平成２６年７月２４日

一般社団法人　不動産流通経営協会
理事長　竹　井　英　久

平成２７年度税制改正に関する要望

平成２６年度の我が国経済は、アベノミクスによる政策効果から景気回復の動きが継続し、企業収益の拡大を賃金上昇、雇用・投資の拡大につなげ、消費や投資の増加を通じて更なる企業収益の拡大を促す好循環が徐々に実現して行くと見込まれており、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減は現在までのところ想定の範囲内である。しかし、建築コストがさらに上昇すると見込まれており、楽観は許されない状況にある。また、公示地価は三大都市圏平均で上昇に転じているものの、全国平均では依然として下落している。

政府は、平成２５年６月に策定された「日本再興戦略」の中短期工程表において、2020 年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増することを成果目標に掲げ、国土交通省においても、その政策の実現に取り組んでいるところである。

新築住宅等について消費税増税に対応した住宅ローン減税の拡充、すまい給付金等の措置が講じられたところであるが、中古住宅流通活性化のためには既存住宅を対象とした住宅税制が必要であり、また、多様な住宅ニーズへ応えるためには新築住宅のみならず、既存住宅ストックを有効に活用することが不可欠である。

ついては、来年度税制改正にあたり、以下の実現を要望する。

１．住宅取得・買換え促進のための住宅税制等

（１）直系尊属からの住宅取得等資金の贈与の特例の適用期限（平成 26 年 12 月末）の延長・拡充

世代間の資産の移転を促進し、若年世代の住宅取得を容易にするため、直系尊属からの住宅取得等資金の贈与の特例の適用期限（平成 26 年 12 月末）を延長するとともに非課税限度額を 3,000 万円に拡大する。

（２）既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額（200 万円）の引き上げ

既存住宅の流通を促進するため、住宅ローン減税の最大控除額を新築と同様に 400 万円に引き上げる。

【（公財）東日本不動産流通機構　年報マーケットウオッチ２０１３】

新築住宅と既存住宅の価格差は 500 万円程度（2012 年）

戸建住宅（新築）の基本指標［首都圏］

■成約物件

		件数（件）	前年比(%)	価格（万円）	前年比(%)	土地面積（㎡）	前年比(%)	建物面積（㎡）	前年比(%)
	2002	3,512	−1.7	3,944	−5.3	107.07	1.9	94.43	0.6
	2003	3,593	2.3	3,812	−3.3	109.42	2.2	94.85	0.4
	2004	3,543	−1.4	3,818	0.2	109.76	0.3	95.87	1.1
	2005	3,754	6	3,826	0.2	110.54	0.7	96.66	0.8
年	2006	4,368	16.4	3,864	1	111.47	0.8	97.25	0.6
	2007	3,846	−12	4,023	4.1	113.12	1.5	97.78	0.5
度	2008	3,896	1.3	3,787	−5.9	110.23	−2.6	96.19	−1.6
	2009	3,472	−10.9	3,508	−7.4	109.02	−1.1	94.72	−1.5
	2010	4,011	15.5	3,486	−0.6	110.42	1.3	94.9	0.2
	2011	4,329	7.9	3,448	−1.1	110.52	0.1	95.16	0.3
	2012	5,002	15.5	3,412	−1.1	111.66	1	95.15	0
	2002	3,488	−3.8	4,019	−4.4	106.65	2.7	94.33	0.8
	2003	3,551	1.8	3,831	−4.7	108.31	1.6	94.64	0.3
	2004	3,620	1.9	3,807	−0.6	109.99	1.6	95.62	1
	2005	3,649	0.8	3,823	0.4	110.19	0.2	96.46	0.9
暦	2006	4,334	18.8	3,828	0.1	110.95	0.7	97.01	0.6
	2007	3,943	−9	4,038	5.5	113.21	2	97.94	1
年	2008	3,673	−6.8	3,867	−4.2	112.48	−0.6	96.62	−1.3
	2009	3,766	2.5	3,565	−7.8	108.01	−4	95.22	−1.5
	2010	3,844	2.1	3,493	−2	110.17	2	94.69	−0.6
	2011	4,193	9.1	3,468	−0.7	110.27	0.1	94.97	0.3
	2012	4,744	13.1	3,419	−1.4	111.1	0.7	95.16	0.2

戸建住宅（中古）の基本指標［首都圏］

■成約物件

		件数（件）	前年比(%)	価格（万円）	前年比(%)	土地面積（㎡）	前年比(%)	建物面積（㎡）	前年比(%)
	2002	11,511	1.7	3,190	−1.7	147.55	2.9	103.23	2
	2003	11,939	3.7	3,072	−3.7	149.49	1.3	104.01	0.8
	2004	10,980	−8	3,103	1	149.37	−0.1	104.83	0.8
	2005	10,732	−2.3	3,078	−0.8	148.84	−0.4	104.59	−0.2
年	2006	10,467	−2.5	3,210	4.3	144.87	−2.7	103.97	−0.6
	2007	9,533	−8.9	3,305	3	147.64	1.9	104.66	0.7
度	2008	9,450	−0.9	3,108	−6	143.34	−2.9	104.52	−0.1
	2009	10,835	14.7	3,003	−3.4	146.91	2.5	104.77	0.2
	2010	10,607	−2.1	3,008	0.2	146.6	−0.2	105.3	0.5
	2011	10,766	1.5	2,936	−2.4	148.07	1	105.46	0.1
	2012	11,756	9.2	2,927	−0.3	149.27	0.8	105.98	0.5
	2002	11,390	0.2	3,193	−3.2	147.03	2.7	102.65	1.8
	2003	11,928	4.7	3,097	−3	150.41	2.3	104.11	1.4
	2004	11,341	−4.9	3,108	0.4	148.34	−1.4	104.99	0.8
	2005	10,608	−6.5	3,066	−1.4	149.88	1	104.34	−0.6
暦	2006	10,709	1	3,145	2.6	144.96	−3.3	103.88	−0.4
	2007	9,592	−10.4	3,325	5.7	147.25	1.6	104.69	0.8
年	2008	9,443	−1.6	3,206	−3.6	144.14	−2.1	104.8	0.1
	2009	10,509	11.3	2,988	−6.8	147.04	2	105.01	0.2
	2010	10,745	2.2	2,999	0.4	146.1	−0.6	104.5	−0.5
	2011	10,569	−1.6	2,967	−1.1	148.31	1.5	105.79	1.2
	2012	11,459	8.4	2,917	−1.7	147.63	−0.5	105.82	0

（３）一定の住宅用家屋についての登録免許税の特例の延長（所有権保存登記 0.15%・所有権移転登記 0.3%・抵当権設定登記 0.1%）

住宅取得時の負担を軽減するため、登録免許税の特例措置（平成 27 年 3 月末）を延長する。

（４）不動産取得税に係る各種特例の延長

不動産取得税の特例措置が打ち切りとなった場合、住宅の取得コストが上昇し、購入マインドが減退することが懸念される。それにより住宅流通市場の活性化を阻害し、ひいては景気に悪影響を及ぼしかねない。ついては、不動産取得税に関する次の特例措置の適用期限（平成 27 年 3 月末）を延長する。

ア．土地・住宅用家屋についての標準税率３％

イ．宅地および宅地比準土地の課税標準の特例

（５）固定資産税等に係る各種特例の継続・延長

消費税の増税に加えて、毎年の負担となる固定資産税・都市計画税が増加することは住宅保有者にとって、家計の負担となる。また、商業地等の固定資産税等の負担適正化を維持するため、固定資産税に係る各種特例を継続・延長する。

ア．固定資産税等に係る住宅用地の課税標準の特例（1/6,1/3。恒久制度）

イ．固定資産税等に係る住宅用地の負担調整措置

ウ．固定資産税等に係る商業地等の負担調整措置

エ．固定資産税等に係る商業地等の条例減額特例

オ．固定資産税等に係る住宅用地・商業地等の条例上昇（1.1）抑制措置

カ．固定資産税等に係る土地の簡易な方法による価格修正措置

（６）買取再販事業に係る税制特例に不動産取得税の軽減措置を追加

リフォームを施した良質な既存住宅の提供を促進し、その流通を促進するため、宅建業者が一定の増改築を行い、再販する場合の税制特例に不動産取得税の軽減措置を追加する。

（７）相続時精算課税制度の住宅取得等資金贈与における特例の適用期限（平成 26 年 12 月末）の延長

世代間の資産の移転を促進し、若年世代の住宅取得を容易にするため、相続時精算課税制度の住宅取得等資金贈与における特例（贈与者が 60 歳未満でも対象とする特例）の適用期限（平成 26 年 12 月末）を延長する。

（８）中古住宅を取得し、入居前に耐震基準への適合が確実な改修を行う場合の不動産取得税の特例措置を敷地にも適用

平成 26 年税制改正で新設された標記特例措置のうち、不動産取得税の特例については建物についてのみ適用され、敷地には適用されない。引渡し前に耐震診断適合証明書を取得する場合と同様に、敷地についても適用することとする。

（９）特定住宅地造成事業等に係る 1,500 万円特別控除の特例の延長

特定住宅地造成事業等に係る 1,500 万円特別控除の特例の適用期限（平成 26 年 12 月末）を延長する。

（１０）最低床面積要件の引き下げ

一定の所得水準に満たない若年層および今後増加が予想される単身・少人数高齢者世帯の住宅取得を促進するため、住宅ローン減税、住宅用家屋の登録免許税の特例、不動産取得税の特例、相続税精算課税制度の住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例等の適用要件である最低床面積要件 50 ㎡を 40 ㎡に引き下げる。

【参考】:（公財）東日本不動産流通機構「東日本レインズ年間統計集 2013 年度版」

中古マンションの専有面積帯別件数（首都圏）

成約物件に占める床面積 40～50 ㎡の割合は 7%台と、選択の幅が狭い。

＊上段（件）、下段（%）

	年度	～20㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～100㎡	～120㎡	～140㎡	141㎡～	計
	2002	610	1,616	2,229	5,307	6,578	5,267	3,262	522	145	94	25,630
		2.4	6.3	8.7	20.7	25.7	20.6	12.7	2	0.6	0.4	100
	2003	606	1,588	2,278	5,369	6,878	5,832	3,452	585	176	71	26,835
		2.3	5.9	8.5	20	25.6	21.7	12.9	2.2	0.7	0.3	100
	2004	693	1,798	2,268	5,378	6,579	5,751	3,412	598	147	84	26,708
		2.6	6.7	8.5	20.1	24.6	21.5	12.8	2.2	0.6	0.3	100
	2005	828	2,093	2,324	5,205	6,793	6,277	3,776	680	157	117	28,250
成		2.9	7.4	8.2	18.4	24	22.2	13.4	2.4	0.6	0.4	100
	2006	939	2,129	2,428	5,324	7,099	6,737	4,094	698	160	111	29,719
		3.2	7.2	8.2	17.9	23.9	22.7	13.8	2.3	0.5	0.4	100
	2007	1,005	2,236	2,200	4,927	6,581	6,683	4,138	666	152	79	28,667
		3.5	7.8	7.7	17.2	23	23.3	14.4	2.3	0.5	0.3	100
	2008	823	1,997	2,127	4,756	6,525	7,090	4,535	778	163	83	28,877
約		2.9	6.9	7.4	16.5	22.6	24.6	15.7	2.7	0.6	0.3	100
	2009	815	2,231	2,307	5,209	6,956	7,633	5,027	860	176	98	31,312
		2.6	7.1	7.4	16.6	22.2	24.4	16.1	2.7	0.6	0.3	100
	2010	1,021	2,382	2,176	4,519	6,550	7,396	4,786	851	175	105	29,961
		3.4	8	7.3	15.1	21.9	24.7	16	2.8	0.6	0.4	100
	2011	1,086	2,384	2,181	4,473	6,344	7,336	4,716	850	157	93	29,620
		3.7	8	7.4	15.1	21.4	24.8	15.9	2.9	0.5	0.3	100
	2012	1,064	2,618	2,340	4,858	6,834	8,153	5,376	912	203	90	32,448
		3.3	8.1	7.2	15	21.1	25.1	16.6	2.8	0.6	0.3	100

（１１）住宅ローン減税等の築年数要件を昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものに緩和

新耐震基準で建築された住宅は耐震性に問題がないはずである。特に築 20 年～25 年の建築物は平成に入って建てられたものであり、住宅の高寿命化も進んでいる。住宅ローン減税等の築年数要件を不動産取得税と同様に昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものとし、耐震基準適合証明書等がなくても住宅ローン減税等の適用を可能とする。

（１２）既存住宅を耐震改修した場合の固定資産税の減額措置の減額期間の延長

耐震改修工事のインセンティブを高めるため、固定資産税の 2 分の 1 減額措置の減額期間を 10 年程度まで延長する（現行 1 年。ただし要安全確認沿道建築物は 2 年）。

（１３）住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用

SOHO 起業や U ターンや I・J ターン、帰農、単身赴任、遠距離通勤、中遠距離介護など多様化するライフスタイルの実現・対応に向けて、二地域居住を促進することで、地域の活性化と住宅ストックの有効活用に寄与するため、住宅ローン減税を一定の二地域居住住宅にも適用する。

【要望内容】

二地域居住住宅（別荘を除く。毎月１日以上居住の用に供するもの）についても住宅ローン減税の適用を認める。

※不動産取得税の課税標準控除特例（課税標準たる住宅価格から一定額を控除する特例）は、主たる居住用住宅以外に二地域居住住宅（別荘を除く。毎月 1 日以上居住の用に供するもの）についても適用が認められている。

２. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

（１）土地の売買による所有権移転登記・信託登記の登録免許税の税率特例（1.5%。信託は 0.3%）の延長

住宅地等の土地取得者の初期負担を軽減し、土地流通を促進するため、土地の売買による所有権移転登記・信託登記の登録免許税の特例（平成 27 年 3 月末）を延長する。

（２）不動産特定共同事業法の特例事業者が取得する不動産に係る特例の延長

不動産特定共同事業法の特例事業者が取得する不動産に係る所有権保存登記・移転登記の登録免許税および不動産取得税の課税標準の特例（平成 27 年 3 月末）を延長する。

（３）ＪリートおよびＳＰＣ等が取得する不動産に係る特例の延長

不動産証券化市場の活性化を図るため、ＪリートおよびＳＰＣ等が取得する不動産に係る所有権移転登記の登録免許税および不動産取得税の課税標準の特例（平成 27 年 3 月末）を延長する。

（４）長期保有の事業用資産の買換え特例の延長と法人が立体買換えを行う場合の土地の 300 ㎡以上の要件の撤廃

東日本大震災からの復興を支えるとともに、土地の流動化・有効利用による企業の事業再編を支援するため、長期保有の事業用資産の買換え特例を延長する。

また、法人が立体買換えを行う場合に買換資産が土地の場合、300 ㎡以上の要件があるため買換特例が利用できず、有効利用のための買換えが困難になっている。このため、法人が同一土地において立体買換えを行う場合には、買換資産の土地の 300 ㎡以上の要件を撤廃する。

３. 消費税増税への対応

消費税に軽減税率制度が導入される場合には、住宅取得に軽減税率を適用する。また、不動産に係る多重課税を排除する（印紙税の廃止等）。

以　上