

活動成果と活動実績の ご 紹 介

京都府宅建政治連盟

主な活動成果

「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更を実現

宅地建物取引業の業務の適正な実施の確保を目的として、平成23年4月に要望書を提出して以来、自民党、公明党、民主党(現：国民民主党)の国会議員をはじめ、多方面にわたり要望活動を積極的に行ってまいりました。

その結果、それらの要望活動が実り「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更を盛り込んだ「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が、平成26年6月18日に参議院本会議において全会一致で可決され成立いたしました。

そして、平成27年4月1日より施行され、「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」に名称変更されました。



「媒介報酬の適正化」を実現

低廉な空き家の売買又は交換の媒介であって、通常媒介業務と比較して現地調査等の費用を要し、媒介報酬に見合わないことなどが空き家の流通を妨げていることから、国土交通大臣・自民党中古住宅市場活性化小委員会・宅地建物等対策議員連盟に対し、媒介報酬の適正化の要望活動を積極的に行われました。

その結果、それらの要望活動が実り、宅地建物取引業者の媒介報酬額告示が改正され、平成30年1月1日から施行されることとなりました。昭和45年12月の報酬額告示の制定以来、およそ半世紀ぶりの改正となりました。

■ 400万円以下の宅地・建物の媒介報酬額体系（概要）

告示	要件	報酬上限額
第七 (新設)	売主側の報酬	18万円 (+消費税)
第二 (現行)		200万円以下の金額の5% (+消費税) 200万円を超え400万円以下の金額の4% (+消費税)

京都市で私道の給水管理設時の「承諾書廃止」を実現

全国初!

平成23年2月以来、継続して行ってまいりました提言活動、意見交換が実り、京都市では平成27年4月1日より下記の取り扱いを開始されました。

1. 土地所有者の承諾義務を規定

土地所有者は、給水申請者から給水装置工事に必要な土地の使用の申込みがあった場合には、これを承諾することを拒んではならないことが規定されました。



2. 申請手続の見直し

(1) 「給水管私有地埋設承諾書」の写しの提出が廃止されました。(※)

(2) 給水申請者の「誓約事項」に、「給水装置工事の施行に関して利害関係者から異議があった場合には、給水申請者の責任において対応する」旨が追加されました。

※ 土地所有者に無断で給水装置工事が実施できることを意味するものではありません。

京都市で「水道管路管理図の写しの交付」「下水道配管図の交付場所の拡大」を実現

平成24年1月以来、継続して行ってまいりました提言活動、意見交換が実り、京都市では下記の取り扱いを開始されました。

○ 水道管路管理図の写しの交付

平成25年11月より開始されました。

○ 下水道配管図の交付場所の拡大

平成26年12月より、下水道台帳管理システム「スミトン」において、公共下水道管の埋設状況を地図上に示した「公共下水道台帳施設平面図」がインターネットで公開されました。



京都市の「開発道路の帰属の適正化」を一部実現

都市計画法第29条の開発許可により作られた道路の一部には、市に帰属されないものがあり、管理者が不在となった際には道路の補修ができないなど、市民生活に支障をきたす場合があるため、京都市、自民党京都市会議員団に「開発道路の帰属の適正化」を要望したところ、平成29年4月から一定の要件を満たす場合には市が引き取ることとなりました。



京都府全域で「住宅扶助に係る民間賃貸住宅家賃の代理納付」を実現

全域完了!

平成22年12月以来、京都府、京都市、府下全14市に行ってまいりました提言活動、意見交換が実り、下記のとおり全市町村で「代理納付」が実現しました。

○ 京都府内の「町村」

平成26年4月より、「生活保護法に基づく住宅扶助の代理納付」が実施されました。

※ 共益費の代理納付は平成26年12月。

○ 京都市

平成27年4月より、「生活保護法に基づく住宅扶助の代理納付」が実施されました。

※ 共益費の代理納付は平成28年8月。

○ 府下の各市

平成29年8月、木津川市での実施により、全市において「生活保護法に基づく住宅扶助の代理納付」が実現しました。



※ 長岡京市、宇治市、綾部市、木津川市での要望の様子

京都市の「京町家の保全及び継承に関する条例」の制定を実現

京町家の解体に所有者からの事前届出を求め、保全・活用方策を講じることを内容とする条例案に対して、京都宅建が公正なマッチング制度の構築などを求める意見書を提出したことを受け、その実現を図るため、京政連は自民党京都市会議員団へ後押しをお願いするとともに、市会での条例案の審議において、慎重審議していただくよう要望しました。



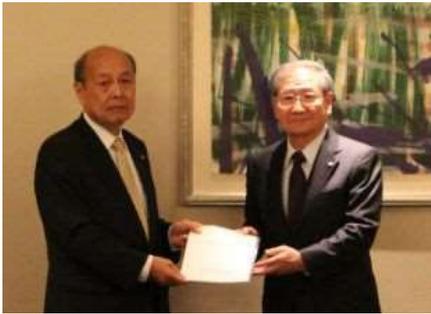
平成29年11月の条例制定後も意見交換を重ね、平成30年5月には京都宅建の意見が反映された信頼性・透明性の高いマッチング制度としての全面施行に結実しました。

継続している主な活動

京都選出の与党国会議員へ「税制改正及び土地住宅政策」を要望

不動産の流通促進による経済の活性化を図るため、全国組織である全国宅建政治連盟と連携して、税制改正の要望活動を行っております。

平成31年度は、全国宅建政治連盟がまとめた下記の「平成31年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書」(抜粋)に基づき、京都府選出の与党国会議員の方々に協力をお願いしました。



【税制関係】

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
2. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別別控除する措置の延長・要件緩和
3. 地方経済活性化のための税制の創設
4. 消費税増税への対応
5. 所有者不明土地に対応するための税制優遇措置等の創設
6. 住宅ローン控除等の要件の緩和
7. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充
8. 総合的な流通課税の見直し

【政策関係】

1. 空き家所有者に係る税情報の開示
2. 賃貸の媒介報酬の見直し
3. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成
4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設
5. 農地法の改善
6. 定期借家制度の改善
7. 不動産登記制度の改善

各支部において「地域議員懇談会」を実施

京都府議会議員、京都市議会議員、府下の市町議員と宅建業をめぐる諸課題に係る意見交換を行う「地域議員懇談会」を支部単位で継続して実施しています。



京都府へ「地籍調査事業の促進」を提言

京都府へ地籍調査事業がより広範囲に実施されるよう、未実施・休止市町村への指導の強化を提言しています。これを受けて府は、平成30年6月に「京都府の地籍調査の推進に向けて」という冊子を作成し、取り組みを強めています。



京都地方法務局へ「14条地図」並びに「公図訂正」を提言

14条地図・公図訂正について、京都地方法務局に下記を提言しています。

○ 14条地図

一般地権者に詳細な説明を行い、未調整部分がプラス表示と表現される「筆界未定地」を極力解消すること。

○ 公図訂正

客観性に矛盾がなく、周辺土地所有者の財産権を侵害しない場合には「職権による公図訂正」を強化すると並びに公図訂正に関する相談窓口を設置すること。



自民党国会議員、京都府議会議員、京都市議会議員に「地籍調査の推進」を提言

地籍調査は「一筆ごとに」土地の境界線・面積等を調査し、地図を整備するため、特に都市部において多大の労力を要し、事業進捗が極めて遅れています。

そこで、京都宅建は、事業の進め方を見直し、官民境界に着目して調査を実施し、民民境界については、官民の調査結果を活用



して、段階的に進めていくことを提言し、京政連も各議員に対し、理解と協力をお願いしています。

全国宅建政治連盟の主な活動

京都府宅建政治連盟の上部団体である「全国宅建政治連盟(全政連)」は、会員業者の権益擁護と業界の健全な発展ならびに消費者保護を目的としています。

昭和46年の設立以降、積極的な政治活動を展開し、毎年、粘り強い税制改正要望を続け、不動産業者にとって有益な税制改正をいくつも実現しています。

平成31年度「税制改正及び土地住宅政策」を要望

- 宮沢洋一自民党税制調査会長に要望
- 自民党宅地建物等対策議員連盟と全国宅建政治連盟の合同総会にて要望
- 自民党の予算・税制等に関する政策懇談会にて要望
- 公明党の政策要望懇談会にて要望

銀行等の不動産業参入阻止を要望

片山さつき内閣府特命担当大臣(規制改革担当)、坂井衆議院財務金融委員長、野田毅衆議院議員(自民党宅地建物等対策議員連盟会長)に一般社団法人全国地方銀行協会が内閣府に銀行および銀行子会社・兄弟会社の不動産業参入等を求める一連の規制改革案を認めないことを要望しました。

菅義偉官房長官に「消費税増税における住宅取得対策」等を要望

空き家問題等を踏まえたうえで、土地住宅流通対策として宅建士に対する空き家所有者情報の開示や調査権限の付与等について、また、消費税増税で需要の落込みを回避する住宅政策の必要性について要望しました。

野田聖子総務大臣に「日本郵政の仲介阻止」を申し入れ

①日本郵政グループ会社が行う宅地建物取引の業務範囲は、日本郵政グループ会社の保有資産の処分および有効利用に係る賃貸管理に限定し、一般の不動産仲介は行わない、②全国の郵便局には宅建業に関する業務を行わせない、③郵政民営化法の趣旨に則り、同種同業を営む宅建業者の利益を不当に害することのないように共存共栄、業域確保に配慮することなどを申し入れました。

その後、日本郵政株式会社の子会社である日本郵政不動産株式会社の幹部と会談がもたれ、岩崎芳史社長からは、同社が日本郵政グループ会社の保有資産の処分および有効利用に係る開発や賃貸管理を目的に設立されたもので「一般の不動産仲介は行わない」旨の説明を受けました。

2019/4/1[NEW]

農地法の改善要望が実現！

農地転用で建築条件付土地売買が可能に

永年、全政連が各方面に訴え続けてきた農地法の改善要望が実現しました。

国交省と農水省、法務省の協議によりこのほど、農地転用許可の取扱いで、販売残余区画で自ら建売住宅を建設するなど一定要件を満たす場合に、建築条件付売地についても転用許可が認められることになりました。これにより購入者の住宅のデザインや間取りに対する多様なニーズに応えることができ、希望にあわせた家の建築も可能になります。

建築条件付土地売買で、転用許可が可能になるのは、次の要件を全て満たす場合です。

■要件

1. (1) 農地転用事業者と土地購入者が建築条件付土地売買契約を締結し、契約後、一定期間内（おおむね3月以内）に、転用事業者または転用事業者が指定する建築業者と土地購入者が建築請負契約を締結すること。
2. (2) (1) の農地転用事業者または転用事業者が指定する建築業者と土地購入者が一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
3. (3) 農地転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

ただし、次のような場合には、許可は取消されますので、ご注意ください。

(ア) 農地転用許可に付した条件を履行しなかった。

(イ) 住宅等の建設を行うために農地転用許可を受けたにもかかわらず、住宅等の建設を行わず造成した土地を放置し、または必要な許可を得ずに転売した。

(ウ) 関係法令を遵守しなかった。

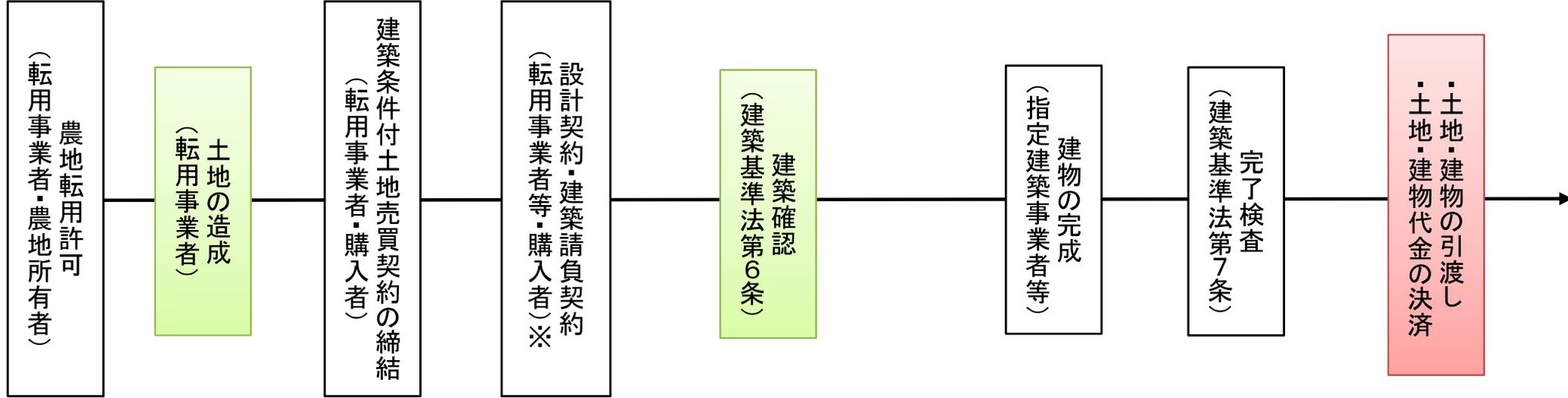
参考) [建築条件付土地売買の農地転用許可制度等の取扱いに係るフローチャート](#)

建築条件付土地売買の農地転用許可制度等の取扱いに係るフローチャート

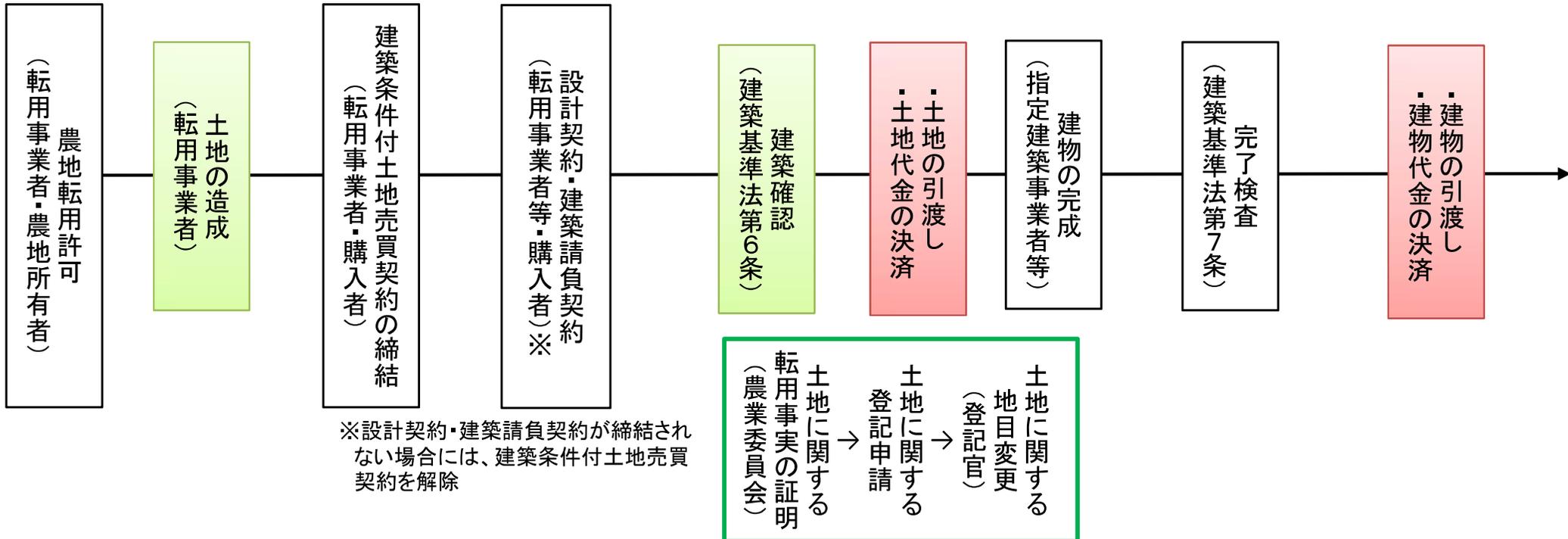
(従前の取扱いと比較したメリット)

- 建築条件付土地売買により、購入者が選択できる建築業者（ハウスメーカー等）の幅が広がり、購入者の希望する設計が可能となる。
- 建物が完成していない時点での土地の引渡し及び地目変更が可能となることで、土地を担保に供しやすくなる。

○ 建物完成後に引き渡すケース



○ 建物完成前に引き渡すケース



※設計契約・建築請負契約が締結されない場合には、建築条件付土地売買契約を解除

ご挨拶

京都府宅建政治連盟では、私たち不動産を担う者の目線から、世の中の不動産にかかわる不合理な事案について、改善を求める提言活動を行い、必死の努力により、多くの成果を得ています。

そのため、これらの活動は全国的にも注目され、他府県の政治連盟から“京都を見習え”と言われるようになりました。

そして、京政連は、

- 提言の活動に徹しています。

提言だけであれば誰にでもできますが、京政連ではあらゆる戦略を立て、その実現に努力しています。

- 偏った政党だけを支持することはありません。

“不動産を理解し、支援してくれる”党派を超えた、力のある政治家を支持しています。

皆様に少しでも京政連および全政連の活動をご理解いただきたく、本紙に京政連の「主な活動成果」と「主な活動実績」、「全国宅建政治連盟の主な活動」をまとめました。

本紙だけで、活動のすべてをお伝えすることは難しいと存じますが、何卒、ご支援賜りますよう、お願い申し上げます。

京都府宅建政治連盟

会長 北川安彦

京都府宅建政治連盟（略称：京政連）

〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3

京都府宅建会館

TEL:075-415-2132 FAX:075-415-2130

京政連は、どの政党にも属さない組織団体です。