

## 平成 27 年度税制改正要望

公益社団法人 全日本不動産協会  
全日本不動産政治連盟

## I 不動産流通の促進のための税制

**1. 既存住宅を宅地建物取引業者が買取り再販する場合、昭和56年6月1日(1981年)以降建築確認を取得した新耐震基準に適合している場合の不動産取得税の免除**

中古住宅市場の活性化並びにスクラップ&ビルド型の社会からストック型の社会へ既存住宅ストックの長期に亘る循環利用を図る必要性と流通促進の観点から、宅地建物取引業者の役割の重要性が大きいところであり、建築基準法の大改正があった昭和56年6月1日(1981年)以降に建築確認を取得した新耐震基準の有効性は高いものと考えられている。その基準に適合している既存住宅を宅地建物取引業者が再販を行う場合において、不動産取得税を免除すること。

**2. 住宅取得等資金に係る贈与税の見直し**

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置については、適用期限を3年間延長すると共に、非課税枠を3,000万円まで拡充する。

住宅は高額のため、消費税率引き上げに伴う購入時の負担が大きく資金計画にも影響を及ぼす。政府は住宅取得については、中低所得者を対象とした「すまい給付金」を導入したが、消費増税の軽減策としては浸透してはならず、贈与税の特例措置も同様の結果となっている。

日本の個人金融資産は1,600兆円と米国に次ぎ世界で2番目に多い。その6割以上を60歳以上世帯、高齢者が所有しており、その平均貯蓄は2000万円超となっているが、ほとんどしまいこまれて市場に出回らず、「眠った資産」となっている。

高い税率である贈与税の非課税枠を拡大すれば、高齢者層から一番の消費世代である若年層へ資産が移り、資産の流動化が始まり、内需拡大に大きく貢献する。我が国経済の成長を牽引する不動産市場の活性化は成長戦略上不可欠であり、不動産市場に高齢者の資産がうまく循環するよう、思い切った税制支援が必要である。

(また、その他の方策として、相続税の補完税である贈与税の税率を相続税と同率にすることで高齢者から若年層への資産流動も考えられる。)

**3. 住宅取得の消費税に対する軽減税率の適用**

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5%を適用する。

住宅は長期にわたり使用され、国民生活の基盤となる社会的資産であり、単なる消費財と異なる。住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて

重くなり、住宅投資は内需の柱であり、経済波及効果も大きく、駆け込み需要とその反動によって、日本経済に与える影響が甚大であるところから、住宅購入者が安心して取得の計画を立てられるよう、わかりやすく安定的な措置として、軽減税率制度導入時には住宅取得も適用対象とし、消費税増税前の5%とすることが望ましいと考える。

#### 4. 個人の長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活

地方における不動産流通の活性化の見地から、個人が長期所有の土地・建物を譲渡した場合の長期譲渡所得について、100万円の特別控除制度を復活すること。

平成16年度税制改正により、長期譲渡益課税の税率が20%に引き下げられる一方、100万円特別控除が廃止となったが、譲渡益が433万円未満の場合、増税となってしまう。平成25年都道府県地価調査では、三大都市圏の平均は、横ばい又は一部上昇に転換しているが、地方圏では、9割弱の地点が下落しており、全国平均でも依然として下落となっている。地方圏における不動産取引は、少額取引も多く、多額の譲渡益を得ることは少ない。地方圏の不動産の流通促進の観点から、100万円特例控除の復活が必要である。地方の不動産取引における譲渡益は、数百万円という場合が多い。疲弊した地方経済のなかで不動産の流通を活性化するためにも有効な施策と考える。

#### 5. 印紙税の廃止

印紙税を廃止すること。

日本では、1873年（明治6年）の「受取諸証文印紙貼用心得方規則」が印紙税の始まりであり、1873年は、地租改正という土地制度改革があった年である。租税が主として農民の負担にかかっていたので、商工業者等を含め広く一般人に負担させる税を設けるために、「受取諸証文印紙貼用心得方規則」により印紙税が課税されるようになり、いわば、「農」と「商」からの安定的な税収確保を目的としている。その後、改正が重ねられ、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。インターネット等の普及によりカード決済、電子マネー、電子決済等の商取引が定着している中で、電子文書などは印紙税が非課税とされており、文書のみを対象とする印紙税は、税の公平性に欠けているので、廃止すべきである。

#### 6. 個人の土地等の譲渡所得における所有期間の長短期区分の廃止

短期譲渡所得に対する課税は、投機的取引の抑制および値上がり益の社会還元を図り設けられたものであるが、当時のわが国の経済状況下においては正当化されうるであろうが、そのような経済状況が変われば、当該制度も廃止されるものと考えべきである。全国平均が依然と地価下落傾向にあって譲渡損失が発生する現状においては馴染まないため、個人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得の計算において、所有期間の区分（現行：5年超は長期、5年以下は短期）を廃止し、一律20%（所得税15%、住民税5%）の税率とすること。

## II 良好な住宅ストック形成のための税制

### 7. 新築住宅等の固定資産税減額特例の恒久化

新築住宅について、一定の要件を満たすものは、固定資産税を1/2に軽減（戸建て3年、マンション5年）する現行制度があるが、減額の期間の制限がある。そもそも住宅投資を促進する観点からは、住宅であれば期間の制限を設けず、1/2に減額をする特例を設けるべきである。また、この特例についても長期間従来の制度が延長されてきているので、時限立法ではなく、恒久的措置として法制すべきである。

### 8. 平成26年以降の固定資産税等の課税標準の見直し

- (1) 各市町村の地価水準は、依然として全国平均が下落傾向にあり、ようやくデフレからの脱却に向かいつつある経済状況下にある住民の担税力等を考慮し、税負担（固定資産税）が上がるような負担調整はやめるべきであり、平成26年以降の固定資産税等の課税標準について、負担調整措置の基となる負担水準が90%未満（住宅用地）又は60%未満（非住宅用地）であっても前年度の課税標準額以下に据え置くこと。
- (2) 家屋に係る固定資産税の課税標準は、3年に一度の再建築費を基準として評価されているが、この評価方式は建築後の期間を相当経過すると時価との差が大きくなり実態を表さなくなるので、家屋の固定資産税の課税標準の算出方式を取得時の評価額を基に定率法による未償却残高を課税標準とする評価方式に改めること。

以上

平成26年10月15日

## 中小企業融資に関する要望について

公益社団法人 全日本不動産協会  
全日本不動産政治連盟

大幅な金融緩和政策により企業収益は、大企業を中心に改善されつつあるものの、中小企業にあっては未だその効果を受用できていない。

また、原油価格の上昇、円安による原材料価格の上昇、消費税率引き上げ等、中小不動産業者の経営環境は厳しいと言わざるを得ない。

機動的・弾力的な中小企業者向け融資制度の更なる充実を要望する。

◆セーフティネット保証制度（中小企業信用保険法第2条第5項第5号）は業況が悪化している業種に属する中小企業者を支援するための制度で一般保証枠とは別枠で保証協会の保証を受けることで融資が可能となるが、平成25年4月より、「建物売買業・土地売買業・不動産代理業・不動産仲介業」等が指定業者から除外され、本年4月より「土地賃貸業・貸家業・貸間業」等指定業種から除外されたことにより、不動産関連業種全てが指定業種から除外されている。

業界の実情を理解し、早急に見直しすることを要望する。

以上

「営業保証金制度」及び「弁済業務保証金制度」における還付請求権者の範囲から、宅地建物取引業者を除外するための法改正に関する要望について

公益社団法人 不動産保証協会  
全日本不動産政治連盟

#### 要望事項

消費者保護のより一層の充実並びに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、現行の宅地建物取引業法第27条に定める「営業保証金制度」及び第64条の8に定める「弁済業務保証金制度」において弁済を受ける権利を有する者（還付請求権者）とされている者の範囲から、宅地建物取引業者を除外する法改正を行っていただきたい。

#### 理由

1. 宅地建物取引業法（以下、「法」という。）は、宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）との取引事故に関し、購入者等の保護を図ることを目的に、「営業保証金制度」として、宅建業者に対し、供託所に一定額の営業保証金を供託することを義務づけ、若しくは、営業保証金の供託に代えて、弁済業務保証金制度として、保証協会が実施する集団保証の方法により、購入者等の救済を図っているところである。
2. しかしながら、現行法においては、両制度における救済の対象者（弁済還付請求権者）を「宅建業者と宅地建物取引業に関し取引した者」と定義していることから、同取引の専門事業者である宅建業者も、消費者と同様救済を受けることができる現状にある。
3. このため、「弁済業務保証金制度」においては、弁済還付を求める宅建業者と消費者が競合した場合、弁済還付を受ける順位が受付順位になっていること及び還付額に上限があることから、専門知識を有する宅建業者が、一般消費者より先に弁済還付請求手続きを行うことで、本来優先して保護すべき消費者が十分な救済を受けられない事態が生じている。
4. 加えて、宅建業者にとっては、業者間の取引において、相手方宅建業者が倒産等しても、同制度を利用することにより、事実上、他の一般債権者に優先して取得した債権の実現が期待できるため、近年、宅建業者間取引の弁済還付請求が増える傾向にある。この結果、今や、同制度においては、業者間取引での事業利益の確保又は事業損失を担保する制度という側面が現れるに至っている。
5. 宅建業法の究極の目的は、購入者等の利益の保護及び宅地建物の流通の円滑化を図ることとされているが、利益を得ようとする事業者はリスクも負うことは当然であり、ましてや専門知識を有する事業者間の取引にまで、その保護を及ぼせる必要性は薄いと考えられることから、現行の規定振りでは、消費者保護の充実不足が生じているばかりか、反って宅建業の健全な発達をも阻害し、結果として、宅地建物の流通の円滑化を図ることに支障が及ぶことが懸念される場所である。  
以上により、消費者保護のより一層の充実を図り、宅地建物取引業の健全な発達を図るため、本件に係る法改正を要望するものである。

以上

