

令和3年 年次大会

と き 令和3年5月21日(金)
ところ オービックホール

大阪府宅建政治連盟

令和3年 年次大会次第

令和3年5月21日(金) 13時00分～

於：オービックホール

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 令和2年度事業報告

令和2年度事業監査報告

報告事項2 令和2年度決算報告

令和2年度会計監査報告

決議事項

第1号議案 令和3年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和3年度収支予算（案）に関する件

5. 閉 会

報告事項

報告事項 1 令和 2 年度事業報告

自 令和 2 年 4 月 1 日

至 令和 3 年 3 月 31 日

令和 2 年度の我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、インバウンド需要の減少から消失、更に感染症拡大防止のため、国内の経済社会活動が余儀なく抑制され、主要貿易相手国における経済活動停止により輸出が大幅に減少するなど、感染症はその経済波及経路を拡げ甚大な影響をもたらしました。

不動産業界においても、過剰なマンション建設の反動による東京五輪後の価格下落や不動産関連の株価の下落も予想されます。また、将来的な課題のひとつとして人口減少と高齢化による不動産需要の減少により、空き家や空き部屋が増え賃貸市場への需要が大きく縮小する恐れがあり注視する必要があります。

一方、緊急事態宣言の発出以降、様々な業種や職種においてリモートワークが広まるとともに、大企業を中心にオフィスに対する価値観の変化や在宅時間の増加による住まいの価値観やライフスタイルの多様化が見られました。

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・議員に対し展開して参りました。

特に既存住宅市場活性化の阻害要因として、その取扱いが問題視されている「心理的瑕疵物件の告知義務」については、検討会において取引関係者の利益確保を前提とした心理的瑕疵の告知の在り方やガイドラインの策定について議論されるなど要望活動の成果が現れてきております。

また、不動産業界の発展と課題を共有するため、全日本不動産政治連盟大阪府本部と定期的に政策要望意見交換会を開催し、協同で自由民主党及び公明党、大阪府知事に対して要望活動を行いました。

他に、首長選挙や地方議員補欠選挙等において、各候補者への推薦等の活動を通じて、当連盟活動への協力体制を築けるよう努めました。

その他の令和 2 年度事業活動内容については、次の通りです。

令和2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・監査会・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 コロナ感染問題を踏まえた総合的な対策
 - 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) 地域活性化の支障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. (一社)大阪府宅地建物取引業協会政策委員会の政策要望実現に向けた活動
4. 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
5. 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
6. 入会促進に関する活動

7. 財政基盤の健全化に向けた検討

- (1) 年会費の徴収

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
- (3) 全日本不動産政治連盟大阪府本部との連携

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 7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
7 16 22	正副会長会議 総務委員会 年次大会準備委員会第2部会 事業監査会 会計監査会	15 18 25 26 29	正副会長会議 総務委員会 全日本不動産政治連盟大阪府本部との意見交換会 幹事会 ※役員会	2 18 23 25	守口市との固定資産税に関する合同勉強会 年次大会事前打合せ会 年次大会 正副会長会議 幹事会	8 9 10 15 20 27	自民党大阪府連意見交換会 総務委員会 全日本不動産政治連盟大阪府本部との意見交換会 政治活動委員会 正副会長会議 幹事会

月 日	8 月	月 日	9 月	月 日	10 月	月 日	11 月
5	自民党大阪府連都構想につ いての説明会	4	全日本不動産政治連盟大阪 府本部との意見交換会	2	政治活動委員会	4	※宅地建物等対策議員連盟・ 全国宅建政治連盟合同総 会
6	※年次大会	7	事業監査会	6	理事・監事・委員会構成員 等研修会	5	交野市水道局への政策要望
7	全日本不動産政治連盟大阪 府本部との意見交換会	10	会計監査会	7	豊中市長打合せ会	11	高槻市市役所訪問
11	政治活動委員会	14	総務委員会	8	全日本不動産政治連盟大阪 府本部との意見交換会	13	池田市への政策要望
17	総務委員会	18	公明党大阪本部政策要望懇 談会	16	総務委員会	16	年次大会準備委員会第2部会 総務委員会
20	自民党大阪府連総務会	28	正副会長会議	22	正副会長会議	19	事業監査会
28	正副会長会議		幹事会	29	枚方水道局への政策要望	19	会計監査会
	※役員会					20	政治活動委員会
						20	正副会長会議
						21	自民党大阪府連との政策要 望懇談会
						26	※役員会
						27	全日本不動産政治連盟大阪 府本部との意見交換会
						30	幹事会

月 日	12 月	月 日	1 月	月 日	2 月	月 日	3 月
7	自由民主党来局	15	全日本不動産政治連盟大阪府本部との意見交換会	4	政治活動委員会	1	自民党大阪府連会長来局
14	総務委員会			8	不動産取引等に関する意見交換会	17	政治活動委員会
18	正副会長会議		年次大会準備委員会第2部会		自民党大阪府連役員選考委員会	18	総務委員会
21	全日本不動産政治連盟との勉強会	22	総務委員会		自民党大阪府連総務会	19	全日本不動産政治連盟大阪府本部との意見交換会
22	政治活動委員会	28	正副会長会議	12	自民党大阪府連総務会	23	(政) 正副会長会議
	(株) 住宅新報との打合せ会		幹事会	16	全日本不動産政治連盟大阪府本部との意見交換会	29	※役員会
25	大阪市宅地建物等振興議員連盟との政策要望懇談会			19	総務委員会		幹事会
				20	正副会長会議		
				26	自民党大阪府連役員選考委員会		
					自民党大阪府連成長戦略公開ヒアリング		
					自民党大阪府連総務会		
					事業監査会		
					会計監査会		

令和2年度 事業監査報告書

自 令和2年4月1日
至 令和3年3月31日

令和2年度大阪府宅建政治連盟の事業監査報告を致します。

幹事会その他会議に出席し、事業の報告を聴取し、また令和2年9月7日、11月19日、令和3年2月26日、4月13日の4回にわたり、監査役2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。

令和3年4月13日

監査役 田中秀明 

監査役 中野弘 

決議事項

第1号議案 令和3年度事業計画（案）に関する件

令和3年度事業計画（案）

自 令和3年4月1日

至 令和4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「会費徴収業務」、「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）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）二拠点居住の為の住宅取得に対する税制優遇措置の創設
 - （10）分譲住宅・個人住宅の建築・リフォーム工事の消費税非課税措置
 - （11）コンビニエンスストアでの登記事項証明書及び印鑑証明書請求の実現

(12) 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) 私道の給水管埋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) 地域活性化の支障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

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

令和3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 高村 永 振

1. 二拠点居住の為の住宅取得に対する税制優遇措置の創設

自然災害への防災対策、コロナウイルス問題による在宅勤務環境の整備、子育て、Uターン・Iターンなど、現在、居住ニーズが多様化してきています。そういったニーズに対応するとともに、増加する空き家など住宅ストックを有効活用することで、空き家問題の解決に繋げて地域の活性化に寄与するためにも、以下の税制優遇措置の創設を要望します。

【二拠点居住の為の住宅取得の場合の税制優遇措置】

- 固定資産税を5年間、2分の1に減額
- 不動産取得税並びに登録免許税に軽減税率を適用
- 住宅ローン控除の適用

2. 心理的瑕疵に関するガイドライン制定

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ことを要望します。

【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。

3. 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します。

4. 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、下線の適用期間の要件を緩和することを要望します。

5. 利活用されていない空き家の解体時の固定資産税減免

利活用されていない空き家は、建物所有者が、空き家の予防及び流通促進を目的で、建物を解体した場合においては、固定資産税を住宅用地並の課税標準額で5年間継続させるよう要望します。

6. 固定資産税情報の宅地建物取引士への開示

不動産は公共財産であるという認識を明確化し、喫緊の課題である空き家の流通を促進し、地域の活性化と良質な既存住宅の提供、また倒壊の危険や地域の治安悪化などの解決が実現できるように、土地・建物に関する所有者情報（納税代理人を含む）、滞納情報、課税標準等のデータの宅地建物取引士への情報開示を要望します。

7. 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の見直し

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。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、「貸借の媒介報酬の上限額引き上げ」を要望します。

(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1.1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0.55倍に相当する金額以内とする。

8. 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、箕面市をはじめ大阪市、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、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。

すでに「申込者の誓約書」で対応可能な市町村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。

9. 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します。

10. 府市町村が所有する遊休財産の有効活用

府市町村が所有する土地及び建物、施設について、街の活性化に有効に利用されていないことや、適切に管理がされていない所が見受けられます。

それらの状況を改善し、不動産流通の活性化や地域経済の活性化につながるような施策に取り組んでいただくことを要望します。

11. 不動産取引における重要事項情報の開示の充実

インターネットの普及等に伴い、不動産取引に際し消費者側で取得できる不動産関連情報

は格段に増え、不動産業者と消費者との間に存在する情報の非対称性は縮小傾向にあります。

こうした状況により、消費者ニーズを踏まえた確かな情報提供等により、不動産取引に関する透明性・安全性・信頼性の向上を図ることの重要性がより一層高まっています。

よって、大阪府及び市区町村、特定行政庁の窓口において閲覧・交付される建築計画概要書、上水道、下水道、道路、地番と住居表示、文化財、地域地区（用途地域等）、災害リスクに関する情報、その他の重要事項説明に関係ある事項について、不動産統合データベースとして書式統一し、インターネット上での閲覧・交付が可能になるよう要望します。

12. コンビニエンスストアでの登記事項証明書及び法人の印鑑証明書請求の実現

登記簿謄本はかつて、法務局で管理する「登記簿」が紙媒体のものであったため、管轄する登記所の窓口で直接出向き謄本を請求していましたが、現在、登記情報はデータ化され、管轄外の登記所の窓口でも請求が可能となっています。

しかしながら現代においても、請求者は窓口か郵送で証明書を請求する必要があります。法務局が設けている「オンライン請求」のシステムについても、請求手続きがオンライン化されたのみであり、受取は窓口に取りに行くか、郵送で受取る必要があります。

これは、近くに登記所が無ければ、すぐ証明書を取得できないという不便な状態が現代まで継続しているのみならず、折角データ化された登記情報を有効活用できていないとも考えられます。

コンビニで不動産登記事項証明書、商業・法人登記事項証明書、法人の印鑑証明書を請求できるようになれば、手軽に証明書を請求でき利便性が向上するのみならず、コロナ禍における登記所での「三密」の回避が可能となり、アフターコロナの施策の一つとして宅建従事者だけでなく一般消費者にとっても大きなメリットになります。

令和3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

令和3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 瀬川信義

大阪府宅建政治連盟

会長 高村永振

令和3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等

(1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設

① 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（令和3年3月31日）を延長すること

② 固定資産税の税額の据え置き措置の創設

来年度に控えている固定資産税の評価替えは、本年1月1日時点の地価を基準としており、今般のコロナ不況下での価格が反映されない。コロナ禍で企業の業績が悪化している中での税負担増は、日本経済にさらなる追い打ちをかけるおそれがあるため、当面の間、固定資産税の課税標準を据え置くこと

(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%）を令和3年4月1日以降も当面据え置くこと。

(3) 中古住宅及びその敷地に係る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及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率（令

和3年3月31日)を延長すること。

(4) 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(令和3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

(5) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

控除期間の延長措置(10年→13年)については消費増税対策として導入された措置であるが、コロナ感染症の拡大による現下の状況に鑑み、無理のない住宅取得を支援するため、適用期限(令和2年12月31日)を延長すること。

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 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
…………… 令和2年12月31日
- ② 地域福利増進事業に係る特例措置
…………… 令和3年3月31日
- ③ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除
…………… 令和3年3月31日
- ④ 相続税の納税猶予を受けた農地を公共事業に提供した場合の利子税の免除措置
…………… 令和3年3月31日

2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充

マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴う税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴う税制上の措置対象を拡充すること。

3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

災害ハザードエリア内にある施設や住宅の移転は、移転費用や移転先確保等の理由により移転が進まないことから、防災移転に係る特例措置を創設すること。

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、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅また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) 床面積要件の見直し

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を35㎡以上とすること。

(3) 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。

5. 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。

6. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

7. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率のさらなる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

8. 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症の影響で、事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者の固定資産税等の軽減措置が創設されたが、事業者の保有する建物や設備が対象となっており土地が除外されていることから、土地の固定資産税等についても軽減措置の対象とすること。

9. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

コロナウイルス感染症の拡大により不動産市場は大きな打撃を受け、また個人消費の大幅な落ち込み等により取得マインドが低下している。こうした状況に鑑み、住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の拡充、さらには、すまい給付金の拡充や、次世代住宅ポイント制度の復活等の予算措置を講じるとともに、さらには家賃支援給付金・住宅確保給付金の円滑・

迅速な給付を図るなど、総合的かつ機動的に対策を講じること。

〈政策関係〉

1. 銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止

高い知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、業界の8割以上を占める地域の中小宅建業者は大打撃を受ける。これは、国策である地方創生の流れに大きく逆行するものであり、断固阻止すること。

2. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間等を明確にするガイドラインを作成すること。

3. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

- ① 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること
- ② 国の施策である「安心R住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

4. 賃貸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年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すこと。

5. 空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、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建業者に対して、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。

6. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

(2) 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

7. 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 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
- ② 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

8. 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貸主からの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

9. 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 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
- ② 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること

< M E M O >