

平成28年 年次大会

とき 平成28年5月24日(火)
ところ シティプラザ大阪

大阪府宅建政治連盟

平成28年 年次大会次第

平成28年5月24日(火) 13:30~

於: シティプラザ大阪

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27年度事業報告

平成27年度事業監査報告

報告事項2 平成27年度決算報告

平成27年度会計監査報告

報告事項3 大政連運営細則一部改正について

決議事項

第1号議案 平成28年度事業計画(案)に関する件

第2号議案 平成28年度収支予算(案)に関する件

第3号議案 幹事・監査役選任に関する件

第4号議案 会長・副会長・幹事長・会計責任者選任に関する件

5. 新会長あいさつ

6. 閉会

報告事項

報告事項1 平成27年度事業報告

自 平成27年4月1日
至 平成28年3月31日

平成27年度の我が国の経済は、世界経済の減速に伴う先行きの不透明さから、安倍政権が推進するアベノミクスの効果が次第に薄れ始めてきており、消費税率の引き上げ等への今後の施策の動向が注目されております。

大阪においては、昨年4月の統一地方選挙に始まり、同5月の大坂都構想についての住民投票、さらには同11月に大阪府知事・大阪市長のダブル選挙が行われ、大阪維新の会所属の知事・市長が勝利する結果となりました。いずれにしましても大阪の経済がより一層活性化されることが望まれます。

一方、不動産業界においては、当連盟が大阪発として平成21年より名称変更の要望活動を行って参りました「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」となり、そのスタート元年となりました。「宅建士」としての消費者からの信頼、業務の重要性が増し、更なる活躍が期待されます。

この他、当連盟では、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、空き家の譲渡所得に対する特別控除の創設、新築住宅に係る固定資産税の減額措置や不動産取得税に係る特例措置の延長、適用期限を迎える各種軽減措置の延長等が、平成28年度税制改正大綱に盛り込まれました。

さらに、「私道の給水管埋設時の承諾書撤廃」「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」の各要望項目につきましては、重点的に各政党へ要望活動を実施し、一歩ずつ前進している状況にあります。

また、全国不動産政治連盟並びに各都道府県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」へと順次変更されることに伴い、当連盟におきましても「大阪府宅建政治連盟」へと団体名を変更しました。

その他の平成27年度事業活動内容については次の通りです。

平成27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. 大政連ウェブサイトの管理運営
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) 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の改正
 - (2) 消費税率引き上げに伴う住宅への軽減税率の導入
 - (3) 空き家処分に係る税制緩和策の創設
 - (4) 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 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長
 - ② 新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置の延長
 - ③ その他税制特例の適用期限の延長
2. 知事・市町村長・国會議員及び各種議会議員、関係官庁等に対する要望活動
 - (1) 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃
 - (2) 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
 - (3) 箕面市開発事業等緑化負担税の導入見直しと他の市町村への拡大防止
3. 各種議会議員・首長選挙への積極的対応
 - (1) 統一地方選挙における推薦
 - (2) 大阪府知事・大阪市長選挙における推薦
 - (3) 各種会合への参加
4. 各種政党・議員会合への出席等
 - (1) 各種要望懇談会、各種議会議員会合等への参加
5. 大阪都構想に関する勉強会の開催
住民投票を前に「大阪維新の会」「自由民主党」の議員を招き、勉強会を開催

6. 京都府宅建政治連盟との合同会議の開催

京都市における「私道の給水管埋設時の承諾書撤廃」に関して協議

7. 入会促進に関する活動

- (1) 入会促進全体会議の開催

8. 財政基盤の健全化に向けた検討

9. 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

10. 機関紙発行業務

- (1) 機関紙「大政連」の発行

11. 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
6	総務委員会	1	総務委員会	5	総務委員会	3	総務委員会
8	監査役会	7	大阪都構想に関する勉強会 事前打合せ会	11	財政委員会	8	監査役会
14	財政委員会 年次大会準備委員会第2部会		大阪都構想に関する勉強会 (大阪維新の会)	19	京都府宅建政治連盟との意見交換会	13	事業監査会
16	年次大会準備委員会第1部会 政治活動委員会		大阪都構想に関する勉強会 (自由民主党)	20	大阪市会議長・副議長・大阪府不動産振興議員連盟会長との懇談会	14	政治活動委員会
20	事業監査会 会計監査会 第1回正副会長会議	12	政治活動委員会	26	第4回正副会長会議 第3回幹事会	21	第5回正副会長会議
27	第2回正副会長会議 第1回幹事会	14	財政委員会	19	議事提案者事前打合せ会議 平成27年年次大会	27	第6回正副会長会議 地区長・支部政策委員長合同会議
		25	大政連入会促進全体会議事前打合せ	30	※年次大会		第4回幹事会
		28	大政連入会促進全体会議 第3回正副会長会議				
		29	第2回幹事会 ※役員会				

月 日	8 月	月 日	9 月	月 日	10 月	月 日	11 月
7	総務委員会	4	総務委員会	5	総務委員会	6	総務委員会
24	大阪府との意見交換会	10	財政委員会	9	財政委員会		地区長会議（市内地区）
	政治活動委員会	25	政治活動委員会	14	監査役会	11	※平成27年度宅地建物取引等対策議員連盟・全国不動産政治連盟合同総会
27	第7回正副会長会議	28	第8回正副会長会議	19	自由民主党大阪府連要望懇談会		政治活動委員会
	第5回幹事会		第6回幹事会		政治活動委員会	16	※役員会
28	公明党大阪府本部「政策要望懇談会」			20	民主党政策・制度意見交換会	24	財政委員会
				22	事業監査会	26	第10回正副会長会議
				27	会計監査会	27	第8回幹事会
					第9回正副会長会議		
					第7回幹事会		

月 日	12 月	月 日	1 月	月 日	2 月	月 日	3 月
3	総務委員会	13	※都道府県政治連盟会長会議	4	総務委員会	4	総務委員会
10	財政委員会	14	財政委員会	12	財政委員会	10	財政委員会
14	政治活動委員会		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		年次大会準備委員会第2部会
22	第11回正副会長会議		監査役会	16	政治活動委員会	23	※役員会
	第 9 回幹事会	15	総務委員会	18	大阪市長表敬訪問	25	政治活動委員会
25	大阪府知事表敬訪問	18	事業監査会	22	大阪府議会議員との勉強会	28	第14回正副会長会議
			会計監査会	29	第13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				
		27	※ブロック別意見交換会 (中部・近畿)				
		28	第12回正副会長会議				
			第10回幹事会				

平成27年度 事業監査報告書

自 平成27年4月1日
至 平成28年3月31日

平成27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27年7月13日、平成27年10月22日、平成28年1月18日、平成28年4月19日の4回にわたり、監査役3名が会長他、関係役員の同席を得て、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。

平成28年4月19日

監査役

田中秀明



監査役

西本和知



監査役

西本滿志



報告事項3 大政連運営細則一部改正について

現行

改正後

大阪府宅建政治連盟運営細則

(第1条～第3条1 省略)

(正副会長会議)

第3条 2 正副会長会議は会長、副会長、幹事長、大阪宅建協会総務委員長、大阪宅建協会財政委員長および会長が指名する者をもって構成する。

(第4条～第9条3 省略)

(委員会の構成および役職者の選任)

第9条 4 前条第1号の総務委員会は、大阪宅建協会総務委員会が、第2号の政治活動委員会は大阪宅建協会政策委員会が兼務するものとする。

(第10条～第15条 省略)

付則

この運営細則は平成28年4月1日より改正施行する。

この運営細則は平成28年4月27日より改正施行する。

本改正は、大阪宅建協会の委員会名変更に伴うものです。(総務委員会 → 総務広報委員会)
なお、大政連の委員会名は從来通り「総務委員会」とします。

決議事項

第1号議案 平成28年度事業計画（案）に関する件

平成28年度事業計画（案）

自 平成28年4月1日

至 平成29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国宅建政治連盟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、引き続き「入会促進活動」と「財政収支の見直し」にも注力する。

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、国會議員及び各級議会議員、関係官庁等に対する要望活動

- (1) 私道の給水管理設時の承諾書撤廃に関する要望活動
- (2) 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
- (3) 宅建議員連盟・不動産議員連盟に対しての要望活動
- (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) 行政機関による公的住宅供給事業の廃止
- (7) 信用保証協会が保証する現行制度の維持
- (8) 公的金融機関の審査期間短縮に関する要望活動
- (9) 用途地域の線引き改定
- (10) 農地転用に係る農地法の運用改善
- (11) 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. 全国宅建政治連盟・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. ウェブサイトの管理運営
- 6. 地区組織との連携と協力
- 7. 政治資金規正法・公職選挙法の遵守と周知徹底

決議事項

第3号議案 幹事・監査役選任に関する件

(1) 大政連運営細則第2条②に規定する幹事候補（順不同・敬称略）

地区名	氏 名
新 大 阪	中 尾 俊 介
	伏 見 邦 義
北	難 波 啓 祐
中 央	光 山 嘉 一
	坂 根 良 彦
西	荒 木 均
	井 上 秀 人
なにわ南	高 原 健
	奥 野 誠 一
なにわ京阪	宮 本 淳 一
	久 林 裕 二
なにわ東	仲 安 康 晴
	辻 恵 庸
なにわ阪南	高 尾 義 弘
	利 川 年 男

地区名	氏 名
北 摂	長 尾 敏 春
	阪 田 勝 彦
北 大 阪	三 木 功
	中 野 隆 吉
京 阪 河 内	濱 田 譲
	黒 川 恵
東大阪八尾	神 丸 豊
	村 山 信 秀
南 大 阪	東 門 幸 一
	小 西 一 彰
堺 市	大 西 順 子
	和 泉 育 義
泉 州	福 山 信 宏
	南 孝 一

(2) 大政連運営細則第2条②に規定する監査役候補

田 中 秀 明 (なにわ阪南)
 中 野 弘 (なにわ東)
 岡 本 満 志 (なにわ京阪)

【参考】 大阪府宅建政治連盟運営細則抜粋

(役員の選出および選任)

第2条 会則第10条に規定する役員の選出および選任の方法は次のとおりとする。

- ① 会長は、大阪宅建協会会长が正会員のうちから指名し、大会において選任する。
- ② 幹事および監査役は、会長が正会員のうちから選出し、大会において選任する。ただし、監査役は幹事を兼ねることができない。
- ③ 副会長は会長が幹事のうちから選出し、大会において選任する。
- ④ 会長は、前号の副会長の中から、会則第13条第2項に基づき、第1副会長を指名し、選任する。
第1副会長は、会長に事故あるとき、または欠けたときは、その職務を代行する。
- ⑤ 幹事長は、幹事の中から会長の指名推薦により選出し、大会において選任する。
また、副幹事長は、正副会長が合議のうえ幹事のうちより推薦し、幹事会において選任するものとする。
- ⑥ 会計責任者は、幹事の中から会長の指名推薦により選出し、大会において選任する。
また、同職務代行者は正副会長が合議のうえ幹事のうちより推薦し、幹事会において選任するものとする。
- ⑦ 幹事に欠員が生じた場合は、幹事会において補欠選任し、次期大会において報告する。

決議事項

第4号議案 会長・副会長・幹事長・会計責任者選任に関する件

(1) 会長

(2) 副会長

(3) 幹事長

(4) 会計責任者

資料

要　望　書

大阪宅建政治連盟

平成27年度要望事項

大阪宅建政治連盟

会長 阪井一仁

(1) 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の改正

宅地建物取引業における貸借の媒介報酬は、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。この上限額につきましては、昭和45年の建設省告示によるものであります。日本の経済成長時代から相当の歳月を経て、我々業界を取り巻く環境（法規制・経済情勢）は厳しさを増す一方であります。

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常態化しており、家主・消費者への透明性が薄れているのが現状です。

また、本年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。

このような取引現場の実態に即した業法の法整備を行う必要があり、デフレ脱却を目指す経済循環を不動産業界に注いでいただくためにも、昭和45年以降変更されていない、「貸借の媒介報酬の上限額引き上げ」を要望いたします。

(宅建業法 第46条)

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けとることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
- 3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

(昭和45年10月23日建設省告示第1552号) 第4 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けとることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の1ヶ月分の1.08倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供

する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.54倍に相当する金額以内とする。

(2) 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃

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」の徴収を求めております。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いるのが現状です。（地権者と訴訟した場合は、殆どが地権者の敗訴となります、多大な時間と費用を要します。）

一方、排水設備（下水道）については、下水道法第11条により地権者の承諾を要さず、掘削することができますが、日常生活においては、上水も必要不可欠なライフラインです。

この問題は、府民の方々にとりまして、憲法で保障された生活権を守る観点からも速やかに解決していかなければなりません。

また、京都市では「全ての市民の皆様に安全・安心でおいしい水道水を速やかにお届けすること」を目的に、条例等改正により本年4月1日から承諾書が不要となりました。

つきましては、大阪府下各市町村におかれましても承諾書を不要とし、円滑な水道供給事業を遂行していただくことを要望いたします。

(京都市における申請手続きの見直し)

他人の土地を使用しなければ給水管を埋設できない場合における申請手続きを、次のように見直します。

- (1) 給水工事を承認する要件として、給水申請者が給水管の埋設に使用する土地の所有者の承諾書の写しを上下水道局に提出する取扱いは廃止します。
- (2) これに代わり、給水申請者が提出する申請書類には「給水管の埋設に関して、土地所有者等から異議があった場合には、給水申請者の責任で解決する」ことを明記します。

(関係条例の一部改正)

給水管の埋設については、本来、給水申請者と土地の所有者との間での合意の下に進められるべきものですが、土地の所有者は、給水申請者から土地の使用の申込みがあったときは、正当な理由がない限り、これを受け入れていただく趣旨の規定を設けることとします。

(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

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。

厚生労働省が各自治体に出した「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例に係る留意事項」の通達によると「家賃等を滞納している被保護者に限らず、実施機関において適宜代理納付の対象者を決めることとして差し支えない」「被保護者の同意及び委任状等は要しない」とされております。

しかし、現状は各市町村により運用状況が異なっており、統一した運用・制度の拡充が求められます。

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ます。

大阪府下各市町村におかれましても、本制度を確実に遂行していただくことを要望いたします。

(4) 箕面市「開発事業等緑化負担税」の導入見直しと他の市町村への拡大防止

箕面市において「開発事業等緑化負担税」という新たな課税制度の条例が、平成26年12月に議会で可決されました。その目的は、「良好な自然環境や住環境をはじめとする都市環境を将来にわたって維持、保全し、向上させるため、開発事業者に課税し、必要となる施策の展開及び充実に要する費用に充てる」となっております。

同市は、条例導入ありきの委員会設置と1カ月足らずのパブリックコメントの実施、更には検討段階において宅建協会や全日協会への業界団体への意見聴取もないままに、議会で条例を可決するに至っております。「特定かつ少數の納税義務者の理解」を得たとは言い難く、市の環境向上のための税金を開発事業者からのみ徴収することは、不公平極まりありません。

同負担税が導入されれば不動産流動化の障害となり、消費者への価格転嫁を含め様々な影響を及ぼしかねません。

開発事業により良好な住環境を消費者に提供し、市の人口増加と住環境整備に寄与していくことも踏まえ、大阪・関西の発展のためにも「開発事業等緑化負担税」導入見直しと他の市町村への拡大防止を要望いたします。

(5) 不動産関連税制について

1. 消費税率引き上げに伴う住宅への軽減税率の導入

2. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 新築住宅の固定資産税の減額措置
- ② 新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置
- ③ 住宅用土地に係る不動産取得税の特例
- ④ 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置
- ⑤ 特定の居住用財産の買換え特例
- ⑥ 居住用財産の買換えにかかる譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ⑦ 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ⑧ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例（登録免許税、固定資産税、不動産取得税）

3. 空き家処分に係る税制緩和策の創設

平成28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28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、大都市圏や大企業を中心に景気回復の兆しは現れはじめていますが、地方圏や中小零細企業等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、全国の地域経済を活性化させる「規制緩和」や「地方創生事業」に重点をおいた成長戦略を実践し、長い間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) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

(2) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

平成27年12月31日に適用期限を迎える居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

- ① 居住用財産の買換えにかかる譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

(3) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

平成28年3月31日に適用期限を迎える不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

- ① 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置
- ② 新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置

(4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3% → 0.1%）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

(5) 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

住宅のバリアフリー、省エネについて一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税を3分の1に減額する措置の適用期限（平成28年3月31日）を延長した上で、対象を拡充（バリアフリー改修：平成19年1月以降に新築、省エネ改修：平成20年1月以降に新築）するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税を2分の1に減額する措置の適用期限（平成27年12月31日）を延長すること

(6) 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例（登録免許税、固定資産税、不動産取得税）の延長

長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

2. 空き家の有効活用・流動化のための措置の創設

空き家の有効活用・流動化を図るため、

- (1) 居住用家屋を相続し、相続後一定期間内に①耐震リフォームまたは②除却を行った場合、工事費用の一定額を所得税から控除する制度を創設すること
- (2) 空き家の売却について、土地建物等の譲渡所得に係る控除制度等を創設すること

3. 住宅ローン控除等の要件の緩和

(1) 築年数要件を廃止すること

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること

(2) 床面積要件を引下げるのこと

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件（50m²以上）を引下げるこ

4. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅の買取再販に係る登録免許税および不動産取得税の特例措置について、それぞれ住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること

5. 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

消費税引き上げを住宅にそのまま適用することは、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となるため、消費税率10%引き上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得も対象とすること

〈政策関係〉

1. 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

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
- 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に必要な法整備を行うこと