

震災からの復興と日本経済の活性化に向けた政策要望

東日本大震災による被災者の生活再建や被災地の復興は、国を挙げて最優先で取り組むべき課題である。被災地の復興については、政府において復興構想会議の第一次提言が示されており、復興特区の創設等の施策を速やかに実施していくことが必要である。

その一方で、日本経済の再生なくして被災地の復興はない。我が国経済は、電力の供給不足や生産設備の損壊による経済活動の低下が懸念されているが、被災者への支援や被災地の復興を支えていくために、日本経済の活性化が不可欠である。街づくりや住宅供給を担う当協会としては、被災地の一日も早い復興のためにも、経済の成長に貢献していきたい。

我が国経済の活性化には、住宅・都市分野における成長戦略を着実に実施することが必要であり、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型都市の創出を目指す観点から、以下の事項を要望する。

I. 復興を支える日本経済の活性化に必要な施策

1. 大都市の国際競争力の強化

今回の震災を踏まえ、国内におけるバックアップ機能の充実が議論されているが、そうした中でも都市の国際間競争はさらに激化しており、アジアの諸都市との競争に後れを取らないよう、世界都市東京をはじめとする我が国の大都市の国際競争力を強化する施策が重要である。

今回の震災による東京の建物の被害は比較的軽微であり、耐震性能の高さが裏付けられた。風評被害を払拭し、日本の安全性を官民挙げて国内外にアピールするとともに、今後予想される首都圏直下型地震や東海地震等に備え、都市の防災性能やBCP機能をさらに向上させる必要がある。

密集市街地の安全性確保に向け大街区化を促進し、災害への備えを重視した街づくりを推進するとともに、PFIやPPPを活用し、業務機能の高度化を図るために、特定都市再生緊急整備地域及び国際戦略総合特区を早期に指定することが必要である。

2. 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ますます高まる中、住宅の耐震性の確保や防災性能の向上は急務である。老朽化したマンションの建替えを促進するとともに、災害への備えを充実させる方策が必要である。

省エネ性能に優れた住宅の供給促進はより一層重要となっており、さらなる省エネ性能の向上を目指す施策の継続が期待される。

少子高齢化が急速に進む中、高齢者が安心して住める住宅の確保も欠かせな

い。良質な高齢者住宅の供給促進方策のさらなる拡充が求められる。

住宅投資は雇用を含む経済波及効果が大きく、内需の柱として重要な役割を果たしている。震災の影響による経済の落ち込みを回復させ、持続的成長を実現するために、住宅取得を支援する施策の継続・拡充が強く期待される。

3. 環境への取組み

夏季の電力不足が懸念される状況に対し、当協会では「電力対策自主行動計画」を策定し、電力需要の削減に努めている。この冬以降も、原発停止に伴う電力不足が懸念される中で、政府には既存原発の安全性を速やかに確認し、安定的な電力供給を実現するよう期待する。

一方、地球環境問題への取組みは依然として重要である。環境を新たな時代の価値創造と位置づけ、省エネだけでなく、再生可能エネルギーの活用等、創エネ・蓄エネといった革新的な取組みを支援する方策が求められる。

省エネ性に優れ、緑化や景観にも配慮した低炭素型まちづくりの取組みは、東アジアへのまちづくり輸出展開のモデルとなりうることから、成長戦略の一環として官民挙げた推進が必要である。

II. 税制改正・予算・制度改善に関する要望

1. 税制改正に関する基本スタンス

(1) 消費税率引き上げへの対応

① 住宅取得への配慮

税と社会保障の一体改革に関連し、政府・与党社会保障改革検討本部により消費税率を2010年代半ばまでに10%まで段階的に引き上げることが示された。

住宅価格は極めて高額であるため、取得時の消費税負担も極めて重いものとなっている。消費税率が引き上げられると、住宅取得にはさらに大きな税負担が追加されることとなる。

これは、内需の柱としての住宅投資の活性化に水を差し、復興を支える日本経済の成長にも影響を与えることとなることから、住宅取得時の初期負担の軽減のために、住宅には軽減税率を導入するなどの負担軽減措置が必要である。

② 多重課税の排除

住宅等の建築物には、消費税・不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税と、重畳的に重い税負担が課されている。

税制の抜本改革に際しては多重課税を排除し、不動産取得税の廃止や登録免許税の手数料化等、不動産流通課税を抜本的に見直すとともに、不動産譲渡契約書に係る印紙税を廃止することが必要である。

(2) 成長戦略の着実な実施に向けて

復興を支えるために日本経済の成長は不可欠であり、税制のあり方として、良好な住宅ストックの形成に加え、国際競争力を強化する成長戦略を着実に実施する視点が重要である。

法人実効税率の引き下げについては、今後の検討に委ねられたが、早期の実

施を強く求めたい。震災の被害や電力不足への対応から、国内の生産拠点を海外へ移転する動きも見られる中で、産業の空洞化を防止し国際競争力を強化するためにも、国内投資を促進する税制が必要である。

国際競争力を維持する観点から、防災性能の向上も重要である。地震や津波等の災害への備えはもとより、都市部におけるBCP機能の強化を促進する税制が必要である。

(3) 土地に係る固定資産税負担のあり方

平成 24 年度は固定資産税評価額の評価替えの年にあたり、固定資産税の負担のあり方について議論されることとなる。

経済の持続的な成長のためには、土地資産価格が安定的に推移することが重要であると考えられる。土地資産デフレの回避を確実なものとするためには、商業地・住宅地を問わず、固定資産税の負担を軽減することが必要である。

2. 平成 24 年度税制改正要望

(1) 国際競争力の強化を図るため、国内投資を促進する税制

- ①長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充
- ②都市部におけるBCP機能の強化を促進する特例の創設

(2) 良好な住宅ストックの形成に資する税制

- 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延長・拡充
- ③居住用財産の売却・買換えに伴う特例の延長
- 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長期優良住宅に係る特例の延長
- ⑥マンション建替え事業に係る登記の非課税措置の延長
- ⑦マンション工期遅延により特例適用を受けられない顧客の救済措置

(3) 不動産の流動化、有効利用を促進する税制

- ①土地・住宅用建物に係る不動産取得税の軽減税率等の特例の延長
- ②商業地等の固定資産税の条例減額特例の延長
- ③特定住宅建設事業等に係る 1,500 万円特別控除の延長

3. 予算要望

(1) 住宅エコポイント等の省エネ性能向上策の継続・拡充

- ・7月末までの着工で打ち切りとされた住宅エコポイント制度等の省エネ性能向上インセンティブ策の継続・拡充
- ・7月着工分までの確実な住宅エコポイント付与のための予算確保

(2) フラット35Sの金利優遇措置の延長

(3) 震災の影響に伴うマンション工期遅延により、適用期限が到来する支援策を受けられなくなる契約済み顧客の救済措置

4. 制度改善要望

(1) 震災・防災対策への支援策

- ・ 防災倉庫や自家発電・蓄電設備等の防災関連設備施設の設置促進のための容積緩和、補助支援及び規制緩和
- ・ 耐震対策工事の支援拡充及び長周期地震動対策に向けた支援策

(2) 市街地再開発事業の円滑な推進

- ・ 防災上緊急性を要する市街地再開発事業において、組合設立及び権利変換に係る地権者法定同意要件の地方自治体への徹底
- ・ 広域防災拠点整備も含めた支援策である「先導型再開発緊急促進事業」の延長・拡充

(3) 老朽化及び既存不適格マンション建替え促進に向けた支援

- ・ 容積率割増、別敷地建て替えの制度化
- ・ 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
- ・ 建て替え決議の借家契約解除の正当事由化
- ・ 移転や仮住まいの負担への支援の拡充

(4) 良質な高齢者住宅の供給促進のための支援

- ・ 分譲型高齢者住宅への支援の制度化
- ・ 医療・介護サービスなどの共用部施設部分の容積緩和
- ・ 居住者への食事・医療・介護サービスなどの安定提供、居住者負担軽減のための各サービス事業者への支援

(5) 住宅瑕疵担保履行法の運用改善

- ・ 保証金の供託期限及び資力確保措置状況の届出期限の見直し
- ・ 届出資料の合理化

以 上