

経済の成長力を高める税制・都市・住宅に関する政策要望

令和元年 7 月 16 日
一般社団法人不動産協会

我が国の経済は、緩やかな回復を続けているが、一部に弱さが見られるとともに、世界情勢の不確実性により先行きは不透明である。

10 月に予定されている消費税率引上げを乗り越え、経済の好循環をより確実なものとするために、産業構造の変化を踏まえ、企業の設備投資を促進するなど、成長力を高めることが重要である。

また、人口減少・少子高齢化など社会構造が変化し、AI、IoT など技術革新が急速に進展する中で、持続可能な社会の形成に向けて、まちづくりを通じて諸課題を解決することが期待されている。

こうした観点から、魅力的なまちづくりや豊かな住生活を実現することで我が国経済・社会の発展に貢献していくため、税制改正、都市政策、住宅政策に関する要望を行う。

1. 税制改正

(1) 設備投資の促進による成長力強化に不可欠な重要税制

- ①長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

(2) 期限切れ重点要望項目

- ①新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長
- ②居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長

(3) 時代を先取る魅力的なまちづくり・都市再生の推進税制

- ①国家戦略特区に係る特例の延長・拡充
- ②都市のコンパクト化推進やスポンジ化対策のための支援措置の延長
 - ・認定誘導施設等整備事業における公共施設等に係る特例の延長
 - ・都市のスポンジ化（低未利用土地）対策の推進に係る特例の延長
- ③都市の防災性能向上や物流効率化の実現に向けた支援措置の延長・創設
 - ・既成市街地や都市機能誘導区域、市街地再開発事業、防災街区整備事業における事業用資産の買換え特例の延長
 - ・既存建築物の耐震改修投資促進のための特例の延長
 - ・地下街の所有者等が取得する一定の浸水防止用設備に係る特例の延長
 - ・木密地域の解消等再開発促進に向けた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援
 - ・建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制震装置に対する支援
 - ・都市・地域の活性化等に寄与する大規模物流施設に対する支援

- ・建築物のシステムの高度化等に対する税制上の支援
 - ④都市の競争力を高める「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成に資する支援措置の創設
 - ⑤観光・芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援
 - ⑥都市・地方の活性化を図り地方創生を推進するための支援
 - ・古民家、空き家の取得に対するリフォーム税制の自己居住要件の緩和
 - ・CCRC、地域観光振興に貢献する施設に対する支援
 - ⑦働き方改革を実現するためのサテライトオフィス等の設置への支援
- (4) 豊かな住生活を実現するための税制
- ①新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長（再掲）
 - ②居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長（再掲）
 - ③住宅の登録免許税の特例の延長
 - ④住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長
 - ・住宅用土地に対する不動産取得税の特例措置の延長
 - ・デベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例の延長
 - ⑤住宅の買取再販に係る登録免許税の特例の延長
 - ⑥長期優良住宅に係る特例の延長
 - ⑦認定低炭素住宅に係る特例の延長
 - ⑧老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長等
 - ⑨耐震、省エネ、バリアフリー、長期優良リフォームに係る特例の延長
 - ⑩多様化する住宅ニーズへの対応
 - ・子世帯が親との近居のために住宅を取得する場合の支援
 - ・高齢者が質の高い一定の住宅に住み替える場合の支援
 - ・世帯構成の変化を踏まえた職住近接ニーズに対応した税制要件見直し
- <住宅取得に対する安定的な負担軽減>
- ・消費税率の引上げに左右されない安定的な負担軽減措置の検討
 - ・住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を実施
- (5) 不動産事業等の推進に不可欠な税制
- ①不動産売買契約書の印紙税の特例の延長
 - ②個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の延長
 - ③法人等の土地譲渡益重課の課税停止期間の延長
 - ④所有者不明土地問題に対する税制上の支援
 - ⑤大規模複合用途型建物における固定資産税減免措置等の弾力的運用
 - ⑥法人課税について立地競争力の観点から総合的に負担軽減
 - ・償却資産に係る固定資産税及び事業所税の廃止等
 - ⑦不動産に係る多重課税の排除

2. 都市政策

我が国の成長を支える都市の国際競争力強化を図り、世界中から人材・企業・資金・情報と呼び込むことが重要である。時代のニーズに即した柔軟な方策、さらには技術革新や社会的課題の解決に対応していく施策を検討する。

(1) 国際競争力を高め、都市の多様性を柔軟に受け入れられる開発のあり方の検討

① 中長期的課題

- ・時代に対応する市街地再開発事業の目的の拡大等
- ・市街地再開発事業完了後も見据えた仕組みの構築
- ・再々開発の推進（区分所有のオフィスビル・商業施設の建替円滑化）
- ・地方都市における市街地再開発事業を推進するための新たなインセンティブ

② 短期的課題

- ・市街地再開発事業に対する国の財政的支援措置の継続・充実
- ・市街地再開発事業における従前建物の早期除却の促進
- ・組合設立に係る関係権利者の3分の2要件の徹底
- ・国家戦略特区等の活用に向けた取組の推進

(2) 新技術・社会課題に対応したまちづくりのあり方の検討

① スマートシティの取組を官民連携で加速させるための方策の検討

- ・官民を挙げた推進体制の構築
- ・スマートシティ実現のための民間への支援
- ・国内外への情報発信

(3) まちの魅力・価値向上を担うエリアマネジメントへの支援

① 安定的なエリアマネジメント活動のための財政・人材支援

② 公共空間の利活用を促進するための制度改正およびワンストップ窓口の一括申請等による迅速化

(4) 「観光立国」実現に向けた施策の検討

① 文化施設等新設に対する支援

② 公共交通機関（地下鉄、バス等）の夜間運行実施のための環境作りの検討

(5) 継続的なビジネス活動のための機能強化

① BCP機能向上に資する支援

② サイバーセキュリティ強化に向けた支援

(6) これまでに実現した制度等の運用推進

3. 住宅政策

多様なニーズに対応した質の高い住宅ストックを形成し、新たな住宅循環の

環境整備を促進するために、既存住宅ストックの活用だけでなく、性能の不十分なストックの更新を図るため新規ストックの創出が重要である。

住宅投資は経済波及効果が大きく、内需の活性化のためにも、良質な住宅の供給や住宅購入者に対する支援を拡充していくことが必要である。

(1) 建替え等による新規ストックの創出

- ① マンション等の再生の一層の推進
 - ・ 建替え・敷地売却を促進するための要件のあり方の見直し
 - ・ 合理的な土地利用を行う措置の検討
- ② 権利関係の整序の促進(所有者不明空き住戸等への対応)
- ③ マンション等の再生を促進するための形態規制の緩和
- ④ 木密解消・集約化の一層の促進

(2) 住宅ストックの維持保全・管理の推進

- ① 長期優良住宅の共同住宅での認定増加に向けた制度の見直し
 - ・ 棟単位(物件単位)で認定する枠組みの検討
 - ・ 住宅性能表示制度、建築物省エネ法等の手続きとの一体化の検討
- ② 長期優良住宅制度の認定基準の見直し
 - ・ 共同住宅の認定促進に向け、制振タワーマンション等、技術の進化を踏まえたハード面の認定要件の見直しを検討
- ③ 優良な住宅ストックを維持管理するための誘導策の検討等
 - ・ ライフサイクルコストを低減・大規模修繕周期を長期化させる工夫に対するインセンティブの創設の検討
 - ・ 長期的な修繕計画やそれに基づく積立てを誘導する方策を検討
 - ・ リフォーム・耐震改修の補助金手続きの標準化

(3) 多様な住宅ニーズへの対応

- ① 世帯構成の変化や職住近接の進展等を受けた規制等のあり方の見直し
- ② 二地域居住や地方創生を推進するための措置の拡充
- ③ 環境への配慮や働き方改革等に資する取組に対する支援策の拡充

(4) 社会の変化に対応した規制の見直し

- ① ZEH-Mの一層の普及に向けた支援策の拡充
- ② エネファーム導入の推進、認定低炭素住宅の制度のあり方の見直し
- ③ 駐車場に関する規制の適正化
- ④ 共同住宅等以外の共用廊下の容積不算入の拡大等

(5) その他諸課題への対応

- ① フラット35適用の改善(地域活性化型等の要件拡大等)
- ② 東京都等の条例の運用の弾力化
- ③ 宅建業法における書面交付のIT活用

以上