

令和元年 年次大会

と き 令和元年5月24日(金)

ところ シェラトン都ホテル大阪

大阪府宅建政治連盟

令和元年 年次大会次第

令和元年5月24日(金) 13時30分～

於：シェラトン都ホテル大阪

司 会：

1. 開 会

2. 会長あいさつ

3. 議 長 選 出

各種委員等指名

資格審査委員

議事録署名人

議事録作成

4. 議 事

報告事項

報告事項1 平成30年度事業報告
平成30年度事業監査報告

報告事項2 平成30年度決算報告
平成30年度会計監査報告

決議事項

第1号議案 令和元年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和元年度収支予算（案）に関する件

第3号議案 大政連会則一部改正に関する件

報告事項

報告事項3 大政連運営細則一部改正について

5. 閉 会

報告事項

報告事項 1 平成30年度事業報告

自 平成30年 4月 1日

至 平成31年 3月 31日

平成30年度の我が国の経済は、緩やかに回復してはいるものの世界政治及び経済情勢の不確実性の高さから、先行きについては不透明な状況にあります。

不動産業界においては、今年度の地価公示が全国平均で全用途平均が4年連続の上昇となり、地方圏では住宅地が27年ぶりに上昇に転じ、都市圏を中心に継続している地価の回復傾向が地方にも反映されています。

特に大阪ではインバウンドがもたらす経済効果が継続する中、2025年の大阪万博の開催が決定するなど、不動産市場の活性化が期待されます。

このような中、当連盟では、不動産業界の発展並びに不動産流通市場の活性化のため、土地・住宅税制等の政策要望活動を各政党・議員へ展開して参りました。

「私道の給水管理設時の承諾書撤廃」に関する要望活動につきましては、新たに東大阪市、貝塚市、泉佐野市で承諾書が撤廃され、当連盟の要望が大阪府内に徐々に浸透し、年々、成果を上げています。

さらに、大阪発の要望として、重要事項説明の際、明確なルールが規定されていないため、宅地建物取引業者にとっては大きなリスクである「心理的瑕疵物件の告知義務」について、ガイドライン制定に向けて国土交通省で検討会が立ち上がる等の動きが見られ、着実に前進しています。

また、平成30年度から当連盟の財政基盤を安定させるために会費制に移行し、新規入会会員を獲得するために、入会賛助金の引き下げも行いました。

他に、会員への活動内容の理解を深めると共に一般の方々への認知、業界の要望実現のために各政党へその存在を広く認識していただくことを目的に、当連盟にとって2回目となる政経パーティー「甦れ 商都大阪」を開催し、多数の方々にご参加をいただきました。

その他の平成30年度事業活動内容については、次の通りです。

平成30年度各委員会事業報告

(総務委員会)

1. 正副会長会議・幹事会・年次大会開催に関する業務
2. 大政連ウェブサイトの管理運営
3. 地区組織との連携

(政治活動委員会)

1. 国の政策に対する要望活動

- (1) 貸借における媒介報酬の見直し
- (2) 心理的瑕疵に関するガイドライン制定
- (3) 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和
- (4) 不動産流通促進に向けた各種税制特例に関する要望活動
 - ① 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
 - ② 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長及び拡充
 - ③ 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長
 - ④ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅リフォームに係る特例措置の延長
 - ⑤ その他税制特例の適用期限の延長

2. 知事・市町村長・国会議員及び各種議会議員、関係官庁等に対する要望活動

- (1) 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃
- (2) 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
- (3) 地域活性化の足かせとなっている府市町村が所有する遊休財産の有効活用

3. 各種議会議員選挙への積極的対応

- (1) 首長・地方議員選挙における推薦
- (2) 各種会合への参加

4. 各種政党・議員会合への出席等

- (1) 各種要望懇談会、各種議会議員会合等への参加

5. 政治資金パーティーの開催

- (1) 評論家並びに3政党からの代表を招き、「甦れ 商都大阪」と題したパネルディスカッション並びに懇親パーティーをリーガロイヤルホテル大阪にて開催

6. 入会促進に関する活動

7. 財政基盤の健全化に向けた検討

- (1) 入会賛助金及び運営費の引き下げ
- (2) 年会費の徴収

8. 全国宅建政治連盟・(一社)大阪府宅地建物取引業協会等の関係団体との連携

- (1) 全国宅建政治連盟会合への出席等
- (2) (一社)大阪府宅地建物取引業協会政策委員会との連携
 - 大阪宅建協会各支部と市区町村の災害発生時における協定締結促進

9. 機関紙発行業務

- (1) 機関紙「大政連」の発行

10. 各種規程に関する精査

委員会開催 10回

大政連諸会議等開催状況

※全政連

月 日	4 月	月 日	5 月	月 日	6 月	月 日	7 月
5	総務委員会	7	総務委員会	13	政治活動委員会	5	臨時幹事会
9	年次大会準備委員会第2部会	14	第2回正副会長会議	14	第3回正副会長会議	10	委員長・地区長会議
13	事業監査会 会計監査会	22	平成30年年次大会	15	総務委員会	19	総務委員会
17	第1回正副会長会議	28	第2回幹事会	29	※年次大会	20	政治活動委員会
19	年次大会準備委員会第1部会 政治活動委員会	31	※役員会			23	第4回正副会長会議
27	第1回幹事会					25	公明党との打合せ
						30	※役員会
						31	第3回幹事会

月 日	8 月	月 日	9 月	月 日	10 月	月 日	11 月
20	政治活動委員会	3	公明党大阪府本部政策要望 懇談会	4	政治活動委員会	6	※平成30年度宅建議員連盟・ 全政連合同総会
21	総務委員会	13	総務委員会	11	委員会活動報告会	12	政治活動委員会
23	第5回正副会長会議		大阪維新の会との打合せ	17	大阪市宅地建物等振興議員 連盟との会合		予算審議会
29	※都道府県会長会議	21	第6回正副会長会議	18	総務委員会	19	総務委員会
		27	第4回幹事会	26	第7回正副会長会議	22	第8回正副会長会議
					事業監査会	27	※役員会
					会計監査会	29	第5回幹事会

月 日	12 月	月 日	1 月	月 日	2 月	月 日	3 月
10	第9回正副会長会議	11	※都道府県会長会議	7	事業監査会	5	政経パーティー事前打合せ
14	政治活動委員会	15	第10回正副会長会議		会計監査会	7	政治活動委員会
17	総務委員会	16	関連士業団体・各政党訪問	8	※ブロック別意見交換会	13	政経パーティー事前打合せ
		18	年次大会準備委員会第1部会	15	第11回正副会長会議		政経パーティー
			政治活動委員会	21	臨時幹事会		「甦れ商都大阪」
			年次大会準備委員会第2部会		政治活動委員会	14	総務委員会
			総務委員会		総務委員会	19	第12回正副会長会議
		28	第6回幹事会			22	※役員会
						28	第7回幹事会

平成30年度 事業監査報告書

自 平成30年 4月 1日
至 平成31年 3月31日

平成30年度大阪府宅建政治連盟の事業監査報告をいたします。

幹事会その他会議に出席し、事業の報告を聴取し、また平成30年10月26日、平成31年 2月 7日、4月19日の3回にわたり、監査役3名が会長他、関係役員と同席を得て、事業執行状況を聴取、諸会議議事録並びに担当役員の出席状況など監査いたしました。

誠実にこれを実行しております事をここに報告し、事業監査報告といたします。

平成31年 4月19日

監査役 田中秀明 
監査役 中野弘 
監査役 岡本満志 

決議事項

第1号議案 令和元年度事業計画（案）に関する件

令和元年度事業計画（案）

自 平成31年4月1日

至 令和2年3月31日

当連盟は、政策産業である宅地建物取引業の健全な発展並びに会員の権益擁護と国民・府民生活向上等の観点から、政治活動を通じて業界の改善・発展に努めることを目的とした団体である。

宅地建物取引業は、土地・住宅政策や法令の規制に強く影響される産業であるが故、業界・会員の声を反映させるために全国宅建政治連盟並びに関連団体と連携し、日々の政治活動を通じて、国や地方政治に生かされる積極的な働きかけを継続する。

また、組織基盤の安定化のため、引き続き「入会促進活動」と「財政収支の見直し」にも傾注していく。

◎は重点事業

継続事業

1. 国の政策に対する要望活動

- ◎（1）貸借における媒介報酬の見直し
- ◎（2）心理的瑕疵に関するガイドラインの制定
 - （3）消費税率引き上げに伴う住宅取得時の軽減措置及び不動産流通課税の減免
 - （4）空き家の流通促進に向けた固定資産税情報の開示及び税制の緩和
 - （5）各種特例措置の延長・恒久化
 - （6）「住宅ローン保証制度に伴う高額な保証料の借手側負担の撤廃」と「抵当権設定登記費用の借手側負担の撤廃」
 - （7）不動産登記事項証明書等の交付手数料の減額
 - （8）不動産業の異業種参入等に対する対応
 - （9）その他諸政策に関する要望活動

2. 知事・市町村長、国会議員及び各級議会議員、関係官庁等に対する要望活動
 - ◎ (1) 私道の給水管理設時の承諾書撤廃に関する要望活動
 - ◎ (2) 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
 - ◎ (3) 地域活性化の足かせとなっている府市町村が所有する遊休財産の有効活用
 - (4) 宅建議員連盟・不動産議員連盟に対しての要望活動
 - (5) 市町村の商業地に係る固定資産税・都市計画税の軽減
 - (6) 都市計画審議委員及び固定資産評価委員等への宅建業者登用
 - (7) 信用保証協会が保証する現行制度の維持
 - (8) 公的金融機関の審査期間短縮に関する要望活動
 - (9) 用途地域の線引き改定
 - (10) 農地転用許可制度に係る農地法の運用改善
 - (11) その他諸政策に関する要望活動
3. 各級議員選挙への積極的対応
4. 全国宅建政治連盟・一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会等の関係団体及び各委員会との連携
5. 政治資金パーティー開催についての検討

管理事業

1. 円滑な会務運営
2. 適正な会計処理
3. 各種規程の検討・整備
4. 機関紙の発行
5. ウェブサイトの管理運営
6. 地区組織との連携と協力
7. 政治資金規正法・公職選挙法の遵守と周知徹底

決議事項

第3号議案 大政連会則一部改正に関する件

現 行

大阪府宅建政治連盟 会則

第1条～第8条 略

第9条～第35条 略

付 則

この会則は平成28年4月1日より改正施行する。

略

(平成30年5月22日 一部改正施行)

改正箇所

改 正 案

大阪府宅建政治連盟 会則

第1条～第8条 略

(退 会)

第9条 会員は、別に定める運営細則の手續きを経て、退会することができる。

以下、条数繰り下げ

第10条～第36条 略

その他、以下の字句を修正

および → 及び
または → 又は
もしくは → 若しくは

付 則

この会則は令和元年5月24日より改正施行する。

略

(平成30年5月22日 一部改正施行)

(令和元年5月24日 一部改正施行)

< M E M O >

資 料

要 望 書

大 阪 府 宅 建 政 治 連 盟

令和元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 阪井 一 仁

(1) 貸借の媒介報酬に関する宅建業法の見直し

当連盟が要望をしておりました低額な空き家等取引における売買の媒介報酬の上限額につきましては、各級議員のご尽力により、平成30年1月1日から400万円以下の売買・交換につき上限額が引き上げられる改正が、昭和45年12月の報酬額告示の制定以来、およそ半世紀ぶりになされました。

一方、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、この上限額も昭和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常態化しており、家主・消費者への透明性が薄れているのが現状です。

更には、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。

このような取引現場の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」を要望いたします。

(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1.08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0.54倍に相当する金額以内とする。

(2) 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等

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。

また、大阪府大東市では市内の隣接地（建物がある場合は建物を含む）を取得する際、一定の条件を設けた上で、取得費の一部を市が補助をする事業をしており、空き家解消に向け自治体が独自の取組みをしております。

空き家対策に有効な税制改正並びに新制度の創設を要望いたします。

(3) 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、2019年12月31日までの適用期間においては、下線の期間を撤廃し、過去の相続物件も対象にしていただきますよう要望いたします。（平成25年以前の相続物件には適用されない為）

また、適用期間後（2020年以降）につきましては、現行の制度を維持していただきますよう要望いたします。

(4) 私道の給水管理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いたします。

【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。

(5) 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、家賃以外の用途に使われ、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いたします。

(6) 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。

(7) 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。

令和元年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書

全国宅建政治連盟
大阪府宅建政治連盟

令和元年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書

全国宅建政治連盟

会 長 三 輪 昭 彦

大阪府宅建政治連盟

会 長 阪 井 一 仁

令和元年度税制改正及び土地住宅政策に関しまして、下記事項を要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

記

〈税制関係〉

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

(1) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を平成31年4月1日以降も当面据え置くこと

(2) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を販売する場合の、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率（平成31年3月31日）を延長すること

2. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の延長・要件緩和

平成28年度税制改正で新設された標記特例措置をより使いやすくするため、適用期限の延長に加えて、以下のとおり適用の要件を緩和すること。

- ① 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも本特例の対象とすること
- ② 譲渡後に買主において耐震改修または除却を行う場合についても本特例の対象とする

こと

- ③ 「相続時から3年以内」とされている適用期間の要件を緩和し、平成25年1月2日より前に相続した空き家についても本特例の対象とすること
- ④ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供さないという要件を緩和すること
- ⑤ 家屋を譲渡する場合、新耐震基準に適合させなければいけないという要件は、京都など築古の建物を大事にする文化のある地域では実態に合わないため、当該要件を見直すこと

3. 地方経済活性化のための税制の創設

(1) 土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除の創設

人口減少下における空き家等の流通促進、地方創生等のため、個人の土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための不動産取得に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置を拡充すること。

(3) 隣地を購入した場合における税制特例の創設

今後の人口減少による、空き家・空き地の増加に対処し、不動産需要を喚起するため、購入者の不動産取得税等を軽減する税制特例を創設すること。

4. 消費税増税への対応

消費税引上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、住宅ローン控除の拡充等を検討すること。

5. 所有者不明土地に対応するための税制優遇措置等の創設

(1) 地域福利増進事業に係る課税の特例措置の創設

所有者不明土地の有効活用を促すために、地域福利増進事業の用に供する土地・建物に係る固定資産税等を軽減する特例措置及び地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、例えば3年以内

に相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する措置を創設すること。

6. 住宅ローン控除等の要件の緩和

(1) 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

(2) 床面積要件の見直し

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件を35㎡以上とすること。

(3) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

7. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地1／6、一般住宅用地1／3）の適用対象とすること。

8. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること。

〈政策関係〉

1. 空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること。

2. 賃貸の媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すこと。

3. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間を明確にするガイドラインを作成すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

(2) 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

5. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

- ① 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと
- ② 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③ 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

6. 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより

使い勝手のよい制度とすること。

- ① 契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること
- ② 契約期間が1年以上の場合の、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

7. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

< M E M O >