

令和9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

公示地価は5年連続で上昇しており、不動産市場は実需に支えられ、全体としては堅調な推移が見込まれている。その一方で、建設業界における深刻な人手不足及び資材価格の高騰により、新規住宅の供給は減少傾向にあり、新設住宅着工戸数は約60年ぶりの低水準にまで落ち込むことが予測されている。

こうした供給制約は、需給の引き締めを通じて市場価格に影響を及ぼすのみならず、住まいの選択肢を狭め、地域の居住基盤の維持にも影響を及ぼしかねない。

このような状況の下、市場全体の安定と地域社会の持続可能性を確保するためには、既存住宅ストックの有効活用を一層推進することが不可欠である。特に、全国の空き家数は900万戸に達しており、空き家を含む既存住宅ストックの流通促進、再生及び適正評価は、喫緊の政策課題である。今後は、新築偏重の供給構造から脱却し、耐震性、省エネ性能、維持管理履歴等を適切に備えた良質な既存住宅が、市場において円滑に流通し、適正に評価される環境の整備が不可欠である。

建築費高騰という厳しい状況は、見方を変えれば、既存資産の価値を再評価し、ストック型社会への転換を進める好機でもある。このため、官民が連携し、税制、金融、流通、建築、登記及び行政手続といった各制度を総合的に見直すことにより、不動産流通の促進、地方活性化、空き家・低未利用不動産対策、さらには持続可能な地域社会の形成につなげていく必要がある。

以上の観点から、不動産流通促進による地方活性化に資する税制改正要望及び低利用・未利用不動産の流通促進に資する政策要望を取りまとめ、令和9年度税制改正及び土地住宅政策に関する事項として、以下のとおり要望する。

【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及び拡充

住宅・土地に係る各種税制特例措置は、住宅取得者の負担軽減、良質な住宅ストックの形成及び不動産流通の活性化に大きく寄与している。適用期限を迎える特例措置については、政策効果及び市場への影響を踏まえ、延長するとともに必要な拡充を図ることを要望する。

2. 既存住宅にかかる住宅ローン減税要件の緩和及びリフォームに対する経済的支援措置の強化

既存住宅の流通促進及びストック活用をさらに推進するため、既存住宅にかかる住宅ローン減税の適用要件の合理的な緩和、並びにリフォームに係る経済的負担軽減措置（非課税措置やこれに準ずる負担軽減措置等）の制度拡充を要望する。

3. 買取再販住宅の不動産取得税に関する特例措置の見直し及び拡充

買取再販業は、既存住宅の質の向上と市場流通の促進に資する重要な事業スキームであるものの、事業者による取得と一般消費者による取得の双方に不動産取得税が課されることにより同一住宅について実質的な「二重課税」が生じているうえ、特例措置にも上限額や適用要件等の制約が存在することから、その在り方について所要の見直しを行うことを要望する。

4. 住宅取得及び相続、不動産取引に係る税制の抜本的見直し

相続登記義務化や電子契約普及等の社会情勢の変化を踏まえ、住宅取得や相続、不動産取引に係る税制について、消費者や事業者の負担が適切に軽減されるとともに、公平性及び合理性が確保されるよう抜本的な見直しを要望する。

5. 二地域居住等を推進する新たな住宅ローンの創設並びに住宅ローン控除及び各種特例措置の適用拡大

二地域居住、地方移住、U I J ターン等を促進するため、二戸目住宅の取得であっても利用しやすい低金利融資制度の創設を図るとともに、住宅ローン控除の適用対象を拡大することを要望する。

【不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望】

Ⅰ.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及び拡充

○要望主旨

住宅・土地に係る各種税制特例措置は、住宅取得者の負担軽減、良質な住宅ストックの形成及び不動産取引の円滑化に大きく寄与している。とりわけ、近年は建築費の上昇、住宅価格の高止まり、金利環境の変化等により、住宅取得環境は厳しさを増しており、既存特例措置の政策的意義は一層高まっている。

また、既存住宅流通の活性化、空き家の発生抑制、地方への居住促進の観点からも、税制支援を後退させることは適切ではない。したがって、適用期限を迎える各種税制特例措置については、延長を基本としつつ、制度の利用実態及び政策効果を踏まえた必要な拡充を図るべきである。

なお、令和9年度末（一部令和8年12月末）に期限が切れる特例措置は以下のとおりである。

・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。

※適用期限：令和9年3月31日

・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）

※適用期限：令和9年3月31日

・省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（登録免許税）

【認定長期優良住宅】

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%

【認定低炭素住宅に係る特例措置】

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%→0.1%

※適用期限：令和9年3月31日

※所得税（住宅ローン減税・投資型減税）・不動産取得税・固定資産税については令和8年度に延長済

・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

※適用期限：令和9年3月31日

・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）

※適用期限：令和9年3月31日

・空き家の発生を抑制するための特例措置（所得税）

被相続人居住用家屋又は土地を相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除

相続した相続人の数が3人以上の場合：2,000万円特別控除

※拡充要望：①手続及び提出書類の簡素化による運用改善および制度周知の強化

②生前の財産管理及び承継のために利用される民事信託を対象に追加

※適用期限：令和9年12月31日

・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%）

※適用期限：令和9年3月31日

・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

※適用期限：令和9年3月31日

・住宅取得等資金に係る贈与税及び相続時精算課税制度の特例措置（贈与税・相続税）

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

相続時精算課税制度の特例措置：親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる

※適用期限：令和8年12月31日

・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1500万円の特別控除（所得税等）

民間事業者が施行する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、譲渡所得から1,500万円を控除する。

※適用期限：令和8年12月31日

- ・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

※適用期限：令和9年3月31日

- ・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

※適用期限：令和9年3月31日

- ・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

※適用期限：令和9年3月31日

- ・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

※適用期限：令和9年3月31日

- ・市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例措置（固定資産税）

【固定資産税】①住宅で居住用部分の床面積が50㎡以上280㎡以下である家屋

・居住用部分の固定資産額について：2/3減額（新築後5年間）

・非居住用部分の固定資産税額について：1/3（※）減額（新築後5年間）

②住宅以外の家屋：1/3（※）減額（新築後5年間）

（※）第一種市街地再開発事業の施行にともなうものは1/4

※適用期限：令和9年3月31日

- ・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。

※適用期限：令和9年3月31日

- ・ 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

※適用期限：令和9年3月31日

- ・ 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

※適用期限：令和9年3月31日

- ・ 被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置
(固定資産税・都市計画税)

- ・ 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(所得税・個人住民税)

2. 既存住宅にかかる住宅ローン減税要件の緩和及びリフォームに対する経済的支援措置の強化

○要望主旨

住宅ストックの有効活用やカーボンニュートラル社会の実現に向け、既存住宅を高性能基準に適合させた場合、新築同様の住宅ローン減税が適用される。しかし、既存住宅を高性能基準に適合させるためには、多大なリフォーム費用や改修のハードルが現場で課題となっており、一般消費者や事業者にとって現実的な選択肢となっていない。そのため、結果として既存住宅ストックの大部分が減税措置の恩恵を十分に受けられず、流通や質向上が進みにくい要因となっている。

一方、諸外国では、住宅リフォームに対する非課税措置や軽減税率、還付制度等の政策的支援が講じられている例もある。

こうした現状を踏まえ、既存住宅に対する住宅ローン減税の適用要件や借入限度額等の緩和及び拡充、リフォーム費用にかかる税負担軽減等の経済的支援措置導入による、既存住宅の円滑な流通、ストックの質的向上、子育て世帯・若年層の持家取得や安心な住まいの確保、さらには空き家の解消と住宅市場全体の活性化につながる制度設計が必要である。

3. 買取再販住宅の不動産取得税に関する特例措置の見直し及び拡充

○要望主旨

買取再販業は、既存住宅に必要な改修や性能向上工事を施した上で市場へ再供給するものであり、安全で良質な住宅ストックの形成に資する重要な役割を担っている。また、既存住宅の流通促進や空き家の再生にも有効であり、ストック型社会の実現に向けて政策的に後押しすべき分野である。

しかしながら、不動産取得税については、買取再販事業者の取得段階と、改修後に一般消費者が取得する段階の双方で課税される結果、同一住宅について実質的な「二重課税」が生じているうえ、現行の特例措置は上限額や適用要件が政策目的に見合った十分なインセンティブとなっていない。

このため、買取再販住宅に係る不動産取得税特例について、二重課税の緩和・是正を明確な観点として位置づけつつ、税額軽減の上限引上げや適用要件の合理化を行い、良質な買取再販住宅の供給拡大と市場の一層の活性化につながる制度設計とすべきである。

4. 住宅取得及び相続、不動産取引に係る税制の抜本的見直し

○要望主旨

不動産取引及び相続に伴う登記は、権利関係の明確化や取引の安全確保のために不可欠であり、特に相続登記については、所有者不明土地の発生防止の観点からも、その重要性が一層高まっている。令和6年4月から相続登記が義務化されたことにより、これまで任意であった手続きが国民に広く求められることとなったが、その一方で、登記に伴う登録免許税が依然として大きな負担となっている。現行では、一定の要件の下で免税措置が設けられているものの、対象は限定的であり、制度の趣旨からすれば十分とはいえない。

さらに、抵当権設定登記及び抵当権抹消登記に係る登録免許税についても、住宅取得者等の実質的負担となっている。抵当権は融資に伴って設定されるものであり、その制度的必要性は金融実務に基づく側面が強いことから、少なくとも居住用不動産の取得に係る抵当権設定・抹消登記については、消費者負担軽減の観点から見直しを図るべきである。

また、印紙税制度は紙の契約書に課税する仕組みだが、電子契約の普及やDX推進によって契約実務は大きく変化している。現状では同じ内容の契約であっても、紙の場合のみ印紙税が発生するため、契約方法によって税負担に不均衡が生じており、公平性や税制の中立性からも印紙税制度そのものの廃止を含めた抜本的見直しが強く求められる。

高度化・複雑化する現代の取引実態に即した税制改革を通じて、消費者や事業者の負担軽減と、税制度全体の公平かつ簡素な運用を図ることにより、不動産取引や住宅取得、相続手続きの円滑化が進み、市場の活性化や適正な土地・住宅流通の促進にもつながると考えられる。

5. 二地域居住等を推進する新たな住宅ローンの創設並びに住宅ローン控除及び各種特例措置の適用拡大

○要望主旨

二地域居住や地方移住は、人口分散、防災機能の強化、働き方の多様化、子育て環境の改善及び地域活性化等の観点から、その重要性が増している。テレワークの普及等により、生活拠点を複線化するニーズも高まっているが、二戸目住宅の取得においては、住宅ローンの条件が厳しく、税制上の支援も限定的であることから、取得の大きな障壁となっている。

このため、二地域居住等を推進する政策として、二戸目住宅についても利用しやすい低利の住宅ローン制度を創設するとともに、住宅ローン控除の適用、不動産取得税及び登録免許税の特例措置の創設又は拡充を図る必要がある。

特に、安心R住宅やインスペクション実施済住宅など、一定の品質が確保された既存住宅については、より積極的な支援措置を講じるべきである。

【低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策要望】

1. 改正建築基準法における木造住宅の建築確認手続きの円滑化

改正建築基準法の施行に伴い、木造住宅等に係る建築確認手続きの長期化が流通や利活用の支障となっていることから、建築審査体制の強化、関係技術者の育成、運用基準の精査等により、建築確認手続きの円滑化を図ることを要望する。

2. 住宅リースバック取引の規制強化

令和4年の「住宅のリースバックに関するガイドブック」公表後も、依然として消費者トラブルが絶えない実情がある。今般、国土交通省が公表予定の新たなガイドラインについては、単なる事業者向け指針にとどまらず、消費者の安心及び安全を最優先とした実効性ある規律として位置づけられることを要望する。

3. 空き家の福祉施設等への転用推進に向けた連携強化及び総合的な支援体制の整備

地域福祉の充実と空き家対策の両立を促進する観点から、福祉・建築・地域まちづくりの各分野が連携し、制度運用や支援策を総合的かつ円滑に提供できる体制の整備を要望する。

4. 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の改訂

実務上の予見可能性を高め、トラブル防止に資するよう、事例及び判例の蓄積を踏まえた情報拡充を行うよう要望する。

5. 農地を含む不動産の流通円滑化に向けた農地法の見直し

農地を含む不動産の承継、利活用及び流通を円滑化するため、農地法における権利移動許可や転用手続きについて、地域実情を踏まえた見直しを行うことを要望する。

また、農地を伴う空き家の流通が許可運用上の制約により停滞していることから、農業委員会に対する運用改善の働きかけを強化することを要望する。

6. 耐震診断実施体制の強化と支援枠拡充による安全確保

既存住宅の安全性確保を推進するため、耐震診断体制を強化し、申込みから実施までの待機期間を短縮するとともに、無料診断枠及び補助制度、補助予算の拡充を要望する。

7. 相続土地国庫帰属制度における却下及び不承認要件の緩和

所有者不明土地等の市場流通及び適正管理を促進するため、現行の相続土地国庫帰属制度における却下及び不承認要件を緩和し、対象範囲を拡大することを要望する。

8. 建物状況調査制度の見直し

既存住宅取引の透明性向上と買主保護の観点から、実効性ある制度設計、手続の合理化、調査内容の充実及び利用促進策の拡充を要望する。

9. 戸籍法第10条の2第3項の交付請求資格者への宅地建物取引士の追加

空き家・所有者不明土地等への対応を迅速化するため、正当な業務遂行を前提に、第三者による戸籍謄本等の交付請求が可能な資格者として、宅地建物取引士を追加することを要望する。

10. 宅地建物取引業免許申請における標準処理期間の設定

地域によって処理期間に差がある現状を踏まえ、宅地建物取引業免許申請について、全国的に一定の標準処理期間を設定し、行政手続きの迅速化を図ることを要望する。

11. 宅地建物取引業免許の承継

高齢化が進む個人事業者の円滑な事業承継を支援するため、一定の要件の下で個人事業主の宅地建物取引業免許を承継できる制度の創設を要望する。

12. 地域価値共創による空き家・空き地等の利活用の推進

空き家・空き地の利活用と同時に地域課題解決に取り組む事業者を後押しする仕組みづくりや、モデル事業の実施等による推進政策を要望する。

【低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策要望】**1. 改正建築基準法における木造住宅の建築確認手続きの円滑化****○要望主旨**

令和7年4月に施行された改正建築基準法により、いわゆる4号特例の対象が縮小され、従来は比較的簡易な取り扱いであった新2号建築物にあたる木造住宅についても、建築確認申請が必須となった。これにより、従前よりも確認申請に要する期間や事務負担が増大し、結果として新築・改修を問わず木造住宅の供給や既存住宅の利活用に支障が生じている。※1

特に、確認審査を担う建築主事や指定確認検査機関等の人員不足が要因として挙げられ、こうした状況は、不動産取引の停滞や、空き家の再生・活用の断念にもつながりかねない。※2

また、既存住宅の大規模改修についても建築確認が必要となる場面が広がっており、改修の内容によっては追加的な工事負担が発生するなど、空き家再生の障壁となっている。結果として、本来促進すべき既存ストックの有効活用が妨げられるおそれがある。

よって、建築確認行政に携わる技術者等の体制強化、審査運用の適正化、設計・申請者に対する支援、基準内容の精査等を通じて、改正建築基準法における木造住宅の建築確認手続きの円滑化を推進するべきである。

※1 法定審査期間が「7日以内」から「35日以内」に変更

※2 過去の判例等も踏まえると、建築確認に携わる技術者等には責任追及のリスクを含む大きな負担が伴っており、これが担い手の減少や人材確保の難しさにつながっていることが懸念される

2. 住宅リースバック取引の規制強化**○要望主旨**

令和4年に「住宅のリースバックに関するガイドブック」が公表された後も、強引な勧誘や契約内容の誤認に起因する取引トラブルは多発しており、令和7年には国民生活センターから法令遵守・高齢者に対する配慮について要望が示されている。

特に消費者の認知不足は顕著であり（認知度約22%）、宅地建物取引業法上のクーリング・オフが適用されない点や、「普通借家契約」と「定期借家契約」の相違及び再契約拒絶に伴う退去リスク等について、十分な説明を受けないまま契約に至るケースが多く見受けられる。

こうした実情を踏まえ、今般国土交通省が策定する新たなガイドラインにおいては、既存住宅流通市場の健全な活性化の観点からも、消費者保護を最優先とした規制の具体化とルールの一層の強化を図るべきである。

3. 空き家の福祉施設等への転用推進に向けた連携強化及び総合的な支援体制の整備

○要望趣旨

空き家の増加と高齢社会への対応が喫緊の課題となる中、空き家を高齢者施設や障害者グループホーム等の福祉拠点として活用する事例が増えている。

しかし、用途変更や改修の際に福祉関連法や建築基準法など、複数分野での手続きや調整が必要となり、現場では負担や課題が生じている。

今後は、国土交通省をはじめとする関係分野の連携を強化し、空き家の福祉施設転用を目指す事業者や自治体が、ワンストップで相談や支援を受けられる体制の整備や、手続きの合理化、技術支援、及び補助制度の拡充など、総合的な支援策の推進を求め、制度の枠を超えた連携促進により、地域課題解決と空き家の有効活用を同時に実現できる政策展開を要望する。

4. 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の改訂

○要望主旨

宅地建物取引において、心理的瑕疵に関する説明の在り方は、売主・買主・媒介業者のいずれにとっても重要な課題である。現在、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が示されていることは実務上有益であるが、「人の死以外の心理的瑕疵」や「売買取引における告知義務の期間・範囲」に関しては、なお明確性に欠ける部分がある。

もっとも、これらの事項について一律・画一的な基準を設けることは困難であり、個別事案ごとの事情を無視した形式的な運用は、かえって実務の混乱を招くおそれもある。そのため、実務の予見可能性を高めるには、抽象的な基準の追加だけでなく、具体的な事例、裁判例、実務上の留意点等を継続的に整理・公表することが有効である。

よって、現行ガイドラインについて、「人の死以外の心理的瑕疵」及び「売買取引時における告知義務の考え方」に関する情報を充実させるとともに、実務の変化に応じた継続的な改訂・更新を行うべきである。

5. 農地を含む不動産の流通円滑化に向けた農地法の見直し

○要望主旨

地方部を中心に、農地を含む不動産の相続、承継、売買、利活用に当たって、農地法上の権利移動や転用に関する規制が流通の大きな制約となっている。農地の適正な保全制度趣旨に基づくものだが、一方で、実情に即していない運用は所有者不明化や管理不全、空き家放置を招き、地域の荒廃や防災リスクの増大につながるおそれがある。具体的には、高齢化等の理由から農地所有者が農業従事者でない家族へ信託等で管理・処分を委ねようとしても、許可上の制約から円滑に進まない場合があり、将来の承継不全や荒廃農地の発生が懸念される。

また、市街化調整区域や非線引き区域内の農地についても、一定の開発許可や地域計画との整合が図られている場合には、より簡素で合理的な転用手続を可能とする余地がある。

さらに、地方の中山間地域等では、空き家に農地が付随しているケースが多く見られるが、農業振興地域に含まれる場合などには、農地転用や処分に関する許可が得られず、流通が停滞し、移住促進や地域再生の機会損失となっている。

こうした課題に対応するため、農地の保全と地域の実情に応じた土地利用の両立を図る観点から、農地を含む不動産・空き家の農地法第3条及び第5条の権利移動や第4条の転用手続を迅速かつ柔軟に行えるよう、制度・手続の見直しを行うべきである。

また、許可運用上の過度な制約が流通停滞の要因となっている現状を踏まえ、許可基準や運用面での改善・柔軟化について、各農業委員会に対する積極的な働きかけを行うべきである。

6. 耐震診断実施体制の強化と支援枠拡充による安全確保

○要望主旨

既存住宅の耐震性確保は、居住者の生命及び身体の保護に直結する重要課題であり、地震災害への備えとしても最優先で取り組むべき分野である。しかし近年、耐震診断の申込みから実施までに相当の待機期間を要する事例がみられ、住宅所有者が速やかに安全性を確認できない状況が生じている。

また、無料診断制度や補助制度が設けられている自治体もあるものの、予算規模や実施件数が十分でない地域も多く、申請が集中すると受付が早期に終了してしまうことがある。これでは、耐震改修の前提となる診断段階で支援が途切れ、必要な安全対策が進みにくくなる。

よって、耐震診断を担う体制の強化により待機期間を短縮するとともに、無料診断枠及び補助予算の拡充に向けた必要な財政措置を講じるべきである。

7. 相続土地国庫帰属制度における却下及び不承認要件の緩和

○要望主旨

所有者不明土地等は、地域における土地利用やまちづくり、防災対策、インフラ整備、空き家対策等の大きな支障となっている。近年、相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度の創設など、制度整備は進んでいるものの、なお現場では活用しにくいとの声がある。

特に、相続土地国庫帰属制度については、対象土地の要件が厳しく、管理コストや境界、工作物等に関する条件により利用できないケースが少なくない。その結果、制度が想定したほど機能せず、引き続き管理困難土地が市場にも行政制度にも乗らないまま残存するおそれがある。

所有者不明土地等の流通促進及び適正管理の観点から、相続土地国庫帰属制度における却下及び不承認要件を合理的に見直し、対象範囲の拡大を図るべきである。

8. 建物状況調査制度の見直し

○要望主旨

既存住宅市場の活性化には、建物の状態に関する情報の透明性を高め、買主が安心して取引できる環境を整備することが不可欠である。そのための制度として建物状況調査が位置付けられているが、実務上は十分に普及しているとはいえない。※1

背景には、売主側において、調査により不具合が明らかになれば価格交渉で不利になるのではないかと心理的抵抗があるほか、元付業者においても媒介契約の獲得や維持との関係で積極的な勧奨をためらう実態がある。また、現行制度が主として目視調査を前提としているため、調査後に不具合が発覚し、買主とのトラブルに発展する場合もある。

このため、建物状況調査制度については、売主がより利用しやすい仕組みに見直すとともに、必要に応じて調査の内容や精度の在り方も再検討すべきである。あわせて、制度利用を促進するため、建物状況調査を実施した住宅の譲渡について、税制上のインセンティブ措置の創設又は既存特例との併用拡充を検討すべきである。

※1 国土交通省が発表した「既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料【令和5年9月版】」では、アンケート対象者の約3割が既存住宅状況調査を実施したとあるが、会員の声からは2018年の施行以降、普及していない印象を受ける

9. 戸籍法第10条の2第3項の交付請求資格者への宅地建物取引士の追加

○要望主旨

空き家、所有者不明土地、未利用地等への対応を進める上で、所有者調査は実務の出発点であり、戸籍謄本等の取得が必要となる場面は少なくない。しかし現行制度上、第三者による戸籍謄本等の交付請求が認められる資格者は限定されており、宅地建物取引士は対象外となっている。※1

その結果、宅建業者が空き家の流通促進や所有者探索の支援を行う際にも、他士業への依頼が必要となる場面があり、時間的・費用的負担が生じている。宅地建物取引士は、不動産取引の専門資格者として、空き家対策や所有者不明不動産の解消において実務的役割を担っており、一定の要件と適正な利用目的の下で交付請求資格を認めることには合理性がある。

よって、戸籍法改正の検討に当たっては、第三者による戸籍謄本等の交付請求が可能な資格者として宅地建物取引士を追加すべきである。

※1 現在は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、行政書士、海事代理士に限られる

10. 宅建業免許申請における標準処理期間の設定

○要望主旨

宅地建物取引業免許の申請に係る処理期間については、地域ごとに差があり、事業開始時期の見通しを立てにくい状況が生じている。行政手続法上、標準処理期間の設定は

努力義務とされているが、実務上は地方行政により運営に相当のばらつきがみられる。
※I

新規参入事業者にとって、免許取得時期の不透明さは、事務所開設、人員配置、資金計画等に影響を与える重要な問題である。特にDXの推進や行政手続の効率化が求められる中で、免許申請処理についても、全国的に一定の迅速性が確保されるべきである。

このため、宅地建物取引業法又はその運用において、合理的かつ短期の標準処理期間を明確に設定し、地方行政がその期間内に処理を完了するよう努める仕組みを整備するべきである。

※I 宅地建物取引業法に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。

免許申請から免許通知が届くまで平均して1か月程度であるが、1か月半から2か月程度かかるケースがある

11. 宅地建物取引業免許の承継

○要望主旨

宅建業を営む個人事業者の高齢化が進む中、円滑な事業承継の仕組みの整備は喫緊の課題である。現行制度では、個人免許から法人免許へ切り替える際、事実上新規取得に近い対応が必要となるため、長年培ってきた事業基盤や地域における信用の承継が円滑に進まない面がある。

特に、個人事業者が法人化を通じて事業の継続を図ろうとする場合に、免許番号を含む一定の継続性が認められれば、取引の相手方や地域社会にとっても分かりやすく、承継の安定性向上に資する。

このため、事前審査や適格性確認等の必要なルールを整備した上で、一定の要件の下に個人事業主の宅地建物取引業免許を承継できる制度を創設すべきである。

12. 地域価値共創による空き家・空き地等の利活用の推進

○要望主旨

地域の持続的な発展と魅力向上に向け、不動産業者を核として地方公共団体や他業種等が協業する「地域価値共創」を推進し、優良な不動産ストックの流通・利活用を加速させる必要がある。特に、高齢者・子育て世帯・二地域居住者・外国人等の多様な共生社会の形成に資する取組や、不動産管理業者を核とした連携モデルの拡充が求められる中、地域においてこうした課題解決に主体的に取り組む事業者を増やし、その挑戦を後押しする仕組みづくりが不可欠である。

現在も地域価値共創産官学プラットフォーム等での情報発信は行なわれているが、この動きをさらに加速させるため、取組に参入する事業者の増大や育成を図る支援策とともに、多角的なモデル事業の実施や過年度からの知見・ノウハウを広く共有・発信することを要望する。