

要 望 書

大阪府宅建政治連盟

令和5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

2. 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。

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。

8. 私道の給水管埋設時の掘削同意承諾書の撤廃

公衆の用に供する道路である「私道」に接して新たに建物を建築する際に、水道管の埋設を必要とする場合、供給事業者は申請者に、地権者からの「掘削同意承諾書」の徴収を求めています。

このため、申請者は地権者から承諾書を取り付けますが、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・金銭的な障害が生じております。

(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。

大阪市、松原市、岸和田市、泉佐野市、東大阪市、貝塚市、箕面市などでは、掘削同意承諾書に代えて、「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。

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。改正法では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改正されました。

今般の民法改正を受け、円滑な水道供給事業遂行のため、大阪府内各市町村の「全域」において、掘削同意承諾書に代えて「申込者の誓約書」により申請を認めて頂きますよう関係各部署への周知と早期実施を要望します。

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。

大阪府内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。

1 3. 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

宅建業を営む場合、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、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、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。

1 4. 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。

以上