

平成27年 年次大会

と き 平成27年5月19日(火)
ところ ザ・リッツ・カールトン大阪

大阪宅建政治連盟

平成27年 年次大会次第

平成27年 5月19日(火) 13:30~

於：ザ・リッツ・カールトン大阪

司 会：

1. 開 会

2. 会長あいさつ

3. 議 長 選 出

各種委員等指名

資格審査委員

議事録署名人

議事録作成

4. 議 事

報告事項

報告事項1 平成26年度事業報告
平成26年度事業監査報告

報告事項2 平成26年度決算報告
平成26年度会計監査報告

決議事項

第1号議案 平成27年度事業計画(案)に関する件

第2号議案 平成27年度収支予算(案)に関する件

第3号議案 大政連会則一部改正に関する件

報告事項

報告事項3 大政連運営細則一部改正について

5. 閉 会

報告事項

報告事項 1 平成26年度事業報告

自 平成26年 4月 1日
至 平成27年 3月 31日

平成26年度の我が国の経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減により、個人消費や住宅市場に大きく影響を与えたが、株価回復と円高是正により大手企業を中心に業績が向上し、全体の景気は緩やかな回復傾向が続いております。

政治においては、昨年12月に行われた解散総選挙での政権与党の圧勝により、デフレ脱却を目指す経済政策を推進する安倍政権が信任を得る結果となりましたが、都市部のみならず地方経済の活性化策の推進が期待されるところです。

また、大阪においては、大阪都構想の是非について、住民投票が行われることが決定しました。

一方、不動産業界においては、当連盟が平成21年より要望活動を行って参りました「宅地建物取引主任者」の名称変更について、全国的な要望活動の結果、宅建業法一部改正法案が昨年6月18日に参議院本会議にて全会一致で可決し、「宅地建物取引士」として本年4月1日より施行となりました。

この他、当連盟においては、不動産業界の発展並びに不動産流通市場の活性化のため、土地・住宅税制等の政策要望活動を各種政党・議員へ展開して参りました。

その結果、中古住宅の買取再販における不動産取得税軽減の特例措置や省エネ住宅エコポイント制度の創設、すまい給付金や住宅ローン控除の延伸、適用期限を迎える各種軽減措置の延長等が、平成27年度税制改正大綱に盛り込まれました。

また、全国不動産政治連盟並びに都道府県不動産政治連盟の団体名称が「不動産政治連盟」から「宅建政治連盟」へと変更される運びとなりました。

その他の平成26年度事業活動内容については次の通りです。

平成26年度各委員会事業報告

(総務委員会)

1. 正副会長会議・幹事会・年次大会開催に関する業務
2. 大政連ホームページの管理運営
3. 地区組織との連携

(政治活動委員会)

1. 国の政策に対する要望活動
 - (1) 宅地建物取引主任者から宅地建物取引士への名称変更に関する要望活動
 - (2) 消費税率引き上げの際の住宅に係る不動産流通課税減免の要望活動
 - (3) 不動産流通促進に向けた各種税制特例に関する要望活動
 - ① 既存住宅の買取り再販における不動産取得税の軽減措置
 - ② 住宅取得資金に係る特例措置の適用期限の延長・拡充
 - ③ 不動産取得税・登録免許税軽減措置の適用期限の延長
 - ④ その他税制特例の適用期限の延長
2. 知事・市町村長・国会議員及び各種議会議員、関係官庁等に対する要望活動
 - (1) 私道の水道管理設時の承諾書撤廃に関する要望活動についての検討
 - (2) 箕面市開発事業等緑化負担税条例見直しに関する要望活動についての検討
3. 各種議会議員選挙への積極的対応
 - (1) 衆議院議員選挙・統一地方選挙における推薦
 - (2) 各種会合への参加
4. 各種政党・議員会合への出席等
 - (1) 各種要望活動、各種議会議員会合等への参加
5. 大阪府不動産振興議員連盟の設立
6. 入会促進に関する活動
 - (1) 入会促進全体会議の開催
 - (2) 大阪府建築振興課との協議
 - (3) 大阪府行政書士会との協議

7. 財政基盤の健全化に向けた検討

8. 全国不動産政治連盟・(一社)大阪府宅地建物取引業協会等の関係団体との連携

- (1) 全国不動産政治連盟会合への出席等
- (2) (一社)大阪府宅地建物取引業協会政策委員会との連携

9. 機関紙発行業務

- (1) 機関紙「大政連」の発行

10. 会則・運営細則に関する精査

委員会開催 11回

全体会議開催 1回

大政連諸会議等開催状況

※全政連

月 日	4 月	月 日	5 月	月 日	6 月	月 日	7 月
2	総務委員会	1	総務委員会	4	政治活動委員会	3	総務委員会
9	事業・会計監査会事前打合せ 年次大会準備委員会第1部会	8	財政委員会 第3回正副会長会議	5	総務委員会	4	大阪府不動産振興議員連盟設 立総会
10	財政委員会 第1回正副会長会議	21	※正副会長・総財・組織拡 充委員会合同会議	12	財政委員会	7	政治活動委員会
14	大阪維新の会との打合せ	23	年次大会事前打合せ会	27	※年次大会	9	事業・会計監査会事前打合せ
17	事業監査会	27	年次大会	30	第5回正副会長会議	10	財政委員会
28	会計監査会 第2回正副会長会議 第1回幹事会	27	第4回正副会長会議		第3回幹事会	18	第6回正副会長会議
		30	第2回幹事会			22	事業監査会
			※役員会			28	会計監査会
						28	※役員会
						29	第7回正副会長会議 第4回幹事会
						31	政治活動委員会・(大宅)組 織委員会合同会議

月 日	8 月	月 日	9 月	月 日	10 月	月 日	11 月
5	総務委員会	5	総務委員会	2	総務委員会	4	総務委員会
7	大阪府行政書士会との会合		政治活動委員会	8	事業・会計監査会事前打合せ	5	※平成26年度宅地建物等対 策議員連盟・全国不動産 政治連盟合同総会
19	大阪府不動産振興議員連盟 有志との懇談会	11	財政委員会	9	財政委員会		
20	※都道府県政治連盟会長会議	29	第10回正副会長会議	17	政治活動委員会	13	財政委員会
25	第8回正副会長会議		委員長会議		事業監査会	18	大阪府との意見交換会
	正副会長会議構成員と監査 役との意見交換会		第6回幹事会	23	第11回正副会長会議	21	第13回正副会長会議
28	第9回正副会長会議			24	政治活動委員会	25	※役員会
	第5回幹事会				全体会議	27	第14回正副会長会議
				27	第12回正副会長会議	28	第8回幹事会
					第7回幹事会		政治活動委員会

月 日	12 月	月 日	1 月	月 日	2 月	月 日	3 月
5	総務委員会	14	事業・会計監査会事前打合せ	6	総務委員会	3	総務委員会
11	財政委員会		※都道府県不動産政治連盟 会長会議		政治活動委員会	12	財政委員会
16	政治活動委員会			10	※ブロック別意見交換会 (中部・近畿)	20	第21回正副会長会議
19	第15回正副会長会議	15	財政委員会	12	財政委員会	24	※役員会
22	第16回正副会長会議		年次大会準備委員会第2部会		年次大会準備委員会第2部会	26	※47政治連盟事務局連絡会
	第9回幹事会	16	総務委員会	23	第19回正副会長会議	27	政治活動委員会
		21	事業監査会	24	政治活動委員会		第22回正副会長会議
			会計監査会	27	第20回正副会長会議		第12回幹事会
		22	年次大会準備委員会第1部会		第11回幹事会		
			政治活動委員会				
		23	第17回正副会長会議				
		27	第18回正副会長会議				
			第10回幹事会				

平成26年度 事業監査報告書




自 平成26年 4月 1日
至 平成27年 3月31日

平成26年度大阪宅建政治連盟の事業監査報告をいたします。

幹事会その他会議に出席し、事業の報告を聴取し、また平成26年 7月22日、平成26年10月17日、平成27年 1月21日、平成27年 4月20日の 4回にわたり、監査役 3名が会長他、関係役員と同席を得て、事業執行状況を聴取、諸会議議事録並びに担当役員の出席状況など監査いたしました。

誠実にこれを実行しております事をここに報告し、事業監査報告といたします。

平成27年 4月20日

監査役 田中秀明 
監査役 西本和雄 
監査役 岡市満寿 

決議事項

第1号議案 平成27年度事業計画（案）に関する件

平成27年度事業計画（案）

自 平成27年4月1日

至 平成28年3月31日

当連盟は、政策産業である宅地建物取引業の健全な発展並びに会員の権益擁護と国民・府民生活向上等の観点から、政治活動を通じて業界の改善・発展に努めることを目的とした団体である。

宅地建物取引業は、土地・住宅政策や法令の規制に強く影響される産業であるが故、業界・会員の声を反映させるために全政連並びに関連団体と連携し、日々の政治活動を通じて、国や地方政治に生かされる積極的な働きかけを継続する。

さらに、組織基盤を強化するため「入会促進活動」と「財政収支の見直し」にも注力する。

○は新規事業、太字は重点事業

継続事業

1. 国の政策に対する要望活動

- (1) 消費税率引き上げに伴う住宅取得時の軽減措置及び不動産流通課税の減免
- (2) 空き家の流通促進に向けた税負担の軽減等
 - (3) 各種特例措置の延長・恒久化
 - (4) 「住宅ローン保証制度に伴う高額な保証料の借手側負担の撤廃」と「抵当権設定登記費用の借手側負担の撤廃」
 - (5) 不動産登記事項証明書等の交付手数料の減額
 - (6) 金融機関・日本郵政(株)グループ・他の分野からの不動産業進出阻止
- (7) 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の改正
 - (8) その他諸政策に関する要望活動

2. 知事・市町村長、国会議員及び各級議会議員、関係官庁等に対する要望活動
 - (1) 宅建議員連盟・不動産議員連盟に対する要望活動
 - (2) 私道の給水管理設時の承諾書撤廃に関する要望活動
 - (3) 生活保護住宅扶助の民間住宅における住宅家賃等の代理納付制度の拡充
 - (4) 市町村の商業地に係る固定資産税・都市計画税の軽減
 - (5) 都市計画審議委員及び固定資産評価委員等への宅建業者登用
 - (6) (国・府・市) 有地の不動産流通化促進と宅建業者の活用
 - (7) 行政機関による公的住宅供給事業の廃止
 - (8) 信用保証協会が保証する現行制度の維持
 - (9) 公的金融機関の審査期間短縮に関する要望活動
 - (10) 用途地域の線引き改定
 - (11) 農地転用に係る農地法の運用改善
 - (12) その他諸政策に関する要望活動
3. 各級議員選挙への積極的対応
4. 全国不動産政治連盟・一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会等の関係団体及び各委員会との連携

管理事業

1. 円滑な会務運営
2. 適正な会計処理
3. 各種規程の検討・整備
4. 機関紙の発行
5. ホームページの管理運営
6. 地区組織との連携と協力
7. 政治資金規正法・公職選挙法の順守と周知徹底

決議事項

第3号議案 大政連会則一部改正に関する件

(現 行)

大阪宅建政治連盟 会則

(第1条 ～ 第5条 省略)

(入会および入会賛助金・運営費)

第6条 この会への入会は、所定の入会申込書に必要事項を記載し、この会に提出しなければならない。

なお、前条の会員資格を有する者の入会申し込みは、各々の個人資格をもって行わなければならない。

2 前項の入会申込書提出のとき、申込者は運営細則に定める入会賛助金・運営費を添えて予納しなければならない。

ただし、前条第2項の前任者資格承継による入会の場合は、入会賛助金・運営費を要しない。

(入会賛助金等の不返還)

第7条 この会に納入した入会賛助金・運営費については、いかなる理由があっても返還しないものとする。

(除 名)

第8条 会員が次の各号の1に該当したときは幹事会の議決によって除名処分にすることができる。

(第8条①～③ ～ 第16条 省略)

(大会の権能)

第17条 大会は、次の事項を議決する。

(第17条①～⑥ 省略)

(幹事会の権能)

第18条 幹事会は次の事項を議決する。

- ① 事業の執行に関する事項
- ② 財産管理に関する事項
- ③ 大会に提出する議案の事前審議
- ④ 大会の決議により委任された事項
- ⑤ その他会務の運営上必要な事項

(第19条 ～ 第34条 省略)

付 則

この会則は平成26年5月23日より改正施行する。

(改正案)

大阪宅建政治連盟 会則

(第1条 ～ 第5条 省略)

(入会および入会賛助金・運営費)

第6条 この会へ入会しようとするものは、この会に所定の入会申込書を提出し幹事会の承認を得なければならぬ。

2 入会申込者は前項の承認があったときは、速やかに運営細則に定める入会賛助金、若しくは運営費を納入しなければならない。

3 前項の入会賛助金は入会申込者が日本国籍である場合、運営費は入会申込者が外国籍である場合に納入すべきものとする。

4 前条第2項の前任者資格承継による入会の場合は、入会賛助金・運営費の納入を要しない。

(入会賛助金等の不返還)

第7条 この会に納入した入会賛助金・運営費については、いかなる理由があっても返還しない。

(除名)

第8条 会員が次の各号の1に該当したときは幹事会の決議によって除名処分にすることができる。

(第8条①～③ ～ 第16条 省略)

(大会の権能)

第17条 大会は、次の事項を決議する。

(第17条①～⑥ 省略)

(幹事会の権能)

第18条 幹事会は次の職務を行う。

- ① 事業の執行に関する事項
- ② 財産管理に関する事項
- ③ 大会に提出する議案の事前審議
- ④ 大会の決議により委任された事項
- ⑤ 入会の是非に関する事項
- ⑥ その他会務の運営上必要な事項

(第19条 ～ 第34条 省略)

付 則

この会則は平成27年5月19日より改正施行する。

決議事項

第3号議案 大政連会則一部改正に関する件

(現 行)

大阪宅建政治連盟 会則

(名 称)

第1条 この会を大阪宅建政治連盟（略称、大政連という。）と称する。

(事務所)

第2条 この会の事務所を大阪府中央区におく。

(目 的)

第3条 この会は全国不動産政治連盟（以下「全政連」という。）に加入しその連携のもとに、宅地建物取引業者の政治意識を高揚せしめ、宅地建物取引業制度の確立及び権益を擁護し、政治、経済の研究を行うと共に国民生活の向上と健全なる議会政治体制の強化を図ることを目的とする。

(第4条～第34条 省略)

付 則

この会則は平成26年5月23日より改正施行する。

報告事項

報告事項3 大政連運営細則一部改正について

大阪宅建政治連盟 運営会則

大阪宅建政治連盟（以下「この会」という。）会則第34条に基づき、その運営細則を次のように定める。

(第1条～第15条 省略)

付 則

この運営会則は平成26年5月23日より改正施行する。

(改正案)

大阪府宅建政治連盟 会則

(名称)

第1条 この会を大阪府宅建政治連盟（略称、大政連という。）と称する。

(事務所)

第2条 この会の事務所を大阪府中央区におく。

(目的)

第3条 この会は全国宅建政治連盟（以下「全政連」という。）に加入しその連携のもとに、宅地建物取引業者の政治意識を高揚せしめ、宅地建物取引業制度の確立及び権益を擁護し、政治、経済の研究を行うと共に国民生活の向上と健全なる議会政治体制の強化を図ることを目的とする。

(第4条～第34条 省略)

付 則

この会則は平成28年4月1日より改正施行する。

大阪府宅建政治連盟 運営会則

大阪府宅建政治連盟（以下「この会」という。）会則第34条に基づき、その運営細則を次のように定める。

(第1条～第15条 省略)

付 則

この運営会則は平成28年4月1日より改正施行する。

本改正案は、全国不動産政治連盟並びに47都道府県政治連盟の名称変更に伴うものです。
なお、全政連は平成27年6月30日の年次大会において会則を一部改正する予定ですが、当連盟は平成28年4月1日をもって改正施行と致します。

資 料

平成27年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書

全国不動産政治連盟
大阪宅建政治連盟

平成27年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書

全国不動産政治連盟

会 長 山 田 守

大阪宅建政治連盟

会 長 阪 井 一 仁

日本経済は、アベノミクス効果により回復の兆しは現れはじめていますが、地方においては景気回復を実感できる状況には至っておりません。政府与党におかれましては、全国の地域経済に好循環をもたらす「地方創生」に重点をおいた成長戦略を実践し、懸案となっている資産デフレの解消や国民の住宅取得環境の改善に資する継続的な景気対策を断行していただくとともに、下記の通り土地住宅に関する税制改正並びに政策を実行していただくことを要望いたします。

記

〈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1000万円、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4000万円、それ以外は3500万円）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1500万円特別控除の延長

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1500万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こと

- 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じること

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