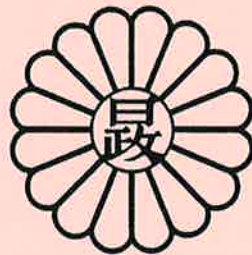


全日本不動産政治連盟兵庫県本部

第 30 回 年次大会



全日本不動産政治連盟兵庫県本部

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

第 30 回 年次大会

全日本不動産政治連盟「地方本部規程」第 10 条第 2 項において、地方本部年次大会は、毎事業年度終了後 2 か月以内に 1 回開催すると定められております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、大規模集会等の自粛が求められているところであり、その収束はまだ先が見通せない状況です。

この状況を鑑みて、兵庫県本部代議員が一堂に会することを避けるべく、通常の定時総会開催に代えて、議案書を送付する方法で行い、「地方本部規程」第 15 条の規程により、会場出席を要しない書面での報告をもって標記定時総会の開催といたします。なお総会成立要件は、令和 2 年 4 月 28 日現在の兵庫県本部代議員総数で成立するものといたします。

令和 2 年 4 月 28 日

全日本不動産政治連盟兵庫県本部
本部長 南村 忠敬

1.兵庫県本部代議員数

46 名

2.目的事項

報告事項

- 第 1 号 令和元年度活動報告に関する件
- 第 2 号 令和元年度収支決算報告に関する件
- 第 3 号 令和元年度監査報告に関する件
- 第 4 号 令和 2 年度活動方針に関する件
- 第 5 号 令和 2 年度収支予算に関する件

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

令和元年度 活動報告書

自 平成31年4月 1日

至 令和 2年3月 31日

はじめに

昨年は、4月に統一地方選挙、7月に参議院議員選挙が行われ、自民党公明党の連立与党体制が安定継続する中、5月に今上天皇がご即位され『令和』という新しい時代の幕開けとなった。祝賀ムードの一方で、豪雨や台風など自然災害や年明けの新型コロナウイルスの感染拡大など、これまで以上の危機管理が必要な時代となった。

さて、不動産業を取り巻く課題が山積されている中において、地方創生、不動産市場活性化に資する、空き家、所有者不明土地や未利用空地进行を解決するための対策が強く求められている。

令和元年12月に発表された、与党の令和2年度税制改正大綱においては、近年の空き家・所有者不明土地の問題に対する抑制に資するよう、譲渡価格が五百万円以下で、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に長期譲渡所得から百万円を控除する特例措置が創設されることとなり、平成16年に長期譲渡所得の百万円控除が廃止されて以来、地方圏の不動産流通の活性化のためには、この特別控除制度は必要であるとの当連盟の要望が反映された。

また、当連盟では、総本部主催の政経セミナーを12月14日に神戸国際会議場メインホールにて開催した。講師に衆議院議員・経済再生担当大臣の西村康稔氏、衆議院議員・全日本不動産政策推進議員連盟会長の野田聖子氏、東京都知事の小池百合子氏3名を講師に迎え、会員・一般参加者を含め約620名参加し、好評を博した。

今後も、日政連として、不動産市場活性化に資するため、会員の皆様並びに国民にとって、有効的な諸施策・税制改正について、全日本不動産政策推進議員連盟を通じて要望して参りたい。

会員の皆様には、一層のご理解とご協力をお願い申し上げるとともに、積極的な活動への参加をお願い申し上げます次第である。

以下、国土交通省が発表した「令和2年度国土交通省税制改正概要（一部抜粋）」を記し、日政連兵庫県本部の活動と併せ報告する。

I. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

- ① 新築住宅に係る税額の減額措置の延長
- ② 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長
- ③ 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長
- ④ 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長
- ⑤ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長
- ⑥ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る税額の減額措置の延長

II. 成長力・国際競争力の強化

- ① 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長
- ② 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設
- ③ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長
- ④ 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長

令和元年度日政連活動の概要

開催日	活動内容	開催場所
H31.4.1	姫路市長選挙 清元秀泰候補者宛推薦状発行	清元秀泰事務所
H31.4.1	姫路市長選挙 飯島義雄候補者宛推薦状発行	飯島義雄事務所
H31.4.9	兵庫県本部 期末監査会	全日兵庫会館
H31.4.12	参議院議員選挙 かだ裕之候補者宛推薦状発行	全日兵庫会館
H31.4.12	第1回三役会議	全日兵庫会館
H31.4.12	第1回幹事会	全日兵庫会館
H31.4.16	田中まさたけ西宮市議会議員候補者挨拶	えびす宮総本社 西宮神社
H31.4.17	田中まさたけ選挙事務所陣中見舞	田中正剛選挙事務所
R1.5.13	第2回三役会議	全日兵庫会館
R1.5.13	第1回常任幹事会	全日兵庫会館
R1.5.20	第29回年次大会	ANAクラウンプラザホテル神戸
R1.5.20	第2回幹事会	ANAクラウンプラザホテル神戸
R1.5.21	公明党時局講演会応援弁士	神戸文化ホール
R1.5.25	清元秀泰報告会	姫路商工会議所
R1.5.26	かだ裕之と政策を語るつどい	ANAクラウンプラザホテル神戸
R1.5.27	公明党兵庫県本部政経懇話会	ホテルオークラ神戸
R1.6.2	公明党兵庫県本部政経懇談会	ANAクラウンプラザホテル神戸
R1.6.2	衆議院議員大串まさき政策フォーラム 2019	伊丹シティホテル
R1.6.2	盛山正仁 第23回「I♡KOBEの会」	兵庫県民会館
R1.6.3	第3回三役会議	全日兵庫会館
R1.6.3	第3回幹事会	全日兵庫会館
R1.6.8	衆議院議員谷公一政経セミナー	ザ・セレクトンプレミア神戸三田ホテル
R1.6.8	神戸康風会主催西村やすとし特別セミナー	神戸ポートピアホテル
R1.6.10	播磨と与党をつなぐ会	姫路市文化センター小ホール
R1.6.15	参議院議員末松信介政経セミナー	ANAクラウンプラザホテル神戸
R1.6.22	外務大臣政務官 衆議院議員 やまだ賢司政経セミナー	ホテルヒューイット甲子園
R1.6.28	かだ裕之参議院議員選挙候補予定者来局	全日姫路支部
R1.7.2	高橋みつお君を激励する会	神戸ポートピアホテル
R1.7.10	公明党参議院選挙立候補者応援弁士	東灘区、灘区、中央区
R1.7.11	自民党兵庫県連・政談演説会	神戸文化ホール中ホール
R1.7.23	田中まさたけを支える会 納涼懇親会	ホテルヒューイット甲子園
R1.8.5	経済産業副大臣 衆議院議員 関よしひろ政経セミナー	ANAクラウンプラザホテル神戸
R1.9.10	第1回政経セミナー実行委員会	全日兵庫会館
R1.9.10	公明党政策要望懇談会	兵庫教育会館ラッセホール
R1.9.12	第2回常任幹事会	全日兵庫会館
R1.9.12	第4回幹事会	全日兵庫会館
R1.9.18	赤羽かずよし後援会拡大幹事会「暑気払い」	神仙閣

R1.9.20	松本たけあき支援の集い	ホテル日航姫路
R1.9.27	第2回政経セミナー実行委員会	全日兵庫会館
R1.10.5	経済再生担当大臣 全世代型社会保障改革担当大臣 西村やすとし神戸康風会主催「特別セミナー」	神戸ポートピアホテル
R1.10.7	神戸市長久元きぞうと語る会	神戸ポートピアホテル
R1.10.7	濱村進と語る会	ANA クラウンプラザホテル神戸
R1.10.12	盛山正仁君を励ます会	神戸ポートピアホテル
R1.10.15	兵庫県本部 中間監査会	全日兵庫会館
R1.10.20	自民党兵庫県連・政経文化パーティー	神戸ポートピアホテル
R1.10.24	第4回三役会議	全日兵庫会館
R1.10.24	第5回幹事会	全日兵庫会館
R1.10.28	第8回 中野洋昌「新しいチカラのつどい2019」	都ホテル尼崎
R1.11.15	安達和彦神戸市会議長就任を祝う会	神戸ポートピアホテル
R1.11.15	第13回兵庫県議会議員黒川治 輝きセミナー	都ホテル尼崎
R1.11.18	新生兵庫講演会	神戸国際会館・こくさいホール
R1.11.22	第1回衆議院議員岸田文雄と国政を語る会	ANA クラウンプラザホテル神戸
R1.11.29	宮鐵・谷井いさお後援会 「第3回飛翔のつどい」	都ホテル尼崎
R1.12.10	第5回三役会議	全日兵庫会館
R1.12.10	第6回幹事会	全日兵庫会館
R1.12.14	全日本不動産政治連盟総本部主催 政経セミナー兵庫県大会	神戸国際会議場メインホール
R1.12.14	政経セミナー兵庫県大会 意見交換会	神戸ポートピアホテル
R1.12.19	第3回政経セミナー実行委員会	書面開催
R1.12.23	参議院議員かだ裕之政経セミナー	ANA クラウンプラザホテル神戸
R2.1.7	公明党兵庫県本部新春年賀会	ANA クラウンプラザホテル神戸
R2.1.18	盛山正仁中央区後援会新年昼食会	神仙閣
R2.1.30	田中まさたけ 令和2年度幹事会・新年会	華厨香
R2.2.16	松本たけあきとともに春の集い2020	ホテル日航姫路
R2.2.24	公明党兵庫県本部議員団政経懇談会	群愛飯店
R2.3.6	第6回三役会議	全日兵庫会館
R2.3.6	第7回幹事会	全日兵庫会館

以 上

令和元年度 収支決算報告

自 平成31年4月 1日

至 令和 2年3月31日

1. 収入の部

(単位:円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 額	備 考
入 会 金 収 入	2,750,000	2,250,000	500,000	
兵庫県本部入会金	1,650,000	1,350,000	300,000	30,000円×45名
総本部入会金	1,100,000	900,000	200,000	20,000円×45名
会 費 収 入	3,884,000	3,104,000	780,000	
兵庫県本部新規会費	110,000	90,000	20,000	2,000円×45名
総本部新規会費	110,000	90,000	20,000	2,000円×45名
兵庫県本部既存会費	1,832,000	1,462,000	370,000	2,000円×731名
総本部既存会費	1,832,000	1,462,000	370,000	2,000円×731名
雑 収 入	118,700	97,300	21,400	
兵庫県本部過年度会費	20,000	8,000	12,000	2,000円×4名
総本部過年度会費	20,000	8,000	12,000	2,000円×4名
総本部会費助成金	78,700	78,000	700	100円×780名
その他雑収入	0	3,300	△ 3,300	報酬額表専用額
収 入 合 計 (A)	6,752,700	5,451,300	1,301,400	
前期繰越収支差額	7,032,932	7,032,932	0	
合 計 (B)	13,785,632	12,484,232	1,301,400	

2. 支出の部

科 目	予 算 額	決 算 額	差 額	備 考
組 織 活 動 費	3,800,000	2,232,509	1,567,491	
大 会 費	550,000	515,416	34,584	年次大会開催費
組織対策費	2,750,000	1,238,603	1,511,397	各種会議開催費(幹事会等) 総本部主催政経セミナー開催費(882,739円)
寄 付 金	500,000	478,490	21,510	政党及び政治家パーティー券
総 本 部 支 出	3,062,000	2,460,000	602,000	
入会金支出	1,100,000	900,000	200,000	20,000円×45名
会費支出	1,942,000	1,552,000	390,000	2,000円×776名(新規・既存)
過年度会費支出	20,000	8,000	12,000	2,000円×4名(過年度)
備 品・消耗品費	30,000	12,000	18,000	事務用品・備品消耗品代(全日へ)
事 務 所 費	510,000	537,945	△ 27,945	施設負担分(全日へ168,000円)、 通信費(全日へ30,000円)、振込手数料等
人 件 費	672,000	672,000	0	給与手当見合(全日へ)
選 挙 関 係 費	300,000	59,974	240,026	選挙対策費(為書き等)
水 道 光 熱 費	18,000	18,000	0	全日へ
予 備 費	0	0	0	
支 出 合 計 (C)	8,392,000	5,992,428	2,399,572	
当期収支差額	△ 1,639,300	△ 541,128	△ 1,098,172	(A) - (C)
次期繰越収支差額	5,393,632	6,491,804	△ 1,098,172	(B) - (C)
合 計 (D)	13,785,632	12,484,232	1,301,400	(D) = (B)

貸借対照表

令和2年3月31日現在

(単位：円)

資 産 の 部			負 債 及 び 基 金 の 部		
科 目	金 額	摘 要	科 目	金 額	摘 要
現 金	93,939		前 受 金	432,000	注2)
入 会 金	3,482,666	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	未 払 金	37,000	注3)
会 費	3,348,191	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	当 期 剰 余 金	△ 541,128	
前 払 金	36,008	注1)	前 期 繰 越 金	7,032,932	
合 計	6,960,804		合 計	6,960,804	

注1) 前払金 会費請求用窓付き封筒代

注2) 前受金 新規入会予定者(¥54,000×8名)

注3) 未払金 幹事交通費

(¥4,000×1名、¥5,000×3名、¥6,000×3名)

財 産 目 録

令和2年3月31日現在

(単位：円)

科 目	金 額		
1. 資 産 の 部			
現 金	93,939		
前 払 金	36,008		
郵便振替 入会金 (ゆうちょ銀行)	3,482,666		
郵便振替 会 費 (ゆうちょ銀行)	3,348,191		
合 計		6,960,804	
2. 負 債 及 び 基 金 の 部			
前 受 金	432,000		
未 払 金	37,000		
合 計		469,000	
正 味 財 産			6,491,804

令和元年度 監査報告

令和元年度活動報告並びに収支決算報告について、伝票、帳簿その他諸証を照合し、
厳重に監査を行なった結果、適正かつ正確にその処理がなされており、以上の報告内容
に相違のないことを認めます。

令和2年4月9日

監査役

渡嘉敷直美



監査役

笠井文雄



令和2年度 活動方針

自 令和2年4月1日

至 令和3年3月31日

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

総本部と協力し、税制改正要望実現を目指し積極的な活動を展開して行く。

また、不動産業界並びに全日本不動産協会兵庫県本部と行政との適正な関係を構築する為、次の事業を行う。

1. 日政連入会促進の為、ホームページを活用する他、具体的な方策を検討実施し、組織の充実強化を図る。
2. 会員に当連盟をより理解してもらうとともに、積極的な活動参加を得られるよう努める。
3. 全日本不動産政策推進議員連盟を通じて、不動産業者の権益擁護と併せて、消費者の利益に資する要望活動を行う。
4. 国政選挙において、当連盟顧問議員（全日議連会員）並びに与党議員への支援活動を積極的に行う。
5. 兵庫県内の首長、県・市会議員の後援会セミナー等の誘致、懇談会を開催する。

令和2年度 収支予算書

自 令和 2年 4月 1日

至 令和 3年 3月31日

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

1. 収入の部

(単位:円)

科 目	令和2年度 予算額	令和元年度 予算額	増 減	備 考
入 会 金 収 入	2,750,000	2,750,000	0	
兵庫県本部入会金	1,650,000	1,650,000	0	30,000円×55名
総本部入会金	1,100,000	1,100,000	0	20,000円×55名
会 費 収 入	3,928,000	3,884,000	44,000	
兵庫県本部新規会費	110,000	110,000	0	2,000円×55名
総本部新規会費	110,000	110,000	0	2,000円×55名
兵庫県本部既存会費	1,854,000	1,832,000	22,000	2,000円×927名
総本部既存会費	1,854,000	1,832,000	22,000	2,000円×927名
雑 収 入	119,700	118,700	1,000	
兵庫県本部過年度会費	20,000	20,000	0	2,000円×10名
総本部過年度会費	20,000	20,000	0	2,000円×10名
総本部会費助成金	79,700	78,700	1,000	100円×797名
その他雑収入	0	0	0	
収 入 合 計 (A)	6,797,700	6,752,700	45,000	
前期繰越収支差額	6,492,464	7,032,932	△ 540,468	
合 計 (B)	13,290,164	13,785,632	△ 495,468	

2. 支出の部

科 目	令和2年度 予算額	令和元年度 予算額	増 減	備 考
組 織 活 動 費	1,800,000	3,800,000	△ 2,000,000	
大 会 費	550,000	550,000	0	年次大会開催費
組織対策費	750,000	2,750,000	△ 2,000,000	各種会議開催費(幹事会、委員会等)
寄 付 金	500,000	500,000	0	政党及び政治家パーティー券
総 本 部 支 出	1,984,000	3,062,000	△ 1,078,000	
入会金支出	0	1,100,000	△ 1,100,000	※1
会費支出	1,964,000	1,942,000	22,000	2,000円×982名 (新規・既存)
過年度会費支出	20,000	20,000	0	2,000円×10名 (過年度)
備 品 ・ 消 耗 品 費	42,000	30,000	12,000	事務用品・備品消耗品代(全日へ24,000)
事 務 所 費	708,000	510,000	198,000	施設負担分(全日へ336,000)、 通信費(全日へ60,000)、振込手数料等
人 件 費	1,344,000	672,000	672,000	給与手当見合(全日へ)
選 挙 関 係 費	500,000	300,000	200,000	選挙対策費
水 道 光 熱 費	36,000	18,000	18,000	全日へ
予 備 費	1,000,000	0	1,000,000	会員管理システム改修費
支 出 合 計 (C)	7,414,000	8,392,000	△ 978,000	
当期収支差額	△ 616,300	△ 1,639,300	1,023,000	(A) - (C)
次期繰越収支差額	5,876,164	5,393,632	482,532	(B) - (C)

※1 総本部納入の入会金2万円を0円とする。(1年間限定の減免措置)

令和 2 年度 政策及び税制改正に関する要望書

公益社団法人 全日本不動産協会
全日本不動産政治連盟

令和 2 年度 土地住宅政策及び税制改正に関しまして、下記事項を要望いたします。

I 【空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示

空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を効率的に運用する為、取引等の調査のために必要な所有者の情報について、宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士に対し開示を要望する。

2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築

行政と不動産業者等民間による特徴的な情報交換を行っている都市を参考に、有効性の高い行政の方策と民間の協力について、全国的な展開を図るよう要望する。

※全国的な展開をする取り組み例及び方針例については補足資料参照。

3. 空き家や未利用空地の積極的な国庫への帰属促進と利活用

土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、行政や民間による新たな利活用を促す環境を構築するため、空き家や未利用空地等に関して所有権の放棄を認める新たな制度を制定するとともに、一旦、国庫に帰属させる等の早期解決に向けた具体的な施策を要望する。また、併せて既存の相続放棄等手続きの簡素化を要望する。

Ⅱ【不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望】

1. 低未利用物件の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設を要望

地方圏における不動産の流通活性のため、低廉な物件等に限定した長期譲渡所得の100万円特別控除制度の創設を要望する。

2. 固定資産税の課税標準方法の見直しを要望

家屋に係る固定資産税の課税標準の算出方式を取得時の評価額を基にした定額法ではなく、定率法による未償却残高とする評価方式に変更を要望する。

3. 低額物件等の相続登記における登録免許税の特例措置(期限付き廃止)を要望

所有者不明土地や空き家の問題の対象となっている土地等は市場価値が低く、売却損となる可能性があるため登記手続きもされず放置される現状がある。特に市街化区域外における低額物件はその傾向が強いため、相続登記においては登録免許税を廃止し、登記することを義務化することを要望する。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和を要望

①一定の住宅用家屋・土地購入における抵当権設定時の登録免許税廃止

資金を必要とする不動産購入者の負担となる抵当権設定時の登録免許税は廃止することを要望する。

②家屋の床面積（50㎡以上）の引き下げ

一人暮らし、核家族の増加が予想されることから、住宅ローン減税、登録免許税・不動産取得税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の適用要件である床面積要件（50㎡以上）を引下げることがを要望する。

③築年数要件の廃止

昭和57年1月以降に新築された（新耐震基準に適合しているものとみなす）ものは、不動産取得税における既存住宅の特例と同様に、住宅ローン減税の築年数要件（木造等20年以内、耐火建築物25年以内）を廃止することを要望する。

5. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用を要望

既存住宅流通活性化のため、安心R住宅と一体となった既存住宅ローンの創設や住宅インスペクションした住宅に対しての積極的な融資優遇措置の創設並びに新たな控除適用を要望する。

6. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望

印紙税は累進課税方式から上限を設けた３段階程度の定額制といった見直しをするとともに、所有権移転に係る登録免許税については登記手数料定額制に見直しすることを併せて要望する。

7. 住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等を要望

住宅優遇措置の適用期限を迎える項目については、延長を要望する。更に、今後の検討課題として適用期限を外し、恒久化と軽減拡充を要望する。特に要望する項目は以下のとおりである。※その他項目は、補足資料に掲載。

①国税関係

- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置(法人・所得)
- ・優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例※
- ・土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止※
(※所得・法人・個人住民(地方税)等)
- ・工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置
- ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等(所得・個人住民(地方税))
- ・買取再販事業に係る特例措置(登免)

②地方税関係

- ・新築住宅に係る固定資産税の減額措置(固定資産)
- ・新築住宅のみなし取得時期に係る特例措置(不取)
- ・住宅用地の取得に係る不動産取得税の減額措置の適用要件の緩和(不取)

8. 居心地がよく歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の創設

都市再生の取り組みをさらに加速させるため、官民一体となって街の魅力向上を図ることは、地価公示価格の向上に大きく影響し、不動産市場の活性化につながる。公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等を促す特例措置を創設することを要望する。

補足資料【空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示

空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を効率的に運用する為、取引等の調査のために必要な所有者の情報について、宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士に対し開示を要望する。

○要望主旨

不動産業者として、空き家、所有者不明土地や未利用空地の問題解決のため最低限必要な情報に関して、所有者ないしは相続代表者と連絡をとれる環境を整えたい。現在登記制度の見直しがなされており、登記の義務化についても検討されている中、方向性として必要最低限の情報開示に関しては問題ないとする。さらに登記制度の見直しに関して、住民票や登記情報の行政管轄の隔たりがない、情報の統一化を図られることを望む。

また宅地建物取引士のフィールド(活躍の場)を広げることで、現在の不動産を取り巻く諸問題を民間主導で解決できる可能性が大きく広がる。宅地建物取引主任者から取引士となって以降、重要事項説明の項目が増え、取引士の責任が増加する一方でメリットが少なく、何らかのインセンティブを設けることで、今後の不動産に従事する者に対する動機づけを与え、業界の発展へとつなげたい。

2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築

行政と不動産業者等民間による特徴的な情報交換を行っている都市を参考に、有効性の高い行政の方策と民間の協力について、全国的な展開を図るよう要望する。

○要望主旨

空き家、所有者不明土地や未利用空地の問題を解決するためには官民の連携が不可欠であり、この問題に精通している不動産業者と行政が主体となって動く必要がある。また民間主導解決していく動機につながるよう、各地域での様々な取り組みを集約して、地域でのばらつきがない統一した体制を整えたい。

全国的な展開をする際の取り組み例及び方針(案)

各地域に適合した新たな組織を構築(公的資金の補助も含め)

- ・行政又は所有者不明土地問題に特化した第3セクターが積極的に主動し、地域住民や不動産業者、NPOが協力し、問題を解決していくような仕組み

具体的な事業内容

- ・空き家等所有者に情報提供をし、具体的な解決案を提示して同意を得ていく
- ・流通性のある空き家と市場価値の低い空き家との分離及び各々別個の対策
- ・民間協力のもと空き家等に関する評価調査等の作成を積極的に実施
- ・各行政内の空き家等に関する情報を集約したデータベース化

3. 空き家や未利用空地の積極的な国庫への帰属促進と利活用

土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、行政や民間による新たな利活用を促す環境を構築するため、空き家や未利用空地等に関して所有権の放棄を認める新たな制度を制定するとともに、一旦、国庫に帰属させる等の早期解決に向けた具体的な施策を要望する。また、併せて既存の相続放棄等手続きの簡素化を要望する。

○要望主旨

民法239条2項には、現在「所有者のない不動産は国庫に帰属する」とされながらも、行政は使用する予定のない土地等の寄付については、維持・管理コスト（税負担）が増大する可能性等が考えられるため、引き取らないとしている。

しかし国土の維持管理については、国土の荒廃及び不動産業の衰退を防ぐためにも、上記説明文にあるような方法で不動産流通市場に寄せやすい形にすべきであり、最終的な受け皿が必要である。

○問題点

相続放棄による国庫への帰属では、相続財産管理制度による手続きが必要であるが、現制度には限界があり、実務的に機能しないケースが多いのが実情である。

○国庫に帰属させる（又は地方自治体に関わる非営利組織が管理）等の早期解決に向けた具体的な施策

- ・空き家や未利用空地の放棄を望む現所有者が一定の管理費等を支払って、所有権を放棄できる環境。

⇒所有者不明土地増加の防止。

- ・所有者不明土地の所有者が明らかになった際にも、管理義務を有している旨説明し、一定の管理費等を支払ったうえで、所有権の放棄ができる環境。

⇒所有者不明土地の解決。

※所有者不明土地を一度国（又は地方自治体に関わる非営利組織等）が所有し、再度市場に流通する仕組みイメージ



補足資料【不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望】

1. 低未利用物件の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設を要望

地方圏における不動産の流通活性のため、低廉な物件等に限定した長期譲渡所得の100万円特別控除制度の創設を要望する。

○要望主旨

平成29年12月には、低廉な物件に対する媒介報酬の見直しが行われ、400万円以下の物件取引に対し、売主側に上限18万円迄を媒介業者が請求できるようになり、不動産業者の動機も増し、市場に変化が出始めている。

現在の不動産業を取り巻く問題である空き家、空き地や所有者不明土地の素因となりうる低廉な物件の流通を活性化することは地域活性化に大きく影響すると考える。今後さらに低廉な物件の流通を図るため、売主側の譲渡所得税を軽減する方策が必要と考えられる。

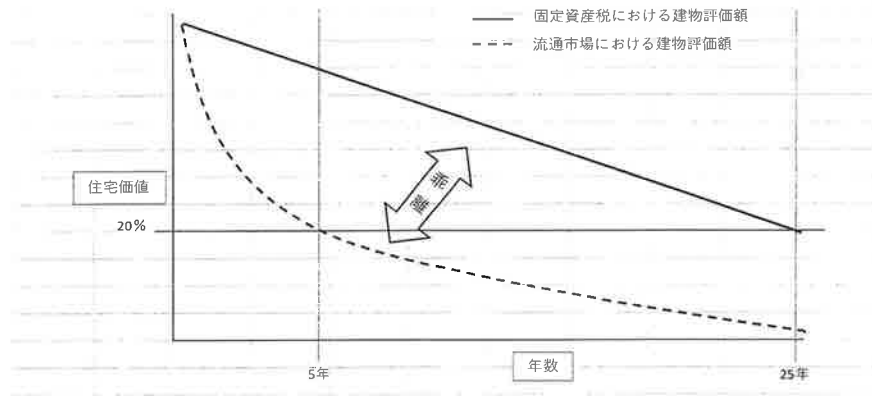
売買価格が安い地方における不動産市場の活性化や空き家・空き地等の対策として、売主が低額物件を売買する動機づけが必要で、また空き家・空き地問題の将来における都市部への影響を鑑み、低額物件を対象とした制度の復活は重要である。ただし所得税率については、税率が戻らないよう制度復活を要望する。

2. 固定資産税の課税標準方法の見直しを要望

家屋に係る固定資産税の課税標準の算出方式を取得時の評価額を基にした定額法ではなく、定率法による未償却残高とする評価方式に変更を要望する。

○要望主旨

家屋に係る固定資産税の課税標準は、3年に一度の再調達価格を基準として、評価替えが行われ、年数の経過による消耗を考慮して評価されているが、どんなに消耗(老朽化)を考慮しても、再調達価格の20%を下回らない。現実には、経済的価値が0%になることは珍しくない。この再調達価格が下がらない限り、家屋の評価額は下がらないのが、現状である。従って、この評価方式は、建築後の期間を相当経過すると現在の流通市場時価との差が大きくなり実態を表さなくなるので、家屋の固定資産税の課税標準の算出方式については、取得時の評価額を基に、定額法ではなく、定率法(初年度を最も多く償却する)による未償却残高を課税標準とする評価方式に変更されたい。



3. 低額物件等の相続登記における登録免許税の特例措置(期限付き廃止)を要望

所有者不明土地や空き家の問題の対象となっている土地等は市場価値が低く、売却損となる可能性があるため登記もされず放置される現状がある。特に市街化区域外における低額物件はその傾向が強いため、相続登記においては登録免許税を廃止し、登記することを義務化することを要望する。

○要望主旨

これから問題となる物件は都市計画区域外に点在する不動産であり、その不動産の所有者を明らかにすることは、所有者不明土地の増加を防ぐことにつながる。現在相続により土地を取得した者が相続登記をせず死亡した場合の登録免許税の免税措置として、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地のうち、不動産の価額が10万円以下の土地に係る登録免許税の免税措置があり、その制度を利用しやすく、また拡充する等の対策をお願いしたい。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和を要望

①一定の住宅用家屋・土地購入における抵当権設定時の登録免許税廃止

資金を必要とする不動産購入者の負担となる抵当権設定時の登録免許税は廃止することを要望する。

②家屋の床面積（50㎡以上）の引き下げ

一人暮らし、核家族の増加が予想されることから、住宅ローン減税、登録免許税・不動産取得税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の適用要件である床面積要件（50㎡以上）を引下げることがを要望する。

③築年数要件の廃止

昭和57年1月以降に新築された（新耐震基準に適合しているものとみなす）ものは、不動産取得税における既存住宅の特例と同様に、住宅ローン減税の築年数要件（木造等20年以内、耐火建築物25年以内）を廃止することを要望する。

○要望主旨

- ① 抵当権の性質は債務者又は第三者が占有を移転させず、債務の担保に供した目的物について、自己の債権の弁済を受けることができる権利である。抵当権設定は抵当権者のためにある。

法的には原則として抵当権に関わる費用は抵当権設定登記及び抵当権抹消登記ともに「債務者が負担すること」と定められている訳ではない。それが融資を受ける債務者が受益者という考え方から住宅ローンにおける抵当権設定費用（登録免許税＋手続き費用）はほぼ債務者の負担となっている現状がある。

抵当権設定時は債務者である買い主に負担が大きく、抵当権設定によって受益する権利の費用は本来の受益者（抵当権者）が負担すべきではないか。

- ② 現在の住環境に即した要件になっていないため。

- ③ 既存住宅流通を促進させるためにも、購入しやすい環境を構築するため。

5. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用を要望

既存住宅流通活性化のため、安心 R 住宅と一体となった既存住宅ローンの創設や住宅インスペクションした住宅に対しての積極的な融資優遇措置の創設並びに新たな控除適用を要望する。

○要望主旨

既存住宅流通を活性化させるため様々な制度に取り組んでいるが一般消費者に対するマインドは低く、普及していない現状がある。一般消費者に対する制度活用の動機づけや既存住宅の購入意欲を増進させるような環境を創設したい。

6. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望

印紙税は累進課税方式から上限を設けた３段階程度の定額制といった見直しをするとともに、所有権移転に係る登録免許税については登記手数料定額制に見直しすることを併せて要望する。

○要望主旨

昭和 45 年の全文改正により「印紙税法」として生まれ変わり、現在に至っている。インターネット等の普及によりカード決済、電子マネー、電子決済等の商取引が定着している中で、電子文書などは印紙税が非課税とされており、文書のみを対象とする印紙税は、課税の公平性に欠けている。また不動産に係る税は二重三重課税と言われ、不動産流通の阻害原因ともなっている。登記制度の維持運営に必要な国費を上限とする「印紙税・登記手数料定額制」としたい。

7. 住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等を要望

住宅優遇措置の適用期限を迎える項目については、延長する。更に、今後の検討課題として適用期限を外し、恒久化と軽減拡充を要望する。

○適用期限を迎えるそのほかの特例措置等

①国税関係

- ・三大都市圏の政策区域における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得・法人）
- ・都市機能誘導区域外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得・法人）
- ・市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得・法人）
- ・防街事業に係る買換特例（法人）
- ・認定長期優良住宅に係る特例措置（登免）
- ・認定低炭素住宅に係る特例措置（登免）
- ・マンション建替・敷地売却促進税制等（登免）
- ・低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置の延長（登免）
- ・住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置（登免）

②地方税関係

- ・認定長期優良住宅に係る特例措置（不取、固定資産）
- ・省エネ改修促進税制・耐震改修促進税制・バリアフリー改修促進税制（固定資産）
- ・既存建築物（非住宅）の耐震改修投資促進のための特例措置（固定資産）
- ・マンション建替・敷地売却促進税制等（不取）
- ・立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置の延長（固定資産・都市計画）
- ・認定誘導施設等整備事業の公共施設等における課税の特例措置の延長（固定資産）

8. 居心地がよく歩きたくなる街中創出のための特例措置の創設

都市再生の取り組みをさらに加速させるため、官民一体となって街の魅力向上を図ることは、地価公示価格の向上に大きく影響し、不動産市場の活性化につながる。公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等を促す特例措置を創設することを要望する。

○要望主旨

行政による公共施設の改修・利活用と併せて行われる、周辺の土地所有者等に対して以下の税制特例を要望する。

- ・道路、広場等の公共施設等の用に供されている土地の課税標準額を軽減する。
- ・建物低層部・敷地の改修後の家屋及び償却資産の課税標準額を軽減する。

総本部顧問議員一覧

50 音順

議員氏名	所属党	衆・参	選挙区
赤羽 一嘉	公明党	衆	兵庫 2 区
伊藤 たかえ	公明党	参	兵庫県
大串 正樹	自民党	衆	兵庫 6 区
末松 信介	自民党	参	兵庫県
関 芳弘	自民党	衆	兵庫 3 区
谷 公一	自民党	衆	兵庫 5 区
渡海 紀三朗	自民党	衆	兵庫 10 区
中野 洋昌	公明党	衆	兵庫 8 区
西村 康稔	自民党	衆	兵庫 9 区
濱村 進	公明党	衆	比例近畿
松本 剛明	自民党	衆	兵庫 11 区
盛山 正仁	自民党	衆	兵庫 1 区
山田 賢司	自民党	衆	兵庫 7 区
山本 香苗	公明党	参	比例代表

以上 14 名

兵庫県本部顧問議員一覧

50 音順

	議員氏名	所属党	選挙区
兵庫県会	奥谷 謙一	自民党	神戸市北区
兵庫県会	越田 浩矢	公明党	神戸市長田区
兵庫県会	谷井 勲	公明党	尼崎市
兵庫県会	戸井田 祐輔	自民党	姫路市
兵庫県会	松田 一成	公明党	神戸市兵庫区
神戸市会	安達 和彦	自民党	神戸市須磨区
神戸市会	高瀬 勝也	公明党	神戸市灘区
神戸市会	坊 やすなが	自民党	神戸市北区
神戸市会	壬生 潤	公明党	神戸市垂水区
西宮市会	田中 正剛	自民党	西宮市

以上 10 名

全日本不動産政治連盟 兵庫県本部 役員名簿

役 職	氏 名	備 考	
		所 属	商 号
本部長	南村 忠敬	全日神戸	第一住建(株)
副本部長	正田 雅史	全日姫路	山陽ホーム(株)
	家永 秀則	全日姫路	(株)イエナガ地所
	栗野 昌江	全日神戸	(有)ホープセレクト
	篠田 秀樹	全日神戸	(株)大超住建
	塚本弥寿彦	全日阪神	(有)塚本企画
幹事長	辻木 均	全日神戸	(有)日野峰
副幹事長	木村眞比古	全日姫路	甲ハウジング
	東郷 進	全日姫路	(株)東郷
	坪田由紀夫	全日神戸	(有)スターハウジング
	米原 大輔	全日神戸	(株)米原
	大原 康旦	全日阪神	三桝屋
会計責任者	奥田 博章	全日神戸	アドヴァンス不動産(株)
会計職務代行者	三坂 和己	全日神戸	(株)ケイズホーム
幹事	玉田 裕子	全日姫路	オフィス・マオ
	藤井 一義	全日姫路	口福家
	早柏 克則	全日姫路	ビッグホーム流通(有)
	山本 博己	全日姫路	(株)たけのこホーム
	梶谷 清彦	全日姫路	かじたに不動産
	中尾 正人	全日神戸	アクセルホーム
	藤之原伸子	全日神戸	(有)ハウスワーク
	司 みゆき	全日神戸	(有)池田建築設計事務所
	不老 嘉彦	全日神戸	(有)不老
	平川 晴美	全日阪神	(有)ひまわり商会
	高橋 始	全日阪神	(有)ACT
	塚本 芳行	全日阪神	(株)エステートハウジング
	月城 浩	全日阪神	(株)昌宏住研
	藤岡 博	全日阪神	(有)ホームバンク
	吉川 裕昭	全日阪神	(株)フェアリンク
	上田 進	全日阪神	K S プランニング・サービス
監査役	藤井 章一	全日姫路	フジイ不動産
	笠井 文雄	全日神戸	(株)ホームアカデミー
	渡嘉敷直美	全日阪神	(株)ジャイロ

幹事 30 名、監査役 3 名

