

成長型経済に資する「持続可能なまちづくり」を促す政策要望

令和 8 年 7 月 23 日
一般社団法人不動産協会

わが国の経済は、長年続いたデフレマインドからの完全脱却と、賃金と物価がともに上がる「成長型経済」への歴史的な転換期の最中にある。高水準の賃上げの定着や旺盛な国内投資など、経済の好循環に向けた確かな芽が各所で生まれつつある。この成長の歩みを着実なものとし、持続的成長の軌道に乗せるためには、足元に横たわる厳しい構造的課題を乗り越えなければならない。

現在、不動産・建設業界が直面している最大の試練は「建築費の著しい高騰」である。これに伴い、全国の再開発事業等の都市再生プロジェクトや地域活性化プロジェクトにおいて、計画の延期や見直しを余儀なくされる事例が顕在化しており、これは単なる個別事業の問題にとどまらず、都市の競争力や安全性に直結する重要な問題である。さらに、本格的な人口減少社会の到来に伴う労働力不足や、地球温暖化をはじめとする環境問題への対応など、解決すべき社会的要請はますます複雑化・高度化している。

こうした歴史的過渡期において、われわれ不動産業界に求められるのは、様々な変化に柔軟に対応しながら、都市や地域の魅力を高め続ける工夫である。そのためには、行政や地域社会、多様なパートナーとの連携や共創を通じて、時代に即した新たな付加価値を確実に創出していくことが必要不可欠であり、不動産そのものの価値を多面的に高めていくことが求められている。

これらを地道に積み重ねることによって、はじめて激変する社会環境に耐えうる「持続可能なまちづくり」が可能となる。そして、この「持続可能なまちづくり」こそが、わが国の成長型経済を名実ともに定着させる最大の鍵となる。

成長型経済に資する持続可能なまちづくりを通じて、「経済の持続的成長」と「国民生活の豊かさの向上」を実現するためには、官民を挙げて取組みを推進することが不可欠であり、このような観点から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

2021 年に策定された「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ」内においては、「遅くとも 2030 年までに新築物件は ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能を確保する」こと、並びに「2050 年までにストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能を確保する」ことが掲げられ、これらの実現には、先進技術の導入に加え、省エネ性能の適切な評価・市場における価値への反映に関し、関連省庁及びステークホルダーへの働きかけを進めることが不可欠である。

また、2027 年春を目途に策定予定の「建築分野の中長期ビジョン」において

は、既存ストックの有効活用の観点から、「建築物を使いこなす」といった運用段階を含めた取組みが論点として位置づけられる見込みであり、これに関する検討を一層深めていく必要がある。

更に、2025年に示された「GX2040 ビジョン」では、再生可能エネルギー比率を4～5割とする方向性が示されているものの、今後、DX推進に伴う電力需要の増加が見込まれる中、「再エネ転換」の重要性は一層高まっており、建築物分野においても迅速かつ実効性ある対応が強く求められている。

加えて、2028年度中の施行を目指す建築物のライフサイクルカーボン(LCCO₂)関連制度への対応についても、制度設計および実務対応の両面において喫緊の課題となっている。

以上を踏まえ、カーボンニュートラル(CN)の達成に向け、建物の排出削減と経済成長の両立を図るとともに、サプライチェーン全体でのGX推進の加速という社会的要請に応えるため、以下の事項について要望する。

(1) 新築住宅・建築物における省エネ性能の向上に向けた政策支援(ZEH水準以上／ZEB水準充足)

- ①集合住宅におけるZEH水準を超える合理的な次期誘導水準の検討
 - ・合理的な目指すべき水準への検討深化(仕様基準の策定／外皮率の高い住棟や日射取得量が限定されたタワー型マンション等への対応)
 - ・2030年以降の環境性能基準の中長期的な水準の見通し策定
- ②ZEB達成に向けた環境整備
 - ・飲食店舗・ホテル等多様な施設特性の実態を踏まえた合理的評価
 - ・「ZEB Oriented」の用途ごと算定の見直しや、10,000㎡未満への対象拡大による更なるZEB普及の拡充
- ③中高層建物向け「省エネ建材や技術」の汎用化・低コスト化
 - ・窓・高効率給湯器等、省エネ性能が高い建材・技術に関する諸課題の見える化や、国や有識者・メーカーとの連携強化による課題解決
 - ・上位建材トップランナー制度の創設、建材トップランナー制度の対象製品拡充、メーカー支援や制度的措置等を通じた汎用化・小型化・低コスト化等の強化
- ④「未評価技術」を含む新技術の早期評価反映及び評価方法の抜本的な見直し、省エネ計算方法等諸課題の解決促進
 - ・JIS等認定取得済製品のWEBプログラムへの早期反映
 - ・未評価技術の暫定評価等による製品採用の促進
 - ・技術毎の評価向上を促す合理的な環境整備
 - ・コージェネレーションシステムの面的供給による電気・廃熱の省エネ計算プログラムへの適正な反映
- ⑤環境性能を有した建築物の実現加速・裾野拡大(補助制度関連)
 - ・より高い環境性能に向けた補助制度創設
 - ・開発の実態に即した期間要件の見直し等の補助採択率向上に資する制度

設計

⑥環境に配慮した不動産が経済合理性に基づき評価・選択される市場の整備、機運醸成の加速

- ・認知度向上を加速させる強力な PR 等の実施
- ・既存ストックの環境性能の一定の底上げを見据えた ZEB や、中高層木造建築物の市場ニーズ喚起に向けた入居テナント・購入者への法人税・固定資産税の軽減等のインセンティブ付与
- ・ZEB や ZEH 取得物件や木造物件への鑑定評価等を活用した価値向上
- ・既存物件を含む省エネ性能表示制度の有効活用・適正運用

(2) 既存住宅・建築物における省エネ性能の実態把握と底上げに向けた政策支援

①既存住宅・建築物における省エネ性能の実態把握に関する環境整備

- ・既存建物の点検・調査の断熱・耐震の併用化
- ・現状の環境性能を把握するための計算委託費用等の支援制度拡充
- ・実績値把握が困難な住戸・住棟単位での修繕履歴のデータベースの構築
- ・省エネ改修実績の見える化

②入居者居ながらの改修工事を促す合理的な支援（補助制度・部分評価）

- ・フロア毎等の部分改修や設備単位での改修への補助制度の拡充、長期に渡る工期への柔軟な対応
- ・外壁・窓の改修工事についての諸課題の見える化、合理的な改修方法の PR

③既存建築物における運用改善の促進

- ・設計値評価だけではなく、再エネ導入（オフサイト含む）、実績値評価等、運用実態に合わせた評価項目についての評価反映
- ・建築物の国際基準に準拠した環境性能評価手法の整理
- ・省エネ性能表示制度における過度な負担がない実績値評価手法の確立

④環境に配慮した不動産が経済合理性に基づき評価・選択される市場の整備、機運醸成の加速（再掲）

(3) 建築物の特性等を踏まえた「再エネ転換」への取組み加速に向けた政策支援

①「オンサイト再エネ設置」の課題解決

- ・余剰電力の有効活用に資する法規制の合理化
- ・消費量や屋根面積に基づく再エネ設備容量等の明確化
- ・太陽光パネルの管理手法の DX 化
- ・太陽光・蓄電池等の再エネ設備”トップランナー制度”化（性能向上、小型化、汎用化）
- ・形態規制柔軟化の更なる推進＝建築物再エネ利用促進区域制度・対象自治体の拡充・浸透と、許可申請の合理化
- ・ペロブスカイト太陽電池等新技術の実用化加速に資する支援拡充（容積率緩和、実証への補助、建築基準や安全性の明確化等）

- ②建築物における「オフサイト」調達評価に通じた再エネ転換の促進
 - ・オフサイト再エネ導入効果に関する LCCO₂・ZEH・ZEB 算定等、建築物への評価反映
 - ・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」の柔軟な運用
 - ・マンションにおける「再エネ電力供給スキーム」導入整備
 - ・ガスのメタネーション移行期間における”都市ガス”オフセット手段の早期浸透・評価
- ④次世代自動車普及に合わせた合理的な EV 充電設備設置に向けた環境整備
 - ・次世代自動車の普及動向や、集合住宅・事務所ビルにおける稼働状況、基礎充電・経路充電・目的地充電の設置状況の整理
 - ・充電設備の耐用年数を踏まえた合理的な設置のあり方にかかる適切な見直し
 - ・EV 充電規格の不透明性の解決
 - ・国の新築集合住宅への設置要請や、都の設置義務化に伴う補助制度の柔軟な運用、掛かり増し費用への支援
 - ・電気料金・契約形態や保安コスト等の機械式駐車場への EV 充電設備設置に係る課題を踏まえた道筋整備
- (4) 建築物の LCCO₂ 算定促進・削減へ向けた要望
 - ①排出量の算定・削減に向けた国先導での段階的な制度導入や環境整備・支援
 - ・事業者の正当な削減努力の見える化の充実による削減促進
 - ・省エネ・耐震・長寿命化等の品質・性能向上を阻害しない評価
 - ・削減努力に応じた税制優遇措置等インセンティブの付与
 - ・制度運用に必要な基準の明確化と柔軟な運用
 - ・他制度との整合性の確保
 - ・DX 化等簡易で適正な算定法の確立や、担い手育成、他制度との重複作業の回避、届出時期・手続の合理化
 - ・建設時の脱炭素製品採用に対する掛かり増し費用等への支援制度の創設
 - ・新技術・GX 製品の迅速な評価や原単位整備・更新、汎用化に向けた市場安定化措置や調達支援
- (5) 中高層建築物における木材利用普及促進に向けた要望
 - ①設計施工費の低減をはじめとした隘路の解消
 - ・防耐火・構造規制の更なる合理化等
 - ・コスト低減や設計円滑化に資する設計ソフトの開発や、木造標準モデルの整備・展開等
 - ②支援制度の拡充・創設や、ステークホルダーを見据えた環境整備
 - ・中高層木造建築物における木材利用の動機喚起に繋がる支援事業の拡充
 - ・木材関連経済の好循環に資する J-REIT 等による木造建築物への投資促進に向けた、エンジニアリング・レポートおよび長期修繕計画に係る策定指

針の整備、減価償却費に係る耐用年数の適正化等

- ・ 住戸における遮音性能の向上に資する技術開発の検討
- ・ 設計・施工者との連携を念頭に置いたデベロッパー向け事業マニュアルの検討に対する支援

(6) ステークホルダーへの共感醸成や、規制・支援への対応促進等

① 国際的な企業評価に資する仕組み作りや、株主・投資家等との共感醸成

- ・ 再エネ調達手段等 GHG 排出量の国際算定基準改訂対応
- ・ 中長期的なエネルギー需給の方向性の提示
- ・ 「成長志向型カーボンプライシング」「ネイチャーポジティブ」「サーキュラーエコノミー」等への対応

② 土壌汚染対策法の合理的な見直し

- ・ 健康保護を確保した上での、土地の円滑な利活用を促すため、自然由来等基準不適合土壌の取扱いの緩和等

2. 都市政策

工事費高騰が恒常化する中においても、成熟社会における人々の「共感」を呼ぶ国際競争力強化に資する持続可能なまちづくりの推進の必要性、また、人口減少・成熟社会を背景とした、多様な用途の集積や柔軟な空間利用による人々の交流促進、イノベーション創出および人中心の豊かな生活の実現に向けた、建築物を育て・活かすエリアマネジメントと既存ストック利活用の重要性を踏まえて、以下の事項を要望する。

(1) 工事費高騰・工期長期化を踏まえた都市再生事業の継続的な事業環境の構築

① 地域の個性を伸ばし価値を高める都市再生事業の継続的な政策的位置付け

- ・ 骨太の方針や国土強靱化計画等への都市再生事業の明確な位置付け
- ・ 都市再生事業の定量的な効果の発信

② 地域の魅力と個性を伸ばす都市再生事業の公共貢献手法の充実、柔軟な運用

- ・ 地方創生にも資する行政区域を超えた広域的な隔地型公共貢献のロジック再検証
- ・ 長期・大型化する公共貢献に対応する共同貢献の促進策の検討
- ・ ソフト型公共貢献の積極的評価とその評価軸の整備
- ・ 地区毎に求められる公共貢献の量から質への転換と官民役割分担の再整理および柔軟な運用の確保
- ・ 工事費高騰下における公共貢献評価の柔軟な運用

③ 都市再生事業の持続可能な取組みを支える継続支援

- ・ 着工以降の物価高騰や労務費上昇を踏まえた事業を継続させるための補助金予算の確保、支援
- ・ 補助金交付額の国・地方自治体の負担割合に縛られない特例措置

(2) 持続可能な都市再生を実現するための諸課題への対応

- ①総合交通政策や生活様式の変化を踏まえた駐車場施策の見直し
 - ・地域特性や交通利便性を踏まえた附置義務台数の見直し
 - ・駐車場地域ルール of 制度整理および運用ルール of 明確化
 - ②都市再生関連法の改正を踏まえた制度運用面における整理と継続的な制度検証・改善
 - ・市街地再開発事業における借家権の制度上 of あり方にかかる継続的な検討
 - ・再開発 of 多様化における立体的・重層的な空間利用 of 促進（縦覧型再開発 of 範囲拡充）
 - ・会社施行 of 特定事業参加者選定時に公募を必要としない措置 of 明確化
 - ・国家戦略特区における都市計画手続 of 迅速化（6 か月以内） of 確保
 - ・再々開発を円滑に進めるための横断的な方策
 - ③公共施設やインフラ整備にかかる諸課題対応 他
 - ・公共施設・インフラ整備 of 高度化に向けた官民 of 適切な役割分担と共同での取組み、民間負担 of 軽減策検討
 - ・道路上空デッキ等の公共施設を対象とした道路占用料 of 減免措置
- （3）都市 of 個性と稼ぐ力を磨き、防災・減災・国土強靱化を支えるまちづくり
- ①イノベーションやまちづくり GX による価値創造・多機能集積を通じた都市魅力創出
 - ・都市再生事業 of 貢献手法としての遠隔地 of 建物改修・再利用によるスタートアップ集積 of 推進
 - ・地域 of 固有の魅力につなげる都市空間へのアート・文化的要素導入に対する公的支援
 - ・緑化施策 of 防災・暑熱対策等に係る多面的価値評価を踏まえたインセンティブ of 更なる充実（ランニング支援）
 - ・環境負荷低減に資する未入居区画スケルトン竣工に向けた規制緩和
 - ②都市 of 防災力強化に向けた防災拠点及び避難施設の社会的要請に対する誘導措置
 - ・免震・制振構造等の高度な都市防災機能 of 導入に対する民間投資を促すインセンティブ of 付与
 - ・激甚化する水災害対策 of 取組み of 促進
 - ・帰宅困難者対応 of 実効性向上に資する施設管理者 of 損害賠償等のリスク軽減策、備蓄品 of 更新への支援 等
 - ・緊急一時避難施設に関する適切な情報発信と共通理解 of 醸成
 - ・来街者の安全確保に向けた「防災エリアマネジメント」 of 制度上 of 位置付け
 - ③エネルギー・情報インフラ強靱化と官民連携による災害対応力向上、面的エネルギー活用
 - ・電力 of 安定確保に向けた多様なエネルギー源・電力融通・分散型エネルギー

一の推進と、中長期的なエネルギー政策計画の策定

- ・建設時の環境配慮を適切に評価する指標の整備と建物特性に応じた柔軟な制度運用の確立
- ・SAR 衛星等の先端技術を活用した道路・鉄道・堤防等の公共インフラに係る地盤変位監視の実運用モデル確立
- ・首都圏における噴火降灰対策の着実推進
- ・地域防災拠点におけるサイバーセキュリティ対策の推進及び関連設備の整備・運用等に対する支援策の充実
- ・無電柱化を促進するための地区特性を踏まえた道路管理者主体による電線等地中化計画の策定

(4) エリアマネジメントにより交流促進、ウェルビーイング向上を目指すまちづくり

①エリアマネジメントにおける官民協調活動の見える化促進、持続可能な運営基盤の確立

- ・官民協調領域を明示する市町村都市再生協議会による計画制度の浸透・活用を推進する柔軟な運用
- ・地域実態に即したエリマネの役割と支援のあり方の検討深化
- ・安定的財源制度の更なる構築
- ・エリアマネジメントを担う人材・組織の制度的評価・育成
- ・データ・デジタル基盤の整備と運用

②公共空間活用を促進する制度・規制の柔軟化と運用改善

- ・公共空間活用に係る許認可・占用制度の一体的見直し
- ・建築・都市空間における柔軟な利活用を可能とする基準の整理
- ・都市の魅力・回遊性・情報発信を高める表現規制の見直し

③大都市／地方都市との連携

- ・地方都市における取組みを隔地貢献として見なす制度の検討（再掲）
- ・投資を呼び込むリスク軽減策の検討

(5) 既存ストックの多様なニーズに対応する有効活用促進、運用面における時代に即した規制緩和

①多様なニーズに対応する既存ストックの有効活用に向けた利活用促進と課題解決

- ・リノベーションによる用途や機能更新時の建築基準法・消防法等における遡及適用の更なる緩和
- ・附置義務駐車場の原単位変更を見据えた余剰駐車場の他用途転換を促す措置の推進
- ・用途変更を伴う既存建築物改修に内在する高いリスクや不確実性を踏まえたストック活用環境の整備
- ・地域冷暖房施設更新時に必要となる仮設プラント設置に向けた公共空間の提供および整備費助成

- ・ DX を前提とした消防法関連の時代の潮流に合わせた制度設計の更なる見直し
- ・ 用途が限定的な地区計画の、限定列举→制限列举への見直し
- ・ 用途地域の適時適切な見直し検討
- ②地域のシンボルとなる建築物等の保全・利活用に対するインセンティブ
 - ・ 地域の文化的資源の保全と利活用を両立させるために必要な修繕・改修・環境整備を支援する仕組みの充実
 - ・ 文化的資源を利活用しながら持続的に運営・維持し、継承に取り組む主体を支援・評価する仕組みの構築

3. 住宅政策

南海トラフ巨大地震の新被害想定や、令和2年7月豪雨・令和元年東日本台風など甚大な水害の頻発などを踏まえ、防災・減災対策の着実な促進が求められている。

新築住宅の質誘導の枠組みは、四半世紀をかけて概ね整備されてきており、今後は、多世代にわたり活用されるストックを形成し、適正な維持管理等を通じて市場で適正に評価され、循環するシステムの構築が求められている。加えて、少子化・高齢化や、住まい確保の困難という課題に対しては、誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向けて、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現や、住宅セーフティネット機能の強化が求められている。

また、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物分野の脱炭素化を促進するため、省エネ対策に加え、建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価の実施と建築BIMの普及拡大を図る必要がある。

これらの諸課題を解決し、持続可能な社会の実現を目指すために、以下を要望する。

(1) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

①マンションの災害に対するレジリエンス向上

- ・ 免震・制震装置の設置に対する補助制度の創設や、免震・制振装置による耐震性能向上の見える化、旧耐震の耐震診断の義務化拡大、旧耐震マンションの解体等への補助金の拡充、要除却認定申請に必要な調査についての補助制度創設
- ・ 在宅避難に必要な電源確保等の防災施設の設置に対する支援（停電時の電源確保に必要な非常電源設備・蓄電池の購入補助、在宅避難のための非常食料等の備蓄に対する支援、災害用トイレ・井戸等の防災施設の設置に対する支援等）
- ・ 災害時ライフラインとなる設備の容積算入緩和（蓄電池の屋内設置時の容積不算入、MDFや通線シャフト等の通信設備の容積不算入等）
- ・ 新築マンションを対象としたエレベーター耐震性能の向上対策の支援等（自動復旧機能付エレベータ）

- ・浸水防止性能の向上に対する支援（掛り増し費用の支援制度の創設、浸水対策を施した建物の高さ制限の緩和・防水区画の床面積を容積対象面積から除外等）

②新築マンションにおける長期優良住宅の普及促進

- ・耐震性基準や可変性基準等の認定基準の見直し（戸建とマンションの違い・特性に即した制度設計、事業者の実施可能性や消費者の受入れ可能性を踏まえた新たな耐震等級の創設等）
- ・容積や高さ制限の緩和（特に 20m 高さ規制のある地域における浸水対策や躯体天井高さ）
- ・顧客への訴求策の強化と支援の拡充
- ・分譲マンション事業を対象とした支援措置の創設（戸建とは別制度・予算にて）等

（２）既存ストックの有効活用、適正に評価され循環するシステムの構築

①マンションの長寿命化に向けた管理計画認定制度等の普及による計画的な管理・修繕の促進

- ・「管理計画認定」の制度普及に向けたインセンティブ拡充や、新築と既存の認定基準を統一、管理適正評価制度（マンション管理業協会）の整合性確保と申請手続きの改善
- ・新築マンションの長寿命化への支援（維持管理費用の軽減や更新周期の延伸に資する資材活用に対して費用面での支援）
- ・既存マンションの長寿命化に資する施策や、定期報告制度の期間延長の検討
- ・DX 等を活用したマンション管理の適正化（自治体の定める管理員駐在義務の緩和、行政による集合ゴミ庫からのゴミの直接回収）

②地域に外部不経済を与える老朽化マンションの残された課題の解決

- ・非現地（隔地）での建替えや、マンション建替え事業用地として公有地の活用の検討
- ・建築基準法や都市計画法、登記等で『全員同意』が求められる手続きの柔軟化
- ・公益性を踏まえた日影規制の緩和（緊急輸送道路沿道等）
- ・要除却認定取得マンションの除却に伴う費用に対する補助金
- ・建替え権利者の仮住まいへの公共住宅の入居条件の緩和
- ・住宅金融支援機構の「まちづくり融資制度」の適用可否の基準明確化等
- ・良質な住宅ストックの構築には、「新築住宅の供給」、「既存住宅の機能更新」、「不良な既存住宅の除却」をバランス良く進めることが必要

（３）少子化や高齢化等の対策に係る支援の拡大

①少子化や高齢化等の対策に係る支援の拡大

- ・国：「子育て支援型共同住宅推進事業」における新築分譲マンションの対象化、都：「こどもすくすく住宅」制度の恒久化、「高齢者いきいき住宅」

制度の創設

- ・ マンションの仕様・特性に応じた支援制度の創設
 - ・ 少子高齢化等の対策に係る施設の容積率の緩和等（置き配スペース・宅配ボックス・学童施設・キッズルーム等の容積緩和、庇の建蔽率緩和等）
 - ・ フラット 35 地域活性化型（子育て支援）の適用対象エリアの更なる拡大
- ②マンションにおけるバリアフリー環境の整備
- ・ 購入者の過度な負担にならないバリアフリー基準の策定とインセンティブの拡充
 - ・ 誰でもトイレを設置する場合の容積対象外措置
 - ・ ユニバーサル住宅の設計指針の標準化と税制・補助の統合
- ③利用実態に合わせた附置義務駐車場の設置基準の見直し、大型マンションの荷さばき駐車場設置の円滑な運用
- ・ マンションにおける駐車場附置義務台数の見直し
 - ・ 附置義務により設置した集合住宅の空き駐車場・バイク置場の転用
 - ・ 大型マンションにおける荷さばき駐車場設置の円滑な運用（配送事業者の不正利用や、事故があったときの責任の所在などの配送業者の義務の明確化）
- ④二地域居住や寄宿舍等の多様な住宅ニーズへの対応
- ・ 二地域居住・多拠点生活に関する先進的な取組みの紹介や、取組みに対する支援
 - ・ 留学生等を受入れる寄宿舍における共用廊下の容積率不算入化や駐車場附置義務の緩和等
- ⑤人手不足の解消や生産性向上等を見据えた DX の推進
- ・ 建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価の実施と建築 BIM の普及拡大
 - ・ 建築 BIM 導入への対応（発注者における BIM 導入のメリット整理、生産プロセスにおける合理化、建築確認申請における BIM 図面データ審査導入に向けた対応等）
 - ・ BIM を用いた分譲集合住宅の販売パンフ図面、プロット凡例集、EIR の活用促進
 - ・ 建築基準法の解釈・判断の統一化（近畿圏の各特定行政庁が建築基準法解釈を統一するための「近畿建築行政会議 建築基準法共通取扱い集」があるが、これをベースに全国統一基準を作成）
- ⑥消費者の受入可能性と事業者の実施可能性を踏まえた「建築分野の中長期的なビジョン」の策定

4. 物流政策

物流は、わが国の国民生活や経済活動、地方創生を支える重要かつ不可欠な社会インフラである。物流不動産は、力強い地域経済成長や、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。

一方、輸送能力不足のいわゆる「物流 2024 問題」への対応は継続課題で、中継物流拠点の整備や自動運転等の導入促進、DX による生産性の向上、防災性の向上、環境への配慮、地域との共生等、物流施設は様々な対応を迫られている。このような社会課題の解決に対応するべく、以下を要望する。

(1) 強靱で、安心な物流を支えるための要望

- ・老朽化物流施設の建替え・再構築に資する制度の創設
- ・冷凍冷蔵倉庫の新設、建替えに資する制度の創設
- ・危険物倉庫設置に対する支援措置の創設

(2) 革新的で、効率的な物流施設に進化させるための要望

- ・「物流施設における DX 推進事業」の要件緩和（複数年度対応）

(3) やさしく、持続可能な物流を育むための要望

- ・中継物流拠点・基幹物流拠点の開発促進に対する支援拡充（貨物自動車中継輸送実施計画認定制度活用促進）
- ・自動運転トラック活用促進に対する支援措置の拡充
- ・蓄電池、EV 充電設備の設置に対する支援措置の拡充
- ・地域貢献、防災機能の提供をした物流施設に対する支援措置の創設
- ・地方公共団体に対し、物流拠点の必要性や経済効果等の周知啓蒙

5. 税制改正

(1) 「強い経済」を構築し持続的な成長に不可欠な重要税制

①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）。

- ・足元の経済は緩やかに回復しているが、物価上昇、中東情勢、世界的な金融引き締め等に伴う経済の下振れリスク等、予断を許さない状況が続き、先行きも非常に不透明な状況にある中、経済を腰折れさせることなく、持続的な成長を実現することが不可欠である。
- ・かかる中、商業地等においては現状でも納税者の負担が大きく、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）。
- ・また、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。

②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都市の国際競争力強化や防災性能の向上等の諸課題にも対応し、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。

(2) 都市の国際競争力強化と持続可能なまちづくり推進税制

- ①市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例の延長等
- ②特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合における譲渡所得の1,500万円特別控除の延長
- ③国際競争力の強化や国土強靱化等に係る特例の延長・創設
 - ・災害ハザードエリアからの移転促進に向けた不動産取得税の特例の延長
 - ・特定都市河川浸水被害対策法及び下水道法に規定する浸水防止対策のための雨水貯留浸透施設に係る固定資産税の課税標準特例の延長
 - ・建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制震装置に対する税制上の支援
- ④都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長にも寄与する大規模物流施設における先進的な取組みに対する税制上の支援
- ⑤CNやDXの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援措置の延長・創設
 - ・緑地保全・緑化推進法人が設置管理する認定市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の特例の延長及び創設
 - ・都市・地域におけるGX・DXの推進に向け、都市の更なる魅力向上・国際競争力の強化・地域経済の活性化等に資するまちづくりや建築物でのGXやDXに貢献し、既存ストック等も含めた環境性能を底上げする取組みに対する税制上の支援
 - ・CLT等の木材を活用した建築物に対する税制上の支援
 - ・スタートアップ等に係る施設整備、サテライトオフィス等への税制上の支援

(3) 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制

- ①住宅取得資金に係る贈与税及び相続時精算課税制度の特例の延長等
- 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特例の延長
- ④サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長
- ⑤更新等により良質な住宅ストック形成に資する特例の延長・創設等
 - ・防災街区整備事業における固定資産税の特例の延長
 - ・管理計画認定マンション等における長寿命化に資する一定の大規模修繕

工事に対する固定資産税の特例の延長等。

- ・ 空き家の発生を抑制するための特例の延長
- ・ マンション関係法の改正等も踏まえた税制上の支援

⑥多様化する住宅ニーズ等に対応するための税制の創設等

- ・ 住宅関連税制における床面積要件の下限の引き下げ
- ・ 子育て支援施設の整備・運営等に対する税制上の支援
- ・ 複数拠点を利用する二地域居住の推進に向けた税制上の支援
- ・ 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失に対する支援
- ・ 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

⑦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（負担水準 60～70%据置措置、条例減額制度等）の延長及び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不動産売買契約書の印紙税の特例の延長
- ④土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の延長
- ⑤所有者不明土地問題等に係る特例の延長
- ⑥工期の長期化を踏まえた税制上の必要な対応
- ⑦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
- ⑧国際課税の諸課題への対応
- ⑨償却資産課税や事業所税について立地競争力の観点から総合的に負担軽減
- ⑩不動産に係る多重課税の排除

以 上