

平成30年 年次大会

と き 平成30年 5月22日(火)
ところ シティプラザ大阪

大阪府宅建政治連盟

平成30年 年次大会次第

平成30年 5月22日(火) 13時30分～

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

決議事項

第1号 平成30年度事業計画(案)に関する件

第2号 入会賛助金及び運営費の見直しと会費制導入に関する件

第3号 大政連会則一部改正に関する件

第4号 平成30年度収支予算(案)に関する件

報告事項

報告事項1 平成29年度事業報告

平成29年度事業監査報告

報告事項2 平成29年度決算報告

平成29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5号 幹事・監査役選任に関する件

第6号 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

決議事項

第1号議案 平成30年度事業計画（案）に関する件

平成30年度事業計画（案）

自 平成30年4月1日

至 平成31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）貸借における媒介報酬の見直し
- ◎（2）心理的瑕疵に関するガイドラインの制定
 - （3）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
 - （4）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
 - （5）各種特例措置の延長・恒久化
 - （6）「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」
 - （7）不動産登記事項証明書等の交付手数料の減額
 - （8）不動産業の異業種参入等に対する対応
 - （9）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) 地域活性化の足かせとなっている府市町村が所有する遊休財産の有効活用
 - (4) 宅建議員連盟・不動産議員連盟に対しての要望活動
 - (5) 市町村の商業地に係る固定資産税・都市計画税の軽減
 - (6) 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
 - (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) 農地転用許可制度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
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

決議事項

第2号議案 入会賛助金及び運営費の見直しと会費制導入に関する件

1. 入会賛助金及び運営費の引き下げ

	現行	改正
正会員	200,000円	50,000円
準会員	100,000円	50,000円

2. 会費制の導入

	現行	改正
正会員	—	年額 6,000円
準会員	—	年額 6,000円

目的

- 入会時の費用負担を軽減し、入会率を改善すること。
- 大政連の財政基盤を安定させること。

時期

- 平成30年5月22日から、入会賛助金及び運営費を引き下げ。
- 平成30年度から、会費徴収を開始。

救済措置

- 平成30年4月1日から平成30年5月22日までに入会した会員には入会賛助金及び運営費の差額を返金する。
- 平成27年4月1日から平成30年3月31日までに入会した会員については、平成30年度年会費は徴収しない。

第3号議案 大政連会則一部改正に関する件

現 行

大阪府宅建政治連盟 会則

第1条～第5条 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。

第8条～第15条 略

(会議の構成)

第16条 大会は、幹事および代議員をもって構成する。

ただし、第32条に基づき開催する大会においては、正会員をもって構成する。

2 幹事会は、幹事をもって構成する。

第17条 略

改正箇所

改 正 案

大阪府宅建政治連盟 会則

第1条～第5条 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なければならない。

2 入会申込者は前条第1項の会員資格を得た後、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。

(会 費)

第7条 この会の会員は、運営細則に定める会費を納入しなければならない。

以下、条数繰り下げ

(入会賛助金等の不返還)

第8条 この会に納入した入会賛助金・運営費および会費については、いかなる理由があっても返還しない。

第9条～第16条 略

(会議の構成)

第17条 大会は、幹事および代議員をもって構成する。

ただし、第33条に基づき開催する大会においては、正会員をもって構成する。

2 幹事会は、幹事をもって構成する。

第18条 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21条 略

(会議の定足数)

第22条 この会の会議は、その会議の構成員の過半数の出席がなければ開催することができない。

ただし、第24条第1項の代理人に表決を委任した構成員は、これを出席したものとみなす。

第23条～第24条 略

(議事録)

第25条 この会の議長は、会議の議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議長および出席した構成員のうちから、その会議において選出された議事録署名人2名以上が署名捺印しなければならない。

第26条～第27条 略

(経費)

第28条 この会の経費は入会賛助金、運営費、寄付金およびその他の収入をもって支弁する。

第29条～第31条 略

(解散および残余財産の処分)

第32条 この会を解散する場合および残余財産を処分する場合は第23条第1項の規定にかかわらず、大会において、正会員の3分の2以上の同意を得なければならぬ。

(幹事会の権能)

第19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 その他会務の運営上必要な事項

第20条～第22条 略

(会議の定足数)

第23条 この会の会議は、その会議の構成員の過半数の出席がなければ開催することができない。

ただし、第25条第1項の代理人に表決を委任した構成員は、これを出席したものとみなす。

第24条～第25条 略

(議事録)

第26条 この会の議長は、会議の議事録を作成しなければならない。

- 2 大会の議事録には、議長および出席した構成員のうちから、その会議において選出された議事録署名人2名以上が署名捺印しなければならない。
- 3 幹事会の議事録には、出席した会長および監査役が署名捺印する。

第27条～第28条 略

(経費)

第29条 この会の経費は入会賛助金、運営費、会費、寄付金およびその他の収入をもって支弁する。

第30条～第32条 略

(解散および残余財産の処分)

第33条 この会を解散する場合および残余財産を処分する場合は第24条第1項の規定にかかわらず、大会において、正会員の3分の2以上の同意を得なければならぬ。

(委員等の任期)

第33条 委員会の構成役職者、地区長、顧問、常任相談役の任期については第12条の規定を準用する。

第34条 略

付 則

この会則は平成28年4月1日より改正施行する。
(平成28年4月1日 一部改正施行)

(委員等の任期)

第34条 委員会の構成役職者、地区長、顧問、常任相談役の任期については第13条の規定を準用する。

第35条 略

付 則

この会則は平成30年5月22日より改正施行する。
(平成28年4月1日 一部改正施行)
(平成30年5月22日 一部改正施行)

報告事項

報告事項 1 平成29年度事業報告

自 平成29年 4月 1日

至 平成30年 3月31日

平成29年度の我が国の経済は、アベノミクスの一環の下、雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復してはいるものの、中小企業には実感が乏しく、日本を取り巻く極東アジアの不安定な国際情勢の影響もあり、未だ楽観できる状況ではありません。

不動産業界においては、低金利環境の継続による住宅需要の下支え効果もあり、住宅地の地価公示の変動率が全国平均で10年ぶりに上昇し、大阪府においても、住宅地は同様に上昇し、商業地は5年連続で上昇しました。

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、昭和45年の制定以来、実質的な改正がなかった媒介報酬について、四百万円以下の売買・交換の際は、引き上げる改正がなされたほか、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長及び拡充、適用期限を迎える各種税制特例措置が軒並み延長されることが認められました。

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、平成30年1月1日から岸和田市で承諾書が撤廃され、当連盟の要望が大阪府内に徐々に浸透し、着実に成果を上げています。

また、大阪発の要望として、重要事項説明の際、明確なルールが規定されていないため、宅地建物取引業者にとっては大きなリスクである心理的瑕疵物件の告知義務について、ガイドライン制定の要望活動を行っていく準備に取り掛かりました。

その他の平成29年度事業活動内容については、次の通りです。

平成29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) 心理的瑕疵に関するガイドライン制定
- (3) 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和
- (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 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
 - ② 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長及び拡充
 - ③ 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長
 - ④ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅リフォームに係る特例措置の延長
 - 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) 地域活性化の足かせとなっている府市町村が所有する遊休財産の有効活用

3. 各種議会議員選挙への積極的対応

- (1) 首長・地方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. 入会促進に関する活動

- (1) 入会促進全体会議の開催

6. 財政基盤の健全化に向けた検討

7. 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

8. 機関紙発行業務

- (1) 機関紙「大政連」の発行

9. 各種規程に関する精査

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
4	総務委員会	2	総務委員会	1	総務委員会	4	総務委員会
13	財政委員会	11	財政委員会	9	政治活動委員会	14	財政委員会
14	年次大会準備委員会第2部会 年次大会準備委員会第1部会	18	年次大会準備委員会第2部会 平成29年年次大会	27	大政連・(大宅)政策委員会 合同全体会議	24	政治活動委員会
19	政治活動委員会	23	政治活動委員会	27	第3回正副会長会議	27	第4回正副会長会議
19	事業監査会	29	第2回正副会長会議	30	第3回幹事会	31	事業監査会
26	会計監査会	31	第2回幹事会		※年次大会		会計監査会
26	自由民主党大阪府支部連合 会訪問		※役員会				
27	第1回正副会長会議 第1回幹事会						

月 日	8 月	月 日	9 月	月 日	10 月	月 日	11 月
1	総務委員会	1	公明党大阪府本部「政策要望 懇談会」	3	総務委員会	7	総務委員会
7	自由民主党大阪府連との会合	5	総務委員会	4	大阪市宅地建物等振興議員 連盟との会合	8	※宅議連・全政連合同総会
8	全日大阪政連との会合	14	財政委員会	12	財政委員会	9	財政委員会
18	日本維新の会との会合	21	政治活動委員会	24	政治活動委員会	15	※公明党幹部との意見交換会
22	政治活動委員会	28	第 6 回正副会長会議	27	第 7 回正副会長会議	20	政治活動委員会
23	※都道府県政治連盟会長会議		第 6 回幹事会		第 7 回幹事会	28	第 8 回正副会長会議
28	第 5 回正副会長会議 第 5 回幹事会						第 8 回幹事会

月 日	12 月	月 日	1 月	月 日	2 月	月 日	3 月
4	総務委員会	11	※都道府県政治連盟会長会議	5	総務委員会	5	総務委員会
6	※役員会	12	年次大会準備委員会第1部会	7	※ブロック別意見交換会 (中部・近畿ブロック)	15	政治活動委員会
8	事業監査会		政治活動委員会	9	事業監査会/会計監査会		財政委員会/年次大会準備 委員会第2部会
	会計監査会	16	総務委員会	27	第11回正副会長会議	19	第12回正副会長会議
14	財政委員会		財政委員会			23	※役員会
22	第9回正副会長会議	22	年次大会準備委員会第2部会			27	総務委員会
	第9回幹事会		総務委員会				第11回幹事会
25	政治活動委員会	29	第10回正副会長会議				
			第10回幹事会				

平成29年度 事業監査報告書

自 平成29年 4月 1日
至 平成30年 3月31日

平成29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29年 7月31日、12月 8日、平成30年 2月 9日、4月13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30年 4月13日

監査役 田 中 秀 明 
監査役 岡 本 満 志 
監査役 中 野 弘 

報告事項 3 大政連運営細則一部改正について

現 行

大阪府宅建政治連盟 運営細則

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。

（入会賛助金・運営費）

第1条 会則第6条に規定する入会賛助金・運営費は次のとおりとする。

- ①正会員 200,000円
- ②準会員 100,000円
- 2 入会申込者が一般社団法人大阪府宅建物取引業協会（以下「大阪宅建協会」という。）定款施行規則第9条第1項第7号に定める承継者に該当する場合は、同第10条第1項第2号の規定を準用するものとし、入会賛助金・運営費は、100,000円とする。
- 3 他の都道府県の全宅連会員の所属構成員が免許換えにより大阪宅建協会の正会員または準会員Aとして入会するため、この会に入会することとなる場合の入会賛助金・運営費は、正会員100,000円、準会員50,000円とする。

（役員を選出および選任）

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

- ① 会長は、大阪宅建協会会長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。

改 正 後

大阪府宅建政治連盟 運営細則

大阪府宅建政治連盟（以下「この会」という。）会則第35条に基づき、その運営細則を次のように定める。

（入会賛助金・運営費）

第1条 会則第6条に規定する入会賛助金・運営費は次のとおりとする。

- ①正会員 50,000円
- ②準会員 50,000円
- 2 他の都道府県の全宅連会員の所属構成員が免許換えにより「一般社団法人大阪府宅建物取引業協会（以下「大阪宅建協会」という。）の正会員または準会員Aとして入会するため、この会に入会することとなる場合の入会賛助金・運営費は、25,000円とする。

（会 費）

第2条 会則第7条に規定する会費は次のとおりとする。

- | | | |
|------|----|--------|
| ①正会員 | 年額 | 6,000円 |
| ②準会員 | 年額 | 6,000円 |

以下、条数繰り下げ

（役員を選出および選任）

第3条 会則第11条に規定する役員を選出および選任の方法は次のとおりとする。

- ① 会長は、大阪宅建協会会長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。

(正副会長合議)

第3条 この会の運営について特に緊急を要するとき、および総合的に検討を要する案件について会長が必要と認めたととき正副会長合議を開催することができる。

- 2 正副会長合議は会長、副会長、幹事長、大阪宅建協会総務広報委員長、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7条 略

(委員会の種別)

第8条 会則第26条に規定する委員会は次のとおりとする。

- ① 総務委員会
② 政治活動委員会

(委員会の構成および役職者の選任)

第9条 委員会の構成およびその役職者は次のとおりとする。

- | | |
|------|---------|
| 委員長 | 各委員会に1名 |
| 副委員長 | 若干名 |
| 常任委員 | 若干名 |
- 2 委員長は幹事のうちより正副会長（幹事長を含む。）の合議により推薦し、幹事会の承認をうけ会長が委嘱する。
- 3 委員会の副委員長・常任委員は、正副会長（幹事長を含む。）が合議のう

- ④ 会長は、前号の副会長の中から、会則第14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。

(正副会長合議)

第4条 この会の運営について特に緊急を要するとき、および総合的に検討を要する案件について会長が必要と認めたととき正副会長合議を開催することができる。

- 2 正副会長合議は会長、副会長、幹事長、大阪宅建協会総務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5条～第8条 略

(委員会の種別)

第9条 会則第27条に規定する委員会は次のとおりとする。

- ① 総務委員会
② 政治活動委員会

(委員会の構成および役職者の選任)

第10条 委員会の構成およびその役職者は次のとおりとする。

- | | |
|------|---------|
| 委員長 | 各委員会に1名 |
| 副委員長 | 若干名 |
| 常任委員 | 若干名 |
- 2 委員長は幹事のうちより正副会長（幹事長を含む。）の合議により推薦し、幹事会の承認をうけ会長が委嘱する。
- 3 委員会の副委員長・常任委員は、正副会長（幹事長を含む。）が合議のう

え幹事、および正会員のうちより地区長もしくは会長の推薦を経たもの指名し、幹事会の承認を得て委嘱する。但し、指名された会員が代議員の職にある場合は、その職を辞するものとし、当該地区は、代議員の補欠選任を行うものとする。

- 4 前条第1号の総務委員会は、大阪宅建協会総務広報委員会が、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。

(委員会等の所管事項)

第10条 第8条各号の委員会所管業務については、次の通りとする。

- ① 総務委員会
- 1 この会の運営および事業活動の事務に関する事項
 - 2 各種文書の作成および発送に関する事項
 - 3 地区組織との連携と協力に関する事項
 - 4 政治資金規正法の周知徹底に関する事項
 - 5 広報の発行に関する事項
 - 6 その他、この会の総務に関する事項
- ② 政治活動委員会（政策立案、対外的渉外活動）
- 1 知事、市町村長、国会議員および各種議会議員、関係諸官公庁等に対する要望活動と連携に関する事項
 - 2 国、地方自治体の不動産関連政策に対する情報の収集、分析に関する事項
 - 3 不動産に関する税制等、不動産に対するあらゆる賦課金の対策と改善の研究に関する事項
 - 4 全政連との連携、協力活動に関する事項
 - 5 大阪宅建協会および公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会大阪本部との協議、連携活動に関する事項
 - 6 首長、国および地方議員選挙活動に関する事項
 - 7 その他、政治活動に関する事項
- 2 会計責任者の所管業務については次のとおりとする。
- 1 この会の財務の確立強化と健全な運営に関する事項
 - 2 政治資金規正法に基づく会計業務に関する事項
 - 3 選挙管理委員会への収支報告書作成届出に関する事項
 - 3 各委員会の運営等については委員会規定を別に定めるものとする。

(地区長の選任)

第11条 会則第27条第2項の地区長は、大阪宅建協会支部長が兼務する。

え幹事、および正会員のうちより地区長もしくは会長の推薦を経たもの指名し、幹事会の承認を得て委嘱する。但し、指名された会員が代議員の職にある場合は、その職を辞するものとし、当該地区は、代議員の補欠選任を行うものとする。

- 4 前条第1号の総務委員会は、大阪宅建協会総務財政委員会が、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。

(委員会等の所管事項)

第11条 第9条各号の委員会所管業務については、次の通りとする。

- ① 総務委員会
- 1 この会の運営および事業活動の事務に関する事項
 - 2 各種文書の作成および発送に関する事項
 - 3 地区組織との連携と協力に関する事項
 - 4 政治資金規正法の周知徹底に関する事項
 - 5 広報の発行に関する事項
 - 6 その他、この会の総務に関する事項
- ② 政治活動委員会（政策立案、対外的渉外活動）
- 1 知事、市町村長、国会議員および各種議会議員、関係諸官公庁等に対する要望活動と連携に関する事項
 - 2 国、地方自治体の不動産関連政策に対する情報の収集、分析に関する事項
 - 3 不動産に関する税制等、不動産に対するあらゆる賦課金の対策と改善の研究に関する事項
 - 4 全政連との連携、協力活動に関する事項
 - 5 大阪宅建協会および公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会大阪本部との協議、連携活動に関する事項
 - 6 首長、国および地方議員選挙活動に関する事項
 - 7 その他、政治活動に関する事項
- 2 会計責任者の所管業務については次のとおりとする。
- 1 この会の財務の確立強化と健全な運営に関する事項
 - 2 政治資金規正法に基づく会計業務に関する事項
 - 3 選挙管理委員会への収支報告書作成届出に関する事項
 - 3 各委員会の運営等については委員会規定を別に定めるものとする。

(地区長の選任)

第12条 会則第28条第2項の地区長は、大阪宅建協会支部長が兼務する。

(地区運営)

第12条 会則第27条に定める地区は次のことを行う。

- ① 地区長および副地区長の選任に関する事項
- ② 地区内各種選挙における候補者の推薦（別紙様式）および支援活動に関する事項
- ③ 地区内における地方自治体の首長ならびに議員との協議会および宅建業界の要望活動に関する事項
- ④ その他、宅建業界発展のために必要な政治活動に関する事項

(除名の手続き)

第13条 会員が会則第8条の規定に該当すると認められるときは、当該会員が所属する地区は所定の手続きを経て評決し、同評決が除名を相当とするとするものであるときは、速やかに会長に対し、必要書類を添付した文書をもって、その旨を上申する。

- 2 会長は前項の上申を受けたときは、速やかに、政治活動委員会に同事案を審査させなければならない。
 - 3 政治活動委員会は前項に基づく審査の指示を受けたときは、速やかに審査に着手しなければならない。
 - 4 政治活動委員会は第3項の審査に当たっては、当該会員に書面または口頭による弁明の機会を与えなければならない。
 - 5 政治活動委員会は、第3項の審査を終了したときは、速やかに会長に対し審査結果を報告しなければならない。
 - 6 会長は、前項の報告が除名を相当とするものであるときは、速やかに幹事会にその是非を提議する。
- 会長は、政治活動委員会に同幹事会における審議に必要な説明をさせることができる。

第14条～第15条 略

付 則

- 1 この運営細則は平成28年4月27日より改正施行する。

(平成28年4月27日 一部改正施行)

(地区運営)

第13条 会則第28条に定める地区は次のことを行う。

- ① 地区長および副地区長の選任に関する事項
- ② 地区内各種選挙における候補者の推薦（別紙様式）および支援活動に関する事項
- ③ 地区内における地方自治体の首長ならびに議員との協議会および宅建業界の要望活動に関する事項
- ④ その他、宅建業界発展のために必要な政治活動に関する事項

(除名の手続き)

第14条 会員が会則第9条の規定に該当すると認められるときは、当該会員が所属する地区は所定の手続きを経て評決し、同評決が除名を相当とするとするものであるときは、速やかに会長に対し、必要書類を添付した文書をもって、その旨を上申する。

- 2 会長は前項の上申を受けたときは、速やかに、政治活動委員会に同事案を審査させなければならない。
 - 3 政治活動委員会は前項に基づく審査の指示を受けたときは、速やかに審査に着手しなければならない。
 - 4 政治活動委員会は第3項の審査に当たっては、当該会員に書面または口頭による弁明の機会を与えなければならない。
 - 5 政治活動委員会は、第3項の審査を終了したときは、速やかに会長に対し審査結果を報告しなければならない。
 - 6 会長は、前項の報告が除名を相当とするものであるときは、速やかに幹事会にその是非を提議する。
- 会長は、政治活動委員会に同幹事会における審議に必要な説明をさせることができる。

第15条～第16条 略

付 則

- 1 この運営細則は平成30年5月22日より改正施行する。ただし、平成30年5月22日に開催される平成30年年度大会において、この会則の会費徴収に関する部分の改正が承認されることを条件とする。

(平成28年4月27日 一部改正施行)

(平成30年5月22日 〃)

決議事項

第5号議案 幹事・監査役選任に関する件

(1) 大政連運営細則第3条②に規定する幹事候補者（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
	眞鍋晋次郎
中央	光山嘉一
	坂根良彦
西	荒木均
	小林和由
なにわ南	高原健一
	奥野誠一
なにわ京阪	倉田薫
	梅田博行
なにわ東	塔本吉成
	米澤憲将
なにわ阪南	竹田和功
	由本浩司

地区名	氏名
北摂	長尾敏春
	吉村和久
北大阪	河内敬雄
	山口孝雄
京阪河内	河瀬毅
	森川景彦
東大阪八尾	北井孝彦
	磯田宗男
南大阪	東門幸一
	土師薫
堺市	山田高秋
	中東栄
泉州	辻房克
	福山信宏

(2) 大政連運営細則第3条②に規定する監査役候補者

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3条 会則第11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、大阪宅建協会会長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14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。

（※会則の条数は改正後のものを記載）

決議事項

第6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

< M E M O >

資 料

要 望 書

大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟

平成30年度税制改正要望及び政策要望事項

大阪府宅建政治連盟

会長 阪井 一 仁

(1) 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の見直し

低額な空き家取引における売買の媒介報酬の上限額につきましては、現在、国土交通省において見直しが検討されているところであります。

一方で、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、この上限額につきましても、売買と同様に昭和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・社会情勢）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。

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ます。低額な空き家取引に加え「貸借の媒介報酬の上限額引き上げ」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) 空き家の取得に係る不動産取得税の免除並びに固定資産税の期間減免

空き家の流通を活性化させるため、空き家隣接地の所有者が当該空き家を取得する場合に

は「不動産取得税の免除」と「固定資産税の減免期間」を設けることで、より一層の空き家流通促進が期待されます新制度の創設を要望いたします。

(3) 空き家の譲渡所得に係る3,000万円特別控除制度の適用期間の変更

「相続の開始があった日から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同制度において、2019年12月31日までの適用期間においては、下線の期間を撤廃し、過去の相続物件も対象にしていただきますよう要望いたします。（平成25年以前の相続物件には適用されない為）また、適用期間後（2020年以降）につきましては、現行の制度を維持していただきますよう要望いたします。

(4) 私道の給水管埋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月より、更に、松原市では平成29年4月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・松原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。

(5) 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定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。

< M E M O >

平成30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30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30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、土地の流動化・有効活用の促進等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) 新築住宅の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30年3月31日）を延長すること。

(2) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

- ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（原則：4%→3%）
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置
- ③ 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）とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引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

(3) 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

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30年3月31日）を延長すること。

(4) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限(平成29年12月31日)を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- 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

(5) 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

＜商業地等の場合＞

ア. 負担水準が70%以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の70%とする

イ. 負担水準が60%以上70%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く

ウ. 負担水準が60%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする

＜住宅用地の場合＞

ア. 負担水準が100%以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の100%とする

イ. 負担水準が100%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする

② 商業地等に係る条例減額制度

課税標準額の上限を評価額の60%～70%未満の範囲で条例で定める値に引き下げられる

③ 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額制度

条例で課税標準額の伸びに上限（1.1以上）を設定できる

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置

…… 平成30年3月31日

- ② 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特例措置
…… 平成30年 3月31日
- ③ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期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）
…… 平成30年 3月31日
- ④ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置
…… 平成30年 3月31日
- ⑤ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長（固定資産税）
…… 平成30年 3月31日
- ⑥ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除
…… 平成29年12月31日

2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅流通・リフォーム市場を活性化し、多様な消費者のニーズに対応していくため、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置について、住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること。

3. 耐震基準不適合の中古住宅を取得し、6カ月以内に耐震改修工事を行い居住の用に供した場合の不動産取得税の軽減措置を敷地にも適用

平成26年税制改正で新設された標記特例措置については、建物には適用されるが、土地には適用されない。建物と敷地は一体で取引するが多いため、敷地にも不動産取得税の軽減措置を適用すること。

4. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和

平成28年度税制改正で新設された標記特例措置をより使いやすくするため、以下の要件を緩和すること。

- ① 「相続時から3年以内」とされている適用期間の要件を緩和し、平成25年1月2日より前に相続した空き家についても本特例の対象とすること
- ② 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも本特例の対象とすること
- ③ 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること

5. 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。

6. 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。

7. 隣地所有者への敷地売却等に係る税制特例の創設

今後の人口減少による、空き家・空き地の増加に対処し、不動産需要を喚起するため、隣地所有者に敷地を売却した場合の売却者の譲渡税や、購入者の不動産取得税等を軽減する税制特例を創設すること。

8. 住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

9. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）の適用対象とすること。

10. 都市の魅力向上に係る特例措置の創設

人口減少社会において低未利用土地が都市内にランダムに生じる「都市のスポンジ化」への対策のための制度創設に伴う税制上の特例措置を創設すること。

11. 総合的な流通課税の見直し

消費税の負担軽減策をはじめ、不動産取得税の抜本的見直しや、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。

12. 長期譲渡所得の特別控除の創設

人口減少下における空き家等の流通促進、地方創生等のため、空き家バンクへの登録空き家等や、隣地所有者への譲渡等に対して、長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

〈政策関係〉

1. 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直し

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る宅建業者の役割増大等に鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、空き家等の低額物件に係る媒介報酬を見直すこと。

2. 空き家所有者に係る税情報の開示

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。

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

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

- ① 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
- ② 契約期間が1年以上の場合の、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

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。