

要望書

大阪府宅建政治連盟

令和6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

政策要望事項

1. 私道における給水管理設工事申請手続きの見直し

「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。

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. 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

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. 宅地建物取引士の職務上の請求権拡大

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。

5. 貸借に係る媒介報酬の見直し

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。が、貸借の媒介報酬は昭和45年の建設省告示によるもので、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

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

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

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。

税制改正要望事項

9. 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

10. 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いたします。

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

「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

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