

経済の持続的成長を促す政策要望

令和4年8月2日
一般社団法人不動産協会

わが国の経済は、社会経済活動の正常化が進む中で、持ち直しの動きが見られるが、新型コロナウイルス感染再拡大の状況について注視することが求められる。さらに、ウクライナ情勢による資源・エネルギー価格の高騰や金融資本市場の変動等の影響で、先行きについては不透明な状況となっており、経済の力強い成長を促すために、民間投資を促進することが必要である。

こうした中、国を挙げてDXが推進され、デジタル化を図ることは重要であるが、一方でリアル的重要性も再認識されており、デジタルとリアルの組み合わせの最適化が不可欠である。また、2050年にCNの実現に向けて、クリーンエネルギー戦略が推進される中、まちづくりや住まいを通じてGXに関する取り組みをしっかりと行うことが重要である。

こうした観点から、持続可能な社会の形成に向けて、我が国経済・社会の発展に貢献していくため、環境政策、都市政策、住宅政策、税制改正等に関する要望を行う。

1. 環境政策

国は、日本全体で2050年CNの実現に向けて、GX政策をさらに加速させ、「脱炭素社会の実現」と「日本経済の成長・発展」を両立することが重要と表明している。

会員各社は、「都市・建築物の脱炭素化」を率先推進する役割の大きさを受け止め、「CNに直結する施策の積極的な推進」、「商品性の追求・向上」、「市場・経済合理性の確保」の三要素を高レベルかつ先導的に同時実現する実効性のある取組を加速させる。本年度特に必要と考える環境政策要望のポイントは以下の通り。

まずは、企業投資の予見性を高めCN実現を加速させる規制／支援一体型の政策実行、並びに、脱炭素化の実態課題に対する迅速・抜本的な解決やCO₂削減に寄与する施策への適正な評価整備が不可欠である。

加えて、都市・建築物の更なる脱炭素化への自発性喚起と裾野拡大に繋がる実効的な省エネ政策・基準の設計や、再エネ導入加速を主眼とした調達手法の整備と建築物の実態に即した合理的制度設計、及び省エネ性能の劣る数多の既存ストックに対する脱炭素政策の強化についても極めて重要と考える。

(1) ZEB（ZEB水準）の取組加速

- ・技術進展に即した省エネ未評価技術の評価方法の整備・評価の迅速化

- ・再エネのオフサイト調達に対するZEB評価反映の検討
 - ・建材トップランナー制度等を有効に活用した省エネ建材の普及汎用化
 - ・ZEB取組メリット、ZEB認知拡大に向けたインセンティブの検討 等
- (2) ZEH（ZEH水準）の取組加速
- ・ZEH化に必要な省エネ建材の普及汎用化・コスト低減
 - ・国策としての「ZEH-M」認知度向上、ZEH普及加速期間中のインセンティブ拡充（住宅ローン控除等）
 - ・CN関連設備機器導入時の容積除外手続き簡素化（国・自治体連携）
 - ・補助事業予算枠の増額、補助制度の柔軟化（期間・回数等） 等
- (3) 脱炭素・持続可能社会に資する「木材利用」の促進
- ・木造・木質化に係るコスト低減策としての支援拡充や容積率割増制度創設
 - ・コストアップの一因となる防耐火基準や構造基準等の許認可合理化、及び普及促進に向けた設計業務効率化、木材価格を含む安定供給体制の構築
 - ・木材利用時の脱炭素・炭素貯蔵効果等、ESG評価の確立 等
- (4) 都市・建築物における再エネ導入の加速
- ・再エネのオフサイト調達手法に対する建物評価反映の検討
 - ・再エネ設備設置時の形態規制柔軟化、中長期での負担軽減策の拡充
 - ・需給調整や地域分散電源に資する蓄電池導入促進や、水素等の新たな再エネ設備導入活用に向けた政策支援 等
- (5) 都市における脱炭素化の推進
- ・地域冷暖房、コージェネレーションシステム等を採用する建築物の熱源効率評価見直し
 - ・カーボンニュートラルガスの脱炭素貢献評価への反映 等
- (6) 独自の環境性能基準強化を図る東京都条例改正への対応
- ・省エネ性能の一律基準強化における実態に即した慎重な検討
 - ・太陽光パネル設置義務化における実効性・合理性のある制度設計、支援策の充実、オフサイト調達・電力購入等の代替措置に対する柔軟な評価
 - ・EV充電設備設置義務化における諸課題を踏まえた制度設計、支援拡充
 - ・キャップ&トレードにおける高レベル義務達成事業所へのインセンティブ及び削減義務履行手段の拡充 等
- (7) 既存ストックの脱炭素化（改修）の推進
- ・改修を実行する上での課題解決、改修手法の普及拡大、改修促進に向けた支援策の柔軟化、インセンティブ策の検討 等
- (8) サプライチェーン全体の脱炭素化への対応
- ・建設時CO₂排出量の算定方法等の合理化に向けた検討 等

2. 都市政策

我が国は、ポストコロナの都市の魅力を高めるべく、国際競争力を一層強化するため、世界中から活動の場として選ばれるビジネス・生活環境の構築、都市再生の着実な進展、激甚化する災害への強靭化を図ることが不可欠である。

併せて、長期的な視点に立ち、未来社会を見据え、都市における脱炭素化の推進、デジタル含む都市インフラの利便性向上、ウォークラブルな空間形成・エリアマネジメントの推進による、リアル空間の価値向上に資するポストコロナの持続可能な都市再生の加速が、今こそ重要である。

(1) 国際競争力強化に資するポストコロナの都市のあり方の検討推進

①都市における集積の一層の推進

・大都市でしか成しえない都市集積の意義を再構築、支援策の検討

②国際競争力の向上に資する施設、都市環境のあり方や支援措置の検討

・スタートアップ・外資系企業・外国人等のビジネス・生活環境整備支援

③ダイバシティ・インクルージョンについて、まちづくりにおける支援

(2) 都市再生促進税制の延長等

(3) 都市再生（再開発等）の着実な進展に向けた諸課題についての方策検討

①再開発等における立体的・重層的な空間利用の検討推進

②再開発等における公共貢献のあり方の検討

・周辺エリアも含めた事業の公共貢献のあり方について検討

・地域固有の魅力発信に資する、歴史や文化と開発の両立のあり方の検討

③再々開発の進展を見据えた諸課題への対応（組合設立要件の柔軟化等）

(4) 多様な災害への都市強靭化対応

①帰宅困難者対策の支援加速

②水災害対策に係る面的な支援策の継続的推進

・3DMAP・3D都市モデル・内水氾濫等を含むハザードマップ等の一層の活用

③多様な災害における強靭化策の検討

・富士山噴火・降灰時の対処方針の提示等、支援措置の検討 等

(5) 都市における脱炭素化の推進

①強靭化に資する「面的エネルギーネットワーク」支援策の推進

・既成市街地における、「先導モデル地区形成」に向けた支援

・地域単位でのエネルギー利用効率化の運営支援策の創設

・エネルギー導管・導線整備への支援拡充

②都市における再生可能エネルギー導入策の支援拡大

・東京都都市開発諸制度において、隔地貢献によるオフサイト評価の追加検討

・水素・地中熱利用、蓄電池等、新たな再エネ導入活用手法への支援

(6) まちづくりDX推進を見据えた「都市インフラ」の利便性向上

- ①まちづくりデータのオープンデータ化とガバナンスの両立の一層の加速
- ②多様な都市インフラが集積する官民整備拠点における利便性向上
 - ・自動運転・MaaS 推進等に対応した空間再編、未来技術の社会実装の加速
- (7) 国土および都市構造の変化・ストック利活用を踏まえた土地利用・建築規制の柔軟化等
 - ①公開空地等の柔軟な利活用促進
 - ②既存ストック利活用課題への方策検討
 - ・既存ストック改修・用途変更時の既存遡及における対象範囲・規定の柔軟化
 - ③大都市と地方都市等、広域・地域間連携・共助の仕組みづくりの検討
- (8) ウォーカブルな空間形成・エリアマネジメントの推進
 - ①DX 推進によるエリアマネジメントの高度化・高質化の推進
 - ②公共的空間・都市アセットの柔軟な利活用策の促進
 - ・道路・公園・河川空間等、都市アセット一体利活用の柔軟化・電子化・ワンストップ化
 - ③持続可能な仕組みづくりの検討加速・人的育成策の拡充
 - ・エリマネ活動の多様化に対応したまちづくり団体の役割の拡充
 - ・都市と地方の連携を踏まえた、まちづくり人材マッチング支援

3. 住宅政策

我が国の目標である 2050 年 CN の実現に向けては、高い環境性能等を有する新築住宅の供給とともに既存住宅の質の改善が急務であり、そのためには、建替え・改修を円滑に実施する必要がある。また、頻発・激甚化する風水害や、発生が懸念される巨大地震に対しては、ソフト・ハード両面での取組みが重要になる。

一方、在宅勤務を始めとする働き方・住まい方の多様化は、コロナ禍を契機として一層加速しており、豊かな住生活の実現には、従来課題である少子高齢化への対策もあわせ、住宅に対する多様なニーズへの対応が必要である。

以上の認識に基づき、持続可能な社会の実現に向け、新規供給や建替え等を通じた防災性能等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、また、働き方改革やコロナ禍を契機とした在宅勤務等、一層の多様化が進む住宅ニーズに対応するため、以下の点を要望する。

(1) 安心安全で良質な住宅ストックの形成

- ① 建替え等による既存住宅の質の改善
 - ・高さ制限や日影規制などの形態規制等の緩和
 - ・建替えにかかる各種議決要件の見直し、借家権消滅制度の創設
 - ・底地・隣地・隔地を含めた建替えを可能とする制度の創設
- ② 良質な新築住宅の供給（長期優良住宅の普及促進）

- ・ 認定基準の更なる合理化
 - ・ 普及拡大のブースターとなる支援制度の拡充・創設
 - ・ 制度の認知拡大・普及に向けた取組みの強化・促進 等
- ③ 適正な維持管理の推進
- ・ 適正な管理の見える化の促進や市場評価の向上
 - ・ 管理計画認定制度の普及促進を含めた適正管理の拡大
 - ・ デジタル技術の活用や、修繕周期の長期化による管理の効率化
- ④ 安全安心な暮らしの実現
- ・ 自治体からの災害情報の的確な発信・伝達
 - ・ 防災・減災に資する施設・設備等に対する支援 等
- (2) ポストコロナの多様なニーズへの対応
- ① 一層の多様化が進むニーズへの対応
- ・ 多様化するニーズに対応するための住宅取得支援、施設整備の支援措置
 - ・ 地域連携に資する環境の整備
- ② DX等による諸施策の加速化
- ・ IT重説・書面電子化等の普及促進のための規制緩和
 - ・ BIMの普及促進

4. 税制改正

《I. 設備投資の促進による経済成長の実現に不可欠な重要税制》

(1) 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

<趣旨>

世界的に不確実性が增大し、企業の投資への逡巡が懸念される中、引き続き国内設備投資を喚起・支援し、需要の創出や産業の構造変化を促していくことが、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を早期に実現するためにも不可欠である。

そのためには、都市・地域の土地・不動産ストックの有効活用を図り、内部留保に回さず、確実に設備投資につなげる必要がある。また、国内における企業立地・産業立地の転換を円滑にし、スタートアップ等成長産業によるイノベーションや企業の生産性向上の実現、経済安全保障の観点も踏まえた国内回帰の支援等を図ることが極めて重要である。

このような観点から特例を延長するとともに買換資産の土地面積要件の緩和等を行う。

(2) 都市再生促進税制の延長

<趣旨>

まちづくりを通じた様々な社会課題の解決に向け、都市再生を引き続き強力に推進し、まちなかへの機能集積を図ることにより、グローバル企業やスタート

アップ等も含めた多様なニーズに応えるビジネス環境を整備し、都市の国際競争力強化やイノベーション創出等を促進するために、特例を延長する。

《Ⅱ. 都市の国際競争力強化とイノベーション創出等促進税制》

(1) 都市再生促進税制の延長（再掲）

(2) 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

①既成市街地、市街地再開発事業に係る事業用資産の買換え特例の延長

②市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例の延長

③災害ハザードエリアからの移転促進に向けた特例の延長

④国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、

・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及びまちづくりや建築物の水害対策に対する税制上の支援

・建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制震装置に対する税制上の支援

⑤都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長にも寄与する大規模物流施設における先進的な取り組みに対する税制上の支援

(3) 市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例の延長

(4) CNやDXの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援措置の延長・創設

①都市・地域におけるDX・CNの推進に向け、

・DX投資促進税制の延長

・都市の更なる魅力向上・国際競争力の強化・地域経済の活性化等に資するまちづくりや建築物でのCNやDXに貢献する取組みに対する税制上の支援

②吸収源対策としての木材（CLT等）の利用拡大に向け、木材を活用した建築物に対する税制上の支援

③イノベーションを生み出す担い手であるスタートアップや地域活性化に貢献する企業との連携による研究所等の施設整備等や、生産性を高め多様な働き方を可能とするサテライトオフィスやシェアオフィスの設置等に対する税制上の支援

《Ⅲ. 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制》

(1) 住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長

(2) サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長

(3) 更新等による良質な住宅ストック形成に資する特例の延長・創設

①既存ストックの更新等による木密地域の解消や旧耐震建替え等を進めるための再開発促進に向け、関連法制の改正等も踏まえた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援

②既存建築物の耐震改修投資促進のための固定資産税の特例の延長

- ③空き家の発生を抑制するための特例（3,000万円控除）の延長
- （4）多様化する住宅ニーズ等に対応するための税制の延長・創設等
 - ①企業主導型保育事業に係る特例の延長
 - ・有料で賃貸した場合についても適用
 - ②魅力ある働き方や豊かな暮らしの実現に向け、複数拠点を利用する二地域居住の推進に向けた支援
 - ③高齢者の円滑な住み替えを支援するため、質の高い一定の住宅に住み替える場合の居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失に対する支援
 - ④世帯構成の変化やライフスタイルの多様化等を踏まえ、住宅取得支援税制の要件等の見直し
 - 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
- （5）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
 - ・住宅投資の波及効果に鑑み、住宅市場の動向等を踏まえ機動的に必要な対応

《IV. 不動産事業の推進等に不可欠な税制》

- （1）長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充（再掲）
- （2）土地固定資産税への対応
 - ①土地固定資産税に対する経済状況等に応じた機動的な対応
 - ・来年度の固定資産税について、事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、来年度の固定資産税の負担増の発生状況が納税者に与える影響に十分留意し、総合的な検討を行った上、必要に応じ機動的な対応
 - ②固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応
 - ・固定資産税における抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応
- （3）土地の売買等に係る登録免許税の特例の延長
- （4）Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長
- （5）個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の延長
- （6）法人等の土地譲渡益重課の課税停止期間の延長
- （7）所有者不明土地問題等に係る特例の延長
 - ①低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例の延長
 - ②地域福利増進事業の用に供する資産に係る特例の延長
- （8）不動産市場の活性化等に向けた必要な対応
 - ①観光産業の回復や都市・地方の活性化による地方創生の推進のために、ポストコロナを見すえた新たなニーズにも対応した宿泊施設や観光施設等の

整備・運営等に対する税制上の支援

②まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等の促進に貢献する施設に対する税制上の支援

(9) 国際課税の諸課題への対応

(10) 償却資産課税や事業所税等につき、立地競争力の観点から総合的な負担軽減

(11) 不動産に係る多重課税の排除

5. 物流政策

自然災害の頻発化・激甚化、テレワークの進展等に伴う宅配の増加など、物流を通じて消費者に生活物資や緊急支援物資などを安定供給させることは都市生活の維持に不可欠なこととなっている。さらに、物流施設が、地域の防災拠点(一時避難所等)としての役目を果たすなど、物流が果たす社会インフラとしての期待がさらに大きくなっており、それに対応するための整備を促進することが重要である。加えて、消費者のニーズの多頻度化、多様化へのために施設の大型化や効率化(機械化、自動化等)の早期対応が求められている。

(1) 強い物流・新しい物流を支える物流施設作りための要望

- ・ 免震設備設置に対する支援、大臣認定手続きの合理化
- ・ 立体自動倉庫等の高さ5mごとの床面積算入の緩和の徹底
- ・ 物流DXや物流標準化に資する設備やシステム等に対する支援
- ・ 湾岸部における国際競争流通業務拠点整備事業の適用要件の緩和等
- ・ 冷凍冷蔵倉庫普及に対する支援措置の新設および拡充

(2) 人と環境に配慮し安心・安全を軸とした物流施設作りのための要望

- ・ 物流施設における大規模庇の面積算入基準(建蔽率、容積率)の緩和
- ・ 太陽光発電設備や蓄電池等の補助制度の拡充

(3) 地域貢献に配慮した物流施設作りのための要望

- ・ 災害時協定等を締結した物流施設における避難スペースの容積率不算入
- ・ 敷地内に地域住民も利用可能な公園や緑地、防災広場等を設置する場合の支援

以 上