

令和7年度 税制改正及び政策に関する要望書

公益社団法人 全日本不動産協会

全日本不動産政治連盟

昨年度まで要望していた「二地域居住等を促進する政策の実現」並びに「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」においては、国土審議会推進部会「移住・二地域居住等促進専門委員会」の中間とりまとめや空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正における空家等管理活用支援法人制度に全日の意見が大いに反映される結果となり、今後の制度設計また制度運用に期待している次第である。

また年明けに発生した能登半島地震では、日本は災害大国であるということのを再認識させられ、被災地を支援するための税制改正を望むと共に、災害から生き抜く未来をつくるため、災害時でも経済活動が滞ることが無い不動産業のDX推進を強化し、国土の維持管理保全に関する政策が検討されることを期待している。

以上の観点から、不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正を7項目、低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策を7項目とし、令和7年度税制改正及び土地住宅政策事項として要望する。

【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. 能登半島地震による被害等から復旧するための税制特例措置の創設

一日も早い復興を目指し、被災地支援となる税制特例措置の創設を要望する。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

令和6年の措置（子育て世帯等の借入限度額維持及び床面積要件の緩和〔40㎡以上〕が継続されることを要望するとともに、床面積要件のさらなる緩和〔40㎡以上を維持し、将来的には35㎡以上とする〕）、並びに令和6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。

7. 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。

【低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策要望】

1. 低未利用土地対策の推進

低未利用土地の円滑な利用転換や継続的な適正管理を確保する新たな制度を創設するよう要望する。

2. 成年後見制度の活用を促進するための見直し

認知症等の認定を受けた不動産所有者の不動産取引が円滑に進むよう成年後見制度の弊害となっている制約等を見直すよう要望する。

3. SDGs 11を達成しストック型社会を実現するための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。

4. 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。

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. 宅建業免許申請における標準処理期間の設定

宅建業法等で短い標準処理期間を設け、地方行政は標準処理期間内に行政手続きを完了させるように努めることを要望する。

7. 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

○要望主旨

金利上昇局面を迎え、消費者物価指数の上昇も著しく、重ねて建築費も高騰するといった消費者の購入意欲を損なう要因が多く、不動産市場にとって厳しい状況になりつつある。消費需要を減退させないためにも既存の住宅優遇措置において適用期限を迎える項目については、延長を要望するとともに、金利上昇に見合った軽減の拡充等の検討を要望する。

- ・住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置（所得税・個人住民税）
控除率 一律0.7%
※子育て世帯等における借入れ限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例（40㎡）も含む
- ・所有者不明土地法に基づく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）
地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減
- ・既存住宅の子育て対応リフォームに係る特例措置（所得税）
【所得税】標準的な工事費用相当額の10%を所得税から特別控除
- ・リート及び特定目的会社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）
【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
- ・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）
【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
- ・防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置（固定資産税）
【固定資産税】①住宅の居住用部分について、5年間、税額を2/3減額
②住宅の非居住用部分及び非住宅用家屋について、5年間。税額を1/3減額

- ・長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置（固定資産税）

【固定資産税】

当該マンションの建物部分について、当該大規模修繕工事が完了した翌年度分の固定資産税額を1/3を参酌して1/6～1/2の範囲内で市町村が条例で定める割合を減額する。

- ・買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長（不動産取得税）

【住宅部分】築年月日に応じ、一定額を減額（最大36万円）

【敷地部分】安心R住宅または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合に、税額から一定額を減額

- ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（不動産取得税・固定資産税）

【不動産取得税】家屋：課税標準から1,200万円控除/戸

土地：税額から一定額（※）を減額。

※150万円又は家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

【固定資産税】5年間、税額を2/3を参酌して1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を減額

- ・災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長（不動産取得税）

災害ハザードエリアからより安全な区域への移転を促進するため、市町村がコーディネートして策定した防災移転支援計画に基づき施設又は住宅を移転する場合、移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例措置。

【不動産取得税】課税標準から1/5控除

2. 能登半島地震による被害等から復旧するための税制特例措置の創設

○要望主旨

能登半島地震による被害等からの復旧を迅速にするため、熊本地震において講じられた措置を参考に被災を受けた方に対してさらなる税制上の措置創設を要望する。

※参考：熊本地震による各種特例措置

○住宅ローン減税の適用の特例（所得税・個人住民税）

○被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例（所得税・法人税等）

○住宅取得等資金の贈与税の特例措置に係る居住要件の免除等（贈与税）

○被災した建物の建替え等に係る登録免許税の免税（登録免許税）

○建設工事の請負に関する契約書等の印紙税の非課税（印紙税）

○被災自動車に係る自動車重量税の特例（自動車重量税）

○被災代替家屋に係る固定資産税・都市計画税の特例

（固定資産税・都市計画税）

など

注）上記項目においては熊本地震を踏まえた平成 29 年度税制改正により、個別の災害によらず一般化されております。

3. 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嵩むことから、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。

4. 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また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。

5. 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

○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ためには、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。

6. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

○要望主旨

令和6年の措置（子育て世帯等の借入限度額維持及び床面積要件の緩和〔40㎡以上〕）が継続されることを要望するとともに、従前より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換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さらなる緩和（まずは40㎡の恒久化を目指し、将来的には35㎡以上とする）を要望する。

7. 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。

【低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策要望】

1. 低未利用土地対策の推進

○要望主旨

空き家のみならず、空き地等の低未利用土地が増加し、その管理不全により周辺環境への悪影響が課題となっている。良好な居住環境を守り、地域の活性化につなげるためには、新たな土地需要の創出等による低未利用土地の発生抑制、管理不全対策のほか、土地の利用可能性の向上、需給のマッチング等による利活用や流通の促進が必要となることから、次のとおり要望する。

1. 土地の有効利用や適正な管理を推進するため、土地利用の円滑な転換やその後の継続的な管理を確保する制度を創設し、土地の利用・保有コストの低減やインセンティブの付与につながる、税財政上の支援や土地利用規制の合理化を講じる。
2. 不動産に関する相談窓口、マッチング、コーディネート、コンサルティングの機能を果たし、空き家・空地等の管理を請け負うこと等により、自治体、土地所有者等を支える法人として、宅地建物取引業者・団体を積極的に活用する。

2. 成年後見制度の活用を促進するための見直し

○要望主旨

現行の制度では一度後見人を選任してしまうと後見人は包括的な権限を有し、無断で権利行使することも妨げられず、解任事由がない限り円滑な交代も保障されていない。また利用者にとっては以下の問題があるため、利用しづらい環境にある。

- ・被後見人の資産を守るための性質から、被後見人等が望んでも預貯金の引出しなど資産の使用に一定の制限がかかる。
- ・後見人への報酬は被後見人が亡くなるまで支払い続けなければならない、通算の報酬額が不動産の売却処分で得られる所得よりも高額になる場合がある（同様に、不確定期限の報酬支払を前提とするため、不動産売却による収支の算段も立てることができない）。
- ・選任された後見人と会うことができない被後見人や親族は後見人に対して不信感を抱きやすい。

成年後見制度は認知症等の診断を受けるなど事理弁識能力を欠く常況にある者の不動産資産を処分するにおいて極めて有効な仕組みであるため、欧米諸国と同様に当事者の視点において真に活用される制度を目指すべきである。これにより、管理不全空き家となる恐れがある低・未利用不動産の円滑な流通を促進させるため、制度利用の弊害となっている後見人の権限及び選任期間等の見直しについて次のとおり要望する。

1. 本人が必要とする身上保護・意思決定支援の内容やその変化に応じ、後見人等を円滑に交代可能とする機能を持たせる。
2. 他の支援による対応の可能性も踏まえて、被後見人にとって適切な時期に必要な範囲と期間で利用可能な有期の制度とする。

3. SDG s 11 を達成しストック型社会を実現するための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。

※SDG s 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。

4. 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。

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、都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみ転用を許可することや、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. 宅建業免許申請における標準処理期間の設定

○要望主旨

免許申請の処理期間において、行政手続法上、行政は標準処理期間を定めるよう努めるとし、各地方行政で処理期間は公表されている。また宅建業法上では行政における免許申請に関する処理期間の定めはないが、「解釈運用の考え方」の中で「90日」という期間が設けられている。

しかし実際は地方行政ごとで受理から処理にかかる時間が違う。宅建業の免許申請から承認を知らせる通知ハガキが届くまで平均して1か月程度であるが、遅い地方だと1か月半から2か月程度かかっている。地方行政における人事や繁忙期の影響によると推測されるが、時間がかかりすぎている印象を受ける。

DX推進などにより円滑な仕組み作りを検討し、新規事業者が申請からハガキを受領するまで3週間程度で業務処理が行われるといった宅建業法等で標準処理期間を設け、地方行政は標準処理期間内に行政手続きを完了させるように努めることを要望する。

7. 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、それに際し個人免許番号が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。