

令和4年 年次大会

と き 令和4年5月23日(月)
ところ シティプラザ大阪

大阪府宅建政治連盟

令和4年 年次大会次第

令和4年5月23日(月) 13時30分～

於：シテイプラザ大阪

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 令和3年度事業報告
令和3年度事業監査報告

報告事項2 令和3年度決算報告
令和3年度会計監査報告

決議事項

第1号議案 令和4年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和4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

決議事項

第4号議案 会長選任に関する件

第5号議案 幹事・監査役選任に関する件

第6号議案 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 令和 3 年度事業報告

自 令和 3 年 4 月 1 日

至 令和 4 年 3 月 31 日

令和 3 年度は、新型コロナウイルスワクチンの接種加速や医療提供体制が拡充されるまでの間、内需と所得・雇用の循環が抑制され、若者や非正規労働者の雇用のほか対面型サービスの提供等に色濃く影響しました。短期的に感染者数の減少傾向は見られたものの、新たな変異株の出現により感染者が激増し、予断を許さない状況のなかで、本格的な経済活動の正常化まではしばらく時間を要する見込みです。

不動産業界もコロナ禍の影響による懸念はありましたが、戸建てやマンションの取引件数は概ね横ばいで推移しました。一方、テレワークの推進やIT業界からのオフィス不要論により、都市部を中心に賃貸オフィスの空室率の上昇や平均賃料の低下傾向が目立ち、一時警戒すべき領域に入りました。中長期的には、2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）の開催が決定しており、国際的な催しに関連し、宿泊施設や大型商業施設の需要が見込まれ、不動産市場には好材料となり少なからず期待が高まります。

政局においては、菅内閣から岸田内閣へと引き継がれ、岸田総理のもとで第49回衆議院議員総選挙が行われました。大阪選挙区では構図が一変しましたが、中央与党では選挙前から議席を減らしたものの絶対安定多数を獲得しました。

当連盟では、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行い、業界の課題を共有し、コロナ禍における多様なニーズやアフターコロナを見据えた要望のほか様々な課題を解決するため、政党などに陳情して参りました。

首長選挙候補者におきましても、協力体制を相互に築けるよう努めました。

また、10月には全国宅建政治連盟との連携により、国土交通省から「人の死の告知に関するガイドライン」が発表され、長年にわたる政治活動の成果が現れました。

平成30年度から導入した年会費制度においては、慢性的な未納が発生しており、その対応について協議を重ねた結果、会則及び運営細則に会費未納による会員資格喪失（自動退会）に関する条項を盛り込む決定をいたしました。

その他の令和 3 年度の事業活動内容については、次の通りです。

令和3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) 心理的瑕疵に関するガイドライン制定
 - (2) 貸借における媒介報酬の見直し
 - (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 既存住宅買い取り再販に係る不動産取得税の特例措置の延長
 - ③ コロナ禍における多様なニーズ対策
 - 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. 一般社団法人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) 衆議院議員総選挙・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

- (1) 大政連ウェブサイト及び広報紙による入会への呼びかけ

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・一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会等の関係団体との連携

- (1) 全国宅建政治連盟の会議に出席
- (2) 一般社団法人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
- (2) 住宅新報新春号への政治連盟活動の記事掲載

10. 各種規程に関する精査

- (1) 会則・運営細則の改正

委員会開催 9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
8	総務委員会	13	総務委員会	1	政治活動委員会	6	政治活動委員会
13	事業監査会	14	正副会長会議	11	全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会	9	全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会
16	会計監査会	21	議事提案者事前打合せ会	17	総務委員会	15	公明党大阪府本部との政策要望懇談会
19	正副会長会議	27	年次大会	21	正副会長会議	16	総務委員会
22	政治活動委員会	31	幹事会	29	※年次大会	27	正副会長会議
27	全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会		※役員会				幹事会
27	幹事会						

月 日	8 月	月 日	9 月	月 日	10 月	月 日	11 月
2	全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会 総務委員会 正副会長会議	2	事業監査会 会計監査会 政治活動委員会 全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会 総務委員会 正副会長会議 幹事会	1	箕面市長訪問 全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会 総務委員会 正副会長会議 政治活動委員会 ※要望活動 ※要望活動 ※要望活動 ※要望活動	11	全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会 総務委員会 政治活動委員会 正副会長会議 ※要望活動 ※役員会 幹事会
19		6		4		17	
23		7		14		19	
	9	15		24			
	16	18		25			
	27	26		29			
		28					
		29					

月 日	12 月	月 日	1 月	月 日	2 月	月 日	3 月
9	政治活動委員会	17	総務委員会	1	政治活動委員会	3	政治活動委員会
10	事業監査会	20	正副会長会議	10	総務委員会	14	総務委員会
	会計監査会	27	幹事会	14	※研修会	17	正副会長会議
16	総務委員会			21	正副会長会議	22	※役員会
17	全日本不動産政治連盟大阪府本部との政策要望意見交換会			24	事業監査会	28	幹事会
20	正副会長会議				会計監査会		

令和3年度 事業監査報告書

自 令和3年4月1日
至 令和4年3月31日

令和3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3年9月2日、12月10日、令和4年2月24日、4月19日の4回にわたり、監査役2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。

令和4年4月19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4年度事業計画（案）に関する件

令和4年度事業計画（案）

自 令和4年4月1日

至 令和5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新たな進展
 - （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）二地域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

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

大阪府宅建政治連盟 会則

第1条～第9条 略

改 正 案

大阪府宅建政治連盟 会則

第1条～第9条 略

(会員資格の喪失)

第10条 会員は、次のいずれかに該当するに至ったときは会員資格を喪失する。

- 1 大阪宅建協会の会員でなくなつたとき。
- 2 第7条の会費の支払い義務を1年以上履行しなかつたとき。

以下、条数繰り下げ

第10条～第36条 略

第11条～第37条 略

○その他、会則第11条以降引用部分の条数を変更

付 則

略

(令和2年5月26日 一部改正施行)

付 則

略

(令和2年5月26日 一部改正施行)

(令和4年5月23日 一部改正施行)

報告事項

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

第 1 条～第 2 条 略

(退会の手続き)

第14条 会員が会則第9条の規定に基づき退会を希望するときは、当該会員が所属する地区に所定の退会届を提出し、地区長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、その旨を報告する。

2 会長は退会者について、幹事会で報告する。ただし、会長はこの報告を幹事長に代行させることができる。

第 3 条～第13条 略

改 正 案

大阪府宅建政治連盟 運営細則

第 1 条～第 2 条 略

(会費未納時の措置)

第3条 第2条による指定期日までに会費の納入がない場合で、会則第10条2項に該当する場合は、第16条の手続きを行うものとする。

以下、条数繰り下げ

第 4 条～第14条 略

(退会の手続き)

第15条 会員が会則第9条の規定に基づき退会を希望するときは、当該会員が所属する地区に所定の退会届を提出し、地区長は速やかに会長に報告する。

2 会長は退会者について、幹事会で報告する。ただし、会長はこの報告を幹事長に代行させることができる。

(会費未納による会員資格の喪失手続き)

第16条 会長は、会則第10条2項に該当する者を会費未納による会員資格喪失者として幹事会に報告する。ただし、会長はこの報告を幹事長に代行させることができる。

以下、条数繰り下げ

決議事項

第4号議案 会長選任に関する件

○会長

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（順不同・敬称略）

地区名	氏名
新大阪	中尾俊介
	山本清孝
北	難波啓祐
	眞鍋晋次郎
中央	太刀掛聖治
	坂根良彦
西	太田佳男
	小林和由
なにわ南	高原健一
	奥野誠一
なにわ京阪	樋口茂俊
	梅田博行
なにわ東	石井茂
	細川典男
なにわ阪南	衣斐雅一
	小松邦泰

地区名	氏名
北摂	濱西孝士
	橋本昌也
北大阪	松下豊光
	山口孝雄
京阪河内	新田昭一
	榎正成
東大阪八尾	植栗正人
	大原増夫
南大阪	東門幸一
	土師薫
堺市	山田高秋
	浅香隆一
泉州	長谷川好伸
	藤田統治

(2) 大政連運営細則第3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）

下牟田秀人（京阪河内）

【参考】大阪府宅建政治連盟運営細則抜粋

（役員を選出及び選任）

第3条 会則第13条に規定する役員を選出及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 幹事及び監査役は、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15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、又は欠けたときは、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6号議案 副会長・幹事長・会計責任者選任に関する件

- (1) 副会長
- (2) 幹事長
- (3) 会計責任者

< M E M O >

資 料

要 望 書

大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟

令和4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. 二地域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おります。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。

【二地域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の新たな進展

令和3年10月、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が国土交通省から発表されましたが、ガイドラインでは、取引の対象となる不動産において生じた人の死に関する事案を取り扱うこととし、住宅として用いられる不動産を対象とされております。

本ガイドラインは我々の強い要望を受け策定が実現したもので、宅建業者にとって大きな前進となりましたが、売買の取引において告知すべき期間に定めが無いことや、人の死以外の心理的瑕疵物件を対象としていない等、ガイドラインとして内容が十分ではありません。

消費者保護の観点に立ち、安心して不動産取引が行われるよう、人の死以外の心理的瑕疵物件や住居以外の物件の取り扱い等、ガイドラインから新たに進展させて頂きたく、また、売主及び貸主にも告知義務を課し、誓約書等に心理的瑕疵の記入を義務付けることを要望いたします。

【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（ごみ焼却場、火葬場等）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ます。「貸借の媒介報酬の上限額引き上げ」を要望します。

8. 私道の給水管埋設時の掘削同意承諾書の撤廃

公衆の用に供する道路である「私道」に接して新たに建物を建築する際に、水道管の埋設を必要とする場合、供給事業者は申請者に、地権者からの「掘削同意承諾書」の徴収を求めています。

このため、申請者は地権者から承諾書を取り付けますが、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・金銭的な障害が生じております。（地権者と訴訟した場合、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。

大阪市、松原市、岸和田市、泉佐野市、東大阪市、貝塚市、箕面市などでは、掘削同意承諾書に代えて、「利害関係人から異議があった場合、すべて申込者の責任において解決する旨の誓約書」を提出することで申請が認められております。

令和3年4月21日、隣地等の円滑・適正な使用を促進するため、「民法等の一部を改正する法律」が成立し、同月28日に公布されました。改正法では他の土地に設備を設置するか他人が所有する設備を使用しなければ電気・ガス・水道等の継続的な給付を受けられない場合、必要な範囲内で他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用できるように改正されました。

今般の民法改正を受け、円滑な水道供給事業遂行のため、大阪府内各市町村の「全域」において、掘削同意承諾書に代えて「申込者の誓約書」により申請を認めて頂けますよう関係各部署への周知と早期実施を要望します。

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、家賃以外の用途に使われ、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。

大阪府内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的確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。

以 上

令和4年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望書

全国宅建政治連盟
大阪府宅建政治連盟

令和4年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望書

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4年度税制改正及び土地住宅政策等に関しまして、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) 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（令和4年3月31日）を延長すること。

(2) 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（令和4年3月31日）を延長すること。

(3) 不動産取得税に係る特例措置の延長

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）とする特例措置の適用期限（令和4年3月31日）を延長すること。

(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（令和4年3月31日）を延長すること。

(5) 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（令和3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

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 住宅ローン減税制度 …… 令和3年12月31日
- ② 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …… 令和4年3月31日
- ③ 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 …… 令和4年3月31日
- ④ 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） …… 令和4年3月31日
- ⑤ 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 …… 令和4年3月31日
- ⑥ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税等） …… 令和4年3月31日
- ⑦ 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等） …… 令和4年3月31日
- ⑧ 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税） …… 令和3年12月31日
- ⑨ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税） …… 令和3年12月31日

2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

(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) 床面積要件の見直し

消費税率10%が適用される場合の住宅ローン減税における控除期間13年の措置及び贈与税非課税措置については、所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、上記以外の場合においても床面積要件を緩和するとともに、登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を緩和すること。

(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。

3. 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

所有者不明土地の円滑な利活用を図り、また、所有者不明土地の発生抑制につなげるため、以下の措置を講じること。

(1) 地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置

所有者不明土地を利用して地域のための事業を行うことを可能とする「地域福利増進事業」について、対象事業拡充に伴う所要の措置を講じること。

(2) ランドバンクが一時的に取得した土地等を流通させる場合の税に係る特例措置の創設

空き地や空き家の管理、流通、再生を担う組織（ランドバンク）が一時的に取得した土地等を流通させる場合の特例措置を創設すること。

(3) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地発生の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する措置を創設すること。

4. 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。

5. 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。

6. 空き家等の更なる流通促進のための譲渡課税価額の軽減措置

(1) 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

標記特例措置について、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すること
- ② 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
- ③ 「昭和56年5月31日以前に建築された家屋」とされている要件を見直すこと

(2) 低未利用土地等の利用促進のための特例措置の要件緩和等

7. 土地の固定資産税等に係る所要の措置

令和3年度の評価替えに伴い税額が上昇する全ての土地につき、令和2年度税額に据え置かれている固定資産税等の来年度の取り扱いについて、新型コロナウイルス感染症の状況、経済状況、地価動向等を踏まえ、負担軽減のために必要な所要の措置を講じること。

8. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更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、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

〈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. 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

3. 貸借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、以下についても見直すこと。

- ① 貸借による空き家等の有効活用も多分にあることから、貸借に係る媒介報酬についても見直すこと
- ② 宅地の貸借において、重要事項説明項目は土地建物の売買と大差なく、特に事業用の定期借地契約等にあつては業務量も膨大であることから、労務の対価に見合った報酬に見直すこと

4. 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。

5. 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。

6. 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

7. 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

8. 電子契約における環境整備

対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

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

10. 公益法人制度の改善

不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与する公益法人がコロナ禍においても、長期安定的に法人運営が行えるよう所要の措置を講じること。

- ① 新型コロナウイルス等の感染症や大災害などにより国家的な非常事態における公益法人制度上の公益認定財務三基準に係る特例措置を設けること
- ② 公益認定財務三基準のうち、収支相償、遊休財産保有制限の緩和を行うこと
- ③ 公益目的事業認定について、国民一般が容認し得るかどうかの観点に立った事業範囲まで対象とすること