

第98号 主な記事

- 平成27年度税制改正概要……………(1)
- 地方本部レポート(神奈川・宮城)……(2)



平成27年(2015年)3月15日
(第98号)

発行者 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27年度税制改正

住宅取得資金の贈与税非課税措置延長・拡充

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、適用期限を平成31年6月30日まで延長するとともに、以下のとおり拡充

(1) 非課税限度額を以下のとおり拡充

契約年	消費税10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成26年(現行)			1,000万円	500万円
平成27年			1,500万円	1,000万円
平成28年1月~28年9月			1,200万円	700万円
平成28年10月~29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月~30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月~31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

(※1) 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。

(2) 「質の高い住宅」の範囲を以下のとおり拡充(下線部が変更点)

(現行)	(拡充後)
①省エネルギー性の高い住宅(省エネルギー対策等級4)	①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4)
②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物)のいずれかの性能を満たす住宅	②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物)
	③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅

(3) 本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を拡充

現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、省エネ、バリアフリー、給排水管等のリフォームを追加

2. 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置について、適用期限を平成31年6月30日まで延長

平成26年12月30日、自民党・公明党は与野党政策責任者会議において「平成27年度税制改正大綱」を正式決定した。住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の延長・拡大等が盛り込まれた。

I. 地方創生と次世代につながる豊かな暮らしの実現

1. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保
 - ①住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(東日本大震災の被災者に係る非課税措置を含む)を平成31年6月30日まで延長するとともに、非課税枠を最大3,000万円まで拡充。
 - ②平成27年10月に予定されていた消費税率10%への引上げが1年半延期されたことに伴い、住宅ローン減税、すまい給付金等について、その適用時期を平成31年6月30日まで1年半延期。
 - ③買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性を

能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販する場合には、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減する特例措置の創設(2年間)

④空家の除却・適正管理を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、勧告を受けた特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)の対象から除外

⑤サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

II. 成長戦略の推進・日本経済の再生

- ①都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における特例措置の2年間延長
- ・所得税・法人税・割増償却(都市5年間30%、特定5年間50%)
- ・登録免許税・建物の保存登記(本則0.4% ↓ 都市0.35%、特定0.2%)
- ・不動産取得税・課税標準の特例(都市1/5、特定1/2(いずれも一定範囲内において都道府県の条例で定める場合にはその割合)を課税標準から控除)
- ・固定資産税等・課税標準の特例(課税標準を市町村の条例で定める割合(都市3/5、特定1/2を参照)に軽減、いずれも5年間)

不動産市場の活性化等

- ①長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(土地、貨物鉄道車両等)を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について圧縮記帳による課税の繰延べを認める買換特例措置について要件を一部見直したうえで2年3ヶ月間延長(法人税等)
- ②現行の土地に係る固定資産税の負担調整措置等の3年間延長
- ・商業地等の固定資産税等について、現行の措置を維持した上で、課税標準額を評価額の60%70%の範囲で条例で定める値とした場合の税額を上限として、当該税額の超過部分を減額することとを可能とする措置等
- ③土地等に係る流通税の特例措置の延長
- ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(本則2% ↓ 1.5%等)の2年間延長
- ・宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2)
- ・不動産取得税・課税標準の3年間延長
- ・土地・住宅に係る不動産取得税の軽減税率(本則4% ↓ 3%)の3年間延長
- ④Jリート、特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置の2年間延長、物流施設及びその敷地について適用対象を拡充
- (1) Jリート及びJSP Cが取得する不動産に係る特例措置
- ・登録免許税・移転登記(本則2% ↓ 1.3%)
- ・不動産取得税・課税標準(本則2% ↓ 1.3%)
- ・不動産取得税・課税標準・1/2控除
- ⑤投資法人における税金不一致の解消を図るため、税務上損金算入可能な範囲を拡大し、一時差異等調整引当額(仮称)を設定

岐阜県で政経セミナー

いま、輝く日本へ



講演する竹田恒泰氏

全日本不動産政治連盟は1月31日、岐阜ケランドホテル・ロイヤルシアターにおいて、「政経セミナー」岐阜県大会を開催した。全日会員、一般市民など420名が参加した。

はじめに日政連岐阜県本部の和田恒本部長と浅野勝史副本部長が挨拶。続いて林直清会長からは、全日本不動産協会の来歴と沿革の説明があった。

メイン講師の作家・竹田恒泰さんは、「日本はなぜ世界でいちばん人気があるのか」という演題で講演、聴衆の大きな共感を得た。要旨は以下のとおり。



野田聖子議員

日本はGDP世界第3位の経済大国。人口1億ちょっと、資源ゼロで達成できたのは奇跡だ。日本人古来の精神性は「ものづくり」。日本は旧石器時代からものづくり大国だ。世界で一番古い磨製石器は日本から出土している。

仕事は2つにわかれている。「お金を追う仕事」と「お金が付きまわること」。日本人が世界から尊敬されるのは、世のため人のために働くから。お金が得られれば幸せとは限らない。惜しまれながら死んでいくのが一番幸せ。世のため、人のために生きたくどうかで人生の価値は決まる。

次に、衆議院議員の野田聖子さんが登場。全日本不動産協会設立の立役者であり、祖父の野田卯一元建設大臣が連続テレビ小説「マッサン」の主人公・竹鶴政孝氏と交友があったことなどを披露した。

また今後の目標として「女性の活躍」と「観光・農業の発展」を挙げ、関ヶ原の観光地化に力を入れることを力説した。

地方本部からの活動レポート

会員参加型の身近な事業活動への転換

神奈川県本部



吉田雄人・横須賀市長の市政報告会

日政連組織の現状と課題

近年、国民の政治離れが著しく、当業界においても例外ではなく、全日の入会者のうち、政治連盟への入会を敬遠される方々も少なくない状況となっております。

課題の検討

日政連活動は、公明正大かつ、透明性の有る活動方針の基に各種事業を実施していますが、個々事業への会員の参加割合(参加定員数)は全会員数に比較すると極端に少なく、加えて、会員と組織を結ぶ「情報の共有化」方策が希薄なことがこうした現状課題の要因ではないかと考えております。

県本部HPの開設

これまで実施した事業や要望に応えるためにはどのようにすべきかを検討してまいりました。

その結果、①会員に対する日政連事業をいかに発信し周知を図るか、②会員が求めている事業すなわち会員本位の身近な事業を見出し早期に実行することが重要であるとの結論に達したところであります。

政経懇談会の開催

本誌第96号でもご紹介しましたが、これまで長年にわたり毎年一回実施をしており、今年度も「政経懇談会」の実施方法を抜本的に見直し、より多くの会員が参加可能となる支部所管区域ごとの「地域政経懇談会」を実施することになりました。

そこで、当県本部では、今年度の重点指針として、①広報活動の充実、②組織基盤の強化の二項目を掲げ、特に「広報活動の充実」に軸足を置いて各種事業に積極的に取り組んでまいりました。

これまで実施した事業については、事業計画時に会員への参加案内を発信するものの、参加が叶わなかった会員等に対する実施報告を行う術がなく、開催日から月日が大きく経過した「年次大会」資料に記載、報告するのみであり、また、事業の開催においても、参加者が限られた顔ぶれであることから、会員の多くの皆様方は、事業内容や活動状況がほとんど認識されていなかったものであります。

本誌第96号でもご紹介しましたが、これまで長年にわたり毎年一回実施をしており、今年度も「政経懇談会」の実施方法を抜本的に見直し、より多くの会員が参加可能となる支部所管区域ごとの「地域政経懇談会」を実施することになりました。

師をお迎えし、格調高い講演会を開催していただくことでありますが、今年度は、業界を取り巻く地域行政課題等について、開催地の首長や地方議員、更には行政職員をお招きし、ご説明をいただくことも、併せて出席会員との意見交換会を行うなど、正にフェイス・to・フェイスによる事業の実施方法に改正いたしました。結果として、会員と行政、議会との直接の意思疎通が図られるなど出席した会員の皆様には満足していただいたのではないかと認識しております。

より、これまで協会や連盟主催の研修会等への参加に縁遠かった会員の方々と協会の距離がより近くなることを将来の協会運営に大きな成果となるのではないかと考えています。

顧問議員との意見交換会

宮城県本部



顧問議員との意見交換会

去る1月19日(月)に顧問議員との意見交換会を実施しました。お一人ずつをお招きしての懇談会は、過去に随時開催し

ておりましたが、このような形で行ったのは数年ぶりでした。当日は宮城県本部の新年賀詞交歓会開始の1時

間半前で、顧問議員はご来賓でもあったので好都合かと思いましたが、月曜日の設定は反省材料でした。

次世代に伝える使命

宮城県の復興状況に関しては、「がれき」撤去は順調に進んだものの、復興公営住宅の進捗状況がいまひとつ鈍いことがあげられ、また、「高台移転」と「高(かさ)上げ」による住宅地の整備のスピード化に尽力をいただいていることを感じました。

いずれにしても、私たちは「未曾有の大震災」経験者であることを強みとして、未体験者これから生まれてくる子らへこの経験をしっかりと伝えてゆく立場にあります。

仙台市内で暮らしていると若い人たちにも多く出会いますが、少し離れた地域では高齢者ばかりが目立つところが多くあります。以前は戦後数年に多く出生した、いわゆる「団塊の世代」という言葉が今や「少子高齢化」によって代わられ、人口減少が続いており抜

本的な施策が打ち出せない状況にあります。(まさか少子化大臣なるポストができるなどとは思いません) 今回の、話が大きく飛躍してしまいましたが、高度のコンピューター技術・国内の税制などの要因での海外進出で、雇用人口はほとんど減少傾向にあり、これらの相関関係も含めてのさまざまな課題について話が弾みました。

さて、県本部の幹事・監査役・事務局長の14名と、顧問の国会議員4名・宮城県議1名・代理出席の秘書3名(オプザーバー)22名が揃い、佐藤昌市政委員長の司会で意見交換会が始まりました。

予め議題を通知していた訳でもなく、進行役の齋藤晋本部長から、お一人ずつ東日本大震災の復興に関するそれぞれのお立場からの取り組みや思いをお聞きしました。西村明弘(国交副大臣・復興副大臣・内閣府副大臣)・伊藤信太郎(衆議

一部には大震災を契機と捉え、行政によってはコンパクトシティ化を進めようとしているところ、全国的な問題となっている

断であることを認識しました。今後には備えて、海岸近くは一時避難場所にも適応する高台(大きな築山・公園)を整備することや、予備電力を備えた堅固なビル建築も有用であるとの認識で一致しました。

また、危険な状態で放置されたままの家屋については、強制力の行使を含め一歩前進しましたが、解体後の更地に掛かる固定資産税について、緩和措置などをうまく採り入れることはできないものかということも要望いたしました。

先生方にも特に頭が痛い問題であったに違いないと思います。未婚人口増加・離婚増加・一人っ子増加などは夢が追えない時代背景が要因との考え方もあります。続きは次回の意見交換会に持ち越しました。