

経済の好循環に向けた税制・都市・住宅に関する政策要望

平成 29 年 7 月 24 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、世界情勢の不確実性等により、先行きは不透明な状態となっている。

経済がデフレからの脱却を確実なものとし、力強い成長を遂げるためには、都市・地方ともに活性化を図ることが重要である。

また、人口減少、少子化・高齢化など社会構造の変化が本格化する中で、時代を先取りした取組みが肝要である。

こうした観点から、経済の好循環を図り、魅力的なまちづくりや豊かな住生活の実現に向け、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) 経済の好循環を支える税制

① 土地固定資産税の負担調整措置の延長等

- ・商業地等に係る固定資産税の負担水準 60～70%の据置や条例減額等の負担調整措置の延長
- ・地価の上昇に伴う負担増の軽減

(理由)

負担調整措置が見直された場合等における固定資産税等の負担増は、大都市や地方都市の経済の活性化を阻害し、拮がりを見せつつあるアベノミクスの地方への波及など経済の好循環に水を差す。

② 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

③ 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長

(2) 時代を先取りするまちづくり推進税制

① 国家戦略特区に係る特例等の延長・拡充

- ・外国人向け子育て施設や病院等を賃貸した場合にも適用
- ・国際金融都市の実現に向けた事業環境の整備への支援

② エリアマネジメントに対する支援

- ・将来の活動や公共貢献に備え財源を積み立てるための枠組みの確立

③ 都市の防災性能向上や物流効率化を実現するための支援

- ・大規模物流施設の防災性能向上や大規模建築物の物流効率化を支援
- ・オフィスのBCP機能向上に対する支援

- ④ 働き方改革を実現するための支援
 - ・多様な働き方を可能とするサテライトオフィス等の設置への支援
 - ⑤ 都市・地域の活性化を図り、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
 - ⑥ 都市の再構築の実現に向けた都市機能の整備のための特例の延長
 - ⑦ 雨水貯留浸透施設に係る特例の延長
- (3) 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
 - ④ 長期優良住宅及び認定低炭素住宅に係る特例の延長
 - ⑤ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長
 - ⑥ 住宅の買取再販に係る登録免許税の特例の延長・拡充
 - ⑦ 耐震、省エネ、バリアフリー改修に係る特例の延長
 - ⑧ 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買換える場合の支援
 - ・世帯構成の変化を踏まえ都心居住促進を図るための税制要件の見直し
- <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
- (4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制
- ① 土地・住宅に係る不動産取得税の特例の延長
 - ② 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長
 - ③ 特定住宅地造成事業等に係る1,500万円控除の延長
 - ④ 大規模複合用途建物における固定資産税の住宅地特例等の弾力的適用
 - ⑤ 民泊を活用する場合における税制上の課題の改善
 - ⑥ オフィス等に設置する保育所の整備推進への支援
 - ⑦ 法人課税について立地競争力強化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
 - ⑧ 不動産に係る多重課税の排除

2. 都市政策

大都市の国際競争力の強化を図り、世界中から人材・企業・資金を呼び込むことを目指す。事業環境の変化に対応できる柔軟な方策、さらには技術革新や

価値観の変化に対応していく施策を検討する。

(1) スピーディかつ柔軟な都市政策

① 時代のニーズに対応する用途のあり方

- ・都市再生特区や都市開発諸制度における用途変更の柔軟な対応
- ・竣工後の用途に関する可変性の仕組みの検討

② 用途変更等における既存不適格遡及の柔軟化

③ 市街地再開発事業の円滑な促進

- ・再開発補助金の安定的支給
- ・合意形成の迅速化に向けた改善、所有者不明土地への対応
- ・地価変動に対応できる柔軟な事業推進方策の検討
- ・特に高度利用を図るべき地域における日影規制のあり方の検討

④ 立体道路制度の円滑な活用に向けた方策の検討

(2) エリアマネジメントの充実を図る枠組みの確立

① 活動推進に必要な手続きの規制緩和、関係者間合意の迅速化

② エリアマネジメント団体の自立性・持続性確保

- ・将来の活動や公共貢献に備え財源を積み立てるための枠組みの確立等

③ エリア価値向上に向けた「都市のスポンジ化」対策の推進

(3) 時代の変化を先取りした都市の実現

① 駐車場附置の適正化に向けた条件整備

② インキュベーション施設設置等に関する支援

③ 女性が活躍できる社会実現のための子育て支援

(4) 国際競争力強化及び観光立国の実現

① 外国人材向け子育て支援施設の整備に対する支援

② ホテル建設における容積緩和制度の運用改善

③ 高質な芸術・文化・交流・エンターテインメント施設等に対する支援

(5) 都市防災機能の強化

① オフィスBCP機能向上に資する支援

② 地震時のエレベーター早期復旧に必要な対応の検討

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、建替等を含む新規ストックの創出と既存住宅ストックの活用は車の両輪である。

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) 良質な住宅ストック形成の推進

① マンション建替の円滑化

- ・ 団地型マンション再生の仕組みの検討（敷地売却制度の活用等）
- ・ マンション建替円滑化法の要件の改善等
- ・ 日影規制の弾力的運用
- ・ 借家人に対する対応の円滑化（正当事由への考慮）

② 長期優良住宅、低炭素住宅に関する共同住宅の認定要件の改善

③ 良質な住宅ストックの形成に資するリフォームの推進に向けた支援

④ エネファーム等、環境に配慮した住設機器の導入促進

⑤ 東京都建築安全条例に定める接道要件の改善

(2) 社会の変化に対応した規制の見直し

① サ高住、有料老人ホーム等の内廊下等の容積不算入措置の導入

② 宅配ボックスの容積不算入の明確化

③ 駐車場附置の適正化に向けた条件整備

④ 共同住宅に設置する保育所の容積不算入

(3) 住宅取得環境の維持・改善

① 期限を迎える住宅税制特例の延長（再掲）

② フラット35適用対象の住宅価格上限の緩和

③ フラット35子育て支援型・地域活性化型の要件改善

以 上