

令和5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

<金融関係>

住宅ローン保証制度に伴う保証料の借手側負担の撤廃 及び 抵当権設定登記費用の借手側負担の撤廃を要望します

- 現在、消費者が住宅を購入する際、多くの方が金融機関の住宅ローンを利用していますが、住宅ローン借入時、借手側である消費者は、実質的には金融機関の子会社である「保証会社」に保証料等を支払わなければなりません。
- 金融機関は住宅ローン貸付にあたり、物的担保として「住宅に第一順位で金銭消費貸借契約に基づく抵当権の設定」、人的担保として「連帯保証人の要求」、債権担保として「団体信用生命保険への加入」等を行い、貸手側にリスクの無い条件で融資を行います。
- 各金融機関で行っている抵当権設定時の登記費用は「借手側が負担」することになっております。これは貸手側である金融機関の「強者の論理」であり、物的担保を提供し、登記上債務を負わされている消費者がその費用をも負担させられるのは不条理であると考えます。
- 住宅ローン借入時の費用を軽減することは消費者にとって利益になるため、住宅ローンに係る保証料および抵当権設定登記費用の借手側負担の撤廃を要望いたします。

<税制関係>

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

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になるものと考えられます。

利活用されていない空き家解体後の固定資産税を 住宅用地並みの課税標準額で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㎡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みの課税標準額で5年間継続させるよう要望します。

<その他>

私道の給水管理設時の掘削同意承諾書の撤廃を要望します

- 公衆の用に供する私有道路に接して新たに建物を建築する際には、下水道管の埋設時と同様に、給水管理設時の掘削同意を不必要とすることを大阪府下の各市町村及び各市町村の供給事業者（水道局）に要望いたします。

【要望の背景】

供給事業者（水道局）は公共の用に供する私有道路の掘削申請者に対し、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。

（地権者との訴訟は、殆どが地権者敗訴となりますが、多大な時間と費用を要します。）

下水道管については、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出来ます。日常生活において、上水も下水同様に必要不可欠なライフラインであり、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、速やかに解決をお願いする次第です。

- ・ 大阪市、松原市、岸和田市、泉佐野市、東大阪市、貝塚市では、承諾書に代えて、「利害関係人から異議があった場合、すべて申込者の責任において解決する旨の誓約書」を提出することで申請が認められております。
- ・ 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。（京都市水道事業条例 第5条の2）

【民法の改正ーライフライン設置権の新設】

- 令和3年4月21日、隣地等の円滑・適正な使用を促進するため、「民法等の一部を改正する法律」が成立し、同月28日に公布されました。

- 現行法では、電気・ガス・水道等の継続的な給付を受けるための設備（ライフライン）を他人の土地に設置する際の規律が存在しませんでした。

本改正法により、他の土地に設備を設置するか他人が所有する設備を使用しなければ電気・ガス・水道等の継続的な給付を受けられない場合、必要な範囲内で他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用できるようになりました。（改正法第213の2）

- 今般の民法改正を受け、施行前ではありますが、大阪府内各市町村の「全域」において、掘削同意の承諾書に代えて「申込者の誓約書」の提出により円滑な水道供給事業を遂行して頂くことを要望いたします。

また、本改正法は「公布後2年以内の政令で定める日」の施行となっておりますが、早期の施行と、関係部署各所への周知を図って頂きますよう、併せて要望いたします。

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 新たな進展を要望します

- 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。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。
- 宅地建物取引業者は売買・賃貸の媒介業務を行う際、物件調査を行い、宅地建物取引士による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、取引対象物件がいわゆる心理的瑕疵物件に該当する場合、告知の有無による紛争契機について常時不安とリスクを抱えております。「不動産取引に関する心理的瑕疵の取り扱いに関するガイドライン」は、宅地建物取引業者にとって生命線と言っても過言ではありません。
- 今回発表されたガイドラインは我々の強い要望を受け早期に策定が実現したものであり、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こと等、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 殺人や事件が過去にあった | ④ 孤独死で発見が遅れた等の事象が過去にあった |
| ② 事故による死亡が過去にあった | ⑤ <u>嫌悪施設（ごみ焼却場、火葬場等）が近隣にある</u> |
| ③ 自殺（自死）が過去にあった | ⑥ <u>指定暴力団の事務所が近隣にある</u> |

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。

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。

- 併せて、空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成30年6月公表）の改訂大阪版の作成検討を要望します。

スキームにある市町村の「空家部局」の情報を、「大阪住まい活性化フォーラム」事務局と情報共有し、参加する不動産団体の宅地建物取引士に限り、情報提供が受けられるように要望します。

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消費者にとっても大きなメリットになります。

個人業者の事業承継等に伴う宅建業免許(免許番号)の承継 の実現を要望します

- 不動産業を営む場合、国土交通大臣または都道府県知事から「宅地建物取引業免許」を受ける必要があります、免許を受けた業者は免許番号（例. 大阪府知事(1)第××号）が付与されます。括弧内の数字は免許更新（5年毎）に増えていくことから、数字の大きさは長年営業してきた信頼の証として、一般消費者に対するステータスでもあります。
- 宅建業免許は一身専属であり、個人業者が後継者に事業を引き継ぐ場合でも、免許自体の引き継ぎは認められません。後継者は新規の免許申請を行う必要があります、手続きのため営業に空白期間が生まれることや、免許番号が(1)からになるため、事業承継の障壁になっています。
- 個人業者は令和3年3月末で 14,738 業者であり、平均年齢は66.3歳と非常に高齢化が進んでいます。地域に根差し、大手では手の届かないきめ細やかなサービスを提供し、また、セーフティーネット住宅の斡旋を行ってきた優良な宅建業者が、このルールにより廃業を検討する事例があると伺っており、業界全体の資質の低下を危惧しています。
- 令和2年10月、建設業界では建設業許可の承継が可能になりました。宅建業免許は建設業許可と近いものがあり、宅建業も同様に免許の承継は可能だと考えられます。個人業者の事業承継や法人への切替え時に免許の承継が行えるよう、関係法令の改正を要望いたします。

以上