

令和6年 年次大会

と き 令和6年5月27日(月)
ところ オービックホール

大阪府宅建政治連盟

令和6年 年次大会次第

令和6年5月27日(月) 14時30分～

於：オービックホール2階

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5年度事業報告
令和5年度事業監査報告
- 報告事項2 令和5年度決算報告
令和5年度会計監査報告

決議事項

- 第1号議案 会則一部改正に関する件

報告事項

- 報告事項3 運営細則一部改正について

決議事項

- 第2号議案 令和6年度事業計画(案)に関する件
第3号議案 令和6年度収支予算(案)に関する件
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5年度事業報告

自 令和5年4月1日

至 令和6年3月31日

令和5年度は、世界的な新型コロナウイルスのパンデミックから解放されたものの、長引くウクライナ情勢に加え、イスラエル・ハマス間で武装勢力が衝突するなど各地で紛争が勃発し、世界を震撼させた一年でした。

国内では台風や集中豪雨など相次ぐ自然災害のほか、元旦には石川県能登地方を中心とする能登半島地震が発生、広範囲にわたり甚大な被害をもたらし、被災地ではインフラの整備や住まいの確保など復興までの道のりが行く先見えない状況です。

コロナ禍から行動制限のない日常に戻るなか、インバウンド需要の回復による好転の兆しはあるものの、エネルギーや食品など多岐にわたる物価の高騰が懸念され、さらに実質所得水準が低下傾向にあることから景気回復を実感できない風潮にあります。

一方、昨年11月に閣議決定された「デフレ脱却のための総合経済対策」では、子育てや若者夫婦世帯への省エネ住宅取得支援が強化されました。また、「令和6年度税制改正大綱」では子育て世帯などを対象に、高い省エネ性能を有する住宅取得には住宅ローン減税の借入れ対象限度額の上限が一年延長されることになりました。

このような政策は、住宅投資の喚起に繋がり、良質な住宅ストック形成に寄与することが期待されます。

4月に実施された第20回統一地方選挙では、与野党問わず地区が支持する候補者に推薦状を交付し、多数を議会に送り出すことができました。

なお、大阪維新の会の躍進による反動で、自由民主党は2021年第49回衆議院議員総選挙に次いで歴史的な敗北を喫し、大阪府内における議会の構図が大きく様変わりしました。

大阪府宅建政治連盟で長年要望している「私道の給水管埋設時の掘削同意承諾書の撤廃」について、全日本不動産政治連盟大阪府本部と合同で市役所や水道部・局を訪問し、民法一部改正による隣地使用権やライフライン設置権の観点から同意書のあり方について再考を求め、市長や幹部職員から肯定的な回答を得ることができました。

また、与野党問わず政党などと政策懇談会や多面的な意見交換会を行いました。

その他、令和5年度の事業活動内容については、次の通りです。

令和5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) 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
 - (2) 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の見直し
 - (3) 心理的瑕疵に関するガイドラインの新たな進展
 - (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) 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
 - (6) 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 総合的な流通課税の見直し
 - ② 税制特例の適用期限の延長
2. 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) 不動産取引における重要事項情報の開示
 - (2) 私有地内における迷惑車両対策に係る法整備の実現
3. 市町村への陳情活動
 - (1) 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃
4. 各種議会議員選挙への積極的対応
 - (1) 統一地方選挙及び市町村長・議会議員選挙における推薦
 - (2) 各種催し、決起集会等の参加
5. 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

6. 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陳情活動
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の呼びかけ
 - (2) 従たる事務所新設時の入会賛助金等免除に関する検討
8. 財政基盤の健全化に向けた対応
 - (1) 年会費及び未納会費の徴収
 - (2) 各種催し等支出に関する検討
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、要望活動への協力
 - 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) 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開催
 - ② 市町村への陳情
10. 機関紙等による広報活動
 - (1) 広報紙「大政連」の発行

委員会開催 9回

令和5年度事業監査報告書

自 令和5年4月1日
至 令和6年3月31日

令和5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5年8月29日、
12月18日、令和6年3月4日、4月19日の4回にわたり、会長他、関係役員との
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6年4月19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 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

(入会及び入会賛助金・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ぬ。
- 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。

第7条～第37条 略

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) |

改 正 案

大阪府宅建政治連盟会則

第1条～第5条 略

(入会及び入会賛助金・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ぬ。
- 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。
- 但し、入会賛助金若しくは運営費の徴収の有無、その額については別に定める運営細則によるものとする。
- 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。

第7条～第37条 略

付 則

略

この会則は令和6年5月27日より改正施行する。

- | | | |
|-------|-------|---------|
| (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) |
| (令和6年 | 5月27日 | 一部改正施行) |

報告事項

報告事項3 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

(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地建物取引業協会（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。

第2条～第19条 略

付 則

- 1 この運営細則は令和4年5月23日より改正施行する。ただし、令和4年5月23日に開催される令和4年次大会において、この会会則の会員資格の喪失に関する部分の改正が承認されることを条件とする。

改 正 案

改正箇所

大阪府宅建政治連盟運営細則

(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地建物取引業協会（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。

3 但し、大阪府内若しくは他の都道府県で本店が政治連盟に入会している場合に限り、準会員入会申請時の入会賛助金・運営費は免除する。

第2条～第19条 略

付 則

- 1 この運営細則は令和6年5月27日より改正施行する。但し、令和6年5月27日に開催される令和6年次大会において、この会会則の入会及び入会賛助金・運営費）に関する部分の改正が承認されることを条件とする。

略

(令和元年 5月24日)
(令和4年 5月23日)

(令和元年 5月24日)
(令和4年 5月23日)
(令和6年 5月27日)

決議事項

第2号議案 令和6年度事業計画（案）に関する件

令和6年度事業計画（案）

自 令和6年4月1日

至 令和7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）心理的瑕疵に関するガイドラインの新たな進展
- ◎（2）個人事業主の事業継承等による宅建業免許（免許番号）の承継の実現
- ◎（3）宅地建物取引士の職務上の請求権拡大
- ◎（4）貸借に係る媒介報酬の見直し
 - （5）不動産業の異業種参入等に対する対応
 - （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）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
 - （8）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
 - （9）住宅取得時の軽減措置及び不動産流通課税の減免
 - （10）各種特例措置の延長・恒久化
 - （11）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

- (12) 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
 - (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・税制に関する要望活動
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) 宅建議員連盟・不動産議員連盟に対しての要望活動
 - (3) 市町村の商業地に係る固定資産税・都市計画税の軽減
 - (4) 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
 - (5) 信用保証協会が保証する現行制度の維持
 - (6) 公的金融機関の審査期間短縮に関する要望活動
 - (7) 用途地域の線引き改定
 - (8) その他諸政策・税制に関する要望活動
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 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 4 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
	菅 沼 正 浩
北	難 波 啓 祐
	村 上 禎 一
中 央	植 山 智 之
	今 西 功
西	太 田 佳 男
	久保田 博
なにわ南	細 川 真 吾
	奥 野 誠 一
なにわ京阪	辻 本 和 男
	西 脇 明 人
なにわ東	辻 恵 庸
	田 村 憲 司
なにわ阪南	小 松 邦 泰
	石 井 博 文

地区名	氏 名
北 摂	濱 西 孝 士
	大 林 玉 樹
北 大 阪	松 下 豊 光
	上 村 眞 治
京 阪 河 内	新 田 昭 一
	國 田 昌 義
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	新居田 学
	浅 香 隆 一
泉 州	長谷川 好 伸
	金 子 拓 矢

- (2) 大政連運営細則第 4 条②に規定する監査役候補

田 中 秀 明（なにわ阪南）

日 高 順（西）

河 瀬 毅（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 4 条 会則第 14 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 16 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

資 料

要 望 書

大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟

令和6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

政策要望事項

1. 私道における給水管埋設工事申請手続きの見直し

「私道」に接する建物建築時において、給水管埋設工事を申請する際、供給事業者は地権者の「掘削承諾書」を求められますが、地権者から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」のほか、「所在不明や遠方・海外での居住」などの理由により、時間的・金銭的に様々な支障が発生しております。

一方、下水道管は下水道法第11条により、地権者の承諾を要さず掘削することができます。

日常生活において、上下水とも必要不可欠なライフラインに変わりなく、府民にとっ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なければなりません。

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」と条例に明記されております。

令和3年4月には、「民法等の一部を改正する法律」が公布され、必要な範囲内で他人が所有する土地に設備の設置、又は他人が所有する設備を使用できるように法改正されました。

円滑な水道供給事業遂行のため、「地権者からの承諾書」に代えて「申込者の誓約書」による申請を受理されるとともに、改正民法の主旨に合う条例改正のご検討を要望いたします。

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. 個人事業主の事業承継等による宅建業免許（免許番号）の承継の実現

現在、宅地建物取引業免許は一身専属のため、個人事業主から後継者に事業を引き継ぐ場合や法人成りなどの業者免許については、何れも引継ぎが認められず、新たな申請が必要となります。

このような手続き上の理由から、永年個人事業主として社会貢献をしてきた優良な業者でも事業承継を断念し、余儀なく廃業される方々が多々あり、残念ながら業界全体の資質低下を助長するに至っております。

令和2年10月、建設業許可の承継が可能になりましたように、宅建業免許も同様に一定の基準のもと業免許の承継が認められるよう要望いたします。

4. 宅地建物取引士の職務上の請求権拡大

宅地建物取引士は、守秘義務に加え信用失墜行為が禁止され、あわせて公正かつ誠実に事務を行う義務があります。

しかしながら、平成27年4月の士業への名称変更後も有資格者として物件調査等に係る権限が付与されることなく今日まで至っております。

今般、宅地建物取引士証の提示により、調査対象となる物件所有者の委任状がなくとも固定資産税評価証明書等の公的情報を開示していただくことで、不動産流通市場の活性化が期待でき、昨今深刻化する空き家問題解消の一助にもなります。

また、恒常的な取引においても消費者に迅速で円滑なサービスが提供できると考えております。

他の士業と同様に宅地建物取引士への職務上の請求権の拡大を要望いたします。

5. 貸借に係る媒介報酬の見直し

高額かつ複雑な不動産取引を扱う宅地建物取引取引士は、平成 27 年 4 月の名称変更以降、従前より更に高度な技能や専門知識が求められるとともに、重要事項説明の調査項目など年々増加している現状があります。

平成 30 年 1 月に、空き家等の低額物件の売買にかかる媒介報酬規程の一部見直しがありました。貸借の媒介報酬は昭和 45 年の建設省告示によるもので、以後の見直しはありません。

現代の借り手優位の市場において、宅建業界は厳しさを増す一方、昨今の賃貸借の取引現場では、貸主から広告料等の名目で媒介報酬以外の費用を徴収することで採算を補うことがあり、また、賃貸業者間では賃料や間取りでなく、借主には分からない広告料等の副収入を優先して物件を紹介するなど取引相手である借主との間で透明性が希薄になり、賃料相場が正常に判断できない状況にあります。

空き家空室の有効活用や流通促進、法律遵守の観点に立ち、現代社会に即した「貸借に係る媒介報酬の見直し」を要望いたします。

6. 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おります。

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いたします。

7. 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、現在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、不便な状態のみならず、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。

コンビニエンスストア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、手軽に証明書を取得でき、利便性が向上するのみならず、宅建業界従事者だけでなく、消費者にとっても大きなメリットになることと考えられます。

8. 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。

税制改正要望事項

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

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いたします。

【二地域居住の為の住宅取得の場合の税制優遇措置】

① 固定資産税を 5 年間、2 分の 1 に減額

- ② 不動産取得税並びに登録免許税に軽減税率を適用
- ③ 住宅ローン控除の適用

10. 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。

11. 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。

12. 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。

以上

M E M O

令和6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6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6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

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) 住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例の延長

現行の住宅ローン控除に係る住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例（40㎡）を令和6年以降も延長すること。

(2) 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、地価上昇による急激な負担増とならないよう、現行の負担調整措置及び市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

(3) 住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長

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6年3月31日）を延長すること。

(4) 新築住宅に係る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6年3月31日）を延長すること。

(5) 不動産取得税に係る各特例措置の延長

不動産取得税に係る各種特例措置の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

- ① 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置
- ② 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）
- ③ 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

(6) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の特例措置の延長

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既存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6年3月31日）を延長すること。

(7) 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5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

(8) 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特例措置 …… 令和6年3月31日
- ② 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5年12月31日
- ③ 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5年12月31日
- ④ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置 …… 令和5年12月31日
- ⑤ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置 …… 令和6年3月31日
- ⑥ 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） …… 令和6年3月31日

- ⑦ 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6年3月31日
- ⑧ 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）
…… 令和6年3月31日

2. 各種特例措置等の要件の緩和

(1) 床面積要件の見直し

住宅ローン控除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、住宅ローン控除等以外の登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を40㎡以上に緩和すること。

(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. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

- ① 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特例措置（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
- ② 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

4. 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。

5. 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。

また、保有不動産の賃貸業務については金融庁の監督指針の厳格な運用を図ること。

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

空き家等対策の推進に関する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
を確立すること。

さらに、改正空き家等対策の推進に関する特別措置法で創設される「空家等管理活用支
援法人」については、各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援するとともに、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) 特定事務受任者や各種管理人等への宅地建物取引士の登用

空き地・空き家流通や相続登記促進のため、他士業が認められている住民基本台帳法に定
める「特定事務受任者」や戸籍法に定める交付の請求権者について、宅地建物取引士も含め
ること。

さらに、改正民法等で創設された所有者不明土地・建物管理人や管理不全土地・建物管理
人に宅地建物取引士を選任すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人への指定等

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する「所有者不明土地利用円
滑化等推進法人」について、各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援すること。

(2) 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。

さらに、相続土地国庫帰属制度における引き取ることができない土地の要件を緩和し、対象を拡大すること。

(3) 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、ガス管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. 不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備

- ① 地方自治体において公開される各種情報（上下水道、道路、建築関係、ハザードマッ

プ等) について、証明機能の付与等、法制度上の整備を図ったうえでWeb上での閲覧、交付を可能にすること

- ② 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

M E M O