

経済の持続的成長を促す政策要望

令和5年7月24日
一般社団法人不動産協会

わが国の経済は、長引いたコロナ禍からの脱却が図られ、社会経済活動の正常化が進められるとともに、インバウンドの回復など、明るい兆しも見える。その一方で、ウクライナ情勢の長期化、インフレの進行、金利の見通し、海外経済の下振れ懸念等、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。

今後は、コロナがもたらした価値観や社会構造の不可逆的な変化を的確に捉えて、コロナ後の世界を展開していくことが求められる。不動産業におけるDXの推進により、都市開発や維持管理の効率化はもとより、新たなサービス・産業の創出が期待される。また、2050年にCNの実現に向けて、国を挙げてGXが推進される中、サステナブルなまちづくりや住まいを通じて、環境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、税財政や規制改革の一体的な取組に関する要望を行う。

1. 環境政策

我が国全体のGX推進戦略は徹底した省エネの推進、再エネの主力電源化・転換にむけた規制支援一体型の政策を中心に道筋が示され、実行段階に移行しつつあるが、事業者の先導的取組には負担が先行すること、消費者が環境性能で建築物を選ぶ機運は未だ途上であること、また、昨今の資材・エネルギー価格高騰等、市場環境の見通しは不透明な部分も多く、官民一体でのGX推進には、企業・社会の持続的成長・経済合理性、社会課題解決、顧客共感という三要素の共通理解・同時実現が不可欠である。

そこで、都市・建物におけるGX推進に向けた「加速」を後押しする評価・支援等の環境整備、並びに、業界を取り巻く新たな環境・社会的潮流への先導対応への支援等の政策検討に向け、以下を要望する。

- (1) 「再エネ転換」への取組加速・裾野拡大に向けた手法別の政策支援
 - ① 「オンサイト再エネ設置」の円滑かつ有効性向上に資する環境整備
 - ・再エネ設備のトップランナー制度化、新技術開発加速～先行採用支援
 - ・再エネ設置基準、創エネの有効活用に係る実効的な運用ルール策定
 - ・形態規制柔軟化等、設置～管理等に係る必要な合理化と切れ目のない支援
 - ② 建築物における再エネ転換の核となる「オフサイト」調達への取組支援
 - ・オフサイト再エネ導入効果の建築物評価反映（ZEB・ZEH評価等）

- ・企業規模・高度なノウハウ等に依らない調達手法の整備（自己託送等）
- ・オフサイト調達を先導する事業者への補助制度拡充・合理化
- ③再エネ活用・転換の入口としての「オフセット手法」の活用評価
 - ・マンションにおける「再エネ一括受電」導入支援策の更なる拡充
 - ・都市ガスのオフセット手段・評価のあり方検討
- (2)「ZEB水準」への取組み加速・市場普及率向上に向けた政策支援
 - ①「未評価技術」の早期かつ柔軟な評価反映の実現
 - ・「大臣認定制度」早期合理化、新規・既存省エネ技術の評価・計算合理化
 - ②ZEB認証におけるオフサイト再エネ導入効果の評価反映（再掲）
 - ③ZEBノウハウの汎用化及び取組機運・市場普及率UPに向けた環境整備
 - ・ZEB実現「適正スペック」のガイドライン化、支援制度の合理化・拡充
 - ・ZEB要件の拡充・見直し、入居テナントへのインセンティブ検討
 - ④既存建物の運用実績値に基づくZEB（省エネ）評価手法創設の検討加速
 - ・部分改修や運用面・機器制御改善の取組に対する柔軟な支援
- (3)「ZEH水準」への取組み加速、並びに建材性能向上、市場機運加速
 - ①集合住宅におけるZEH水準への取組加速・裾野拡大
 - ・省エネ（ZEH）基準評価ルート合理化の早期実装
 - ・新技術及び既存省エネ技術の柔軟・迅速な評価反映、計算合理化
 - ・加速、裾野拡大を後押しする補助予算枠拡充・採択率向上・実効的配分
 - ②ZEB・ZEH実現を加速させる中高層向け省エネ建材の採用普及促進
 - ・省エネ性能が高い建材・設備採用時の建材単位支援制度の創設
 - ・中高層省エネ建材の普及汎用化に向けたメーカー支援
 - ・非住宅の外皮性能向上に係る基準・評価合理化
 - ③環境に配慮した不動産が優先して評価・選択される市場整備・機運加速
- (4)「まちづくりGX」推進に向けた環境整備
 - ・街区の省エネ化・強靱化等の貢献度も加味したガス使用評価、大規模設備更新時の支援・評価見直し
 - ・まちづくりGXの取組に対する街区としての総合評価・認証の創設
- (5) 中高層建築物における木材利用円滑化・一般化
 - ①木材利用の一般化、並びに予見性向上に係る環境整備
 - ・防耐火・構造基準合理化（内装制限柔軟化、耐火部材・塗料等の開発促進）
 - ・設計・施工ノウハウの普及・汎用化支援、木材利用時のESG評価の確立
 - ②J-REITを視野に入れた木造建築物の流動性向上に資する環境整備
 - ・第三者評価に基づく減価償却費の耐用年数延長（経済的耐用年数の採用）の税制を含めた制度化検討
 - ・維持修繕等に係るランニングコストの情報共有 等
- (6) SCOPE 3への本格的取組みへ向けた要望

- ・建設時GHG排出量算定・削減努力が適正評価される算定方法の汎用化
 - ・国主導での国際基準との整合、排出原単位の表示・更新
 - ・低炭素資材の供給・需要側双方への支援
 - ・建設時GHG削減の取組・貢献量を評価する認証制度の創設
- (7) 新たな環境・社会的潮流、政策動向・要請に率先対応するための要望
- ・EV充電設置円滑化に向けた環境整備、省エネ・再エネ領域へGX移行債の活用、都市・住宅での生物多様性保全等の取組支援 等

2. 都市政策

東京等、大都市が国際競争力を維持・強化し、日本全体の経済成長を牽引していくために、国際的な経済活動の拠点となるビジネス・生活環境の整備、都市再生の着実な進展、都市の魅力的な空間づくりを継続して進めることが不可欠である。

併せて、多様な用途の集積や柔軟な空間利用により、人々が交流し、イノベーションが創出され、人中心の豊かな生活が実現されるために、一層魅力的な都市を形成していくことが重要である。

さらに、気候変動等により激甚化する自然災害や大規模地震への対策が望まれる中、都市活動を継続できる、安心して安全なまちづくりを進める必要がある。

(1) まちづくりGXの推進

①都市緑地のネットワーク化、緑地評価・緑化促進への支援

- ・「Well-beingの向上」「生物多様性の確保」「気候変動対策」に加え、エリアのネットワーク等「質」の視点を踏まえた都市緑地評価制度の導入、及び、取組みの持続可能性を高める支援措置 等

②オフサイト再エネ活用・緑地整備等による脱炭素方策の促進及び環境負荷低減の取組支援

- ・オフサイト再エネ・緑地等と都市開発との連動策、スケルトン竣工に向けた規制緩和、木材利用促進策の検討

③強靱化・エネルギー利用効率化に資する「面的エネルギーネットワーク」支援策推進

(2) まちづくりDXの加速等

①BIM・PLATEAU・不動産IDの一体的な取組みの推進（データの標準化、オープンデータ化）

②データ取得のためのインフラ整備支援

(3) 都市の魅力を高める多様な機能集積による国際競争力強化

①国際競争力の向上に資する施設の支援

- ・スタートアップ施設、民間文化施設、エンタメ/スポーツ施設等

②MICEの戦略誘致・人材育成・連携強化

- ③多様な広域ネットワークの構築
 - ・電力安定確保・通信網多重化の促進、都心と地方連携支援の促進
- (4) 都市再生（再開発等）推進に向けた諸課題への対応
 - ①まちづくりの潮流に合わせた都市計画の推進
 - ・駅まち空間等ウォーカブルなまちづくりの推進、時代に即した柔軟な駐車場等施策
 - ②高度利用された既存市街地における再開発手法の検討（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推進、立体的・重層的な空間利用推進のための方策、物価高騰に対する継続支援等
- (5) ウォーカブル空間の形成等を通じたにぎわい空間の創出・持続的なエリアマネジメントの着実な進展
 - ①ウォーカブルな空間づくりの推進
 - ・公共的空間（道路・公開空地・公園・緑地等）の一体的利活用の促進
 - ・手続き簡素化・ワンストップ化・柔軟化
 - ②持続的なエリマネ活動への財政支援、担い手確保支援
 - ・まちづくり団体の役割の拡充、道路占用料の減免等ランニング負担軽減策、屋外広告物規制の緩和等
 - ③地域活性化を目指した新たな都市再生手法の検討
 - ・地域・エリア特性を考慮した、容積に限らない多様なインセンティブ
- (6) ストック利活用を踏まえた土地利用・建築規制の更なる柔軟化
 - ①リノベーションによる用途・機能更新における建築基準法等の遡及要件緩和等
 - ②歴史的価値の高い建築物保全に対するインセンティブ
 - ③都市計画制度の柔軟化、実効性ある制度への見直し（用途規制の柔軟化等）
- (7) 少子化・子育て・ダイバーシティの“まちぐるみ”での取組支援
 - ①子育てしやすいまちづくりへの支援
 - ・子育て支援策検討に向けた調査支援、こどものための環境整備支援等
 - ②ダイバーシティ促進に向けたまちづくり
 - ・インバウンド対応、バリアフリー対応への支援等
- (8) 多様な災害に対する都市のレジリエンス向上の一層の推進（安心/安全）
 - ①帰宅困難者対策の支援加速
 - ・帰宅困難者受け入れ側の損害賠償等のリスク解消策の具体化等
 - ②都市インフラ・ハード整備による強靱化の推進
 - ・老朽化したインフラの更新、高度な都市防災機能に対する支援

3. 住宅政策

豊かな住生活の礎となる、安心安全で、耐震・バリアフリーに加え、ZEH等の高い環境性能を備えた良質な住宅ストックの形成のためには、耐震性能不足等のマンションの建替えや、免震構造の採用、長期優良住宅等の認定等、性能を有する新築住宅の供給とともに、既存住宅の改修による質の向上が不可欠である。

とりわけ、防災性能については、自動復旧機能付エレベータ導入や、エントランス前の止水板設置、防災倉庫の備品準備等による性能の向上に加えて、地域連携の深化や、公助・共助・自助の促進を通じた公共負担の低減が重要となっている。

一方、少子化の進行に歯止めがかからない中、次世代の社会を担うこども・子育て世帯を支える住まいや環境づくりに加え、良質な住宅ストックの維持・向上に向けた適正な管理等、多様なニーズへの対応がより一層求められている。

以上の課題やニーズと、我が国で関心の高まる持続可能な社会の実現を目指し、以下の点を要望する。（環境性能の向上は環境政策で記載）

(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向上

- ・建替え決議の多数決要件引下げ等、区分所有法改正による合意形成の円滑化
- ・隣地・底地の取込みや、公益性を踏まえた形態規制の柔軟化等、建替え促進を念頭に置いたマンション建替え法等の見直し

② 防災力の向上に資する設備整備・活動の促進

- ・免震・制震構造の採用や、非常用電源・防災倉庫等の設置等への支援
- ・長期優良住宅の普及促進

(2) こども・子育て世帯を支える住まいと環境づくり

- ・子育て世帯の住宅取得支援の拡充
- ・子育てや防災に寄与し、地域コミュニティ等の拠点に活用できる多目的スペースの整備促進
- ・高齢者、障がい者や共働き・共育て世帯等にやさしく、物流 2024 年問題への対応にもなり得る各住戸玄関脇での宅配ボックスの普及促進
- ・こども・子育て世帯が安心して暮らせる地域づくり・地域連携等に寄与するエリアマネジメント活動等への支援
- ・子育てや介護等にも資する複数地域居住の普及促進

(3) 適正な管理による良質な住宅ストックの維持・向上

- ・適正な管理に対する経済的評価の普及と、「管理計画認定制度」等を活用した管理評価の見える化の推進
- ・DXを活用した管理員配置義務等の規制緩和

(4) 不動産取引等でのDX活用等

- ・ 宅建業法や建築基準法等各種法令に基づく手続き等アナログ規制の見直し

4. 税制改正

(1) 経済社会の活力を支え持続的な成長に不可欠な重要税制

①住宅ローン減税の借入限度額の維持等

住宅ローン減税をはじめとした住宅税制は、これまで国民生活の基盤である住宅の取得等に係る総合的な負担を軽減し、安心安全で良好な住宅ストック形成に資するのはもとより、内需の柱である住宅投資をけん引し経済の回復に非常に大きな効果をもたらしてきた。他方、足元では住宅価格の上昇や物価高騰の影響等により子育て世帯も含めた住宅取得環境は極めて厳しく、住宅市場の先行きも非常に不透明な状況にある。

さらに、カーボンニュートラル（CN）の実現に向け、令和4年度改正において講じられたZEH等の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置の効果が発現し、ZEH等に対するニーズは需要・供給両面から徐々に増加しはじめつつあるが、いまだ機運醸成の途上であり、更なる環境性能の浸透を図り、確実に巡行軌道にのせるためには、引き続き税制面からも強力に支援を行っていくことが不可欠である。かかる点に鑑み、

- ・ 新築住宅等に係る住宅ローン減税について環境性能等に応じた現行の借入限度額を令和6年以降も維持する。
- ・ 適用期限を迎える新築住宅に係る固定資産税の特例や居住用財産の買換え等の特例をはじめとした住宅取得支援税制や床面積要件の緩和措置を延長する。また、少子化対策の実現に資する住宅取得等に対する必要な対応を行う。

②土地固定資産税の負担の適正化

足元の経済は緩やかに回復しているが、物価上昇や世界的な金融引き締め等に伴う世界経済の下振れリスク、ウクライナ情勢の長期化等、予断を許さない状況が続く、先行きも非常に不透明な状況にある。経済を腰折れさせることなく、持続的な成長を実現し、長きにわたるデフレからの脱却につなげていくことが不可欠である。

かかる中、安定的な設備投資の促進等による経済の活性化や地方創生等の取り組みを進め、中小企業を含む様々な事業者の税負担軽減を図る観点より、

- ・ 土地固定資産税の負担調整措置（負担水準 60～70%据置措置、条例減額制度等）を延長する（都市計画税も同様の取扱とする）。

（なお、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、必要に応

じ機動的な対応を講ずる。)

・土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じている。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。

こうした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を行う。

③国家戦略特区に係る特例の延長・拡充

特例の延長及び貸付供用される施設についての特例適用

(2) 都市の国際競争力強化と交流・創造まちづくり促進税制

①国家戦略特区に係る特例の延長・拡充（再掲）

②ウォーカーブル推進税制の延長等

③都市のスポンジ化対策のための特例の延長

④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

・特定住宅地造成事業等に係る1,500万円特別控除の延長

・浸水防止対策のための雨水貯留浸透施設に対する特例の延長

・高規格堤防整備事業に伴い取得する建替家屋に係る特例の延長

・免震・制震装置に対する税制上の支援

・物流総合効率化法の認定計画に基づく特例の延長、貸付供用への特例適用

⑤CNやDXの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援

・CN投資促進税制の延長及びCNやDXに貢献する取組みに対する支援

・CLT等の木材を利用した建築物に対する支援

・スタートアップに係る施設整備、サテライトオフィス等への支援

(3) 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制

①住宅ローン減税の借入限度額の維持等（再掲）

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等

④住宅取得等資金の贈与特例の延長

⑤住宅の登録免許税の特例の延長

⑥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

⑦認定住宅（認定低炭素住宅、長期優良住宅）に係る特例の延長

- ⑧リフォーム促進税制の延長
- ⑨住宅の買取再販に係る特例の延長
- ⑩老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長・創設
 - ・マンション建替え円滑化法に基づく特例の延長
 - ・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支援
- ⑪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
 - ・床面積要件の緩和措置を延長
 - ・子育て支援施設の整備・運営等に対する支援
 - ・高齢者の円滑な住み替えのための一定の住宅に係る譲渡損に対する支援
 - ・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
- ⑫住宅取得に対する安定的な負担軽減
- (4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制
 - ①土地固定資産税の負担調整措置の延長等
 - 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応（再掲）
 - ②不動産売買契約書の印紙税の特例の延長
 - ③土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の延長
 - ④芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援措置の創設
 - ⑤国際課税の諸課題への対応
 - ⑥償却資産課税や事業所税等について立地競争力の観点から総合的に負担
 - ⑦不動産に係る多重課税の排除

5. 物流政策

物流は国民生活や経済、地方創生を支える重要な社会インフラであり、経済の力強い成長や、より豊かな生活実現のため、その機能を十分に発揮させていく必要がある。そのために、重要性を増す物流不動産の観点に立った取り組みが求められる。一方、物流分野においては、いわゆる「2024年問題」やトラックドライバーの高齢化、人手不足、労働生産性の低さといった課題に対応するため、働き方改革の推進が求められているほか、CNへの対応も迫られている。

- (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
 - ・老朽化物流施設の建て替えに資する制度の創設、拡充
 - ・立体自動倉庫の高さ5mごとの床面積算入の緩和の徹底
 - ・物流不動産における物流総合効率化法の利用促進
 - ・物流DXや物流標準化の促進
- (2) SDGsを推進する物流施設作りのための要望
 - ・中継物流拠点開発に資する規制緩和、補助
 - ・トラックドライバーの確保、労働環境改善
 - ・太陽光発電設備の設置促進

(3) 地域に貢献する物流施設作りのための要望

- ・『地域未来投資促進法に基づく支援措置』に基づく「市街化調整区域の開発許可の手続きに対する配慮」の対象要件の緩和

以 上