

2027 年度 予算編成及び税制改正等における要望事項

2026 年 6 月



全国賃貸住宅経営者政治連盟
(ちんたい政連)

2027 年度「予算編成及び税制改正等における要望事項」

全国賃貸住宅経営者政治連盟〔ちんたい政連〕 2026 年 6 月 4 日 第 20 回年次大会 決議採択

【前 提】

少子高齢社会の到来、人口減少が加速している現状、空き家・空き室（約 900 万戸）の優良なストックを積極的に活用できる施策を講じること

【継続要望事項】

1. 現行通り、『家賃及び共益費への消費税課税は対象外』とすること

公営・公共及び民間の賃貸住宅に居住する国民の約 6 割は、国民平均所得以下であり、未就労の学生や年金受給生活者も多く含まれている。また、先進主要各国において、消費税率や課税対象範囲が異なっているものの、賃貸住宅の家賃等にかかる消費税は、非課税となっていることから、現行通り、「家賃及び共益費への消費税課税は対象外」とすること。

2. 代理納付の原則化徹底と対象範囲(死後事務委任等)の拡大を求める

厚生労働省通知 社援保発 0705 第 1 号(2024 年 7 月 5 日付)により、民間賃貸住宅においては、家賃滞納実績の有無に関わらず代理納付を原則とすることが明確に示された。しかしながら、自治体においては、収入充当がある場合等の例外規定や自治体の支給システムの未対応を理由に、依然として代理納付が徹底されていない実態がある。

また、厚生労働省の 2024 年度調査(確定値)によれば、被保護世帯の 51.3%(約 84 万世帯)を単身高齢者が占めている。このような状況の中で、家主が最も懸念する「死亡後のリスク」への公的支援は不可欠である。受給者の入居機会をさらに拡大するためには、以下の対応を要望する。

- ①代理納付の完全実施に向け、自治体のシステム改修等に対する財政面・技術面での支援を推進すること
- ②死後事務委任に係る費用や、損害保険等を活用して死後事務を担保するスキームの利用料を住宅扶助費の対象とし、あわせて代理納付を適用すること

これらの措置により家主の不安を払拭するとともに、従前より支給対象とされている家賃債務保証料や火災保険料と同様に「契約の締結及び継続に不可欠な費用」として公的に位置づけることで、生活保護受給者の居住支援体制の抜本的な強化を図りたい。

3. 賃貸住宅の維持管理及び性能向上を推進するための家主向け支援措置を求める

ちんたい議連の先生方をはじめ、国土交通省並びに東京国税局等のご教示のもと、賃貸関係団体で共済協同組合を立ち上げ、外壁・屋根・共用部に対する大規模修繕費用が、共済掛金として全額負担金として認められて計画的に修繕ができることとなった。賃貸住宅入居者の居住環境の確保及び向上のためにも、水回り内装設備(キッチン、ユニットバス、洗面設備、トイレ等)の修繕、交換工事費についても対象範囲に追加すること。

【重点要望事項】

1. 国民の住生活の安定確保のため、民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用するにあたり必要な措置を求める

2025年10月施行の改正住宅セーフティネット法により、終身建物賃貸借の簡素化や、居住支援法人等による残置物処理の円滑な枠組み構築、居住サポート住宅の創設など、居住支援の制度的基盤が整備されたことは意義深い。しかしながら、本制度が実効性を発揮するためには、以下の課題に対する「運用面の規制緩和」及び「財政支援」が不可欠である。

①入居中サポートを担う居住支援法人への財政支援拡充

見守りや生活支援といった入居中サポートを担う居住支援事業は、要配慮者の安定した居住の確保に不可欠である。しかしながら、(一社)全国居住支援法人協議会の調査(2022年)によれば、居住支援法人の約6割が赤字となっているなど、事業の持続可能性に課題がある。家主が安心して住宅を提供し、要配慮者が継続的に必要な支援を享受できる体制を構築するため、また、居住支援事業の安定的な運営を確保する観点からも、国による直接的な財政支援(補助金の拡充等)を講じること。

②残置物処理および死後事務委任の運用簡略化

『残置物の処理等に関するモデル契約条項』において、対象を「60歳以上」とする年齢制限が実質的に外れたことは、適用範囲の拡大に資するものとして評価できる。しかしながら、事前の品目指定や詳細な目録の作成については依然として実務負担が大きく、本条項の普及を妨げる要因となっている。このため、遺棄しない指定残置物については写真撮影による記録をもって特定に代えることを可能とするなど、実務の簡素化を図る旨を本条項に明記すること。あわせて、従前からの課題である、死亡によらない行方不明時の残置物処理についても必要な施策を講じること。

③セーフティネット制度の利用促進に向けた財政支援の強化

『居住サポート住宅』等において、要配慮者が入居し、かつ継続的に居住するためには、自治体が主体となって実施する家賃低廉化補助等の経済的支援が不可欠である。自治体が財政負担を懸念して支援を躊躇することなく、実効性のあるセーフティネットの構築を推進する観点から、国においては十分な予算措置を講じるとともに、自治体に対する支援体制を一層強化すること。また、居住サポート住宅を運営する家主に対し、十分な経済的支援を行うこと。

2. 家賃滞納者への明渡しに係る指針の明示を求める

公営住宅法には、『入居者が家賃を三月以上滞納したときは、賃貸人は家賃滞納者に対して、賃貸借契約を解除して明渡しを請求することができる』条項が備わっている。民間賃貸住宅で住宅確保要配慮者を受け入れることに対して、家主の理解を促進するためにも、公営住宅と同様の旨をガイドライン等で国が明示すること。

3. 老朽・耐震不足建物の更新円滑化に向けた支援策の拡充

住宅不足を前提に整備された借地借家法は、空き家問題が顕在化する現代の状況との間に乖離が生じている。とりわけ大地震が頻発する中、旧耐震基準の老朽アパートの建替えは地域の安全確保において喫緊の課題である。(公社)商事法務研究会の「借地借家法の更新拒絶等要件に関する調査研究報告書(2025年3月)」によれば、近時の裁判例において「老朽化」を理由に正当事由が認められた事例のうち、約87%で「耐震性能の不足」が判断要素として考慮されている。一方で正当事由の補完として立退料の支払いが求められる裁判実務は依然として一般的であり、全入居者に要する多額の費用負担が建替えを困難にしている。また、金銭的対応に加え、高齢者等の転居先の確保が容易でないことも交渉長期化の大きな要因となっている。不良ストックの再生を着実に推進するため、以下の措置を講じることが要望する。

①建替えに伴う立退料負担等に対する国による助成制度の創設

②居住支援法人等による転居先確保に向けた支援体制の構築

4. 性能向上改修を行った既存住宅に対する「適正な査定評価法」の実効性確保

リノベーションや省エネ改修により建物の性能を向上させた場合であっても、金融実務においては法定耐用年数に基づく画一的な評価が根強く、性能向上が資産価値として適正に反映されない状況にある。この「評価の歪み」が、既存ストックの有効活用や脱炭素社会の実現を妨げる大きな阻害要因となっている。このため、2026年3月に閣議決定された『住生活基本計画(全国計画)』に掲げられた「利用価値(収益価値)を反映する査定評価法の確立に向けた検討」を加速させること。あわせて、国土交通省と金融庁が緊密に連携し、新たな評価基準が全国の金融機関の融資実務において速やかに、かつ着実に運用されるよう、実効性のある推進措置を講じることが強く求められる。

以上、最も優先する重点項目を記載しております。

貸付用不動産に係る相続税評価の新たな算定方法の導入に対する要望

1. 要望内容

令和8年度「税制改正大綱」において貸付用不動産の相続税評価見直しが明記された。租税回避の抑止には理解を示すが、通常の賃貸事業の買替えや拡充等まで“節税目的の取得”と扱われることは不適當である。そのため、「**相続開始までに事業的規模で貸付事業を行っていた場合は、取得後5年以内であっても従来通りの評価（路線価等）とすること**」

2. 見直しの目的と対象

【目的】

相続開始直前に不動産を購入し、市場価格と通達評価額（路線価等）の乖離を利用して相続税負担を著しく軽減させる租税回避行為への対策。

【対象資産】

相続開始又は贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得した貸付用不動産（賃貸マンション一棟、区分所有マンション・オフィスビル等）

【評価方法】

取得価額を基に地価変動等を考慮して計算した価額の80%で評価

3. 他制度における同様の取扱い

小規模宅地等の特例（貸付事業用宅地等）においては、相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等は原則として特例の対象外とされているが、租税特別措置法第69条の4第3項第4号により、被相続人が相続開始前3年を超えて継続して貸付事業を行っていた場合には、一定の要件の下で当該制限の例外が認められている。

このように、既存の税制においても継続的な貸付事業を行っている場合には一律の制限を適用しない整理が採用されている。

租税特別措置法（第69条の4第3項第4号）

四 貸付事業用宅地等 被相続人等の事業（不動産貸付業その他政令で定めるものに限る。以下この号において「貸付事業」という。）の用に供されていた宅地等で、次に掲げる要件のいずれかを満たす当該被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したもの（特定同族会社事業用宅地等及び**相続開始前三年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等（相続開始の日まで三年を超えて引き続き政令で定める貸付事業を行っていた被相続人等の当該貸付事業の用に供されたものを除く。**）を除き、政令で定める部分に限る。）をいう。



全国賃貸住宅経営者政治連盟
（ちんたい政連）

〒103-0028 東京都中央区八重洲 1-3-7
八重洲ファーストフィナンシャルビル 19階
TEL: 03-3510-3131 FAX: 03-3510-3132