令和９年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望書

全国宅建政治連盟

（第１版）

令和９年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望書

全国宅建政治連盟
会長　赤田英博

令和９年度税制改正及び土地住宅政策等に関しまして、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．各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進及び地域経済の活性化等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

（１）空き家等の発生を抑制するための特例措置の延長と拡充

空き家等の発生を抑制し、さらなる流通促進を図るため、相続空き家の譲渡所得に係る 3,000 万円特別控除について、以下の措置を講じた上で、適用期限（令和 9 年 12 月 31 日）を延長すること。

①「昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋」とされている要件を見直すこと

② 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること

③ 相続開始後「3 年以内」とされている要件を延長すること

（２）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、地価上昇による急激な負担増とならないよう、現行の負担調整措置及び市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限（令和 9 年 3 月 31 日）を延長すること。

（３）住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率(令和９年３月 31 日)を延長すること。

（４）既存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

宅建業者が既存住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を販売する場合の、宅建業者の既存住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の特例措置（令和９年３月 31 日）を延長すること。

（５）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９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

（６）買取再販の住宅用家屋における登録免許税の特例措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅 0.3%→0.1%）の適用期限（令和９年３月 31 日）を延長すること。

（７）その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置　･･･令和９年３月 31 日

② 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）
･･･令和８年 12 月 31 日

③ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税）
･･･令和８年 12 月 31 日

④ 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(登録免許税)
･･･令和９年３月 31 日

⑤ 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置(不動産取得税)
･･･令和９年３月 31 日

⑥ 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置　･･･令和９年３月 31 日

２．土地建物等の譲渡に係る取得費算定方法の適正化

現行、取得費が不明な土地建物等を譲渡した場合には、売却価格の 5%を取得費としてみなすことができるが、本制度は昭和 44 年に導入された措置であり、実態を反映した制度となっていない。

これまでの地価の推移等を踏まえた、より実態に即した取得費の算出が可能となるよう必要な制度改善を行うこと。

３．空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

① 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特例措置（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

② 空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家（空き家バンク登録物件等）・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産流通課税（登録免許税、不動産取得税、印紙税）に係る軽減措置を創設すること

４．各種特例措置等の要件の緩和

（１）床面積要件の見直し

住宅ローン減税及び贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、住宅ローン減税等以外の各種特例についても床面積要件を 40 ㎡以上に緩和すること。

（２）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減税の適用対象にすること。

５．所有者不明土地等の発生抑制のための税制措置

所有者不明土地・建物の発生抑制のため、土地の相続に係る所有権移転の登記等の登録免許税の免税措置の要件を緩和するとともに、建物についても土地と同様の措置を講じること。

６．総合的な流通課税の見直し

昨今の住宅価格の高騰による国民の住宅確保負担を軽減するため、不動産取得税の見直しや、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。

また、不動産の電子取引に係る課税は断固阻止すること。

＜政策関係＞

１．銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止

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、市場独占が生ずるとともに過剰融資や不動産仲介における抱き合わせ営業による利益相反やモラル・ハザードが起き、消費者や不動産市場関係者に不利益をもたらすことから、断固阻止すること。また、保有不動産の賃貸業務については、金融庁の監督指針の厳格な運用を図ること。

２．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さらなる環境整備を図ること

３．宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

（１）空き家所有者に係る情報活用のための環境整備

空家等対策の推進に関する特別措置法により空き家所有者情報（固定資産税課税情報等）が自治体内部で共有されることとなったが、急増する空き家の流通を促進するために「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づく各自治体の情報提供制度を確立すること。

さらに、改正空家等対策の推進に関する特別措置法で創設された「空家等管理活用支援法人」については、各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援するとともに、空き家流通の中心的担い手となる宅建業者が所有者情報を活用できるための仕組みを構築すること。

（２）特定事務受任者や各種管理人等への宅地建物取引士の登用

空き地・空き家流通や相続登記促進のため、他士業が認められている住民基本台帳法に定める「特定事務受任者」や戸籍法に定める交付の請求権者について、宅地建物取引士も含めること。

さらに、改正民法等で創設された所有者不明土地・建物管理人や管理不全土地・建物管理人に宅地建物取引士を選任すること。

４．所有者不明土地等の流通促進に係る制度改善

（１）相続土地国庫帰属制度の制度改善

現行の相続土地国庫帰属制度における引き取ることができない土地の要件を緩和し、対象範囲を拡大すること。

（２）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。

（３）私道の掘削・承諾の簡素化

共有私道のうち所有者の所在が不明な場合には、所有者の検索に多大な時間と労力を要することから、共有者の一人からの承諾のみで下水道、水道、ガス管の掘削が可能となるよう必要な制度整備を行うこと。

５．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

６．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

７．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

８．　不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備

① 地方自治体において公開される各種情報（上下水道、道路、建築関係、ハザードマップ等）について、証明機能の付与等、法制度上の整備を図ったうえで、Ｗｅｂ上での閲覧、交付を可能にすること

② 対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと

９．不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

不動産業ビジョン２０３０（平成 31 年 4 月策定）で「複雑化、高度化した宅地建物取引士が果たすべき役割、機能、処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方について検証する」と指摘されていることから、宅地・建物の貸借に係る媒介報酬について実態を踏まえて見直しをすること。