

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 30 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により先行きは不透明な面がある。

経済がデフレからの脱却を確実なものとし、好循環を加速させながら力強い成長を遂げるためには、都市・地方ともにさらなる活性化を図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 など革新的技術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) 消費税率引上げに伴う対応

① 消費税率引上げに伴う対応

住宅取得に関する消費税率引上げ対策について、住宅市場の動向等を踏まえ十分に検討し、駆け込み需要と反動減が生じないよう万全の措置を講じる。

具体的には、措置済みの対策に加え、住宅ローン減税の拡充、住宅取得資金の贈与特例の拡充等の税制措置に、すまい給付金の拡充や省エネ住宅ポイント等の予算措置も含む十分かつ総合的な対策が必要。

世帯構成の変化等による職住近接ニーズに対応する税制要件の見直し。

② 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

(2) 時代を先取りするまちづくり推進税制

① 都市再生促進税制の延長

経済の原動力であり我が国の持続的な成長を支える都市の国際競争力のさらなる強化に必要

② 国家戦略特区に係る特例の拡充

・外国人向け子育て支援施設や病院等を賃貸した場合にも適用

③ 木密解消を促進する特例の創設

・木密の解消に向けた新たな仕組みの創設に合わせた税制支援

- ④ 市街地再開発事業に係る特例の延長
 - 円滑な合意形成を図るために有効な支援
 - ⑤ 市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例の延長
 - ⑥ 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措置
 - ・雨水貯留利用施設に係る特例の延長
 - ・オフィスのBCP機能向上に対する税制上の支援措置の創設
 - ・物流効率化に資する大規模物流施設への支援
 - ⑦ コージェネレーションに係る固定資産税の特例の延長
 - ⑧ ナイトタイムの活性化に貢献するための支援措置の創設
 - ⑨ エリアマネジメントに対する支援
 - ・財源を確保するための枠組みの確立
 - ⑩ 都市・地域の活性化を図り、地方創生を推進するための措置
 - ・古民家、空き家等の取得に対するリフォーム税制の自己居住要件緩和
 - ・CCRC、地域観光振興に貢献する施設に対する支援
 - ⑪ 働き方改革を実現するための措置
 - ・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
- (3) 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 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等の支援
 - ・高齢者が質の高い一定の住宅に買換える場合の支援
 - ・世帯構成の変化等による職住近接ニーズに対応する税制要件の見直し
(再掲)
- (4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制
- ① 土地の登録免許税の特例の延長
 - ② 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
 - ③ 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の創設
 - 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 企業主導型保育事業に係る税制上の支援措置の延長・拡充
 - ・有料で賃貸した場合にも適用
 - ⑥ 国際課税の諸問題への対応
 - 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
 - ⑨ 企業の納税事務負担の軽減・利便性の向上

2. 都市政策

我が国の持続的な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・資金を呼び込むことを目指す。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) 時代のニーズに対応する柔軟な都市政策の実現

- ① 都市再生を強力に推進していくための措置
 - ・都市再生促進税制の延長（再掲）
 - ・市街地再開発事業に関する補助金の安定的支給及び税制特例の延長
- ② 時代のニーズに柔軟に対応する再開発のあり方の検討
 - ・組合設立同意要件の適正な運用
 - ・再開発における従前建物の早期除却を促進する方策の検討
 - ・安定的な事業推進のため権利床・保留床の価格設定について合理的な範囲で行われるべきことを明確化
 - ・所有者不明土地に関する対応、地籍調査の推進
- ③ まちづくり推進のための規制緩和
 - ・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適正化
 - ・用途変更等における既存不適格遡及の柔軟化
 - ・国・都・区市等による一体的な制度運用のための方策の検討

(2) 国際競争力強化及び観光立国の実現

- ① 時代の流れに即した制度や支援の検討
 - ・まちづくりへの新技術活用の促進
 - ・新たな先端産業・都市機能の育成
 - ・多様な企業や人材を集める観点から需要喚起に必要な施策の検討
- ② 都心部と羽田空港・成田空港との鉄道アクセス強化の早期実現
- ③ ナイトタイムエコノミーの充実に向けた支援

(3) 活力あるまちづくり活動の推進

- ① 公共空間利用に際してワンストップ化など関係者間の合意形成の促進
- ② 時代のニーズに対応する屋外空間の利活用（ピロティ・大屋根下部等）
- ③ 安定的なエアーマネジメント活動への支援

(4) 都市防災機能の強化

- ① 帰宅困難者対策への支援
- ② オフィスBCP機能向上に資する支援

(5) これまでに実現した制度等の不動産協会及び国による運用推進

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) 消費税率引上げに伴う対応（再掲）

(2) 良質な住宅ストック形成の推進

① マンション建替え、集約建替えの促進

i) 木密解消・集約化の促進

・時限的にエリアを限定して、補助・税制支援を集中投下する措置

ii) マンション建替えを促進する制度改善

・団地建替えの要件緩和など、マンション建替え・団地再生での合意形成を促進するための柔軟な事業手法の検討

・隣地取り込みや別敷地建替における運用改善

・要除却認定の要件のあり方の見直し

・日影規制の弾力的運用

② 良質な住宅ストックの形成に向けた措置

・長期優良住宅、低炭素住宅に関する共同住宅の制度のあり方の見直し

・リフォーム・耐震改修の補助金手続きの標準化

・免震・制震設備に対する支援

・マンションストックの適正な管理に向けた検討

(3) 社会の変化に対応した規制の見直し

① 高さ制限の緩和、総合設計の推進

② 駐車場附置義務等の適正化の推進

③ 容積不算入措置の導入（共同住宅に設置する保育所等）

(4) 住宅取得環境の維持・改善

① フラット35適用の改善（対象の住宅価格上限の緩和等）

② 適用期限を迎える住宅税制特例の延長（再掲）

以 上