

## 成長力の拡大に向けた税制・都市・住宅に関する政策要望

平成 28 年 7 月 15 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、世界経済のリスクも見られ、先行き不透明な状態となっている。

我が国の経済がデフレからの脱却を確実なものとし、GDPを拡大していくためには、経済効果の高い大都市が国際競争力を強化し海外の成長を取り込むことにより牽引するとともに、内需の柱である住宅市場が安定的に推移することが不可欠である。

また、中長期的には、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、国民一人ひとりが真に豊かさを実感でき、将来に希望が持てる社会を目指して、「大都市および住生活のあり方に関する提言」を策定したところであるが、今後その取組みを具体的に進めていくことが肝要である。

こうした観点から、成長力の拡大とともに、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（☆は主要な新規要望）

#### （1）国内投資を促進し経済の成長力を高める税制

##### 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

<意義>

GDP 600 兆円に向け、国内における企業の立地転換を円滑に図り成長産業によるイノベーションや生産性の向上に寄与、及び不動産ストックのフロー化を通じた資産の有効活用の取組み等に貢献

##### ② 土地の登録免許税の特例の延長

##### ③ 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

##### ④ 新型・大規模物流施設整備促進税制の創設

☆先端的な設備等を備えた大規模物流施設の投資に対する支援

#### （2）都市再生の推進や都市の国際競争力強化を図る税制

##### ① 都市再生促進税制の延長

##### ② 国家戦略特区に係る特例の拡充

☆税制の適用を観光分野に拡大（宿泊施設、芸術・文化施設等に適用）

☆外国人才フィス環境の改善、外国人向け子育て施設への支援（賃貸用建物所有者への適用を含む）及び専任スタッフ雇用促進税制の創設・旅館業法の適用除外となる短期住宅賃貸に対し消費税非課税を適用

- ③ エリアマネジメント団体に対する課税の改善
  - ☆公共施設の長期修繕積立金等への課税繰延措置の創設等
- ④ 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
  - ・免震・制震装置等に対する支援
- ⑤ 都市の省エネ性能の向上を図る投資促進税制の創設
- ⑥ 市街地再開発事業の特例の延長・拡充
- ⑦ 都市におけるオープンスペースの整備に対する支援措置の創設
- (3) 地方創生と一億総活躍を実現するまちづくりを支援する税制
  - ① 地方創生の推進に資する税制支援措置の創設
    - ☆地域観光振興に必要な宿泊施設の新設、建替等への支援
  - ② 女性の活躍促進に向けたまちづくりへの支援措置の創設
    - ☆オフィスに設置する認可外保育所への支援
  - ③ 三世代近居の促進のための支援措置の創設
    - ☆近居のための2戸目住宅取得への支援
  - ④ 高齢者の充実したくらしの実現に必要な税制の延長・拡充
    - ・60歳以上の居住用財産の譲渡等の特例におけるローン要件の撤廃
    - ・サービス付き高齢者住宅の特例の延長
- (4) 良好な住宅ストックの形成に資する税制
  - ① 住宅の登録免許税の特例の延長
  - ② 住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長・拡充
- <消費税率引上げへの対応>
  - ③ 消費税率引上げ延期に伴う対応
    - ・消費税率の引上げ延期に伴い、住宅ローン減税、住宅取得資金贈与、すまい給付金等による措置をスライド延長
  - ④ 住宅取得に対する安定的な負担軽減の検討
- (5) 時代の変化を踏まえ構造的な改革が必要な税制
  - ① 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
  - ② 不動産に係る多重課税の排除
    - ・不動産取得税の廃止、登録免許税の手数料化、印紙税の廃止
  - ③ 多様な住宅ニーズへの対応
    - ☆世帯構成の変化を踏まえ都心居住促進を図る住宅取得支援税制の要件等の見直し
    - ・地方創生に貢献するセカンドハウスの取得に住宅取得支援税制の適用
- (6) その他引き続き支援が必要な税制
  - ① 個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の延長

- ② 法人等の土地譲渡益重課の課税停止期間の延長
- ③ 備蓄倉庫に対する固定資産税等の特例の延長
- ④ 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例の延長
- ⑤ 都市水害を防止する特例の延長
- ⑥ コージェネレーション設備に係る固定資産税の軽減特例の延長

## 2. 都市政策

我が国の大都市に世界中から人材・企業・資金・情報を呼び込むとともに、その相互作用によりイノベーションを生み出し活力の向上を図るために、ハード・ソフトの両面から以下の取組みが必要である。

### (1) 国際競争力のあるビジネス環境の整備

- ① 国家戦略特区プロジェクトのさらなる推進
    - ・市街地再開発事業等のスピードアップを確実に図るため、事業認可期日の目途を定めるなど、区域会議等によるワンストップ処理や進捗管理の機能を強化
    - ・形態規制（日影規制等）の改善、再開発事業を借家契約上の正当事由に位置づけ
  - ② 民間都市再生事業の迅速・着実な推進
    - ・都市再生特別措置法による支援の充実、国際競争力を強化する施設に対する財政支援の強化等
  - ③ 国際競争力強化施設（ビジネス・生活環境等）の整備に向けた支援
    - ・ビジネス・居住環境の利便性を高める交通ネットワーク充実のための仕組みの構築 等
- （その他は1（2）② 国家戦略特区税制の拡充で前掲）

### (2) 災害リスクの克服（防災機能強化、木密解消）

- ① 防災機能の強化
  - ・免震、制震装置、自立型分散電源等、防災機能を強化する設備の導入に対する支援措置の拡充
- ② 市街地再開発事業の促進に向けた取組み
  - ・再開発補助金の安定的支給・財政支援の強化
  - ・合意形成の迅速化に向けた改善
    - 組合設立要件の改善（同意要件を借地権者と所有権者の総数とする）、転出者税制における「やむを得ない事情」の適用の拡大、再開発における一団地認定の全員同意要件の緩和、都計法 56 条（事業予定地内の買取制度）の対象の拡充等

- (3) 観光立国の実現に向けた取組み
  - ① ホテル等宿泊施設の整備促進への支援
  - ② 高質な宿泊施設や芸術・文化・交流施設に対する支援
  - ③ 劇場、ホテル等の誘致促進に向けた改善
- (4) 街の魅力向上のためのエリアマネジメントの充実等
  - ① エリアマネジメント団体の活動財源確保
    - ・エリア内の不動産価値上昇に伴う税収増分の還元等
    - ・エリアマネジメント団体に対する寄付の促進
    - ・エリアマネジメント団体に対する税制特例の創設（前掲）
  - ② エリアマネジメントの活動推進に向けた規制の改善
    - ・道路や公園等の占用対象及び占用用途の緩和、手続きの迅速化
  - ③ 都市におけるオープンスペースの整備に対する支援措置の創設
- (5) 時代の変化に対応した都市の実現
  - ① 用途変更等における既存不適格遡及の柔軟化
  - ② 魅力的なまちづくりを進めるための複数プロジェクトに跨がる共同貢献の実現
  - ③ 附置義務住宅制度の見直し、附置義務駐車場台数の適正化
- (6) 需要創造の取組み
  - ① 法人税をはじめとするビジネスコストの低減
  - ② 高度外国人材の受入れ環境の整備（教育環境、在留資格、税制等）
  - ③ イノベーションを創り出す拠点の整備
  - ④ 革新的な産業モデルを創り出すための規制改革（規制・行政手続きの国際調和）の推進
  - ⑤ 外国企業（成長分野）を誘致するためのインセンティブの拡充

### 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とともに、建替や改修により優れた住宅ストックへ更新していくことが重要である。

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、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) 住宅購入者の支援措置の拡充
  - <消費税率引上げへの対応>
    - ・消費税率の引上げ延期に伴う対応（前掲）
  - <経済対策>
    - ・良質な住宅に対するポイント制度の導入

- ・フラット35S適用対象の住宅価格上限の引上げ
- (2) 良質な住宅ストックの形成
  - ① 安心・安全な住宅供給の取組み
    - ・免震装置導入に対する補助金の創設
  - ② 省エネ性能に優れ、環境にやさしい住宅への取組み
    - ・エネファーム、燃料電池充電設備に対する補助金の拡充
    - ・住宅エネルギー管理システム HEMS、MEMS に対する支援
  - ③ ICT の活用、IoT 住宅等の先進的な取組みの推進
  - ④ 良質な居住空間を生み出す住宅への取組みの推進
- (3) マンション建替えに対する支援措置
  - ① マンション建替えに対する容積緩和要件の改善
  - ② 別敷地で建替え事業を行う仕組みの検討
    - ・一定の条件を満たした場合に、同一敷地と同等の同意要件や税制特例を適用
  - ③ 隣接地と共同化によるマンション建替えに対する支援措置の検討
  - ④ マンション建替えに係る容積率緩和基準の柔軟な運用
  - ⑤ 建替え決議を借地借家法上の解約の正当事由として位置づけ
- (4) 多様な住宅ニーズへの対応
  - ① 世帯構成の変化を踏まえた住宅税制の見直し（前掲）
  - ② 二地域居住、近居に対する支援措置
  - ③ 駐車場設置率の一律規制の見直し
- (5) 人口減少、少子化、高齢化への対応
  - ① 保育所設置・運営に対する支援措置等、子育て支援の充実
  - ② 高齢者の充実したくらしの実現のため、サービス付き高齢者向け住宅、スマートウェルネス住宅の支援措置の拡充
  - ③ コミュニティ活動、防災活動に対する支援

以 上