

2018年7月27日

一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 榑 真 二

2019年度（平成31年度）税制改正に関する要望

平成29年度の我が国経済は、政府の経済対策等を背景とした企業収益や雇用情勢・所得環境の改善等により、民間設備投資や個人消費が増加するなど、景気は緩やかに回復した。

不動産業を取り巻く環境としては、2017年度の全国の新設住宅着工数は、持家、貸家、分譲住宅のいずれも前年度比で減少した。既存住宅については低金利の継続による下支えもあり、東日本レインズの成約統計によると、成約価格はマンションで5年連続、戸建てで4年連続上昇したものの、成約件数はいずれも前年度を若干下回る状況となった。

国においては、2017年6月に「未来投資戦略2017」を公表し、日本再興戦略に示された2025年までに既存住宅の市場規模を8兆円（2013年は4兆円）に、リフォームの市場規模を12兆円（2013年は7兆円）に倍増する評価指標を引き継いだ。

国土交通省の動きとしては、10月に賃貸取引ではITを活用した重要事項説明の本格運用が開始し、また流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度として「安心R住宅」の団体登録制度が発足した。

このような状況下にあっては、「未来投資戦略2017」に掲げる中古・リフォーム市場を拡大するためには、既存住宅流通量を増大するための具体的な施策を図るとともに二戸目居住や床面積要件の緩和など、新たな住宅ニーズへの対応が不可欠である。空き家の解消に関しては、空き家を売却しやすくする措置が必要である。また、良質な住宅ストック形成のためには、新築住宅の供給促進と既存住宅の活用は車の両輪として重要である。

については、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

【延長要望】

(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

(所有権移転 2.0→1.5%。信託は 0.4→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（2019年3月末）を延長する。

(2) 宅建業者が既存住宅を取得して一定の増改築を行って再販する場合の不動産取得税の軽減措置（課税標準の減額措置）の延長

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、宅建業者が既存住宅を取得して一定の増改築を行い、再販する場合の宅建業者に係る建物およびその敷地についての不動産取得税の軽減措置（2019年3月末）を延長する。

【拡充要望】

(1) 既存住宅等の住宅ローン控除の最大控除額の 300 万への引き上げ（現行 200 万円）

既存住宅の価格は直近5年間で上昇しており、東日本レインズの統計データによれば、首都圏のマンションの2012年度の平均価格は2,515万円であったが、2017年度には3,253万円まで上昇し、住宅取得者の負担が重くなっている。住宅ローン返済の負担を軽減することにより、既存住宅の流通を促進するため、消費税率が8%または10%の特定取得以外の場合の住宅ローン減税の最大控除額を300万円に引き上げる。

(2) 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少人数世帯の住宅取得を促進するため、住宅ローン減税、住宅取得等資金に係る贈与の非課税特例、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 m²を 40 m²に引き下げる。

(3) 住宅ローン減税等の築年数要件を 1982 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

1982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とも住宅ローン減税等の適用を可能とする。

(4) 住宅ローン減税の二戸目居住住宅・住宅地への適用

SOHO 起業やUターンやI・Jターン、帰農、単身赴任、遠距離通勤の解消、近居・隣居による介護・子育てニーズの高まりなど多様化する居住ニーズの実現に対応するとともに、空き家・空き地の解消することにより、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、住宅ローン減税を隣地・隣戸を含む二戸目居住住宅・住宅地にも適用する。

(5) 固定資産税 2 分の 1 特例を既存住宅についても適用

既存住宅取得の初期費用の軽減を図るため、固定資産税 2 分の 1 特例を既存住宅についても適用する。

(6) 消費税 10%増税に伴う住宅ローン減税等の拡充等

2019年10月1日の消費税率引上げに際し、税率引上げ後の住宅の購入支援について、需要変動を平準化するため、住宅ローン減税等を拡充する。また、不動産に係る多重課税を排除する（印紙税の廃止等）。

(7) 空き家の発生の抑制等を図るための特例措置の拡充

空き家の発生を抑制し、空き家・敷地の利活用を図るため、相続等により取得した空き家または空き家を除却した後の敷地等の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する特例に関し、次のとおり拡充する。

- ①直前居住要件を緩和し、被相続人が死亡前に老人ホームなどに入所していた場合等も適用可能とする。
- ②空き家の譲渡後、買主において耐震改修または除却を行う場合についても適用可能とする。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

【延長等要望】

(1) 不動産特定共同事業法の特例事業者等が取得する不動産に係る特例の延長および拡充

登録免許税（所有権移転）2%→1.3%、（所有権保存）0.4%→0.3%

不動産取得税 課税標準 1/2 控除

不動産特定共同事業法の特例事業者等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（2019年3月末）を延長するとともに、不動産特定共同事業のさらなる普及に資す

るよう特例措置の要件を緩和する。

(2) 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

登録免許税（所有権移転）2%→1.3%

不動産取得税 課税標準 3/5 控除

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（2019年3月末）を延長する。

【拡充要望】

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化に資する措置の創設

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき所有者不明土地を利用して行う地域福利増進事業について、事業者による土地等の権利取得や事業者への立ち上げ支援に資する税制上の特例措置の創設を要望する。

(2) 事業用の長期保有資産の買換えの特例の買換え資産の土地の面積要件の撤廃・緩和等

買換え資産が土地の場合、300㎡以上の要件があるため、特に都心において買換え資産の適地を探索することが困難であり、また共有物件の場合の持ち分割合によっては、建物の敷地が要件に該当しなくなる。これが買換えによる資産の有効利用を阻害している。このため、土地の300㎡以上の要件を撤廃・緩和する。または、法人が立体買換えを行う場合については、個人の中高層耐火建築物等の建設のための買換え（立体買換え特例）と同様に、土地の300㎡以上の要件を撤廃する。

以 上