

平成 22 年 9 月 16 日

社団法人 不動産協会
理事長 岩沙 弘道

平成 23 年度税制改正・予算等に関する要望

現在の我が国経済は、昨年 10－12 月期以降、3 四半期連続のプラス成長が続くなど景気は着実に持ち直してきているものの、厳しい雇用情勢、急激な円高の進行、株価の低迷等、先行き不透明感が増しております。

このような中、政府の「新成長戦略」や「国土交通省成長戦略」で示された都市の国際競争力の強化、良質な住宅ストックの形成等住宅・都市分野における戦略的な取組みについて、税制・予算・金融等の総合的な支援により、その実現を図ることが求められております。

このため、以下の事項について要望いたします。

なお、消費税率引き上げを含む税制の抜本改革を議論する際には、国民の住宅取得等の初期負担の軽減という観点から十分な配慮がなされる必要があることを申し添えます。

〔I〕大都市の国際競争力の強化のために

1. 都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充

都市再生特別措置法を前倒しで改正し、

- (1) 高度な都市機能を備え、国際競争力の強化など我が国全体の経済成長や発展に貢献することが特に期待される地域として、「特定都市再生緊急整備地域(仮称)」を創設し、予算・税制・金融等の総合的な支援措置を講ずる。
- (2) 民間都市再生事業等についての国土交通大臣の認定期限(平成24年3月31日)を5年間延長する。

2. 「特定都市再生緊急整備地域(仮称)」に係る税制上の特例措置の創設

都市再生特別措置法を改正して新たに創設予定の「特定都市再生緊急整備地域(仮称)」内で都市再生事業を行う民間事業者に対する以下の特例措置を創設する。

税目	特例の内容
法人税・所得税	5年間50%の割増償却
登録免許税	建物の所有権保存登記：本則0.4%→特例0.15%
不動産取得税	土地・建物について課税標準3分の2控除
固定資産税・都市計画税	整備した家屋及び償却資産のうち公共施設等部分について課税標準5年間3分の2控除

3. 「特定都市再生緊急整備地域(仮称)」等に係る金融・予算等の支援措置

- (1) 金融支援：特定都市再生緊急整備地域(仮称)等における都市開発プロジェクトに対し、民間都市開発推進機構によるミドルリスク資金供給のための措置として、メザンローン及び社債取得からなる支援業務を創設する。

加えて、特定都市再生緊急整備地域(仮称)においては、国際的な規模の事業を行うための拠点として設置する施設(コンベンションセンター等)を支援対象に追加する。

- (2) 予算支援：国家的・広域的な見地から国が都市拠点施設や都市基盤の整備を特別に支援する。
- (3) 官民連携：協議会の活用を通じた官民連携による事業の実施・運営体制を構築する。

4. 「国際戦略総合特区(仮称)」に係る税制上の特例措置の創設

我が国全体の成長を牽引し、国際レベルでの競争優位性を持ち得る大都市等の特定地域を厳選する「国際戦略総合特区(仮称)」について、以下の税制上の特例措置を創設する。

- ① 特区内において、成長エンジンとなる産業や企業等が当該事業の用に供する機械・建物等を取得等した場合の投資税額控除及び特別償却の制度。
- ② 特区内において、成長エンジンとなる産業や企業等による事業に関して課税所得を控除する制度。
- ③ 特区内において、成長エンジンとなる産業や企業等の研究開発税制の特例措置。

(*) ①と②は選択適用。いずれも法人税・法人住民税・法人事業税で適用。

〔Ⅱ〕都市・地域再生の推進等のために

1. 都市再生促進税制の拡充・延長

都市再生を引き続き強力に推進するため、都市再生促進税制の特例措置(*)の適用期限(平成23年3月31日)を延長するとともに、登録免許税の適用に係る建築期間要件(認定から3年以内に建築)を緩和する。

(*) 都市再生促進税制の具体的内容

税目	特例の内容
法人税・所得税	5年間50%の割増償却
登録免許税	建物の所有権保存登記：本則0.4%→特例0.3%
不動産取得税	土地・建物について課税標準5分の1控除
固定資産税・都市計画税	整備した家屋及び償却資産のうち公共施設等部分について課税標準5年間2分の1控除

2. 事業用地適正化計画に係る税制上の特例措置の拡充・延長

事業用地適正化計画に係る税制上の特例措置(従前地権者：100%の課税繰延べ、不動産取得税の課税標準10分の1控除)について、適用対象地域(現行：都道府県庁所在市等)を都市再生緊急整備地域に限定し、適用期限(平成23年3月31日)を延長するとともに、認定事業者に対する特例措置(土地の所有権移転登記の軽減：本則1%→0.8%、不動産取得税の課税標準5分の1控除)を創設する。

3. 大都市圏の新たな政策区域に係る事業用資産の買換え特例の創設

新たな大都市圏政策を推進するため、国際競争力の強化に資する業務・商業等の都市機能の集積を促すため、以下の事業用資産の買換え特例(譲渡益の80%を課税繰延べ)を創設する。

- ① 大都市圏戦略基本法(仮称)に位置づけられる戦略市街地及び戦略核都市のうち、緊急かつ重点的に都市機能を集積・高度化すべき区域(都市再生緊急整備地域等)への買換え
- ② 工業団地造成事業敷地の区域外から、これらの区域への買換え

4. まち再生促進税制の拡充・延長

地域の活性化を引き続き推進する観点から、まち再生促進税制（*）の適用期限（平成23年3月31日）を延長するとともに、事業区域が認定中心市街地等の場合には面積要件（現行：0.5㍍）を0.2㍍に引き下げる。

（*）まち再生促進税制の具体的内容

税目	特例の内容
法人税・所得税	5年間50%の割増償却
登録免許税	土地の所有権移転登記：本則1%→特例0.8% 建物の所有権保存登記：本則0.4%→特例0.3%
不動産取得税	土地・建物について課税標準5分の1控除

5. 市街地再開発事業等に係る特例の延長

市街地再開発事業等について、以下の特例の適用期限（平成23年3月31日）を延長する。

- ① 市街地再開発事業による一定施設建築物に対する割増償却の特例（5年間1割増）
- ② 市街地再開発事業及び防災街区整備事業の権利床に係る固定資産税の特例（従前権利者居住用は2/3、それ以外は1/3を5年間減額）
- ③ 密集市街地における認定建替計画に係る不動産取得税の課税の特例（1/5相当額を課税標準額から控除）

6. バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る税制上の特例措置の延長

バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る税制上の特例措置（割増償却5年間10%）の適用期限（平成23年3月31日）を延長する。

7. 事業用資産の買換え特例の延長

事業用資産の買換え特例（長期所有土地等から土地・建物等への買換えを除く。）について、適用期限（法人：平成23年3月31日、個人：平成23年12月31日）を延長する。

〔Ⅲ〕 良質な住宅ストック形成、円滑な住宅取得支援のために

1. 新築住宅の固定資産税の減額措置の堅持

平成 21 年 12 月 22 日に閣議決定された「税制改正大綱」で「新築住宅の固定資産税の減額措置について、今後 1 年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していく」とされたが、同特例は、昭和 39 年以降長期に渡って講じられ、購入者の初期負担の軽減および建て替え等を通じた耐震性の確保等にとって大きな役割を果たしており、良質なストック形成のためにも、引き続き長期安定的な措置として堅持する必要がある。

2. 住宅に係る登録免許税の軽減税率特例の延長

本特例の適用期限(平成 23 年 3 月 31 日)を延長する。

※ 住宅の登録免許税の軽減税率

	本 則		特 例
所有権の保存登記	0.4%	⇒	0.15%
所有権の移転登記	2%		0.3%
抵当権の設定登記	0.4%		0.1%

3. 既存住宅のバリアフリー改修の投資減税の延長

居住者が自己の居住用家屋について一定のバリアフリー改修工事を行った場合に、その工事費用の額と当該工事の標準的な工事費相当額のいずれか少ない額(上限 200 万円)の 10%を所得税額から控除する特例の適用期限(平成 22 年 12 月 31 日)を延長する。

4. 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の拡充・延長

今後一層の高齢化が進み、特に高齢者の単身世帯や要介護者の大幅な増加が確実に見込まれる中で、利用者のニーズにあった高齢者向け優良賃貸住宅を供給していくべきことから、高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制について床面積要件の緩和等の拡充を行うとともに、適用期限(国税:平成 23 年 3 月 31 日、地方税:平成 24 年 3 月 31 日)を延長する。

5. 住宅金融支援機構のフラット 35 S の金利優遇措置の延長

省エネ性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅の取得を引き続き支援する観点から、フラット 35 S の金利優遇措置(当初 10 年間マイナス 1.0%金利)を延長する。

6. 共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の見直し

共同住宅の特性を踏まえ長期優良住宅の認定基準を見直す。

〔IV〕不動産の流動化、有効利用促進のために

1. Jリート等の不動産取得税の課税標準の特例の延長

不動産証券化を一層推進する観点から、JリートおよびSPCが取得する不動産に係る不動産取得税の特例（課税標準の2/3控除）の適用期限(平成23年3月31日)を延長する。

2. 不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の延長等

不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の適用期限(平成23年3月31日)を延長する。
 なお、印紙税は他の文書と比べて著しく高額であり、書面契約の阻害要件、不動産流通コストの引き上げ等の負の影響をもたらすことから、将来的には廃止すべきである。

※ 不動産売買契約書および工事請負契約書に係る印紙税の軽減税率特例

契約金額	本 則	⇒	特 例
1,000万円超5,000万円以下	2万円		1.5万円
5,000万円超1億円以下	6万円		4.5万円
1億円超5億円以下	10万円		8万円
5億円超10億円以下	20万円		18万円
10億円超50億円以下	40万円		36万円
50億円超	60万円		54万円

3. 土地の所有権移転等に係る登録免許税の軽減特例の据置き検討

経済情勢等を見極めつつ、土地の所有権の移転登記等に係る登録免許税について、平成23年度より段階的に引き上げられることとされている税率を据え置くことを検討する。

(*) 土地の所有権移転登記等の軽減税率

	～平成22年度	平成23年度	平成24年度
所有権移転登記（本則2%）	1.0%	1.3%	1.5%
信託登記（本則0.4%）	0.2%	0.25%	0.3%

〔V〕建築物等の省エネ・グリーン化の推進のために

1. 住宅エコポイント制度の拡充・延長

住宅エコポイントについて、適用期限（平成22年12月31日までの工事着手に限る。）を1年間延長するとともに、省エネ性能に優れ、環境に優しい一定の住宅設備(*)をポイント発行対象に追加する。

(*)高効率給湯器、ソーラーシステム、節水型便器等。但し、エコ住宅の新築・エコリフォームとあわせて設置を行う場合に限る。

2. 既存住宅の省エネ改修の投資減税の延長

居住者が自己の居住用家屋について一定の省エネ改修工事を行った場合に、その工事費用の額と当該工事の標準的な工事費相当額のいずれか少ない額(上限200万円)の10%を所得税額から控除する特例の適用期限(平成22年12月31日)を延長する。

3. 緑化施設に係る固定資産税の特例措置の拡充・延長

都市の緑化を推進するため、緑化施設に係る固定資産税の軽減特例(※)の適用期限（平成23年3月31日）を延長するとともに、緑化施設整備計画の認定に係る緑化施設の面積算出方法（敷地面積の20%の緑化面積が必要）を変更し、認定対象を拡充する。

(※)緑化施設に係る固定資産税の軽減特例

緑化重点地区(※1)内の認定緑化施設 (建築物の敷地面積500㎡以上)	課税標準：5年間2分の1
緑化地域等(※2)内の認定緑化施設(300㎡以上) 〔緑化義務のない建築物に設ける場合〕	
緑化地域等(※2)内の認定緑化施設(300㎡以上) 〔緑化義務のある建築物に設ける場合〕	課税標準：5年間3分の1 (義務履行に必要な最低限度部分を除く)

(※1) 地区計画等緑化率条例による制限を受ける地域を除く

(※2) 緑化地域及び地区計画等緑化率条例による制限を受ける地域

4. 建築物に係る省エネルギー設備を取得した場合の税制上の特例措置の拡充

エネルギー需給構造改革投資促進税制について、特別償却率(現行：30%)を40%に引き上げるとともに、適用要件(現行：窓設備、空気調和設備、換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機を全て同時に設置)をいずれか一つを設置した場合にも適用するなど緩和する。

5. エネルギーの共同利用を促進するための税制上の特例措置の創設

エネルギーの共同利用を促進する区域について、以下の税制上の特例措置を創設する。

- ① 協定を締結した建物間でのエネルギーの共同利用のための設備を取得し、一年以内に事業の用に供した場合に、その取得価額の30%相当額の特別償却(中小企業者は取得価額の7%の税額控除との選択適用が可能)を認める特例を創設する。
- ② 協定を締結した建物のエネルギーの共同利用に資する、熱供給事業法の枠外の取組のための設備について、固定資産税の課税標準を減額する措置(当初5年度:3分の2減、6年度から10年度:3分の1減)を創設する。

以 上