



# 日政連大阪

全日本不動産政治連盟大阪府本部

〒540-0012  
大阪市中央区谷町1丁目3番26号 全大阪会館  
TEL 06-6947-5186 FAX 06-6947-7661

2019  
No. 8  
新春号

## ご挨拶・2019年日政連大阪本部の取り組み



全日本不動産政治連盟  
大阪府本部  
本部長  
堀田 健二

会員の皆様方には、日頃より日政連の活動に於きまして、御理解と御協力を頂きまして、誠にありがとうございます御座います。

昨年度より、全日本不動産政治連盟大阪府本部長の大役を仰せつかり、その職務を果たすべく、全力で取り組む所存で御座いますので、御支援の程、宜しくお申し上げます。

現在、日政連では、『愛・情熱・挑戦』のスローガンをかけており、立ち止まることなく、会員の皆様の業務に関わる、不動産流通税の軽減見直し、住宅ローン借入時の保証料制度の撤廃や住宅ローン借入時の抵当権設定費用を受益者負担の原則から貸手側(金融機関)の負担を求めるとか、空き家対策の政策要望として、低額な空き家取引における「媒介報酬の上限額」の撤廃を今まで以上、各政党や行政に、強く要望して参ります。今年度は、空き家対策の一環として、「相続登記の義務化を求める要望書」を法務大臣に提出いたしました。

会員の皆様方が、重要事項説明書を作成しやすい様、まず、各市町村が、どれだけ情報を開示しているか、アンケート調査を行い、アンケート結果を基に各市町村へインターネット及び各市役所等での閲覧・交付がもっと早く出来るように、要望して参ります。

また、政策要望活動だけではなく、万博を大阪で開催することにより、大阪経済のみならず、日本経済の発展につながることから、万博の誘致活動に協力し、昨年悲願の大阪での開催が決定しました。今後も、大阪経済の発展ため、尽力して参ります。

我々、日政連に於いては、不動産業界の地位向上や不動産流通の活性化、業界の権益擁護等を実現すべく、積極的かつ継続的に要望・請願活動に取り組んで参る所存で御座います。

今後とも引き続きの御支援、御協力を賜りたく、宜しくお申し上げます。



全日本不動産政治連盟  
大阪府本部  
幹事長  
川端 啓 彦

会員の皆様におかれましては、平素より日政連の活動にご理解とご協力を賜り、心より感謝申し上げます。

近年、大阪は多数の訪日観光客が訪れる一大観光都市となり、インバウンドによる経済効果は1兆円を超える規模となりました。それに加え、2019年はラグビーW杯とG20大阪サミット、2025年には大阪万博と、明るい話題が続く、さらなる経済効果が期待されています。

その一方で、増え続ける空き家が大きな社会問題となっております。空き家は地域の衰退や治安の悪化、倒壊や火災の発生など防災上の問題発生につながります。空き家対策の一つとして、日政連では「相続登記の義務化」の要望を行っております。空き家問題が解消されることによって不動産が流通し、地域が活性化することは、不動産業者である会員の皆様の発展の基盤になると考えております。

相続登記の義務化以外にも、不動産業界の発展のため、会員の皆様の権益擁護のため、行政や政治への働きかけを引き続き積極的に行ってまいります。今後とも温かいご支援、ご協力を賜りますよう宜しくお申し上げます。

## 公明党大阪府本部との「政策要望懇談会」に出席

### 平成30年全日本不動産政治連盟大阪府本部 要望書の主な内容

#### 【税制関係】

- 消費税：住宅取得の消費税に対する軽減税率の適用、又は特例措置の創設を要望。消費税率が、8%から10%へ引き上げられる場合、住宅取得を対象とし、軽減税率5%を適用。
- 不動産取得税：住宅取得に伴う不動産取得税は、居住者の場合は非課税とし、非居住者の場合は現行のまま徴収。
- 印紙税：電子文書等が非課税なのにに対し、文書のみを対象とする印紙税は課税の公平性に欠ける為、廃止を要望。
- 登録免許税：現行の制度では登記に公信力が認められない為、「登記手数料定額制」を採用し、1申請1,000円を要望。
- 固定資産税：課税標準の見直しを要望。  
(1)土地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は、パブリックデータとして情報開示を行う。  
(2)居住用住宅取得時の隣地買取における固定資産税の減額。(10年間50%軽減)
- 譲渡所得税：空き家の譲渡所得にかかる相続人一人当たり基礎控除100万円の創設。
- 住宅ローン控除等の要件緩和について

#### 【金融関係】

- 住宅ローン借入時の高額保証料の見直しと制度撤廃を要望。
- 住宅ローン借入時の抵当権設定費用について貸手側に負担を求め。
- 不動産購入に際する金融機関の融資実行時において抵当権設定費用や融資手数料、繰上げ返済手数料等の撤廃。
- 金融機関の審査に要する書類等についてオンライン請求の登記事項要約書を有効とすることを要望。

#### 【登記関係】

- 登記事項証明書(登記簿謄抄本)手数料の更なる減額。窓口交付、オンライン請求、共に300円を要望。
- 不動産登記規則第55条第1項但書きの登記義務者の印鑑証明書を還付できるよう要望。
- 登記簿謄抄本、印鑑証明書の有効期限を3ヶ月から6ヶ月へ要望。

#### 【政策関係】

- 各市町村において空き家等不動産の所有者情報を宅地建物取引士に対して開示することを要望。
- 分譲マンション管理組合における昭和56年以前の旧耐震基準による建物について、耐震対策等、行政が中心となって指針を示し取り組むことを要望。
- 低額な空き家取引における「媒介報酬の上限額」の撤廃を要望。
- 貸借の媒介報酬に関する透明性の確保と、取引現場の実態に即した宅建業法の法整備を要望。
- 固定資産税の課税を免除されている私道の給排水管・ガス管理設時における私道所有者の承諾書撤廃を要望。

#### 【空き家対策】

- 隣接地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。
- 低廉な空き家(100万円以下)等の売却時の譲渡税の免除。
- 相続登記の義務化。

#### 【その他】

大阪府及び大阪府内の43市町村に対し、狭小宅地及び密集地区の建替え制度の積極的な推進、不動産の取得・保有に関する外国人税制の創設等、5項目を要望。



平成30年9月3日、公明党大阪府本部にて「政策要望懇談会」が開催され、日政連大阪府本部から堀田本部長、久保顧問、川端幹事長他、計11名が出席。佐藤茂樹代表をはじめとする公明党大阪府本部・所属議員9名の先生方へ上記の政策要望を行い、要望書の内容に係る意見交換を行なった。

その中で、固定資産税の課税を免除されている私道の給排水管・ガス管理設時における私道所有者の承諾書撤廃の要望について、現在、大阪府は承諾書の提出は不要だが所有者の同意が必要との意見に対し、日政連は、所有者不明の場合も多く、同意を取ること自体が難しい為、大阪府が先陣を切って固定資産税の課税を免除されているものに関しては一切、承諾書がいらないものと文書で通達し、府下全域に広げていくお力添えをお願いしたい旨、説明。また、空き家問題に関連し、土地に関する所有者情報(納税代理人を含む)、滞納情報、課税標準等の情報をパブリックデータとして開示することを要望する等、多岐にわたる政策要望がより効果的に所管省庁に採択される為には請願や陳情等、どの道筋が適しているか等についても活発に意見を交わした。



# 活動の主な成果

## 石川参議院議員及び法務省へ相続登記の義務化を要望

平成30年12月6日、参議院議員会館第一会議室にて、石川博崇参議院議員、及び法務省民事局民事課長に対し、以下の「相続登記の義務化を求める要望書」を提出。出席者は、堀田健二本部長、川端啓吉幹事長、大西剛義副幹事長の3名で、石川参議院議員より今後の検討をお約束いただいた。

### 「相続登記の義務化を求める要望書」 【要望趣旨】

相続登記に関しましては、表示に関する登記の建物の表題登記について規定した不動産登記法第47条第1項における「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。」のような規定がなく、不動産登記は自身の権利を守る制度との考えの下、現在、相続人の不動産の相続登記の申請は、不動産登記法上、任意となっています。

国土交通省が作成した「空き家の現状と課題」では、空き家の総数はこの20年で倍増し、820万戸に達し、更に今後、増加の一途を辿るとされています。(総務省/住宅・土地統計調査)

その原因として、経済活動、産業構造の変化や少子高齢化・人口減少・核家族化等の社会構造の変化により、増加傾向になると考えられています。

このまま、管理不全な空き家が増加すれば、防災・防犯・衛生・景観等の問題が生じ、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用機会損失につながる懸念があります。

その対策として、国土交通省等においては、空家等対策の推進に関する特別措置法、空き家の発生を抑制するための特例措置(所得税・個人住民税)、宅地建物取引業の報酬額において対

策を講じ、空き家の利活用、流通を推進しています。

しかし、不動産(空き家)の流通の観点から考えますと、不動産の売買においても、賃貸においても所有者(売主又は家主)の確定は不可欠となります。つまり、所有者の確定が行われなければ、不動産として活用できる空き家の利活用、流通は、ほぼ不可能と言わざる負えません。この所有者の確定

についての重要な課題として、適正な相続が不可欠となります。

空き家の増加は、国民生活に多大な損失を与えるものであり、現状の空き家問題を踏まえ、相続登記を義務化することにより、空き家の利活用、流通の一助になるものと確信しております。

以上の現状を踏まえ、要望書を提出いたしますので宜しくお願い申し上げます。

### 【要望項目】

- 1. 相続登記を義務化すること。

平成31年2月8日法務省より、民法と不動産登記法を見直す発表があり、所有者不明の土地が増えている問題を解消する為、2月14日の法制審議会総会で諮問されました。



## 大塚高司国土交通副大臣を 表敬訪問

平成30年12月7日、日政連・大阪府本部の堀田健二本部長を筆頭に、原田良樹副本部長、齋藤精治副本部長、川端啓吉幹事長、大西剛義副幹事長、池上邦夫会計責任者の計6名が、大塚高司国土交通副大臣を訪問。

近年、社会的な問題となっている空き家の利活用や流通の一助になりうる対策のひとつとして、「相続登記の義務化」を法務省に対し要望した旨、報告した。それに併せて、防災・防犯・衛生・景観等の観点からも空き家対策の推進が急務であることを強く訴え、大塚副大臣より、前向きに検討していくことをお約束いただいた。

また、大塚副大臣は2025年の万博開催地が大阪に決定したことに触れ、今後大阪は今以上に活性化し、日本経済全体の発展にも繋がっていくだろうとの見解を示された。



## 公明党・石川博崇参議院議員との 「意見交換会」を開催

平成30年9月29日、全日大阪会館・会議室で「意見交換会」を開催し、公明党・石川博崇参議院議員と秘書2名、日政連・大阪府本部からは堀田本部長以下役員5名、事務局3名が参加。

最初に川端幹事長が、大阪府本部として(1)固定資産税のパブリックデータとしての情報開示(2)登記手数料定額制の採用1申請1,000円(3)不動産取得・保有に関する外国人税制の創設(4)登記事項証明書手数料600円から300円に減額(5)不動産登記規則第55条第1項但し書の登記義務者の印鑑証明書を還付(6)相続登記の義務化の6項目について議会に要望を出したいが、請願や陳情、訴訟等、最適な手法をご教示願いたいと発言。石川議員からは、要望事項の一つである固定資産税の情報開示について、パブリックの開示は難しいが専門家団体と自治体が締結すれば、情報の共有も不可能ではないとの見解が示された。

また、大西副幹事長より、台風被害で倒壊等の恐れがある物件に関し所有者不明のケースが多く、納税義務者が判明すれば取り壊し等の対応が可能になる旨、説明。石川議員からは、所有者不明の土地への対応は既に国会で議論されていて来年には法制定が見込まれ、相続登記の義務化についても検討委員会が立ち上げられているとの回答があり、業界の意見として相続登記の義務化を請願することは非常に良い後押しになるとのご意見を頂いた。

## 公明党大阪市議団との 「意見交換会」を開催

平成30年8月7日、大阪市役所本庁舎にて公明党・大阪市議団の西徳人先生、永井広幸先生、島田真理先生、八尾進先生の4名にご出席いただき、「意見交換会」が開催された。日政連・大阪府本部の出席者は、川端幹事長、大西副幹事長、久保顧問、近藤政調委員長他、計7名。

最初に川端幹事長が、全日本不動産協会の概要を説明し、増え続ける空き家の現状と課題について簡単に述べた後、近藤政調委員長が現在、推進中の政策提言内容から主に税制関係の登録免許税と外国人税制、中でも地方自治体に判断が委ねられている固定資産税に関する情報開示の必要性について説明。

空き家問題の一番の原因は日本の登記制度にあると指摘し、米国のMLS(Multiple Listing Service)を例に挙げ、固定資産課税台帳をパブリックデータとして開示することの重要性を伝え、そのための道筋についてご意見を伺った。



## 全日本不動産政治連盟 大阪府本部の公式サイトをぜひ一度ご覧ください！



活動の主旨をはじめ、最新ニュースやこれまでの主な成果報告、また、日政連大阪ニュースのバックナンバー(PDF版)等も閲覧することができます。

<http://www.nisseiren-osaka.com/>

日政連 大阪 で検索

日政連 大阪

検索

## 全日本不動産政治連盟は、 全日会員の利益を守るただ一つの団体です。

### 全日本不動産政治連盟とは？

昭和53年11月2日、中小不動産業者の擁護・消費者の市場選択の自由を力強く宣言し、創設された歴史ある政治団体です。

### 会員の皆様のご協力で活躍しています！

一個人では出来ない、我々の要望事項、政策提言を大きな声として政治・行政に届ける為に、全日本不動産政治連盟の活動は絶対に必要です。これからも、不動産業界のため各分野への働きかけを行います。

会員の皆様へ！ これらの活動は、会員の皆様のご協力で行われています。