

成長戦略の実現に向けた政策要望

平成 26 年 7 月 28 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、今後も持続的な成長を実現できるかどうかの岐路となる重要な局面を迎えている。

そうした中、経済を本格的な力強い成長に導くためには、内需主導による成長戦略の実現が不可欠であり、好循環を引き起こす国内投資の促進とともに、都市再生の推進や良好な住宅ストックの形成が重要である。

こうした観点から、成長戦略の実現に向け必要な取組みを提言するとともに、税制改正・予算・制度改善を要望する。

1. 成長戦略のさらなる実現に向けて

(1) 都市の魅力と活力の向上

我が国の大都市に世界中からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込む魅力的なまちづくりを推進するとともに、都市・地域を活性化するためにコンパクトで活力ある都市づくりを推進する。

① 国際的ビジネス環境の整備

働く人と企業にとって世界で一番活動しやすい都市環境を実現するために、国家戦略特区の効果的な活用を図るとともに、引き続き都市の再生や都市機能の向上についての取組みを推進する。

グローバル企業等を呼び込むためのシティセールスを官民挙げて強化する。

② 安全・安心の確保

都市の防災力の向上を図り、国土強靱化に対応するために、老朽化した建物の更新や狭小敷地の大街区化を推進するとともに、BCPを推進する観点から自立分散型のエネルギー供給や備蓄の充実、建物の制震性の向上等に取り組む。

③ PPPの活用

人口急減・高齢化社会を迎える中、都市・地域の活性化のために、公的不動産を活用して都市機能の集約化やリノベーションを図るなど、地方自治体等がPPPを積極的に促進するように事業環境を整備する。

④ 観光立国の推進

都市の魅力の向上はインバウンド観光を拡大する観光資源としても有用であり、2020年のオリンピック・パラリンピック開催も重要なターゲットとして、良好な景観や賑わいを備えた空間づくり、外国人が快適に過ごせる環境の整備等を進める。

(2) 住宅投資の促進及び住環境の向上

内需の柱である住宅投資を促進するとともに、多様な住宅ニーズに対応する住宅の質や住環境の向上を図る。

① 住宅投資の促進

住宅投資は経済波及効果が大きく、経済の成長を支える大きな役割を担っていることから、消費税率引上げに伴う影響に対応し、住宅購入者が住宅を安定して取得しやすいように、税制や金融による支援を充実する。

② 住宅の質の向上

住宅ストックの耐震性能や環境性能を改善するためには、質の高い新築住宅の供給による更新が効果的であり、老朽化マンションの建替えの促進とともに、質の向上に対するインセンティブの付与が重要である。

③ 多様な住宅ニーズへの対応

世帯構成やライフスタイルの変化に応じて多様化する住宅ニーズへの対応が求められており、単身世帯や高齢者向けの健康や環境の要素に優れた住宅整備への金融・税制支援の拡充とともに、子育て環境の充実に向け住宅ストックの有効な活用を含めた住宅市場の活性化が重要である。

2. 税制改正

(1) 平成 27 年度税制改正要望

<国内投資を促進し経済の成長力を高める税制>

① 長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

(拡充) 買換資産の土地面積を 300 m²以上とする要件について、譲渡資産の活用が都市再生の推進に必要な場合には適用を除外

② 土地固定資産税の負担調整措置等の延長

- ・住宅地：1/6 または 1/3 軽減
- ・商業地：負担水準上限 70%、据置 60～70%、条例減額措置

③ 土地の登録免許税の特例の延長

④ 土地及び住宅の不動産取得税の特例の延長

⑤ 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・拡充

(拡充) 倉庫・工場を取得する場合にも適用

⑥ 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の廃止
- ・事業所税の廃止

<都市再生を推進する税制>

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
 - ・ 賃貸用建物所有者への適用拡大
（国際戦略総合特区の特例及び生産性向上設備投資減税も同様に）
 - ・ 特定中核事業の都市再生分野への適用拡大
 - ・ 旅館業法の適用除外となる短期住宅賃貸に対する消費税非課税の適用
 - ・ その他、特定事業の推進に必要な税制の改善
- ③ 都市防災機能の強化を促進する特例の創設・延長
（創設）災害時における事業継続に有効な免震・制震装置及び自家発電設備の整備を支援する税制上の特例措置を創設
- ④ 市街地再開発事業の特例の延長
- ⑤ 再開発権利変換時におけるグループ法人税制適用の改善
- 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
- ⑦ 低炭素認定建築物（非住宅）への税制優遇措置の創設

<良好な住宅ストックの形成に資する税制>

- ① 住宅取得等資金の贈与に係る特例の拡充・延長
（拡充）非課税限度額を最大3,000万円に拡充
- ② 住宅の登録免許税の特例の延長
- ③ 住宅の買取再販に係る不動産取得税の減免措置の創設
- ④ サービス付き高齢者住宅の特例の延長
- ⑤ 特定住宅地造成事業に係る1,500万円特別控除の延長

(2) 消費税率引上げへの対応

- ① 消費税に軽減税率制度が導入される場合には、住宅取得に軽減税率を適用
- 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. 予算・制度改善

(1) フラット35Sの金利優遇措置の拡充

質の高い住宅に対する長期固定金利住宅ローンの活用を支援するために、フラット35Sの金利優遇措置を拡充する。

(2) 都市・地域再生緊急促進事業の継続

進捗が停滞している市街地再開発事業等に対し、平成25年度補正予算で国が緊急的に上乘せ支援を行う措置が実施されており、工事費が高騰する中で再開発の推進に有効であることから、同様の措置を継続する。

(3) 老朽化マンションの建替え促進

① 改正円滑化法の施行

建替え誘導のための容積割増制度の充実

② 合意形成の促進

建替え決議要件の緩和、団地型マンション各棟同意要件の廃止、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、等

(4) 住宅附置義務の見直し

地方自治体が行う大規模建築物への住宅附置義務や開発協力金等について、その役割を終えたものは廃止する。

(5) 防災性能の向上

災害時における事業継続に有効な免震・制震装置及び自家発電設備の整備への支援を行う。

(6) 環境性能向上インセンティブの拡充

住宅等に関する環境性能の向上を図るために、省エネ性能の高い住宅やエネルギー効率の高い設備機器等に対するインセンティブを拡充する。

以 上