

要 望 書

令和3年7月

公益社団法人全日本不動産協会京都府本部

全日本不動産政治連盟京都府本部

令和4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京都府本部
全日本不動産政治連盟京都府本部

2020年から続く新型コロナウイルスの影響により、日本経済は大きく打撃を受けた。しかし一方でウィズコロナ下において、新たな生活スタイルが確立しはじめ、日本社会に大きな変革をもたらしている。この変革に対応して行くために、従前より当協会が提言している空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る対策等が非常に重要である。

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより民法等一部改正法と相続土地国庫帰属法がいずれも成立されたことを契機に、当該問題解決に向け、法律に基づく適正な管理がなされると考える。当該法律が施行され、有効に活用されるよう当協会として改めて空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策を強く要望する。

また新型コロナショックからの脱却を図り、より強固な日本経済を築くために日本経済を支える一角である不動産業をより発展させることが不可欠である。その一助として新たな生活スタイルに合わせた一般消費者の住戸の購入を促進し、更に地方における空き家等の購入意欲を刺激するような税制面でのサポートが求められている。また既存の特例措置がなくなることで、流通市場を低迷させないよう、適用期限を迎える特例措置の延長も必要である。

以上の観点から令和4年度 土地住宅政策及び税制改正に関し、下記事項を要望する。

【空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示
2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築
3. 高い実行性を伴う空き家・所有者不明土地・未利用空地問題対策の推進
4. 二地域居住等を促進する政策の実現

【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. 相続登記における登録免許税の廃止
2. 一定の住宅用家屋・土地購入時における抵当権設定時の登録免許税の廃止
3. 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
4. 印紙税の見直しによる新たな税の適用
5. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置
6. 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

《全日京都府本部・日政連京都府本部要望事項》

○非課税特例・軽減税率の適用要件緩和

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）既存住宅の取得については、次の非課税特例又は軽減税率の適用要件である築年数要件（木造 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。

- 1 住宅取得資金贈与の非課税特例
- 2 所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率

○空き家の譲渡所得特例の適用要件緩和

一人暮らしの親の自宅を相続し、空き家となった場合、当該家屋の売却により受けられる譲渡益からの 3,000 万円の特別控除について、適用要件である昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であることの要件を廃止することを要望する。

説明資料

【空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示

○要望主旨

不動産業者として、空き家、所有者不明土地や未利用空地の問題解決のため最低限必要な情報に関して、所有者ないしは相続代表者と連絡をとれる環境を整えたい。民法等一部改正法によって相続登記の義務化となるため、取引に必要な最低限の情報開示に関しては問題ないとする。住民票や登記情報の行政管轄の隔たりがない、情報の統一化が図られていく中で、開示を希望する最低限の情報として、所有者または所有者が登記簿と異なる場合は固定資産税台帳の納税代理人・納税管理人、評価額と滞納状況を希望する。

また重要事項説明の項目が増え、取引士の責任が増加する一方でメリットが少なく、何らかのインセンティブを設けることで、不動産業に従事する者に対する動機づけを与え、業界の発展へとつなげたい。

2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築

○要望主旨

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しによる民法等一部改正法と相続土地国庫帰属法を円滑に進めるためには官民の連携が不可欠であり、この問題に精通している不動産業者と行政が主体となって動く組織づくりが重要である。また民間主導で解決していく動機につながるよう、各地域での様々な取り組みを集約して、地域でのばらつきがない統一した体制を整えるよう要望する。

全国的な展開をする際の取り組み例及び方針(案)

各地域に適合した新たな組織を構築(公的資金の補助も含め)

- ・行政又は所有者不明土地問題に特化した第三セクターが積極的に主導し、地域によってはランドバンクの活用も含み、地域住民や不動産業者、NPOが協力し、問題を解決していくような仕組み

具体的な事業内容

- ・空き家、所有者不明土地等、各行政・関係各所に亘る情報の集約とDB化
- ・民間協力のもと該当物件の評価調査等を積極的に実施
- ・該当物件の分類化(流通性のある空き家、市場価値の低い空き家等)
- ・空き家等所有者への情報提供、具体的な解決案の提示
- ・所有者不明土地関係法に係る諸手続きの対応
- ・仕分けられた物件に即した個別の対策及び処置

3. 高い実行性を伴う空き家・所有者不明土地・未利用空地問題対策の推進

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しによる民法等一部改正法と相続土地国庫帰属法において「相続登記等の義務化」、「他の公的機関との連携による登記情報の最新化」、「相続した土地の国庫帰属制度」、「共有地の利用等の促進」「所有者不明土地・建物管理制度」「相隣関係規定の合理化」等は当該問題を解決する上においては大変有効と考える。

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、行政や民間による新たな利活用を促す環境を構築する事が重要である。今後土地の国庫への帰属が進めば適正な管理や各自自治体での活用、また再度隣接地や地域で整理をし、需要が見込める場合は市場に載せていく取り組みを今後継続していくことが重要と考える。

国庫への帰属の申請に関して所管は法務省だが、青地や水路、道路や河川など複雑に絡んでくる土地に関しては、財務局や地方行政との手続きが多岐に亘り煩雑になると危惧している。平成30年に通知された農地付き空き家の手引きに基づく、農地の下限面積要件の引き下げについては、地方行政や農業委員会によって対応が異なり、利活用が促進されていない地域もある。当該法案が実行性のない制度であっては問題の解決にはならず、政策要望2で述べた問題に特化した第三セクターが構築され、執行力を伴い、関係各所に亘る各種の手続きを積極的に進めることができれば、一般消費者も利用しやすい制度となる。

4. 二地域居住等を促進する政策の実現

○要望主旨

新型コロナショック以降、ライフスタイルが多様化してきている中で、二地域居住は、地方活性化のみならず、一般消費者の生活環境を改善し、豊かな暮らし方の一つとし普及促進されるべきである。ポストコロナ社会において、地方への関心が薄まることなく、新しい生活様式に沿った二地域居住等を推進することは日本経済に大きく寄与するものと考ええる。

この機を逃さず、関係省庁・地方公共団体・事業者団体・民間事業者等が連携し設立された全国二地域居住等促進協議会において、二地域居住等の推進に係る様々な施策や事例等の情報の交換・共有や発信、課題の整理や対応策の検討・提言等が活発に行われ、機運が高まることを望む。また二地域居住等を推進するため、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要望する。

※二地域居住は、定義はないものの、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む。）をもうけ、一時的利用ではなく、年間通算して概ね1カ月以上の期間を過ごす、また定性的に一定期間以上利用することを想定する。都市での生活を主とした概念であったが、今般の二地域居住は、地方や郊外での生活が主となり都市との関わりも一定程度あるという形態もあることに着目し対応するべく、二地域居住等という用語を用いる。なお、三地域以上の居住形態も含まれる。

【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. 相続登記における登録免許税の廃止

○要望主旨

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しによる民法等一部改正法で「相続登記等の義務化」が施行される際には、もともと任意であった相続登記を強制するため、消費者への理解を得られるよう登録免許税の免除を要望する。

2. 一定の住宅用家屋・土地購入時における抵当権設定時の登録免許税の廃止

○要望主旨

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、抵当権設定の必要性は抵当権者にある。法的には原則として抵当権に関わる費用は抵当権設定登記及び抵当権抹消登記ともに「債務者が負担すること」と定められている訳ではない。しかし融資を受ける債務者が受益者として抵当権設定時の費用をすべて負担している。よって抵当権設定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、債務者である買主に負担とならないよう廃止することを要望する。

3. 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

○要望主旨

現在二拠点目となる住戸を購入する際には親族居住用住宅ローン、セカンドハウスローン等があるが審査が厳しく、金利も高めに設定される。また住宅ローン控除の合併や金利の高い2件目のローンでの控除が適用されないなど購入意欲の阻害要因となっている。

二地域居住等を推進するため、一般消費者の動機づけや一般消費者に対する当該住宅の購入意欲を増進させるため、住宅ローンの創設や住宅に対しての積極的な融資優遇措置となる環境の構築を要望する。

従前より要望している既存住宅の購入意欲を増進させるため、安心R住宅と一体となった既存住宅ローンの創設やインスペクションを実施した住宅に対しての積極的な融資優遇措置となる環境の構築もあわせて要望する。

4. 印紙税の見直しによる新たな税の適用

○要望主旨

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、現在に至っているが現代社会に即していない税制度となっており、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。印紙税のあり方について見直しの検討を要望する。また検討する際には、二重三重課税と言われる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となるよう要望する。

5. 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

リフォームは空き家や既存住宅の住宅価値を高め、利活用するためには有効な手段であり、質の高いリフォームを行うことは既存住宅流通の活性化につながると考える。しかし現状は築年数が多いほどリフォームの費用が高み、築浅のリフォーム費用が掛からない既存住宅しか流通されていないのが現状である。

一般消費者が築年数に関係なく積極的にリフォームに取り組む環境は住宅のストック市場形成に大きく寄与するとともに、既存住宅流通促進のため導入された安心R住宅制度の利用促進や二地域居住等の推進に大きく影響すると考えられる。また新築購入時、既存住宅購入時等で消費税が発生し、税の重複をしており、他の先進国と同様に居住用の建物に対するリフォームに関し、費用の消費税を非課税とすることを要望する。

6. 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、延長を要望する。

①国税関係

- 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（所得税）
- 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合等の所得税額の特別控除の控除額に係る特例（所得税）
- 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（所得税）
- 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）
- 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）
- 住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置（登録免許税）
- 認定長期優良住宅に係る特例措置（登録免許税）

- 認定低炭素住宅に係る特例措置（登録免許税）
- 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）
- 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（地方税））
- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例措置（所得税・個人住民税（地方税））

②地方税関係

- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（固定資産税）
- 認定長期優良住宅に係る特例措置（不動産取得税・固定資産税）
- 居住用財産の買換え等に係る特例措置（所得税（国税）・個人住民税）
- リフォーム促進税制（固定資産税）
- 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）
- 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（国税）・不動産取得税）
- 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）
- 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（地方税））
- 立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置（固定資産税・都市計画税）