

## 令和3年度 政策要望書

大阪府宅建政治連盟  
会長 高村 永振  
全日本不動産政治連盟大阪府本部  
本部長 堀田 健二

### 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を要望します

- 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. 分譲住宅・個人住宅の建築・リフォーム工事の消費税を

#### 非課税とすることを要望します

- 消費税について、欧米先進国 G7 加盟国のうち、日本を除く 6 か国においては、国民生活の基盤である住宅・食料品に対する消費税は非課税もしくは軽減税率が適用されています。
- 住宅の取得時には、取得税・登録免許税・印紙税・抵当権設定・ローン関係諸費用の支払い手数料等、多額の費用が掛かるため、アフターコロナの住宅購入者の負担軽減のためにも非課税化を要望します。
- 新型コロナウイルス感染症問題で、労働環境が大きく変化し、テレワークによる住環境整備がより一層求められる中、住宅市場はすそ野が広く、不動産業界のみならず家具・家電・自動車業界にも多大なインパクトを与えるため、アフターコロナの内需拡大における経済対策の切り札となるものと考えられます。

### 3. 私道の給水管理設時の承諾書撤廃と条文追加を要望します

- 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、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、速やかに解決していかなければなりません。

- 大阪府下におきましては、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き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いたします。

#### 【抜粋：京都市水道事業条例 第5条の2】

（他人の土地の使用の申込みに応じる義務）

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。

## 4. 宅地建物取引業における心理的瑕疵に関するガイドライン制定を要望します

■ 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大きな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て、「病死・自然死については告知義務を不要」とし、嫌悪施設の明確化や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。要望する告知に関する基準については、別表の通りです。

また、心理的瑕疵について、売主及び貸主に告知義務を課し、誓約書等に心理的瑕疵の記入を義務付ける様、要望いたします。

### 【要望の背景】

「ストック型社会」の実現に向けては、既存住宅市場の活性化が不可欠ですが、その実現を阻害しかねない要因として、昨今、過去に物件内で自殺や事件があった事実などいわゆる「心理的瑕疵」を巡る課題をどのように取り扱うべきかが課題となっております。

### 【心理的瑕疵物件とは】

- ① 殺人や事件が過去にあった
- ② 事故による死亡が過去にあった
- ③ 自殺（自死）が過去にあった
- ④ 孤独死で発見が遅れた等の事象が過去にあった
- ⑤ 嫌悪施設（ごみ焼却場、火葬場等）が近隣にある
- ⑥ 指定暴力団の事務所が近隣にある

以上

## 5. 大阪府及び大阪府内の43市町村に対して、不動産取引時における重要事項説明に必要な情報のデジタル化とインターネット閲覧等のための基盤整備・充実を要望します

- 大阪府及び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、その他重要事項説明に関係ある事項を不動産統合データベースとして書式統一し、インターネットや当該物件所在地の市役所等での閲覧・交付が可能となるよう要望いたします。

### 【要望の背景】

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。

## 6. 大阪府内の43市町村に対して、固定資産税情報の開示の見直しを要望します

- 土地・建物に関する所有者情報（納税代理人を含む）、課税標準等のデータを、宅地建物取引士に情報開示できるよう要望いたします。

### 【要望の背景】

そもそも不動産は公共財産であるという認識を明確化し、納税情報や所有者情報は公開する。不動産に関わる取引データや不動産を「場」とした人々の活動データ等をできる限り公開することが求められている一方で、個人情報として認識し得る部分については、消費者の意向に配慮するなど慎重な判断が必要です。

宅地建物取引士への情報開示により、喫緊の課題である、空き家の老朽化による倒壊の危険、地域の治安悪化などの解決が図られ、且つ、不動産の流通を促進し、地域の活性化と良質な既存住宅の提供に繋げることができます。

以上

## 7. 利活用されていない空き家解体後の固定資産税を、 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

- 現行の固定資産税の課税は、その敷地の上に住宅が存在する限り、小規模住宅用地（200 m<sup>2</sup>以下の部分）について、「課税標準×1/6」の特例が適用されます。つまり、特定空き家等に認定されない限り、空き家（住宅）を所有し続け、取壊さない方が、特例を受けられる状況になっています。この特例により、特定空き家等に至らないが、耐震上、衛生上、防犯上において、危険な空き家を取り壊されない一つの要因になっています。
- 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。

## 8. 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を要望します

- 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。

以上