

経済の持続的成長を促す税制・都市・住宅等に関する政策要望

令和2年7月20日
一般社団法人不動産協会

新型コロナウイルス感染症は世界的な広がりを見せ、戦後最大とも言うべき経済的な危機に直面している。外出自粛要請や施設の使用制限により、個人消費が大幅に落ち込むとともに、商業テナントの休業対応による賃料減免やホテル稼働率の大幅な低下等に伴い不動産の収益にも悪影響が及んでいる。休業要請は解除されたが、十分に客足は戻っておらず、コロナ対策の負担も生じており、依然として厳しい状況にある。

また、人口減少・少子高齢化が進行するとともに、AI、IoT等を使ったデジタル・トランスフォーメーションの進展、価値観の多様化、グローバル化の進展等に伴い、不動産業を取り巻く環境や都市のあり方も大きく変わってきた。さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、こうした変化がスピードにおいてもスケールにおいても劇的に加速されることに考慮する必要がある。

こうした観点から、マクロ経済不況を回避し、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、税制改正、都市政策、住宅政策等に関する要望を行う。

1. 税制改正

(1) ポストコロナも見すえた経済の力強い回復に向けた重点要望

①固定資産税の負担調整措置等の延長及び更なる負担軽減措置

- ・土地に係る固定資産税の負担調整措置（条例減額制度、据置年度における下落修正措置）の延長及び一定期間の課税標準等の据置
- ・近年の建築費高騰の影響等も踏まえた家屋に係る固定資産税に対する所要の措置

（趣旨）

新型コロナウイルス感染症の影響により、企業収益や業況感が悪化し、雇用所得環境にも弱い動きがみられるなど、我が国経済は大きな打撃を受け、極めて厳しい状況にある。こうした中であって、来年には固定資産税評価替えが予定され、地価の上昇等に伴う大幅な負担増が見込まれるところ、デフレリスクを払拭し、ポストコロナも見すえた経済の力強い回復の実現に向けて安定的かつ確実に固定資産税の負担軽減を図ることが不可欠。

②住宅ローン減税の控除期間の延長措置の延長等

（内需の柱である住宅投資の活性化に向け、令和3年度末に適用期限を迎

える住宅取得支援税制も見すえつつ、以下の措置を講じる。)

- ・住宅ローン減税の控除期間の延長措置（10年→13年）の適用期限の2年延長
- ・住宅取得等資金の贈与特例の拡充（現行最大1,500万円を来年4月以降も堅持）
- ・次世代住宅ポイント制度の復活

③都市再生促進税制の延長

（まちづくりを通じた様々な社会課題の解決に向け、都市再生を引き続き強力で推進し、都市や地域の活力を高めるために必要。）

④不動産市場の活性化等に向けた必要な対応

- ・新型コロナウイルスの感染拡大防止に向けた大規模商業施設等におけるテナント・所有者一体となった休業・休館等の率先した取り組み等も踏まえ、経済活動の段階的引上げを着実にを行うためにも、固定資産税の減免等の税制上の支援
- ・観光産業の回復や都市・地方の活性化による地方創生の推進のために、ポストコロナを見すえた新たなニーズにも対応した宿泊施設や観光施設等の整備・運営等に対する税制上の支援
- ・まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等の促進に貢献する施設に対する税制上の支援
- ・土地に対する需要を喚起し、土地の流動化を通じた有効利用の促進を図るための税制上の支援
- ・工期遅延等の影響により、既存の税制特例の適用が受けられなくなった場合における柔軟な対応

(2) 社会の諸問題に対応したまちづくりの推進税制

①都市再生促進税制の延長（再掲）

②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

- ・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
- ・防災街区整備事業における特例の延長
- ・雨水貯留浸透施設に係る固定資産税の課税標準の特例の延長
- ・木密地域の解消や旧耐震建替え等を進めるための再開発促進に向けた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援
- ・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や建築物の水害対策に対する税制上の支援
- ・都市・地域の活性化等に寄与する大規模物流施設に対する税制上の支援

③市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例の延長・拡充

④コージェネレーションに係る固定資産税の軽減特例の延長

⑤DX等の技術進展も踏まえたニューノーマルへ対応するための支援

- ・建築物のシステムの高度化等（5G、AI、IoT対応やサイバーセキュリティ対策等）に対する税制上の支援
 - ・サテライトオフィスやシェアオフィスの設置等に対する税制上の支援
- （3）未来志向の豊かな住生活を実現するための税制
- ①住宅ローン減税の控除期間の延長措置の延長等（再掲）
 - ②住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長
 - ③サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長
 - ④老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の拡充
 - ・マンション建替え円滑化法等の改正を踏まえ、敷地分割事業の創設に伴い税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充
 - ⑤多様化する住宅ニーズに対応するための税制の創設等
 - ・魅力ある働き方や豊かな暮らしの実現に向け、複数拠点を利用する二地域居住の推進に向けた支援措置の創設
 - ・高齢者が質の高い一定の住宅に住み替える場合の支援措置の創設
 - ・世帯構成の変化やライフスタイルの多様化等を踏まえ、住宅取得支援税制の要件等の見直し
- <住宅取得に対する安定的な負担軽減>
- ・消費税率の引上げに左右されない安定的な負担軽減措置の検討
 - ・住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を実施
- （4）不動産事業等の推進に不可欠な税制
- ①土地の売買等に係る登録免許税の特例の延長
 - ②土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の延長
 - ③J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特定住宅地造成事業等に係る1,500万円特別控除の延長
 - ⑤所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の延長・創設
 - ・地域福利増進事業の用に供する資産に係る特例の延長
 - ・登記の義務化と合わせた登録免許税の見直し等の申請者負担の軽減、利活用を促進するための税制上の支援
 - ⑥企業主導型保育事業に係る特例の延長・拡充
 - ・有料で賃貸した場合についても適用
 - ⑦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
 - ⑧法人課税について立地競争力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や事業所税の廃止等
 - ⑨不動産に係る多重課税の排除
 - ⑩国際課税の諸課題への対応

2. 都市政策

新型コロナウイルス感染症の防止拡大に伴い、ソーシャルディスタンスの確保等「新たな日常」が都市のあり方にも影響を与える中で、テレワークとオフィス勤務のハイブリッドな形が働き方として広がるものと見込まれる。

そうした中で、イノベーション創造のリアルな場としての都心オフィス需要は中長期的に強く、我が国経済の回復に貢献するためにも、ゆとりある空間を確保した、新たな日常の要請に応える市街地再開発・都市再生の一層の推進が、今こそ重要である。

(1) ゆとりある都市空間の形成に向けた都市再生の一層の推進

- ①新たな日常を支える都市再生の推進に向けた土地利用・建築規制等諸規制の一層の柔軟化の推進
- ②都市再生促進税制等の延長（再掲）
- ③都市再生基本方針の改定の検討
- ④都市再生緊急整備地域における日影規制の柔軟化
- ⑤東京都の都市開発諸制度における隔地貢献の一層の推進

(2) 再開発事業の間口を拡げる方策

- ①再開発の施行区域要件における「土地の利用状況の不健全性」の運用の柔軟化
- ②区分所有非住宅建物の建替えを円滑化する仕組みについて、制度のあり方検討の促進

(3) 再開発事業の一層の円滑化に向けた諸課題の改善

- ①一定の公的な位置づけのある建物を残置しながらの再開発の推進に向けた運用の柔軟化
- ②再開発事業における立体的・重層的な空間利用の運用の柔軟化
- ③従前建物の除却期間の長期化に対応した事業期間の短縮方策のあり方の検討
- ④再開発等促進区の面積要件に満たない再開発における容積適正配分の運用の柔軟化

(4) 「密」を解消し、ゆとりある空間を利活用するためのエリアマネジメントの推進

- ①「密」の発生を予防するため、エリアマネジメントによる公的な空間の利活用の推進
- ②エリアマネジメント団体への運営支援策の拡充
- ③エリアマネジメント活動を支援する規制緩和等の推進

(5) 都市の強靱化による災害への対応の強化

- ①ハザードマップの未公開エリアでの早急な作成・公開
- ②下水道インフラの脆弱性の解消を、緊急度の高いエリアから着実に推進

- ③官民による水害等の災害に対応する仕組みの活性化の検討
 - ④国土交通省で検討されている水災害対策の着実な推進
 - ⑤免震・制振装置の設置支援策の検討
- (6) Society 5.0に向けたDX等の技術支援への対応等
- ①スマートシティの全国普及を促進するとともに、都市OSを民間が活用できるよう、3D都市モデルの構築等、データ基盤の整備を推進
 - ②Local 5Gに対応する居住地周辺のサテライトオフィス整備の支援の検討
 - ③都市再生緊急整備地域における自動運転やMaas推進の支援策の検討
 - ④ビルシステムに係るサイバー・フィジカルセキュリティ対策ガイドラインに準拠するための追加投資支援策の検討
 - ⑤技術進展を踏まえた規制のあり方の見直しの検討

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ていくためには、建替え・再開発・まちづくりによる新規ストックの創出や再生が不可欠であり、優良な住宅ストックの維持保全・管理の推進等を適切に組み合わせることにより、『正のスパイラル』への転換を図り、ベストマッチを創出していくことが必要。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会構造やライフスタイルの変化を踏まえた住生活のあり方を構築していくことが求められる。

世界経済の急激な悪化を踏まえ、内需の柱である住宅投資を活性化し、住宅市場を強力かつ安定的に支援する施策が不可欠。

(1) 新規ストックの創出と再生

①市街地のストック更新を推進する政策

- ・エリア・期限を区切った上で日影規制を適用除外とする制度の創設
- ・一括建替え決議における棟別要件（全体4/5、棟別2/3）の緩和
- ・権利整序の加速策の導入
- ・合理的な移転・退居施策の創設

(2) 社会の変化への対応

①豊かで多様なライフスタイルを実現する政策

- ・「居住面積水準」の考え方を、社会の変化に即して修正

②多様な機能で育児や生活利便を増進する政策

- ・育児ニーズに応える多様な機能や病後児保育・かかりつけ医等をテナント誘致する場合のインセンティブ付与
- ・乳幼児や高齢者、障がい者等の生活弱者を含む、多様な属性による“垂直近居”や“互助”を促進する新たな制度の創設

③在宅勤務可能な住まいを推進する政策

- ・全国向け5Gサービスの早期普及・公共のテレワークセンターやサテライトオフィスの設置の促進
 - ・ワークスペースの拡充・建物内通信環境の改善
 - ・在宅勤務スペースの確保の促進
 - ④優良なストックの蓄積・拡充に向けた政策
 - ・長期優良住宅の認定基準の柔軟な運用、制度の更なる拡充・合理化
 - ⑤カーボンニュートラルなくらしの実現に向けた政策
- (3) 住まい・暮らしの安全確保
- ①“災害自立”を推進する政策
 - ・災害に強い建物への支援措置（電気室の地上階設置の容積率緩和等）
 - ・外出困難者の困窮を予防する制度の検討、および乳幼児や高齢者、障がい者等生活弱者の“垂直近居”や“互助”を促進する制度の創設

4. 物流政策

自然災害の頻発化・激甚化、テレワークの進展等に伴う宅配の増加など、物流を通じて消費者に生活物資や緊急支援物資などを安定供給させることは都市生活の維持に不可欠なこととなっている。社会インフラである物流施設の整備を促進することが重要である。さらに、取扱量の急増への対応のため施設の大型化や効率化（機械化、自動化等）の早期対応が必要である。

- ①電気室等の地上階設置の場合の容積率緩和
- ②免震倉庫等の普及に関する支援措置
- ③倉庫内の作業の効率化（機械化・自動化等）に対する支援措置の創設
- ④自動倉庫の容積率算入基準（5m以上の参入）の要件緩和
- ⑤湾岸地区の倉庫集約化について現行制度の要件緩和、制度創設

以 上