

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年1月号 Vol.183



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

### 新年のはじまりにあたって

国土交通大臣 金子 一義

平成21年という新しい年を迎え、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

昨年は、「10年に一度」という世界的な金融危機に直面し、欧米各国で金融機関の破綻が相次ぎ株価が急落するなど、世界的な景気後退の兆しが強まった一年でした。日本経済についても景気の下局面が長期化そして深刻化するおそれが強まっています。こうした状況のもと、



政府としては昨年8月に「安心実現のための緊急総合対策」を、また、10月には「生活対策」を取りまとめました。これらの対策に基づき昨年10月に成立した第一次補正予算等により、国民の安全安心の確保や地方の活性化等のため必要な社会資本整備の早急な実施、高速道路料金的大幅な引下げ、地域建設業への支援・不動産市場の活性化、貨物運送における中小・小規模企業対策、地域バスの利便性向上、離島・過疎等の地域における公共交通の維持等の施策を推進していますが、通常国会冒頭には第二次補正予算案を提出し、一層の施策の推進を図ることとしております。さらに、12月の与党税制改正大綱では、住宅ローン減税の過去最高水準までの引上げ、新たな投資減税型措置の創設、土地の譲渡益課税の新たな特例措置の創設など、住宅土地税制を中心とした内需拡大、景気回復のための思い切った拡充措置が盛り込まれました。また、同月には、住宅・不動産事業者向けの資金確保、住宅取得の支援及び優良な民間都市開発の促進を内容とする「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」を取りまとめました。

一方、中長期的に見ると、我が国は、本格的な人口減少・高齢化社会の到来、急速な経済のグローバル化、地球環境問題の深刻化、環境や美しさを重視する国民の価値観の変化など、歴史的な転換期を迎えており、このような時代の潮流の変化に的確に対応して、私たちの子どもや孫たちが自信と誇りを持てるような国づくりを進めていかねばなりません。特に、国土交通行政は、社会資本整備のほか、国土政策、住宅・都市政策、交通政策、観光政策、海洋政策等を総合的に推進するという幅広い任務を担っており、そのいずれもが国民生活や経済活動に密着しているものです。

このような国土交通行政の推進にあたっては、何よりも国民の皆様の信頼が欠かせません。しかし、誠に遺憾ですが、昨年は国土交通行政をめぐる国民の信頼をゆるがすような事例が多く指摘されました。これからは、国民の皆様の視点に立つという原点に立ち返り、国民の

皆様の信頼を確保しつつ、たゆまざる改革に全力で取り組み、時代の要請に応えられる国土交通行政を推進するため、以下に申し述べる課題に取り組んでまいります。

#### (自立した活力ある地域づくり)

昨年9月以降の金融危機や、世界的な景気後退の兆しがある中、特に地方の経済は非常に厳しい状況にあり、都市部との格差も拡大しています。地域に関連の深い行政を担っている国土交通省としても、地方を再生・活性化していかなければならない重い責任を担っております。

地方の再生のためには、都市機能・産業集積を強化することを通じて、多様な広域ブロックが自立的に発展するとともに、各ブロック内において様々な地域が交流・連携しながら発展していく姿を目指す必要があります。昨年7月に閣議決定された「国土形成計画（全国計画）」を踏まえて、今後全国8つの広域ブロックにおいて、その有する資源を最大限活かせる「広域地方計画」を策定します。

地方の活性化に向けては、この広域地方計画の枠組みも活用しつつ、地域経済や人々の暮らしを支える基盤として、幹線道路ネットワークの整備、政府・与党申合せに基づく整備新幹線の整備、港湾整備など真に必要な社会資本への集中投資を進めます。また、暮らしの利便性、賑わいや活力のある地域経済社会の実現に向けて、地方の鉄道、バス、離島航路などの地域公共交通の活性化・再生、交通結節点の改善等、総合的かつ戦略的な交通施策の推進、中心市街地の活性化や都市再生、集約型都市構造への転換、観光振興などの地域の創意工夫あふれる取組への支援、適正価格での契約の推進や地域総合産業化支援等による建設業振興を推進してまいります。一方、人口減少・高齢化の著しい地域等に対しては、NPO等の多様な主体が協同する「新たな公」による地域づくり活動等の支援や集落機能活性化による社会的サービスの確保、コミュニティバスの導入支援等による日常生活の足の確保などにより、生活者の視点に立った暮らしやすい地域を形成してまいります。

#### (安全・安心で豊かな社会づくり)

我が国は、地震・津波や水害・土砂災害・高潮災害など、自然災害に対して脆弱な国土条件にあります。特に最近では、各地で集中豪雨や異常洪水が発生しており、地球温暖化の影響が懸念されるところです。これらに対応し、自然災害や事故などから国民の生命や財産を守ることは国土交通省の重要な使命であることから、安全・安心基盤の確立に向けた取り組みを推進してまいります。

自然災害に対しては、予防対策の重点化、災害復旧関連事業の強化、防災気象情報の高度化などにより、地球温暖化等に伴う災害リスク増大への適応策を推進するとともに、住宅・建築物の安全・安心対策の強化、情報提供体制の充実、公共交通インフラ等の耐震対策の促進により地震対策の強化を図ってまいります。また、昨年6月、7月に発生した岩手・宮城内陸地震、岩手県沿岸北部地

震については、被災当日から、緊急災害対策派遣隊（テックフォース）を派遣し、被災地における一日も早い安全確保のための支援を行うとともに、海上保安庁においても153名の孤立者の救助を行い、関係者から広く評価をして頂きました。今後も災害を未然に防ぐ予防対策を基本としつつ、災害時の緊急対応体制の充実、被災地の復旧・復興の支援を積極的に推進してまいります。

更に、昨年頻発した集中豪雨等への対応については、着実な河川や下水道の整備の推進とともに雨水貯留施設の整備等流域における対策や啓発活動の推進などハード・ソフトを組み合わせた豪雨対策に全力を尽くします。

一方、我が国が今後本格的な高齢社会を迎えるにあたり、高齢者・障害者をはじめとする誰もが自立できるユニバーサル社会の実現は極めて重要な政策課題です。国民生活に最も密着した基盤である住宅について、ケア付き住宅の整備等による高齢者の居住の安定確保や子育て世帯等への配慮など、住宅セーフティネットを構築するとともに、公共交通機関、建築物等の一体的・総合的なバリアフリー化を着実に推進します。

また、運輸安全マネジメント制度の一層の充実や保安監査の強化、昨年設置された運輸安全委員会による事故原因究明及び再発防止機能等により、日常生活に不可欠な公共交通の安全と信頼を確保します。

四面環海で、資源や食料の多くを海外に依存する我が国において、新たな海洋立国の実現を図るため、海洋基本計画に基づき、日本籍船・日本人船員の確保・育成による安定的な海上輸送の確保、マラッカ・シンガポール海峡の安全確保、ソマリア周辺海域での海賊事件に対する早急な実効的対策の実施や法整備の検討、領海及び排他的経済水域における海洋調査の推進、本土から離れた離島の利活用等の海洋政策について、政府一体となった取組を総合的かつ計画的に進めてまいります。さらに、海上保安庁の巡視船艇・航空機等の緊急整備や複数クルー制の拡充など、海上保安体制の充実強化を推進し海上の安全と治安を確保してまいります。

## （国際競争力の強化に向けた基盤づくり）

本格的な人口減少・高齢化社会を迎えつつある我が国において、持続的な成長を維持していくためには、過度に外需に依存することなきよう努めつつ台頭するアジアをはじめとする諸外国の成長と活力を取り込むことが必要です。

来年には、現在整備中の羽田空港及び成田空港の滑走路が供用されることに伴い、2010年の供用開始当初に、羽田は昼間約3万回、深夜早朝約3万回（合計約6万回）、成田は約2万回の合計約8万回の国際定期便就航の実現を予定しています。国際競争力の強化に向けては、これら首都圏空港の国際航空機能の拡充、関西・中部国際空港の戦略的なフル活用や、アジアゲートウェイ構想に基づく航空自由化を進めるとともに、成田新高速鉄道の整備をはじめ、成田・羽田両空港間や都心とのアクセス改善等の都市鉄道ネットワークの充実などを推進してまいります。さらに、コスト・サービス水準で海外を凌ぐスーパー中核港湾の実現、都市の経済活動の効率を高める都市圏の環状道路等の整備や高速道路料金の引下げなど既存高速道路ネットワークの有効活用・機能強化、アジアにおける人流・物流サービスの向上への支援など、ハード・ソフト両面から、迅速、円滑、低廉な人流・物流体系の実現を目指します。

住宅・不動産市場の活性化については、「住宅・不動産

市場活性化のための緊急対策」に盛り込まれた施策を実施するほか、不動産市場データベースの整備や、国内外への情報発信、市場の信頼性向上や投資促進のための環境整備、既存住宅流通の促進などを図ってまいります。

さらに、人口減少局面においても高い生産性を確保するため、国民生活や経済社会活動に密着する国土交通分野においてICTを最大限に利活用し、イノベーションを次々と生み出していくための共通基盤の構築を推進してまいります。

## （歴史、風土等に根ざした美しい国土づくりと観光交流の拡大）

我が国には、世界に誇る歴史的資産や豊かな自然環境が数多く残されており、こうした貴重な資源を活かしつつ、美しく魅力ある国土づくり・地域づくりを推進してまいります。

また、このような本来の魅力を最大限活用した観光政策は21世紀の国づくりの柱であり、国際相互理解の増進に加え、交流人口の拡大を通じて需要を創出し、我が国経済を活性化させるという重要な役割を担っています。このため、昨年10月には新たに観光庁が発足し、わが国全体を挙げて観光立国の実現に取り組む体制が整いました。今後は、ビジット・ジャパン・キャンペーンの充実や国際会議等の開催・誘致の推進等による国際観光の振興、滞在型観光の促進のための観光圏整備による国際競争力の高い魅力ある観光地づくりなど観光立国推進基本計画の目標達成に向けた取組を進めるとともに、訪日外国人旅行者を2020年に2,000万人とすることを目指した新たな戦略の策定を進めてまいります。

## （地球環境時代に対応したくらしづくり）

地球温暖化問題については、昨年から京都議定書の約束期間が始まったところですが、我が国のCO<sub>2</sub>排出量の約2割を占める運輸部門や約3割を占める民生部門のうち住宅・建築関係を所管している国土交通省としても、削減目標の達成に向け取り組んでまいります。このため、今月中旬に我が国が主催する「交通分野における地球環境・エネルギーに関する大臣会合」の成果等も踏まえ、国際連携・協力を強化しつつ、低公害車等や省エネ鉄道車両等の普及・開発の促進、クールシッピング（海運全体の低炭素化）の推進、交通渋滞の緩和、環境負荷の少ない物流体系の構築、公共交通・自転車の利用促進などにより、環境にやさしい交通の実現を図るとともに、住宅・建築物の省エネ性能の向上、歩いて暮らせる都市・地域づくり等の低炭素型都市構造への転換、次期静止地球環境観測衛星の整備等による地球環境の監視・予測の強化などより、地球温暖化対策を進めてまいります。

また、多様な生態系を育む河川・干潟・緑地等の保全・再生を進めてまいります。

さらに、ストック型社会への転換に向け、昨年12月公布の「長期優良住宅普及促進法」に基づき、住宅の長寿命化に取り組んでまいります。

## （国土交通行政の新たな展開）

国土交通行政を展開する上では、時代情勢を見据えつつ、不断に必要な見直しを行っていくという姿勢が極めて重要です。

道路特定財源の一般財源化等については、昨年12月8日の政府・与党合意に従い、現実のものとしてまいります。

社会資本の整備については、これまでに述べたような

課題に対応すべく、次期社会資本整備重点計画を策定し、適正価格での契約を推進するとともに、引き続き事業評価の厳格な実施、コスト構造改善、入札・契約制度の改革などの取組を進めつつ、真に必要な社会資本を重点的かつ効率的に整備してまいります。また、予防保全的管理への転換による社会資本の戦略的維持管理を推進してまいります。

また、国土交通行政への国民の信頼を確かなものとするため、これまで厳しい批判を受けた行政支出の無駄については、国民の目線で徹底的な見直しを行い、無駄の根絶に向け真剣に取り組んでまいります。

さらに、地方分権改革については、これまでも積極的に進めてきたところですが、国民生活や経済活動への影響、国と地方の役割分担等に留意しつつ、しっかりと取り組んでまいります。

以上、新しい年を迎えるにあたり、国土交通省の重要課題を申し述べました。国民の皆様のご理解をいただきながら、ご期待に応えることができるよう、諸課題に全力で取り組んでまいります。

国民の皆様の一層のご支援、ご協力をお願いするとともに、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心より祈念いたします。

## 住宅生産団体連合会 会長 和田 勇

(積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼 CEO)

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年日本経済は、一昨年末までの緩やかな回復基調から一転、前半の原油価格の高騰、また夏以降は世界的金融危機の影響を受け、景気は下降曲線を描きました。その影響は住宅市場にも及び、一昨年の建築基準法



改正による建築確認手続きの混乱はひと段落したものの、景気悪化による消費者マインドの冷え込みは大きく、着工戸数の回復までには至りませんでした。世界的景気後退局面を迎えた今こそ、内需主導型経済成長が求められており、多くの産業に影響力のある、われわれ住宅産業の役割は非常に重要であると感じております。

住生活基本法が施行され、その具体的ビジョンとして掲げられた『200年住宅』も世の中で認知されて参りました。これからはこの『200年住宅』ビジョンの実現に向け、業界を挙げてより優良な住宅の供給に努めなくてはなりません。そのような意味でも昨秋、その基本方針を定めた『長期優良住宅普及促進法』が可決されましたことは非常に意義深いことでもあります。また法案可決に先立ち『超長期優良住宅先導的モデル事業』の募集も始まり、日本の住宅政策はストック型社会の実現へ向け着実に階段を登り始めました。

昨年7月の洞爺湖サミットでは、主要テーマとして地球環境問題が取り上げられ、CO<sub>2</sub>排出削減目標について議論がなされました。今や企業責任として「環境」は最も重要な要素のひとつではありますが、特に住宅業界に期待される役割は大きなものであります。エネルギー消費低減のために、住宅そのものの改善を図るとともに、住宅を取り巻く環境の整備にも努めなくてはなりません。住団連では、2010年度に1990年度と比較してCO<sub>2</sub>を20%削減することを掲げておりますが、その目標に向け住宅業界全体で取り組んでいきたいと存じます。

平成21年度の与党税制改正大綱によると、住宅ローン減税の期間延長・大幅な拡充、長期優良住宅の普及促進税制の創設、また省エネルギー住宅・バリアフリー住宅への投資減税制度の導入等が謳われております。これは昨年8月の住団連による『平成21年度住宅土地関連税制改正要望』を反映して頂いた形となっておりますが、これからも「住宅は社会的資産である」という観点に基づいた住宅税制を訴えていく所存でございます。尚、消費税引き上げ時期については明言されておりませんが、税率引き上げ議論とは別に、「社会的資産」である住宅消費税のあり方そのものを抜本的に見直す議論が活発に行なわれるよう、住団連としても呼びかけて参ります。

現在わが国は、少子高齢化問題、多発する凶悪犯罪、環境問題、地域格差問題等様々な社会問題を抱えております。これらの問題に立ち向かうためにも、私たちは心の豊かさを取り戻さねばなりません。豊かさを感じるためには、生活の基盤である「住まい」のあり方こそが重要であると考えます。昨年『ゆとりある豊かな住生活を実現する国民会議』が設立されましたが、「豊かさを感じられる住環境」を目指して一同に会するこの会議は非常に有用であり、住団連と致しましても、この会議が国民の住意識を変革する原動力となるように積極的に働きかけて参ります。

住宅は、個々の資産であるばかりでなく国家としての資産でもあり、今年には特にこの点がクローズアップされる一年になるのではないのでしょうか。質の高い住宅・住環境を提供することを通じて、より良い国づくりに関わっていることを誇りに思いながら、本年も住宅資産の価値向上に努めて参りたいと思います。ストック型社会形成のために進むべき方向を定め、走り出した我々の活動が、より加速度を増していきますよう会員皆様のご支援を賜りたく存じます。末筆ではございますが、本年も皆様にとりましても、業界にとりましても、素晴らしい一年になる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。

## 住宅生産団体連合会 副会長 矢野 龍

(住友林業株式会社 代表取締役社長)

明けましておめでとうございます。

昨年は50年から100年に一度とも言われる世界金融危機に見舞われました。わが国の場合、欧米に比べ金融被害は軽微と言われますが、日本経済が主に外需および設備投資により支えられていることから、昨今のような急激な円高に見られるように為替変動がもたらす経済全体への影響は大きく、今年はその負の連鎖による影響がさらに拡大していくことが懸念されます。

一方で、わが国の人口は既にピークを迎え、急速に進展する少子高齢化社会を見据えた持続可能な経済社会の安定と成長を考えた場合、いよいよ本格的な内需型経済への転換が求められます。

この様な状況下、住宅は人々の生活基盤であることから、住宅購入にあわせた他の製品購買を促進させ、内需型の経済効果を生み出すのに大変有効です。2006年に住生活基本法が制定され、そのアウトカム目標の基本的施策として定められた13の具体的内容の推進が内需型経済切り替えの核として期待されているところです。基本的施策を推進していく上で、産・官・学および消費者全体と一緒に国民運動とすることが必要ですが、昨年「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」が発足し、10月に全国大会が開催されたことは誠に時機を得た企画であったと思います。

また、住宅は資産であり、長期にわたり良好な状態で使用することのできる優良な住宅の普及に向け、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されたこともこれからの住宅のあり方を示すものとして意義深いものと考えます。

以上のとおり、国民が夢や希望を持った生活ができ、また社会資産として子孫に誇れる安心・安全な住宅、住環境の整備が具体的に始まろうとしている今、如何に厳しい環境下であろうとも、住団連の「倫理憲章」を遵守するとともに、住生活基本法の理念に則り、国民目線にたった住宅政策に積極的に取組んでいく所存です。皆様のご多幸をお祈りし新年のご挨拶とします。



## 住宅生産団体連合会 副会長 樋口 武男

(大和ハウス工業株式会社 代表取締役会長兼 CEO)

新年明けましておめでとうございます。

約6年にわたって成長してきたわが国経済ですが、世界的な景気後退による外需の落ち込みによって設備投資が冷え、雇用や家計にも影響が及んで負のスパイラルの様相を呈しています。先行きの不安感をこれ以上増幅しない確実な景気対策の実施とともに、われわれ企業にも100年に一度といわれる大変化を乗り越えるための革新的な知恵と工夫が求められます。

そのような中「長期優良住宅普及促進法」が昨年末に成立し、住宅産業も新たな時代を迎えました。今までに増して、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」、そういう時代のニーズに則した商品やサービスを提供しなければなりません。またいわゆる耐震偽装対策で導入された住宅瑕疵担保履行法が本格施行されます。日々の暮らしを営む場である住まいの安心・安全を守ることは基本中の基本でありしっかり取り組んでいかねばなりません。

昨年は原油高騰が社会問題になり、資源を輸入に頼るわが国では省エネはもちろん新エネルギーの安定確保が国家的課題になっています。一方で各地に被害を及ぼしたゲリラ豪雨等、気候変動に起因すると言われる災害も多発しており、温暖化対策としてのCO<sub>2</sub>削減はまさに焦眉の急になってきました。すでに京都議定書の約束期間に入り、工場などの生産部門は90年度比で4.6%減と努力の成果が見えています。しかしわれわれが関係する家庭部門は逆に30%も増加しており2010年度の目標達成は相当難しい状況です。住まいから地球温暖化防止を考えると、住宅の断熱性能向上はもちろん、太陽光発電やLEDなど日々進化し続ける環境技術をスムーズに暮らしの中に取り入れていかねばなりません。太陽光発電への補助金復活など明るい話題もあります。われわれは長期優良住宅(200年住宅)を推進していく中で環境対応にも配慮し、ハード面だけでなく省エネ情報や暮らし方の提案に工夫を凝らして共感を得ていく努力が必要です。新築・既築にかかわらず各家庭が一步先を見据えた省エネ技術を導入していただくことで、住宅投資が増えていき結果としてCO<sub>2</sub>削減効果は高まるものと思います。

世界の経済状況を見渡せば、外需の回復にはしばらく時間がかかるでしょう。景気回復の下支え役として住宅投資に対する期待がますます大きくなっていくものと思われれます。われわれ住宅産業界は、その期待に応え景気浮上の一助となれるように地に足のついた活動を継続していかねばなりません。会員各位におかれては益々のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

末筆ではありますが、皆様のご健勝とご発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



## 住宅生産団体連合会 副会長 小川 修武

(三井ホーム株式会社 代表取締役会長)

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

かつて経験したことがない世界同時不況が進行する中で、新しい年を迎えることとなりました。景気の先行きは極めて不透明で厳しい事業環境が続くことを覚悟せざるをえませんが、皆様と一緒に、前向きな強い気持ちと創意工夫でこの難局に立ち向かいたく思っています。



さて、昨年の住宅市場を振り返りますと、10月までの年度累計新設住宅着工戸数こそ対前年比1割増の水準ですが、改正建築基準法等による反動増が大きく、市況は月を経るほどに悪くなる1年でした。とはいえ一方では、たとえば4月にスタートした超長期住宅の先導的モデル事業や12月5日に公布された長期優良住宅の普及の促進に関する法律の成立など、良質な住宅、住環境の形成促進のうえから歓迎すべきこともありました。

さらに年末12日に発表された与党の来年度税制改正大綱では、昨今の経済情勢を踏まえ、経済効果の大きい住宅投資の促進で内需拡大を図る目的から、住宅ローン減税の過去最高水準での延長・拡充及び若年子育て世代への減税効果を実効足らしめる個人住民税までの控除や偏在する金融資産の実物経済への流動化を促し、高齢者層の住み替え・建替えなどを支援する長期優良住宅取得への投資減税型の創設などが決定されました。われわれ事業者はこれらの施策をもとにより一層事業に精励し、安定的経済成長が可能となる内需主導型の経済確立に向けて期待される日本経済活性化のけん引役を全うしたいものです。

今年も4月の改正省エネ法、5月の改正建築士法の法適合チェック、10月の瑕疵担保履行の資力確保措置など、事業者としての的確な対応が必要となる課題が山積しています。微力ではありますが、皆様と一緒に力を合わせて頑張りたいと存じますので、引き続きよろしくようお願い申し上げます。

## ◇平成21年度与党税制改正大綱決まる

2008年12月12日、平成21年度与党税制改正大綱が決定されました。そのうち、住宅・土地に関する部分の骨子は次のとおりです。

\*与党の平成21年度税制改正大綱の抜粋であり、2009年1月からの通常国会で成立して実施されることとなります。(国会審議により、内容が変更になることがあります。)

## 平成21年度の住宅・土地税制の主要な内容

### I 住宅税制

#### (1) 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等

※新築・購入等をした住宅に入居した日の制度が適用されます。

(例) 平成21年1月1日～平成21年12月31日の間に入居⇒平成21年の制度が適用されます

#### 【所得税】

○住宅ローン減税制度の適用期限が5年延長され、以下の通り拡充されます。

現行制度※1	
○控除対象借入限度額 2,000万円	○控除率 ・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ・15年の場合 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%
○控除期間 10年と15年の選択制	
○最大控除額 160万円	

一般の住宅				
居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成22年	5,000万円			500万円
平成23年	4,000万円			400万円
平成24年	3,000万円			300万円
平成25年	2,000万円			200万円

長期優良住宅※2				
居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成 21 年	5,000 万円	10 年間	1.2%	600 万円
平成 22 年	5,000 万円			600 万円
平成 23 年	5,000 万円			600 万円
平成 24 年	4,000 万円	1.0%	1.0%	400 万円
平成 25 年	3,000 万円			300 万円

※1 平成 20 年入居の場合

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づく認定を受けた長期優良住宅をいう。

## 【個人住民税】

○住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない方については、所得税から控除しきれない額について、翌年度分の個人住民税から控除されるようになります。

○個人住民税からの控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）が上限となります。

## (2) 長期優良住宅を新築・取得した場合の所得税額の特別控除の創設

※適用期限：長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日～平成 23 年 12 月 31 日

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築等を行い、居住の用に供した場合、標準的な性能強化費用相当額※（上限：1000万円）の10%相当額が、その年分の所得税額から控除されます。

その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分に繰り越して控除できます。

※標準的な性能強化費用相当額：住宅の構造の種類（木造、鉄骨造など）ごとに、耐久性、耐震性、省エネ性能等の長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な平米当たりの単価を定め、当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額。

○住宅ローン減税制度とは選択制となります。

○居住用財産の買換え等の特例との重複適用が可能です。

## (3) 既存住宅の改修工事（省エネ改修、バリアフリー改修、耐震改修）をした場合の所得税額の特別控除の創設等

### 1. 省エネ改修

※適用期限：平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日

居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事※1を行った場合に、その工事費用※2の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額（注）のいずれか少ない金額（上限：200万円（併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円））の10%が、その年分の所得税額から控除されます。

※1 一定の省エネ改修工事：①全ての居室の窓全部の改修工事、又は①の工事と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事、⑤太陽光発電装置設置工事（①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準以上となるもの、⑤については一定のものに限る。）であって、その工事費用の額が30万円を超えるもの。

※2 省エネ改修工事と同時に設置する太陽光発電装置の設置費用を含む。

### 2. バリアフリー改修

※適用期限：平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日

一定の居住者※1が、自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事※2を行った場合に、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額（注）のいずれか少ない金額（上限：200万円）の10%が、その年分の所得税額から控除されます。

※1 一定の居住者とは、次のいずれかに該当する者とする。

- ① 50 歳以上の者
- ② 要介護又は要支援の認定を受けている者
- ③ 障害者である者
- ④ 上記②若しくは③に該当する者又は 65 歳以上の者のいずれかと同居している者

※2 一定のバリアフリー改修工事：廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額（補助金等をもって充てる部分を除く。）が30万円を超えるもの。

注) 1. 省エネ改修及び2. バリアフリー改修については、住宅ローン減税制度、住宅に係る省エネ改修促進税制(ローン型)及びバリアフリー改修促進税制(ローン型)との選択制になります。

### 3. 耐震改修

※適用期限：平成21年1月1日～平成25年12月31日  
住宅に係る耐震改修促進税制(税額控除対象金額(上限：200万円)の10%をその年分の所得税額から控除する制度)について、以下の措置を講じた上で、適用期限が5年延長されます。

- i) 制度の適用対象区域について、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域に加え、地方公共団体が耐震診断のみを補助している地域を新たに含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、要件を緩和する。
- ii) 税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、改修に係る標準的な工事費用相当額(注)とのいずれか少ない金額とする。

(注) 標準的な工事費用相当額：改修工事の種類ごとに標準的な工事費用の額として定められた単価に、当該改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額。

## II 土地税制

### (1) 景気回復期間中に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

#### 1. 取得する土地の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除の創設

※適用期限：平成21年1月1日～平成22年12月31日  
個人又は法人が、平成21、22年中に取得した土地を譲渡した場合(所有期間5年超のものに限る)には、1,000万円の特別控除(所得控除)が適用されます。

#### 2. 保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度の創設

※適用期限：平成21年1月1日～平成22年12月31日  
平成21、22年中に土地を取得した法人又は個人事業者については、その土地の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地を売却して譲渡益が発生しても、その8割(平成22年取得分については6割)が減額されます。

減額相当額は、先に取得した土地の価額を圧縮記帳することにより課税を繰り延べることとされます。

### (2) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の引下げ

土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託の登記の登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は1.3%(信託は0.25%)、平成22年度は1.5%(信託は0.3%)に段階的に引き上げることとされていましたが、現行税率(1.0%(信託は0.2%))を2年間据え置くこととされました。

### (3) Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の税率の引下げ

Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は0.9%に引き上げることとされていましたが、現行税率(0.8%)に据え置くこととされました。

### (4) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

※適用期限：～平成23年12月31日

長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ(繰延率80%)を認めている現行措置が3年延長されます。

## III その他の特例措置の延長

- 住宅に係る省エネ改修促進税制(ローン型) 5年延長
- 住宅に係るバリアフリー改修促進税制(ローン型) 5年延長
- 住宅用家屋の所有権保存登記等に関する特例措置 2年延長
- 土地・住宅に係る不動産取得税の特例措置 3年延長
- Jリート・SPCに係る不動産取得税の課税標準の特例措置 2年延長

## 行政 NEWS

## ◇「長期優良住宅普及促進法」が公布！

継続審議になっていた、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が11月28日参議院本会議で可決成立し、12月5日に公布されました。平成21年6月4日に施行される予定です。

## ◇住宅・不動産市場活性化のための緊急対策発表！

国土交通省では、住宅・不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を緊急に講じ、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図る為の緊急対策を12月15日に発表しました。

## 【供給サイドの施策】

- ・住宅金融支援機構による事業資金の調達円滑化支援
- ・日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した、健全な事業を営む住宅・不動産事業者等に対する資金繰り支援
- ・都市再生のために緊急に必要な大型都市再生プロジェクトや地方の優良な民間都市開発事業への資金支援

## 【需要サイドの施策】

- ・優良な住宅取得支援制度の拡充（既存住宅に係る要件緩和）
- ・住宅ローン減税の期限延長・過去最高水準までの引上げ、個人住民税からの減税等大幅拡充
- ・長期優良住宅の建設促進、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ改修等を促進するための投資型減税措置の導入等
- ・優良な住宅取得支援制度の金利優遇期間の延長
- ・景気回復期間中に土地需要を集中的に喚起するための特例措置
- ・登録免許税・不動産取得税の軽減措置、事業用資産の買換え特例の延長

## &lt;委員会活動(11/16～12/15)&gt;

- 成熟社会居住研究会 (11/18) 14:30～19:00
  - ・積水ハウス(株)の高齢者専用賃貸住宅「グランドマスト五月山」の概要について紹介、次回は見学予定。
  - ・11月4日(火)の「住生活月間、中央イベント、セミナー」開催時実施した、アンケートの分析結果について報告。
  - ・国交省、岡崎室長より、「高齢者の居住の安定確保に向けた制度整備」のうち、モデル事業について説明。
- 工事CS・労務安全管理分科会 (11/18) 15:00～17:00
  - ・平成20年低層住宅の労働災害発生状況調査の件
- 消費者制度検討委員会 (11/25) 10:00～13:00

- ・改正建築士法と重要事項説明の対応について
- 住宅履歴情報整備検討委員会の進捗と課題について
- 住宅設備機器の住宅履歴情報に関するアンケート結果とまとめの方向性

- 環境管理分科会 (11/27) 10:00～13:00
  - ・改修段階・解体段階の環境負荷調査について
  - ・改正省エネルギー法関連について
  - ・CO<sub>2</sub>排出量取引について
  - ・低層住宅における省エネならびCO<sub>2</sub>削減に係る普及啓発事業 関係冊子について
- まちなみ環境委員会 (11/28) 14:30～17:30
  - ・WG「まちな・み力創出研究会」の、「200年住まい・まちづくり担い手事業」(補助事業)の活動に関する、中間報告。
  - ・今後の活動の方向性について、「定性的基準の採用は評価できるものの、抽象的でなく、できる限り判り易いものにするように」との、アドバイスと指導。
- 産業廃棄物分科会 (11/28) 15:00～17:00
  - ・東京都環境局 産業廃棄物対策課との懇談会
  - ・平成20年度建設副産物実態調査の実施について
- 資産活用委員会 (12/2) 13:30～15:30
  - ・中央三井信託銀行「リバースモーゲージローン」
  - ・事例研究・意見交換
- 講習会事務局会議 (12/4) 10:00～12:00
  - ・住宅の長寿命化講習会中間の進捗状況と今後の予定
  - ・後半講習会の受講者集客について
  - ・長期優良住宅の法案についておよび講習内容の変更点について
- 住情報委員会 (12/5) 15:30～17:00
  - ・絵本コンクール実施、ユーザー向け冊子類の改定など今後の基本的方向性の確認
- 建築規制合理化委員会WG (12/8) 12:00～14:00
  - ・委員変更について
  - ・住宅の確認申請の手引書改定について
- 住宅性能向上委員会WG (12/8) 15:00～17:00
  - ・住宅性能向上委員会WGの活動状況報告と今後の取り組みについて
  - ・長期優良住宅の認定基準について
  - ・国土交通省住宅生産課の動向
- 基礎・地盤技術検討WG (12/9) 14:00～17:00
  - ・建築学会JASS4改訂について
  - ・建築学会「小規模建築基礎指針」について
  - ・セメント改良固化材の新商品について
- 資産活用委員会 (12/15) 15:30～17:30
  - ・東京スター銀行のリバースモーゲージローンについて
  - ・ファミリートラストについて
  - ・意見交換