

経済の持続的成長を促す政策要望

令和3年7月19日
一般社団法人不動産協会

わが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある中、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。先行きについては、感染の動向が内外経済に与える影響に十分注意する必要がある、PCR検査の大幅な拡充やワクチン接種の早期の実施等、感染防止策を徹底しながら経済活動を着実に回復させていくことが重要である。

一方、新型コロナウイルス感染症の拡大は、デジタル・トランスフォーメーション（DX）の進展、価値観の多様化等の構造的な変化を大きく加速させ、それに伴って不動産業を取り巻く環境や求められる役割も大きく変わってきた。また、国の政策目標として2050年にカーボンニュートラルの実現が打ち出され、グリーン成長戦略が推進される中、まちづくりや住まいを通じて脱炭素への取り組みをしっかりと行うことが求められる。

こうした観点から、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、環境政策、都市政策、住宅政策、税制改正等に関する要望を行う。

1. 環境政策

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物分野に求められる役割は非常に大きい。貢献度のさらなる向上を目指し、以下の対応指針を掲げる。

まず「省エネ性能が高く、脱炭素に繋がる新規良質ストック」の供給に向けて、省エネ対策のさらなる加速・牽引や自発的な取組促進・裾野拡大に繋がる基準及び制度の合理化、支援制度の拡充等の必要性を発信する。

次に「省エネ性能の劣る数多くの既存ストック」への対策が極めて重要であり、積極的な省エネ改修促進のための支援制度の改善や拡充を求めるとともに、省エネ性能に加えて耐震性、商品性の劣る既存ストックについては高い脱炭素効果を備えた良質ストックへの建替え・再開発への誘導政策を求める。

さらに、「再生可能エネルギーの主力電源化」への対応として、まちづくりにおける再エネの利活用拡大に向け、調達価格低減、供給量確保、手法拡充、再エネ活用時の貢献度評価の整備等を求め、安定継続的な再エネの導入・活用促進を後押しする。

また、「脱炭素社会への対応」を未来の都市のあり方を再構築する絶好の機会と捉え、面・エリアとしての脱炭素化、緑地の推進、再開発・既存ストック

の活用、エリアマネジメント、DX等、多種多様な都市課題の解決のために必要な政策提言を行う。

(1) ZEH-M、ZEBへの取組加速に向けて

(2030年新築住宅／建築物の平均でのZEH、ZEBの実現のために)

① ZEH-Mについて

- ・採択基準の合理化（断熱等の計算合理化、高度地区対応、床暖房の取扱）、ZEH基準充足関連コストの低減（高断熱サッシ等）
- ・支援予算の確保、支援公募期間の通年化、要件充足物件の全数採択

② ZEBについて

- ・未評価技術、機器性能の適正かつ迅速な評価反映
- ・補助制度合理化、支援予算の確保、ZEB入居者への直接的な支援策創設

(2) 再生可能エネルギーの利活用拡大・導入加速に向けて

(建築物・街づくりにおける再生可能エネルギーの主力電源化のために)

① 再生可能エネルギー全般

- ・再エネ需給（価格）の政策的調整＝市場安定化・コスト低減
- ・積極的に再エネを活用する建物、企業へのインセンティブ付与、評価手法の確立、オフサイト「再エネ」の各種認証評価の検討
- ・地域分散電源への取組やバイオマス・水素等の新たな再エネ手法の導入、活用支援

② 太陽光発電関連

- ・太陽光パネル発電量の算定評価合理化、パネル設置を目的とした各種法規制の合理化

(3) 省エネ化（新築・既存）のさらなる促進に向けて

① 新築の省エネ対策

- ・義務化や基準引上げによる事業者等の負担を考慮した実施時期の検討、基準等の合理化
- ・省エネ、脱炭素の取組みに積極的な事業者が適正・公平に評価される制度設計・情報開示

② 既存ストック対策

- ・既存ストックの省エネ改修等における「課題」「実態」に即した支援制度の大幅な拡充・強力な政策誘導
- ・耐震性及び省エネ性能が著しく低いストックに対する建替え誘導も含めた政策による脱炭素化の推進（住宅・非住宅ともに）

(4) 脱炭素化に繋がる各種取組について

① 吸収源対策としての木材（CLT等）利用拡大に向けて

- ・構造、防耐火規制、内装制限等の基準合理化

- ・木材（CLT等）を活用した建物、事業者及び利用者への支援策の創設、拡充

2. 都市政策

災害対応、国際競争力強化、着実な取組が必要な従来からの都市課題に加え、コロナを受け、働き方および暮らし方が多様化し、変化に対応した集積拠点の形成、オープンスペースの活用等、都市構造の変化が進展している。

併せて、脱炭素社会の加速、DX進展をはじめとした未来に向けた変化に対応し、着実な回復から持続的な成長に寄与できるよう、官民の都市アセットを利活用し、活動を支える人・コミュニティへの支援、アフターコロナを見据えた都市再生の加速が、今こそ重要である。

（1）都市再生の推進

- ① 「面」としての都市の脱炭素加速に向けた、「(仮)脱炭素 ポジティブスパイラル ゾーン」の推進
 - ・自立分散型エネルギーネットワーク構築体制の拡充・運用の合理化
 - ・まちづくりにおける再生可能エネルギーの利活用における支援策の拡大
 - ・都市インフラの利便性向上策の充実化
- ② 脱炭素にも資する高い質を備えた緑地整備・維持の支援策の推進
 - ・官民連携した緑のネットワーク創出の支援拡大
 - ・緑地の良好な維持管理、オープンスペース利活用の支援拡充
 - ・屋上・壁面等、立体的な緑空間創出の支援強化
- ③ 土地利用・建築規制等の一層の柔軟化の具体的な検討推進
 - ・過去に都市計画・地区計画決定された用途規制の柔軟化
 - ・多様な用途に柔軟に対応する拠点整備を推進するべく、用途規制・建築規制の運用の柔軟化
- ④ 国際競争力向上に資するアフターコロナの都市のあり方の検討
 - ・国際競争力を高め、時代を先取りする施設のあり方・支援措置検討
 - ・都市間共助の広域的な仕組み・支援措置の検討

（2）ストックの開発・更新・利活用

- ① 近年の多様な再開発の諸課題についての方策検討
 - ・公共的施設・公開空地の管理および公租公課負担のあり方の検討 他
- ② 既存ストック利活用課題についての方策検討
 - ・特定街区の変更等、合意形成要件運用柔軟化
 - ・既存ストック改修時の既存遡及における、面積要件・対象範囲の緩和等、運用柔軟化

（3）DX推進

- ① スマートシティの着実な展開・データ活用への支援の強化
 - ・スマートシティにおけるデータ連携における支援措置の検討
 - ・3D都市モデルにおける機能拡充の実施
 - ② スマートシティのセキュリティ向上策の一層の推進
- (4) 防災対応
- ① 水災害対策に係る面的な支援策の継続的な推進
 - ・内水氾濫等を含むハザードマップ等の迅速な作成・公開・ワンストップ化
 - ・市区町村との連携を通じた予見可能性の向上およびまちづくり施策への反映
 - ② 災害対策に係る強靱化策支援
 - ・災害時の電力融通・供給機能の強化
 - ・免震・制振装置の設置支援策の拡充検討
- (5) エリアマネジメント
- ① 公共性に資するエリアマネジメントのあり方および運営支援策の検討
 - ・デジタルとまちづくりの観点を備えた人的育成策、人材マッチング支援、市民参画によるサポート体制のモデル化
 - ・屋外広告物のあり方の検討等、マネタイズの仕組み構築
 - ② DXを活用し、エリアマネジメントによる公共的空間の柔軟な利活用策の一層の推進
 - ・道路利活用の柔軟化・電子化・ワンストップ化の加速
 - ・屋外客席利用拡充策の推進

3. 住宅政策

住まいを取り巻く環境は、「脱炭素社会の実現」に向けた新たな価値観の醸成や、DXの進展などコロナ禍に伴う新たな生活様式が加わり、進行し続けていたニーズの多様化が増幅している。

一方、住まいの「安心・安全」に対する根源的なニーズには何ら変化がなく、昨今の自然災害の頻発・激甚化も相俟って、住宅政策での、より一層の対応が求められている。

この動静を踏まえ、脱炭素化の進展と防災性能の向上を念頭に、多様化するニーズへの対応と合わせ、老朽化した住宅の再生をはじめとする「良質な住宅ストックの好循環」を見据えた広範、かつ、きめ細やかな住宅政策が必要と考える。

(1) 良質なストックの積上げ

- ① 建替え等による既存ストックの更新
 - ・建替え決議の際の、4/5同意要件の緩和、団地型建替えの要件改善、所有不明者等の議決権者からの除外

- ・要除却認定の取得と補償金の支払による借家権の解消
- ・建替え参画を促す隣接地権者へのインセンティブ拡大
- ② 長期優良住宅の普及促進
 - ・各種認定基準の緩和
 - 耐震性：会員事業の実態に即した評価基準の合理化
 - 劣化対策：性能試験をクリアした吹付タイル等の仕上げの適合化
 - ・事業性・商品性の確保
 - 購入者の初期費用軽減措置、事業者への費用補助
- (2) 住まい・暮らしの安全確保
 - ① 防災施設・設備の設置支援
 - ・公共貢献施設に対する支援
 - ・蓄電池・非常用発電設備等設置費用についての補助金交付、税制上支援
- (3) 社会の変化への対応
 - ① 少子高齢化に伴うニーズへの対応
 - ・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容積率緩和
 - ② 在宅勤務に対するニーズへの対応
 - ・共用部でのワークスペース設置への支援
 - ・高速大容量通信システム、セキュリティ対策等、棟内通信環境改善に対する支援制度
 - ③ DXの進展に伴うニーズ
 - ・動画による重説の制度化
 - ・建築基準法等に関する許認可の効率化、BIMの普及促進、に向けての支援拡充

4. 税制改正

《I. ポストコロナに向けた経済好循環の加速・拡大のための重点要望》

- (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充実
令和3年度に適用期限を迎える住宅ローン減税の延長・拡充等

<趣旨>

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、安心安全で良好な住宅ストック形成に資するのはもとより、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。

我が国経済は依然として厳しい状況にあり、住宅市場も足元では回復しつつあるが、先行きについては予断を許さない状況にある。また、カーボンニュートラル（CN）に向けた住宅分野での取組みの推進も期待される等、コロナ禍

を乗り越え、次なる時代に向けた持続的な成長を実現する上で、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3年度に適用期限を迎える住宅税制について、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つつ、現行の枠組みを充実させる。

その上で、新築住宅に係る住宅ローン減税について

- ① 現行の住宅ローン減税制度（一般及び認定住宅）の控除限度額（最大480万円、同600万円）及び控除期間（最大13年）の延長
- ② 2050年CNに向け、環境性能に優れた住宅取得を支援する観点より、以下の措置を講ずる。
 - i) 会員企業が取り組む先進的な高い環境性能を有する住宅の初期負担軽減など取得促進のための措置（具体の要件等については、CNの議論等も踏まえつつ効果的に検討）
 - ii) 認定住宅（認定低炭素住宅及び長期優良住宅）の促進に向け、認定基準の合理化等所要の措置

（2）土地に係る固定資産税の負担調整措置の拡充等

<趣旨>

令和3年度の評価替えに伴い税額が上昇する全ての土地につき、令和2年度税額に据置かれている土地に係る固定資産税の来年度の取扱いについて、コロナ禍の影響等による事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、総合的に検討する必要がある。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も十分留意の上、負担調整措置の拡充等負担軽減のため必要な対応を講ずる（都市計画税についても同様の取扱いとする）。

（3）国家戦略特区に係る特例の延長・拡充

（世界で最もビジネスのしやすい環境を整備するために必要、貸付供用に対する措置等）

（4）不動産市場の活性化等に向けた必要な対応

- ① 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、税制上の支援
- ② 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、ポストコロナを見ず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
- ③ 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

《Ⅱ. 日本の未来を拓く都市再生の推進税制》

（1）国家戦略特区に係る特例の延長・拡充（再掲）

- (2) CN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創設
 - ① 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CNに貢献する先進的な取組みに対する税制上の支援
 - ② 吸収源対策としての木材（CLT等）の利用拡大に向け、木材を活用した建築物に対する税制上の支援
 - ③ DXの進展等を踏まえた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
 - ④ 生産性を高め、多様な働き方を可能とする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措置を創設する。
 - (3) ウォークブル推進税制の延長等
 - (4) 都市のスポンジ化対策のための特例の延長
 - (5) 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創設
 - ① 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
 - ② 国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、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措置や電気室等建築物の水害対策に対する税制上の支援
 - ③ 社会インフラとしての物流の重要性が高まる中、都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長に寄与する大規模物流施設に対する税制上の支援
- 《Ⅲ. 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充実
令和3年度に適用期限を迎える住宅ローン減税の延長・拡充等（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) 住宅取得等資金の贈与特例の延長
 - (5) 住宅の登録免許税の特例の延長
 - (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
 - ① 住宅用土地に対する不動産取得税の特例措置の延長
 - ② デベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例措置の延長
 - (7) 認定住宅（認定低炭素住宅、長期優良住宅）に係る特例の延長
 - (8) リフォーム促進税制の延長
 - (9) 住宅の買取再販に係る特例の延長
 - (10) 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長
 - (11) 多様化する住宅ニーズに対応するための税制の創設等
 - ① 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

- ② 高齢者の円滑な住み替えを支援するため、質の高い一定の住宅に住み替える場合の居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失に対する支援
 - ③ 令和3年度税制改正で措置された住宅取得支援税制における床面積要件の緩和措置の延長
 - ④ すまい給付金、グリーン住宅ポイント制度の延長
- (12) 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
- 《Ⅳ. 不動産事業の推進等に不可欠な税制》
- (1) 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長
 - (2) 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の創設
 - (3) 国際課税の諸課題への対応
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 不動産に係る多重課税の排除

5. 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。さらに、物流施設が、地域の防災拠点(一時避難所等)としての役目を果たすなど、物流が果たす社会インフラとしての期待がさらに大きくなっており、それに対応するための整備を促進することが重要である。加えて、消費者のニーズの多頻度化、多様化へのために施設の大型化や効率化(機械化、自動化等)の早期対応が求められている。

- (1) 強い物流・新しい物流を支える物流施設作りための要望
 - ・免震倉庫の普及に対する支援、大臣認定手続きの簡素化
 - ・倉庫内の作業の効率化(機械化、自動化等)に対する既存支援制度の拡充および新制度の創設
 - ・湾岸部における国際競争流通業務拠点整備事業の適用要件の緩和および容積率の割り増し
- (2) 人と環境に配慮し安心・安全を軸とした物流施設作りのための要望
 - ・太陽光発電設備や蓄電池等の導入時補助制度の拡充
 - ・物流施設における荷捌き用庇(大型庇)設置の規制(建蔽率、容積率)緩和
- (3) 地域貢献に配慮した物流施設作りのための要望
 - ・災害時協定等を締結した物流施設における避難スペースの容積率不算入

以上