

Vol. 27

静岡政連 だより

静岡県不動産政治連盟

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠 3-18-16 (静岡県不動産会館内) TEL (054) 246-7175 FAX (054) 245-9730

特集

行政に対する要望活動

当連盟では毎年、不動産取引に関し、一般ユーザーの負担軽減、土地流動化の促進を目指し、日常業務で耳にする地域住民の意見を取引に反映させるべく、宅建協会と連携して行政に対する要望活動を行なっている。

26 年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項 19 項目の中から選定した 3 項目に、本部提案の 1 項目を加えた 4 項目の要望書を作成、宅建顧問県議団（会長：森 竹治郎 県議、本部および各地区推薦の県議 29 名で構成）を通じて昨年 11 月 19 日、県当局宛て提出した。また、本年 2 月 13 日、県当局から受領した回答をもとに、県庁にて各部署担当者とのヒアリング（意見交換会）を実施した後、2 月 26 日に宅建顧問県議団「定例会」を開催。活動報告を行ない、各顧問県議に対し要望活動に対する理解を求め、今後の支援・尽力を依頼した。なお、初めての試みとして、東部・中部・西部に分かれ、各地域の懸案事項に関し意見交換を行なう「分科会」も実施した。



▲ 宅建顧問県議団「定例会」開催の様子 (H27.2.26) ▲



▲ 役員を代表して挨拶する 宅建協会・政治連盟 初澤会長



▲ 県議を代表して挨拶する 森 竹治郎 宅建顧問県議団会長

1. 東名高速道路富士インターチェンジ周辺等の市街化調整区域における宅地化制限の緩和について、以下のとおり要望致します。

静岡県では、「ふじのくに防災・減災、成長モデル総合特区」を申請し、区域指定を受けたことにより、沿岸・都市部、内陸・高台部に分けて各市町の総合特区事業計画の取り組みが進められているとお聞きしております。

その中で新東名高速道路 IC（インターチェンジ）周辺の事業計画がいくつかあります。

例えば「新東名新富士 IC 周辺物流拠点創出事業区域」（富士市）では、日本の新しい大動脈であり防災性能も高い新東名高速道路と東名高速道路のダブルネットワークを活用し、有事には物資供給拠点として活用できる大規模業務用地の整備や物流関連企業を推進し、事業地内の公園を避難地とすることで、IC 周辺において有事の防災拠点機能の確保と平時の流通関連産業の集積を両立した物流拠点の創出を目指すとされています。

その他の市町においても「長泉沼津 IC 周辺物流関連産業等集積区域」（長泉町）、「東名裾野 IC 周辺地域における防災・減災と職住近接に配慮した地域づくり推進区域」（裾野市）、「新東名島田金谷 IC 周辺都市的土地利用推進区域」（島田市）等があり、いずれも有事の防災機能拠点の確保や物流拠点の創出が事業計画に盛り込まれております。

しかし、同じ富士市でも東名高速道路富士 IC 周辺地域においては、現状、市街化調整区域であるため、都市計画法、農地法等の制限により時間的、コスト的負担の面から宅地化が非常に困難となっています。

当該地域は、高度な利便性を有し、内陸部であるため津波被害とも無縁であり、医療・介護・福祉等の施設を建設することは、災害時についても集約された一大拠点としての機能が期待され、非常に有益であると判断されます。

つきましては、総合特区事業計画区域に指定されていない静岡県内の東名高速道路 IC 周辺の開発整備の妨げとなっている土地利用に関する規制緩和の推進を要望致します。

【回答】 県交通基盤部 土地対策課

東名高速道路インターチェンジ周辺の開発（建築）行為で、開発区域が市街化調整区域内にある場合は、許可権者である市町が、許可が相当であると認め、かつ、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）の議を経た場合には許可を受けることができます。

審査会は、議に付することができる基準（以下「付議基準」という。）について、県総合計画や内陸のフロンティアを拓く取組を踏まえた地域経済の振興に対応できるよう、常に追加・修正などの見直しを行っているところであり、本年度は、技術先端性を有する製造業に限り付議を認めていた基準を抜本的に見直し、製造業と情報通信業全般の付議を認める付議基準13「地域振興のための工場等」を新設し、9月25日から運用しており



▲ 分科会（東部地域）



▲ 分科会（中部地域）

ます。

また、平成 24 年度には、内陸のフロンティアを拓く取組への支援強化のため、付議基準 2「大規模流通業務施設」について、高速道路のインターチェンジ周辺 1 km以内としていた立地可能な範囲を 5 km以内に緩和する見直しを行っております。

今後も引き続き、無秩序な市街化の防止という市街化調整区域の目的を担保しつつ、県・市町の産業政策への支援強化や社会経済情勢の変化への対応等のため、地域の実情に合った開発許可制度の適切な運用に努めてまいります。

【回答】県交通基盤部 農地利用課

農地は、国内の農業生産の基盤であることから、食料の安定的な供給を図るためには、優良な農地を確保し、有効に利用する必要があります。

農振法による農用地区域の指定や農地法による農地転用許可制度等は、優良な農地を確保しつつ、社会経済上、必要な農業以外の土地需要にも適切に対応するために設けられており、その判断は、法律や政省令に示された農地転用許可基準等に基づき行なわれています。

農振法、農地法の土地利用規制に係る調整・協議に当たっては、市町の実状等を十分に把握した上で、意思疎通を深め、市町が望む土地利用が可能な限り実現できるよう、計画の策定支援等、現行法令の運用の中で柔軟に対応してまいります。

また、県では、農業上の土地利用調整を迅速に行うことができるよう、国に対し、4ヘクタールを超える農地転用許可権限の都道府県知事への移譲を要望していたところ、今回の地方分権改革において、農林水産大臣協議を付した上で、国から都道府県へ移譲するなどの対応方針が閣議決定されたことから、今後、事業展開のスピードを勘案した迅速な対応が期待されると考えております。

なお、個別の農地転用案件については、それぞれ御相談に応じてまいります。

2. 調整区域の開発許可及び農地除外申請の迅速化について、以下のとおり要望致します。

企業・工場の立地希望のある土地において、農用地区域の除外及び農地転用に多大な時間を要することで企業進出が頓挫し、地域振興や雇用創出を阻害する大きな要因となっております。

また、既存の市街地が飽和状態の場合、新規の住宅地等のニーズがある一方、農地転用、農用地からの除外が困難であるため、その結果、地域の発展・活性化が著しく阻害されております。

そこで、市町が主体的・計画的な土地利用を行うことで、農業と工業のバランスある土地利用が促進される



▲ 分科会（西部地域）



▲ 積極的な意見交換がなされた分科会

とともに、生産性の高い農業と新成長産業の集積が実現できるほか、耕作放棄地となるリスクの低減、それぞれの地域に合った土地利用の展開などに資することができると考えられますが、市町では農用地の除外申請等において調整区域の開発要件が揃っていない、関係者や住民の同意が取れていたとしても、「青地農地」や「水路」がその案件に関係してくると、農用地除外の申請手続きが年間数回しかないため、農用地除外申請と農地転用の許可申請を合わせると申請に要する期間は10か月から1年と長期間を必要とするのが現状です。

つきましては、農業振興地域の変更計画の策定、農地転用申請書類の作成等の実施体制を整備することで、農用地の除外申請等につきまして、その許可手続きをできる限り迅速化して頂くことを要望致します。

【回答】県交通基盤部 農地利用課

農用地区域内農地の農地以外への土地利用については、農地の状況や周辺農地への影響等、法で定める除外要件に基づき個別案件ごとに判断する必要があるとともに、法定手続きに基づき、市町は農業振興地域整備計画（以下「農振整備計画」という。）の変更が必要となります。

農振整備計画の変更に当たりまして、市町は除外申請案件が除外要件に該当するか否かを確認・判断し、県に協議し、県は除外要件を満たす案件であることを確認した場合、同意を行っています。

なお、変更協議に当たりまして、円滑な事務手続きを進めるため、法定協議に先立ち事前協議を行っています。現在、事前協議では、農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であり、農用地区域以外の土地をもって代えることが困難である等の除外要件の慎重な審査や現地確認等を経て、同意まで約2か月半、その後、農振整備計画(案)の公告縦覧期間、異議申出期間を経て県の同意までに法定期間を含め約2か月を要しています。

加えて、農振整備計画変更の手續中に、新たな除外申請案件に基づく変更はできないため、市町においては除外申請の受付は年2回となっています。

県としましては、手續の進行管理に留意し、効率的な事務処理に努めるとともに、併せて市町にも関係書類の整備や疑問点等に対する迅速な対応をお願いし、事務処理期間の短縮を図っているところであります。

また、地方分権推進の観点から、全国知事会では、国に対して、市町の変更協議への県の同意を廃止すべき旨の提言を行っております。

なお、農地転用許可につきましては、平成15年度から順次知事権限を市町に移譲してきたところであり、現在2ha以下は6市、4ha以下は8市に移譲済みです。今後も他の市町において移譲希望がある場合、移譲を進め、行政手續の簡素化や事務処理の迅速化を図ってまいります。

農振法、農地法の土地利用規制に係る調整・協議に当たっては、地域活性化に向け、優良農地を確保しつつ、社会、経済上必要な土地需要に適切に対応していくため、市町との連絡を密に行い、円滑な事務処理が図られるよう努めてまいりますので、御理解と御協力をお願いいたします。



▲ 県当局とのヒアリング開催の様子 (H27.2.13)



▲ 挨拶する 宅建協会・政治連盟 初澤会長

3. 空き家となっている老築家屋の固定資産税評価基準の見直し及び条例の制定について、以下のとおり要望致します。

平成25年度の総務省住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数6,063万戸のうち、空き家の占める割合が13.5%（約820万戸）あり、20年前（約330万戸）と比べると約2.5倍に増えております。少子高齢化、過疎化などで人が住まなくなったことが原因とされますが、適切な管理が行われていない住宅は、その多くが老朽化し、防犯や衛生、景観などの面で全国的に大きな問題となっています。

特に建物の倒壊等保安上危険となる恐れのある住宅については、本来、早急な除去が必要であります。これらが放置されることによって、近隣地域における防災等の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

しかしながら、現行の税制特例制度では、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例が住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例（200㎡までの住宅用地について、固定資産税の課税標準が6分の1に軽減）が、住宅を除去した場合には、適用除外とされており、住宅を除去した所有者が結果的に土地についての税の負担を強いられ、さらには解体費用も掛かるため、適切な建物の除去が進まない阻害要因となっております。

つきましては、良好な生活環境の保全を図る観点から、老朽化した空き家住宅を自主的に除去した場合に対して、一定期間、固定資産税を減免（課税標準の2分の1を5年間減免であるとか）することや、除去をしない場合は住宅用地の軽減特例の対象から外すなどの措置を講ずることができるよう老朽化した空き家に対し、除去若しくは有効活用を促進するための総合的な支援制度を構築するよう、県内市町に対して働き掛けをして頂くことを要望致します。

【回答】 県経営管理部 自治財政課

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要であることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月19日に成立し、同法第15条第2項により、国及び地方公共団体は、必要な税制上の措置等を構ずるものとするされました。

同法の成立を受け、平成26年12月30日に決定した政府・与党による「平成27年度税制改正大綱」においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる」ことが明記されたところです。

今後、この措置に係る具体の制度内容を的確に把握し、県内市町に適時適切な情報提供を行って、各市町における適正な取扱いを徹底してまいります。



▲ 池谷 県くらし・環境部長



▲ 野知 県交通基盤部長



▲ 宅建顧問県議団 役員（正副会長・常任顧問・事務局長）

なお、固定資産税の減免については、地方税法第 367 条に規定により、市町村長は、天災その他特別の事情がある場合において、市町村の条例の定めるところにより、固定資産税を減免することができるかとされています。しかしながら、税の減免は納税義務者の担税力の減少その他納税義務者個人の事情に着目し、いったん発生した納税義務を減免するものであり、地方団体において納税義務者に係る一定の事由に該当することを理由として、一律かつ無条件に税負担を軽減するような措置を講ずることがないよう留意すべきとされているところですので、税の公平性の観点から、慎重な判断が必要となります。

4. 「宅地建物取引主任者資格試験」の実施に係る試験会場の借用について、以下のとおり要望致します。

宅地建物取引主任者資格試験は、宅地建物取引業法 第 16 条に基づき都道府県知事が行なう公的資格試験ですが、実際の試験業務は、同法 第 16 条の 2 の規定により、国土交通大臣が試験実施機関として指定する一般財団法人 不動産適正取引推進機構に委託されています。

同機構は、各都道府県の現地における試験業務を、当該都道府県知事より推薦を受けた外郭団体または業界団体に再委託しており、本県においては当協会が昭和 63 年度よりこれを受託しております。

例年、試験業務の中で最も苦慮するのが試験会場の確保です。当協会では、受託初年度より従前どおり県立高校を試験会場としてお借りして参りました。平成 26 年度におきましても、県当局のご尽力により県立高校 4 校を含む 10 会場を確保でき、学校当局のご協力により無事終了することができました。

ご承知のとおり本県は東西に広いため、受験者の便宜を考慮して複数の試験会場を設置し試験実施に臨んでおります。借用する会場についても、収容人数や交通の便、試験当日の業務のやり易さ等、試験会場として条件の整った会場を確保しなければなりません。

しかし、公立・私立を問わず試験会場として相応しいと思われる学校がありましても、既に他の資格試験（英語検定や情報処理試験等）の会場として継続使用が確定していることも多く、会場確保は実質困難極まりないものとなっております。

このような状況をご理解頂き、今後も試験当日の運営に万全を尽くし関係者の方々に迷惑のかからぬよう努力して参りますので、地域事情に鑑み、必要に応じて県立高校を試験会場として借用させて頂きたく、特段のご高配を賜りますようお願い申し上げます。

つきましては、差し当たり平成 27 年度の試験実施（10 月 18 日(日)）に向け、下記県立高校 4 校を借用させて頂くことについてお願い致します。

▼ 要望事項に関する質問に回答する県当局の所管課長



▲ 澤野 県自治財政課長



▲ 室伏 県土地対策課長



▲ 槽屋 県農地利用課長



▲ 渋谷 県高校教育課長

伊東高校城ヶ崎分校	引続き借用させて頂きたく、既に学校当局と交渉を始めさせて頂いております。宜しくお取り計らい下さい。
三島南高校	
科学技術高校	
静岡城北高校	

※ 宅地建物取引業法の一部改正により、平成27年度より「宅地建物取引士」資格試験と名称が変更される予定です。

【回答】県教育委員会 高校教育課

来年度の試験会場の借用につきましては、御要望のあった高等学校に対し本課から連絡を取ったところ、今年度に借用した、伊東高校城ヶ崎分校、三島南高校、科学技術高校、静岡城北高校の4校につきましては、今年度同様に借用できる旨、回答いただいております。

県当局とのヒアリング（意見交換会） 出席者名簿

平成27年2月13日

【宅建顧問県議団 役員】		
会 長	もり たけじろう 森 竹治郎	
副 会 長	えんどう さかえ おぐす かずお おおいし てつじ 遠藤 榮 ・ 小楠 和男 ・ 大石 哲司	
常任顧問	なかやた かじ すずき ようすけ やまだ まこと 中谷多加二 ・ 鈴木 洋佑 ・ 山田 誠	
事務局長	おちあい しんご 落合 慎悟	
【県 当 局】		
くらし・環境部	くらし・環境部長	いけがや ひろし 池谷 廣
	建築住宅局長	す わ ひさお 諏訪 久男
	建築住宅局 住まいづくり課長	やなぎ としゆき 柳 敏幸
経営管理部	自治局 自治財政課長	さわの たけし 澤野 岳志
交通基盤部	交通基盤部長	の ち やすひろ 野知 泰裕
	都市局 土地対策課長	むろふし やすひろ 室伏 康宏
	農地局 農地利用課長	かすや かずよし 糟屋 和良
教育委員会	高校教育課長	しぶや ひろふみ 渋谷 浩史
【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】		
会 長	はつざわ のぶひろ 初澤 宣廣	
副 会 長	さくらだ よしひろ や ご よしひろ ほんだ まさふみ ながさわ まさゆき 櫻田 芳宏 ・ 矢後 芳博 ・ 本田 正史 ・ 長澤 昌行	
常務理事	さ さ きとみきち 佐々木富吉（地域活性化委員長）	
理 事	うしだ ひさし くぼたよしみつ み わ きよし 牛田 久（政治連盟幹事長） ・ 久保田吉光 ・ 三輪 清	

地元国会議員への陳情活動

平成27年度 税制改正及び土地住宅政策に関する提言書

国に対する要望活動、とりわけ「税制改正」「土地住宅政策」に関する要望については、全宅連（全国宅地建物取引業協会連合会）の作成した要望書に基づき、例年、衆参国会議員を通じ全国一斉に陳情活動を展開している。今回も昨年11月、地元国会議員（自民党所属12名）宛てに要望書を提出した。重点要望事項は次のとおり。

< 税制関係 >

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること

(1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（平成27年3月31日）を延長すること

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を平成27年4月1日以降も当面据え置くこと

(3) 不動産取得税に係る軽減措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（平成27年3月31日）を延長すること

① 住宅用土地・建物に係る税率の軽減措置（原則：4% → 3%）

② 宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

(4) 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の延長及び拡充

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度（現行：省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合 1,000万円、それ以外は 500万円）について、非課税額を大幅に拡充（省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合 4,000万円、それ以外は 3,500万円）のうえ、適用期限（平成26年12月31日）を延長すること

(5) 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の延長

住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例措置（65歳未満の親からの贈与が可能）の適用期限（平成26年12月31日）を延長すること

(6) 宅地に係る固定資産税の税負担の調整措置の延長

評価替えに伴う税負担を調整するために、宅地の課税標準額を段階的に引上げていく負担調整措置の適用期限（平成27年3月31日）を延長すること

(7) 特定の事業用資産の買換特例の延長

特定の事業用資産に係る長期保有土地等から土地建物等への買換えについて課税の繰り延べを認める特例措置（繰延率 80%）の適用期限（平成26年12月31日）を延長すること

(8) 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除の延長

個人等が有する土地等を特定の住宅地造成事業等のために譲渡した場合の1,500万円の特別控除の適用期限（平成26年12月31日）を延長すること

2. 消費税率引き上げに伴う軽減税率の導入

住宅投資は内需の柱であり、税率引き上げによる駆け込み需要及びその反動による日本経済への影響は甚大である。国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすことのないよう、消費税率 10%引上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得にも対象とすること

3. 景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別措置の創設等

土地の有効利用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、土地等の長期譲渡所得課税について以下の措置を講ずること

① 3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度（控除額500万円）を創設すること

② みなし取得費（現行：譲渡収入金額の5%）を10%に引き上げること

4. 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストックをさらに形成していく観点から、不動産を買取り一定のリフォームを施したうえで、再度販売した場合の当該買取に係る不動産取得税の非課税措置制度を創設すること

5. 空家対策に係る税制特例の創設

空家を除去した場合でも固定資産税評価額が軽減される等の税制特例を創設すること

< 政策関係 >

1. 良質な既存住宅の流通活性化策の推進

環境保全に配慮する観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るための以下の施策を講ずること

- ① 住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム（特に担保査定時）を構築すること
- ② インスペクション（検査制度）を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること
- ③ 住宅の履歴制度（リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み）を充実させること

2. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと

- ① 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと
- ② 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③ 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

3. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げる
- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

4. 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと

- ① 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること
- ② 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

5. 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を行うこと

6. 買取再販に係る支援制度の構築

中古住宅の買取再販事業にともなう事業資金融資に係る支援措置を講ずること

7. 空家対策に係る支援制度の創設

適切に管理されていない空家は、防災・衛生・景観等地域住民の生活に悪影響を与えるのみならず、隣接する不動産の価値をも下げかねないことから、空家対策に係る総合的な支援制度を創設すること

陳情先 地元国会議員（順不同） 平成26年11月 現在

衆院議員			参院議員	
上川 陽子	望月 義夫	城内 実	牧野 京夫	
井林 辰憲	吉川 赳	塩谷 立	岩井 茂樹	
宮澤 博行	勝俣 孝明	川田 隆	片山 さつき	

平成 27 年度「税制改正大綱」

住宅取得資金贈与の非課税枠拡大、買取再販で取得税軽減

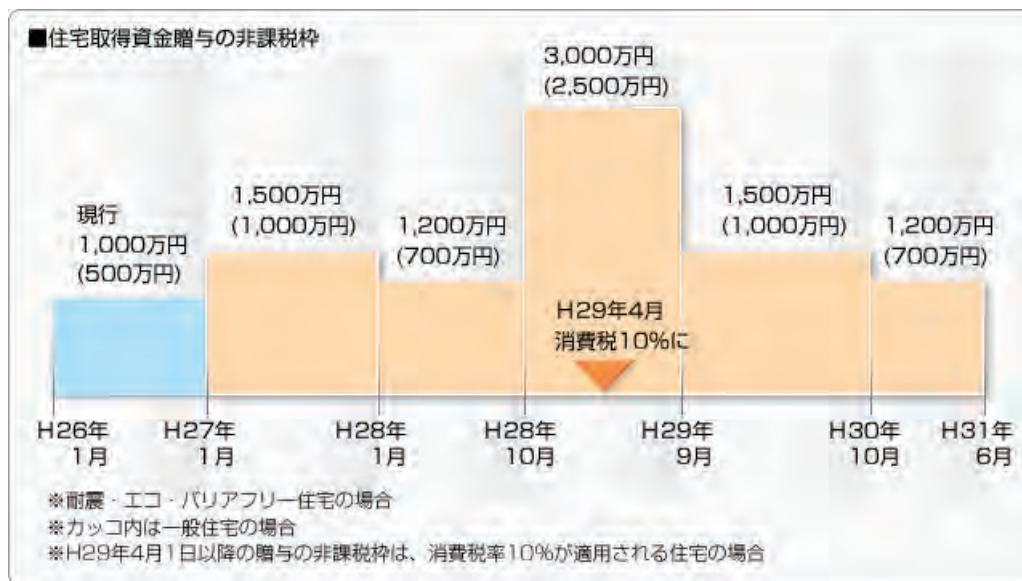
年末に急遽実施されることとなった解散総選挙の影響で決定が大幅にずれ込んだが、本年 1 月 14 日に「平成 27 年度 税制改正大綱」が閣議決定された。主な改正内容は下記のとおり。

特に、中古住宅を買い取り、一定のリフォームを施して消費者に提供する「買取再販」に係る特例措置は、永年要望してきた案件であり、これにより消費者への良質な中古住宅の供給が一層促進されるものとして大いに期待する。

また、消費税率引上げ延期への対応策として、住宅ローン減税とすまい給付金の適用延長も併せて措置されており、景気の牽引役である住宅分野に対し最大限の配慮がなされたものと評価できる。

■ 住宅取得資金贈与の非課税枠を拡大

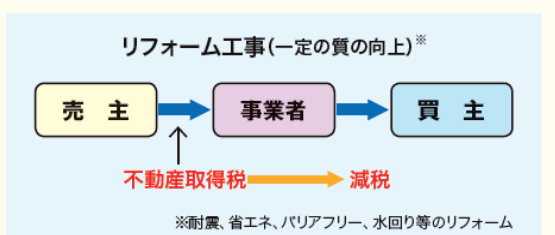
20 歳以上の子や孫がマイホームを買う場合、両親や祖父母からの資金援助については贈与税がかからない「住宅資金贈与の非課税枠」について、現行では最大 1,000 万円で、昨年末で期限が切れる予定でしたが、段階的に引き上げられ、平成 31 年 6 月まで延長されます。非課税枠は、まず平成 27 年末までは 1,500 万円（耐震・エコ・バリアフリー住宅の場合、以下同じ）、平成 28 年 1 月～9 月は消費税の駆け込み需要を考慮して 1,200 万円に縮小。平成 28 年 10 月～29 年 9 月は消費増税の反動を考慮して一気に 3,000 万円まで引き上げ。その後は、平成 30 年 9 月まで 1,500 万円、平成 31 年 6 月までは 1,200 万円となります。



■ 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の軽減措置の創設

買取再販事業者が中古住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行なった後に再販する場合、買取再販業者に課せられる不動産取得税が軽減されます。具体的には、中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から所定の額が控除されます。（適用期限：平成 27 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日）

築年月日	控除額 (万円)
平成 9 年 4 月 1 日～	1,200
平成 元 年 4 月 1 日～平成 9 年 3 月 31 日	1,000
昭和 60 年 7 月 1 日～平成 元 年 3 月 31 日	450
昭和 56 年 7 月 1 日～昭和 60 年 6 月 30 日	420
昭和 51 年 1 月 1 日～昭和 56 年 6 月 30 日	350



■住宅ローン減税、すまい給付金等の適用時期を平成31年6月まで延伸

平成27年10月に予定されていた消費税率10%への引き上げが一年半延期されたことに伴う対応として、「住宅ローン減税」「すまい給付金」の適用時期が平成31年6月末まで一年半延伸されます。

●住宅ローン減税

住宅ローンの年末残高の1%が税額控除となる住宅ローン控除の期限が1年6カ月延長され、平成31年6月末までの入居まで適用されます。一般住宅の場合は年40万円、認定住宅の場合は年50万円が限度額で、期間は10年間です。

●すまい給付金

引き上げ後の消費税率が適用される方のうち、比較的所得が低いため住宅ローン減税の拡充措置を講じても効果が限定的な方に対し、その所得に応じて最大30万円（消費税率8%の場合）が給付されます。

■住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例の期限延長

相続時精算課税制度を活用する場合、住宅取得資金に限っては贈与者の年齢を問わずに利用できる特例（2,500万円まで）が、平成31年6月30日まで4年半、延長されることになりました。

■空き家となった場合に注意・・・その他の土地・住宅税制

この他、土地・住宅税制で注目すべきなのは、深刻化する空き家問題への対応策です。老朽化した空き家は増加傾向にあり、防災や防犯、衛生、景観などさまざまな面で問題が指摘されています。最近では、東京都内で空き家にハクビシンが住みついているとニュースで報道されるなど、新たな問題が出始めています。

空き家が増加する大きな理由の一つが固定資産税の減免措置で、住居が建っている土地の固定資産税は、更地に比べて6分の1になります。それが、今回の税制改正では、倒壊などのおそれがあり、対象と認められた空き家の場合、固定資産税の減免措置を適用しないことになりました。

詳細は、全会員に配布したパンフレット「税制改正大綱の概要」をご覧ください。

平成27年度「年次大会」の開催について

平成27年度 静岡県不動産政治連盟「年次大会」を、本年5月28日(木)、ホテルセンチュリー静岡（静岡市駿河区南町18-1：JR静岡駅南口より徒歩2分）において開催致します。

政治団体である当連盟「年次大会」は、従来どおり 代議員制 で行ないます。役員・代議員の皆様宛てに、大会開催のご案内通知（出欠届・委任状用 郵便ハガキを同封）および議案書を5月12日以降、順次発送しますので、お目通しの上、是非ご出席下さるようお願い申し上げます。

つきましては、『出欠届』のハガキ（ご都合により欠席の場合は委任状欄も記入）を、必ず指定期日までに提出下さるよう、ご協力のほど併せてお願い致します。

※ なお、出席対象者以外の会員の皆様には、大会終了後、直近の配布物と一緒に議案書（大会資料）をお送り致します。

党員会員の皆様へ

平成26年度の自由民主党静岡県宅建支部（職域支部）登録党員数は1,342名でした。〔会員比 46.2%〕継続党員の方の「党員証」は事務局にて預かっておりますので、必要な方はご連絡頂ければ発送致します。

静岡県不動産政治連盟 事務局 054-246-7175（担当：楠元）

会員各位

平成27年度 会費払込票(郵便ハガキ)を送ります

会員の皆様から納入していただく会費につきましては、従来は宅建協会の所属支部を通じて振込みや口座振替、集金等によりお願いしていましたが、事務の効率化を図るため、昨年度より次のとおり全会員分を当連盟本部で一括請求させていただくことに致しました。是非ご理解ご協力の程よろしくお願い致します。

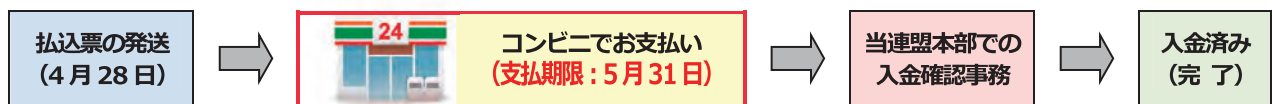
1. 納入方法は、コンビニエンスストアを利用した収納代行サービスです

- いつでも** 24時間、皆様のご都合の良い時間にお支払いいただけます。
- どこでも** 全国のコンビニエンスストアよりお支払いが可能です。取り扱い店舗も、セブンイレブン、ローソン、ファミリーマート、サークルK、サンクス、ミニストップ、デイリーヤマザキなど、県内を網羅しています。
- かんたんに** 払込票(兼請求書)に添えて現金をお持ちいただくだけで、コンビニ店頭で簡単にお支払いができます。振込手数料のご負担もありません。

2. 払込票(兼請求書)は、圧着ハガキで郵送します

- ① 会費は、従来どおり**年額 5,000 円**です。平成26年度分の会費が未納の場合は、27年度分に加算して請求させていただきます。
- ② 会費明細が記載された払込票(兼請求書)を**圧着ハガキで郵送**します。個人情報漏洩の心配はありません。これをお近くのコンビニへご持参の上お支払い下さい。
- ③ 払込票には**支払期限**が設定されていますので、期限を過ぎますとその払込票では支払いができなくなります。必ず期限までにお支払い下さい。これ以降は指定口座への振込みをお願いすることになり、振込手数料もご負担いただくこととなりますので、ご注意願います。
- ④ 領収書は、改めて当連盟より発行致しません。**コンビニ店頭で受領印の押された領収書と請求書の部分がその場で返却されます**ので、大切に保管して下さい。

3. 会費ご請求の流れ(平成27年度分)



4. その他、お願い

- ① 収納代行による電算処理にて集計を行ないますので、本部または宅建支部・支所での現金による受領は致しません。お手数でも最寄りのコンビニエンスストアでお支払い下さるよう、お願い致します。
- ② 宅建協会の会費につきましても、コンプライアンスの遵守により、同様の払込票を別途郵送致します。

【注】 雨などで圧着ハガキが濡れてしまった場合は、必ず乾かしてから開いて下さい。

静岡県不動産政治連盟