

令和9年度税制改正要望及び政策要望に関する提案

1. 税制改正に関する要請・要望

・住宅ローン減税

適用期間延長、控除上限の見直し、認定長期優良住宅等の特例継続・拡充、子育て世帯・若年層向けの控除率上乘せをしてほしい。

・新築住宅の固定資産税

減額の延長や対象の拡大をしてほしい(省エネ・耐震性能連動)。

・省エネ改修、耐震改修、バリアフリー改修の所得税控除、固定資産税減額の延長や施工要件や性能基準の合理化、複合改修の加点的取り扱い、既存枠組みの継続強化を行ってほしい。

・低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除や長期保有土地の事業用資産買換え特例、所有権移転登記の税特例を延長してほしい。

・住宅地として適正管理・活用した場合の固定資産税や流通時の登録免許税、不動産取得税の軽減(性能向上・耐震化を条件)をしてほしい。

・特定空き家の除却、再生費用の税額控除を新設してほしい。

・ZEH、ZEH-M、太陽光、蓄電池、断熱強化への所得税の控除や固定資産税軽減を拡充してほしい。

・グリーン改修の評価指標整備と税制を連動させてほしい。

・耐震改修・水害軽減(止水板・外構排水・浸水対策)の税額控除を延長してほしい。

・要安全確認計画記載建築物の改修減税を拡充してほしい。

・浸水被害軽減地区の課税標準特例を継続してほしい。

・電子契約・オンライン本人確認・電子決済に関する投資減税やレジストリ API 連携やデータ標準実装費用の税額控除を新設してほしい(中小事業者を重点)。

・被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例の要件に「被相続人が要介護認定を受け、かつ相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合やその他一定の場合を含む」とあるが、「被相続人が住んでいた」ではなく、「被相続人もしくは、その配偶者が住んでいた」としてほしい。

・長期譲渡所得に関しては20%の税制優遇をしてほしい。

・買取再販時の不動産取得税を全額免除してほしい。

・住宅ローン控除、取得税の軽減措置、固定資産税軽減措置、登録免許税の軽減措置、印紙税の軽減処置の延長や金利上昇に伴うさらなる軽減をしてほしい。

・外国人に対して増税を検討してほしい。

・相続税基礎控除の見直しをおこない控除額を上げ、法定相続人の頭割りをなくしてほしい。

・今後少子化により相続人負担が増える事を考えると基礎控除見直しを検討してほしい。

・外国人保有不動産売却時に掛かる譲渡所得税の見直しや外国人所有者の場合は別途課税してほしい。

・若者、子育て世代の不動産購入に伴う、金利政策、不動産取得税減税など対応をしてほしい。

2. 政策に関する要望

【外国人について】

- ・外国人の受け入れに対して、マナー等の教育・指導を行ってほしい。
 - ・外国人に対する日本国内の土地売買に規制を設け、買えないようにしてほしい。(特に山林、原野、農地等)
 - ・外国人との契約の際に提出してもらう個人情報の確認機構窓口があると良い。
- (理由)在留カード等にて確認するが、日本入国時からの履歴等、犯罪歴照会ができれば安心できる。
- ・外国人所有物件の管理者(管理会社)の登録制度や宅建業者ではない外国資本オーナー業の登録制度を創設してほしい。

【特定都市河川流域における民間雨水対策工事への支援制度の創設について】

- ・流域全体の治水・防災力の向上を図る観点から、民間が実施する雨水貯留・浸透等の対策に対し、国および地方公共団体による補助制度を創設・拡充してほしい。
 - ・技術基準の明確化、審査手続の迅速化、ならびに安定的な予算措置等についても検討してほしい。
- (理由)近年の物価上昇ならびに資材費・人件費の高騰により、民間事業者の工事費負担は著しく増大している。通常の造成工事においても、工事費は10年前比で概ね1.5~2倍に上昇しており、特定都市河川流域における雨水対策は、宅地開発を担う民間にとって一層重い負担となる。

【管理業務における非弁行為について】

- ・管理会社がオーナーから「賃料交渉、未払い賃料の督促、立ち退き・明け渡し請求」などの業務を有償で請け負ったとしても非弁行為にならない取扱いを法律上整備してほしい。
- (理由)当該業務については、一定のラインを越えて法律事務をオーナーの代わりに行うと、弁護士法に違反し、非弁行為となってしまう。そのため、オーナーからの依頼を断れず、無償で行っている管理業者の例もある。オーナーからすると当該業務について、弁護士に相談するのは敷居が高く、また、相談したとしても弁護士も依頼を断る場合があると聞く。

【報酬上限額の見直しについて】

- ・800万円を超える物件に関する報酬上限額を改正し、現代の市場に即した制度としてほしい。
- (理由)昨年、不動産売買における「800万円以下の取引」の報酬上限額を税込33万円まで受領することが可能となった。

しかしながら、800万円を超える物件に関する報酬上限額は据え置かれたままであり、現行制度と実務の実態との間には大きな乖離が生じている。

宅建業法に報酬上限額が定められたのは昭和27年、当時の不動産業者による過大請求を防ぐためであったが、その後70年以上が経過し、業界は大きく健全化した。不当な請求を行えば、直ちに信頼を失い取引の場から退場せざるを得ない状況にあり、制度導入当初の目的は既に果たされているといえる。

また、一方で、近年の物価高騰や人件費・調査コストの増加を踏まえると、「不動産価格の3%」という従来の上限では業務に伴う負担を十分に賄うことができないと考える。

具体的な提案は下記のとおり。

<提案1:売買報酬体系の見直し>

現在の「200万円以下5%・200~400万円4%・400万円超3%」という枠組みは、今日の取引実態に全く即していない。例えば、下記のように区分を現代の価格水準に合わせることで、業務量・責任と報酬のバランスが適正化され、業界の健全な発展につながると考える。

- ・2,000万円以下:5%
- ・2,000万円超~4,000万円以下:4%
- ・4,000万円超:3%

<提案 2: 賃貸借契約における媒介報酬の最低基準設定>

現在、賃貸借契約の媒介報酬は「借賃の 1 か月分(居住用は 0.5 か月分)」が上限とされている。しかし、低額賃料の場合には、調査や重要事項説明などに要する労力に比して報酬が過小となり、責任との均衡が崩れているのが実情である。

そこで以下のような最低報酬基準額を制度上明確に設けることを強く要望する。この改正によって過小報酬による不当な負担を防止し、仲介業務に要する責任と労力に見合った対価を確保することができる。結果として、いわゆる「広告料」のような不透明な慣行を排し、業界の健全化と透明性の向上にもつながると考える。

- ・居住用: 7 万円以上
- ・事業用: 10 万円以上

<結び>

宅建業者は年々拡大する重要事項説明の範囲を担い、その責任は増大の一途をたどっている。しかし、報酬体系のみが長らく据え置かれ、結果として業者に過大な負担を強いているのが現状である。

宅建業者は、国民に安心・安全な不動産取引を提供する公益的役割を担っている。その使命を果たし続けるためにも、報酬上限制度の現代的かつ実務に即した見直しを要望する。

【成功報酬以外の報酬について】

・着手金や物件の案内料を受領できるよう法律上整備してほしい。

(理由) 宅建業は賃貸、売買、色々な相談を受ける際に、無報酬(ボランティア)が多い。弁護士は 30 分の相談を受ける際 5,000 円~10,000 円の相談料を受領している。宅建業界においても来店されて相談をうける際に最低 3,000 円~5,000 円の相談料を頂戴してもいいのではないかと考える。

また、賃貸、売買の案内時も同様である。宅建業者の仕事はボランティアではない。宅地建物取引士を所持して消費者の『住』という憩いの場について真摯に相談にのり時間をかけて物件等の紹介をし、成約に向けて尽力し、成約になった際に初めて報酬(仲介手数料)を得ることができる。他の士と比べて不平等な点が多いと感じる。

【借家について】

・サブリース事業者に対しては、貸主側からの解約について正当事由を要しないようにしてほしい。

・高齢者住宅に対し行政支援として AI 等を活用して救急を連携した見守り支援を行ってほしい。

(理由) 支援が充実すれば賃貸の活性化と孤独死の軽減につながる。

【宅建士証の提示による固定資産税効果証明の取得について】

・媒介契約書または委任状の必要はなく宅建士の資格をもって固定資産税効果証明の取得できるようにしてほしい(宅建士証の交付や更新時の講習会における試験をより厳しくするのも仕方ない)。

【地価の高騰について】

・地価上昇を抑制する施策を検討してほしい。

(理由) 固定資産税の上昇により、オーナーがやむなく家賃を上げざるを得ず、賃借人の生活に大きな影響を与えている。そのため、より低い賃料の物件に引っ越す例が少なからず出ている。

【所有者不明の区分所有不動産について】

・夜逃げや相続人不在・不明等の場合、一定期間を経過すれば行政が強制執行・財産管理をする、または、管理組合などに処分の権利を移譲するような制度を創設してほしい。

3. その他意見・要望について

【宅建業免許申請について】

・宅建業免許申請における電話番号の取扱いを全国で統一的な見解と運用基準を示してほしい。

(理由)現在、宅建業免許申請書には「事務所の電話番号」を記載する欄があるが、地域によってその取扱いが異なっている。福岡県庁および九州地方整備局では「固定電話のみ可」とされ、携帯電話の登録は認められていない。一方で、関東地方整備局や近畿地方整備局では「法人契約であれば携帯電話の登録も可」とされている。

このように地方整備局ごとに解釈や対応が異なるため、現場では大きな混乱が生じている。実際に、関東地方整備局で認められたとして「携帯電話のみ」で宅建業の免許申請を行い、そのまま本会に入会する会員も現れており、対応に苦慮している状況である。

・知事免許→大臣免許など免許換えする場合、更新回数をリセットせずに継続してほしい。

【その他】

・国会議員にはもっと働いていただき民間企業が働きやすい環境を整えてほしい(例えば法人税減税、消費税減税、社会保険料削減、労働保険料削減等)。

・食料自給率の向上を図ってほしい。

・不在者財産管理人の選定における予納金の算定の基準となる指標を定めてほしい。

(理由)制度上は「時価」を納めるとなっているが、「時価」はあいまいで、査定する人により左右されるため公平ではない。