

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

第36回 年次大会

令和8年5月18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36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	1,062名(※1)	代議員数	52名
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7年度活動報告に関する件
2. 令和7年度決算報告に関する件
3. 令和7年度監査報告に関する件
4. 令和8年度活動方針に関する件
5. 令和8年度収支予算に関する件

7. 閉会の辞

(※1) 会員総数は、令和8年4月1日現在

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

令和7年度 活動報告書

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8年 3月31日

はじめに

令和7年度におけるわが国の経済は、主として大企業による賃上げや設備投資の増加による緩やかな回復基調にあったが、物価高騰や人手不足、さらには米国の関税政策の影響など、産業界全体を取り巻く経営環境は予断を許さない状況が続いている。

一方、全日グループとして大阪ヘルスケアパビリオンに出展を果たした大阪・関西万博は、世界中から集まった英知と日本の最先端技術が融合し、大盛況のうちに閉幕したが、ポスト万博の大阪IRを見据えた関西経済に、どれほどの効果をもたらすのかは、不透明と言わざるを得ない。

このような社会情勢のもと、昨年10月には、我が国初の女性総理大臣に高市早苗氏が就任し、「強い経済の実現」を掲げた新内閣が発足した。

令和7年12月26日には、「令和8年度税制改正大綱」が閣議決定され、日政連が全日議連を通じて行った要望活動が実を結び、提出した「令和8年度税制改正及び政策要望」の内容が幅広く反映された。その結果、不動産市場の安定と実需の確保に向けた重要な措置が盛り込まれることとなった。

今後も、当連盟として不動産市場活性化に資するため、国民及び会員にとって有益な諸施策・税制の改正について、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、令和7年度における全日本不動産政治連盟兵庫県本部の活動報告を行う。

令和7年度日政連活動の概要

開催日	活動内容	開催場所
R7.04.10	期末監査会	全日兵庫会館
R7.04.11	第1回常任幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R7.04.11	第1回幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R7.04.13	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
R7.05.10	公明党兵庫県本部政策要望懇談会	神戸ポートピアホテル
R7.05.13	第2回常任幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R7.05.20	第35回年次大会	ANA クラウンプラザホテル神戸
R7.05.20	第2回幹事会	ANA クラウンプラザホテル神戸
R7.05.26	第3回幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R7.05.31	公明党姫路総支部政策要望会	網干市民センター
R7.06.03	菅元総理大臣秘書黄瀬氏 来局	全日兵庫会館
R7.06.17	第4回幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R7.06.23	高橋みつおを激励する会	神戸国際会館
R7.06.26	高橋みつおを激励する会	アクリエひめじ
R7.06.27	高橋みつおを激励する会	あましんアルカイックホール
R7.06.27	第5回幹事会（電子媒体）	
R7.06.29	衆議院議員谷公一政経セミナー	神戸三田ホテル
R7.06.30	参議院議員選挙 陣中見舞（かだ裕之氏）	かだ裕之事務所
R7.06.30	参議院議員選挙 陣中見舞（高橋みつお氏）	高橋みつお事務所
R7.07.11	政談演説会（自民党総決起大会）	ANA クラウンプラザホテル神戸
R7.07.18	神戸市議会議員五島大亮氏 来局	全日兵庫会館
R7.07.19	国土交通大臣中野洋昌氏 来訪	第一住建（株）
R7.07.22	第6回幹事会（ハイブリッド形式）	全日兵庫会館
R7.08.07	立憲民主党兵庫県連政策要望・意見交換会	ひょうご女性交流館
R7.08.08	神戸市議会議員五島大亮氏 来局	全日兵庫会館
R7.09.02	第1回三役会議（電子媒体）	全日兵庫会館
R7.09.11	神戸の元気を創る会	ANA クラウンプラザホテル神戸
R7.09.12	松本たけあき支援の集い	ホテル日航姫路
R7.09.19	公明党政策要望懇談会	三宮研修センター
R7.09.22	神戸市長久元きぞうと語る会	神戸ポートピアホテル

R7.09.28	参議院議員末松信介政経セミナー 2025	ANA クラウンプラザホテル神戸
R7.10.02	神戸市長 久元喜造氏来局	全日兵庫会館
R7.10.09	中間監査会	全日兵庫会館
R7.10.16	第7回幹事会 (ハイブリッド形式)	全日兵庫会館
R7.10.24	赤羽かずよし後援会緊急「拡大幹事会」	ホテルオークラ神戸
R7.11.07	神戸康風会「特別セミナー」	神戸ポートピアホテル
R7.12.16	第3回常任幹事会 (ハイブリッド形式)	全日兵庫会館
R7.12.16	第8回幹事会 (ハイブリッド形式)	全日兵庫会館
R8.01.08	2026年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
R8.01.19	松本たけあき後援会緊急会議	ホテル日航姫路
R8.01.20	赤羽かずよし後援会「緊急幹事会」	神戸マリオットホテル
R8.01.26	第2回三役会議 (ハイブリッド形式)	全日兵庫会館
R8.01.27	第9回幹事会 (電子媒体)	
R8.01.27	衆議院議員選挙 陣中見舞 (もりやま正仁氏)	盛山正仁選挙事務所
R8.01.27	衆議院議員選挙 陣中見舞 (関よしひろ氏)	関芳弘選挙事務所
R8.01.27	衆議院議員選挙 陣中見舞 (谷公一氏)	谷公一三田事務所
R8.01.27	衆議院議員選挙 陣中見舞 (渡海紀三朗氏)	渡海紀三朗選挙事務所
R8.01.28	衆議院議員選挙 陣中見舞 (大串まさき氏)	大串正樹選挙事務所
R8.01.28	衆議院議員選挙 陣中見舞 (山田賢司氏)	山田賢司選挙事務所
R8.01.28	衆議院議員選挙 陣中見舞 (西村やすとし氏)	西村康稔選挙事務所
R8.02.22	立憲民主党兵庫県総支部連合会「2026年度定期大会」	神戸市教育会館
R8.02.23	元神戸市会議長 安達和彦君の叙勲受章を祝う会	ホテルオークラ神戸
R8.03.01	田中まさたけ決起大会	フレンテホール
R8.03.10	第10回幹事会 (ハイブリッド形式)	全日兵庫会館

以 上

報告事項 2. 令和7年度決算報告に関する件

令和7年度 収支決算報告

自 令和 7年 4月 1日

至 令和 8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	2,500,000	2,350,000	150,000	
兵庫県本部入会金	2,500,000	2,350,000	150,000	50,000円×47名
総本部入会金	0	0	0	総本部入会金減免措置のため
会 費 収 入	4,412,000	3,412,000	1,000,000	
兵庫県本部新規会費	100,000	94,000	6,000	2,000円×47名
総本部新規会費	100,000	94,000	6,000	2,000円×47名
兵庫県本部既存会費	2,106,000	1,612,000	494,000	2,000円×806名
総本部既存会費	2,106,000	1,612,000	494,000	2,000円×806名
雑 収 入	40,000	84,000	△44,000	
兵庫県本部過年度会費	20,000	42,000	△22,000	2,000円×21名
総本部過年度会費	20,000	42,000	△22,000	2,000円×21名
その他雑収入	0	0	0	
収 入 合 計 (A)	6,952,000	5,846,000	1,106,000	
前期繰越収支差額	11,884,852	11,884,852	0	
合 計 (B)	18,836,852	17,730,852	1,106,000	

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	1,256,084	543,916	
大 会 費	550,000	323,084	226,916	年次大会開催費
組織対策費	650,000	585,000	65,000	幹事会、政経パーティー等役員執務費
寄 付 金	600,000	348,000	252,000	政党及び政治家パーティー券
総 本 部 支 出	2,226,000	1,748,000	478,000	
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	2,206,000	1,706,000	500,000	2,000円×853名 (新規・既存)
過年度会費支出	20,000	42,000	△22,000	2,000円×21名 (過年度)
備 品・消 耗 品 費	50,000	105,608	△55,608	事務用品・備品消耗品代(全日へ24,000円)
事 務 所 費	750,000	836,728	△86,728	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1,344,000円)
選 挙 関 係 費	300,000	219,180	80,820	選挙対応費用 (陣中見舞金)
水 道 光 熱 費	36,000	36,000	0	全日へ36,000円
予 備 費	0	0	0	
支 出 合 計 (C)	6,506,000	5,545,600	960,400	
当期収支差額	446,000	300,400	145,600	(A) - (C)
次期繰越収支差額	12,330,852	12,185,252	145,600	(B) - (C)
合 計 (D)	18,836,852	17,730,852	1,106,000	(D) = (B)

貸借対照表

令和8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	69,853		前 受 金	540,000	(※)
入 会 金	3,949,302	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	当 期 剰 余 金	300,400	
会 費	8,706,097	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	前 期 繰 越 金	11,884,852	
合 計	12,725,252		合 計	12,725,252	

(※) 前受金：新規入会予定者(@54,000×10名)

財 産 目 録

令和8年3月31日現在

(単位：円)

科 目	金 額	
1. 資 産 の 部		
現 金	69,853	
郵便振替 入会金 (ゆうちょ銀行)	3,949,302	
郵便振替 会 費 (ゆうちょ銀行)	8,706,097	
合 計		12,725,252
2. 負 債 及 び 基 金 の 部		
前 受 金	540,000	
合 計		540,000
正 味 財 産		12,185,252

令和7年度 監査報告

令和7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8年4月10日

監査役 塚本 弥寿彦



監査役 玉田 裕子



令和8年度 活動方針

自 令和 8年 4月 1日

至 令和 9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. 県内各市町における首長選挙、地方議会選挙に関し、本会の目的を達成するために必要と認める候補者の支援を行う。
6. 県内各市町における行政施策等への連携協力体制を構築するため、顧問議員等を通じて関係部署へ働きかけを行う。
7. 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8年度収支予算に関する件

令和8年度 収支予算書

自 令和 8年 4月 1日

至 令和 9年 3月 31日

1. 収入の部

(単位：円)

科 目	令和8年度 予算額	令和7年度 予算額	増 減	備 考
入 会 金 収 入	2,500,000	2,500,000	0	
兵庫県本部入会金	2,500,000	2,500,000	0	50,000円×50名
総本部入会金	0	0	0	総本部入会金減免措置のため
会 費 収 入	4,448,000	4,412,000	36,000	
兵庫県本部新規会費	100,000	100,000	0	2,000円×50名
総本部新規会費	100,000	100,000	0	2,000円×50名
兵庫県本部既存会費	2,124,000	2,106,000	18,000	2,000円×1,062名
総本部既存会費	2,124,000	2,106,000	18,000	2,000円×1,062名
雑 収 入	40,000	40,000	0	
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
その他雑収入	0	0	0	
収 入 合 計 (A)	6,988,000	6,952,000	36,000	
前期繰越収支差額	12,185,252	11,884,852	300,400	
合 計 (B)	19,173,252	18,836,852	336,400	

2. 支出の部

科 目	令和8年度 予算額	令和7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	750,000	650,000	100,000	各種会議開催費(幹事会等)
寄 付 金	500,000	600,000	△100,000	政党及び政治家パーティー券
総 本 部 支 出	2,244,000	2,226,000	18,000	
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	2,224,000	2,206,000	18,000	2,000円×1,112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	50,000	0	事務用品・備品消耗品代(全日～24,000円)
事務所費	750,000	750,000	0	施設負担分(全日～336,000円)、 通信費(全日～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～)
選挙関係費	300,000	300,000	0	選挙対応費用他
水道光熱費	36,000	36,000	0	全日～
予備費	0	0	0	
支 出 合 計 (C)	6,524,000	6,506,000	18,000	
当期収支差額	464,000	446,000	18,000	(A) - (C)
次期繰越収支差額	12,649,252	12,330,852	318,400	(B) - (C)

令和 8 年度 税制改正及び政策に関する要望書

公益社団法人 全日本不動産協会
全日本不動産政治連盟

2026 年は世界の政局が不安定化しており、世界各国で自国保護主義的政策が多く見られ、関税引き上げなどにより、世界経済の成長率の振れ幅は大きく変動すると予測される。中でも米国の動向は注視すべきではあるが、他国に比べ自由に取引ができる日本の不動産市場では、外国資本が不動産価格を大きくけん引し、成長を見せている。しかし、外需による影響は日本国民の実需との乖離を生み出している要因でもあり、外国籍との不動産取引の在り方について、国土安全等の課題を含め、国として経済とのバランスを見極めていくことを願う。

その中で国会予算が 70 年ぶりに減額修正され、財源確保のために厳しい指摘を受けている不動産に係わる各種税制特例措置に関し、既存の措置が延長されなければ、実需との更なる乖離と内需の縮小による不動産市場の低迷につながるのではないかと危惧するところである。

以上の観点から、不動産業界の成長を維持するため不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正を 7 項目、低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策を 9 項目とし、令和 8 年度税制改正及び土地住宅政策事項として要望する。

【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. 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。

4. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

床面積要件の緩和について、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。

5. 買取再販に伴う不動産取得税の手続きの簡素化

買取再販業における建物および敷地の不動産取得税特例措置の申請に関し、手続きの簡素化また適用要件の見直しを要望する。

6. 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。

7. 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、または低廉な税率の検討を要望する。

【低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策要望】

1. 改正建築基準法における木造住宅の建築確認の円滑化

建築確認行政に携わる技術者等の体制強化、および、基準内容を精査する等により、改正建築基準法における木造住宅の建築確認をより円滑化させることを要望する。

2. 地籍調査の促進並びに不動産取引に関する情報取得のD X推進

不動産業の更なる業務効率化を目指し、不動産業D Xを一層推進するよう望む。特に、地籍調査をより活発に進展させ、不動産取引に関する様々な図面や書類を一体にして完備し、一括で取得できるよう要望する。

3. SDGs 11を達成しストック型社会を実現するための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。

4. 成年後見制度の活用を促進するための見直し

認知症等の認定を受けた不動産所有者の不動産取引が円滑に進むよう、成年後見制度の弊害となっている制約等を見直すよう要望する。

5. 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。

6. 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の改訂

「人の死以外の心理的瑕疵」及び「売買取引時における心理的瑕疵の告知義務期間」に関する情報の拡充を要望する。

7. 宅建業免許申請における標準処理期間の設定

宅建業法等で短い標準処理期間を設け、地方行政は標準処理期間内に行政手続きを完了させるように努めることを要望する。

8. 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。

9. 地域価値共創による空き家・空き地等の利活用の推進

空き家・空き地の利活用と同時に地域課題解決に取り組む事業者を後押しする仕組みづくりや、モデル事業の実施等による推進政策を要望する。

【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

既存の住宅・土地優遇措置において適用期限を迎える項目については、延長と拡充を要望する。また国民が良い住まいを購入するために重要な住宅ローンに係わる特例措置は、新築着工数が減少する中で不動産市場における内需を支える重要な控除であるため、現状維持を強く要望する。

- ・住宅ローン減税等に係る所要の措置（所得税・個人住民税）

借入限度額 2,000～4,500万円 控除率 一律0.7%

子育て世帯等における借入れ限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例(40㎡)も含む。

- ・新築住宅に係わる税額の減額措置の延長（固定資産税）

戸建て3年間税額1/2に軽減 マンション5年間税額1/2に軽減。

- ・低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除（所得税/個人住民税）

所得税100万円控除

譲渡価額が500万円以下（※）であって、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とする。ただし、①市街化区域内、②用途地域が定められている区域、③所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に存する低未利用土地等を譲渡した場合は、800万円以下となる。

- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例（所得税・法人税）

譲渡した資産の譲渡益について原則80%の課税繰り延べ。

※国内にある土地等、建物又は構築物で所有期間が10年を超えるものを譲渡し、国内にある土地等、建物若しくは構築物を取得した場合

- ・居住用財産の買換え等に係る特例措置（所得税・個人住民税）

【譲渡益が生じた場合】買い替え資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ。

【譲渡損が生じた場合】譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰り越し控除）。

- ・土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

土地の所有権移転登記及び信託登記に係る、以下の特例措置の延長等。

所有権移転登記：2%→1.5%

信託登記：0.4%→0.3%

・リフォーム税制(所得税・固定資産税)

【所得税】住宅へのリフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%を所得税から特別控除する。

【固定資産税】工事翌年度の固定資産税の一定割合を減額。

(耐震1/2, バリアフリー1/3, 省エネ1/3, 長期優良住宅化2/3減額)

・土地の譲渡益重課制度の課税停止(所得税/法人税/個人住民税/法人住民税)

以下、重課制度の課税を停止する。

【個人重課制度】5年以下保有の土地等の譲渡所得について、他の所得と分離して譲渡益の52%等が課される。

【法人重課制度】土地等の譲渡をした場合に通常の法人税の他、当該土地の譲渡に係る譲渡益について追加課税がされる。5年以下保有：10% 5年以上保有：5%

・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場合の譲渡所得の課税の特例(所得税・法人税)

譲渡した資産の譲渡益について80%の課税繰り延べ。

一定の区域内にある土地等、建物又は構築物を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得した場合

・長期優良住宅に係わる特例措置(固定資産税・不動産取得税)

【固定資産税】一般住宅特例(1/2を減額)の適用期間を延長。

【不動産取得税】課税標準からの控除額を住宅特例より増額。

一般住宅特例1,200万円→1,300万円

・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(所得税/法人税/個人住民税/法人住民税)

各号の要件を満たす、長期譲渡所得について税率を20%→14%。

・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)

【固定資産税】耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額(改修工事費の2.5%を限度)。

・新築住宅のみなし取得時期等に係る特例措置(不動産取得税)

宅地建物取引業者等に対する新築住宅のみなし取得時期の延長(6月→1年)

また住宅用土地に対する不動産取得税の軽減措置を受ける場合の土地の取得から新築までの期間要件の延長(2年→3年)。

・認定住宅等に係る投資型減税（所得税）

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、断熱性能等級5以上（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ一次エネルギー消費量等級6以上の基準を満たす（ZEH水準省エネ）住宅のいずれかを新築または建築後使用されたことのないものの取得をして居住の用に供した場合には、その年分の所得税額から控除率10%（最大控除額65万円）。

・特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を地方公共団体等へ譲渡した場合の特別控除（所得税）

個人が有する土地等で特定住宅被災市町村の区域内にあるものが、地方公共団体等が行う東日本大震災からの復興のための事業の用に供するために、地方公共団体等へ買い取られる場合には、2,000万円を控除する。

・相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除特例（相続税・贈与税）

相続税又は贈与税の納税猶予を受けた農地を公共事業用地として譲渡した者について、納税猶予期間中の利子税の全額を免除する。

・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）

要件を満たした建築物等に対する、以下の特例措置の延長等。

※（ ）内は特定都市再生緊急整備地域内の場合

【所得税・法人税】建築物に関して5年間25%の割増償却（50%の割増償却）

【登録免許税】建築物に関して0.4%→0.35%（0.2%）

【不動産取得税】土地・建物に関して課税標準を1/5控除（1/2控除）

（上記を参酌基準とし、1/10～3/10（2/5～3/5）の範囲内で都道府県の条例で定める割合を控除）

【固定資産税】公共施設等に関して課税標準を5年間3/5に軽減（1/2に軽減）

【都市計画税】同上（上記を参酌基準とし、1/2～7/10（2/5～3/5）の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減）

・居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置（固定資産税・都市計画税）

要件を満たした土地・家屋・償却資産に対する、以下の特例措置の延長等。課税標準を5年間、1/3～2/3の範囲内において市町村の条例で定める割合とする（参酌基準：1/2）。

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

昨今、子育て世代において既存住宅を自分たちの生活や子育てに適した居住環境にリフォームする、また住宅購入資金が乏しい若年層は安価な既存住宅を購入のうえリフォームするケースが多く存在する。

しかし築年数が古いほどリフォーム費用が高くなることから、築浅物件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り、リフォーム代金が既存住宅の流通促進の足かせになっていると考える。

他の先進国では住宅リフォームに関しては非課税や軽減税率、還付といった特例措置が設けられており、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. 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

○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ためには、二戸目の住居であっても低金利となる住宅ローンの普及、住宅ローン控除の合算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。

4. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化

○要望主旨

従前より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㎡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。

さらに新婚世帯の初めての住居となり、子供が生まれた際に次の住居を購入する買換資産へとつなげるため、また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住居取得の一助とするため、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さらなる緩和（まずは40㎡の恒久化を目指し、将来的には35㎡以上とする）を要望する。

5. 買取再販に伴う不動産取得税の手続きの簡素化

○要望主旨

買取再販は業法上で必ず業者が瑕疵担保責任を負うことになり、瑕疵担保保険に適合するためのリフォームを施工するケースが多い。また売買価格を上げるために品質向上となるリフォームも併せて施工するため、既存住宅ストックを安全・良質で安心できる住環境として、不動産流通市場へ提供できる良い仕組みと考える。

よって、買取再販市場の拡大による良質なストック型社会の実現のために、当該特例措置の手続きの簡素化と適用要件の見直しを要望する。併せて、買取再販された物件を購入した買主も不動産取得税を支払っている状況は2重課税とも考えられ、住宅居住者ではない業者に不動産取得税を課税させる状況を見直すことも要望する。

6. 消費者の負担となる登録免許税の廃止

○要望主旨

不動産登記法の改正により「相続登記の申請の義務化」が令和6年4月から施行される際には、もともと任意であった相続登記を強制するため、現行の100万円以下の土地を対象とした相続登記の登録免許税の免税措置ではなく、消費者の理解を得られるよう相続登記に関わる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また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。

7. 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。

【低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策要望】**1. 改正建築基準法における木造住宅の建築確認の円滑化****○要望主旨**

2025年4月1日に改正建築基準法が施行され、4号特例の対象が縮小されたことにより、これまで建築確認が不要だった新2号建築物にあたる木造住宅についても建築確認申請が必須となった。これにより、今まで「7日以内」であった法定審査期間が「35日以内」に変更になり、さらにこの期間に補正期間は含まれないため、結果的に建築確認に相当な期間を要することとなってしまっており、実際に円滑な不動産取引の妨げとなっている。

そもそも、建築確認に相当な期間を要してしまう理由として、申請を行う側の設計事務所のスキルが追いついていないこと、また、建築主事・指定確認検査機関等の建築確認行政に携わる技術者等の数が限られてしまっていることが要因と考えられる。過去の判例から、この技術者等は建築確認において、責任の追及をされる等の負担が重いため、成り手が減少してしまっているのではないかと危惧している。

さらに、改正建築基準法の基準内容の精査も必要ではないか。今回の改正内容は、既存住宅の大規模改修も建築確認の対象となっており、増改築部分は省エネ基準に適合させる必要があるため、壁等を破壊しなければならないケースが考えられる。当該改修も建築確認の対象となるため、対象とならない改修工事ないしは空き家の利活用を諦め、解体もできず放置されることが想定される。そのため、かえって品質を向上させた空き家の流通の妨げとなっているのではないかと危惧している。これは、SDGsの理念にも反する。

よって、建築確認行政に携わる技術者等の体制強化、および、基準内容を精査する等により、改正建築基準法における木造住宅の建築確認をより円滑化させることを要望する。

2. 地籍調査の促進並びに不動産取引に関する情報取得のDX推進**○要望主旨**

不動産業の更なる業務効率化を目指し、生産性向上を図るため、活用が見込まれるデジタル・AI技術の具体例や活用方法の整理・検討を実施する等により不動産業DXを一層推進するよう望む。

特に、国土交通省の地籍調査WEBサイト上でも掲載している地籍調査をより活発に進展させるため、地籍調査が進んでいる地方行政の事例を集めて、有効な政策を検討してもらいたい。

また法務局には「公図」「地図」「地積測量図」「土地所在図」「地役権図面」「建物図面」といった様々な図があり、不動産取引に必要な情報も一体にして完備し、登記情報提供制度等で一括取得できるよう要望する。

併せて登記情報提供制度で取得したデータを印刷した書類は行政や農業委員会等への各種申請時に利用できない。当該書類に宅地建物取引業者情報や宅地建物取引士情報を記名することで、各種申請時に利用できるよう要望する。

3. SDGs 11を達成しストック型社会を実現するための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および事業用物件の流通が必要不可欠であるが、当該物件は老朽化・陳腐化・改修時期を迎えつつある老朽不動産などが数多く存在する。これを踏まえ、当該不動産の社会的価値・物件価値を向上させ流通を促進するため、バリューアップ改修を促進するための環境整備を要望する。

特に、不動産の価値に大きく影響を与え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されておらず、事業用物件は収益還元法等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。

また金融機関や一般消費者に対しても既存住宅に対する意識改革のため、宅建業者でなくても建物改修履歴が確認できる環境は重要であり、登記事項の新たな項目として「耐震改修工事」や「耐用年数向上工事」に関する項目を新たに追加するといった検討も必要と考える。

まずは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。

※SDGs 11とは、人類が地球で暮らし続けていくために、2030年までに達成すべき17ある目標の11番目「住み続けられるまちづくりを」指します。

4. 成年後見制度の活用を促進するための見直し

○要望主旨

現行の制度では一度後見人を選任してしまうと後見人は包括的な権限を有し、無断で権利行使することも妨げられず、解任事由がない限り円滑な交代も保障されていない。また利用者にとっては以下の問題があるため、利用しづらい環境にある。

- ・被後見人の資産を守るための性質から、被後見人等が望んでも預貯金の引出しなど資産の使用に一定の制限がかかる。
- ・後見人への報酬は被後見人が亡くなるまで支払い続けなければならない、通算の報酬額が不動産の売却処分で得られる所得よりも高額になる場合がある（同様に、不確定期限の報酬支払を前提とするため、不動産売却による収支の算段も立てることができない）。
- ・選任された後見人と会うことができない被後見人や親族は後見人に対して不信感を抱きやすい。

成年後見制度は認知症等の診断を受けるなど事理弁識能力を欠く常況にある者の不動産資産を処分するにおいて極めて有効な仕組みであるため、欧米諸国と同様に当事者の視点において真に活用される制度を目指すべきである。これにより、管理不全空き家となる恐れがある低・未利用不動産の円滑な流通を促進させるため、制度利用の弊害となっている後見人の権限及び選任期間等の見直しについて次のとおり要望する。

1. 本人が必要とする身上保護・意思決定支援の内容やその変化に応じ、後見人等を円滑に交代可能とする機能を持たせる。
2. 他の支援による対応の可能性も踏まえて、被後見人にとって適切な時期に必要な範囲と期間で利用可能な有期の制度とする。

5. 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。

また、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号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみ転用を許可することや、非線引き区域内用途地域の定めのある区域内の農地も同様に、農地転用手続きを許可制でなく届出制とするよう要望する。

6. 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の改訂

○要望主旨

現在制定している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では「人の死以外の心理的瑕疵」及び「売買取引時における心理的瑕疵の告知義務期間」の定めがない。しかし、明確な基準を定めることは難しく、定めたとしても効果があるかは懐疑的である。よって以上の2点について、宅建業者が実務上の参考となるような過去の事例や判例を調査し、当該案件に対する見解や留意点などの情報を追記していくことで、トラブル回避の知識を得ることができる環境が望ましいと考える。よってガイドラインの改訂並びに更新を頻繁に行うよう要望する。

7. 宅建業免許申請における標準処理期間の設定

○要望主旨

免許申請の処理期間において、行政手続法上、行政は標準処理期間を定めるよう努めるとし、各地方行政で処理期間は公表されている。また、宅建業法上では行政における免許申請に関する処理期間の定めはないが、「解釈運用の考え方」の中で「90日」という期間が設けられている。

しかし、実際は地方行政ごとで受理から処理にかかる時間が違う。宅建業の免許申請から承認を知らせる通知ハガキが届くまで平均して1か月程度であるが、遅い地方だと1か月半から2か月程度かかっている。地方行政における人事や繁忙期の影響によると推測されるが、時間がかかりすぎている印象を受ける。

D X推進などにより円滑な仕組み作りを検討し、新規事業者が申請からハガキを受領するまで3週間程度で業務処理が行われるといった宅建業法等で標準処理期間を設け、地方行政は標準処理期間内に行政手続きを完了させるように努めることを要望する。

8. 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。個人事業者の大多数は、法人への免許切り替えについて考えたことがあり、それに際し個人免許番号が承継されることを望んでいる。

法人への免許切替えの際に個人免許番号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。

9. 地域価値共創による空き家・空き地等の利活用の推進

○要望主旨

近年、全国的に空き家・空き地等の増加が深刻な社会問題となっている。特に人口減少や高齢化が進行する地域においては、今後も加速度的に空き家・空き地等が発生することが予想される。しかし、それらの問題解決を担う不動産業者も当該地域においては減少傾向にある。そのため、単に空き家・空き地等の利活用を図るだけでなく、核となる不動産事業者を増やす支援ならびに育成、また、地域価値の創出に向けた協業の取組（地域価値共創）や付加価値サービス事業提供によるエリア再生を同時に行い、地域全体の持続的な発展を視野に入れた利活用を行う必要がある。

現在も不動産業アワードや地域価値共創プラットフォーム等で推進を図っているところではあるが、この動きをより加速させるため、地域課題解決に取り組む事業者を増やす支援および後押しする仕組みづくりやモデル事業の実施等による推進政策を要望する。

総本部顧問議員一覧

(氏名五十音順)

議員氏名	所属党	衆・参	選挙区
青山 繁晴	自民党	衆	兵庫 8 区
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
谷 公一	自民党	衆	兵庫 5 区
渡海紀三朗	自民党	衆	兵庫 1 0 区
西村 康稔	自民党	衆	兵庫 9 区
盛山 正仁	自民党	衆	兵庫 1 区
山口 壯	自民党	衆	兵庫 1 2 区
山田 賢司	自民党	衆	兵庫 7 区
山田 基靖	自民党	衆	兵庫 1 1 区

以上 1 2 名

兵庫県本部顧問議員一覧

(氏名五十音順)

	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
神戸市会	高瀬 勝也	公明党	神戸市灘区
神戸市会	壬生 潤	公明党	神戸市垂水区

以上 6 名

役職名		氏名	所属支部
本部長		南村 忠敬	神戸
副本部長		正田 雅史	姫路
副本部長		木村眞比古	姫路
副本部長		篠田 秀樹	神戸
副本部長		塚本 芳行	阪神
幹事長		東郷 進	姫路
副幹事長		梶 淳一	姫路
副幹事長		司 みゆき	神戸
副幹事長		戸田 光信	神戸
副幹事長		桑田 佳典	阪神
副幹事長		鈴木 治郎	阪神
幹事	会計責任者	三坂 和己	神戸
幹事	会計職務代行者	奥田 博章	神戸
幹事		鳥居 悦子	姫路
幹事		竹田 祐介	神戸
幹事		丹 信貴	神戸
幹事		田中 丈晴	姫路
幹事		高井 由美	姫路
幹事		東山 明弘	姫路
幹事		中尾 正人	神戸
幹事		藤之原伸子	神戸
幹事		八木 祐樹	神戸
幹事		川端 孝典	神戸
幹事		西山 浩人	神戸
幹事		吉川 裕昭	阪神
幹事		平川竜太郎	阪神
幹事		森岡 和則	阪神
幹事		山川 智	阪神
幹事		高橋 亮雄	阪神
幹事		瀧野 寛之	阪神
監査役		玉田 裕子	姫路
監査役		水野 裕行	神戸
監査役		塚本弥寿彦	阪神

幹事30名、監査役3名
(令和8年3月31日現在)

