

平成29年 年次大会

と き 平成29年 5 月18日 (木)
ところ ヒルトン大阪

大阪府宅建政治連盟

平成29年 年次大会次第

平成29年 5 月18日（木） 13時～

於：ヒルトン大阪 4 階 金の間

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28年度事業報告

平成28年度事業監査報告

報告事項 2 平成28年度決算報告

平成28年度会計監査報告

決議事項

第 1 号議案 平成29年度事業計画（案）に関する件

第 2 号議案 平成29年度収支予算（案）に関する件

5. 閉 会

報告事項

報告事項 1 平成28年度事業報告

自 平成28年 4 月 1 日

至 平成29年 3 月31日

平成28年度の我が国の経済は、英国 EU 離脱問題や米国トランプ政権発足に伴う世界経済への影響やアベノミクス効果の減速感により、先行きの不透明な状況が続きました。

不動産業界においては、日銀のマイナス金利政策によるローン金利の下降が住宅購入や投資の後押しとなったほか、今年 1 月 1 日現在の住宅地の公示地価が 9 年ぶりの上昇に転じ、商業地は大阪府が最も高い伸び率を示しました。しかしながら、中心部と郊外との格差は広がっており、地価の上昇が全体に波及するまでには至っておりません。

このような中、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政党・議員へ展開して参りました。

その結果、事業用資産の買換え特例の延長や住宅家屋・土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長等が認められました。

さらに、「私道の給水管埋設時の承諾書撤廃」に関する要望活動につきましては、昨年 4 月より箕面市が、同10月からは大阪市において承諾書に代わる誓約書を提出することが可能となりましたが、我々が求めています「正当な理由がない限り土地使用の申込みを拒んではならないこと」を条文に明記していただくよう要望を次年度以降も継続していく状況にあります。

また、会員への活動内容の理解を深めると共に一般の方々への認知、業界の要望実現のために各政党へその存在を広く認識していただくことを目的に、昭和49年の設立以来初となる「政治資金パーティー」を開催し、1,000名を超える方々にご参加をいただきました。

その他の平成28年度事業活動内容については次の通りです。

平成28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・売買（低額物件）における媒介報酬の見直し
- (2) 消費税率引き上げに伴う住宅への軽減税率の導入
- (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 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措置の延長
 - ② 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長
 - ③ 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長
 - ④ 特定の事業用資産（所有期間10年超）の買換え特例措置の延長
 - ⑤ 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) 私道の給水管理設時の承諾書撤廃
- (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. 各種議会議員選挙への積極的対応

- (1) 参議院議員選挙における推薦
- (2) 各種会合への参加

4. 各種政党・議員会合への出席等

- (1) 各種要望懇談会、各種議会議員会合等への参加

5. 政治資金パーティーの開催

- (1) ジャーナリストの田原総一郎氏と4政党からの代表を招き、「次はこうする。大阪の経済と政治。」と題したパネルディスカッション並びに懇親パーティーをリーガロイヤルホテル大阪にて開催

6. 入会促進に関する活動

- (1) 入会促進全体会議の開催

7. 財政基盤の健全化に向けた検討

8. 全国宅建政治連盟・(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) 全国宅建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. 各種規程に関する精査

委員会開催	12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
5	総務委員会	12	財政委員会	6	総務委員会	1	各種団体決起大会
7	事業・会計監査会 事前打合せ会	24	年次大会事前打合せ会	7	政治活動委員会	4	総務委員会
14	財政委員会	27	平成28年年次大会	9	財政委員会	14	財政委員会
19	年次大会準備委員会第2部会	31	第2回正副会長会議	27	第3回正副会長会議	21	事業監査会
	年次大会準備委員会第1部会		第2回幹事会		第3回幹事会		会計監査会
	政治活動委員会		※役員会	29	※年次大会	25	政治活動委員会
	事業監査会					26	※役員会
	会計監査会					28	第4回正副会長会議
27	第1回正副会長会議						第4回幹事会
	第1回幹事会						
28	総務委員会						

月 日	8 月	月 日	9 月	月 日	10 月	月 日	11 月
1	総務委員会	5	総務委員会	3	総務委員会	1	総務委員会
4	政治活動委員会	6	政治活動委員会	13	財政委員会	8	事業監査会
9	大阪市宅地建物等振興議員 連盟との会合		大政連・(大宅) 政策委員会 合同全体会議	14	各政党・関連士業団体事務 所訪問	10	会計監査会
22	政治活動委員会	8	財政委員会	27	第 7 回正副会長会議 第 7 回幹事会		※平成28年度宅地建物等対 策議員連盟・全国宅建政 治連盟合同総会
24	※都道府県政治連盟会長会議	27	第 6 回正副会長会議			18	財政委員会
29	第 5 回正副会長会議		第 6 回幹事会			21	政治活動委員会
	地区長会議	30	政治活動委員会			24	※役員会
	第 5 回幹事会		大阪市宅地建物等振興議員 連盟との会合			28	第 8 回正副会長会議 第 8 回幹事会
						30	大阪府宅建政治連盟政治資 金パーティー事前打合せ会 大阪府宅建政治連盟政治資 金パーティー

月 日	12 月	月 日	1 月	月 日	2 月	月 日	3 月
5	総務委員会	12	財政委員会	6	総務委員会	2	総務委員会
8	財政委員会		年次大会準備委員会第2部会	9	財政委員会	9	財政委員会
19	政治活動委員会	13	総務委員会		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
22	第9回正副会長会議	16	※都道府県政治連盟会長会議	15	※ブロック別意見交換会 (中部・近畿)	13	大阪維新の会との打合せ
	第9回幹事会	19	事業監査会	17	大政連・大阪宅建組織委員 会合同会議	16	政治活動委員会
			会計監査会	23	政治活動委員会	23	※役員会
		20	年次大会準備委員会第1部会	27	第11回正副会長会議	27	第12回正副会長会議
			政治活動委員会		第11回幹事会		地区長会議
		27	第10回正副会長会議				第12回幹事会
			第10回幹事会				

平成28年度 事業監査報告書

自 平成28年 4 月 1 日

至 平成29年 3 月31日

平成28年度大阪府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28年 7 月21日、平成28年11月 8 日、平成29年 1 月19日、平成29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。

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29年 4 月19日

監 査 役	田 中 秀 明	
監 査 役	中 野 弘	
監 査 役	岡 本 満 志	

決議事項

第1号議案 平成29年度事業計画（案）に関する件

平成29年度事業計画（案）

自 平成29年4月1日

至 平成30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。

また、組織基盤の安定化のため、引き続き「入会促進活動」と「財政収支の見直し」にも傾注していく。

◎は重点事業

継続事業

1. 国の政策に対する要望活動

◎（1）貸借・売買（低額物件）における媒介報酬の見直し

（2）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

（3）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

（4）各種特例措置の延長・恒久化

（5）「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」

（6）不動産登記事項証明書等の交付手数料の減額

（7）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

（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）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）信用保証協会が保証する現行制度の維持

（７）公的金融機関の審査期間短縮に関する要望活動

（８）用途地域の線引き改定

（９）農地転用許可制度に係る農地法の運用改善

（１０）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

5. 政治資金パーティー開催についての検討

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

資料

要 望 書

大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟

平成28年度要望事項

大阪府宅建政治連盟

会 長 阪 井 一 仁

(1) 貸借・売買の媒介報酬に関する宅建業法の見直し

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がありますが、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。

更には、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。

また、売買の取引現場では、低額な物件の取り扱いも増えておりますが、重要事項説明等の法規制は厳格な環境におかれ、その業務量は肥大化しております。

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、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」並びに「低額物件における売買の媒介報酬の見直し」を要望いたします。

(昭和45年10月23日建設省告示第1552号) 第2 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第5条第1項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第3から第5まで及び第7（1）において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受け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。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）を次の左に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に右に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

200万円以下の金額 100分の5.4

200万円を超え400万円以下の金額 100分の4.32

400万円を超える金額 100分の3.24

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一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) 私道の給水管理設時の承諾書撤廃と条文追加

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が、多大な時間と費用を要します。）

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。

大阪府下におきましては、箕面市では平成28年4月より、大阪市では平成28年10月（予定）より承諾書に代わる「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、事実上、問題解決には至っていない状況にあります。

一方、京都市においては、承諾書は不要となっていることに加え、「他人の土地の使用の申込みに応じる義務」として、「正当な理由がない限り、当該申込みを承諾することを拒んではならない」と条文に明記されております。

大阪市・箕面市におきましても同様に条文を追加していただくことに加え、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。

【京都市水道事業条例抜粋】

(他人の土地の使用の申込みに応じる義務)

第5条の2 前条第1項本文の規定により給水装置工事の承認を受けなければならない者が、他人の土地を使用しなければ当該工事を行うことが困難である場合において、その土地の所有者（所有権以外の権原に基づきその土地を使用する者があるときは、当該者及び所有者。以下この条において同じ。）に対して、当該工事のために合理的に必要と認められる限度においてその土地の使用の申込みをしたときは、その土地の所有者は、当該使用を認めた場合に生じるその土地への影響その他の事情に照らして正当な理由がない限り、当該申込みを承諾することを拒んではならない。

(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) 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. 空き家の譲渡所得に係る3,000万円特別控除制度の期間撤廃

相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたもの）に限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所

得から3,000万円を控除するものとした新制度における、下線の期間を撤廃していただきますよう要望いたします。(平成24年以前のものには適用されない為)

3. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 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措置
- ② 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置
- ③ 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置
- ④ 特定の事業用資産（所有期間10年超の資産）の買換特例
- ⑤ 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例
- ⑥ 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置

平成29年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書

全 国 宅 建 政 治 連 盟
大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟

平成29年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書

全国宅建政治連盟

会 長 三 輪 昭 彦

大阪府宅建政治連盟

会 長 阪 井 一 仁

平成29年度税制改正及び土地住宅政策に関しまして、下記事項を要望いたしますのでその実現方をお願い申し上げます。

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

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29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29年4月1日以降も当面据え置くこと

(3) 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、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販売する場合の、宅建業者の中古住宅取得に係る不動産取得税の軽減税率（平成29年3月31日）を延長すること

(4) 特定の事業用資産の買換特例

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の適用期限（平成29年3月31日）を延長すること

(5) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例

…… 平成28年12月31日

② 法人の土地譲渡重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置

…… 平成29年3月31日

2. 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置を拡充すること

3. 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

良質な住宅ストックの形成に向け、長期優良住宅化リフォームを促進するための税制上の特例措置を講ずるとともに、省エネ改修促進税制の適用要件（全ての窓の改修）を合理化する等の措置を講ずること

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

(1) 築年数要件の廃止

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) 床面積要件の引下げ

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（50㎡以上）を引下げること

5. 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

6. 軽減税率導入の検討

消費税引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、今後住宅に係る軽減税率の導入を検討すること

7. 総合的な流通課税の見直し

既存住宅流通促進に資するため、不動産取得税の廃止を含む抜本的見直し、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること

〈政策関係〉

1. 空き家所有者情報の開示

急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅地建物取引業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること

2. 空き家・既存住宅流通活性化のための媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年より変わっていない。昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりや、宅建業法の改正等により宅地建物取引業者の役割が増大していることに鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、実態に見合った報酬額規定への見直しを検討すること

3. 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

4. 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

5. 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

6. 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