



今週の フラッシュ

当協会、平成 20 年度政策要望を決定

～消費税率の維持、省エネ促進税制など要望

当協会は、20日開催の理事会で、「平成20年度住宅・土地税制改正要望」、「平成20年度証券化支援業務に関する要望」、「建築基準法等見直しにかかる提言」を決定した。税制改正の要望項目は、住宅・土地税制、相続税制の改善など11項目。独立行政法人住宅金融支援機構の証券化支援業務に関する要望では、申込時に適用金利が確定する制度の創設など10項目。建築基準法等に関する要望では、CO₂排出量削減に寄与する場合の容積率割増など6項目。今後、国土交通省、政府与党、住宅金融支援機構などに対してその実現を要望していく。

《平成20年度住宅・土地税制改正要望の概要》

[住宅税制関係] 1. 相続時精算課税制度における住宅取得資金等贈与の特例措置の延長 (1)65歳未満の父母からの贈与について、相続時精算課税制度の適用を可能とする特例措置の適用期限を延長、(2)相続時精算課税制度を選択した場合、贈与税非課税枠について、非課税枠2500万円に1000万円を上乗せし、3500万円とする特例措置の適用期限を延長、2. 新築住宅に対する固定資産税の減税措置の適用期限を延長、3. 不動産取得税の特例措置の適用期限を延長 (1)宅地建物取引業者等が新築住宅を売り渡す場合、不動産取得税に係るみなし取得時期の特例措置の適用期限を延長、(2)土地の取得から住宅の新築までの期間要件に係る不動産取得税の特例措置の適用期限を延長、4. 住宅に係る消費税の特例の創設 (1)新築住宅に係る特例措置の創設 = 消費税率の引き上げが必要とされる場合であっても、住宅に係る消費税率について現行税率(5%)を維持する特例措置を創設、(2)事業者が行う既存住宅の譲渡に係る消費税の課税標準の特例措置の創設 = 事業者が買い取った既存住宅を譲渡した場合、消費税の課税標準をその譲渡の対価の額から既存住宅の購入時の住宅価格を控除した額とする、5. 住宅の省エネ化推進のための特例措置の創設 (1)既存住宅ストックに係る省エネ改修促進税制の創設、(2)新築住宅の省エネ化促進のための特例措置の創設 = 次世代省エネ基準に適合する新築住宅を取得等した場合、増加費用相当額の一定割合を税額控除等、6. 住宅のアスベスト除去等に係る支援税制の創設、7. 新耐震基準に満たない住宅に係る建て替え支援税制の創設

[土地税制関係] 1. 土地の売買による所有権の移転登記等の税率の特例措置の延長、2. Jリート、SPCが取得する不動産に係る登録免許税等の特例措置の延長、3. 個人の土地取得に係る損金算入制限の廃止

[相続税制の改善] 小規模宅地等における相続税の課税価格の計算特例に係る限度面積要件を拡充

《平成 20 年度証券化支援業務（フラット 35）に関する要望》

1. 適用金利を申込時に確定、2. 融資率上限の引き上げ、3. フラット 35S の融資戸数の拡充と適用基準の見直し、4. 事務手続きの迅速化、5. 総返済負担率の緩和、6. 機構団体信用生命保険特約制度の支払方法の追加、7. 全営業日の資金実行、8. 抵当権設定手続きの期限延長、9. 一部繰上返済の拡充、10. 借り換えへの適用

《建築基準法等見直しにかかる提言》

1. 容積率について（CO₂ 排出量削減に寄与する場合の容積率割増等）、2. 斜線制限について（2つの用途地域にまたがる場合の斜線制限の緩和）、3. 居室の採光（必要有効採光面積の緩和）、4. 窓先空地について（窓先空地の幅員の制限緩和等）、5. 敷地から道路への自動車の出入り口について（車庫等の床面積による規制から必要駐車台数の確保への規制へ等）、6. 火気設備の位置、構造等必要な事項について（IHコンロ普及のため、各所轄消防の見解統一）【問合せ】事務局 03 - 3511 - 0611

政策動向

国交省、高齢者の住宅耐震で制度改正へ、リバースモーゲージ事務負担

冬柴鐵三・国土交通相は 24 日、新潟中越沖地震で住宅の倒壊によって亡くなった犠牲者のすべてが高齢者だったことを重く受けとめ、現行の耐震改修補助制度などの見直しを図り、高齢者や障害者など「災害弱者」が居住する住宅の耐震改修を促進していく方針を明らかにした。これに併せ、今年度の補正予算を含め、来年度概算要求においても必要な予算措置を講ずることも示唆した。

冬柴国交相は、「高齢者等は資力の問題により耐震改修を実施したくてもできない場合がある」などと現行制度見直しの必要性を強調。制度見直しの柱として、(1) 地方負担分の財政措置による「地域住宅交付金」の積極的な活用とともに、高齢者等災害弱者に係る住宅耐震改修の「地域住宅計画」への明確な位置づけ、(2) 地域要件、建物要件の撤廃、(3) リバースモーゲージ(自己用住宅を担保として死亡時一括償還型融資)の活用を促す補助制度の創設 の 3 つの柱を掲げた。

地域住宅交付金は、地方自治体が策定する「地域住宅計画」に基づき、住宅などの整備事業に交付金を交付する制度で、地域住宅計画に、高齢者等災害弱者の住宅耐震改修事業を位置付けるよう自治体に呼びかけていく。また、現行の耐震改修補助制度では、既成市街地や老朽化した密集市街地などの地域要件、倒壊により避難道路をふさぐ場合などの建物要件など助成対象が限られているが、これらの要件を撤廃。助成の大幅な拡充により、高齢者などの住宅耐震改修事業を支援していく。

高齢者などの住宅耐震改修費用に資金融資するリバースモーゲージの活用を促すため、リバースモーゲージの事務手続きに係る初期負担額を補助の対象にする制度の

創設なども検討していく方針。

【問合せ先】住宅局・建築物防災対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39562

経産省、8月2日まで産構審・製品安全小委の中間とりまとめで意見募集

ガス瞬間湯沸器やFF式石油温風暖房機などによる一酸化炭素中毒事故の続発を重くみた経済産業省は、産業構造審議会消費経済部会に対して、それらの製品安全の確保方策について諮問していたが、このほど同部会の下に設置された製品安全小委員会が「製品ライフサイクル全体の安全確保の強化に向けて～市場出荷後の長期使用時における安全性の確保～」と題する中間取りまとめ(案)をまとめた。

経産省ではこれを受け、「中間取りまとめ(案)」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を8月2日(木)まで募集している。

詳細は、下記ホームページアドレスから、 公示日:7月4日 案件番号:595207031で検索して下さい。 [URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public>

資格制度

「賃貸不動産経営管理士協議会」が発足

(財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)、(社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)、(社)全日本不動産協会(全日)及び当協会は23日、賃貸管理業務に係る新たな資格制度となる「賃貸不動産経営管理士」制度を運営するため「賃貸不動産経営管理士協議会」を発足させた。会長に全宅連の藤田会長、当協会から副会長に神山理事長、理事に福田賃貸管理委員長が就任した。

新たな資格制度は、日管協、全宅連、全日の3団体がそれぞれ独自に運営してきた賃貸管理業務の資格制度を統一し、レベルアップしたもので、団体以外にも門戸を開放し、専門家を育成していく。2日間の基本講習と試験を受け、合格後に登録講習を1日受講した修了者が資格者として認定される。講習の受講要件は設けず、学生や主婦など広く一般からも受講を募る。資格者として登録されるためには、宅地建物取引主任者または不動産関連業務の実務経験が3年以上の者で、協議会が定めた倫理憲章に署名することが要件となる。

市場調査

三鬼商事、東京都心5区の空室率2.87%で9カ月連続の2%台維持

三鬼商事がまとめた6月末時点の「東京都心5区の最新オフィスビル市況」(基準階面積100坪以上、2612棟)によると、都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の平均空室率は2.87%で、前月比では0.16ポイント(P)増加したものの、前年同月比

では0.23P減と改善した。昨年10月以降、9カ月連続して2%台を維持している。

[大型新築ビル(27棟)] 平均空室率=3.43%(前月比1.49P増、前年同月比1.67P増)に悪化した。同社は「ほとんどの大型新築ビルは満室や高稼働している。また、年内完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調で、竣工前に満室や高稼働を見込むビルが多くみられる」と分析している。

[大型既存ビル(2585棟)] 平均空室率=2.85%(同0.12P増、同0.28P減)で、「大型ビルのオフィスビル市場に品薄感が強いことから、中型ビルなどで分室対応する動きが出てきた。6月は新規供給の影響で募集面積が増加したが、引合いが多く見られるため、これから成約や入居が進んでいる」と分析している。

[都心5区全体の平均坪賃料] 平均賃料/坪=2万794円(前年同月比12.86%、2369円の上昇)、うち 大型新築ビル=3万4335円(同26.91%、7281円の上昇) 大型既存ビル=2万484円(同11.79%、2160円の上昇)。

[URL] http://www.e-miki.com/images/shikyou2/pdf/F0707_T0.pdf

【問合せ先】情報戦略室 03-3275-1611

都市機構より

都市機構、大阪・鶴見区で1街区を入札売却へ、8月20日～22日受付

都市再生機構は、土地有効利用事業に基づき、大阪市鶴見区の鶴見緑地公園の南西に位置する開発地「鶴見一丁目地区」でC-3街区の土地(542.75㎡)を競争入札方式で売却する。入札は8月20日(月)～22日(水)に受付、開札は8月23日(木)。

「C-3街区」は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線横堤駅から徒歩13分に立地し、6月に売却した約2100㎡のB-3、4街区に隣接している。用途は工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)。周辺ではマンション建設や戸建住宅の整備などの土地利用転換が進んでいる。譲渡契約は9月上旬、引渡しは10月上旬を予定。

[URL] <http://www.ur-net.go.jp/tochiyuko/jouto/info/info.html>

【問合せ先】西日本支社業務ユニット土地有効利用チーム 06-6969-9776

催事案内

省エネC、8月10日まで「優良ESCO事業」を募集

(財)省エネルギーセンターは17日から、「第3回優良ESCO事業」の募集を開始した。募集期間は8月10日(金)まで。

優良なESCO(エネルギー・サービス・カンパニー)事業の普及促進と地球温暖化防止等に向けた環境保全・省エネルギーに貢献するのが狙いで、募集の概要は、国内の業務用ビルや工場におけるESCO事業が対象で、導入後1年以上の運転実績があり、省エネルギー効果が確実に確認できることなどが条件。同センターでは、応募の

あった中から、優れた E S C O 事業を 10 件程度表彰する予定。

[U R L] <http://www.eccj.or.jp/pressrelease/070709.html>

【問合先】 E S C O 事業推進部 03 - 5543 - 3155

会員動向

ノエル、8 月 13 日に東京証券取引所 2 部に上場へ

(株)ノエルは 8 月 13 日付で、東京証券取引所市場第 2 部に上場する。同日以降はジャスダック証券取引所と重複上場となる。7900 株を公募、100 株を売出し、1000 株をオーバーアロットメントにより売出しするほか、第三者割当による新株式発行を行い、これにより発行済株式数総数は 6 万 8715 株となる。全額を販売用不動産購入資金などの運用資金に充当する。

同社は、新築のマンションや戸建住宅などのデベロップメント事業や、不動産投資開発事業、賃貸住宅や中古住宅の斡旋を行うアセット・コンサルティング事業 の 3 事業を展開している。

[U R L] <http://www.noel.co.jp/>

協会だより

平成 19 年新潟県中越沖地震の被災地に義援金

当協会は、7 月 20 日開催した理事会において、このたびの新潟県中越沖地震の被災地に対して 300 万円の義援金を送ることを決めた。日本赤十字社新潟県支部を通じて被災地に送られる。

正会員が過去最多の 633 社、賛助会員 114 社含め会員総数は 747 社

当協会は 7 月の理事会で、正会員 8 社、賛助会員 7 社の入会を承認した。これにより正会員は過去最多の 633 社に達し、賛助会員 114 社を含めた会員総数は 747 社となった。新規入会会員は次の通り。

[正会員] (株)アズ企画設計(埼玉県川口市、代表者：松本俊人氏) (株)ウィンシティ(東京都江戸川区、同：加藤正樹氏) (株)セラセットアドバイザーズ(同港区、同：神農雅嗣氏) (株)原弘産レジデンス(同中央区、同：原 将昭氏) 三矢工業(株)(長野県北佐久郡立科町、同：安江高亮氏) (有)和泉創建(三重県桑名市、同：金森博人氏) (株)ブラ・ディオ(大阪府枚方市、同：上嶋 明氏) (株)アートシステム(福岡県春日市、同：中野義郎氏)。

[賛助会員] 天川合同事務所(東京都墨田区、同：天川和久氏) エース証券(同中央区、同：井川敏夫氏) 行政書士法人 R E A L (同中野区、同：入江潤一氏) 健美家(株)(同港区、同：萩原知章氏) 司法書士平田事務所(同西東京市、同：平田嘉幸氏) (株)ファーストロジック(同港区、同：坂口直大氏) 関西電力(株)お客様本部リビング営業グループ(大阪市北区、同：山田昌宏氏)。