

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

第 33 回 年次大会

令和 5 年 5 月 15 日 (月)

ANA クラウンプラザホテル神戸



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 33 回 年次大会 次第

司会者

1. 開会の辞

2. 出席状況報告

会 員 総 数	997 名 (※1)	代 議 員 数	50 名 (※2)
出席代議員数	名	委 任 者 数	名
有効出席者数	名		

3. 本部長挨拶

4. 議長団選出

議 長 副 議 長

5. 議事録署名人・作成人指名

6. 報告事項

1. 令和 4 年度活動報告に関する件
2. 令和 4 年度決算報告に関する件
3. 令和 4 年度監査報告に関する件
4. 令和 5 年度活動方針に関する件
5. 令和 5 年度収支予算に関する件

7. 決議事項

- 第 1 号議案 総本部代議員選出に関する件
- 第 2 号議案 兵庫県本部役員の選任に関する件
- ①兵庫県本部幹事 30 名の選任
- ②兵庫県本部監査役 3 名の選任
- 第 3 号議案 総本部幹事候補者の選出に関する件

8. 閉会の辞

※1 会員総数は、R5.4.1 現在 ※2 代議員数は、基準日 R5.3.1 の会員数に基づき算出

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

令和4年度 活動報告書

自 令和4年4月1日

至 令和5年3月31日

はじめに

令和4年は、依然として新型コロナが治まらない中、ロシアのウクライナへの侵攻など国際情勢に起因する物価高などが複雑に絡み合い、先行きの見通せない状況が続いた。また、岸田政権発足後の旧統一教会と政治家を巡る問題や防衛費増強のために増税政策を打ち出す等、不安が増す1年となった。

我が国では、少子化、高齢化の社会に突入して久しく、空き家は既に約850万戸、空き家率は13.6%（平成30年住宅・土地統計調査）と過去最高となっている。

令和5年度税制改正大綱においては、当連盟から強く要望していた「空き家の発生を抑制するための特例措置」、いわゆる相続空き家の譲渡所得から3,000万円を控除出来る特例の期間延長と共に、譲渡後の耐震改修または除去工事も適用対象に追加された。また、当連盟が要望し令和2年に創設された「低未利用地の適切な利用・管理の促進」のための譲渡所得100万円控除の期間の延長、且つ物件の譲渡価額の上限が500万円から800万円に引き上げられ、適用対象が拡大された。これらの措置は、空き家や所有者不明土地対策に資するとともに、不動産の有効活用を促し流通活性化につながるものと期待している。

当連盟は、旧来型のスクラップ&ビルド方式から脱却し、カーボンニュートラルな不動産業界を目指すため、既存住宅及び事業用物件に対する担保評価の見直しを要望するとともに、都市部一極集中の現状を脱却する地方活性化に向け必要な政策を提言して参る所存である。

今後も、当連盟として、不動産市場活性化に資するため、会員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強く要望して参りたい。

会員の皆様には、日政連活動に対するご理解とご協力をいただくと共に、積極的なご参加をお願い申し上げる次第である。

令和4年度日政連活動の概要

開催日	活動内容	開催場所
R4. 4. 3	盛山正仁中央区後援会国政報告会	神戸市勤労会館
R4. 4. 8	期末監査会	全日兵庫会館
R4. 4. 11	公明党政政策要望懇談会	ANAクラウンプラザホテル神戸
R4. 4. 12	第1回常任幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R4. 4. 12	第1回幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R4. 5. 12	第2回常任幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R4. 5. 13	菅義偉前内閣総理大臣、斉藤鉄夫国土交通大臣との 名刺交換会	ホテルオークラ神戸
R4. 5. 13	公明党政経懇話会	ホテルオークラ神戸
R4. 5. 16	第32回年次大会	ANAクラウンプラザホテル神戸
R4. 5. 22	衆議院議員大串まさき政経セミナー2022	伊丹シティホテル
R4. 5. 27	衆議院議員西村やすとし 神戸康風会主催 「出版記念特別セミナー」	ANAクラウンプラザホテル神戸
R4. 6. 7	赤羽かずよし後援会 緊急拡大幹事会	神仙閣
R4. 6. 16	第1回三役会議	全日兵庫会館
R4. 6. 16	参議院議員選挙 推薦状・為書き交付（伊藤たかえ氏）	全日兵庫会館
R4. 6. 17	参議院議員選挙 推薦状・為書き交付（末松信介氏）	末松信介選挙事務所
R4. 6. 21	伊藤たかえを激励する会	神戸ポートピアホテル
R4. 7. 1	自民党参議院議員和田まさむね氏来局	全日兵庫会館
R4. 7. 3	伊藤たかえ個人演説会	舞子ビラ
R4. 7. 6	公明党西宮総支部主催 要望懇談会及び名刺交換会	西宮市民会館
R4. 7. 21	第2回幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R4. 7. 31	衆議院議員谷公一政経セミナー	神戸三田ホテル
R4. 8. 22	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
R4. 8. 30	公明党政政策要望懇談会（オンライン形式）	全日兵庫会館
R4. 9. 3	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
R4. 9. 4	立憲民主党兵庫県連・国民民主党兵庫県連共催 「政策要望・意見交換会」	神戸市教育会館
R4. 9. 10	衆議院議員盛山正仁君を励ます会	ANAクラウンプラザホテル神戸
R4. 10. 14	中間監査会	全日兵庫会館
R4. 10. 17	第3回常任幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R4. 10. 17	第3回幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R4. 11. 28	第9回中野洋昌「新しいチカラのつどい2022」	都ホテル尼崎
R4. 12. 3	参議院議員末松信介政経セミナー2022	ANAクラウンプラザホテル神戸
R4. 12. 6	第4回常任幹事会	全日兵庫会館
R4. 12. 6	第4回幹事会	全日兵庫会館
R4. 12. 18	衆議院議員西村やすとし 神戸康風会主催 「特別セミナー」	神戸ポートピアホテル

R4. 12. 19	令和四年「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
R5. 2. 10	安達和彦市政報告・懇親会	神戸飯店
R5. 3. 3	第5回幹事会	全日兵庫会館
R5. 3. 25	神戸市会議員選挙 陣中見舞（高瀬勝也氏）	高瀬勝也選挙事務所
R5. 3. 25	衆議院議員西村やすとし 神戸康風会主催 「特別セミナー」	神戸ポートピアホテル
R5. 3. 25	公明党政経懇談会	キセラ川西プラザ
R5. 3. 28	兵庫県議会議員選挙 陣中見舞（谷井勲氏）	谷井勲選挙事務所
R5. 3. 29	兵庫県議会議員選挙 陣中見舞（戸井田祐輔氏）	戸井田祐輔選挙事務所
R5. 3. 29	兵庫県議会議員選挙 陣中見舞（越田浩矢氏）	越田浩矢選挙事務所
R5. 3. 29	神戸市会議員選挙 陣中見舞（安達和彦氏）	安達和彦選挙事務所
R5. 3. 30	兵庫県議会議員選挙 陣中見舞（奥谷謙一氏）	奥谷謙一選挙事務所
R5. 3. 30	神戸市会議員選挙 陣中見舞（坊やすなが氏）	坊やすなが選挙事務所
R5. 3. 31	神戸市会議員選挙 陣中見舞（壬生潤氏）	壬生潤選挙事務所

以上

報告事項 2. 令和4年度決算報告に関する件

令和4年度 収支決算報告

自 令和4年4月 1日

至 令和5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	1,850,000	900,000	
兵庫県本部入会金	1,650,000	1,110,000	540,000	30,000円×37名
総本部入会金	1,100,000	740,000	360,000	20,000円×37名
会 費 収 入	4,208,000	3,324,000	884,000	
兵庫県本部新規会費	110,000	74,000	36,000	2,000円×37名
総本部新規会費	110,000	74,000	36,000	2,000円×37名
兵庫県本部既存会費	1,994,000	1,588,000	406,000	2,000円×794名
総本部既存会費	1,994,000	1,588,000	406,000	2,000円×794名
雑 収 入	125,300	236,400	△ 111,100	
兵庫県本部過年度会費	20,000	26,000	△ 6,000	2,000円×13名
総本部過年度会費	20,000	26,000	△ 6,000	2,000円×13名
総本部会費助成金	85,300	84,400	900	100円×844名
その他雑収入	0	100,000	△ 100,000	統一地方選挙助成金
収 入 合 計 (A)	7,083,300	5,410,400	1,672,900	
前期繰越収支差額	9,436,194	9,436,194	0	
合 計 (B)	16,519,494	14,846,594	1,672,900	

2. 支出の部

科 目	予 算 額	決 算 額	差 額	備 考
組 織 活 動 費	1,800,000	1,091,531	708,469	
大 会 費	550,000	544,731	5,269	年次大会開催費
組織対策費	650,000	291,300	358,700	幹事会、政経パーティー等役員執務費
寄 付 金	600,000	255,500	344,500	政党及び政治家パーティー券
総 本 部 支 出	2,124,000	1,688,000	436,000	
入会金支出	0	0	0	総本部入会金減免措置のため
会費支出	2,104,000	1,662,000	442,000	2,000円×831名(新規・既存)
過年度会費支出	20,000	26,000	△ 6,000	2,000円×13名(過年度)
備 品・消耗品費	80,000	73,643	6,357	事務用品・備品消耗品代(全日へ24,000)
事 務 所 費	750,000	716,731	33,269	施設負担分(全日へ336,000円)、 通信費(全日へ60,000円)、振込手数料等
人 件 費	1,344,000	1,344,000	0	給与手当見合(全日へ)
選 挙 関 係 費	500,000	482,500	17,500	選挙対応費用(為書き、陣中見舞金)
水 道 光 熱 費	36,000	36,000	0	全日へ
予 備 費	0	0	0	
支 出 合 計 (C)	6,634,000	5,432,405	1,201,595	
当期収支差額	449,300	△ 22,005	471,305	(A) - (C)
次期繰越収支差額	9,885,494	9,414,189	471,305	(B) - (C)
合 計 (D)	16,519,494	14,846,594	1,672,900	(D) = (B)

貸 借 対 照 表

令和5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	29,372		未 払 金	94,500	注1)
入 会 金	5,228,230	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	前 受 金	336,000	注2)
会 費	4,587,087	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	当 期 剰 余 金	△ 22,005	
			前 期 繰 越 金	9,436,194	
合 計	9,844,689		合 計	9,844,689	

注1) 未払金 為書き作成費 (@8,250×10枚)

役員執務費 (@4,000×3名)

注2) 前受金 新規入会予定者 (@54,000×6名)

次年度会費 (@4,000×3名)

財 産 目 録

令和5年3月31日現在

(単位：円)

科 目	金 額		
1. 資 産 の 部			
現 金	29,372		
郵便振替 入会金 (ゆうちょ銀行)	5,228,230		
郵便振替 会 費 (ゆうちょ銀行)	4,587,087		
前 払 金	0		
合 計		9,844,689	
2. 負 債 及 び 基 金 の 部			
未 払 金	94,500		
前 受 金	336,000		
合 計		430,500	
正 味 財 産			9,414,189

令和4年度 監査報告

令和4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5年4月10日

監査役 水 野 裕 行 

監査役 水 田 裕 子 

令和5年度 活動方針

自 令和5年4月 1日

至 令和6年3月31日

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. 日政連入会促進に繋がる事業について具体的な方策を検討し、全日会員の政治意識高揚に努めると共に、組織の充実を図る。
2. 会員に当連盟をより理解してもらうため、リニューアルしたホームページの活用とメールによる情報発信を行う。
3. 顧問議員らと連携し、政治の重要性及び政治参加の有益性を実感できるよう、直接対話型の懇談会、セミナー等を企画し、開催する。
4. 全日本不動産政策推進議員連盟（略称：全日議連）を通じて、会員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。
5. 統一地方選挙において、当本部顧問議員への支援活動を積極的に行う。
6. 会費の徴収方法について引き続き検討し、長期会費未納会員の解消を図る。

報告事項 5. 令和5年度収支予算に関する件

令和5年度 収支予算書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6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5年度 予算額	令和4年度 予算額	増 減	備 考
入 会 金 収 入	2,500,000	2,750,000	△ 250,000	
兵庫県本部入会金	1,500,000	1,650,000	△ 150,000	30,000円×50名
総本部入会金	1,000,000	1,100,000	△ 100,000	20,000円×50名
会 費 収 入	4,188,000	4,208,000	△ 20,000	
兵庫県本部新規会費	100,000	110,000	△ 10,000	2,000円×50名
総本部新規会費	100,000	110,000	△ 10,000	2,000円×50名
兵庫県本部既存会費	1,994,000	1,994,000	0	2,000円×997名
総本部既存会費	1,994,000	1,994,000	0	2,000円×997名
雑 収 入	124,700	125,300	△ 600	
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	84,700	85,300	△ 600	100円×847名
その他雑収入	0	0	0	
収 入 合 計 (A)	6,812,700	7,083,300	△ 270,600	
前期繰越収支差額	9,414,189	9,436,194	△ 22,005	
合 計 (B)	16,226,889	16,519,494	△ 292,605	

2. 支出の部

科 目	令和5年度 予算額	令和4年度 予算額	増 減	備 考
組 織 活 動 費	1,800,000	1,800,000	0	
大 会 費	550,000	550,000	0	年次大会開催費
組織対策費	650,000	650,000	0	各種会議開催費(幹事会等)
寄 付 金	600,000	600,000	0	政党及び政治家パーティー券
総 本 部 支 出	2,114,000	2,124,000	△ 10,000	
入会金支出	0	0	0	総本部入会金減免措置のため
会費支出	2,094,000	2,104,000	△ 10,000	2,000円×1,047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	50,000	80,000	△ 30,000	事務用品・備品消耗品代(全日へ24,000)
事 務 所 費	750,000	750,000	0	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	1,344,000	0	給与手当見合(全日へ)
選 挙 関 係 費	300,000	500,000	△ 200,000	選挙対策費
水 道 光 熱 費	36,000	36,000	0	全日へ
予 備 費	0	0	0	
支 出 合 計 (C)	6,394,000	6,634,000	△ 240,000	
当期収支差額	418,700	449,300	△ 30,600	(A) - (C)
次期繰越収支差額	9,832,889	9,885,494	△ 52,605	(B) - (C)

決議事項

第 1 号議案 総本部代議員選出に関する件

全日本不動産政治連盟会則第 8 条 2 項及び代議員の選出規定に基づき、推薦を受け選出された代議員候補者は下記の通りである。

氏 名
奥 田 博 章
正 田 雅 史
丹 信 貴
塚 本 芳 行
坪 田 由 紀 夫
東 郷 進
平 川 竜 太 郎
南 村 忠 敬
米 原 大 輔

以上 9 名 [五十音順]

第2号議案 兵庫県本部役員の選任に関する件

①兵庫県本部幹事30名の選任

全日本不動産政治連盟地方本部規程第19条に基づき、役員の選任を行なう。
推薦を受けている兵庫県本部幹事候補者は次のとおりである。

②兵庫県本部監査役3名の選任

全日本不動産政治連盟地方本部規程第19条に基づき、役員の選任を行なう。
推薦を受けている兵庫県本部監査役候補者は次のとおりである。

全日本不動産政治連盟兵庫県本部の幹事・監査役候補者については、当本部
年次大会当日に上程いたします。

第 3 号議案 総本部幹事候補者の選出に関する件

全日本不動産政治連盟会則第 19 条 5 項、役員候補者の選出規程に基づき、近畿地区懇談会から割り当てられた幹事候補者 1 名を選出する。

なお、第 33 回年次大会において選任された幹事の互選による本部長をもって充てる。

候補者名

令和 5 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

新型コロナウイルスの感染拡大により低迷していた世界経済が回復の兆しを見せた矢先、ロシアによるウクライナ侵攻が始まり長期化の様相が強まってきたことから、またも世界経済の見通しは不透明感を増した。我が国でも侵攻長期化や急激な円安による経済への悪影響が懸念されるほか、不動産業界においては建築資材の不足や高騰、人材不足の問題が解消されていない状況にある。

このような不安定な情勢下の中、不動産業界としてSDGs 11を達成するため、高性能な設備を備えた新築住宅を普及していくだけでなく、既存住宅の価値を見直し、旧来型のスクラップ&ビルド方式から脱却しカーボンニュートラルな不動産業界を目指していく必要がある。

また、不動産業界を取り巻く所有者不明土地や未利用空地等の問題がこれからの社会の足かせとならないように、全国で眠っている空き家等を住宅ストックとして転換し、不動産業界のDX推進による流通促進により、令和4年度の指針で示されたデジタル田園都市国家構想を実現させることで、都市及び地方で高度なインフラが一体的に整備された社会となり、都市部一極集中の現状を脱却する地方活性化に向けた大きな原動力とする必要がある。

以上の観点から空き家、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事項を5項目、不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望事項を6項目とし、令和5年度 土地住宅政策及び税制改正を要望する。

【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. 二地域居住等を促進する政策の実現

全国二地域居住等促進協議会と連携した積極的な情報発信と、売買または賃貸で得る二拠点目住居に対する控除や補助等の制度創設を要望する。

2. SDGs 11を達成し、ストック型社会を実現するため既存物件の価値の見直し

既存住宅は良質な維持管理やリフォームによる価値の回復・向上等を反映した担保評価、事業用物件は収益還元等を配慮した担保評価の導入を金融機関に対し要望する。

3. 空き家・所有者不明土地・未利用空地対策の制度利活用を促進

空き家等問題対策に係る行政・組織への各種手続きの合理化と消費者向け窓口の創設を要望する。

4. 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し
農地(特に市街化区域内)の許可に関する農地法の見直しを要望する。

5. 宅地建物取引業免許の承継

個人事業主の宅地建物取引業免許の承継制度を要望する。

【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. 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と拡充

既存の税制特例措置に代わる措置がない限り、「空き家の発生を抑制するための特例措置」等の既存措置の延長と拡充を要望する。

2. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置

居住用建物のリフォーム費用に係る消費税の非課税化を要望する。

3. 消費者の負担となる登録免許税の廃止

相続登記時の登録免許税、並びに抵当権設定及び抹消時における登録免許税の廃止を要望する。

4. 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用及び各種特例措置創設

金融機関に対する二戸目住宅用低金利ローン創設の働きかけと二戸目住宅取得時の住宅ローン減税制度の適用を要望する。

5. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

床面積要件の緩和(35㎡以上)、並びに令和5年末までに建築確認済みとなった新築物件に限らず、既存物件も対象に加えた上で恒久化することを要望する。

6. 印紙税の見直しによる新たな税の適用

印紙税の代わりとなる全体の税を考慮した低額なまたは低廉な税の検討を要望する。

説明資料

【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. 二地域居住等を促進する政策の実現

○要望主旨

二地域居住は生活の豊かな暮らし方の一つとして普及促進されるべきであるため、全国二地域居住等促進協議会と連携し、二地域居住等の推進に係る様々な施策や事例等の情報交換・共有や情報発信を行うとともに、普及促進のための課題整理や対応策の検討を活発に行っていただきたい。

また、二地域居住等により地方の空き家等が利活用されれば、地方経済活性化にも大きく期待できることから、売買または賃貸で得る二拠点目住居に対する控除や補助等を協議会等で議論したうえで、流通促進のための特例措置等の制度創設を要望する。

2. SDGs 11を達成し、ストック型社会を実現するため既存物件の価値の見直し

○要望主旨

ストック型社会を実現するためには既存住宅を流通させる必要がある中で、消費者が金融機関に融資を申請しても売買価格と金融機関の担保評価額に隔たりがあり、融資が得られない場合があるため、ストック型社会形成に向けた足かせとなっている。

金融機関は財務省の減価償却表に基づき担保評価を行う傾向にあり、既存住宅は「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえた価格査定マニュアルのように維持・管理やリフォームを行った場合の価値の回復・向上を反映する等の評価が、事業用物件は収益還元法や原価法から算出された評価額が考慮されていないことが要因である。

金融機関の融資判断は流通市場に大きな影響を与えていることから、既存住宅は中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針を反映した担保評価、事業用物件は収益還元等を配慮した担保評価の導入を金融機関に対し促すことで適正な評価額を普及させ、今後はカーボンニュートラルの実現を踏まえ、社会全体で既存物件の価値を見直すための政策を要望する。

3. 空き家・所有者不明土地・未利用空地対策の制度利活用を促進

○要望主旨

宅建業者が空き家・所有者不明土地・未利用空地問題に取り組んでいる地方自治体や組織団体へ手続きする際にワンストップで済む体制を整え、必要な情報を円滑に取得できる体制の構築を要望する。

また、一般消費者が各種制度を理解し利用できるよう幅広い周知活動を行うとともに、当該問題となる物件を抱える消費者等に向けた説明相談窓口やポータルサイト等の創設を要望する。

4. 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し

○要望主旨

将来の不動産取引の問題となる所有者不明等を未然に防ぐため、農地法における農地の権利移動に関する許可の見直しを要望する。

一例として、農地所有者（委託者）が健康なうちに将来を見据え、市街化区域内に所有する農地の管理・運用・処分等を農業従事者でない家族（受託者）に任せるため信託することを希望した場合において、農地法における農業委員会の許可が得られない。農地が信託されれば、不測の事態となったとしても受託者となる家族がその権限と責任において、農地の管理・運用・処分等が行える。農地の信託財産化が可能となれば、農地を荒廃させずに次世代へ承継でき、託された家族が農地を第三者に売却や賃貸または転用利用ができるため農地法の見直しを要望する。

5. 宅地建物取引業免許の承継

○要望主旨

宅建業を営む個人業者は非常に高齢化が進んでいる。個人業者の大多数は、法人への免許切替や事業承継について考えたことがあるが、個人業者が事業承継するためには法人免許に切替が必要となっている。その際には個人免許番号を承継できるようにしてもらいたいと望んでいる。消費者にとっても、地域に根ざし、個人業者ならではのきめ細やかなサービスを提供し、また、住宅確保が困難な方、入居に関し配慮が必要となる方に対するセーフティーネット住宅の斡旋を行うなど、地域にとって大きな役割を果たしている優良な個人業者が廃業することを望んでいない。

免許が承継できるよう事前審査等のルールを定めた上で、個人事業主の宅地建物取引業免許の承継制度を要望する。

【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. 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と拡充

○要望主旨

「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）」は、相続により発生する使用しない空き家の流通を促す効果があり、空き家の発生を抑制することに繋がるため、必ず延長されることを要望する。また、より特例措置が活用され効果が発揮されるよう、譲渡後に耐震改修工事または除却する場合も対象となるよう要望する。

当協会が要望し、実現した「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（所得税・個人住民税）」は低額な不動産取引における課題を払拭する売却インセンティブを与えることで低未利用地の流通を促進させた。当該特例措置の延長を要望するとともに、より充実した特例措置とするため、譲渡価格要件である上限を500万から800万に引き上げるよう要望する。

また、その他住宅優遇措置の適用期限を迎える以下項目については、延長または拡充を要望する。

- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例（法人税・所得税）
- ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置（登録免許税）
- ・優良住宅地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軽減税率（所得税、法人税、個人住民税等）
- ・土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止（所得税、法人税、個人住民税、法人住民税）
- ・Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）
- ・不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）
- ・地域福利増進事業に係る特例措置（固定資産税・都市計画税）
- ・買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置（不動産取得税）
- ・災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置（登録免許税・不動産取得税）
- ・都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置（所得税・法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税・都市計画税）
- ・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（所得税・法人税）
- ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（固定資産税・不動産取得税）
- ・既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置（固定資産税）
- ・防災街区整備事業に係る特例措置（固定資産税）
- ・熊本地震・平成30年7月豪雨に係る特例措置（固定資産税）

2. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置

○要望主旨

築年数が古いほどリフォーム費用が嵩むことから、築浅のリフォーム費用が掛からない既存住宅しか流通していないのが現状であるため、他の先進国と同様に居住用建物のリフォーム費用に係る消費税の非課税化を要望する。

3. 消費者の負担となる登録免許税の廃止

○要望主旨

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しによる民法等一部改正法により「相続登記等の義務化」が施行される際には、もともと任意であった相続登記を強制するため、消費者の理解を得られるよう登録免許税の廃止を要望する。

また、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権利であり、抵当権設定・抹消の必要性は抵当権者にあることから、抵当権設定時及び抹消時による登録免許税は権利を取得する抵当権者が負担するか、債務者である買主（買取再販業者等を除く）の負担とならないよう廃止を要望する。

4. 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除の適用及び各種特例措置創設

○要望主旨

二地域居住等には自然災害や防災対策、コロナ感染拡大防止のための在宅勤務の普及、子育て世代のＩターンやＵターンの促進といったメリットがある。二地域居住等推進の為には、低金利住宅ローンの創設、住宅ローン控除の合併や金利の高い二戸目住宅のローン控除といった物件を購入しやすい環境の構築が必要である。

安心Ｒ住宅に適合した住宅やインスペクションを実施した住宅に対しての住宅取得に係る不動産取得税や登録免許税にかかる積極的な特例措置とあわせて創設を要望する。

5. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

○要望主旨

一人暮らしや老後の二人暮らしといったこれまでとは異なる生活スタイルに即した要件とするため、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の更なる緩和（ 35 m^2 以上とする）を要望する。

また、令和５年末までに建築確認済みとなった新築に限って適用されている住宅ローン減税の床面積要件の緩和（ 40 m^2 以上）については、既存住宅流通促進の弊害となっているため、既存住宅にも適用するとともに、恒久化を要望する。

6. 印紙税の見直しによる新たな税の適用

○要望主旨

現代社会に即していない税制度となっている印紙税に関し、課税の公平や不動産取引に係る全体の税を考慮した印紙税に変わる低額な税額または低廉な税率を含めた印紙税のあり方について見直しの検討を要望する。

令和 5 年度国土交通省税制改正概要

国土交通省より発表された令和 5 年度税制改正概要から、当連盟が要望し実現した概要を記載する。

I. 経済社会活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大

- 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 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長
- 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 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（100 万円控除）の拡充・延長
- ⑤ リート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置の延長
- ⑥ 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長

II. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

- ① 都市再生緊急整備地域等における認定民間都市再生事業に係る課税の特例措置の拡充・延長
- ② 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換特例の延長
- ③ 空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）の拡充・延長
- ④ 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
- ⑤ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

III. 安全・安心なグリーン社会の実現

- ① 浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置の延長
- ② 耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長

令和5年4月11日現在

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 孝江	公明党	参	兵庫県
大串 正樹	自民党	衆	比例近畿
加田 裕之	自民党	参	兵庫県
末松 信介	自民党	参	兵庫県
関 芳弘	自民党	衆	兵庫3区
高橋 光男	公明党	参	兵庫県
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
松本 剛明	自民党	衆	兵庫11区
盛山 正仁	自民党	衆	比例近畿
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 15 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
兵庫県議会	奥谷 謙一	自民党	神戸市北区
兵庫県議会	越田 浩矢	公明党	神戸市長田区
兵庫県議会	谷井 勲	公明党	尼崎市
兵庫県議会	戸井田 祐輔	自民党	姫路市
兵庫県議会	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
西宮市議会	田中 正剛	自民党	西宮市

以上 10 名