

住まへと Bridge

2015
10月号
Vol.84

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「28年度に予定される

主な住宅政策の概要」

1. 住宅関連の

28年度予算概算要求の内容

2. 税制改正要望事項

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

■ 工務店が知っておくべき

マイナンバー法対応と

新木材と住宅のトラブル回避

(秋野弁護士)





●今月のトピックス●

皆様もすでにお気づきのことと思いますが、今、大阪府内のホテルで、予約が取りにくい状況となっています。大阪観光局は、府内宿泊施設の客室稼働率が6月は83.8%となり、4ヶ月連続で都道府県別で首位だったと発表しています。訪日外国人客(インバウンド)の増加により、大阪市内だけでなく市外まで宿泊先を伸ばしているためといわれています。

6月の施設別稼働率は、ビジネスホテルが86.8%で全国1位、シティホテルも85.8%で、北陸新幹線で旅行客が急増している石川県と並ぶ1位となっています。一般に、ホテルは80%を超えると予約が取りにくくなるといわれており、大阪府内ホテルの稼働率は通常からしますと、極端に言えば異常値に近いといえます。

稼働率は関西国際空港への格安航空会社の就航で、中国人客が増えたことが大きいということですが、中国の旅行会社の多くは、1棟全室を長期にわたり予約しているとも言われており、出張で来阪しているビジネスマンは、日帰りで帰る傾向にあるようです。

いくつかの大阪市周辺のホテルの稼働率をみますと、

- 千里阪急ホテル1～6月の平均稼働率は、前年同期比2.8ポイント上昇の88.7%。
- 万博記念公園(吹田市)に近いホテル阪急エキスポパークも、85%と7.1ポイント上昇。
- 客室単価もそれぞれ10%以上高くなっており、客室の単価が上昇している大阪市内のホテルから流れてきたビジネスマンもかなり多くなっているといわれます。
- 近鉄奈良線の石切駅に近いホテルセイリュウ(東大阪市)は4～8月の客室稼働率が90%以上となっており、「大阪市内のホテルが訪日外国人でいっぱい、予約が取れない日本人のビジネス客らが流れてきた」と説明しています。

このように、ホテルの客室の高稼働率が続いています。中国景気の変調により訪日客が減少する懸念も考えられますが、大阪観光局では「キャンセルは出でならず影響はない」とし、今秋の予約も順調ということです。

大阪市内では、2018年までに新たに3千室程度が増え、年間で150万人多く泊まれるようになるとされていますが、「まだ不十分」ということです。大阪経済にとってはいいことですが、この現象は他の事務所ビルなどにも影響します。東京では古いビルをコンバージョンして、カプセルホテルに改装するなどのケースも出ており、事務所スペースの不足感が出ることで坪家賃が上昇するという事になっています。

今月の
テーマ

「28年度に予定される主な住宅政策の概要」

8月27日に国土交通省の来年度予算の概算要求と、税制改正要望が出されました。住宅政策としてどのような事柄が計画されているかをご紹介します。

1.住宅関連の28年度予算概算要求の内容

来年度に予定される国土交通省の住宅関連の事業予算としましては、以下のような内容の政策を推進する予定とされています。

①空き家対策総合支援事業（予算20億円）

空き家の活用・除去に対する支援事業とされています。

昨年公表された住宅・土地統計調査では、持家の空き家が318万戸に上ることをこの誌面上でお伝えしましたが、適切な管理が行われていない空き家が存在しており、防災・衛生・景観に影響を及ぼしているとされています。

昨年の総選挙の直前に成立・公布し、今年の2月に施行された「空き家対策の推進に関する特別措置法」では、地域住民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全、空き家の活用の為に、特定空き家を認定できることになりました。

特定空き家とは、

- 倒壊など、著しく保安上危険となる恐れがある状態。
- 著しく衛生上有害となる恐れがある状態。
- 適切な管理が行われていないことにより、景観を損なっている状態。
- その他、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。

という状態の空き家とされており、特定空き家と指定された場合、行政による立入調査が可能とされ、所有者には指導⇒勧告⇒命令⇒代執行の措置が取れることになっています。

また税制改正要望におきましても、空き家の発生を抑制する観点から、旧耐震基準の下で建築された住宅を相続した場合に行われる『耐震リフォーム』や『除却』を促すために、所得税の税額控除制度を新設するとされています。特に、56年の建築基準法改正以前に建てられている旧耐震基準の住宅が76%に及ぶとされていることから、耐震リフォームや除去の促進のための所得税控除（最大で25万円の控除を予定）を実施するとされています。



②長期優良住宅化リフォーム（予算61.2億円）

住宅ストックの質の向上と流通を促進する為の市場環境を整備する為に、長期優良住宅に対応したリフォームを実施することに来年も補助金を出す予定とされています。また、長期優良住宅化リフォームでは、事前のインスペクションが必要になりますが、このインスペクションの費用の補助金も用意される予定となっています。

③地域型住宅グリーン化事業（予算120億円）

来年度も地域型住宅グリーン化事業への予算が計画されています。今年度との若干の違いが見えており、

- 長寿命型＝長期優良住宅
- 高度省エネ型＝認定低炭素住宅、ゼロエネルギー住宅

は同じですが、新しく「気候風土適応型」として『省エネ性能の高い認定気候風土適応住宅など一定の良質な住宅』を新しく追加する予定とされています。認定気候風土適応住宅の概要は、まだ明確ではありませんが、新しい認定住宅の制度として拡充される予定とされています。

④住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム支援事業（予算255.87億円）

既存住宅の質の向上と流通の促進を図るため、リフォームにより省エネ性能を向上させた中古住宅に対する金利の引き下げと、買取再販事業に対する資金融通の円滑化の支援をするとされています。

これも今年度と同様と想定され、中古住宅の購入資金と購入後のリフォーム資金をフラット35Sで一括で融資する制度であり、リフォーム資金をフラットと同様の低利で借り入れられるということでメリットの有る制度といえます。

⑤住宅確保配慮者あんしん居住推進事業（予算25億円）

居住支援協議会との連携のもとに行われる、空き家を活用した住宅確保配慮者向けの住宅や子育てスペースの整備に対する支援事業で、今年度と同様と推測されます。賃貸住宅の空き室を住宅確保配慮者に優先的に貸し出すために、耐震性向上などのリフォームをすることで補助金が出される予定です。



⑥ すまい給付金

すまい給付金は、消費税の引き上げによる住宅取得の負担軽減措置とした制度ですので、来年度も実施されますが予算は、来年の1月からの予算編成の過程でつくことになります。

すまい給付金は、補助金ではなくあくまでも消費税増税の負担の軽減措置です。現在の8%の負担をした住宅購入者が対象となり、目安ですが年収510万円以下の方が対象となります。(10%の消費税の場合は、目安として年収775万円以下の人) すまい給付金は、住宅取得者が自分で申請する必要がありますが、申請をしていない人がいるとされていますので、忘れずに申請し給付してもらえよう、説明をする必要があります。

2. 税制改正要望事項

税制改正におきましては、住宅関連では7つの要望事項があげられています。

① 新築住宅に係る税額（固定資産税）の軽減措置の延長

- 戸建て3年間、マンション5年間、1/2 減額の2年延長

② 認定長期優良住宅の普及促進を目的とした特例措置の2年延長

- 登録免許税：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%）
- 不動産取得税：課税標準からの控除額の特例（一般住宅 1,200万円→1,300万円）
- 固定資産税：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）

③ 買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置

- 所有権移転登記：一般住宅 0.3%→0.1%の2年延長

④ 住宅ストックの性能の向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置を3年延長、対象住宅を一部拡充

- 耐震改修：工事の翌年度 1/2 軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間 1/2 軽減



●バリアフリー改修：工事の翌年度 1/3 軽減、平成19年以降に新築された住宅についても対象を拡充

●省エネ改修：工事の翌年度1/3 軽減、平成20年以降に新築された住宅についても対象を拡充

⑤ 空き家の発生を抑制するため、旧耐震基準の下で建築された居住用家屋を相続し、相続後一定期間内に耐震リフォーム又は除却を行った場合に、標準工事費の10%を所得税額から控除する特例措置を創設

※28年度事業予算の「空き家対策総合支援事業」でご紹介した税制控除です。標準工事費として250万円を想定しており、10%ですので25万円を限度として控除される予定です。

⑥ サービス付き高齢者向け住宅に係る割増償却制度（5年間 14%等）について適用要件を一部見直した上で、2年延長

⑦ 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）の2年延長

※住宅を売買した場合、取得時よりも安くなってしまった場合、損を所得税額と損益通算できる制度です。

<例>

例：ローン残高は無し、ローン付き住宅を購入

取得原価 6,000万円				
売却代 3,000万円				
ローン残高 0円				
↓				
譲渡損失 3,000万円				
	売却年	1年目	2年目	3年目
売却損	▲3,000万	▲2,200万	▲1,400万	▲600万
所得	800万	800万	800万	800万
通算の損益	▲2,200万	▲1,400万	▲600万	200万

*所得税はゼロ

*200万円について所得税を課税

※所得は、計算の都合上、毎年同じとしています。

などとされています。

現在は、住団連が中心となり上記の28年度予算や税制改正要望に対し、より住宅市場を活性化させる政策を提案すべく、各種の委員会を設置し、検討しています。また国土交通省も『昨年末の経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今後の住宅着工の動向等を踏まえた住宅市場に係る対策についての所要の措置』を講じる必要があるとして、例えば『特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特例控除等に係る要件緩和措置の延長』など、概要は発表されていませんが、新たな政策を出すことについての含みを持たせています。

いずれにしましても、来年度は2017年4月に予定される消費税増税の経過措置の期限を迎える年です。(2016年9月末日までの契約に経過措置を適用) 増税後の住宅市場が低迷しないよう、来年度予算から適切な政策を出す必要があるといえ、国土交通省も認識しているということです。

今後、補助金に頼った営業ではなく、新しい提案・魅力有る独自の提案をしつつ、補助的に補助金を活用していくという営業が急務といえます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識 工務店が知っておくべきマイナンバー法対応と 新木材と住宅のトラブル回避(秋野弁護士)

工務店が知っておくべきマイナンバー法対応

いよいよ2016年1月1日に迫ったマイナンバー対応。従業員や内定者からのマイナンバーの取得対応は、もちろんですが、住宅営業では、営業マンによる住宅ローン手続き代行の際に、お客様の源泉徴収票を受領する等、マイナンバーを目的外に取得してしまうリスクがあります。建設業界では、社会保険未加入問題との関連性を検討していかなければなりません。秋野セミナーレジュメも掲載した読みやすい一冊です。

新木材と住宅のトラブル回避

木材に関するトラブル対応方法を最新事例(乾燥材の芯割れ事例等)も交え、解説した一冊です。製材業者・木材業者の皆様はもちろん、木造住宅建築を手がける工務店の皆様にもご一読いただきたい一冊です。

不動産業におけるコンプライアンスと重要判例・最新判例の解説

匠総合法律事務所が手がける不動産業界からの法律相談に対し、法律見解の提供をした具体例や裁判における勝訴判決を掲載した書物です。



いよいよ2016年1月1日に迫ったマイナンバー対応。従業員や内定者からのマイナンバーの取得対応は、もちろんですが、住宅営業では、営業マンによる住宅ローン手続き代行の際に、お客様の源泉徴収票を受領する等、マイナンバーを目的外に取得してしまうリスクがあります。建設業界では、社会保険未加入問題との関連性を検討していかなければなりません。秋野セミナーレジュメも掲載した読みやすい一冊です。

A 5判・総頁112頁
平成27年9月1日発行
【著者】
弁護士法人匠総合法律事務所
弁護士 秋野 卓生
【定価】1,600円(税込)



匠総合法律事務所が手がける不動産業界からの法律相談に対し、法律見解の提供をした具体例や裁判における勝訴判決を掲載した書物です。

A 4判・総頁165頁
【著者】
弁護士法人匠総合法律事務所
弁護士 秋野 卓生
【定価】756円(税込)



木材に関するトラブル対応方法を最新事例(乾燥材の芯割れ事例等)も交え、解説した一冊です。木材業者・プレカット工場の皆様はもちろん、木造住宅建築を手がける工務店の皆様にもご一読いただきたい一冊です。

A 5判・総頁105頁
平成27年8月31日改訂版発行
【著者】
弁護士法人匠総合法律事務所
弁護士 秋野 卓生
【発行】
一般社団法人全国木材組合連合会

3冊まとめてのお申込みで

定価 2,500円(税・送料込)