

成長戦略の実現に向けた政策要望

平成 25 年 7 月 22 日
一般社団法人不動産協会

安倍政権では大胆な金融政策、機動的な財政政策に続く第三の矢として、新たな成長戦略「日本再興戦略」を 6 月 14 日に閣議決定し、日本経済の再生に向けた基本的な考え方が示された。

我が国の経済を持続的な成長軌道に乗せるためには、内需主導による成長戦略の実現が不可欠であり、都市の国際競争力の向上や住宅投資の促進が重要である。

こうした観点から、成長戦略の実現に向け、都市の国際競争力の向上等に必要な施策を提言するとともに、住宅・都市に関する税制改正・予算・制度改善を要望する。

1. 成長戦略の実現に向けて

(1) 都市の魅力と国際競争力の向上

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し、アジアの中核となる国際的なビジネス拠点を形成するとともに、国際交流やインバウンド観光の拡大を図り、国内投資を促進する。

① 国際的ビジネス環境の整備

グローバルに活動する外国企業にとって世界で一番ビジネスがしやすい国際都市としての環境を整備するために、国家戦略特区の活用等により、外国人の居住・教育・医療等の環境整備を促進するとともに、外国企業の誘致等に必要なインセンティブを充実する。

優良な開発に対する容積率の緩和による整備促進については、都市再生特別措置法等制度面ではかなりの程度措置されており、運用等におけるさらなる改善は必要であるものの、今後は国内外の企業活動の活性化や高度人材の生活しやすく働きやすい環境改善に関する方策が重要である。

② 国際交流活動の拡大

多彩な人材の交流やマッチングが都市における付加価値創造の源泉であることから、MICE、ビジネスコンシェルジュ、インキュベーション、海外の有力大学など、国際的な交流の促進に有効な施設の整備・運営に対し、税制・予算等による支援を行う。

③ 安全・安心の確保

老朽化した建物の更新や狭小敷地の大街区化により耐震性を高め、自立分散型のエネルギー供給を促進するとともに、備蓄や帰宅困難者に関する対策を充実し、都市の防災力の向上を図る。

防災や環境性能の向上を図る投資に対し税制・予算等の支援を拡充する。

④ 基幹インフラの整備

ヒト・モノの国際的な移動を円滑にするために、首都圏空港の機能強化や都心アクセスの改善を促進する。

物流ネットワークの効率を高めるために、首都圏3環状道路の整備を着実に推進する。

⑤ インバウンド観光の拡大

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、査証発給要件の緩和等訪日環境を改善するとともに、外国人旅行者の滞在環境を改善するため、多言語案内サービスの充実、免税制度の利便性の向上等を図る。

(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、住宅の質や住環境の向上を図る。

① 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を促進することが重要である。

② 多様な住宅ニーズへの対応

様々なライフスタイルに応じて多様な住宅ニーズに対応していくことが求められており、新たな需要創造として、単身世帯や高齢者向けの優良なマンションへの支援が必要である。

③ 都心居住の促進

職住近接を実現するために、都心居住の促進が必要であり、それには、住宅附置義務やオフィス床制限等の手法ではなく、都心部における住宅開発や居住環境整備へのインセンティブ付与によることが望ましい。

狭小敷地の統合による大街区化等、優良なまちづくりを促進する方策と連携することが重要である。また、自治体による高さ規制や景観規制が制約となるケースがあるので、そうした規制への対処が必要である。

(3) PPP/PFIの活用

民間の知恵と資金を活かし、インフラの整備や公的不動産の有効活用を推

進めるために、PPP/PFIのさらなる効果的な活用を図る。

① 民間不動産開発の活用

社会資本の整備や老朽化対策に民間不動産事業者の参入を促し、そのノウハウを活用するために、収益施設を併設するという新しいPFI事業、公的不動産の有効活用を含むPPP事業を拡大・推進する。

② 民間提案の機会の拡大

不動産の有効活用に関する民間事業者の創意工夫を最大限活かすためには、まちづくりの構想・企画段階から民間が関与できることが必要であり、PPP/PFI事業に関する民間提案の機会を拡大する。

③ 地域の活性化

地方都市中心部に所在する老朽公共施設の建替えと併せてPPP/PFIを活用して都市機能の集約化を図り、地域の活性化を促す。

2. 税制改正

(1) 平成26年度税制改正要望

<住宅税制>

- ① 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長
- ② 住宅取得等資金の贈与に係る特例の拡充
- ③ 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長
- ④ 認定低炭素住宅に係る特例の延長
- ⑤ 長期優良住宅に係る特例の延長
- 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 マンション建替え事業に係る特例の延長

<都市・土地税制>

- ① 国際戦略総合特区に係る特例の延長・拡充
- ② 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
- ③ 個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の延長
- ④ 法人等の土地譲渡益重課の課税停止期間の延長

<都市の国際競争力向上に必要な税制>

国家戦略特区における税制支援措置の創設、都市再生促進税制及び国際戦略総合特区に係る税制の拡充等

例：誘致が必要な外国企業の法人税や事業所税及び外国人高度人材の所得税等の軽減

外国人の居住・教育・医療等の環境整備に資する施設、外国企業の誘致を支援する施設、MICE施設等に係る固定資産税等の軽減

*平成26年12月31日期限切れ項目が議論される場合

① 法人の土地に係る事業用資産の買換え特例の延長

(2) 消費税率引上げ時における対応

① 税率10%で複数税率導入時に、住宅取得には5%の軽減税率の適用

② 不動産流通税の抜本的見直し（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) 老朽化マンションの建替え促進

① 区分所有法の改善

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等

② マンション建替え円滑化法の改善

権利変換計画原案への借家人全員同意要件の緩和

③ 借地借家法の改善

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 公的支援の充実

管理組合に対する合意形成初動期の支援の充実、建替え誘導のための容積割増制度の充実等

(2) フラット35Sの拡充・延長

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・延長する。

(3) 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。

(4) 防災性能の向上

① 帰宅困難者の一時滞在施設に関する課題への対応

・一時滞在施設における損害賠償責任への対応

・備蓄品の更新について継続的な補助が必要

② エスカレーター脱落防止改修への支援

エスカレーターの脱落防止のために、耐震改修を促進する補助の対象とする。

(5) 東京都駐車場条例の附置義務基準の見直し

公共交通機関が充足している東京都における車の需要は多様化しており、附置義務駐車場の効率的な設置を図るため、基準の見直しを行う。

以上