

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

第 28 回 年次大会

平成 30 年 5 月 18 日 (金)

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 28 回 年次大会次第

司会者

1.開会の辞

2.大会成立報告

会 員 総 数	893 名※	代 議 員 数	44 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

- 第 1 号 平成 29 年度活動報告に関する件
- 第 2 号 平成 29 年度決算報告に関する件
- 第 3 号 平成 29 年度監査報告に関する件
- 第 4 号 平成 30 年度活動方針に関する件
- 第 5 号 平成 30 年度収支予算に関する件

7.審議事項

- 第 1 号 兵庫県本部規程細則（案）承認に関する件

8.閉会の辞

※会員数は、平成 30 年 3 月 31 日現在

全日本不動産政治連盟兵庫県本部

平成29年度 活動報告書

自 平成29年4月 1日

至 平成30年3月 31日

はじめに

我が国は、政府の経済対策により緩やかな景気回復傾向にある一方、少子高齢化・人口減少など、社会情勢の変化への対応が求められている。また、不動産業界においては、住宅の老朽化、相続等による空き家・未利用空き地の増加抑制と、それらの利活用が大きな課題の一つとされている。

さて、国土交通省は、平成29年12月8日「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」建設省告示の一部を改正し、本年1月1日より施行した。この改正により、400万円以下の低廉な空き家等の売買・交換の媒介・代理において、通常以上に現地調査等の費用を要した場合は、その額を加えることを可能とし、売主または交換を行う者である依頼者からは、18万円を上限に報酬を受取れることとなった。

一方、政府与党は、昨年12月14日に政策責任者会議を開き、「平成30年度税制改正大綱」を正式決定した。日政連が地方創生のための政策・税制要望としてきた固定資産税の負担調整措置および、条例減額制度の存続や、不動産流通の促進のための不動産取得税・登録免許税の軽減措置の延長などが認められ、住宅・不動産関連制度の延長と拡充は、ほぼすべてが盛り込まれた。

今後も、不動産流通市場並びに地域経済活性化に必要な、土地・住宅政策の実現のための調査研究を行うとともに、全日本不動産政策推進議員連盟（全日議連）を通じて、税制を含めた有効な諸施策を立案し、積極的に要望して参りたい。

併せて、会員の皆様には、日政連活動に対するご理解とご協力を頂くと共に、積極的なご参加もお願い申し上げる次第である。

以下、国土交通省が発表した「平成30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 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長
- ③ 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・拡充
- ④ 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特例措置の延長
- ⑤ 居住用財産の買い換え等に係る特例措置の延長
- ⑥ 都市のスポンジ化(低未利用土地)対策のための特例措置の創設

II. 成長力・国際競争力の強化

- ① 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長
- ② 土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長
- ③ 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

平成 29 年度日政連活動の概要

開催日	活動内容	開催場所
H29.4.10	兵庫県本部 期末監査会	全日兵庫会館
H29.4.14	第 1 回三役会議	全日兵庫会館
H29.4.14	第 1 回幹事会	全日兵庫会館
H29.4.15	安達和彦市政報告・懇親会	神戸飯店
H29.5.9	第 1 回常任幹事会	全日兵庫会館
H29.5.15	赤羽かずよし後援会拡大幹事会	神仙閣
H29.5.22	第 27 回年次大会	ANA クラウンプラザホテル神戸
H29.5.22	第 2 回幹事会	ANA クラウンプラザホテル神戸
H29.6.11	やまだ賢司政経セミナー	ノボテル甲子園
H29.6.12	神戸市長選挙立候補予定者面談	神戸市役所
H29.6.12	第 3 回幹事会	全日兵庫会館
H29.6.21	末松信介政経セミナー	ANA クラウンプラザホテル神戸
H29.7.2	衆議院議員 谷公一政経セミナー	三田ホテル
H29.7.10	公明党政策要望懇談会	兵庫県教育会館 ラッセホール
H29.7.10	総本部 顧問議員委嘱状交付 (赤羽かずよし、中野洋昌、濱村進、伊藤孝江)	兵庫県教育会館 ラッセホール
H29.7.11	総本部 顧問議員委嘱状交付 (末松信介)	末松信介議員事務所(郵送)
H29.7.12	総本部 顧問議員委嘱状交付 (西村康稔)	西村康稔議員事務所
H29.7.12	田中正剛政経セミナー事前打合せ	がんこ
H29.7.14	総本部 顧問議員委嘱状交付 (谷公一)	谷公一議員事務所
H29.7.14	総本部 顧問議員委嘱状交付 (大串まさき)	大串まさき議員事務所
H29.7.14	総本部 顧問議員委嘱状交付 (やまだ賢司)	やまだ賢司議員事務所
H29.7.21	第 2 回三役会議	全日兵庫会館
H29.7.22	総本部 顧問議員委嘱状交付 (渡海紀三朗)	渡海紀三朗議員事務所
H29.7.23	衆議院議員大串まさき政策フォーラム 2017	伊丹シティホテル
H29.7.24	赤羽かずよし後援会拡大幹事会&納涼の会	神戸ポートピアホテル
H29.7.25	田中正剛を支える会 祝賀納涼会	ノボテル甲子園
H29.7.26	総本部 顧問議員委嘱状交付 (関よしひろ)	関よしひろ議員事務所
H29.7.26	総本部 顧問議員委嘱状交付 (盛山正仁)	盛山正仁議員事務所
H29.7.29	第 64 回自由民主党兵庫県連大会	ANA クラウンプラザホテル神戸
H29.8.1	総本部 顧問議員委嘱状交付 (鴻池祥肇)	鴻池祥肇議員事務所
H29.8.2	田中正剛政経セミナー	西宮市民会館
H29.8.7	関よしひろ政経セミナー	ANA クラウンプラザホテル神戸
H29.8.8	総本部 顧問議員委嘱状交付 (山本香苗)	山本香苗事務所(郵送)
H29.8.28	衆議院議員盛山正仁氏面談	全日兵庫会館
H29.9.13	神戸市長 久元きぞうと語る会	神戸ポートピアホテル
H29.9.15	久元きぞう選挙事務所陣中見舞	久元きぞう事務所
H29.9.24	全日本不動産政治連盟総本部主催 政経セミナー秋田県大会・懇親会	秋田市文化会館 アキタパークホテル
H29.9.25	赤羽かずよし政経懇話会 2017	ホテルオークラ神戸
H29.9.29	松本たけあき後援会緊急会議	姫路市文化センター

開催日	活動内容	開催場所
H29.10.2	濱村進国政報告会	ANA クラウンプラザホテル神戸
H29.10.6	赤羽かずよし選挙事務所陣中見舞	赤羽かずよし選挙事務所
H29.10.7	盛山正仁選挙事務所陣中見舞	盛山正仁選挙事務所
H29.10.7	濱村進選挙事務所陣中見舞	濱村進選挙事務所
H29.10.7	関よしひろ選挙事務所陣中見舞	関よしひろ選挙事務所
H29.10.7	西村康稔選挙事務所陣中見舞	西村康稔選挙事務所
H29.10.9	松本たけあき選挙事務所陣中見舞	松本たけあき選挙事務所
H29.10.9	渡海紀三朗選挙事務所陣中見舞	渡海紀三朗選挙事務所
H29.10.9	中野洋昌選挙事務所陣中見舞	中野洋昌選挙事務所
H29.10.9	谷公一選挙事務所陣中見舞	谷公一選挙事務所
H29.10.9	大串まさき選挙事務所陣中見舞	大串まさき選挙事務所
H29.10.10	やまだ賢司選挙事務所陣中見舞	やまだ賢司選挙事務所
H29.10.10	兵庫県本部 中間監査会	全日兵庫会館
H29.10.13	第 4 回幹事会	全日兵庫会館
H29.10.13	石井国土交通大臣との名刺交換会	都ホテルニューアルカイク
H29.10.14	赤羽かずよし選挙事務所陣中見舞	赤羽かずよし選挙事務所
H29.10.14	中野洋昌選挙事務所陣中見舞	中野洋昌選挙事務所
H29.10.14	谷公一選挙事務所陣中見舞	谷公一選挙事務所
H29.10.14	関よしひろ選挙事務所陣中見舞	関よしひろ選挙事務所
H29.10.15	西村康稔選挙事務所陣中見舞	西村康稔選挙事務所
H29.10.16	渡海紀三朗選挙事務所陣中見舞	渡海紀三朗選挙事務所
H29.10.19	松本たけあき決起集会	姫路市文化センター
H29.11.4	自由民主党政経文化パーティ	神戸ポートピアホテル
H29.11.20	松本たけあき支援の集い	ホテル日航姫路
H29.11.24	全日本不動産政治連盟総本部主催 政経セミナー大阪府大会・懇親会	大阪市中央公会堂 中之島 LOVE CENTRAL
H29.11.25	盛山正仁君を励ます会	神戸ポートピアホテル
H29.12.5	第 6 回中野洋昌「新しいチカラのつどい 2017」	都ホテルニューアルカイク
H29.12.14	第 2 回常任幹事会	全日兵庫会館
H29.12.21	赤羽かずよし拡大幹事会	ホテルオークラ神戸
H30.1.12	公明党新春年賀会	ANA クラウンプラザホテル神戸
H30.1.18	第 5 回幹事会	全日兵庫会館
H30.2.13	第 6 回幹事会	全日兵庫会館
H30.2.18	松本たけあきとともに春の集い 2018	ホテル日航姫路
H30.2.19	西宮市長選挙立候補予定者面談	全日兵庫会館
H30.2.22	第 7 回幹事会(書面)	
H30.3.23	第 8 回幹事会(書面)	

以上

平成29年度 収支決算報告

自 平成29年4月 1日

至 平成30年3月31日

【収入の部】

(単位：円)

科	目	予 算 額	決 算 額	差 異	摘 要
入会金	個人	1,500,000	1,740,000	△ 240,000	@3万×58名
	小計	1,500,000	1,740,000	△ 240,000	
会費	個人	1,826,000	1,500,000	326,000	@2千×692名+新規入会者
	小計	1,826,000	1,500,000	326,000	
その他収入	雑収入	20,000	67,300	△ 47,300	報酬額表専用額 過年度年会費@2千×32名
	寄附金収入	70,000	78,200	△ 8,200	総本部より会費徴収に対する 助成金
	小計	90,000	145,500	△ 55,500	
合 計 (A)		3,416,000	3,385,500	30,500	
前期繰越額		5,170,457	5,170,457	0	
合 計 (B)		8,586,457	8,555,957	30,500	

【支出の部】

(単位：円)

科	目	予 算 額	決 算 額	差 異	摘 要
経常経費	人件費	672,000	672,000	0	給与手当見合→全日へ
	光熱水費	18,000	18,000	0	全日へ
	備品・消耗品費	30,000	12,000	18,000	全日へ
	事務所費	510,000	406,265	103,735	施設負担分(168,000) 全日へ 通信費(30,000) 全日へ、振込手数料等
	小計	1,230,000	1,108,265	121,735	
政治活動費	組織活動費	1,800,000	1,318,136	481,864	年次大会費・役員旅費・会議費等
	選挙関係費	300,000	149,658	150,342	選挙対策費
	機関誌発行その他の事業費	0	0	0	
	調査研究費	0	0	0	
	寄附・交付金	0	0	0	
	その他の経費	0	0	0	
	予備費	100,000	0	100,000	
	小計	2,200,000	1,467,794	732,206	
合 計 (C)		3,430,000	2,576,059	853,941	
当期収支差額		△ 14,000	809,441	△ 823,441	(A) - (C)
次期繰越額		5,156,457	5,979,898	△ 823,441	(B) - (C)
合 計 (D)		8,586,457	8,555,957	30,500	(D) = (B)

貸 借 対 照 表

平成30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	127,811		仮 受 金	0	
入 会 金	3,719,839	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	前 受 金	498,000	注2)
会 費	2,627,148	ゆうちょ銀行 (郵便振替口座)	預 り 金	0	
前 払 金	3,100	注1)	当 期 剰 余 金	809,441	
			前 期 繰 越 金	5,170,457	
合 計	6,477,898		合 計	6,477,898	

注1) 前払金 年次大会 案内葉書代

注2) 前受金 新規入会予定者(¥54,000×9名)

次年度会費(¥4,000×3名)

財 産 目 録

平成30年3月31日現在

(単位：円)

科 目	金 額		
1. 資 産 の 部			
現 金	127,811		
前 払 金	3,100		
郵便振替 入会金(ゆうちょ銀行)	3,719,839		
郵便振替 会 費(ゆうちょ銀行)	2,627,148		
合 計		6,477,898	
2. 負 債 及 び 基 金 の 部			
仮 受 金	0		
前 受 金	498,000		
預 り 金	0		
合 計		498,000	
正 味 財 産			5,979,898

平成29年度 監査報告

平成29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。

平成30年4月9日

監査役

中島 光明



監査役

梶谷 清彦



監査役

早稲 克則



平成30年度 活動方針

自 平成30年4月 1日

至 平成31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. 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。
2. 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。
3. 会員が当連盟をより理解していただける活動を行う。
4. 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。

平成30年度 収支予算書

自 平成30年4月 1日
至 平成31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	平成30年度 予算額	平成29年度 予算額	差 額	備 考
入 会 金 収 入	2,750,000	1,500,000	1,250,000	
兵庫県本部入会金	1,650,000	1,500,000	150,000	30,000円×55名
総本部入会金	1,100,000	0	1,100,000	20,000円×55名
会 費 収 入	3,792,000	1,826,000	1,966,000	
兵庫県本部新規会費	110,000	100,000	10,000	2,000円×55名
総本部新規会費	110,000	0	110,000	2,000円×55名
兵庫県本部既存会費	1,786,000	1,726,000	60,000	2,000円×893名
総本部既存会費	1,786,000	0	1,786,000	2,000円×893名
雑 収 入	110,000	90,000	20,000	
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	0	20,000	2,000円×10名
寄附金収入	70,000	70,000	0	総本部会費助成金(100円×700名)
その他雑収入	0	0	0	
収 入 合 計 (A)	6,652,000	3,416,000	3,236,000	
前期繰越収支差額	5,979,898	5,170,457	809,441	
合 計 (B)	12,631,898	8,586,457	4,045,441	

2. 支出の部

科 目	平成30年度 予算額	平成29年度 予算額	差 額	備 考
組 織 活 動 費	1,800,000	1,800,000	0	
大 会 費	550,000		-	年次大会開催費
組織対策費	750,000	1,800,000	-	各種会議開催費(セミナー、幹事会等)
寄 付 金	500,000		-	政党及び政治家パーティー券
総 本 部 支 出	3,016,000	0	3,016,000	
入会金支出	1,100,000	0	1,100,000	20,000円×55名
会費支出	1,896,000	0	1,896,000	2,000円×948名 (新規・既存)
過年度会費支出	20,000	0	20,000	2,000円×10名 (過年度)
備 品 ・ 消 耗 品 費	30,000	30,000	0	事務用品・備品消耗品代 (全日へ12,000)
事 務 所 費	510,000	510,000	0	施設負担分(全日へ168,000)、 通信費(全日へ30,000)、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	300,000	0	選挙対策費
水 道 光 熱 費	18,000	18,000	0	全日へ
予 備 費	100,000	100,000	0	
支 出 合 計 (C)	6,446,000	3,430,000	3,016,000	
当期収支差額	206,000	△ 14,000	220,000	(A) - (C)
次期繰越収支差額	6,185,898	5,156,457	1,029,441	(B) - (C)

審議事項 第1号 兵庫県本部規程細則（案）承認に関する件

全日本不動産政治連盟 地方本部規程第38条第1項により、下記の件についてご承認願います。

記

全日本不動産政治連盟（以下「本会」）は、平成29年12月6日の総本部第7回幹事会において、今まで地方本部毎に策定していた地方本部規則について、地方本部における組織及び運営に関する基本事項を統一することとし、全地方本部を統一した規則として現行の地方本部規程に集約する改正を行いました。

この規程への統一に伴い、各地方本部規則を廃止することとし、各地方本部の状況に応じた入会金及び会費、地方本部代議員、役員定数、常任幹事会等を定めた地方本部規程細則を地方本部年次大会の議を経て定め、総本部幹事会の承認を得ることとなりました。

つきましては、本日、兵庫県本部規程細則についてお諮りさせていただきますので、ご承認願います。また、総本部幹事会の指摘で修正がある場合は、兵庫県本部幹事会にご一任頂けるよう、あわせてご承認願います。

参考 【地方本部規程より抜粋】

（決議）

第13条 地方本部大会の決議は、本会の幹事会が別に定める場合を除き、当該地方本部に所属する総正会員の議決権の過半数を有する正会員が出席し、出席した当該正会員の議決権の過半数をもって行う。この場合において、議長は、正会員として議決に加わる権利を有しない。ただし、可否同数のときは、議長の決するところによる。

2 前項の規定にかかわらず、次の決議は、当該地方本部に所属する総正会員の議決権の過半数を有する正会員が出席し、出席した当該正会員の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。

- (1) 地方本部役員の解任
- (2) 地方本部規程細則の制定及び変更
- (3) その他本会の幹事会が定めた事項

3 省略

(地方本部規程細則)

第38条 本部長は、本会の幹事会が別に定める基準に従い、地方本部大会の決議を経て地方本部規程細則を定め、本会の幹事会の承認を得なければならない。

全日本不動産政治連盟 兵庫県本部規程細則（案）

(目的)

第1条 この細則は、全日本不動産政治連盟（以下「本会」という。）地方本部規程第38条の規定に基づき、その地方本部事務所である兵庫県本部（以下「当本部」という。）の組織及び運営に関し必要な細則を定めることを目的とする。

(入会金及び会費)

第2条 会員は、会則第7条及び地方本部規程第31条の規定に基づき、次に定める入会金及び会費を当本部に納入しなければならない。

(1) 入 会 金 正 会 員 50,000円

(2) 会費（年額） 正 会 員 4,000円

2 会員は、会費の納入通知を受け取ったときは、指定の期日までに納入しなければならない。

(地方本部代議員)

第3条 当本部に、地方本部代議員を置く。

2 当本部代議員の定数は、当本部に所属する正会員20名に1名の割合により割り当てる。

20名に満たない端数の取扱いを含む地方本部代議員の選出については、当本部幹事会において別に定める。

(地方本部役員の定数)

第4条 当本部の地方本部役員の定数は、次のとおりとする。

(1) 地方本部幹事 20名以上32名以内

(2) 地方本部監査役 2名以上3名以内

2 地方本部幹事の中から次の各号の役職者を置く。ただし、常任幹事には本部長、副本部長、地方本部幹事長、地方本部副幹事長、地方本部会計責任者、地方本部会計責任者職務代行者を含む。

(1) 本部長 1名

(2) 副本部長 5名以内

(3) 地方本部幹事長 1名

(4) 地方本部副幹事長 5名以内

(5) 地方本部会計責任者 1名

(6) 地方本部会計責任者職務代行者 1名

(地方本部常任幹事会)

第5条 当本部に、地方本部常任幹事会を置く。

2 当本部常任幹事会は、本部長、副本部長、地方本部幹事長、地方本部副幹事長、地方本部会計責任者、地方本部会計責任者職務代行をもって構成する。

3 当本部常任幹事会は、当本部幹事会から委任された事項を決議するほか、当本部における事業の執行を円滑に行うために必要な事項を協議する。

4 前3項に定めるもののほか、当本部常任幹事会の組織及び運営に関し必要な事項は、本会の幹事会の決議に抵触しない範囲において当本部幹事会において別に定める。

(規則等)

第6条 本会の幹事会が定める規程及びこの細則に定めるもののほか、当本部の運営上必要な事項は、本会の幹事会の決議に抵触しない範囲において当本部幹事会において別に定める。

(細則の変更)

第7条 この細則を変更しようとするときは、当本部大会の決議を経て、本会の幹事会の承認を得なければならない。ただし、本会の幹事会の決議により変更されたときは、この限りではない。

2 前項の当本部大会の決議は、当本部に所属する地方本部代議員の議決権の過半数を有する地方本部代議員が出席し、出席した当該地方本部代議員の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。

附 則

平成30年5月18日 当本部年次大会承認

平成30年6月〇日 本会幹事会承認、同日施行

平成30年度 政策及び税制改正要望

公益社団法人 全日本不動産協会
全日本不動産政治連盟

I. 地方創生のための政策・税制要望について

1. 商業地等に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の存続【新規要望】

固定資産税は、担税力や収益性に関わらず、公示価格7割で一律に課税されている。

特に中小の不動産オーナーや個人事業者において、固定資産税の上昇は、賃料への転嫁が難しいことから、収益性が悪化し、経営を圧迫することが懸念される。

また、近年、若者を中心に空き家・空き店舗を活用した中心市街地の再生の取組や地域の観光振興への取組が全国各地で見られ、一部では地価が上昇している地域も見られる。このような中で、仮に負担調整措置及び条例減額制度を廃止し、固定資産税が急激に上昇することになれば、地方創生の取組に水を差すことになる。投資意欲も減速し、回復傾向にある不動産取引についても悪影響を与えかねない。

デフレ経済脱却、地方経済再生をより確実なものとしていくため、固定資産税の激変を緩和する負担調整措置や条例減額制度の存続は不可欠である。

2. 空き家や未利用空地の流通促進を図るため、市町村長が宅地建物取引士に所有者情報を開示できるものとし、空き家等の活用を促進すること。【継続要望】

現在、政府は全国に広がる空き家、空き地対策を主要課題として、国や自治体がそれぞれ持つ不動産情報（登記情報、固定資産課税台帳、農地台帳等）について、不動産取引や都市の再開発など後押しをするため、データベースの統合を検討している。また、所有者不明土地について、公共事業、災害復旧に必要な土地取得に困難なケースを踏まえ、関連法案（相続登記を促す方策）の整備に向けて議論を進めている。

空き家、空き地対策については、既に先進的な取組事例として京都市など紹介されている。京都市では、平成26年度より空き家の発生予防（劣化状況の診断）、活用・流通促進（改修、売却、転用、除却）、適正管理など総合的な対策を進めている。

空き家等に関する問題を解決するため、除却のみならず、不動産流通を中心とした利活用が必須であり、そのためには自治体と民間事業者（宅地建物取引業者等）との連携は不可欠であり、空き家や空き地の所有者情報の開示を要望する。

※未利用空地については、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の必要な措置の対象となっていないので、重ねて、該当するようお願いするものである。

3. 既存住宅流通活性化のため、金融機関による戸建て住宅版ノンリコースローンの融資制度について、拡充を要請するものである。【継続要望】

地方創生が謳われている中で、既存住宅流通を活性化させようにも、築年数が古い住宅について買主である一般消費者は、本人の年齢と物件の法定耐用年数に左右されて、融資期間も融資金額も希望が達成されない現実がある。

既存住宅の流通を阻害するこれらのファクターを払拭する為、既存住宅融資について所定のインスペクション実施後、省エネ改修・耐震改修等一定基準を満たした物件については、改修後の物件の価値に融資する仕組み、すなわち、借り主本人のローン完済年齢に左右されない融資システム、つまり物件そのものに融資することで、国交省が声高に唱えていた100年住宅を日本でも実現すべく、日本の住宅版ノンリコースローンを取り入れ普及されたい。

II. 不動産流通の促進のための税制

1. 住宅・土地に係わる優遇税制の適用期限を迎える税制項目について延長及び特例措置の創設等更に、今後の課題として、恒久化を視野に検討する。【継続要望】

デフレ経済脱却、地方経済再生をより確実なものとしていくため、土地等に係わる流通課税（登録免許税・不動産取得税）の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。

※具体的な住宅・土地関係税制項目は、別紙のとおり。

2. 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 【継続要望】

消費税率が、8%から10%へ引き上げられる場合、住宅取得も対象とし、軽減税率を8%適用するか、何らかの負担軽減の特例措置を望む。 ※平成31年(2019年)10月1日より増税。

平成元年から導入された消費税は、土地については非課税であるが、建物（新築戸建て、マンション）については取引価格で課税され、不動産取得税、登録免許税と二重、三重に課せられており、重い税負担となっている。

住宅は長期にわたり使用され、国民生活の基盤となる生活必需品であり、単なる消費財とは異なる。

住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて重くなる。住宅投資は内需の柱であり、経済波及効果も大きく、駆け込み需要とその反動によって、日本経済に与える影響が甚大である。

3. 印紙税の廃止 【継続要望】

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ので、廃止すべきである。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和について【継続要望】

(1) 家屋の床面積（現行50㎡以上）の引き下げ

現在の日本は、人口減少、少子高齢化等の問題を抱え、一人暮らし、核家族の増加が予想される。

そのような世帯の住宅取得を促進するため、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要件（50㎡以上）を引下げること。

(2) 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。

III. 良好な住宅ストック形成のための税制

1. 不動産の所有権移転登記にかかる「登録免許税」から「登記手数料定額制」への移行実現【継続要望】

【登録免許税・国税】 【不動産取得税・都道府県税】

高額な登録免許税の負担は、相続登記の放置化、不動産流通の阻害要因ともなっており、登記の公示機能が損なわれるだけに留まらず、日本経済に与えるダメージは非常に大きい。今後の消費税率の上昇等を考えると不動産に係る税制は、上記の通り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「登記手数料定額制」を採用すべきである。

※参考例 法務局への手数料、1件1万円ではどうか。

2. 平成30年度の固定資産税等の課税標準の見直し【継続要望】

土地の課税標準額は、公示価格の7割程度とされ、家屋の課税標準額は、再建築費を基準として評価する方法がとられている。固定資産税には軽減特例があり、土地について小規模住宅用地（敷地200㎡まで）の場合、課税標準が1/6、一般の住宅用地が1/3、恒久措置として軽減されている。

また、家屋（建物）については、一定期間、軽減措置が設けられており、新築の期間（120㎡まで・3年間1/2相当額、3階以上の耐火・準耐火建築物は5年間）のみ軽減されている。

(1) 各市町村の地価水準は、依然として全国平均が下落傾向にあり、デフレ脱却の動向と経済状況を見極めつつ、住民の担税力（欧米諸国では、高齢者・障害者等納税者の属性に応じた減額措置がある。）等を考慮し、土地に係わる税負担（固定資産税）が上がるような住宅用地の負担調整措置や条例減額制度の見直しは行うべきではない。

(2) 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改めること。

以上

【別紙】平成30年度 住宅土地関係税制に関する特例措置等延長要望、拡充要望

(平成30年3月31日まで)→延長

【土地関係】 **不動産取得税**〔都道府県税〕

- ・不動産「土地および家屋」の取得（売買、家屋の建築、増改築）に係わる税制
土地又は一定の住宅用家屋について 本則4%→特例3%
- ・宅地評価土地に係る課税標準の特例 課税標準を1/2控除
- ・住宅用土地を取得した場合の特例措置
 - ① 取得した土地（3年以内→平成30年3月31日）の上に住宅が新築された場合
 - ② 新築未使用住宅とその土地を取得した場合
 - ③ 中古住宅（耐震基準適合既存住宅/自己居住用）とその土地を取得した場合

【住宅関係】

- ・住宅を取得した場合における課税標準の特例措置
 - ① 新築・一般住宅1戸につき1,200万円を価格から控除
 - ② 認定長期優良住宅 〃 1,300万円 〃
 - ③ 既存住宅（自己居住用）→新築時期に応じ、住宅の価格から一定額を控除
- ・宅地建物取引業者（分譲業者・注文者）が取得する住宅新築の取得日に係わる特例
「本則6ヶ月→1年」
- ・宅地建物取引業者による買取リフォーム販売に係る登録免許税の特例延長（下記事項）と、
その敷地（不動産取得税、登録免許税）にも適用すること。※前年度、拡充要望
- ・個人が既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合、不動産取得税の軽減措置をその敷地についても適用すること。

【登記関係】 **登録免許税**〔国税〕

○住宅の取得に係わる税制

- ・買取再販で扱われる住宅の取得に係わる登録免許税の特例（※上記内容と一部重複）
宅地建物取引業者が増改築等をした一定の住宅用家屋の所有権移転登記の特例措置
一定の住宅 3/1000 →1/1000 【0.3%→0.1%】平成30年3月31日まで延長
所有権の移転登記 本則税率/不動産の価格 20/1000→1/1000
- ・認定長期優良住宅の保存登記等に係わる税率の軽減
所有権の保存登記 本則 不動産の価格 4/1000→1/1000
所有権の移転登記 本則 不動産の価格 20/1000→戸建て2/1000、マンション1/1000

・認定低炭素住宅の保存登記等に係わる税率の軽減

所有権の保存登記 本則 不動産の価格 4/1000→1/1000

所有権の移転登記 本則 不動産の価格 20/1000→1/1000

【不動産の保有】（平成30年3月31日）→延長

○土地の保有に係わる税制 **固定資産税・都市計画税**

・土地に係る負担調整措置

① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

＜商業地等の場合＞

ア. 負担水準が70%以上の場合

: 今年度課税標準額は今年度評価額の70%とする。

イ. 負担水準が60%以上70%未満の場合

: 今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く。

ウ. 負担水準が60%未満の場合

: 今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする。

＜住宅用地の場合＞

ア. 負担水準が100%以上の場合

: 今年度課税標準額は今年度評価額の100%とする。

イ. 負担水準が100%未満の場合

: 今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする。

・税負担急増土地に係る条例減額措置

② 商業地等に係る条例減額制度

課税標準額の上限を評価額の60%～70%未満の範囲とし条例で定める値に引き下げられる。

③ 税負担急増土地に係る条例減額制度

条例で課税標準額の伸びに上限（1.1以上）を設定できる。

○住宅の保有に係わる税制 **固定資産税**

・新築住宅に係わる減額

戸建住宅 当初 3年間 120㎡相当部分 1/2

中高層耐火住宅 当初 5年間 //

・新築された認定長期優良住宅に係わる減額

戸建住宅 当初 5年間 120㎡相当部分 1/2

中高層耐火住宅 当初 7年間 //

○既存住宅の耐震改修に係わる税制 平成30年3月31日→延長

・固定資産税の減額→1戸当たり工事費50万円超、120㎡相当部分、1/2減額

○特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適性化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係わる

軽減措置（平成30年3月31日）→延長

・固定資産税の減額 中高層耐火住宅（マンション）当初 2年間2/3、その後 3年間1/2

【不動産の売却】

○住宅の譲渡に係わる税制 所得税「国税」、住民税「都道府県税、市町村税」
(平成 29 年 12 月 31 日) →適用期限の延長

①特定の居住用財産の買換えの特例 (譲渡所得金額 3,000 万円超の場合)
(居住用家屋と敷地、所有・居住期間 10 年超・以上)

②居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度
(所有期間 土地建物ともに 5 年超)

③特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度
(住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない者への支援措置)
(所有期間 土地建物ともに 5 年超)

○土地の譲渡に係わる税制

・特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特例 (譲渡所得の 1,500 万円特別控除)

○印紙税について 平成 30 年 3 月 31 日 →延長

・不動産の譲渡に関する契約書、及び請負契約書の印紙税の軽減

以上

平成 30 年度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
鴻池 祥肇	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 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 15 名

平成 30 年度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	戸井田 祐輔	自民党	姫路市
兵庫県会	越田 浩矢	公明党	神戸市長田区
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 9 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㈱
副本部長	正田 雅史	全日姫路	山陽ホーム㈱
	藤井 章一	全日姫路	フジイ不動産
	辻木 均	全日神戸	(有)日野峰
	栗野 昌江	全日神戸	(有)ホープセレクト
	塚本弥寿彦	全日阪神	(有)塚本企画
幹事長	篠田 秀樹	全日神戸	㈱大超住建
副幹事長	家永 秀則	全日姫路	㈱イエナガ地所
	木村眞比古	全日姫路	甲ハウジング
	中尾 正人	全日神戸	アクセルホーム
	米原 大輔	全日神戸	㈱米原
	大原 康旦	全日阪神	三桝屋
会計責任者	三坂 和己	全日神戸	㈱ケイズホーム
会計職務代行者	奥田 博章	全日神戸	アドヴァンス不動産㈱
幹事	東郷 進	全日姫路	㈱東郷
	玉田 裕子	全日姫路	オフィス・マオ
	宮長 次郎	全日姫路	㈱ライフクリエイト
	藤井 一義	全日姫路	口福家
	笠井 文雄	全日神戸	㈱ホームアカデミー
	司 みゆき	全日神戸	(有)池田建築設計事務所
	坪田由紀夫	全日神戸	(有)スターハウジング
	藤之原伸子	全日神戸	(有)ハウスワーク
	不老 嘉彦	全日神戸	(有)不老
	上田 進	全日阪神	K Sプランニング・サービス
	高橋 始	全日阪神	(有)ACT
	月城 浩	全日阪神	㈱昌宏住研
	塚本 芳行	全日阪神	㈱エステートハウジング
	平川 晴美	全日阪神	(有)ひまわり商会
	藤岡 博	全日阪神	(有)ホームバンク
	吉川 裕昭	全日阪神	㈱フェアリンク
監査役	梶谷 清彦	全日姫路	かじたに不動産
	早柏 克則	全日姫路	ビッグホーム流通(有)
	中吉 光明	全日阪神	(有)ハウス・ヨシ

幹事 30 名、監査役 3 名