

成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望

令和7年7月25日
一般社団法人不動産協会

我が国の経済においては、企業の稼ぐ力を継続的に高めるための積極的な投資が行われるとともに、持続的・安定的な物価上昇の下、それを上回る賃上げを実施することにより国内消費を拡大する、「成長と分配の好循環」を実現することが期待されているが、様々な面で不確実性が増す中、日本経済を「成長型の新たな経済ステージ」へと移行させることができるか、今まさに正念場を迎えている。

加えて、我が国が抱える社会的課題は山積している状況であり、特に、環境問題については、2050年カーボンニュートラルに向けて、官民の連携をより強固にし、一体となって取り組みをさらに加速させなければならない。

また、頻発する自然災害や甚大な被害が想定される大規模地震に対して、安心・安全なまちづくりの推進は待ったなしの状況である。

さらに、我が国は少子高齢化といった構造的な問題にも直面している。人口減少問題は我が国の将来を考えると実に深刻な問題であり、DXやイノベーションを加速させて、社会経済全体の生産性を向上させる必要がある。

一方で、建築費の高騰により、再開発をはじめとするまちづくりへの民間投資が停滞して、都市機能の高度化・国際競争力の強化を阻害し、成長型の新たな経済ステージへの移行の障壁となることを強く危惧する。

これまで、当協会は、魅力的なまちづくりや豊かな住生活の実現に向けた取り組みを行ってきたが、不動産を取巻く環境や人々の働き方や暮らし方、都市のあり方が大きく変容する中、様々な社会的課題の解決を図りながら、不動産・まちづくりを起点として、経済の好循環を生み出していくことが不動産業界の使命であると考えている。

以上の点を背景に、「成長型経済に資するまちづくり」を通じて「我が国経済の持続的成長」と「国民生活の豊かさの向上」を実現するためには、官民を挙げて取り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政策要望をとりまとめた。

1. 環境政策

令和6年度は「GX2040ビジョン」「エネルギー基本計画」「地球温暖化対策計画」が示された。当協会では、従来より令和3年「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」内に示された「遅くとも2030年までに新築物件はZEH・ZEB水準」に向けた対応を進めて

おり、また、同ロードマップが目指す「2050年までにストック平均でZEH・ZEB」の実現には、先進技術の導入や、省エネ等に関する建築物への評価反映について、関連省庁やステークホルダーへの働きかけを進めると共に、既存ストックの有効活用に資する取組みへの期待が広まりつつある。

環境性能の高い建物を供給するためには、エンドユーザーとの機運醸成や、足元の建設コスト上昇等の諸課題を踏まえた政策・支援が不可欠であり、以下を要望する。

(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水準の達成）

- ①「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
 - ・国や国の研究機関、有識者等と一体となった分譲マンション特性に合わせた評価制度の課題の整理や、飲食店舗・ホテル等多様な施設特性と用途における実態を踏まえた合理的評価
- ②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
- ③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
 - ・住宅ローン減税の“ZEH水準”等省エネ基準適合による借入限度額の堅持
 - ・既存ストック底上げを見据えた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
 - ・既存物件を含む省エネ性能表示制度の適正運用
- ④ZEH・ZEB等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）
 - ・補助採択率向上に資する制度設計
 - ・加速・裾野拡大を後押しする予算枠の堅持、部分支援

(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（インスペクション）による省エネ項目の追加（簡易把握手法の確立等）
 - ・現状の環境性能を把握するための支援制度の拡充
 - ・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
- 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）
 - ・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

- ・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
- ③既存建築物における運用改善の促進
 - ・テナントと一体となった省エネ運用改善の取組みに対する機運醸成
 - ・設計性能を活かすための運用体制の強化、人材育成等
- ④既存建物における環境性能の評価基準の構築
 - ・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（非住宅）における過度な負担がない実績値評価手法の確立
- ⑤環境に配慮した不動産が優先して評価・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・裾野拡大に向けた政策支援
 - ①「オンサイト再エネ」設置の円滑かつ有効性向上に資する環境整備
 - ・余剰電力の有効活用に資する法規制の合理化
 - ・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
 - ・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、低コスト化）
 - ・ペロブスカイト太陽電池等、新技術の開発加速・先行採用促進に資する支援拡充
 - ②建築物における再エネ転換の核となる「オフサイト」調達への活用評価
 - ・オフサイト再エネ導入効果の建築物評価反映
 - ・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
 - ・オフサイトPPA（敷地外に設置された再エネ発電設備から発電された電力を長期的に購入する契約）における電力事業者を跨ぐ際の手数料廃止
 - 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、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、充電口等規格の統一化

- ・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) 建築物のライフサイクルカーボン削減へ向けた要望
- ①排出量算定・削減に向けた国先導での段階的な制度導入、環境整備・支援
 - ・事業者によるライフサイクルカーボン削減努力の適切な評価・表示
 - ・建築物LCA(ライフサイクルアセスメント)の制度化に向けた排出削減策の評価基準の明確化
 - ・GHG削減対策事例のデータベース化と算定への支援
 - ・原単位の整備促進や、脱炭素製品の拡充と評価方法確立
 - ・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
 - ・グローバルな評価システムへの準拠や、国からの情報発信、エンドユーザーの機運醸成
- (5) 「S+3Eの原則(安全性と安定供給、経済効率性、環境適合の同時実現)」に基づく「まちづくりGX」の推進を官民連携して強力に進めるための要望
- ①CN実現への社会的インパクトを有する「まちづくりGX」推進に向けた環境整備
 - ・中長期的なエネルギー需給の方向性の提示と、国際的な認証制度を含む「ガス使用評価」の見直し
 - ・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
 - ・特定送配電エリアにおける再エネのフィジカルPPA(遠隔地設置の太陽光発電設備で発電した電気を、送電網を介して需要家に届ける方式)の実現
- (6) 中高層建築物における木材利用の加速化に向けた要望
- ①掛かり増し費用の削減や、業務円滑化等に資する施策の促進
 - ・防耐火・構造基準の更なる合理化等
 - ・設計円滑化やコスト削減に資する設計ソフトの開発や、設計・施工手法の普及定着等
 - ②支援制度の拡充または制度創設・改正等を通じた利用促進・環境整備
 - ・木材利用の動機喚起に繋がる支援事業の拡充
 - ・木材関連産業に資金の好循環をもたらすJ-REIT等による物件購入を念頭に置いた、予見可能性の向上に資する修繕計画作成に係る指針の策定や、減価償却費に係る耐用年数の合理化及び、不動産鑑定手法の汎用化
 - ・CLTロードマップの着実な推進と、今年度末予定の新たなロードマップ策定に対する対応
 - ・住戸における遮音性能の向上に資する技術開発の検討

(7) 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対する基準との整合や、株主・投資家等との共感醸成
- ②「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
- ③健康保護を確保した上での、土地の円滑な利活用を促す土壤汚染対策法の合理的な見直し

2. 都市政策

工事費高騰が恒常化する中、国際競争力強化に資するビジネス・生活環境整備や多様な魅力的なまちづくり、気候変動等により激甚化する自然災害や大規模地震への対策、カーボンニュートラルに向けた取組を継続して推進するとともに、多様な用途の集積や柔軟な空間利用により、人々の交流の促進、イノベーションの創出、人中心の豊かな生活の実現、一層魅力的な都市の形成を目指し、以下を要望する。

(1) 都市の個性の確立と質や価値の向上を目指した成熟社会における都市再生の推進

- ①骨太の方針、国土強靱化計画等への大都市・地方両輪での都市再生事業の位置付け及び、都市再生特別措置法の改正に向けた議論の深化
 - ・都市再生特措法施行から約 20 年間の都市再生の取組を踏まえた骨太の方針や国土強靱化計画への都市再生事業の位置付け
 - ・都市再生特別措置法改正を見据え、カーボンニュートラルや Well-being の向上等、社会経済情勢の変化に応じた、成熟社会における「共感」を呼び込む都市再生事業における理念の構築と、その方策の策定
 - ・都市再生特別措置法にもとづく民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長
- ②都市再生事業の公共貢献のあり方や官民役割分担整理
 - ・隔地貢献や共同貢献、ソフト面等の貢献手法の柔軟な運用、多様化
 - ・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見直し
- ③多様な機能集積による都市の魅力創出、質・価値・Well-being 向上に資する取組みを推進する方策検討・支援
 - ・国際競争力強化に資する市場原理では持続性が困難な施設に対する幅広いインセンティブ措置
 - ・TSUNAG 認定された緑地等、Well-being を向上させる質の高い緑地に対するランニング面での支援、都市開発諸制度や緑化条例等におけるテラス上・屋上緑化の積極的評価

(2) 持続可能な都市再生に向けた諸課題への対応

- ①工事費高騰の常態化を踏まえた都市再生事業への継続支援
 - ・都市再生事業の役割を見据えた急激な工事費高騰下における実態に応じた市街地再開発事業の補助予算枠の確保、増額
 - ・急激な工事費高騰を考慮した公共貢献評価・インセンティブの適切な見直し
 - ・都市計画決定前に実施した調査設計計画策定等に係る初動期支援の柔軟な運用
 - ・民間都市開発推進機構による開発支援の継続及び拡充
- ②時代の潮流に合わせた制度改正等、諸課題への対応（都市再開発法の改正等）
 - ・組合設立要件の時代の潮流に合わせた制度設計の見直し
 - ・借家権の実態に即した制度上のあり方の見直し
 - ・再開発の多様化における立体的・重層的な空間利用を推進するための方策
 - ・時代やエリアに即した柔軟な駐車場等の整備施策
 - ・デッキや通路、バスターミナル等の駅まちを繋ぐ基盤整備に係る負担軽減策
 - ・再開発施行区域の要件にかかる時代の潮流に合わせた見直し検討
 - ・再々開発を円滑に進めるための横断的な方策
- (3) 激甚化する災害に強い事前防災を具現化するまちづくり・レジリエンス強化・気候変動対策
 - ①免震・制振等を備えた地域防災拠点整備、帰宅困難者対応への支援拡充
 - ・老朽化した都市インフラの更新加速
 - ・事前防災に資する免振・制震等の高度な都市防災拠点施設への支援
 - ・帰宅困難者に対する施設管理者の損害賠償等のリスク軽減策、備蓄品の更新に対する支援等
 - ・地域防災力の向上に資する面的エネルギーネットワーク（CGS等）の役割の評価・支援（新設・更新）
 - ②水災害、火山噴火、激甚化する災害対応、サイバーセキュリティ対策の官民協働した取組み
 - ・激甚化する水災害リスクに対応する「流域治水」の官民連携した取組みの推進、地域防災拠点の事業継続を可能とする水害対策に資する取組みに対する評価・支援
 - ・首都圏の噴火降灰対策の深掘りした検討、継続した取組み
 - ・ビルシステムにおけるサイバーセキュリティ設備整備に対する支援策
 - ③カーボンニュートラル、気候変動、暑熱対策等の取組みに対する規制緩和・支援
 - ・環境負荷低減を目的としたテナント未入居部分のスケルトン竣工に向けた規制緩和

- ・暑熱対策に資する屋根や庇設置に対する規制緩和・先導的事例の実装化促進
 - ・オフサイト再エネ・緑地等と都市開発の連動する手法のあり方検討
 - ・都市部での木造・木質化先導モデル地区等、木材利用促進及び支援措置の検討
- (4) エリアマネジメント・地域の個性を活かしたまちづくり
- ①持続可能なエリアマネジメントの仕組み構築（財政支援・担い手確保）
 - ・エリマネ活動の多様化に対応した都市再生推進法人の役割の拡充
 - ・屋外広告物規制の緩和
 - ・財源確保のための活動・イベント支援
 - ②交流を促す場づくり、パブリックライフを浸透させるハード整備、制度緩和
 - ・道路・公園・緑地・水辺・公開空地等、多様なパブリックスペースにおける利活用の柔軟化によるウォークアブル空間の創出、エリマネ財源への還元
 - ・雨天時の活動や暑熱対策に資する、屋根、庇設置への容積緩和
 - ③まちづくりDXを推進するための諸課題への対応
 - ・BIM・PLATEAU・不動産IDの活用策・連携策や課題等の整理、啓蒙活動促進
 - ・データ取得のための官民連携でのインフラ整備
 - ④大都市／地方との連携への支援
 - ・都市部における地方を発信する施設整備・活動に対する支援、施設への税制優遇
- (5) 既存ストックの利活用促進、各種法律・条例等の時代に即した規制緩和
- ①多様なニーズに対応する柔軟な用途変更・機能更新における課題解決、柔軟な運用
 - ・リノベーションによる用途・機能更新における建築基準法等の緩和
 - ・消防法関連の時代の潮流に合わせた制度設計の見直し
 - ・事業長期化に伴う暫定利用建物の改修に係る許認可、地区計画規制の緩和
 - ・既存ストック活用を促進する補助金等の財政支援、近接する都市プロジェクトの貢献項目への追加（隔地貢献）
 - ・用途が限定的な地区計画（限定列挙→制限列挙）への見直し
 - ・用途地域の適時適切な見直し検討
 - ②歴史的価値の高い建築物保全・活用に対するインセンティブ
 - ・歴史的価値の高い建築物保全・修繕に対するインセンティブ
 - ・地域資源として維持存続を図るべき建築物の利活用促進のための支援

3. 住宅政策

能登半島地震等の大地震や、気候変動により頻発・激甚化する線状降水帯・

台風による被害を踏まえ、地震や水害から国民の生命・財産・暮らしを守るために、事前防災の観点での災害対策が求められている。

建物と居住者の「2つの老い」に直面するマンションについては、「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」が成立。令和8年4月の施行に向けて省令改正や、ガイドライン作成、関連法における手続の見直し等が必要とされている。

また、我が国のCO₂排出量の約3割を占める住宅・建築物部門における脱炭素対策の加速化や、少子高齢化・人口減少といった社会課題の解決を図る観点から、誰もが安心して暮らせる住まいの確保、社会全体の生産性向上に向けたDXの加速化が必要とされており、こうした課題を解決し、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) 安心安全な住まい・くらしづくりのためのレジリエンスの向上

①耐震・浸水防止性能の向上

- ・免震、制震装置の設置に対する補助制度の創設や、旧耐震の耐震診断の義務化拡大
- ・避難や電源確保等の防災施設の設置に対する支援(自動復旧機能付エレベータ、太陽光発電、非常電源設備・蓄電設備、屋上等への避難路、災害用トイレ・井戸等)
- ・防災機能、地域貢献機能を有するマンションの容積率の緩和
- ・浸水対策ガイドラインに基づく対策への支援、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
- ・マンションの在宅避難に資する設備・備品等への補助等

②新築マンションにおける長期優良住宅の普及促進

- ・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
- ・構造計算を円滑化するための保有水平耐力計算結果を用いた「応答評価Webプログラム」の早期導入
- ・世帯人数の減少を踏まえた住戸面積基準の更なる見直し
- ・顧客への訴求策の強化と支援の拡充等

(2) 安心安全な住まい・くらしづくりのための法改正への対応

①高経年マンションの建替え等の促進

- ・公益性を踏まえた日影規制の緩和や、建替え後の住戸面積要件の柔軟化
- ・建築基準法や、都市計画法、登記、官民境界確認等で『全員同意』が求められる手続きの柔軟化
- ・非現地(隔地)を使った事業手法の検討、公有地を非現地に活用することの検討

- ・ 仮住まい、引っ越し費用等のローン商品の創設(住宅金融支援機構)
 - ・ 特定要除却認定の取得要件の簡潔化
 - ・ 建替え事例のリスト作成や、マンション再生制度・相談窓口の周知拡充
- ②適正なマンション管理のための仕組みづくり
- ・ 管理計画認定の制度普及に向けたインセンティブ拡充、マンション管理適正評価制度との整合性確保と申請手続きの改善
 - ・ 管理計画認定に準じた管理適正評価に係る「マンションすまい・る債」の利率上乘せ
 - ・ 専有部、共用部の長寿命化に要する掛り増し費用への支援
 - ・ DX等を活用したマンション管理員の配置義務等条例の緩和
- (3) 住宅の脱炭素対策や少子高齢化等の対策、多様な住宅ニーズへの対応、DXの推進
- ①脱炭素対策や、少子高齢化等の対策に係る支援の拡充・恒久化等
- ・ 国「子育てグリーン住宅支援事業」の恒久化や、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新築分譲マンションへの適用
 - ・ 都「こどもすくすく住宅支援事業」の拡充や、「高齢者いきいき住宅」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(宅配ボックス・置き配スペース・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
 - ・ 住宅エリアマネジメントの的確な運用
 - ・ バリアフリー化の推進に資するインセンティブ拡充
- ②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や、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
- ・ 大型マンションにおける荷さばき駐車場設置の円滑な運用
 - ・ 新築マンションの駐車場附置義務台数の緩和
 - ・ 駐車区画廃止スペースの「駐輪場」「バイク置場」「EV充電スペース」等への代替承認
- ③二地域居住や寄宿舍等の多様な住宅ニーズへの対応
- ・ 二地域居住の推進に向けて、コンパクトシティ化を通じた生業や、まちづくりの創出による地域の活性化
 - ・ 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
- ④人手不足の解消や生産性向上等を見据えたDXの推進
- ・ 建築確認におけるBIM図面審査導入に向けた環境整備を進める中で、分譲集合住宅パンフレット図面集に標準プロット凡例を導入するための

EIR(発注情報要件) 作成と共有化

- ・DX 等による管理員の配置義務等規制の緩和や、防災センター設置基準等の合理化

4. 物流政策

物流は、我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」への対応は急務で、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

- ・物効法に資する物流不動産への税制支援等適切な支援措置の創設
- ・DX等を活用した防災センター要員の省人化

(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に資する新たな支援措置の創設
- ・高速道路直結・隣接した「一体型拠点」整備における、自動運転乗り入れに対する制度整備等、新たな支援措置の創設
- ・蓄電池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) 持続可能な経済社会の構築に不可欠な重要税制

①直面する課題に対応し良質な国民生活の基盤を形成する住宅税制の継続 令和7年度に適用期限を迎える住宅ローン減税の延長 等

住宅ローン減税をはじめとした住宅税制は、これまで国民生活の基盤である住宅の取得等に係る総合的な負担を軽減し、更新等も含めた環境性能の向上や安心安全の確保等を通じ良質な住宅ストック形成や、こどもを生み育てる良質な住環境の整備等に資するのはもとより、内需の柱である住宅投資をけん引し経済の回復に非常に大きな効果をもたらしてきた。

足元では住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯等も含めた住

宅取得環境は極めて厳しく、金利動向等とも相まって、住宅市場の先行きも注視が必要な状況にある。

また、頻発化・激甚化する自然災害、2050年C N、少子化の危機的かつ深刻な状況等、わが国が直面する山積する諸課題に対応し、持続的な経済社会を実現する上で、住宅分野における取組みに対する期待が一層増す中、住宅取得支援をさらに強化することが不可欠であり、住宅税制が果たす役割はこれまで以上に重要になる。

かかる点に鑑み、令和7年度に適用期限を迎える住宅税制について、現行の枠組みを維持し、現行制度に見合う規模感以上の施策の推進継続を前提とした上で、

- ・新築住宅に対する住宅ローン減税制度について、住宅の省エネ性能に応じた借入限度額や子育て世帯等に対する現行の措置を延長する。
 - ・適用期限を迎える新築住宅に係る固定資産税の特例や居住用財産の買換え等の特例をはじめとした住宅取得支援税制を延長するとともに、住宅税制における床面積要件の下限（本則 50 m²）について、住生活基本計画の見直しに向けた議論等を踏まえ、40 m²に引き下げる。また、住宅投資の波及効果に鑑み、住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を講ずる。
- ②長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長等
- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長及び買換え資産の土地面積要件の緩和等
 - ・市街地再開発事業に係る事業用資産の買換え特例の延長
- ③都市再生促進税制の延長等
- ・特例の延長及び昨今の都市再生事業を取り巻く環境変化や都市再生の重要性の高まり等も踏まえた必要な措置
- ④国家戦略特区に係る特例の延長等
- ・特例の延長及び貸付供用される施設についての特例適用

(2) 都市の国際競争力強化と多様で魅力的なまちづくり税制

- ①都市再生促進税制の延長等（再掲）
- ②国家戦略特区に係る特例の延長等（再掲）
- ③都市の防災性能向上や物流効率化等実現に向けた支援措置の延長・創設
- ・市街地再開発事業に係る事業用資産の買換え特例の延長（再掲）
 - ・災害ハザードエリアからの移転促進に向けた登録免許税の特例の延長
 - ・高規格堤防整備事業に伴い取得する建替家屋に係る固定資産税及び不動産取得税の特例の延長
 - ・地下街の所有者等が取得する一定の浸水防止用設備（止水板、防水扉等）に係る固定資産税の特例の延長

- ・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
- ・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り組みに対する税制上の支援
- ④ウォークアブル推進税制の延長等
 - ・特例の延長及びエリアに「行きたくなる」、「過ごしたくなる」視点を重視した取組を促進するための必要な措置
- ⑤C NやD X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
 - ・まちづくりG Xの推進に向けた都市緑地保全の更なる推進のための登録免許税・不動産取得税の特例の延長及び質の高い都市緑地や公共空間等を維持管理し、持続可能性を高めるための税制上の支援
 - ・C N投資促進税制の延長及び都市・地域におけるG X・D X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G XやD X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に対する税制上の支援
 - ・C L T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直面する課題に対応し良質な国民生活の基盤を形成する住宅税制の継続
令和7年度に適用期限を迎える住宅ローン減税の延長 等（再掲）
 - ②新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長
 - ③居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長
 - ④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
 - ⑤認定住宅等に係る特例の延長
 - ⑥リフォーム促進税制の延長
 - ⑦更新等による良質な住宅ストック形成に資する特例の延長・創設等
 - ・マンション関係法の改正等により、マンション更新事業等の新たな事業手続きが創設され、マンション建替事業に係る権利変換手続きの対象が拡充されたこと等を踏まえた税制上の支援
 - ・既存建築物の耐震改修投資促進のための固定資産税の特例の延長
 - ⑧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
 - ・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
 - ⑨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長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長等（再掲）
- ②土地の売買等に係る登録免許税の特例の延長
- 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
- ⑤低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例の延長
- 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。

- ⑧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
- ⑨国際課税の諸課題への対応
- ⑩償却資産課税や事業所税等につき立地競争力の観点から総合的に負担軽減
- ⑪不動産に係る多重課税の排除

以 上