

令和5年 年次大会

と き 令和5年5月19日(金)
ところ ヒルトン大阪

大阪府宅建政治連盟

令和5年 年次大会次第

令和5年5月19日（金）13時00分～

於：ヒルトン大阪

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4年度事業報告
令和4年度事業監査報告

報告事項2 令和4年度決算報告
令和4年度会計監査報告

決議事項

第1号議案 令和5年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和5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4年度事業報告

自 令和4年4月1日

至 令和5年3月31日

令和4年度は、ロシアによるウクライナへの軍事侵攻の影響を受け、資源高や食料不足が深刻化し、世界規模で急激なインフレが進行しました。また、近隣諸国である中国と台湾における緊張の高まりや北朝鮮からの度重なる弾道ミサイルの発射など日本に大きな脅威をもたらす激動の一年となりました。

国内では、繰り返される新型コロナウイルス感染拡大の波を受けつつも、感染拡大防止と経済活動両立の観点から行動制限が解除され、観光業や飲食業など徐々に回復の兆しが見られました。

近年、急速に進む少子高齢化や全国的な人口減に伴う世帯数の減少など日本は大きな問題を抱えており、不動産業界におきましても無関係ではおられず、地方と都市部において二極化が進んでおります。特に地方では売却できない物件が増加し、不動産を手放すことが困難となる一方で、都市部では不動産価格の高騰が続いているものの、テレワークからオフィスワークへの回帰傾向により、人気のエリアでは比較的順調に取引が行われております。

7月には、岸田総理就任後2度目の大型国政選挙となる第26回参議院議員通常選挙が行われ、政権与党では改選前を上回る議席を獲得しました。全国宅建政治連盟並びに当連盟が推薦した候補者も順当に当選を決められました。

当連盟では、例年に倣い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、様々な課題について調査研究を行いました。

宅建業界は、比較的新規参入が容易ではあるものの同時に廃業も多く、理由はさまざまですがその一つに高齢化による事業継承問題が考えられます。9月には、斉藤国土交通大臣に、後継者不足解消の一助と業界活性化のため、「個人事業主の宅建業免許の承継について」一定条件のもと権利承継を認めて頂きたい旨、要望に参りました。

その他、会員の権益擁護と業界の発展のため、政党や各級議員に政策提言・陳情活動を行いました。

昨年の年次大会で、会費未納による会員資格喪失に関し、会則及び運営細則を改正し、会費をお支払い頂けない一部の会員には規則を適用いたしました。未納会費の納付により会員の地位を復権させる方針を打ち出しました。

その他、令和4年度の事業活動内容については、次の通りです。

令和4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) 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
 - (2) 心理的瑕疵に関するガイドラインの新たな進展
 - (3) 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の見直し
 - (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
 - (5) 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 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
 - ② コロナ禍における多様なニーズ対策
 - ③ 総合的な流通課税の見直し
 - 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
 - (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. 国土交通省への陳情活動
 - (1) 個人業者の事業承継等に伴う宅建業免許の承継
5. 各種議会議員選挙への積極的対応
 - (1) 参議院議員通常選挙における支援・推薦
 - (2) 各種催し、決起集会、遊説への参加

6. 政党・議員会合への参加
 - (1) 政策要望懇談会の実施
 - (2) 政党、各級議会議員・後援会主催の会合への参加

7. 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

8. 財政基盤の健全化に向けた対応
 - (1) 通常会費及び未納会費の徴収

9. 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参加及び要望活動に協力
 - ① 税制改正及び土地住宅政策等に関する在阪国会議員への要望活動
 - (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による活動
 - (3) 全日本不動産政治連盟大阪府本部との連携による諸活動
 - ① 政策要望意見交換会の定期開催
 - ② 民法改正に関する勉強会の開催

10. 機関紙等による広報活動
 - (1) 機関紙「大政連」の発行
 - (2) 住宅新報紙面による活動記事の掲載

11. 各種規程の確認

委員会開催 9回

令和4年度事業監査報告書


自 令和4年4月1日
至 令和5年3月31日


令和4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4年8月30日、11月4日、令和5年2月28日、4月18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。

令和5年4月18日

監査役 田中秀明 

監査役 中野弘 

監査役 下平田秀人 

決議事項

第1号議案 令和5年度事業計画（案）に関する件

令和5年度事業計画（案）

自 令和5年4月1日

至 令和6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) 個人業者の事業継承に伴う宅建業免許（免許番号）の承継の実現
- (13) 私有地内迷惑車両等対処における法整備の実現
- (14) 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

M E M O

資 料

要 望 書

大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟

令和5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、「貸借の媒介報酬の上限額引き上げ」を要望します。

8. 私道の給水管理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。

13. 個人業者の事業承継等に伴う宅建業免許（免許番号）の承継の実現

宅建業を営む場合、国土交通大臣または都道府県知事から「宅地建物取引業免許」を受けの必要があります。免許を受けた業者は免許番号（例、大阪府知事1第××号）が付与されます。括弧内の数字は免許更新（5年毎）に増えていくことから、数字の大きさは長年営業してきた信頼の証として、一般消費者に対するステータスでもあります。

宅建業免許は一身専属であり、個人業者が後継者に事業を引き継ぐ場合でも、免許自体の引き継ぎは認められません。後継者は新規の免許申請を行う必要があります。手続きのため営業に空白期間が生まれることや、免許番号が(1)からになるため、事業承継の障壁になっています。

個人業者は令和3年3月末で14,738業者であり、平均年齢は66.3歳と非常に高齢化が進んでいます。地域に根差し、大手では手の届かないきめ細やかなサービスを提供し、また、セーフティーネット住宅の斡旋を行ってきた優良な宅建業者が、このルールにより廃業を検討する事例があると伺っており、業界全体の資質の低下を危惧しています。

令和2年10月、建設業界では建設業許可の承継が可能になりました。宅建業免許は建設業許可と近いものがあり、宅建業も同様に免許の承継は可能だと考えられます。個人業者の事業承継や法人への切替え時に免許の承継が行えるよう、関係法令の改正を要望いたします。

14. 私有地内の迷惑車両等対処における法整備の実現

駐車に関する法律は、昭和37年に制定された自動車保有者に保管場所を義務付ける法律、通称「車庫法」のみで、制定当時と現在の自動車保有台数において大きな差があるにもかかわらず時代に即した駐車スペースの利用についての規定は見当たりません。

大きな社会問題となり初めて、シートベルトの着用義務や飲酒運転の厳罰化、あおり運転の取り締まりなどは強化されつつありますが、駐車に関する取り締まりは、平成18年の道交法改正による監視員制度により一定の効果は見られましたが、道路以外の規制は進化しておらず、駐車場の土地所有者や管理者は、無断駐車や放置自動車など悪質でモラルやマナーが欠如した者に即時対抗できる手段がほぼなく、不動産業界に身を置くものには大きな負担が生じております。

・警察は、原則民事不介入で取り締まりが期待できない

- ・車両の所有者情報を容易に知り得ることは困難
話し合いで解決ができず、犯罪や事件に巻き込まれるなどの危険が伴うことも予想される
- ・法的手続きを踏まずに移動や撤去が不可能
解決に向けての訴訟には膨大な費用と膨大な時間を要する など
よって、モラルやマナーの欠如した者に何らかの罰則を与えるなど、迷惑車両に対抗できる法整備の実現を要望いたします。

以上

令和5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5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5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. 各種税制特例措置の延長及び拡充

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、適用期限を延長及び拡充すること。

(1) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長及び拡充

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について、以下の措置を講ずること。

- ① 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の適用期限（令和4年12月31日）を延長すること
- ② 譲渡価格の上限を800万円に引き上げること

(2) 空き家等の発生を抑制するための特例措置の延長と拡充

空き家等の発生を抑制し、更なる流通促進を図るため、相続空き家の譲渡所得に係る特別控除について、以下の措置を講ずること。

- ① 相続によって取得した居住用の空き家を譲渡した場合に3,000万円を特別控除する特例措置について適用期限（令和5年12月31日）を延長すること
- ② 譲渡後一定期間内に耐震改修工事または除却工事を行う場合について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

- ④ 「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

(3) 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 5 年 4 月 1 日以降も据え置くこと。

(4) 既存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

宅建業者が既存住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を販売する場合の、宅建業者の既存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 5 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買った場合の税率軽減の特例 …… 令和 4 年 12 月 31 日
- ② 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置 …… 令和 5 年 3 月 31 日
- ③ 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置 …… 令和 5 年 3 月 31 日
- ④ 特定の事業用資産の買換えの特例 …… 令和 5 年 3 月 31 日
- ⑤ 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 …… 令和 5 年 3 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) 床面積要件の見直し

住宅ローン減税及び贈与税非課税措置については、新築の場合に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。

(2) 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. 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。

4. 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（空き家バンク登録物件等）・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産流通課税（登録免許税、不動産取得税、印紙税）に係る軽減措置を創設すること。

5. 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、時限的措置として、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特例措置を創設すること。

6. 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

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、市場独占が生ずるとともに過剰融資や不動産仲介における抱き合わせ営業による利益相反やモラル・ハザードが起き、消費者や不動産市場関係者に不利益をもたらすことから、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. 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

(1) 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備

「空き家対策特別措置法」により空き家所有者情報（固定資産税課税情報等）が自治体内部で共有されることとなったが、急増する空き家の流通を促進するために「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づく各自治体の情報提供制度を確立すると

ともに、空き家流通の中心的担い手となる宅建業者が所有者情報を活用できるための仕組みを構築すること。

(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。

4. 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) 私道の掘削・承諾の簡素化

共有私道のうち所有者の所在が不明な場合には、所有者の検索に多大な時間と労力を要することから、共有者の一人からの承諾のみで下水道、水道、ガスパイプの掘削が可能となるよう必要な制度整備を行うこと。

5. 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

6. 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

7. 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

8. 不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

不動産業ビジョン 2030（平成 31 年 4 月策定）で「複雑化、高度化した宅地建物取引士が果たすべき役割、機能、処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方について検証する」と指摘されていることから、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりも踏まえて、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っ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

9. 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。