2016/09/12 掲載

＜第三種郵便物認可＞　第2745号

不動産協会が税制要望

特区特例の適用拡大を

不動産協会（木村惠司理事長）は5日、税制改正要望をまとめた。経済の先行き不透明感が増すなか、デフレ脱却を確実なものにし、GDPを拡大するためには、経済効果の高い大都市によるけん引と、内需の柱である住宅投資の安定的推移が不可欠だとして、適用期限切れを迎える事業用資産の買い替え特例の延長・拡充、都市再生促進税制の延長、消費増税延期に伴う対応などを求めた。

事業用資産の買い替え特例のほか国内投資を促す観点から、JリートやTKM、不動産特定事業の特例事業者が不動産を取得した際の登録免許税特例を延長するとともに、ヘルスケア施設とその敷地にも適用を求める。大規模物流施設への投資を促す支援措置創設も要望する。

都市再生では、国家戦略特区特例を、宿泊施設や芸術・文化・交流施設や、外国人向け子育て支援施設などにも適用するよう拡充すべきとした。エリアマネジメント団体への税制支援や、BCP機能に貢献する免震・制震装置設置の支援も必要だとした。

オフィスの省エネ投資促進のための特例創設や、既存建築物の耐震改修特例の延長も不可欠だとした。住宅関係では、消費税対応のほか、登録免許税特例の延長、買取再販特例の延長と敷地部分への拡充、省エネリフォーム税制の適用要件の合理化も求めた。

特定協・植村健志副代表理事に聞く

施設の違い、地主にアピール

介護付有料老人ホームなど特定施設事業者の全国組織・全国特定施設事業者協議会（特定協）は、特定施設の特徴を明確にする運動を進めている。介護付有料老人ホームなどで暮らす介護認定を受けた人が利用できるサービス「特定施設入居者生活介護」を、土地オーナーや入居者に知ってもらい、「介護付きホーム」の名称普及と差別化を図る。この運動を進める植村健志副代表理事（アズパートナーズ社長）に背景と狙いを聞いた。

――運動を始めた経過は

「良質な高齢者の住宅をつくりたい。高齢者住宅のカテゴリーの中で顧客ニーズに応えられるものをつくることが出発点。『介護付きホーム』は、デイサービスやショートステイなどの在宅サービスとともに、国が進める地域包括ケアの軸になる。しかし、利用者だけでなく、業界関係者でも介護系法律用語と高齢者向けの住宅制度を把握できていない。特定施設のサービス内容を知ってもらい、土地オーナーや利用者を不幸にさせないことが必要だと考えた。在宅介護の限界が指摘される中、認知症対応、自立支援、医療サポート、看取りまでを高いレベルで対応する高機能な住まいを提供することが求められている」

――差別化とは

「法・制度によって介護報酬は定められている。介護サービスは人件費の占める割合が大きいため、報酬改定はサービスの質に影響する。特別養護老人ホームは入所者数に対する現場スタッフが少ないのに対して、介護付きホームは入居者に密着する質のサービスの提供が可能である。介護付きホームを利用することで、安心して家族が働くことができ、介護離職、介護難民を減らすことができる」

――認知を高める目的は

「まずは金融面。介護報酬がフローとして安定的に入ること、入居一時金があることなどを金融機関に知ってもらいたい。ヘルスケアリートも含めて、金融市場での評価を変えていきたい。土地オーナーも手厚い補助金のあるサービス付き高齢者向け住宅に目が行きがち。サ高住は賃貸住宅である以上、家賃変動リスクがあり、入居者にとっても介護サービスが付いていないための問題が生じる場合がある。ナースコールをしても、長時間待たされたという話があり、サ高住から介護付きホームに転居するケースが実際に増えている」

――今後の活動を

「17人の自民党議員で構成する介護付きホームを考える議員懇話会が発足し、将来は議員連盟に発展することも考えられる。介護付きホームは終の棲家であり、国民が安心して高齢者の住まいを選べるように、普及していく」

（聞き手・川村幹）

相続・贈与など消費者向けに

埼玉宅地協がセミナー

埼玉県宅地建物取引業協会（内山俊夫会長）は、11月に消費者向けの「ハトマーク不動産セミナー」をさいたま市内の2会場で開催する。テーマは「プロが解説する相続対策・生前贈与と不動産」。消費者の不動産取引に関する知識の普及とトラブルの未然防止を目的に、税理士と弁護士が詳細について解説する。

「税務編」が5日、大宮ソニックシティ会議室602号室、「法務編」が19日、埼玉県宅建会館研修ホール。各会場とも13時から15時15分まで（受付開始12時30分）。

参加無料。参加者には冊子「住まいと暮らしの税金の本」を配布する。問い合わせは同協会（電話048・811・1868）まで。

全宅連 伊藤会長 テレビ番組出演

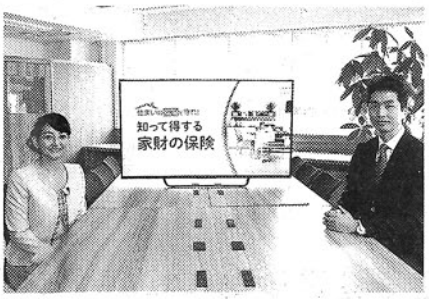
ファミリー共済 笠間社長 10月1日初回放送

家財保険を分かりやすく伝える

全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）の伊藤博会長と宅建ファミリー共済の笠間雅夫社長は、BSテレビ局の「BS12 トゥエルビ」に出演する。

「住まいの安心を守れ！知って得する家財の保険」と題した30分番組の収録が8月に行われ、10月1日に初回放送し、11月までに数回のリピート放送も予定している。

賃貸住宅で火災や水漏れといった賠償責任について、ちょっとした不注意から加害者・被害者をお笑いがコントの分の身をくべき情説していリーアナンシャ成壽氏＝写真㊨＝



全宅連では、国の宅建配布する研修や勉う権利をきで得て

■京都でまちづくりセミナー／政策大学院大学

政策研究大学院大学は23～25日、民間まちづくり実践セミナーを京都市景観・まちづくりセンターで開催する。

空き店舗・空きビル活用や商店街の活性化に取り組む人や団体、不動産業者などが対象。参加者はまちづくりの専門家からアドバイスを受けながら、プロジェクトの企画・設計・収支計算などの検討を行い発表する。

日本メインストリートセンターの内藤英治副理事長、京都大学大学院の