

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年1月号 Vol.242



一般社団法人

住宅生産団体連合会

ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

年頭所感

新年のはじまりに当たって

国土交通大臣 太田 昭宏

平成26年の新春を迎え、謹んでご挨拶を申し上げます。

第二次安倍内閣は2年目に入りました。この内閣では、「被災地の復興の加速」、「景気・経済の再生」、「防災・減災をはじめとする危機管理」を三本柱としています。そのいずれについても、社会資本や交通体系の整備、国民の安全・安心の確保などを使命としている国土交通省は大きな役割を担っています。本年4月に消費税率の引上げが実施されますが、それに伴う反動減を抑制しながら、成長力を底上げしていかなければなりません。本年も国民の皆様へ前進を「実感」していただけるよう、引き続き総力を挙げて対策を充実してまいります。



なかでも社会資本整備については、新しい角度からの取組を昨年始めたところです。我が国は災害が頻発する脆弱国土であり、切迫する首都直下地震や南海トラフ巨大地震など大規模災害に絶えず備えていく必要があります。また、高度成長期以降に整備したインフラの老朽化に対して、戦略的に対策を進めていくことも必要です。このため、国民の命を守る公共事業として、防災・減災、老朽化対策、メンテナンス、耐震化を日本の政策のメインストリームとして位置付け、国土交通省の総力を挙げて取り組んでまいりました。また、大都市の国際競争力強化や地域の活性化など、我が国の成長に寄与する社会資本の整備も着実に進めていく必要があります。

さらに、我が国の国土を取り巻く状況を見ると、本格的な人口減少、高齢化の進展、切迫する巨大災害、国際的な都市間競争の激化や物流構造の変化によるグローバル化の進展など、極めて大きな変化に直面しています。このため、2050年頃までの長期の視野に立って、日本の国土や都市・

地域のあり方をどうすべきか、経済や暮らしをどのように成長・発展させていくかといった観点から、新たな「国土のグランドデザイン」を策定します。地域においては、諸機能が集約したコンパクトな拠点とこれを結ぶネットワークを高度に進化させることにより、人口減少社会においても地域の活力を維持し、安全・安心な社会を構築していくことを目指します。さらに、東京をはじめ大都市は、激しい国際的な都市間競争を勝ち抜いていけるよう、ゲートウェイ機能を強化するとともに、ICTを活用した、高齢化社会にも対応したスマートウェルネス住宅・シティを実現する方向性を示していきたいと考えています。

また、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピック競技大会への対応もしっかり進めていく必要があります。大会は、力強い日本の姿を世界に発信する絶好の機会であり、国土交通省としても大会の成功に向けて対応を進めてまいります。その際、2020年がゴールということではなく、2040年、2050年の国土づくりを見据えた上で、その助走期間として捉えていくべきだと考えます。例えば、国内各地を訪問する外国人がスムーズに移動できるような多言語対応、高齢社会に対応したバリアフリー化などあらゆる人に優しいまちづくり、大きな災害が発生した場合にも万全の対応ができる防災まちづくりなど、目標を明確にして着実に進めていくことが大切です。

このような総合的かつ長期的なビジョンを基本とした上で、施策の前進を「実感」していただけるよう、以下のような各般の施策を展開してまいりますので、本年も皆様のみまますのご支援・ご協力をよろしくお願いいたします。

(東日本大震災からの復興)

東日本大震災からの復興の加速については、被災地の方々に復興を早期に実感していただけるよう、総力を挙げて取り組みます。基幹インフラの復旧は順調に進んでおり、引き続き事業を着実に実行してまいります。一方、住宅再建・まちづくりについては更なる加速化が必要であるため、住まいの復興工

程表と加速化措置を着実に実施していきます。具体的には、労務単価の柔軟な見直し、人材・資材の確保、用地取得の短縮化などの措置を引き続き講じてまいります。

(防災・減災対策)

我が国は、集中豪雨、台風、地震など自然災害が頻発し、さらに首都直下地震や南海トラフ巨大地震が切迫しています。このため、事前の備えとしての防災・減災対策に万全を期すべく、ハード・ソフトが一体となった総合的な対策に全力を挙げて取り組みます。

具体的には、公共施設や老朽建築物の耐震化、密集市街地の改善、緊急輸送道路の再構築・強化、TEC-FORCEの応急対応能力の強化などを重点的に行ってまいります。水害リスクや複合災害リスクの増大等を踏まえ、大規模水害対策やゲリラ豪雨への対応、大規模土砂災害対策、地下街の浸水対策などを推進します。また、防災気象情報の改善や気象、地震等の監視・予測システムの強化を図るほか、海上保安庁の人命救助や緊急輸送能力の増強等に取り組みます。

(社会資本の戦略的な維持管理・更新、老朽化対策)

高度成長期以降に整備したインフラが今後急速に老朽化することに対し、的確な点検・修繕の実施や予防保全の考え方に立った長寿命化計画の策定など戦略的な維持管理・更新を推進します。国土交通省としては、昨年を「メンテナンス元年」と位置付け、3月に社会資本の維持管理・更新に関する工程表をとりまとめるなど総力を挙げて取り組んできましたが、こうした意識が社会に定着してきました。本年も引き続き総合的・横断的な取組を推進してまいります。政府全体としては、昨年11月に「インフラ長寿命化基本計画」をとりまとめました。この基本計画に基づき、国、地方自治体レベルの行動計画の策定等について、国土交通省が中心的な役割を果たしながら推進してまいります。

さらに、これらの戦略的な維持管理・更新の推進を含む21世紀型の社会資本整備を進めるための基本的な考え方である「社会資本整備の基本方針」を策定します。

(交通政策の総合的な推進)

人口減少、少子高齢化の進展、国際的な都市間競争の激化、切迫する都市災害など、我が国の交通政策に関する喫緊の課題に対し、政府が一丸となって強力に取り組むための体制を構築するものとして、昨年、「交通政策基本法」が成立しました。

今後は、同法に基づき、社会資本整備重点計画と

連携を図りつつ「交通政策基本計画」を策定・実行し、関係者の一体的な協力の下で交通政策を総合的に推進することにより、人口減少社会における地域の活力の維持、国際交通の競争力の強化、安全・安心な社会の構築等を進めてまいります。

(公共交通等の安全・安心の確保、暮らしやすい生活環境の実現)

鉄道、自動車、航空、海上交通などの公共交通機関等における安全・安心の確保は、何よりも優先されるべきものです。特に、昨年のJR北海道における一連のトラブルへの対応については、同社に対する特別保安監査等の結果を踏まえ、安全を確保するために必要な指示等を行い、その確実な実行を求めてまいります。また、高速・貸切バスの安全対策などに取り組みます。海上輸送については、「海賊多発海域における日本船舶の警備に関する特別措置法」に基づき、更なる安全の確保を図ってまいります。また、日常生活の安全・安心については、通学路等の安全対策の強化に取り組みます。

高齢者、障害者等誰もが暮らしやすい生活環境等を実現するため、公共交通の充実、公共交通機関等におけるベビーカー利用の円滑化、鉄道駅のホームドア整備、ユニバーサルデザインタクシーの普及促進、超小型モビリティの導入を促進します。

(空港、港湾などの整備による都市の国際競争力の強化)

成長戦略の実行による日本経済の再生のため、都市再生、大都市拠点空港、国際コンテナ戦略港湾等を重点的に整備することにより、国際競争力を強化し、経済成長と国民の豊かな暮らしの実現を図ってまいります。

まず、成長の基盤となる社会資本整備については、大都市圏環状道路、首都圏空港の更なる機能強化、都心直結線等都市鉄道、整備新幹線などの整備を着実に進めます。社会資本の整備に当たっては、PPP/PFIの活用とともに、官民ファンドの効果的な活用を進めます。

また、経済成長を支えるシステムを構築するため、港を核とした国際コンテナ物流網など物流ネットワークの強化、大都市のビジネス・生活環境の整備などを推進します。自動走行システムの構築などによる世界一安全・快適な交通社会の実現を目指します。総合物流施策大綱を踏まえ、物流産業の構造改革を促進してまいります。

(住宅・不動産市場の整備)

住宅の安定的な供給については、消費税率引上げに伴う反動減を抑制するため、住宅ローン減税の大

幅な拡充など税制上の措置や、すまい給付金の措置を実施します。

中古住宅流通・リフォームを促進するために、既存住宅のインスペクションの普及や長期優良住宅化の支援、消費者への情報提供の充実、建物評価手法の改善と担保評価への反映を推進します。また、不動産の評価基準などの整備、不動産証券化手法の一層の活用、海外からの不動産投資を促進してまいります。

(建設産業の担い手の確保・育成)

建設産業は、社会資本の整備や維持管理、災害対応などを担っており、安定した事業の見通しを示すとともに、その役割を持続的に果たしていくための環境整備を進めていく必要があります。このため、若者の入職促進など今後の担い手の確保・育成を進めるため、ダンピング防止、適切な賃金水準の確保や社会保険未加入対策など就労環境の改善に努め、地域を自分たちが守るという誇りをもって仕事に打ち込める環境整備を推進します。また、多様な入札契約制度の導入・活用、より適正な予定価格の設定等の入札契約制度の改革にも取り組みます。

(地域の活性化と豊かな暮らしの実現)

人口減少社会において地域の活力を維持・強化するため、歩いて暮らせるまちづくりと地域公共交通についての新たな枠組みの構築を一体的に進めます。また、道の駅の活用など地域活性化を推進します。さらに、ヘルスケアリートの活用推進、スマートウェルネス住宅・シティの実現などに取り組みます。

奄美群島、小笠原諸島の特別措置法の延長・拡充をはじめとして、離島など交通や生活の条件不利地域に対する必要な支援を行ってまいります。

(環境・エネルギー対策の推進)

エネルギー・環境分野を日本最大の成長分野に育てるとともに、低炭素社会・自然共生社会・循環型社会の実現、形成に向けた取組を推進します。

具体的には、エネルギーの面的利用、住宅・建築物の省エネ化、木造住宅・建築物の整備を推進します。また、車体課税の見直し、次世代自動車等の普及促進など交通分野の低炭素化を進めます。さらに、再生可能エネルギーの利活用、海洋資源等の開発・利用、効率的なエネルギー等の海上輸送網の形成を図ってまいります。

(観光立国の推進)

現在、アベノミクスの効果により、株価の上昇、デフレと円高の脱却が進んでおります。昨年初めて

達成した訪日外国人旅行者数一千万人は、この成果がここに現れたと考えております。加えて、「富士山の世界文化遺産への登録」、「2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催決定」、「和食の無形文化遺産への登録」という世界に向けて発信すべき3つの明るい話題がありました。これらを追い風として、本年は、二千万人の高みを目指すスタートの年としていきます。

我が国には美しい四季、豊かな観光資源に加え、安全で清潔で快適な「まち」、そして「おもてなしの心」など、世界の人々の心に響くすばらしい魅力がたくさんあります。これを世界中の1人でも多くの方に感じていただき、更なる訪日外国人旅行者数の拡大に向け、日本ブランドの作り上げと発信、ビザ要件の緩和等、外国人旅行者の受入環境の改善、国際会議等の誘致や投資の促進等、あらゆる施策の実施を加速化させていただきます。

(インフラシステム輸出の推進)

我が国の成長戦略・国際展開戦略の一環として、インフラシステムの海外展開を強力に推進してまいります。このため、官民一体となったトップセールスの推進、インフラシステム海外展開支援のための新たな枠組みの構築など我が国企業の海外進出に対する支援措置を積極的に講じていきます。また、新興国等の防災機能の向上に寄与するとともに、我が国の防災技術の海外展開を推進します。

(我が国の主権と領土・領海の堅守及び海洋権益の保全)

海洋国家である我が国においては、我が国の主権と領土・領海の堅守及び海洋権益の保全が重要です。

このため、尖閣諸島周辺海域の領海警備に万全を期すため、専従体制の確立に向けた取組を着実に推進するとともに、今後の情勢の変化にも対応し得る体制を確保します。また、排他的経済水域の保全・管理、海洋調査等の推進や海洋産業の振興など海洋権益や海洋フロンティアを支える環境整備を推進します。

本年も皆様のご理解をいただきながら、施策の前進を「実感」していただけるよう全力で取り組んでまいります。新しい年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを祈念いたします。

(一社)住宅生産団体連合会 会長 樋口 武男

(大和ハウス工業株式会社 代表取締役会長兼 CEO)

新年あけましておめでとうございます。

去年は、新政権に対して「決断と実行」を期待した1年でしたが、デフレからの脱却、経済再生に向けて3本の矢が放たれ、積極的な経済政策がスピーディに実行された結果、円安や株高が進み、着工戸数も5年ぶりに90万戸を越える見通しです。住宅業界としても景気回復が順調に進んでいると感じています。本年も引き続き、着実な成長戦略の実行によって、景気回復をより確かなものとしてサステナブルな成長軌道を進んでいく年となることを期待します。

4月にははいよいよ消費税が8%に上がります。去年は、裾野が広く経済波及効果が高い住宅投資の役割について関係方面へ広く要望活動を行った結果、「すまいの給付金」を創設していただき、ローン減税の拡充効果とあいまって、駆け込み増やその反動減については前回の引き上げ時のような大きな影響がでないのではないかと感じています。本年はさらに10%への議論が行われますが、消費税率引き上げ後の景気動向は依然不透明です。住団連としてはこの消費増税への対応を最重要課題と位置づけ、住宅への軽減税率の適用を含めて、これ以上住宅を取得する国民の負担が増え、景気の冷え込みを招くようなことにならないよう、慎重な議論を求めてまいります。

平成26年度税制改正大綱では、固定資産税の特例措置の延長をはじめ、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化のための特例措置の創設など、住宅が内需の柱であるという位置づけをご理解いただき様々な支援措置が継続、創設されました。また低炭素・循環型社会を実現するための地球環境問題への取り組みや、ストック重視の住宅政策への転換を目指す「中古住宅・リフォームトータルプラン」、高齢者が健康で長寿を全うできる「スマートウェルネス住宅」など、今後目指すべき将来ビジョン、ゆとりある豊かな暮らしの実現に向け、われわれの取り組む課題は山積しております。

住団連は、一般社団法人への移行とともに、昨年設立20周年の節目を迎えました。今年も会員各位のご支援ご協力により、我が国の住宅産業における諸課題への取り組みや、税制・金融・財政面など幅広い政策支援の充実のための要望活動などを通じて、国民の豊かな住生活の実現に貢献してまいりたいと思います。

本年が、新たな事業創造にチャレンジし、大いなる発展を実現する良き年となりますよう心からお祈り申し上げます。

**(一社)住宅生産団体連合会 副会長 矢野 龍**

(住友林業株式会社 代表取締役会長)

新春を迎え、謹んで年頭のご挨拶を申し上げます。

去年は、世界経済では一部の新興国において成長鈍化が見られたものの、欧州景気は下げ止まり、米国経済は緩やかに回復するなど、全体として明るさを取り戻しつつあるなか、我が国で

は、デフレ脱却を目指したアベノミクスによる「三本の矢」政策が採られ、日本経済の再起動が図られました。加えて、昨年9月には2020年の東京オリンピック・パラリンピックの招致が決まり、近い将来に向け明るい材料ももたらされました。

一方、社会保障の安定財源を確保するために、消費税率が本年4月から8%に引き上げられますが、住宅業界では既に昨年10月より対応を始めております。平成25年度の新設住宅着工数は、消費税引き上げ前の駆け込み需要の影響もあり、90万戸台後半くらいまで増加する見通しではありますが、平成26年度にはその反動減も予想されます。今後、日本経済が安定して成長していくためには、経済の動向や住宅市場の変化に即した機動的な対応が必要とされます。さらに、消費税の「軽減税率」の導入に際しては、住宅を対象とすることや、多岐多重にわたる「住宅税制」の抜本的な見直しなど、国民生活の基盤であり社会資産でもある住まいを安心して取得できる、安定した恒久的負担軽減制度の整備が必要であると考えます。

また、東日本大震災からの復興の加速、少子高齢化、人口・世帯減少にともなう新築住宅市場の縮小への対応、既存住宅市場の流通環境の整備、住まいの質の向上を担保する「耐震化」「省エネ化」「長寿命化」など、従来からの重要な課題も解決しなければなりません。

本年も皆様と力を合わせ、内需の柱である住宅産業をさらに発展させ、我が国の経済の成長に結びつけるとともに、国民の皆様の、住まいの夢と豊かな住生活を実現させるため、全力を尽くし進めてまいりますので、ご支援、ご指導をよろしくお願い申し上げます。

末筆になりましたが、皆様にとってより良き年となりますよう祈念して、年頭のご挨拶といたします。



(一社)住宅生産団体連合会 副会長 和田 勇

(積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼 CEO)

年頭にあたり、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

安倍政権発足後、3本の矢による経済再生政策「アベノミクス」が奏功し、日本経済は円安・株高傾向が続き、長いデフレからの出口も見えて参りました。本年は本格的な景気回復に向けて3本目の矢「成長戦略」が具体的に、かつ効果的に実行されることを期待しております。

景気回復基調の中、個人の消費マインドの持ち直しに支えられ、住宅需要も回復して参りました。今年4月の消費税増税を前にした昨年10月からの落ち込みに対しても、住宅ローン控除の拡充・すまい給付金制度などの負担軽減策が緩和効果を見せており、今後も住宅需要の下支えとなることを期待しております。また昨年は教育資金の贈与税非課税が話題となりましたが、若者世代への資産移転は我が国の大きなテーマであり、住宅需要がより喚起される政策という意味においても、住宅資金における贈与税非課税枠の再拡充は是非とも求められるところです。

近年は、高い断熱性能や最新の設備でエネルギー消費を抑える省エネ性能だけでなく、太陽高発電や燃料電池でエネルギーを生み出す創エネ技術への需要も高まって参りました。そして時代は省エネと創エネを組み合わせるエネルギー収支をゼロにする、いわゆる「ネット・ゼロ・エネルギー住宅」に進んでおり、成長戦略の具体的なプラン「日本再興戦略」でも2020年に標準化することが目標として掲げられております。しかしながらその進捗は決して順調とは言えず、普及に向け多くの購入者にとって利用可能な門戸の広い支援策が求められます。またそれと共に創エネで重要な役割を果たしている燃料電池の普及は急務であり、現在の補助金による普及策だけでなく、官民協力でのコストダウンも不可欠です。補助金なしで市場価格が50万円くらいまで下がってくるとゼロエネルギー住宅の普及にもインパクトを与えられるのではないのでしょうか。

環境面だけでなく、耐久性という面においても年々向上しており、また2006年の「住生活基本法」の制定でストック型社会への舵切りはより明確なものとなりました。その中で我々は新築住宅の更なる質の向上に努めるとともに、リフォーム市場の活性化による中古住宅の質の向上も求められています。1000万戸あると言われる耐震不足住宅への対応も進めていかねばなりません。また20年で価値がなくなってしまう我が国の住宅評価は世界各国と比しても余りにも短く、その現状を考えると、中古住宅を正しくメンテナンスをして、適正に評価する流通システムの構築がストック型社会実現に不可欠であります。

2020年の東京五輪開催決定は日本全体を元気にし、アベノミクスにとっても追い風となっております。今年は日本経済が復活し、我が国に漂っていた閉塞感を吹き飛ばすチャンスであります。そのためにも内需の成長の柱と目されている住宅業界の活性化が期待されるところであり、本年も会員の皆様のご協力の下、良質な住環境の提供に努めて参りたいと存じます。

末筆ではございますが、皆様のご健勝ご発展を心より祈念致しまして年頭のご挨拶とさせていただきます。



(一社)住宅生産団体連合会 副会長 市川 俊英

(三井ホーム株式会社 代表取締役社長)

2014年、平成26年の年頭にあたり、謹んでご挨拶を申し上げます。

昨年のがわが国経済は、新政権による金融緩和、財政出動、成長戦略によるデフレ脱却・経済再生策から、株高円安基調を背景に景気回復に向けた明るい動きが見られました。

住宅市場においては、東日本大震災以降顕著となった住宅の安全・安心や省エネ・創エネへの意識の高まりと、消費税増税や金利先高を見越した動きなどから住宅取得意欲の向上が見られ、新設住宅着工戸数も年度累計で100万戸前後と堅調に推移しています。

しかし、消費税経過措置が過ぎた10月以降の受注は、住宅ローン減税拡充やすまい給付金の施策効果から前回ほどではありませんが、注文住宅を主に一定の反動減が生じている状況下にあります。加えて震災復興工事等の影響による慢性的労務逼迫と建築資材価格の上昇があり、先行きは楽観できません。

このような中、昨年12月12日に平成26年度の税制改正大綱が決定されましたが、新築住宅に係る固定資産税の減額措置や居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税特例措置の延長を始めとして、住団連の要望は、ほぼ満点に近いレベルで認められました。ご尽力いただいた関係者の方々に心より敬意を表すとともに、行政におかれましては、今後住宅市場に悪化の兆しが見えた場合、税制・金融面からの機動的な対応を強く希望させていただきます。

さて、今年の住団連の最大テーマは、住宅を軽減税率の対象品目にすることです。税制改正大綱に与党税制協議会において軽減税率制度の導入に係る詳細な内容について検討し、12月までに結論を得ることが書かれています。皆様と一緒に力を合わせてこの最大テーマの実現に向けた活動をして参りたいと存じますので、引き続き宜しく願い申し上げます。

最後になりましたが、皆さまの今年一年のご多幸と、世の中全体が干支にふさわしい奔馬のごとく活力に溢れた年となりますことを祈念いたしまして、年頭のご挨拶とさせていただきます。



◇平成26年度税制改正大綱決まる

2013年12月12日、平成25年度税制改正大綱が決定されました。

そのうち、住宅関連税制改正の概要は次のとおりです。

平成25年12月

平成26年度住宅関連税制改正の概要

(一社)住宅生産団体連合会

(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限が2年間延長されます。

適用期限：平成28年3月31日

①一般住宅：3年間 税額1/2減額	②中高層住宅：5年間 税額1/2減額
-------------------	--------------------

(2) 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限が2年間延長されます。

適用期限：平成28年3月31日

【登録免許税】*税率を一般住宅特例より引下げ

①所有権保存登記：0.1% (一般住宅特例0.15%)	②所有権移転登記：戸建住宅0.2% マンション0.1% (一般住宅特例0.3%)
--------------------------------	--

【不動産取得税】*課税標準から控除額を一般住宅特例より増額

認定長期優良住宅：課税標準額より1,300万円控除(一般住宅：1,200万円)

【固定資産税】*一般住宅特例の適用期限を延長

①戸建住宅：5年間 税額1/2減額	②マンション：7年間 税額1/2
-------------------	------------------

(3) 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長

高い省エネ性能等を有する住宅の普及を促進するため、認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置が2年間延長されます。

適用期限：平成28年3月31日

①所有権保存登記：0.1% (一般住宅特例0.15%)	②所有権移転登記：0.1% (一般住宅特例0.3%)
--------------------------------	-------------------------------

(4) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

国民一人ひとりが、それぞれのライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置の適用期限が2年間延長されます。

適用期限：平成27年12月31日

*平成26年度国土交通省税制改正事項の抜粋であり、2014年1月からの通常国会で成立して実施されることになります。(国会審議により、内容が変更になることがあります。)

【譲渡損が生じた場合】

①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換え資産に係る住宅ローンがある場合には、譲渡損失額を給与など他の所得から控除(損益通算)することができる。(以降3年間繰越控除)

②居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、給与など他の所得から控除(損益通算)することができる。(以降3年間繰越控除)

【譲渡益が生じた場合】

③居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換え資産の取得額以下の場合は譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換え資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税されます。(譲渡資産価格が1億円以下に見直されます。)

(5) 中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置が創設されます。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象となります。

①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は、買主に課される登録免許税の税率が一般住宅特例より引き下げられます。

適用期間：平成26年4月1日~平成28年3月31日

所有権移転登記：0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)

②中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置の適用が可能となります。

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等の資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(6) 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置の創設・延長

構造耐力が不足している老朽化マンションについて、その建替え等のさらなる円滑化を図るため、関係権利の調整に必要な手続き等を定めるとともに、これに関連する税制上の支援措置を整備する等の措置が講じられます。

【特例措置の延長】平成28年3月31日まで

登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換手続開始の登記の非課税措置 組合が売渡請求等により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置 権利変換後の土地に関する登記の非課税措置
-------	--

【特例措置の創設】(認定建物敷地売却[新制度])

<転出者に係る特例>

所得税	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 (所得税(住民税):15(5)%→2,000万円以下10(4)%、法人税:5%重課免除)
法人税	
住民税	<ul style="list-style-type: none"> 一定の区分所有者の譲渡所得の1,500万円特別控除
事業税	<ul style="list-style-type: none"> 移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置

<施工者等に係る特例>

登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> 分配金取得手続開始の登記(仮称)の非課税措置
不動産取得税	<ul style="list-style-type: none"> 組合が取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置 権利消滅期日(仮称)後の建物及び土地に関する登記の非課税措置 組合が取得する不動産の非課税措置
法人税・事業税・消費税等	<ul style="list-style-type: none"> 組合の非収益事業所得の非課税措置 資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例

(7) 宅地建物取引業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

適用期限:平成28年3月31日

①デベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例

本則:6ヶ月→特例:1年

②住宅用地に対する不動産取得税の軽減措置を受ける場合の土地取得から新築までの期間要件に係る特例

本則:2年→特例:3年、100戸以上の共同住宅等は4年

(8) 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の延長

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置が3年間延長されます。

適用期限:平成28年12月31日

*2,000万円以下の部分について以下のとおり軽減されます。

	所得税	個人住民税	合計
特例	10%	4%	14%
(本則)	15%	5%	20%

(9) 被災者向け優良賃貸住宅に関する割増償却制度の延長

以下の要件が拡充された上で、適用期限が3年間延長されます。

適用期限:平成29年3月31日

<現行要件>

共同住宅における各独立部分の
床面積が50㎡以上120㎡以下で、かつ10戸以上の場合



<改正後の要件>

共同住宅における各独立部分の床面積が**25㎡以上120㎡以下**で、かつ10戸(床面積が**50㎡以上120㎡以下のものが4戸以上ある場合にあっては4戸**)以上の場合

◇アメリカ林材業界との意見交換会実施

住団連国際交流委員会は、米国の林材業界団体の訪日にあたり、12月3日(火)にホテルオークラ東京本館1階「コンチネンタルルーム」において、意見交換会を実施しました。

この催しは、今回で6回目となりますが、日本に事務所を置くアメリカ針葉樹協議会の主催で、米国農務省の助成プログラムの一環として、全米各地からは約40名の方が参加され、総勢約60名の会合となりました。米国視察団には格付機関や大学研究機関、大使館等も含まれています。

各団体代表者による挨拶の後、第一部では、住団連側は佐々木専務理事が「我国の住宅事情と政策動向」について説明し、米国からは来日代表団代表のボブ・ルイス氏が「米国の針葉樹製材の需給状況」についての報告があり、その後フリーディスカッション・質疑応答が行われ、お互いに活発な意見交換を行いました。第二部では、日本木材輸入協会が木材の輸入の近況と見込み、米国からは、米国内及び輸出木材の需給についての報告があり、その後、第一部同様に意見交換が行われました。

<委員会活動（11/16～12/15）>

- 成熟社会居住研究会 (11/18) 14:30～17:30
 - ・ミサワホーム総研／星野俊樹様より、講演「分譲後15年を経た高齢者移住団地居住者調査報告」
 - ・明治大学園田教授より、論文「少子高齢化・人口縮小時代における住まいとまちづくり」の紹介
 - ・平成26年度住宅・土地関連税制改正要望 住宅関連予算要望における、「成熟研」関連項目の報告
- 軽減税率導入研究会 (11/19) 10:00～12:00
 - ・与党税制協議会「軽減税率制度調査委員会」中間報告について
 - ・帳簿方式（請求書保存方式）とインボイス方式について
 - ・簡易課税制度の見直しについて
 - ・仕入先等実例と施工体制の現状について
 - ・論点整理
- 工事CS・安全委員会、工事・CS労務安全管理分科会 合同会議 (11/21) 16:00～18:00
 - ・足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会における住団連の方針について
- 軽減税率導入研究会 (11/27) 15:00～17:00
 - ・軽減税率についての動き（新聞報道など）
 - ・「消費税制における税務判定に係るトラブル項目と実務事例」について
 - ・軽減税率研究会の1次案検討項目の確認
 - ・軽減税率導入に伴う課題とその対応案
- 環境管理分科会 (11/28) 16:00～18:00
 - ・日本ツーバイフォー建築協会の環境行動計画ならびに環境行動計画アンケート調査結果について
 - ・・・・日本ツーバイフォー建築協会 環境委員長 三井ホーム株式会社 環境推進室長 松本 直幸 氏
 - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版（案）について
 - ・低炭素社会実行計画における数値目標の設定について
- 温暖化対策分科会 (12/3) 14:00～16:00
 - ・住友林業の環境への取組み「木材調達方針」、「木化事業」、「バイオマス発電事業」・・・中井委員
 - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版（案）について
 - ・低炭素社会実行計画における数値目標の設定について
- 基礎・地盤技術検討分科会 WG (12/5) 13:30～17:30
 - ・基整促第2回委員会の報告
 - ・efコラム工法の紹介
- 産業廃棄物分科会 (12/5) 15:00～18:00
 - ・住友林業 首都圏資源化センター見学
 - ・平成25年度 適正処理講習会 終了済会場（横浜、岡山、東京）のアンケート結果について
 - ・平成25年度 適正処理講習会 参加申込状況について
 - ・平成26年度 適正処理講習会 開催地について
 - ・建設六団体 建設副産物対策協議会 平成25年第2回 運営委員会について
- 建築規制合理化委員会 WG (12/6) 10:00～12:00
 - ・平成26年度規制合理化要望の審議
 - ・建築基準制度部会への意見提出について討議
 - ・石膏ボード JIS 原案改正委員会報告
- 住宅性能向上委員会 WG (12/6) 14:30～17:30
 - ・政策全般における直近の動向について・・・国土交通省より
 - ・小規模建築物に適用する簡易な液状化判定手法の検討委員会報告
 - ・第1回省エネルギー小委員会（建材トップランナー制度について）報告
 - ・各SWG活動報告
- 住宅金融支援機構との意見交換会 (12/9) 11:30～13:00
 - ・フラット35の現状について
 - ・貸家住宅市場の特性及び機構賃貸住宅融資について
 - ・最近の住宅着工と今後の見通し
 - ・意見交換
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (12/9) 15:00～17:30
 - ・既存住宅リフォームによる長期優良化に関する検討会基準 WG 議事内容について
- まちな・み力創出研究会 (12/12) 15:00～17:00
 - ・11月28日（木）開催の八潮市「活動報告会」で提起された、行政側と「創出研」の意向すり合せ
 - ・八潮市の要望を踏まえ、以降半年間のスケジュールで、「わがまちデザインガイド八潮」を制作
 - ・そのため、今後1回／月の頻度でワーキングを実施し、具体的制作活動を展開する方針を採択