

—活動のご案内—



大阪府宅建政治連盟

大阪府宅建政治連盟の活動について

～はじめに～

大阪府宅建政治連盟（大政連）は、政策産業である宅地建物取引業の発展ならびに権益擁護、取引環境の整備等を図るため昭和49年に設立し、政治的な側面から各種要望活動等を展開しており、会員皆様の業務及び利益に直結する諸問題解決に向け活動しております。

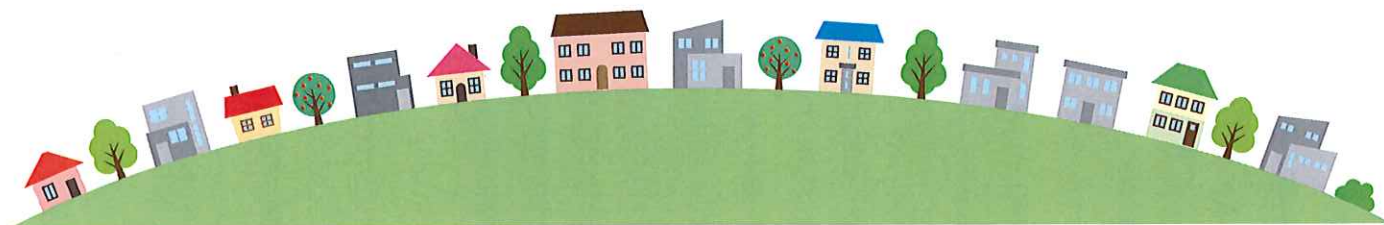
また、特定の政党に偏ることなく業界の政策実現のために要望活動を行っております。

本連盟の活動をご理解いただけるよう、次の通り活動の一部をご紹介します。

令和3年6月

－ 目 次 －

1. これまでの要望活動の主な成果
2. 現在の主な要望活動



これまでの要望活動の主な成果

1. 不動産登記情報閲覧手数料の減額

高止まりしていた不動産登記情報閲覧手数料について、平成17年に当連盟を中心に減額の署名活動を展開し、約6万名の署名を集めて要望を行った結果、インターネット経由での所有者事項・全部事項の閲覧手数料について、費用が引き下げられました。

- ①所有者事項（所有権登記名義人情報） 440円→270円に減額
*令和元年10月1日～ 144円
- ②全部事項（土地面積や抵当権設定状況等に関する情報） 950円→770円に減額
*令和元年10月1日～ 334円

2. 各市町村における開発負担金の撤廃

市町村においては、過去に開発指導要綱によって「負担金」を徴収していましたが、これが最終価格への転嫁による消費者負担の増大と土地流動化の阻害要因になるとして、当連盟の10年以上に渡る撤廃活動により、平成18年をもって廃止されることとなりました。

3. 金融機関・日本郵政の不動産仲介業への参入阻止

平成11年の規制緩和推進計画による金融機関の不動産仲介業を認めるか否かについて、大政連の再三に渡る要望・陳情活動が実を結び、平成13年に事実上、銀行の不動産仲介業参入を阻止するに至りました。

また直近では、全政連が平成30年4月に野田総務大臣と面談し、

- ①日本郵政グループが行う宅建業の範囲は、保有資産の処分及び有効利用に係る賃貸管理に限定し、一般の不動産仲介は行わない
- ②全国の郵便局には宅建業務を行わせない
- ③郵政民営化法の趣旨に則り、同種同業を営む宅建業者の利益を不当に害することのないように共存共栄、業域確保に配慮することなどを申し入れました。

更に、日本郵政(株)の子会社である日本郵政不動産株式会社の幹部と会談し、岩崎社長から、日本郵政グループの保有資産の処分及び有効利用に係る開発や賃貸管理を目的に設立された会社で「一般の不動産仲介は行わない」旨の説明を受けました。



4. 賃貸住宅居住安定化法案の廃案

家賃債務保証業者による、鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取立て行為が社会問題化した平成22年に法案の審議がスタートしましたが、この法案が成立すれば、善良な家主や管理業者を委縮させ、不動産賃貸市場は縮小し、日本経済に多大な影響を与えることが予想されました。

善良な個人家主まで対象とするのは行き過ぎであるとして、法案見直しのため全国的な署名活動を展開し、約13万名の署名が集まり、最終的に同法案は審議未了で廃案となりました。

5. 筆界確認書の取扱い基準の見直し

筆界確認書において、近畿圏では「不動産登記事務取扱基準」の中で印鑑証明書の添付を求められていましたが、取扱い基準の見直しについて国会議員・省庁への要望活動を展開した結果、平成23年10月に基準が改正され、任意的に提出される筆界に関する資料の適正な利用を図るため、印鑑証明書の添付が不要となり、登記官が実地調査に入る形式に変更されました。

また、筆界特定申請を条件としていた残地分筆登記については、真に取引する土地や残地ラインについて筆界を超えない等の諸条件は必要であるが、筆界特定を申請しなくても受付が可能となりました。

6. 宅地建物取引主任者の名称変更

業界の地位向上と不動産取引の専門家として相応しい名称とするため、平成21年より大阪発で要望活動を展開し、「宅地建物取引士」へ名称変更する宅建業法改正案が、平成26年6月参議院本会議において全会一致で成立し、平成27年4月1日より施行されました。

7. 報酬額告示の改正

昭和45年12月の報酬額告示の制定以来、およそ半世紀にわたって改正されなかった媒介報酬額告示が平成30年1月1日から、①400万円以下の物件、②売主からの媒介報酬に限定、③通常の媒介業務に比べ現地調査費用を要することなどの要件を満たすことで、売主から18万円（プラス消費税）を限度に媒介報酬を受けられるようになりました。

8. 各種税制改正・税制特例措置の延長

住宅ローン減税の拡充・適用期限の延長等々、その他多数に及びます。



現在の主要要望活動

1. 貸借における媒介報酬の見直し

貸借の媒介報酬は、貸主・借主から合わせて賃料の1ヶ月分が上限と定められておりますが、この上限額は昭和45年の建設省告示によるものであります。

昨今の賃貸の取引現場では、媒介報酬とは別に、広告料等を徴収することがあり、家主・消費者への透明性が薄れているのが現状です。

また、平成27年4月1日より「宅地建物取引士」となった現状におきましては、取引の透明性と共に、消費者・社会からの信頼を得ることが社会的使命でもあります。

更には、平成29年度には空き家等の低額物件の売買にかかる媒介報酬が見直されましたが、賃貸による空き家の有効活用も多分にあることから、実態に即した業法の法整備を行う必要があります。「貸借の媒介報酬の上限額引き上げ」を要望してまいります。

2. 私道の給水管理設時の承諾書撤廃

公衆の用に供する道路である「私道」に接して建築する際に、水道管の埋設を必要とする場合、供給事業者（水道局）は申請者に対し、地権者からの「掘削承諾書」の徴収を求めています。このため、申請者は地権者からの承諾書を取り付ける際、一部において「承諾料の要求や妨害行為」、「所在不明や遠方・海外での居住」等の理由により、時間的・金銭的に様々な支障が生じております。

大阪府下におきましては、大阪市、松原市、岸和田市、泉佐野市、東大阪市、貝塚市では承諾書に代わる「申込者の誓約書」を提出することが可能となりましたが、「利害関係人から異議があった場合は、すべて申込者の責任において解決すること」となっておりますので、引き続き承諾書撤廃の活動をしてまいります。

3. 生活保護住宅扶助の民間住宅における代理納付制度の拡充

平成18年に生活保護法が改正された際に、住宅扶助費については、自治体から家主に直接納付できる「代理納付制度」が創設されました。被保護者に対して金銭給付をしている住宅扶助費について、家賃以外の使途に使われ、家賃を滞納する事例があることから、的確に家賃の支払いに充当されることが目的です。



制度を有効活用することにより、家主の安心を得ることができ、被保護者に安定した住宅供給が図れるよう要望してまいります。

4. 心理的瑕疵に関するガイドライン制定についての要望活動

宅地建物取引業者は売買・賃貸の媒介業務を行う際、物件についての調査を行い、宅地建物取引士をもって重要事項説明書への記載、説明義務が課せられておりますが、取引の対象物件が以下の心理的瑕疵物件に該当する場合、実務的な告知義務の取扱いについての指標がないことで、正しい評価ができず、不当な評価を受けるまたは受ける可能性があり、宅地建物取引業者においてもかなりのリスク負担となっております。

心理的瑕疵のガイドライン制定に関し、「病死・自然死については告知義務を不要」とし、その他の心理的瑕疵についても告知期間・基準を策定していただくよう要望してまいります。

【心理的瑕疵物件とは】

- ①自殺・殺人などが過去にあった。
- ②孤独死で発見が遅れた等の事象が過去にあった。
- ③事件や事故による死亡などが過去にあった。
- ④嫌悪施設が近隣にある。
- ⑤指定暴力団の事務所が近隣にある。

*国土交通省は、令和2年2月に不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会を発足、令和3年夏頃を目途とし、不動産の心理的瑕疵の取り扱いガイドラインについて、取りまとめる方針を明らかにされました。

5. 不動産関連税制・政策

- ①消費税率引き上げに伴う住宅取得時の軽減措置及び流通課税の減免
- ②空き家の流通促進に向けた固定資産税情報の開示及び税制の緩和
- ③適用期限を迎える各種税制特例の延長・恒久化 等





大阪府宅建政治連盟

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府宅建会館内

TEL.06-6941-8108 FAX.06-6966-5258