不動産業界では電子契約や電磁的方法による書面交付、各種申請の電子化といったデジタル社会に向けた動きが加速した一つの要因となった。

さらに空き家対策特別措置法の改正といった旧来より抱える問題の解決に向けた動きなど、追い風となる出来事も多く、日本経済の一端を担う不動産業界を成長させる好機ともいえる。

このような状況下で、高性能な設備を備えた新築住宅を普及していただくだけでなく、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することでカーボンニュートラルな不動産業界を目指し、SDGs 11の達成を通じて社会的な使命を果たしていくも重要と考える。以上の観点から、空き家・所有者不明土地・未利用空地の流通促進を図る政策を6項目、不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正を6項目とし、令和6年度土地住宅政策及び税制改正事項として要望する。

【低利用や未利用不動産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. 登記情報提供制度で取得したデータの活用促進

登記情報提供制度で取得したデータに宅地建物取引士情報を記名することで、各種申請時に当該データを利用できるよう要望する。

4. 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相談窓口の創設を要望する。

5. 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。

6. 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、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率の検討を要望する。

【空き家・所有者不明土地・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の流通が必要不可欠であるが、金融機関融資審査において、売買価格と金融機関の担保評価額に隔たりがあり、融資否認があることから、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されておらず、事業用物件は収益還元法等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。

また国土交通省では 23 年度予算で地銀を対象にした「既存住宅等価値発見モデル事業」を創設しており、当該問題の重要性を十分に理解していると思われ、モデル事業に取り組む金融業界全体に対して宅建業界からの意見を踏まえた検討が必要といえる。同時に一般消費者に対しても意識改革をしていく重要性もあると考える。

まずは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。

※SDGs 11 とは、人類が地球で暮らし続けていくために、2030 年までに達成すべき 17 ある目標の 11 番目「住み続けられるまちづくりを」指します。

3. 登記情報提供制度で取得したデータの活用促進

○要望主旨

登記情報提供制度で取得したデータを印刷した書類は行政や農業委員会等への各種申請時に利用できない。

当該書類に宅地建物取引業者情報や宅地建物取引士情報を記名することで、各種申請時に利用できるよう要望する。

4. 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。

また空き家対策小委員会が取りまとめた提言の内容や全国10地区において土地政策推進連携協議会が設立され問題解決に向けた動きが活発化しており、空き家対策モデル事業に応募があった中で宅建業者が積極的に協力や参画しやすい体制構築を参考にしていくことも重要と考える。

さらに当該土地問題に携わる人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所有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。

5. 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。

また、非線引き区域内用途地域の定めのある区域内の農地も同様に、農地転用手続きを許可制でなく届出制とするよう要望する。

6. 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。個人事業者の大多数は、法人への免許切り替えについて考えたことがあり、個人免許番号を承継されることを望んでいる。

法人への免許切替えの際に個人免許番号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

住宅優遇措置の適用期限を迎える項目については、延長または拡充を要望する

・新築住宅に係る税額の減額措置（固定資産税）

戸建て：3年間税額1/2を減額 マンション：5年間税額1/2を減額

・土地に係る固定資産税の負担調整措置等（固定資産税・都市計画税）

商業地等及び住宅用地について、負担水準に応じて当年度の課税標準額を以下の通り調整

〈商業地等〉

ア. 負担水準が70%以上の場合：当年度の評価額の70%に引き下げ

イ. 負担水準が60%以上70%未満の場合：前年度課税標準額と同額

ウ. 負担水準が60%未満の場合：前年度の課税標準額に「当年度の評価額の5%」を加算した額

〈住宅用地〉

ア. 負担水準が100%以上の場合：当年度の評価額の100%

イ. 負担水準が100%未満の場合：前年度の課税標準額「当年度の評価額の5%」を加算した額

商業地等について、課税標準額の上限を「評価額の60～70%の範囲で条例で定める値」とすることができる。

商業地等及び住宅用地について、課税標準の対前年度増加率の上限（1.1以上で条例で定める割合）を設けることができる。

・土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置（不動産取得税）

課税標準の1/2を控除（宅地評価土地）

税率軽減：本則4%→3%（土地及び住宅用建物）

・省エネ性能に優れた住宅の普及促進に係る特例措置等

（登録免許税・不動産取得税・固定資産税）

登録免許税：税率を一般住宅特例より引下げ

（所有権保存登記）0.15%→0.1%

（所有権移転登記）0.3% →マンション：0.1%、戸建て：0.2%

不動産取得税：課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額（1,200万円→1,300万円）

固定資産税：一般住宅特例（1/2減額）の適用期間を延長（戸建て3年→5年、マンション5年→7年）

・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（印紙税）

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、契約金額に応じて20～50%軽減

- ・住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置（登録免許税）
 - 保存登記について税率軽減（本則 4/1000→特例 1.5/1000）
 - 移転登記について税率軽減（本則 20/1000→特例 3/1000）
 - 設定登記について税率軽減（本則 4/1000→特例 1/1000）
- ・買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置（登録免許税）
 - 所有権移転登記： 0.1%（本則 2%、一般住宅特例 0.3%）
- ・既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置（所得税）
 - 必須工事について対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の 10%を所得税額から控除
 - 必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの 5%を所得税額から控除
- ・既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置（固定資産税）
 - 工事翌年度の固定資産税の一定割合を減額
- ・居住用財産の買換え等に係る特例措置（所得税・個人住民税）
 - 【譲渡益が生じた場合】
 - 住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税
 - 【譲渡損が生じた場合】
 - 住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降 3 年間繰越控除）
 - 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降 3 年間繰越控除）
- ・宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置（不動産取得税）
 - ①宅地建物取引業者等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例措置（6 月→1 年）
 - ②住宅用土地に対する不動産取得税の軽減措置を受ける場合の土地の取得から新築までの期間要件に係る特例措置
- ・マンション建替事業・マンション敷地売却事業に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）
 - 当該事業における土地取得に係る不動産取得税の非課税措置
- ・直系尊属から住宅取得等資金を受けた場合の贈与税非課税の特例措置（贈与税）

贈与を受けた者ごとに省エネ等住宅の場合には1,000万円まで、それ以外の住宅の場合には500万円までの住宅取得等資金の贈与が非課税

- 居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置（固定資産税・都市計画税）
要件を満たした土地・家屋・償却資産に対し、課税標準を5年間1/2に軽減
- 低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）
登録免許税：本則の1/2に軽減 不動産取得税：課税標準の1/5を控除
- 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譲渡所得の特別控除（所得税等）

民間施行の土地区画整理事業として行われる一定の宅地造成事業のため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

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

昨今、子育て世代において既存住宅を自分たちの生活や子育てに適した居住環境にリフォームする、また住宅購入資金が乏しい若年層は安価な既存住宅を購入のうえリフォームするケースが多く存在する。

しかし築年数が古いほどリフォーム費用が高むことから、築浅物件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り、リフォーム代金が既存住宅の流通促進の足かせになっていると考える。

他の先進国では住宅リフォームに関しては非課税や軽減税率、還付といった特例措置が設けられており、同様に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

○要望主旨

不動産登記法の改正により「相続登記の申請の義務化」が令和6年4月から施行される際には、もともと任意であった相続登記を強制するため、現行の100万円以下の土地を対象とした相続登記の登録免許税の免税措置ではなく、消費者の理解を得られるよう相続登記に関わる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、二戸目の住居であっても低金利となる住宅ローンの普及、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

令和4年度に認められた住宅ローン減税制度においては、令和6年度に新築住宅や買取再販物件の借入限度額が500万円減額となる。急激な物価上昇が続き、給与所得拡大が思うように促進されないなか、限度額の減額は新築住宅等の流通を妨げる要因になりかねないため、限度額の維持を要望する。

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。

さらに新婚世帯の初めての住居となり、子供が生まれた際に次の住居を購入する買い替え資産へとつなげるため、また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住居取得の一助とするため、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。

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。

また新たな税制度が創設されない間は、印紙税に関わる特例措置の継続を要望する。