

# 要 望 書

大阪府宅建政治連盟

# 令和3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. 二拠点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きています。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。

### 【二拠点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制定

宅地建物取引業者は売買・賃貸の媒介業務を行う際、物件についての調査を行い、宅地建物取引士をもって重要事項説明書への記載、説明義務が課せられておりますが、取引の対象物件が以下の心理的瑕疵物件に該当する場合、実務的な告知義務の取扱いについての指標がないことで、正しい評価ができず、不当な評価を受けるまたは受ける可能性があり、宅地建物取引業者においてもかなりのリスク負担となっております。

心理的瑕疵のガイドライン制定に関し、「病死・自然死については告知義務を不要」とし、その他の心理的瑕疵についても告知期間・基準を策定していただくことを要望します。

### 【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。

(昭和45年10月23日建設省告示第1552号)

### 第4 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)の合計額は、当該宅地又は建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。)の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

## 8. 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃と条文追加

公衆の用に供する道路である「私道」に接して建築する際に、水道管の埋設を必要とする場合、供給事業者(水道局)は申請者に対し、地権者からの「掘削承諾書」の徴収を求めています。このため、申請者は地権者からの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」、「所在不明や遠方・海外での居住」等の理由により、時間的・金銭的に様々な支障が生じているのが現状です。(地権者と訴訟した場合は、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。

大阪府下におきましては、~~箕面市をはじめ~~大阪市、松原市、岸和田市、泉佐野市、東大阪市、貝塚市では承諾書に代わる「申込者の誓約書」を提出することが可能となりましたが、「利害関係人から異議があった場合は、すべて申込者の責任において解決すること」となっており、事実上、問題解決には至っていない状況にあります。一方、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」と条文に明記されております。

すでに「申込者の誓約書」で対応可能な市町村におきましても同様に条文を追加していただくことに加え、大阪府下各市町村におかれましても承諾書を不要とし、円滑な水道供給事業を遂行していただくことを要望します。

#### 【京都市水道事業条例抜粋】

(他人の土地の使用の申込みに応じる義務)

第 5 条の 2 前条第 1 項本文の規定により給水装置工事の承認を受けなければならない者が、他人の土地を使用しなければ当該工事を行うことが困難である場合において、その土地の所有者(所有権以外の権原に基づきその土地を使用する者があるときは、当該者及び所有者。以下この条において同じ。)に対して、当該工事のために合理的に必要と認められる限度においてその土地の使用の申込みをしたときは、その土地の所有者は、当該使用を認めた場合に生じるその土地への影響その他の事情に照ら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。

## 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、家賃以外の使途に使われ、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。

大阪府下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。