

# 令和7年 年次大会

と き 令和7年5月23日(金)  
ところ ヒルトン大阪

大阪府宅建政治連盟

# 令和7年 年次大会次第

令和7年5月23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. 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 幹事の補欠選任について

報告事項2 令和6年度事業報告  
令和6年度事業監査報告

報告事項3 令和6年度決算報告  
令和6年度会計監査報告

決議事項

第1号議案 令和7年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和7年度収支予算（案）に関する件

5. 閉 会

## 報告事項

### 報告事項1 幹事の補欠選任について

(1) 幹事補欠選任者（敬称略）

地 区 名	氏 名
南 大 阪	阿 部 智 彦

<参考>大政連運営細則（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。

## 報告事項

### 報告事項 2 令和 6 年度事業報告

自 令和 6 年 4 月 1 日

至 令和 7 年 3 月 31 日

令和 6 年度は、中東やウクライナ、東アジアをはじめとする地域で緊張が続くなか、アメリカ大統領選挙の結果を受けて大きな転換期を迎えました。

一方国内では、バブル期以来の大幅な賃上げや設備投資の拡大などで、長きにわたり続いてきたデフレ経済から脱却の動きがみられるなか、物価高の進行や 2024 年問題として顕在化した輸送費、建設費の上昇、労働力不足への対応など多くの課題を抱え、住宅業界を取り巻く環境は一層厳しさを増した一年でした。

特に中長期的な懸念は少子高齢化と生産年齢人口の減少に伴う深刻な人手不足があり、この構造的な問題に関しては引き続き地道に対応を検討する必要があると考えられております。

不動産賃貸市場に目を向けると、オフィスは需要の回復に伴い空室率が低下し、賃料も上昇傾向にあります。賃貸住宅は高稼働率と賃料上昇が継続しており、またホテルについては旺盛なインバウンド需要を追い風に好調を持続するなど総じて堅調に推移しております。

10 月に実施された第 50 回衆議院議員総選挙では、大阪選挙区において与野党問わず多くの候補者を推薦し、多数を国会に送り出すことができました。

総選挙の結果、石破少数与党政権が誕生、新政権では、国内の供給力の強化や労働移動の円滑化、出生率の引き上げ、財政健全化など岸田前政権が積み残した重要課題で成果を上げるとともに、デフレ脱却後を見据えた供給面重視の経済・財政運営が期待されます。

当連盟では、空き家問題他業界の共通課題の解決のため不動産関連 6 団体間で政策協定を締結し、団結して行政に働きかけることになりました。なお、大阪府とのネットワークを構築し、関係を強化するため 11 月に吉村大阪府知事を表敬訪問いたしました。

また、例年に引き続き全日本不動産政治連盟大阪府本部と数回政策要望意見交換会を実施いたしました。

そのほか、各政党との政策懇談会なども積極的に行い、政策要望事項について要望いたしました。

なお、令和 6 年度の事業報告は、次の通りです。

# 令和6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) 宅地建物取引士の職務上の請求権拡大
  - (2) 個人事業主の事業継承に伴う宅建業免許（免許番号）の承継の実現
  - (3) 心理的瑕疵に関するガイドラインの新たな進展
  - (4) 賃貸借の媒介報酬に関する宅建業法の見直し
  - (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. 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) 地籍調査の推進
  - (2) 不動産取引における重要事項情報の開示
  - (3) 私有地内における迷惑車両対策に係る法整備の実現
  - (4) 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃
3. 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
4. 各種議会議員選挙への積極的対応
  - (1) 第50回衆議院議員総選挙及び各市長・議会議員選挙における支援・推薦
  - (2) 各種催し、決起集会等への参加
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. 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

7. 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

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

9. 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6年度事業監査報告書

自 令和6年4月1日

至 令和7年3月31日

令和6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6年9月9日、12月10日、令和7年1月29日、4月17日の4回にわたり、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7年4月17日

監査役 田中秀明 ⑩

監査役 日高順 ⑩

監査役 河瀬毅 ⑩

# 報告事項

## 報告事項3 令和6年度 決算報告

### 令和6年度 収支計算書

令和6年4月1日から令和7年3月31日まで

(単位:円)

科目	予算額	決算額	差異	備考
1 【収入の部】				
2 会費	36,438,000	35,797,000	641,000	
3 正会員	33,624,000	35,306,500	△ 1,682,500	年会費(過年度分含) + 新入会月割会費
4 準会員	2,814,000	490,500	2,323,500	年会費(過年度分含) + 新入会月割会費
5 入会賛助金	18,650,000	17,100,000	1,550,000	
6 正会員	18,650,000	16,800,000	1,850,000	@50,000×336名
7 準会員	0	250,000	△ 250,000	@50,000×5名
8 免許換(正会員)	0	25,000	△ 25,000	@25,000×1名
9 免許換(準会員)	0	25,000	△ 25,000	@25,000×1名
10 運営費	250,000	2,200,000	△ 1,950,000	
11 正会員	250,000	2,200,000	△ 1,950,000	@50,000×44名
12 準会員	0	0	0	
13 寄付金収入	0	2,758,612	△ 2,758,612	
14 寄付金収入	0	2,758,612	△ 2,758,612	全政連特別政治活動費・チケット購入還元金他
15 収入利息	100	1,088	△ 988	受取利息
16 その他の収入	20,000	6,000	14,000	
17 当期収入合計(A)	55,358,100	57,862,700	△ 2,504,600	
18 前期繰越収支差額	127,900,505	127,900,505	0	令和5年度繰越額
19 収入合計(B)	183,258,605	185,763,205	△ 2,504,600	
20 【支出の部】				
21 経常経費	21,735,000	21,505,187	229,813	
22 備品・消耗品費	6,500,000	7,159,098	△ 659,098	コピー諸用紙・切手代・電話代・交通費・封筒等
23 事務所費	1,926,000	1,311,035	614,965	室使用料
24 事務委託費	1,980,000	1,980,000	0	業務負担金
25 人件費	10,929,000	10,473,860	455,140	
26 給料	4,644,000	4,608,000	36,000	給料
27 諸手当	1,152,000	1,151,000	1,000	諸手当
28 賞与	2,348,000	2,158,200	189,800	賞与
29 法定福利費	1,501,000	1,467,107	33,893	事業主負担法定福利費
30 通勤手当	197,000	196,220	780	通勤定期代
31 退職積立金	976,000	822,250	153,750	
32 厚生費	111,000	71,083	39,917	厚生費
33 退任慰労金費	300,000	525,000	△ 225,000	退任慰労金11名分
34 水道光熱費	100,000	56,194	43,806	水道光熱費
35 会費	13,626,000	13,743,000	△ 117,000	全政連会費(@3,000×6,108名)-(会費の25%還付分)
36 政治活動費	16,680,000	10,167,884	6,512,116	
37 組織活動費	10,630,000	8,976,933	1,653,067	
38 大会費	2,200,000	2,155,934	44,066	大政連年次大会費用
39 行事費	100,000	24,000	76,000	全政連諸会議交通費等
40 渉外費	3,500,000	3,539,091	△ 39,091	要望・陳情活動・大阪府・市宅建議員連盟との会合・議会対策費等
41 諸会議費	2,000,000	998,655	1,001,345	幹事会・正副会長会議・出務費等
42 総務委員会費	500,000	500,000	0	
43 会計処理費	100,000	52,453	47,547	会計事務処理・監査会費用・出務費等
44 政治活動委員会費	730,000	192,300	537,700	政治活動委員会諸会議費用・出務交通費等
45 その他の会議費	500,000	498,600	1,400	業務打合せ・検討会費用・出務費・入会促進費等
46 機関紙誌の発行事業費	1,000,000	1,015,900	△ 15,900	大政連広報紙発行(送料込)
47 選挙対策費	2,000,000	210,000	1,790,000	衆議院選挙特別政治活動交付金
48 税制・政策研究費	50,000	0	50,000	
49 その他の政治活動資金	4,000,000	980,951	3,019,049	地区政治活動費
50 予備費	3,317,100	—	3,317,100	
51 当期支出合計(C)	55,358,100	45,416,071	9,942,029	
52 当期収支差額(A)-(C)	0	12,446,629	△ 12,446,629	
53 次期繰越収支差額(B)-(C)	127,900,505	140,347,134	△ 12,446,629	



# 貸借対照表

令和7年3月31日現在

(単位:円)

科 目	金 額		
<b>【資産の部】</b>			
流動資産			
現金預金	141,271,101		
現金	64,278		
普通預金	141,206,823		
前払金	109,253		
流動資産合計		141,380,354	
固定資産			
その他の固定資産			
政治活動準備預金	60,000,000		
その他の固定資産合計	60,000,000		
固定資産合計		60,000,000	
資産合計			201,380,354
<b>【負債の部】</b>			
流動負債			
預り金	1,033,220		
流動負債合計		1,033,220	
固定負債			
政治活動準備預金引当金	60,000,000		
固定負債合計		60,000,000	
負債合計			61,033,220
<b>【正味財産の部】</b>			
正味財産			140,347,134
(うち当期正味財産増加額)			(12,446,629)
負債及び正味財産合計			201,380,354

以上の通り、相違ありません。

令和7年3月31日

大阪府宅建政治連盟

会 長 山 本 清 孝 ㊞

# 令和6年度会計監査報告書

自 令和6年4月1日

至 令和7年3月31日

令和6年度大阪府宅建政治連盟の会計監査報告をいたします。

大阪府宅建政治連盟の会計について、会長はじめ、関係役員の同席を得て、令和6年9月9日、12月10日、令和7年1月29日、4月17日の4回にわたり、帳簿並びに関係書類の閲覧など必要と思われる監査手続きを用いて、収支計算書、貸借対照表（以下計算書類という）について正確性を検討いたしました。

これらの計算書類は、会計帳簿の記載金額と一致しており、大阪府宅建政治連盟の収支及び財産の状況を適正に示しているものと認めます。

令和7年4月17日

監査役 田中秀明 ⑩

監査役 日高 順 ⑩

監査役 河瀬 毅 ⑩

## 決議事項

### 第1号議案 令和7年度事業計画（案）に関する件

#### 令和7年度事業計画（案）

自 令和7年4月1日

至 令和8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）宅地建物取引士の職務上の請求権拡大
- ◎（2）地籍調査の推進
- ◎（3）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
- ◎（4）心理的瑕疵に関するガイドラインの新たな進展
- ◎（5）賃貸借に係る媒介報酬の見直し
- （6）不動産業の異業種参入等に対する対応
- （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法人の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) 私道の給水管理設時の承諾書撤廃に関する要望活動
- (2) 宅建議員連盟・不動産議員連盟等に対するの要望活動
- (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2号議案 令和7年度 収支予算(案)に関する件 令和7年度 収支予算書(案)

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

(単位:円)

科 目	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
1 <b>【収入の部】</b>				
2 会 費	36,627,000	36,438,000	189,000	
3 正 会 員	34,173,000	33,624,000	549,000	@6,000×5,501名+新入会月割会費(@3,000×389名)
4 準 会 員	2,454,000	2,814,000	△ 360,000	@6,000×396名+新入会月割会費(@3,000×26名)
5 入会賛助金	17,525,000	18,650,000	△ 1,125,000	
6 正 会 員	17,500,000	18,650,000	△ 1,150,000	@50,000×350名
7 準 会 員	0	0	0	
8 免許換(正会員)	25,000	0	25,000	@25,000×1名
9 運 営 費	1,950,000	250,000	1,700,000	
10 正 会 員	1,950,000	250,000	1,700,000	@50,000×39名
11 準 会 員	0	0	0	
12 収 入 利 息	2,000	100	1,900	受取利息
13 その他の収入	20,000	20,000	0	印刷費収入
14 当期収入合計(A)	56,124,000	55,358,100	765,900	
15 前期繰越収支差額	140,347,134	127,900,505	12,446,629	令和6年度繰越額
16 収入合計(B)	196,471,134	183,258,605	13,212,529	
17 <b>【支出の部】</b>				
18 経 常 経 費	21,564,000	21,735,000	△ 171,000	
19 備品・消耗品費	6,500,000	6,500,000	0	コピー諸用紙、切手代、電話代、交通費、封筒等
20 事務所費	1,926,000	1,926,000	0	室使用料(共益費含む)(@145,849+消費税)×12ヶ月
21 事務委託費	1,980,000	1,980,000	0	業務負担金(@150,000+消費税)×12ヶ月
22 人 件 費	11,058,000	10,929,000	129,000	
23 給 料	4,680,000	4,644,000	36,000	給料
24 諸 手 当	1,160,000	1,152,000	8,000	諸手当
25 賞 与	2,400,000	2,348,000	52,000	賞与
26 法定福利費	1,501,000	1,501,000	0	事業主負担法定福利費
27 通勤手当	230,000	197,000	33,000	通勤定期代
28 退職積立金	976,000	976,000	0	退職積立金
29 厚生 費	111,000	111,000	0	厚生費
30 退任慰労金費	0	300,000	△ 300,000	退任慰労金
31 水道光熱費	100,000	100,000	0	水道光熱費
32 会 費	14,239,500	13,621,500	618,000	全政連会費 9,493社×3,000円×50% (還付金なし)
33 政治活動費	18,230,000	16,680,000	1,550,000	
34 組織活動費	12,180,000	10,630,000	1,550,000	
35 大会費	2,200,000	2,200,000	0	大政連年次大会費用(懇親会・表彰関係負担金・新年互礼会来賓手土産代含む)
36 行事費	100,000	100,000	0	全政連諸会議交通費等
37 渉外費	3,500,000	3,500,000	0	要望・陳情活動、大阪府・市宅建議員連盟との会合、議会对策費 他
38 諸会議費	3,500,000	2,000,000	1,500,000	幹事会・正副会長会議・地区長会議費用・出務費等
39 総務委員会費	500,000	500,000	0	総務委員会諸会議費用・出務費等
40 会計処理費	150,000	100,000	50,000	会計事務処理・監査会費用・出務費等
41 政治活動委員会費	730,000	730,000	0	政治活動委員会諸会議費用・出務交通費等
42 その他の会議費	500,000	500,000	0	業務打合せ・検討会費用・出務費・入会促進費等
43 機関紙誌の発行事業費	1,000,000	1,000,000	0	大政連広報紙発行(送料込)
44 選挙対策費	2,000,000	2,000,000	0	衆・参議院選挙及び各級議員選挙等
45 税制・政策研究費	50,000	50,000	0	土地・住宅税制他資料等
46 その他の政治活動資金	4,000,000	4,000,000	0	地区政治活動費
47 予 備 費	2,090,500	3,321,600	△ 1,231,100	
48 当期支出合計(C)	56,124,000	55,358,100	765,900	
49 当期収支差額(A)-(C)	0	0	0	
50 次期繰越収支差額(B)-(C)	140,347,134	127,900,505	12,446,629	

# 資 料

# 要 望 書

大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟



# 令和7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 山本 清孝

## 政策要望事項

### 1. 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。

### 2. 地籍調査の推進

大阪府では地籍調査が進んでおらず、令和4年度末時点で10%と全国でも下位であり、土地の情報が正確でない場合が多いことから、土地の売買や分筆を行う際に非常に多くの期間・労力・費用を要しています。

円滑な取引を進めるにあたり、先立って官民境界を明示することを要望いたします。

令和4年度末時点、国土交通省HPより引用

地籍調査進捗率			
1位	佐賀県 (99%)	45位	三重県 (10%)
2位	沖縄県 (98%)	45位	大阪府 (10%)
3位	青森県 (93%)	47位	京都府 (8%)

### 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. 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。

#### 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が、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。

## 9. 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。

## 税制改正要望事項

### 10. 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】

- ・ 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

### 11. 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。

### 12. 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。

### 13. 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7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7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 張 替 武 敏

大阪府宅建政治連盟

会 長 山 本 清 孝

令和7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) 住宅ローン控除の子育て世帯等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子育て世帯等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（40㎡）を令和7年においても延長すること。

##### (2) 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特例措置（令和7年3月31日）を延長すること。

##### (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延長

災害ハザードエリアからの移転促進に係る不動産取得税の特例措置の適用期限（令和7年3月31日）を延長すること。



#### (4) 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長

地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の適用期限（令和7年3月31日）を延長すること。

#### (5) 既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置の適用期限の延長

子育て世帯等が子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合を適用対象とする特例措置を令和7年においても延長すること。

### 2. 各種特例措置等の要件の緩和

#### (1) 床面積要件の見直し

住宅ローン控除およ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のための税制措置

所有者不明土地・建物の発生抑制のため、土地の相続に係る所有権移転の登記等の登録免許税の免税措置の要件を緩和するとともに、建物についても土地と同様の措置を講じること。

### 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、改正空家等対策の推進に関する特別措置法で創設された「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) 低未利用土地対策の推進

増加する低未利用土地の利活用や適正管理を促進し、良好な地域環境の形成に寄与するため、以下の制度整備を行うこと。

- ① 土地利用の円滑な転換やその後の継続的な適正管理を確保する枠組を構築するとともに、税財政上の支援や土地利用規制の合理化を講じること。
- ② 不動産に関する相談窓口、コーディネート、管理受託等の機能を果たし、自治体、土地所有者等を支える法人として宅地建物取引業者・団体を積極的に活用すること。

### (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、宅地・建物の貸借に係る媒介報酬について実態を踏まえて見直しをすること。



