

平成30年8月6日

国土交通大臣
石井啓一様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会長 神山和郎

平成31年度 住宅・土地税制改正要望

わが国経済は、雇用・所得環境の改善を受けて、緩やかな回復基調が続いており景気回復期は5年を超える長期となりました。しかしながら将来的な社会保障や子供の教育費の負担増、来年10月に予定される消費税率の引上げ、海外経済の不確実性などの不安要因があり、特に所得の上昇が見られない若年層においては、消費意欲の拡大に結びついていないのが現状です。

住宅・不動産市場は、新設住宅着工戸数はここ数年90万戸台で推移しているものの、平成29年度は持家、貸家、分譲マンションが前年度比3%を超える減少となりました。また、全国マンション価格は過去最高の水準となり、今後も事業用地の取得難や住宅建設コスト高の傾向から、平均的な勤労者の住宅取得環境は厳しい状況となっております。

加えて、少子高齢社会への対応、増え続ける空き家と所有者不明土地の問題、老朽化するマンション対策、既存住宅の流通促進など多くの課題に直面しております。これらを解決するためには、税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせ、積極的に必要な措置を講じることが不可欠であります。

つきましては、来年度の住宅・土地税制改正について、下記のとおり要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

第一 住宅関係税制

1. 住宅税制の抜本的な見直し

国民が負担を感じることなく住宅を取得できるよう、消費税を含む住宅に係る税制について、抜本的な見直しが必要である。

2. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長

事業者が中古住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後に住宅を再販売する場合、仕入時の不動産取得税の以下の特例措置の適用期限（平成31年3月31日）を延長する。

住宅 築年数に応じて、一定額を減額

敷地 一定の場合に減額

[理由]

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化に資するため、事業者の負担を軽減することによって積極的な取組みを促進する必要があります。

3. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の適用期限の延長

以下の特例措置の適用期限（平成31年3月31日）を延長する。

(1) 固定資産税 5年間、税額を2分の1以上6分の5以下の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減（参酌標準3分の2）

(2) 不動産取得税 家屋 課税標準から戸当たり1,200万円控除
土地 税額から一定額（家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額）を軽減

[理由]

賃貸住宅供給における税負担の軽減を図り、バリアフリー化された住宅ストックの整備を一層推進し、高齢者の居住の安定確保に取り組む必要があります。

4. 防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長

防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる権利床に該当する家屋について、固定資産税を居住用住宅にあつては3分の2を、非居住用住宅にあつては3分の1を5年間減額する特例措置の適用期限（平成31年3月31日）を延長する。

[理由]

防災上危険な密集市街地において、防災街区整備事業を強力に促進し、当該密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的・健全な利用を図るためには、権利床・保留床取得者の負担軽減を図る本特例の延長が必要です。

5. 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充

- (1) 相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置の適用期限（平成31年12月31日）を延長する。
- (2) 以下の適用要件を緩和する。
- ①直前居住要件
被相続人が死亡前に老人ホーム等に入所していた場合等についても対象とする。
 - ②除却等の時点に関する要件
譲渡後に除却等する場合も対象とする。

[理由]

防災、衛生、景観等の観点から周辺住環境に影響が大きい空き家の除却、売却等を積極的に促進する必要があります。

6. 住宅ローン控除、すまい給付金、贈与税の特例、不動産取得税の特例、登録免許税等の軽減措置などの適用要件の緩和

共同住宅における床面積要件（現行：50㎡以上）を緩和する。

[理由]

都心居住の利便性や高いセキュリティ、耐震性、居住性などに優れたコンパクトマンションなどの取得者に対する支援も必要です。

7. 空き家対策を推進するための土地の固定資産税の特例措置の創設

空き家の所有者が自発的に撤去や有効活用を目的として当該空き家を取り壊し、取り壊した後5年以内に当該土地を活用する場合、現行の住宅地特例（固定資産税の課税標準を6分の1に減額）を適用することとする。

[理由]

空き家を取り壊すことによる、税制上の不利益を解消し、所有者が空き家の除却に対して積極的に取り組むことを支援する必要があります。

第二 土地関係税制

1. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

以下の土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限（平成31年3月31日）を延長する。

- (1) 所有権の移転登記（本則）1000分の20→（軽減）1000分の15
- (2) 所有権の信託登記（本則）1000分の4→（軽減）1000分の3

[理由]

住宅・不動産市場を活性化するためには、土地取引の活性化及び流動化を積極的に促進する必要があります。

2. Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長

以下の特例措置の適用期限（平成31年3月31日）を延長する。

- (1) 登録免許税 移転登記（本則）1000分の20→（軽減）1000分の13
- (2) 不動産取得税 課税標準から5分の3控除

[理由]

住宅・不動産市場を活性化するためには、豊富な資金力を有するJリート等の活用が重要であり、これらが不動産を取得する際の税負担の軽減措置の継続が必要です。

3. 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の延長

以下の特例措置の適用期限（平成31年3月31日）を延長する。

- (1) 登録免許税 移転登記（本則）1000分の20→（軽減）1000分の13
保存登記（本則）1000分の4→（軽減）1000分の3
- (2) 不動産取得税 課税標準から2分の1控除

[理由]

不動産特定共同事業は、建築物の耐震化や老朽不動産の再生等の都市機能の向上、地域活性化に有効です。さらなる民間不動産投資を推進するために特例措置の延長が必要です。

4. 所有者不明土地を円滑に利用するための特例措置の創設

所有者不明土地に使用権を設定し、公園、広場等として利用する地域福利増進事業に係る所得税・法人税の特例を創設するなど税制等の措置を講じる。

[理由]

増え続ける所有者不明土地を円滑に利用するために税制等の支援は不可欠です。

5. 住宅地における良好な街並みの維持に資する相続税の非課税制度等の創設

被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続した場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予とする。

[理由]

相続対策の一環として、住宅の取り壊しを含む敷地の一部又は全部の売却により、細分化や不整形化が進行し、住宅地の当初の開発理念を維持することが困難となり、良好な居住環境が悪化している事例が指摘されています。

敷地細分化を防止し良好な街並みの維持を図る観点から、非課税又は徴収猶予とする制度を創設する必要があります。

6. 個人の不動産所得に係る損益通算の特例措置の改善

個人の不動産所得における土地取得のための借入金利子の損益通算制限を廃止する。

[理由]

住宅不動産投資に対するインセンティブを付与するとともに、投資事業を通じた賃貸住宅の供給円滑化により、単身者の住宅ニーズに応える必要があります。また、マンションは、土地・建物が不可分一体のものであるので、利息を土地分と建物分に区分することは、合理性に欠けると考えます。

以 上