

税制・予算・制度改善に関する政策要望

我が国の将来のために、社会保障と税の一体改革は先送りできない課題であるが、それと併せて、日本経済の持続的な成長を実現することが必要であり、住宅・都市分野における成長戦略の加速化が不可欠である。

そのためには、大都市の国際競争力の強化、良好な住宅ストックの形成及び低炭素まちづくりの推進を目指すとともに、資産デフレの解消のために不動産投資を活性化することが重要である。

こうした観点から、以下の税制・予算・制度改善に関する事項を要望する。

《住宅・都市分野の成長戦略の加速化》

(1) 大都市の国際競争力の強化

アジアのヘッドクォーターを目指す都市の国際間競争が激化する中、上海や香港、シンガポール等アジアの諸都市に対抗するために、我が国の大都市の国際競争力を強化することが必要。

そのために、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進めるとともに、都市の防災機能を高めることが重要。

(2) 資産デフレ解消のための不動産投資の活性化

日本経済を持続的な成長軌道に乗せるためには、資産デフレを解消することが不可欠であり、そのために不動産投資を活性化させることが重要。

(3) 良好な住宅ストックの形成

住宅の安全・安心に対するニーズが高まる中、住宅の耐震性の確保や防災性能の向上は不可欠。節電への対応を含む省エネ性能の向上も必要。

耐震性や環境性能に優れた良好な住宅ストックを形成するためには、質の高い新築住宅の供給により、老朽化したストックを更新することが重要。

1. 税制改正に関する要望

【消費税率引上げ時の対応】

◎ 住宅取得者の消費税負担の軽減

- ・ 住宅は国民生活の基盤であり、内需の柱である住宅投資を支えるために住宅取得に係る税負担をこれ以上増加させないこと。
 - 消費税制の枠内で負担軽減措置をビルトインすることが必要であり、例えば、税率5%を超える消費税額を住宅購入者へ還付する、等。

◎ 不動産取引に係る多重課税の解消

- ・ 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。

(1) 大都市の国際競争力の強化

① 都市再生促進税制の延長

- ・ 都市再生を引き続き強力に推進するために、都市再生緊急整備地域内における民間都市再生事業を支援（建物の登録免許税、土地・建物の不動産取得税、共用施設等の固定資産税を軽減、5年間50%の割増償却）。

② 市街地再開発事業の特例の延長

- ・ 市街地再開発事業を促進するために、従前権利者が取得する権利床の固定資産税を軽減（居住用2/3減額等）。

③ 事業用地適正化計画の特例の延長

- ・ 事業用地における虫食い状態を解消するために、適正化計画区域内の土地を域外の土地と交換する場合に課税を繰延（80%）。

④ 都市の防災機能の強化を図る特例の創設等

- ・ 備蓄倉庫や非常用発電設備等の設置に関する支援が必要。
- ・ 再開発の円滑な推進に必要な小規模地権者の地区外転出における改善。

⑤ バリアフリー法に基づく認定建築物の特例の延長

- ・ 5年間10%の割増償却。

(2) 不動産投資の活性化

① 土地の登録免許税の特例の延長

- ・ 土地取引の活性化のために、土地の売買等に係る登録免許税を軽減。（売買：2%→1.5%、信託：0.4%→0.3%）

② Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長等

- ・ 不動産証券化の推進のために、Jリート及びSPCが不動産を取得する場合の登録免許税や不動産取得税を軽減。
- ・ 改正不動産特定共同事業法の特例事業者（SPC）への特例の創設。

③ 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長

- ・ 平成9年の消費税率引上げ時に創設。今回の消費税率引上げ時における抜本的見直しまでの間、特例の延長が必要。

(3) 良好な住宅ストックの形成

① 住宅の登録免許税の特例の延長

- ・ 住宅の取得を支援するために、住宅の保存登記や移転登記の登録免許税を軽減（移転登記：本則2%→特例0.3%）。

② 省エネ及びバリアフリー改修の特例の延長

- ・ 既存住宅を質の高いストックに改修支援するために、省エネ及びバリアフリーに関する改修工事（上限200万円）の10%を所得税額から控除。同改修工事に係る固定資産税の特例（1/3減額）。

③ サービス付き高齢者住宅の特例の延長

- ・ 固定資産税（5年間2/3減額）、割増償却（耐用年数35年以上40%）不動産取得税の特例の床面積要件の緩和。

2. 予算・制度改善要望

(1) 環境性能等に優れる住宅の取得促進のための支援

① 復興支援・住宅エコポイントの延長・拡充

- ・被災地以外は7月上旬で受付終了し、被災地は10月までの予約申込で終了とされているが、制度の延長及び発行ポイントアップ等の拡充を行う。

② フラット35Sの金利優遇措置の延長・拡充

- ・フラット35Sエコは10月で、35Sベーシックは来年3月で受付終了とされているが、制度の延長及び金利引下げ幅、適用期間、融資率上限等の拡充を行う。

③ 都市の低炭素化の促進に関する法律案の早期成立

- ・今国会に提出されている同法案を早期に成立させ、認定低炭素型住宅に係る税制支援等、低炭素まちづくりを推進する。

(2) 都市防災機能の強化に向けた支援

① 防災・減災施設の容積率不算入

- ・備蓄倉庫や災害時の非常用電源を確保する施設等は、大量の避難者の発生回避や一斉帰宅抑制につながり、防災機能の強化に欠かせないことから、容積率不算入とする。

② 長周期地震動対策に向けた支援策

- ・長周期地震動対策について、既存建物が対象となる場合には、その周知にあたり建物所有者や居住者等に混乱が生じないように配慮する等、適切な対応を行う。

③ 附置義務駐車場の運用等見直し

- ・既存の建物における災害用備蓄倉庫等のスペースの確保等のため、地域の実情等に応じて余剰駐車場が活用できるようにするための方策を講じる。

(3) 帰宅困難者対策の推進に向けた支援

① 公民連携の役割の明確化

- ・帰宅困難者対策における実施計画の策定の前に、公民連携における行政と民間との役割・責任について明確化する。

② 一時滞在施設に伴う備蓄品への支援

- ・駅周辺の滞留者や屋外の外出者等の帰宅困難者の受入に伴う備蓄品（初期・更新）については、行政からの支給等の支援をする。

③ 一時滞在施設の運営体制の整備への支援

- ・一時滞在施設としての市区町村との協定締結にあたり、発災時の施設運営に関する責任の範囲について明確な指針を作成する。

(4) 老朽化マンション建替え促進に向けた支援

① 耐震改修や建替えの場合の合意要件の緩和等

- ・ 建替え決議要件（4／5）の緩和、一団地建替えにおける棟別決議要件及び一括建替え適応条件の緩和を行う。

② 建替え決議の借家契約解除の正当事由化

③ 移転や仮住まいの負担への支援制度の創設

- ・ 高齢者等の要配慮者に対し、建替え時に生ずる引越し費用や仮住まい費用への補助金支援を行う。

(5) 市街地再開発事業の円滑な推進

① 特定建築者制度の見直し

- ・ 組合施行による市街地再開発事業の一層の推進を図るため、一定以上の保留床を取得する参加組合員を組合が公募によらず特定建築者とすることができるよう、制度の見直しを行う。

(6) 良質な高齢者住宅の供給促進のための支援

① 医療・介護サービス等に供する共用施設部分の容積率不算入

- ・ 諸サービス提供のために供し、高齢者の健康維持に必要とされる共用施設（医療・介護施設、食堂、大浴場等）については容積率不算入とする。

以 上