

第 93 号 主な記事

- 平成 26 年度税制改正概要 ……(1)
- 特別寄稿・北村喜宣教授…………(2)
- 地方本部レポート（神奈川・佐賀）(3)
- 日政連活動報告……………(4)



平成 26 年（2014 年） 3 月 15 日
（第 93 号）

発行所 全日本不動産政治連盟
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町
3 番 30 号（全日会館）
電話 03(3239)4461 F A X 03(3239)4463
発行者 林 直 清
編集者 秋 山 始

平成 26 年度税制改正

買取再販時の登録免許税特例措置創設

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

○買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。

○買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げること、消費者の負担を軽減する。

所有権移転登記：0.1%（本則 2%、一般住宅特例 0.3%）

適用期間：平成 26 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日

リフォーム工事（一定の質の向上）



安全・安心の確保と地域活性化

1. 都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進
①都市再興に向けた都市機能の整備の推進のため、以下の措置を創設
・都市機能誘導区域（仮称）の外から内への事業用資産の買換特例（圧縮記帳 80%）
・誘導施設（仮称）の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例（居住用資産・100%繰延べ）等
・誘導施設（仮称）とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置（5 年間 4/5 に軽減）
②優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率（長期譲渡所得金額 2000 万円以下の部分所得税・15%↓10% 個人住民税・5%↓4% 等）の 3 年間延長
③土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の 3 年 3 ヶ月間延長（法人税等）
④相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除（現行 1/2↓全額免除）

2. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保
①新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建て 3 年間、マンション 5 年間 1/2）の 2 年間延長
②老朽化マンションの建替え等の促進のため、以下の措置を創設・延長
・構造耐力が不足している老朽化マンションの建物敷地売却等に係る特例（区分所有者が組合に当該区分所有権を譲渡する場合の課税の特例（所得税・法人税等）、組合の事業手続における区分所有権等の移転に係る課税の特例登録免許税・不動産取得税）等の創設
・マンション建替事業に係る特例措置（権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置）の 2 年間延長（登録免許税）
③認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置を 2 年間延長
・所有権保存登記（一般住宅 0.15%↓0.1%）、所有権移転登記（一般住宅 0.3%↓戸建て 0.2%、マンション 0.1%）に係る軽減税率
・不動産取得税の課税標準からの控除額の特例（一般住宅 1200 万円↓1300 万円）
・固定資産税の新築住宅特例（1/2 減額）の適用期間を延長（戸建て 3 年↓5 年、マンション 5 年↓7 年）
④居住用財産の買換え等に係る特例措置（譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除）について、譲渡

固定資産税減額措置の延長

- 新築住宅の固定資産税の減額措置
- ①一般の住宅 3 年間税額 1/2 減額
 - ②中高層住宅 5 年間税額 1/2 減額

【本特例による負担軽減効果（例）】

2,000 万円の住宅を新築した場合の固定資産税額

	本特例がない場合	本特例がある場合
1 年目	15.8 万円	7.9 万円
2 年目	14.8 万円	7.4 万円
3 年目	13.8 万円	6.9 万円

（国土交通省推計）

3 年間で約 22 万円の負担軽減効果

日政連福島県本部

顧問議員の報告会開催

平成 26 年 2 月 8 日、大雪をうけて、福島県郡山市・ホテルハマツに於いて福島県本部主催の顧問議員の報告会を兼ねた新年会が行われた。

勝博、宮城から斎藤晋、秋田から伊藤恵一の各本部長が来賓として出席し、総勢 130 名余の会合となった。

その後、福島 2 区郡山出身の復興大臣・根本匠衆議院議員が来場し、復興大臣としての思いの丈と福島県の現状についてのお話があり、更に大臣が日頃の日政連福島県本部の活動に対して、御礼の言葉を述べられた。



久保田善九郎様

新年会では音楽家・橋本妙子さんのソプラノによる透き通る声を堪能し、大盛況のうちに散会となった。

成長戦略の推進

- （1）買取再販事業者により一定の質の向上のため、以下の措置を創設・拡充
⑤中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のため、以下の措置を創設・拡充
（1）買取再販事業者により一定の質の向上のため、以下の措置を創設・拡充
・設備投資の促進・産業競争力の強化
・既存建築物（非住宅）の改修投資促進のため、以下の措置を創設
・耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、耐震改修を行った場合の特例措置（特別償却 25%）、固定資産税の減額措置（2 年間 1/2）の創設

修を行う場合、住宅ローン減税、贈与税及び不動産取得税の特例措置の適用を可能とする。

対策急がれる空き家問題

特別寄稿

老朽空き家への自治体の取り組みと不動産業界

上智大学法科大学院教授 北村喜宣

空き家問題の現状と背景

約13%。家屋の空き家

率を示すこの数字は、広く認識されるようになってきた。このうち、とりわけ問題なのは、戸建ての住居空き家である。

戸建て空き家が適正管理されなくなると、質の低下が急速に進む。敷地内に雑草・樹木が繁茂し、その状態ゆえに不法投棄を呼び込む。建材の劣化により屋根や壁に穴が開き、それが家屋全体の劣化を加速する。

木質密集地区でこうした空き家が増加すると、火災による大災害の原因となる。外壁の剥落と路上への落下は、通行人の脅威である。

当然のことながら、空き家は居住者の消失により発生する。居住者の死亡、親族との同居、施設入所は、大きな原因である。

高齢化の進展によって、こうした原因による空き家化が進まれている。所有者にとって「未来」を感じられない空き家には、適正管理のための投資は期待できない。かくして、社会に対して迷惑を与える老朽空き家は、構造的に増加し、不良資産ストックを形成するのである。

市町村の取り組み

このような空き家に対する地域住民の苦情は、市町村行政窓口で寄せられる。市町村は、手持ちの法律を使って対応しようとするが、どれもびたっとはいかない。「何

とかして下さい」と、所有者に対して行政指導はできるけれども、「何の根拠があってそんなことをいうのか」と言われると、黙り込むしかない。

2010年7月に制定された所沢市空き家適正管理条例は、現場で苦慮する自治体が生み出した法政策対応の成果である。その後の3年半で全国に伝播し、現在では300近い自治体で条例が制定されている。

条例の内容は多様であるが、多くにみられるのは、次のような仕組みである。①空き家の適正管理を所有者に義務づける、②危険をもたらし空き家の所有者に適正管理を指導・勧告（行政指導）する、③勧告に従わない所有者に命令をする、④命令に従わない場合は行

政代執行をする。

認識されている課題

条例のもとでの対応は、行政指導が中心である。条例の根拠を持つようになったことから、自主的に解体をするケースも増えているようである。条例の成果といえる。

しかし、なお課題も認識されている。第1は、固定資産税である。住宅が存在する土地については、住宅用地特例が適用されるため、税率が6分の1に減免されている。解体することの特例がなくなることで、抵抗が強い。第2は、所有者情報の入手である。借地上の建物に登記がされていない場合、所有者情報の入手が困難になる。建物の納税者情報は固定資産税担当が持っているが、税務吏員に課される守秘義務のため、役所内で情報を融通できないと考える自治体もある。

こうした問題は、解釈によって解決することもできるが、その自信がない自治体においては、対応のネックとなっている。そこで、法律により解

決しようという動きが出てきた。

法案の概要

2013年春頃から、自民党に「空き家対策推進議員連盟」が設置され、議員立法をすべく活動をしている。2014年の通常国会への提出が検討されている。

不動産ニュース

都市集約化で法案相次ぐ

都市再生法改正など閣議決定

政府は2月12日、コンパクトなまちづくりを支援する都市再生特別措置法の改正案などを閣議決定した。今国会での成立を目指す。

都市再生特措法改正は、高度成長期に拡散した市街地を集約し、人口減少や高齢化に対応するまちづくりを進めるのが狙い。市町村が定める立地適正化計画（マスタープラン）に基づき、住まい、福祉・医療、商業といった機能を特定の区域に誘導する。

区域内に商業施設を整備する事業者に対し、民間都市開発推進機構が出資などの支援を行う。市町村が必要に応じて容積率・用途制限を緩和できるようにする。また、居住を誘導する区域外で一定の規模以上の住宅建設を行う場合、事前届出・

2014年1月現在で明らかになっている「空き家対策の推進に関する特別措置法案」のポイント

は、次の通りである。①市町村の事務とする、②空き家対策計画を作成する、③所有者調査のために固定資産税情報を活用できるようにする、④所有者不明であっても行政代執行ができるようにす

る。自治体の要望が大きかった固定資産税の住宅用地特例の継続措置は、規定されなかった。

対決法案ではないことから、今年の夏には成立すると考えられている。

今後の課題

法律が制定されれば、施行は年末か年明けになる。

る。空き家対策計画の策定は任意であるが、多くの市町村がこれに取り組んでいる。

ここでは、空き家の実態把握、空き家の利活用の推進、跡地利用のあり方など、多くの課題が自治体全体で議論されることになる。

空き家対策は、まちづくり政策でもある。たんに

に行政と所有者の問題ではなく、市町村全体の課題である。そこにおいて、不動産業者が果たす役割は大きい。

地域における不動産市場のコーディネーターとして、その情報や専門知識を生かし、計画づくりとその実施にあたって、積極的に発言することを期待したい。

同法案と密接に関連する地域交通活性化法の改正案、中心市街地活性化法の改正案もそれぞれ閣議決定した。中心市街地活性化法改正は、中心市街地に人を呼び込む民間プロジェクトに対する支援制度を創設するほか、道路占用の許可の特例を創設する。

立体道路制度拡大も道路法の一部改正案も閣議決定した。改正案では道路の上部空間を活用し、建物と一体整備する「立体道路制度」を既存の高速道路に適用拡大することを盛り込んだ。これにより、首都高速道路の上部空間を売却し、改修費用を捻出するといった手法に道を開く。

制度が利用できるようなるという。

区内には、区が把握しているだけでも約1800件の空き家が存在する。

老朽マンション解体容易に

建替え法改正案が閣議決定

政府は2月28日、マンション建替え円滑化法の改正案を閣議決定した。耐震性が不足しているマンションについて、区分所有者などの多数決で建物と敷地の売却を可能にする。

そのほか、建て替える場合には一定の条件を満たせば容積率制限を緩和する。マンションの敷地売却は、区分所有者などの全

員合意が原則だが、改正案では自治体が耐震性不足と認定することを要件に「5分の4」の合意で敷地売却を可能とする。容積率特例は、一定の敷地面積があり、周辺の環境整備と一体化することなどが条件。公開空地によって容積率の緩和を認める総合設計制度のような仕組みを設ける。必要な経過措置は政令で定める。



北村喜宣・プロフィール

1983年、神戸大学法学部卒業。
2012年より上智大学大学院法学研究科（法科大学院）教授。

「空き家対策事業」創設

文京区除去費用を負担

東京都文京区は14年

度、危険な状態の空き家を除去する「空き家対策事業」を創設する。十分

な維持管理がなされておらず、危険な状態にあると区が判断した空き家を

区の費用負担で売却する。跡地は公共目的での使用を前提に無償で借り上げ、所有者の固定資産

税を減免する。

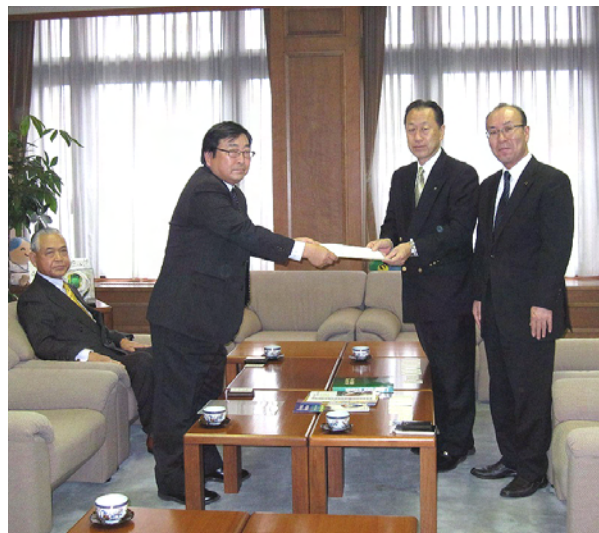
解体せずに使用可能な空き家で所有者が希望した場合は、NPOなどに物件情報を提供して有効活用する仕組みを用意する。

14年度は建築課で把握している老朽家屋情報を元に、所有者と交渉する。3年前から毎年実施している空き家一斉点検の情報も活用する。除却費用は1件100万、200万円を想定。14年度予算案には1207万円を計上した。

除却跡地は、区が無償で一定期間借り受け、ポケットパークや防災倉庫といった公共目的に利用する。公共利用することとで適正に管理することとに、都の固定資産税減免

神奈川・佐賀 両県本部

地方本部からの活動レポート



日頃、県との交流は建築住宅課などの関係所管が多く、政治への働きかけは少なかつたのですが、この度2月10日、佐賀県本部の顧問をお願い

県議会議長に要望書提出

佐賀県本部

している福岡県議会議長のお取り計らいで、県議会議長との面談が叶い、佐賀県の行政に対し要望書の提出までお願いができました。

本部長より全日本不動産協会の紹介がなされ議長も興味深く聞かれておりました。会談には担当の部局長も同席され、広く意見を聞かれました。災害時の緊急避難居住の確保、県・全市連との共同事業の居住支援協議会への協力、などの内容についても質問がなされ、今後県に対して協力要請



事業活動と今後の活動方針

神奈川県本部

神奈川県本部では、去る2月15日(土)に年間主要事業の一つであり、す「政経懇談会」をヨコハマインターコンチネンタルホテルで開催いたしました。本年は、「黒岩神奈川県知事」及び「片山さつき参議院議員」を講師にお迎えし、それぞれ「県政報告」「国会報告」と題して講演をいただきました。

当日は、前日から夜半にかけての暴風雪の影響により交通機関が大きく乱れ、一時開催が危ぶまれましたが、役員全員の一念が天に通じたのか、天候も回復し、林日政連会長をはじめ多くの来賓のご出席のもと予定通り定刻に実施する事が出来ました。

この講演会は、平成7年9月に第1回を開催し、本年度19回目の開催を数えております。講師の黒岩知事には、平成23年に知事就任以来、3年連続で講演をいただき、今や事業の大きな看板となっております。ところで、最近の全日協会への新規入会者のうち、日政連への入会を敬遠する事業者への対応が全国的な課題となっております。

題に対処するためには、これまで以上に事業内容に工夫をこらし、会員の皆様に日政連活動の重要性を大いにアピールしていく必要があると思っております。特に、今回実施した「政経懇談会」をはじめ、各種事業を抜本的に見直し、参加者が限定されることなく、より多くの会員の直接参加型の事業を実施したいと考えております。

その結果、新規開業者が「入会したい」「入会して良かった」と言っていただけの組織を目指して日々努力してまいります。



第20回 都議会自民党日政連関係議員懇談会を開催

第20回都議会自民党日政連関係議員懇談会が平成26年2月17日(月)、東京都新宿区にあるハイアットリージェンシー東京「クリスタルルーム」で開催され、懇談会役員改選で会長に宇田川聡史都議会議員(江戸川区選出)、幹事長に鈴木隆道都議会議員(目黒区選出)らが新しく就任された。また、議員側の役員改選に伴い、日政連側においても副会長に堤智日政連本部長が、事務局長に荻原武彦幹事長がそれぞれ再任された。

当日は首都圏で45年振りの残雪が残る中、多くの自民党都議会議員が当

3月12日、日政連埼玉県本部主催で、「聴いて役立つ! 政経懇談会」が開かれた。講師は、佐藤正久参議院議員、上田清司埼玉県知事。

日政連活動報告（10月～2月）

10 月

- 1 1 日 第 1 回政調委員会
・平成 2 7 年度税制改正素案及び課題についての概要取り纏め（継続審議）
- 1 8 日 第 1 回広報委員会
・広報紙第 9 1 号発行に関する件（2 面構成とし、平成 2 6 年度税制要望等を掲載する事を決議）
- 2 3 日 第 3 回常任幹事会
・徳島県本部の運営に関する件（徳島県本部運営を総本部直轄管理とする事を決議）
- 第 4 回幹事会
・徳島県本部の運営に関する件（徳島県本部運営を総本部直轄管理とする事を決議）
・顧問議員の選任に関する件（承認）
・平成 2 6 年度政経セミナー開催県本部に関する件（岐阜県・大分県）
・コアグループ設置に関する件（承認）

11 月

- 8 日 第 1 回財務委員会
・平成 2 5 年度上半期中間決算に関する件（承認）
- 2 2 日 上半期監査会
・業務執行状況、財産状況について（適正である旨認められる）
- 2 9 日 政経セミナー 宮城県大会
・講師 読賣新聞特別編集委員 橋本五郎氏 参加者 5 6 1 名

12 月

- 5 日 第 4 回常任幹事会
・平成 2 5 年度上半期活動報告に関する件（承認）
・平成 2 5 年度上半期決算報告に関する件（承認）
・平成 2 5 年度上半期監査報告に関する件（承認）
・日政連議連（発起人・世話人）に関する件（執行部に一任）
- 6 日 第 5 回幹事会
・平成 2 5 年度上半期活動報告に関する件（承認）
・平成 2 5 年度上半期決算報告に関する件（承認）
・平成 2 5 年度上半期監査報告に関する件（承認）
・日政連議連（発起人・世話人）に関する件（執行部に一任）
- 1 4 日 政経セミナー 和歌山県大会
・講師 ジャーナリスト 櫻井よしこ氏 参加者 6 9 0 名
- 1 7 日 第 2 回広報委員会
・広報紙第 9 2 号発行に関する件（4 面構成とし、太田昭宏国土交通大臣と林直清会長との新春対談等を掲載する事を決議）
・ホームページに関する件（継続審議）
- 1 8 日 第 2 回政調委員会
・政党別 平成 2 6 年度税制改正ヒアリングに関する件（承認）
・空き家等対策の推進に関する特別措置法案に関する件（継続審議）
- 2 0 日 第 2 回組織委員会
・平成 2 5 年度活動報告に関する件（一部修正し承認）
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（承認）

2 月

- 4 日 第 2 回国会对策委員会
・平成 2 5 年度活動報告に関する件（承認）
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（承認）
- 5 日 第 1 回選挙対策委員会
・平成 2 5 年度活動報告に関する件（承認）
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（一部修正し承認）
- 1 0 日 第 2 回総務委員会
・平成 2 5 年度活動報告に関する件（承認）
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（承認）
・政経セミナーに関する件（承認）
・地方本部規約に関する件（承認）
- 1 4 日 第 3 回広報委員会
・平成 2 5 年度活動報告に関する件（承認）
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（一部修正し承認）
・広報紙第 9 3 号発行に関する件（4 面構成とし、税制改正から発展し、空き家問題について専門家に掲載を依頼する。地方本部レポートを神奈川県、佐賀県に願う等を決議）
・ホームページに関する件（継続審議）
- 1 4 日 第 3 回政調委員会
・平成 2 7 年度税制改正要望（案）に関する件（継続審議）
・平成 2 5 年度活動報告に関する件（承認）
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（一部修正し承認）
・任意売却推進法案に関する件（継続審議）
- 1 7 日 第 2 回財務委員会
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（一部修正し承認）
・平成 2 6 年度収支予算（案）に関する件（一部修正し承認）
- 2 1 日 第 3 回組織委員会
・平成 2 5 年度活動報告に関する件（承認）
・平成 2 6 年度活動計画（案）に関する件（一部修正し承認）
・会員増強リーフレットに関する件（一部修正し承認 3 万部）



青森で政経セミナー

元気なふるさとをつくろう

平成 26 年 2 月 15 日、全日本不動産政治連盟青森県本部主催、（公社）全日本不動産協会青森県本部後援で、青森市の青森国際ホテルで政経セミナーが開催された。この日は大雪で交通機関がマヒするなどのアクシデントにみまわれた中、全日会員・一般市民約 75 名が参加した。フリーアナウンサー吉岡理香氏司会、原勝博青森県本部長の挨拶で始まった。

最初に内閣総理大臣補佐官としての仕事内容を安部総理の親書を携えて東南アジアを訪問したことを中心に紹介した。次に、今「ふるさとづくり」なのかということ、人口が大都市圏に集中し日本の原風景が失われつつあり、私

ちの活力の源であり誇りである「ふるさと」を再認識し、後世に伝えていく大切さを訴えた。その中で「ふるさとづくり有識者会議」が取り組んでいる 3 つの点について話した。

1、「ふるさと」に対する誇りを回復する事 ↓ 『ふるさと学』の推進。2、「ふるさとづくり」の担い手を育てる事 ↓ ふるさとづくりのコーディネーターの育成。3、地域の主体的な取組

を後押しする事 ↓ 全国「ふるさとづくり推進組織」の協働。すでに各自治体（47 都道府県、1742 市区町村）には、「ふるさとづくり」にかかわる約 3300（平成 25 年 6 月 26 日現在）の団体が存在していて有識者・各庁を超えてサポートが必要と喚起を促した。

質疑応答では、木村氏が以前農林水産大臣政務官・防衛庁副長官等をしてきたことから、会場から自衛隊の退職が早すぎる等の意見が出た。木村氏は、高齢化に伴う再就職の場など、これからの課題であるとした。

第 2 部は、高山貢氏（青森銀行定年退職後、（財）青森県地域社会研究所専務理事など経て現在青森中央学院大学経営法学部教授）が「データで読み解く青森県経済」と題して講演が行われた。現在青森県の人口は約 137 万人で 2040 年には 100 万人を下回り働き手 1 人で老人 1 人を支えるというデータを示した。

また、青森県と北海道道南地域を合わせた「津軽海峡交流圏」について取り上げ、青森市、弘前市、八戸市、函館市を合わせた人口も 2040 年には、68 万人まで減少するとした。20 万人、30 万人規模の 4 都市圏が接近している例は全国でも珍しく、2016 年春の北海道新幹線開業が交流人口拡大の契機になるとした。しかし、新幹線開通は、地域開発の起爆剤ではなく、北海道と東北の経済圏の連携が重要とした。

すでに金融、流通業界では連携が始まっているが観光、工業、学園都市、行政機関集積等、特徴ある 4 都市の魅力をつ結びければ、人口減少の地盤沈下から抜け出せる可能性があるとした。（組織・広報委員長 寺島勝博）

編集後記

東日本大震災から三年が過ぎました。被災地の復興、被災者の心の回復は進んでいるでしょうか。改めて、お亡くなりになられた方のご冥福と被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

「災害は忘れた頃にやってくる」この言葉を胸に刻んで、日々の備えを私達も進めたいと考えます。ソチオリンピックで金メダルを獲ったフィギアスケート、仙台出身の羽生結弦選手が言っていた「最近、被災地へのボランティア活動の減少と募金が集まらなくなっている」この事が心配である旨の発言がありましたが、決して忘れてはならない重い言葉であると自戒を込めて感じました。

しかし、あの大災害で気付かされた事も多くあったように思います。

「助け合いの精神」「絆の強さ」「被災者の方々が、水や食料を順番を守って整然と受け取る規律性の高さ」私達日本人が忘れていた事を改めて思い出させてくれたような気がします。2008 年、中国で起こった四川大地震の際、瓦礫の中で日本の緊急援助隊がヘルメットをはずして、遺体に頭を下げて礼をする姿に、中国人は驚いたと言います。単なる文化の違いではなく、日本の持っている精神世界のすばらしい賜物だと思います。

若い人に言いたい。「世界を自分の眼でしっかり見て来い」とそこから見えてくる物が必ずあると…。

さて、アベノミクス効果で潮目が変わって来たと言われます。日本経済、私達不動産業界も、この波をしっかりとりこみ乗って行きたいと思っています。（広報委員 本嶋重夫）

