



今週の フラッシュ

来年の通常国会で立法措置、税制見直しも

～ 自民・住宅土地調査会、200年住宅ビジョンで提言

自民党政務調査会・住宅土地調査会(福田康夫会長)は6月1日、12項目の政策提言からなる「200年住宅ビジョン～より長く大事に、より豊かに、より優しく～住宅改革・豊かな生活」を発表するとともに、福田会長が記者会見し、「政治のリーダーシップを発揮し、政策実現のためのロードマップを早急に作成し、来年の通常国会に制度整備のための立法措置を講ずる」考えを明らかにした。

また、福田会長は、同ビジョンを「少子高齢化や地球環境問題が深刻化する中で、こうした社会環境の変化に応える新たな住宅政策である」と位置づけ、予算、税制、金融など関係するあらゆる制度の抜本的な見直しを図っていく姿勢を示すとともに、今後、自民党のマニフェストだけでなく、政府の「骨太方針」にも盛り込むよう働きかけていくことも明らかにした。

< 「200年住宅ビジョン」で掲げた政策提言の概要 >

(1)長期住宅ガイドラインの策定(2)家歴書の整備(3)分譲マンションの適切な維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築(4)リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実(5)既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実(6)既存住宅の取引に関する情報提供の充実(7)住替え・2地域居住の支援体制の整備、住替えを支援する住宅ローン等の枠組み整備(8)200年住宅(スケルトン・インフィル住宅)の建設・取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備(9)200年住宅の資産価値を活用した新たなローン、例えば、債務承継型ローン(アシューマブルローン)や住宅資産活用ローン(ホームエクイティローン)、リバースモーゲージ(高齢者が所有している住宅を担保として生活資金等の融資を受け、当該借入者の死亡時に当該住宅を処分して一括返済するローン)などが提供される仕組みの構築(10)200年住宅に係る税負担の軽減(11)200年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施(12)良好なまちなみの形成・維持 の12項目。

来年の通常国会での立法措置の具体的な内容については、「安心な既存住宅の取引につながる『家歴書』に対し、公的な信用力を付与するなどの制度化を図ること」(福田会長)とし、住宅税制では、「今秋以降の消費税論議の盛り上がりにもよるが、個人間取引では課税されず、宅地建物取引業者が買い取った後の販売時点で課税される『既存住宅の消費税』の軽減を、来年度税制改正で要望していく」(同)考えを示した。

[URL] <http://www.jimin.jp/jimin/seisaku/2007/seisaku-007.html>



政策動向

国交省、住宅弱者支援で「あんしん賃貸住宅情報提供制度」がスタート

国土交通省は、昨年度からスタートした「あんしん賃貸支援事業」に登録されているあんしん賃貸住宅(民間賃貸住宅)仲介事業者などの協力店、自治体や支援団体(NPOや社会福祉法人など)をホームページ上で公開する「あんしん賃貸住宅に関する情報提供制度」を6月1日からスタートさせた。

あんしん賃貸支援事業は、高齢者や障害者、外国人、子育て世帯といった住宅弱者に対する入居制限を行わない民間賃貸住宅をデータベースに登録し、その物件情報を提供する制度。物件だけでなく、宅建業者などの仲介事業者や支援団体なども併せて登録することで、高齢者等の民間賃貸住宅への入居をサポートする仕組みを構築している。日本賃貸住宅管理協会の調査などによると、家主の約16%が高齢者等の入居を制限している実態が指摘されており、国交省では、住宅弱者の居住安定を目的に同制度を立ち上げた。

同情報提供制度は、高齢者世帯・障害者世帯・外国人世帯・子育て世帯に分け、地域ごとの物件一覧や物件詳細画面、協力店一覧、支援情報などを公開していく。スタート時点では、モデル事業に参画している宮城県、東京都、板橋区、川崎市、大阪府、福岡県、福岡市、北九州市の8つの地方公共団体の登録情報を提供している。このうち、川崎市のケースでは、あんしん賃貸住宅の登録が1件、協力店の登録が83件、支援団体の登録が10件という状況。

今後国交省では、登録されている8自治体の登録件数の拡大を図るとともに、他の自治体の参加を推進していく方針。今年度中に全国約40の道府県・政令市の参加を予定している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070531_2_.html

【問合先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39333

東京都、マンション以外の新築建築物に「省エネ性能証書」を導入へ

東京都は、2020年までに都内の温室効果ガス排出量を2000年比25%削減する「気候変動対策方針」を策定した。都の気候変動対策の基本姿勢と代表的な施策を先行的に提起したもので、住宅の省エネ推進や都市づくりにおけるCO₂の削減など5つの方針を打ち出している。

都では、大規模新築建築物等に対する省エネ性能向上を目指すため、2002年に延床面積1万㎡以上の新築建築物を対象とした「建築物環境計画書制度」を導入しているが、今後より一層のCO₂削減を推進するため、同制度の対象となる建築物を拡大するとともに、新築建築物等の省エネ性能の底上げを図るため、一定レベル以上の省エネ性能を義務付けていく。

[マンション以外の新築建築物等について対応]大規模マンションについて販売広告に環境性能表示を義務付ける「マンション環境性能表示」制度の成果を踏まえ、マンション以外の新築建築物等について「省エネルギー性能証書(仮称)」を導入し、売買や賃貸借など新築物件の流通段階で省エネ性能提示を義務付けていく。

[住宅分野における対応]新築住宅の次世代省エネ基準の適合割合が 14%程度と低水準にとどまっていることから、2015 年までに 65%程度までに引き上げを目指すほか、既存住宅のリフォーム時における省エネ改修が進むよう、住宅メーカーや設備メーカー、リフォーム業者と連携した取組みを開始する。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2007/06/70h61200.htm>

【問合せ先】環境局環境政策部環境政策課 03 - 5388 - 3433

住宅金融支援機構、フラット 35 の買取申請、1 年ぶりの高水準

住宅金融支援機構は、5 月に行った証券化ローン「フラット 35」(買取型)の買取申請状況を明らかにした。取扱金融機関から申請のあった住宅ローン債権の買取件数は 6379 戸(前年同月比 32.4%増、前月比 15.7%増)となり、昨年 6 月(8763 戸)以来の高水準を記録した。

買取申請件数が大きく伸びたのは、4 月 23 日から受付を開始した「優良住宅取得支援制度」(フラット 35S)が貢献したため。6379 戸のうち、同制度を活用したものは 4128 戸にのぼり、全体の 64.7%と 3 分の 2 近くを占めた。同制度は 7 月末を目途に今年度第 1 回募集(募集枠 1 万 5000 戸程度)を終える予定だが、4 月の 1171 戸と 5 月分を合わせて 5299 戸となり、5000 戸の大台を突破している状況。なお、保証型のフラット 35 の付保申請件数は 5 月が 136 戸で、金融機関が取扱を開始した今年 1 月以降の累計では 231 戸となっている。

[URL] <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

近代化 C、地方における不動産証券化推進で講習会などを支援へ

(財)不動産流通近代化センターは、国土交通省から「地方における不動産証券化活性化事業」の実施事業者に選定されたことから、講習会や勉強会などに対する支援事業の公募実施要領を明らかにした。募集期間は 2008 年 2 月 29 日までで、同年 3 月 10 日までに実施する講習会などを支援する。

支援の対象は、不動産業者団体や金融機関、NPO 法人、任意団体などで、営利目的や企業内研修ではない講習会や勉強会を対象とする。講習会等の要件は、(1)不動産証券化のプレーヤー向け(2)まちづくりや街並み保全のための内容(3)U・Iターン希望者向け など。

6 月末までに参考教材を作成し、支援対象には無償提供する。講師謝礼金は 1 講師に対して時間単価 5 万円、1 日当たり 10 万円を限度とし、旅費は 1 講師 1 回 15 万円までとする。実施団体に対しては、アンケート調査を実施し、結果分析を基に、来年

度以降の取組みを検討する。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/>

【問合先】開発調査部 03 - 3986 - 0810

資格試験

近代化センター、不動産コンサル技能試験の受験申込み 8月一杯受付

(財)不動産流通近代化センターは、2007年度の「不動産コンサルティング技能試験」の実施要領を明らかにした。受験申込案内書の請求は6月中旬から開始される予定。

試験日 = 11月11日(日) 試験地 = 札幌、仙台、東京、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡の全国9試験地 申込み受付期間 = 8月1日(水) ~ 31日(金) 受験料 = 3万円(消費税込み) <試験内容> (1)択一式試験(50問・四肢択一式) = 事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目(2)記述試験 = 必修 実務、事業、経済の3科目 選択 金融、税制、建築、法律の中から1科目選択 合格発表 = 2008年1月15日(火)。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/>

【問合先】開発調査部 03 - 3986 - 0810

催事案内

アトリウム、早大に不動産投資実務の寄付講座を7~8月に開設

(株)アトリウム(正会員)は、早稲田大学ファイナンス研究センター(東京・中央区)にビジネスマン向けの「不動産投資実務講座」を寄付講座として開設する。7月5日(木)~8月30日(木)の毎週木曜日に全8回の講座を開講する。不動産投資ビジネスに携わる専門家が不足していることから、人材育成のために実務教育の場を提供する。

講座内容は、(1)不動産投資(2)不動産ファイナンス(3)不動産市場分析(4)アセットマネジメント(5)プロパティマネジメント(6)デューデリジェンス = 不動産鑑定評価関連(7)デューデリジェンス = エンジニアリングレポート・環境レポート関連(8)コーポレートリアルエステート(CRE)の8項目。

講師は、外部の各分野の第1線で活躍する実務家が担当する。時間は各回とも18時30分から3時間、定員は各回50名。受講料は各回9800円。

[URL] <http://www.atrium.co.jp/common/fileshow.php?type=1&id=74>

【問合先】経営企画本部広報IR部広報室 03 - 6205 - 0835

会員動向

アーバンコーポレイション、韓国ソウルに現地法人を設立

(株)アーバンコーポレイションは、韓国での不動産投資事業を強化するため、今月中に全額出資の現地法人「(株)アーバンリアルティインベストメンツ コリア」をソ

ウル特別市江南区に設立する。海外現地法人の設立は、昨年 11 月のシンガポールに続いて 2 社目。資本金は 1 億 5000 万韓国ウォン(約 1875 万円)で、事業内容は不動産投資に関する助言・コンサルティングや不動産投資事業など。

同社は昨年 4 月、ソウル駐在員事務所を開設、今年 1 月に初の海外不動産投資として、韓国コカコーラの物流センターを信託財産とする不動産投資信託の信託受益権を取得した。今後、アジア地区では、韓国とシンガポールに設立した新会社を拠点にして、海外不動産事業を推進していく計画。 [U R L] <http://www.urban.co.jp/>

社名変更

(株)トーシン(正会員)は 7 月 3 日から、社業の更なる発展と飛躍を目指し、社名を「株式会社トーシンパートナーズ」に変更する。これに伴い、ロゴマークも新しくする。

本社事務所移転

(株)ヤマヒサ(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒164-0011 東京都中野区中央 3 - 13 - 11 MGビル 5 階

TEL 03 - 3363 - 5200 FAX 03 - 3363 - 5202

(株)リクルート(賛助会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒163-0215 東京都新宿区西新宿 2 - 6 - 1 新宿住友ビル 15 階

TEL 03 - 5339 - 1399 FAX 03 - 3343 - 0372

協会だより

正会員が過去最多の 628 社、賛助会員 107 社含め会員総数は 735 社に

当協会は 5 月の理事会で、正会員 9 社、賛助会員 4 社の入会を承認した。これにより正会員は過去最多の 628 社に達し、賛助会員 107 社を含めた会員総数は 735 社となった。新規入会会員は次の通り。

〔正会員〕 (株)アー・スリー(東京都新宿区、代表者：貝川智広氏) (株)アジャクス(神奈川県横浜市、同：甲州浩一氏) (株)アトリウム(東京都千代田区、同：高橋剛毅氏) (株)セプテムコーポレーション(同港区、同：鶴岡典昭氏) (株)永谷(同台東区、同：永谷浩司氏) (株)ミラクルスリーコーポレーション(同品川区、同：岸本逸男氏) (株)リビングコーポレーション(同渋谷区、同：今井武一氏) (株)富士システア(大阪府門真市、同：内山 進氏) 井上建設(株)(広島県三原市、同：井上英樹氏)。

〔賛助会員〕 (株)ジオパワーシステム(東京都足立区、同：橋本東光氏) 相馬司法事務所(同千代田区、同：相馬計二氏) 武蔵(株)(同港区、同：大田智一郎氏) 大阪ガス(株)兵庫西支社(兵庫県姫路市、同：上川 浩氏)。