

**平成29年度
東京都予算等に対する要望書**

公益社団法人全日本不動産協会 東京都本部

28全日都協発第50号
平成28年12月19日

東京都知事 小池 百合子 様

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部
本部長 中村 裕昌

要 望 書

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部は、平成29年度東京都予算等に対し、以下の要望を致します。

知事、行政、各行政等機関におかれましては、何卒要望の実効ある対応をよろしくお願い申し上げます。

平成 29 年度東京都予算等に対する要望

中国経済の減速、原油価格の著しい変動、英国のEU離脱などにより日本経済に不透明感が増したことで、不動産市場への影響が否定できない状況にあります。

一方、首都機能の確保、都市災害への対応と住生活の安全の確保などを目的としたインフラ整備と都民の豊かな生活の実現と持続が求められています。

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部は、これらの課題を解決するため、東京をより世界に誇れる都市としていくために必要な予算要望や政策提言を行います。

1 都市整備の推進に関する要望

少子高齢化の一層の進展等による社会情勢の変化を踏まえ、首都東京をさらなる成熟都市に導く新たな都市像に即した都市インフラ等を整備促進し、居住環境の安定的な確保のため、都民の豊かな生活の実現と持続が求められています。そのため、引き続き、都市防災への対応力を向上させ都民の生命、財産、安全を守り、都市景観の向上や安全で快適な住環境の確保のための取組みを求めるものです。

(1) 無電柱化の推進

過去において発生した地震等の災害で電柱が倒れ、救急車や消防車等の緊急車両が通行出来なくなり、避難や救急活動に支障が生じ多くの人命を失いました。

また、電柱の乱立は景観を阻害し不動産の価値そのものに影響を与えています。無電柱化は、国と都と事業者が三位一体となることはもちろん、都民の協力も必要です。

首都東京にふさわしい風格のある安全で快適な美しい都市の形成に向けて、特に以下の3点を含め一層の取組の強化を要望します。

- ①無電柱化推進のための特区の指定(特に区市への財政や技術面の支援)
- ②景観改善及び防災対策意識の向上
- ③生活道路(狭隘道路を含む)の無電柱化実現のための取組み

(2) 容積率等の緩和

東京都都市計画区域マスタープランによると、「身近な圏域では交通結節点などを中心に市街地を集約型の地域構造に再編」とされ、また、本年6月に改定された「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」では、容積率の緩和等の基準を定めて地域特性に応じた開発や街づくりを進めるとしています。

今後も、この新たな取り組みをより積極的に推進し規制緩和を実現することが必要なことから、市や町から都市計画に関して容積率緩和の協議があった場合には、東京都として積極的に協力し対応するよう要望するとともに引き続き、容積率、建ぺい率、道路斜線制限の緩和や用途地域の見直しを行うことを要望します。

(3) 都市計画道路の整備

「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」や「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」の策定を受けて、引き続き、計画的、効率的な道路ネットワークの形成等のために、都市計画道路整備のさらなる推進を要望します。

2 中小不動産事業者融資に関する要望

わが国では、企業数のうちの99%以上、被雇用者数では全体の7割を中小企業が占めています。中小企業の業況が好転しない限り、これら被雇用者の所得や消費が増えず、景気の好循環は期待出来ません。

特に中小不動産事業者は、地域に密着し、住宅、店舗、事務所等の流通や管理の面で地道に都民生活や産業を支えています。

中小不動産事業者への融資の有利な拡充は、景気回復を後押しし、都民及びその他産業への大きな支援となります。

(1) 融資の拡大

東京都は独自に多くの優遇措置を講じてきていますが、特に小規模企業向け融資(小口や小規模企業融資)における融資限度額の増額、融資利率の優遇や信用保証料補助額のさらなる拡大を要望します。

(2) セーフティネット保証制度の充実

平成 28 年7月からのセーフティネット対象業種において、「土地売買業(投機を目的としないものに限る)」が指定されているものの、それまで指定されていた建物売買業等の不動産関連業種が指定業種から除外されています。東京都から国に対して、セーフティネット保証制度(中小企業信用保険第2条第5項第5号)が包括的に指定され、業界の実情をより反映させることを要望します。

3 税制に関する要望

税制に関しては、昨年予算要望に対応し、居住用財産の譲渡所得の特別控除制度の特例の創設や各種特例措置の延長等が認められましたが、未だ改善すべき多くの点が残されています。

東京都は地方消費税や不動産取得税等の課税主体であり、また、国税であっても

都民の生活や景気に大きな影響を与えることから、この要望の趣旨を受け止め、東京都で見直すことは見直し、国が行うべきことは国に対して引き続き制度改革を求めていくことを要望します。

(1) 住宅取得に関わる様々な課税の見直し

住宅取得に関しては、印紙税、登録免許税、消費税、不動産取得税等、様々な課税がされています。それぞれ徴税目的が異なるというものの、納税者から見れば住宅取得の際に取得費用以外に多くの税金が一度に課税されることとなり負担感が強く、住宅取得の障壁の要因の一部になっています。

住宅取得の拡大は景気の動向にも大きく影響するものであり、それぞれの課税主体である国(都税であっても地方税法等の改正が必要な場合にも国への見直しを働きかける)及び東京都は現行の課税制度の見直しを行うことを強く要望します。

(2) 不動産取得税の見直し

①買取再販の中古住宅の土地

買取再販で扱われる住宅の取得については不動産取得税が軽減されていますが、土地については対象となっておりません。住宅同様、土地についても軽減措置の対象となるよう要望します。

なお、買取再販で扱われる住宅の取得が、平成28年度末までとなっていることから、これについても再延長を要望します。

②面積要件の緩和

不動産取得税においては、軽減措置の対象となる住宅は原則50㎡以上であり、わずかに戸建以外の貸家用住宅のみ40㎡以上となっています。その他、住宅ローン減税をはじめ各種税制における軽減措置の対象は50㎡以上となっています。

単身世帯の増加等を踏まえ、不動産取得税のほか、所得税や住民税における住宅ローン減税や贈与税非課税措置、登録免許税等、住宅に係る軽減措置の対象を原則40㎡以上とすること、を要望します。

東京都として、大都市の実情を踏まえ、国税についても面積要件の緩和を行うように引き続き強く働きかけることを要望します。

(3) 中古住宅流通市場の活性化

東京都における実態調査によると、中古住宅の購入者は取得時の各種の優遇措置があることが魅力的であると考えられています。そのため、既存住宅のリフォームに対する東京都をはじめ区市町村の各種助成制度について、助成金額の増額

や助成の要件緩和等のさらなる拡充を求めます。

また、不動産取得税では、新築住宅では住宅以外の家屋として賃貸用の住宅が軽減措置の対象になっていますが、中古住宅では含まれていません。そのため、中古住宅についても新築住宅同様の取扱いとなるよう要望します。

4 空き家対策の推進に関する要望

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、これを踏まえ全日本不動産協会東京都本部においても、東京都と「空き家の利活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結し取り組んできています。しかしながら、個別の空き家対策だけでは根本的な問題の解決が困難な状況にあることから、東京都と関係の区市町村との連携強化やさらなる取組みが必要な状況にあります。

(1) 空き家の実態調査の実施

2013年の調査以降、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、税制改正などの取組みが行われてきましたが、依然として空き家の抜本的な解消に至っていません。

一概に空き家と言っても、老朽化や管理不全による倒壊等の危険性がある特定空き家から、賃貸目的の空き家(①賃貸用の住宅)、売却目的の空き家(②売却用の住宅)、保養目的等の空き家(③二次的住宅)、そして、(④その他の住宅)となります。その他の住宅は現在も増加傾向にあり、今後、放置空き家として深刻な社会問題となる危険性が高いため、改めて効果的な新たな政策を策定するためにも、東京都が区市町村と連携を図り、①から④に明確に分類した最新の实態調査を早急に実施することを要望します。

(2) 固定資産税軽減措置の継続等制度改正の推進

平成27年度の税制改正では「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき特例措置の適用を除外する改正が行われ、東京都では木造住宅密集地域の不燃化特区内においては、老朽住宅除却後においても一定の条件の下で固定資産税の減免を行う制度を設けるなどの見直しが行われていることは一定の前進があったものと受け止めています。

しかしながら、税制上の課題は依然として残っており、例え不燃化特区外であっても自主的に撤去した場合は減免措置を行うなど、税制面からも東京都(多摩地域の市町村を含む)としてさらなる空き家の撤去を促進する措置を講じるよう要望いたします。

以上