

令和8年 年次大会

と き 令和8年5月25日(月)
ところ オービックホール

大阪府宅建政治連盟

令和8年 年次大会次第

令和8年5月25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
資格審査報告
各種委員等指名
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7年度事業報告
令和7年度事業監査報告
- 報告事項2 令和7年度決算報告
令和7年度会計監査報告
- 報告事項3 運営細則一部改正について

決議事項

- 第1号議案 令和8年度事業計画(案)に関する件
- 第2号議案 令和8年度収支予算(案)に関する件
- 第3号議案 会長選任に関する件
- 第4号議案 幹事・監査役選任に関する件
- 第5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7年度事業報告

自 令和7年4月1日

至 令和8年3月31日

令和7年度は、アメリカ新政権における強硬な通商政策が国際経済に緊張をもたらし、また、中東やウクライナ情勢が長期化するなど、依然として国際情勢の不安定さが企業活動に大きな影響を与えました。こうした環境下、世界経済の成長率は3%程度維持しておりますが、保護主義や貿易摩擦の拡大、気候変動への対応など、企業には柔軟性と回復力が強く求められた一年でした。

一方、住宅市場においては、資材の高騰や担い手不足、円安の影響などで不安定な需要状況が続き、この先も先行きが不透明な状況です。また、国内金利の上昇や地政学リスクなど、周りを取り巻く経営環境は不確実性が高まっており、施工力不足や災害への対応、脱炭素化、空き家問題などの課題も山積しております。

7月に実施された第27回参議院議員通常選挙では、自民党は39議席の獲得にとどまり石破首相が目標としていた与党過半数を大きく下回り、9月に退陣表明、その後、日本維新の会との連立による高市新政権が発足しました。

年が明けて2月には新政権下で第51回衆議院議員総選挙が執行され、高市首相の人気もあり、自由民主党は歴史的な大勝を収め、大阪選挙区においては、多数の推薦候補を国会に送り出すことができました。

新政権では、防災等の観点から維新の政策である「副首都構想」についても議論を急ぐ必要があります。また、これまで停滞していた道州制の議論も活発化させることで、人口減少時代に対応した地方創生と地方自治の在り方を示すことも重要といわれています。

さらに万博の成功により、今後ますます大阪・関西の注目度が高まることが予想されますので、その勢いをうまく活用し東京とは違ったスタイルを生み出し、各地域のモデルケースとなるような自治体の新たな形を提示することが期待されます。

当連盟では、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会政策委員会と合同で全体会議を開催し、各地区における諸問題や地区独自の活動等について意見聴取し、問題意識を相互確認いたしました。

また、不動産業界における共通の課題を解決するため、不動産関連6団体や全日本不動産政治連盟大阪府本部と個別で意見交換会を開催いたしました。

そのほか、政党や議員とも積極的に政策懇談会などを行い、政策要望事項について要望いたしました。

なお、令和7年度の事業報告は、次の通りです。

令和7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) 宅地建物取引業者による人の死の告知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伴う宅建業免許の承継
 - (3) 宅地建物取引士の職務上の請求権拡大
 - (4) 賃貸借に係る媒介報酬の見直し
 - (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) 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃
 - (4) 私有地内における迷惑車両対策に係る法整備の実現
 - (5) 業者票のサイズ見直しに係る働きかけ
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
 - (1) 合同による陳情活動
 - (2) 合同委員会の開催
4. 各種議会議員選挙への積極的対応
 - (1) 第27回参議院議員通常選挙における支援及び推薦
 - (2) 第51回衆議院議員総選挙における支援及び推薦
 - (3) 地区からの要請に基づく市長・各級議会議員選挙における支援及び推薦
 - (4) 各種行事、総決起集会等への参加及び動員の協力

5. 政党・議員会合への参加
 - (1) 政策要望懇談会の実施
 - (2) 政党及び各級議会議員・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
 - (2) 全政連制作入会促進動画による入会案内
 - (3) 活動のご案内の一部見直し

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・全日本不動産政治連盟大阪府本部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7年度事業監査報告書

自 令和7年4月1日

至 令和8年3月31日

令和7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7年8月1日、10月30日、令和8年2月2日、4月20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8年4月20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2 令和7年度 決算報告

令和7年度 収支計算書

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	決 算 額	差 異	備 考
1 【収入の部】				
2 会 費	36,627,000	36,616,500	10,500	
3 正 会 員	34,173,000	36,212,500	△ 2,039,500	年会費(過年度分含) + 新入会月割会費
4 準 会 員	2,454,000	404,000	2,050,000	年会費(過年度分含) + 新入会月割会費
5 入 会 賛 助 金	17,525,000	17,900,000	△ 375,000	
6 正 会 員	17,500,000	17,800,000	△ 300,000	@50,000×356名
7 準 会 員	0	50,000	△ 50,000	@50,000×1名
8 免許換(正会員)	25,000	50,000	△ 25,000	@25,000×2名
9 運 営 費	1,950,000	2,100,000	△ 150,000	
10 正 会 員	1,950,000	2,100,000	△ 150,000	@50,000×42名
11 寄 付 金 収 入	0	3,150,536	△ 3,150,536	全政連特別政治活動費
12 収 入 利 息	2,000	10,323	△ 8,323	受取利息
13 その他の収入	20,000	14,184	5,816	看板代
14 当期収入合計(A)	56,124,000	59,791,543	△ 3,667,543	
15 前期繰越収支差額	140,347,134	140,347,134	0	令和6年度繰越額
16 収入合計(B)	196,471,134	200,138,677	△ 3,667,543	
17 【支出の部】				
18 経 常 経 費	21,564,000	19,142,207	2,421,793	
19 備品・消耗品費	6,500,000	4,795,991	1,704,009	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	1,420,289	505,711	室使用料
21 事務委託費	1,980,000	1,980,000	0	業務負担金
22 人 件 費	11,058,000	10,863,528	194,472	
23 給 料	4,680,000	4,734,000	△ 54,000	給料
24 諸 手 当	1,160,000	1,217,981	△ 57,981	諸手当
25 賞 与	2,400,000	2,119,700	280,300	賞与
26 法定福利費	1,501,000	1,457,136	43,864	事業主負担法定福利費
27 通勤手当	230,000	200,700	29,300	通勤定期代
28 退職積立金	976,000	1,048,350	△ 72,350	退職積立金
29 厚生費	111,000	85,661	25,339	厚生費
30 退任慰労金費	0	20,000	△ 20,000	退任慰労金 1名分
31 水道光熱費	100,000	62,399	37,601	水道光熱費
32 会 費	14,239,500	14,238,000	1,500	全政連会費(@3,000×4,746名)
33 政治活動費	18,230,000	8,116,656	10,113,344	
34 組織活動費	12,180,000	6,896,706	5,283,294	
35 大 会 費	2,200,000	1,054,332	1,145,668	大政連年次大会費用
36 行 事 費	100,000	33,500	66,500	全政連諸会議費等
37 渉 外 費	3,500,000	1,741,535	1,758,465	要望・陳情活動・議会对策費等
38 諸 会 議 費	3,500,000	1,794,109	1,705,891	幹事会、正副会長会議費用・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	95,040	54,960	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	202,040	527,960	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	441,000	59,000	入会促進費等
43 機関紙誌の発行事業費	1,000,000	1,035,150	△ 35,150	大政連広報紙発行(送料込)
44 選挙対策費	2,000,000	150,000	1,850,000	衆議院選挙等
45 税制・政策研究費	50,000	0	50,000	
46 その他の政治活動資金	4,000,000	1,069,950	2,930,050	地区政治活動費
47 予 備 費	2,090,500	—	2,090,500	
48 当期支出合計(C)	56,124,000	41,496,863	14,627,137	
49 当期収支差額(A)-(C)	0	18,294,680	△ 18,294,680	
50 次期繰越収支差額(B)-(C)	140,347,134	158,641,814	△ 18,294,680	

貸借対照表

令和8年3月31日現在

(単位:円)

科 目	金	額
【資産の部】		
流動資産		
現金預金	159,763,970	
現金	88,278	
普通預金	159,675,692	
仮払金	35,960	
流動資産合計		159,799,930
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		219,799,930
【負債の部】		
流動負債		
未払金	125,396	
預り金	1,032,720	
流動負債合計		1,158,116
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		61,158,116
【正味財産の部】		
正味財産		158,641,814
(うち当期正味財産増加額)		(18,294,680)
負債及び正味財産合計		219,799,930

以上の通り、相違ありません。

令和8年3月31日

大阪府宅建政治連盟

会 長 山 本 清 孝 ㊞

令和7年度会計監査報告書

自 令和7年4月1日

至 令和8年3月31日

令和7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7年8月1日、10月30日、令和8年2月2日、4月20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8年4月20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 運営細則一部改正について

_____部分を改正

【改正後】	【現 行】
<p>第1条～第3条 省略</p> <p>(役員を選出及び選任)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p>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。</p> <p>⑧ <u>再選される幹事候補者について、その者が前任期中、幹事会及びその他の関係会議等の出席が7割5分以上の率であること。</u></p>	<p>第1条～第3条 省略</p> <p>(役員を選出及び選任)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p>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。</p>

第5条～第19条 省略

付 則

1 この運営細則は令和7年11月27日より一部改正する。なお、令和8年5月25日を施行日とし、同日開催の年次大会により選任される幹事から適用される。

省略

(令和4年5月23日 一部改正)
(令和6年5月27日 〃)
(令和7年11月27日 一部改正、
令和8年5月25日 施 行)

第5条～第19条 省略

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。ただし、令和6年5月27日に開催される令和6年年次大会において、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。

省略

(令和4年5月23日 一部改正)
(令和6年5月27日 〃)

決議事項

第1号議案 令和8年度事業計画（案）に関する件

令和8年度事業計画（案）

自 令和8年4月1日

至 令和9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8年度 収支予算(案)に関する件 令和8年度 収支予算書(案)

令和8年4月1日から令和9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 【収入の部】				
2 会 費	38,091,000	36,627,000	1,464,000	
3 正 会 員	35,583,000	34,173,000	1,410,000	@6,000×5,747名+新入会月割会費(@3,000×367名)
4 準 会 員	2,508,000	2,454,000	54,000	@6,000×408名+新入会月割会費(@3,000×20名)
5 入会賛助金	17,525,000	17,525,000	0	
6 正 会 員	17,500,000	17,500,000	0	@50,000×350名
7 準 会 員	0	0	0	
8 免許換(正会員)	25,000	25,000	0	@25,000×1名
9 運 営 費	850,000	1,950,000	△ 1,100,000	
10 正 会 員	850,000	1,950,000	△ 1,100,000	@50,000×17名
11 準 会 員	0	0	0	
12 収 入 利 息	13,000	2,000	11,000	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)	56,499,000	56,124,000	375,000	
15 前期繰越収支差額	162,606,437	140,347,134	22,259,303	
16 収入合計(B)	219,105,437	196,471,134	22,634,303	
17 【支出の部】				
18 経 常 経 費	26,994,719	21,564,000	5,430,719	
19 備品・消耗品費	7,200,000	6,500,000	700,000	コピー用紙、切手代、電話代、交通費、封筒等、役員用iPad購入費
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	15,288,719	11,058,000	4,230,719	
23 給 料	6,124,800	4,680,000	1,444,800	給料
24 諸 手 当	2,230,901	1,160,000	1,070,901	諸手当
25 賞 与	2,411,920	2,400,000	11,920	賞与
26 法定福利費	2,146,126	1,501,000	645,126	事業主負担法定福利費
27 通勤手当	606,522	230,000	376,522	通勤定期代
28 退職積立金	1,506,970	976,000	530,970	退職積立金
29 厚生 費	261,480	111,000	150,480	厚生費
30 退任慰労金費	500,000	0	500,000	退任慰労金
31 水道光熱費	100,000	100,000	0	水道光熱費
32 会 費	14,220,000	14,239,500	△ 19,500	全政連会費 8,886社×3,000円×50%(還付金なし)
33 政治活動費	18,530,000	18,230,000	300,000	
34 組織活動費	12,480,000	12,180,000	300,000	
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	3,700,000	3,500,000	200,000	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 他
38 諸 会 議 費	3,500,000	3,500,000	0	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	150,000	0	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	600,000	500,000	100,000	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	1,000,000	2,090,500	△ 1,090,500	
48 当期支出合計(C)	60,744,719	56,124,000	4,620,719	
49 当期収支差額(A)-(C)	△ 4,245,719	0	△ 4,245,719	
50 次期繰越収支差額(B)-(C)	158,360,718	140,347,134	18,013,584	

決 議 事 項

第 3 号議案 会長選任に関する件

第 4 号議案 幹事・監査役選任に関する件

(1) 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 村 收 哉
	菅 沼 正 浩
北	二 宮 彰 久
	村 上 禎 一
中 央	植 山 智 之
	今 西 功
西	赤 山 聡
	久保田 博
なにわ南	細 川 真 吾
	久保田 健 三
なにわ京阪	辻 本 和 男
	西 脇 明 人
なにわ東	辻 恵 庸
	池 野 隆 啓
なにわ阪南	小 松 邦 泰
	石 井 博 文

地区名	氏 名
北 摂	橋 本 昌 也
	大 林 玉 樹
北 大 阪	小 坂 和 正
	上 村 眞 治
京 阪 河 内	新 田 昭 一
	榎 正 成
東大阪八尾	上 田 隆 信
	大 原 増 夫
南 大 阪	山 本 佳 正
	阿 部 智 彦
堺 市	新居田 学
	西 上 未友紀
泉 州	長谷川 好 伸
	堀 伸 一

(2) 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）

高 原 健（なにわ南）

【参 考】 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。
- ⑧ 再選される幹事候補者について、その者が前任期中、幹事会及びその他の関係会議等の出席が7割5分以上の率であること。

決 議 事 項

第 5 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 8 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（令和 6 年一）

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（令和 5 年一）

大阪府では地籍調査が進んでおらず、令和 6 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 6 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（令和 4 年一）

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（令和元年一）

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（平成28年一）

高額かつ複雑な不動産取引を扱う宅地建物取引士は、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（令和2年一）

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（令和3年一）

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（令和5年一）

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、

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理設工事申請手続きの見直し（平成27年一）

「私道」に接する建物建築時において、給水管理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（令和3年一）

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（平成29年一）

「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（令和2年一）

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8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 8 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 8 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・流通促進及び地域経済の活性化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) 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

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得（100万円控除）について、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 7 年 12 月 31 日）を延長すること。

(2) 住宅ローン減税制度の延長

- ① 住宅ローン減税制度の適用期限（令和 7 年 12 月 31 日）を延長すること。
- ② 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を延長すること。
- ③ 床面積要件の緩和特例（40㎡）を延長すること。
- ④ その他、現下の住宅市場動向（住宅金利の上昇、既存住宅の需要拡大等）を踏まえ必要な見直しを行うこと。

(3) 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 8 年 3 月 31 日）を延長すること。

(4) 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8年4月1日以降も据え置くこと。

(5) 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8年3月31日）を延長すること。

(6) 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7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

(7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 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7年12月31日
- ② 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8年3月31日
- ③ 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（不動産取得税・固定資産税） …… 令和8年3月31日
- ④ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置 …… 令和8年3月31日
- ⑤ 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例 …… 令和7年12月31日
- ⑥ 特定の事業用資産の買換えの特例 …… 令和8年3月31日
- ⑦ 法人の土地譲渡益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8年3月31日
- ⑧ 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8年3月31日
- ⑨ 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置（登録免許税） …… 令和8年3月31日

- ⑩ 相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業の用に供するために譲渡した者に対する利子税の免除特例措置 …… 令和8年3月31日

2. 土地建物等の譲渡所得に係る概算取得費（5%）の見直し

保有期間が長期間に渡る土地建物等（例えば、相続等で取得した空き家・空き地等）の流通・利活用を促進するため、土地建物等に係る概算取得費（譲渡収入金額の5%）を引き上げること。

3. 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、住宅ローン減税等以外の各種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減税の適用対象にすること。

4. 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。

5. 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。

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。

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改善

(1) 相続時国庫帰属制度の制度改善

現行の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、対象範囲を拡大すること。

(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。

(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。

M E M O