

令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

会 長 坂 本 久

令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関しまして、下記事項を要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

記

<税制関係>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等

(1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設

① 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長
土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

② 固定資産税の税額の据え置き措置の創設

来年度に控えている固定資産税の評価替えは、本年1月1日時点の地価を基準としており、今般のコロナ不況下での価格が反映されない。コロナ禍で企業の業績が悪化している中での税負担増は、日本経済にさらなる追い打ちをかけるおそれがあるため、当面の間、固定資産税の課税標準を据え置くこと。

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を令和3年4月1日以降も当面据え置くこと

(3) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を販売する場合の、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率（令和3年3月31日）を延長すること

(4) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

- ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

（5）住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

控除期間の延長措置（10年→13年）については消費増税対策として導入された措置であるが、コロナ感染症の拡大による現下の状況に鑑み、無理のない住宅取得を支援するため、適用期限（令和2年12月31日）を延長すること

（6）その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除
… 令和2年12月31日
- ② 地域福利増進事業に係る特例措置
… 令和3年3月31日
- ③ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除
… 令和3年3月31日

2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充

マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴う税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴う税制上の措置対象を拡充すること。

3. 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創設

災害ハザードエリア内にある施設や住宅の移転は、移転費用や移転先確保等の理由により移転が進まないことから、防災移転に係る特例措置を創設すること。

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

（1）築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

（2）床面積要件の見直し

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件を35㎡以上とすること。

(3) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

5. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地 1 / 6、一般住宅用地 1 / 3）の適用対象とすること。

6. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

7. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

8. 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症の影響で、事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者の固定資産税等の軽減措置が創設されたが、事業者の保有する建物や設備が対象となっており土地が除外されていることから、土地の固定資産税等についても軽減措置の対象とすること。

9. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

コロナウイルス感染症の拡大により不動産市場は大きな打撃を受け、また個人消費の大幅な落ち込み等により取得マインドが低下している。こうした状況に鑑み、住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の拡充、さらには、すまい給付金の拡充や、次世代住宅ポイント制度の復活等の予算措置を講じるとともに、さらには家賃支援給付金・住宅確保給付金の円滑・迅速な給付を図るなど、総合的かつ機動的に対策を講じること。

＜政策関係＞

1. 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

高い知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、業界の8割以上を占める地域の中小宅建業者は大打撃を受ける。これは、国策である地方創生の流れに大きく逆行するものであり、断固阻止すること。

2. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間等を明確にするガイドラインを作成すること。

3. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

- ① 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること
- ② 国の施策である「安心R住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

4. 賃貸の媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すこと。

5. 空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示

できる仕組みを構築すること。

6. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

(2) 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

7. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

- ① 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、宅地造成のみの転用を許可すること
- ② 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

8. 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

- ① 契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること
- ② 契約期間が1年以上の場合の、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

9. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

- ① インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること
- ② 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること