

TOPICS

公明党千葉県本部 政策要望懇談会に出席

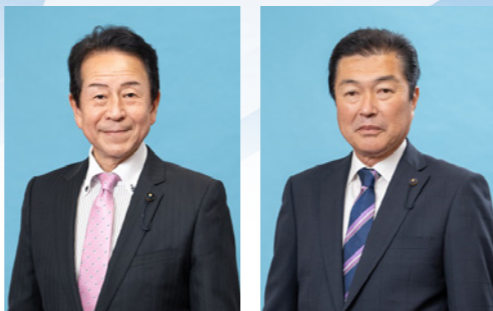
令和5年8月7日、当連盟の岡本会長は、公明党千葉県本部主催の「政策要望懇談会」に出席し、令和6年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望を行いました。公明党千葉県本部からは、代表の平木大作参議院議員をはじめとする国会・県会議団が出席され、税制改正のほか各要望項目について意見交換を行いました。



TOPICS

千葉県議会議長・ 副議長のご紹介

令和5年5月16日、5月臨時会において、第77代議長に千葉県宅地建物等対策議員連盟（宅建議連）所属の【伊藤 昌弘氏】、第76代副議長に同じく宅建議連所属の【山本 義一氏】が選出されました。

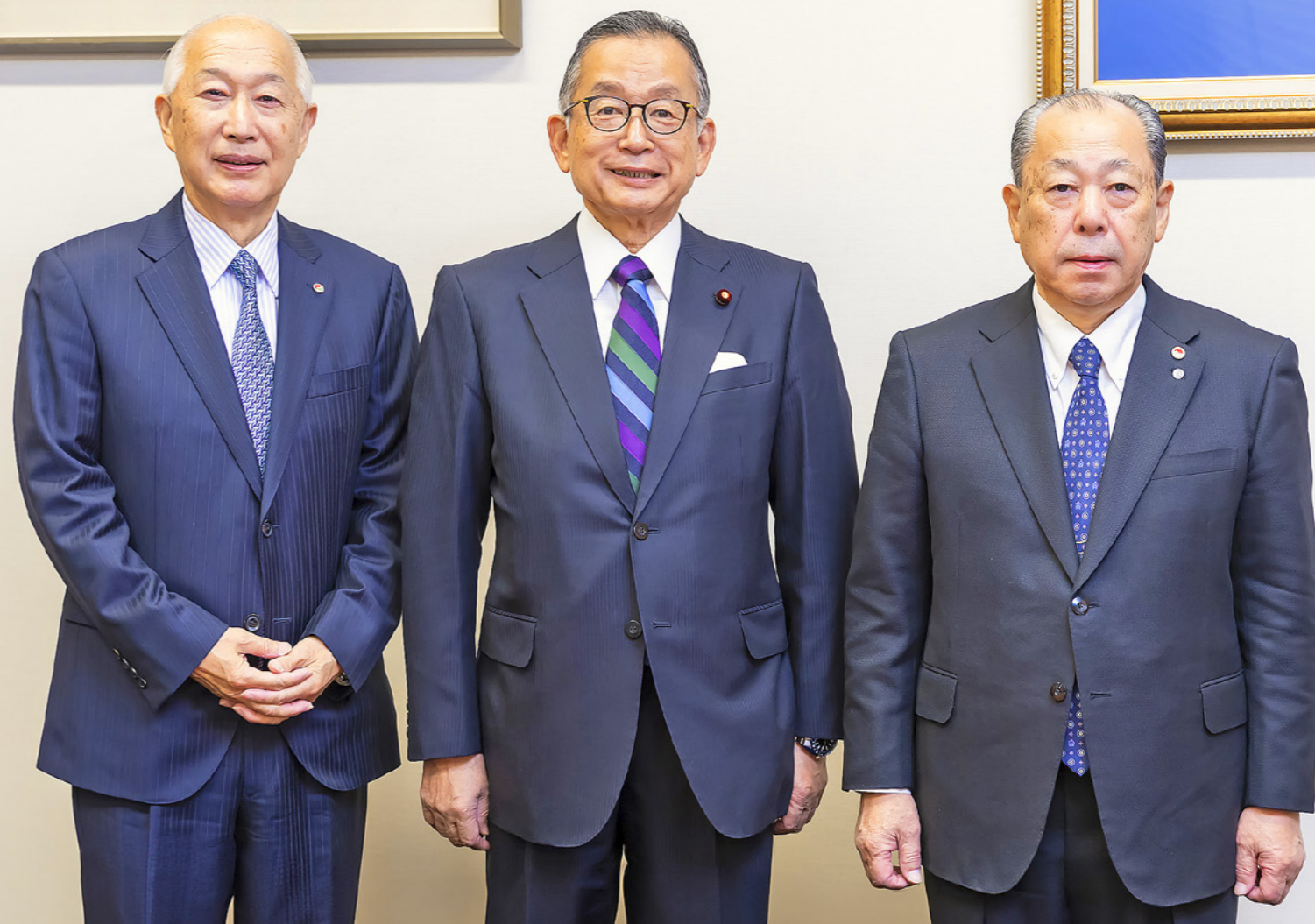


伊藤 昌弘 議長 山本 義一 副議長

TOPICS

千政連 推薦状況報告

- ◆衆議院議員選挙 千葉5区補欠選挙
えり アルフィヤ
- ◆県議会議員選挙
東葛地区(5名)、松戸地区(3名)、市川地区(4名)、船橋地区(2名)、東葉地区(4名)、千葉地区(8名)、市原地区(2名)、南総地区(10名)、九十九里地区(6名)、北総地区(5名)、印旛地区(5名)
- ◆市町村長選挙
佐倉市、流山市、市原市、富里市、九十九里町
- ◆市町村議会議員選挙
千葉市、流山市、市川市、鎌ヶ谷市、船橋市、木更津市、勝浦市、山武郡横芝光町、市原市、柏市、御宿町、君津市



特集

山本有二宅建議連会長との対談 P1-4

- ◎活動報告 P5
- ◎令和6年度税制改正 P6
- ◎TOPICS P7

自由民主党 宅地建物等対策議員連盟会長・参議院議員

山本 有 二 × 千政連



千葉県宅建政治連盟の岡本修会長と千葉県宅地建物取引業協会の高崎正雄会長は令和5年11月14日、自由民主党の宅地建物等対策議員連盟会長をお務めの山本有二衆院議員を表敬訪問しました。令和6年度税制改正及び政策要望事項に関して、銀行の不動産業務参入阻止、宅建士の業務範囲拡大等のご意見を伺ったほか宅建業をめぐる政策動向についてもお話しくさしました。

銀行の不動産業務参入に歯止め 内閣答弁書

高崎 お忙しい中、こういう機会をつくって下さりありがとうございます。

岡本 銀行業界の不動産参入問題につきまして、山本先生は令和4年6月、自ら政府に「銀行による不動産業務への進出に関する質問主意書」を提出して下さい、政府の『答弁書』を受け取られました。質問主意書では、銀行の不動産仲介参入や保有不動産の賃貸自由化は、過剰融資や抱き合わせ営業による利益相反などのモラルハザードを発生させ、さらに優越的な地位の乱用につながるなど、消費者と不動産市場全体に多大な不利益を生じさせる懸念があると指摘。銀行が保有する不動産の賃貸自由化も認められるものではないとして政府見解を質して頂きました。ただ、銀行業の規制緩和の要望は引き続き出てくるとも予想されますが、これまでの経緯を

含め、今後の動きをどうお考えですか。

山本 当初、宅建業と銀行業の業務領域の境界線は簡単に引けるものではない、という印象を持っていましたので、宅建連会長としてまずやるべきは、両業界の調整だと考えました。国土交通省と金融庁からそれぞれ、2業種間の調整についての考え方を出示してもらったところ、1つの文書にまとめることができました。そのうえで、両省庁の担当幹部を集めて文書を示し、「両業界の間で何かあったとき、1つのテーブルに着いて解決できるか」と聞くと、双方から「できる」と合意が得られたのです。

そこで、内閣に質問主意書を出し、両省庁の合意に沿う形で、「不動産仲介参入については中長期的な検討を要し、直ちに認めることは困難」「保有不動産の賃貸自由化については、銀行が無制限に賃貸に係る業務を行えるものではなく、金融庁の監督指針に則り、『その他の銀行業に付随する業務』への該当性を判断する」との答弁書を受け取ったわけ

です。

答弁書は閣議決定されたものですから、以後、政府の解釈が揺らぐことはありません。今後、万が一、問題が発生しても、両省庁間で調整することははっきりしています。これで、解釈の曖昧性が排除され、トラブルが起きたときの解決手段ができました。

岡本 答弁書の内容を千葉県で報告したら、みんな感動していました。

山本 しかし、両業種間の争いが起こった場合の細かな点にまでは、この答弁書は射程距離に捉えていないと認識してもいます。両業界の調整事例が集積されてゆけば、もっと正確なことが言えるだろうという段階です。

宅建士のポテンシャルを 活かすための業務委託契約

山本 更に、深掘りをしたいと思っているテーマがあります。宅建業者が仲介業務で得られる報酬は、仲介手数料だけですよね？

岡本 おっしゃる通りです。

山本 でも実態としては、仲介業務だけでなく、コンサルティングの要請も引き受けている。不動産取引を成立させる手前で、宅建業者の皆さんはいろいろな作業をしておられるのではないですか。顧客が土地を探しに来れば、候補物件まで車でお連れし、近隣の別物件もご覧頂く。物件案内で1日費やし、事務所でもいろいろと相談に乗る。住宅ローンのアドバイスも銀行に代わってやっている。これらすべて、コンサルティングですよ。

業務内容がこういう性格を持っていても報酬は頂いていない。しかし、売買に至る道筋に必要な情報とか重要事項を顧客に明らかにしているのだから、宅建業者は顧客と業務委託契約を結び、相談や諸々のお世話への対価としての報酬を受け取ってもよいのではないのでしょうか。

岡本 自分の事務所から片道1~2時間かかる物件を調査し、月額賃料が3万円とか4万円になると、

頂ける仲介料は1カ月分の賃料が上限ですので、各業者は自らのポテンシャル、ノウハウを活かすまでには至らない。私共も生きてゆくために効率のよい仕事をやりたい気持ちもあります。

「空家等管理活用支援法人」制度 が広げるビジネスチャンス

岡本 空き家・空き地問題への、宅建業界の関与についてどう見ておられますか。

山本 全国の都道府県や市町村に担当部局が設置されました。しかし、各市町村で情報がバラバラ、正確なデータを持つところは稀。担当者が現実の不動産売買や市民生活の息遣いを分かっておらず、机上で考えるだけだからです。生の情報をどう集めるかが課題です。

平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」ができ、固定資産税の課税にあたって、空き家所有者などに関する情報は自治体内部で共有されています。でも、例えば、息子は東京暮らしで、父親は千葉市内に一人住まいたが亡くなって空き家になった、と。じゃあ、息子は生家に帰って来るのか？ こんなことは役所でも隣近所でも分かりません。

そこで平成30年に「空き家所有者情報の外部提

自由民主党 宅地建物等対策議員連盟会長・参議院議員

山本 有 二

昭和27年高知県出身。弁護士から高知県議を経て、平成2年衆院選高知県全県区で初当選、現在11期目。財務副大臣、金融担当大臣、衆院予算委員長、農林水産大臣、自由民主党建設部会長、党経理局長、党財務委員長ほか要職を歴任した政策通。現在、党宅地建物等対策議員連盟会長、党全国新幹線ネットワーク整備財源を考える会会長などに就任。





供に関するガイドライン」が作られ、所有者から同意が得られれば、宅建業者など外部の事業者が空き家情報の照会ができることになりました。ここから問題なんです。息子から同意を得た千葉市が、宅建業者に空き家情報を流したけれど、当の息子は多忙で電話でしか連絡が取れず、空き家活用が進まない。

高崎 そういうことはありますね。

山本 それで令和5年12月に、宅建取引の専門知識が不足する自治体や所有者をサポートする「空家等管理活用支援法人」を、市町村が指定できる制度が始まりました。所管の国土交通省は地域の宅建協会を法人候補に想定しているんですよ。不動産の目利きがおられる宅建協会が支援法人になれば、地元の宅建業者に電話一本掛ければ空き家情報が取れて、「利用希望者がいるからリニューアルしよう」という話がトントン拍子に進むでしょう。宅建業界が社会的に頼られる機会になるし、空き家を安く買え、高く売れるチャンスが広がる。宅建業界にとっても、新しいマーケットとして活用できます。

岡本 なるほど。

山本 それに、空き家の活用次第では、防災に貢献して人の命を救えます。東京都内の河川沿いで暮らす高齢者夫婦がいて、1週間後に台風直撃が予測されて洪水の危険性があれば、小学校の体育館への避難勧告が出る。でも、体育館に行っても、薬は無いわ、寒いわ、弁当は食べられないわ、となりかねない。ここで、月額1万円で温泉付き空き家物件が群馬県にあるという話を聞けば、一時避難し、様子を見て帰京するという選択ができる。こうした命拾いをもたらす仕事は、宅建協会の皆さん以外にはできませ

んよ。

こうした意味で、支援法人制度の創設に伴って、市町村が空き家所有者の同意をうまく取り、宅建協会が積極的に空き家を利活用して下さるよう期待しています。千葉の空き家情報を協会で把握し、アプリケーションソフトを使って全国に流す。購入希望者には地元自治体が宿泊券を出すとなれば、千葉には観光客プラスアルファが集まりますよ。

高崎 人が来ないと経済も回りませんからね。

岡本 空き家所有者情報を宅建業者が活用できる仕組みづくりで、動きはございますか。

山本 ご存じの通り、8つの土業の法律があって、それに縛られているんですね。

高崎 法改正の問題にもなりますね。

山本 そういうことなんです。これについては熟度を待つということをお願いします。

不動産流通コストを踏まえた 業環境の改善

岡本 要望書では、不動産業ビジョン2030で「複雑かつ高度化した宅建士が果たすべき役割、機能、処遇のあり方、特に地域性を踏まえた流通コストの負担の在り方について検証する」と記載があります。社会的使命という点では宅建業界としても貢献したいと考えているのですが、地域性、特に地方では流通コストとする点で課題を抱えております。

山本 各自治体で、公営住宅の供給を充実する施策が必要ですね。千葉市ぐらいの財政力があれば、「みなし低額公営住宅」を増やせると思います。

東日本大震災の時、応急仮設住宅を造りましたが、入居期限が来て退去された被災者の次の住居

千葉県宅建政治連盟 会長

岡本修



の賃料を、各市町村が補助しています。当時、不動産業界が共に諮って、みなし仮設住宅の登録数を増やしました。この例を参考に、民間賃貸住宅物件をみなし低額公営住宅にし、自治体が賃貸借費用を補助することで、住宅確保要配慮者が住めるようにする。行政と宅建業者の皆さんの協力で、社会的弱者へのお手伝いができるんじゃないですか。

高崎 建設業界も多少は活性化されますね、お金が流れますので。それが大事です。

山本 加えて、行政が住宅を低廉供給することで、街のスラム化対策にもなる。例え話をすると、マンションが建てられて40年経ち、もともと100世帯あったうちの30が高齢者世帯になって、年金暮らしで修繕管理費が払えない。だからといって立ち退いてもらうわけにもいかない。高齢者の区分所有物件だから。結局、管理費の積み立て不足で建物のメンテナンスができず、歯抜けのように入居者が減り、管理会社もなくなる。最後には、居残ることによって収益を得ようとする「ならず者」が入ってきます。

高崎 そうなってしまうですね。

山本 地域の治安が悪くなります。これをどう防ぐか。先ほど申し上げた、住宅の低廉供給です。行政が賃貸借費用の支払いを宅建業者に保証し、入居者を確保する。スラム化防止効果が出るし、社会的弱者も入居できます。更に、再生事業や建て替えなどを行えば新しい街ができる。こうした住環境づくりも、宅建協会に与えられた使命だと思いますね。

岡本 良いヒントを頂きました。私共も宅建業を次世代に引き継ぐときに「われわれは社会的役割を果たせるんだ」と言えます。業者としての利益を追求するだけでなく、街づくりの輪に加われる。今まで見えていなかった仕事にも進出して、それが社会のためになるのであれば、賃料や仲介手数料値上げの要請にも正当性が出てくると思います。

高崎 われわれが直面する後継者問題の解決のひとつに繋がる、という気がしますね。

「街の再開発は 宅建士しか進められない」

山本 全国の整備新幹線事業を検討する中で、JR富山駅や金沢駅、長崎駅の駅前再開発や区画整理の事業に関わりました。そこで分かったことは、宅建士の皆さんしか事業を前に進められない、ということです。

地元説明会には必ず、宅建士を入れるよう、行政に計らってもらいます。そうでないと説明会がスムーズに進みません。宅建士の方にお入り頂く要件を、役所にこう話しています。「宅建業を営み、仲介物件や再開発物件の取引実務を積んでいる人。実務経験の無いパー宅建士は不可。

地元の宅建協会の推薦があること」。また、「人口が減り、空き家が増えた地域で新しい街づくりをするときには絶対、宅建協会を使って」とも話しています。

岡本 ありがとうございます。高崎会長が千葉県都市計画審議会委員に就任されたほか、千葉県内の15市で宅建士を都市計画審議会委員に登用してもらっており、皆お役に立てているようです。審議会ではともすると、不動産取引実務の面を見ないままの議論になっているようで、「堂々と意見を述べていいんだな」と宅建士の委員たちが自信を持っています。今日はいろいろと、これからの宅建業のヒントを頂戴できました。

高崎 前向きで貴重なご意見をありがとうございました。

(一社)千葉県宅地建物取引業協会 会長

高崎正雄



活動報告

自民党千葉県宅地建物等 対策議員連盟との協議会を開催

令和5年12月4日、オークラ千葉ホテル(千葉市中央区)にて、千葉県宅建政治連盟・自民党千葉県宅地建物等対策議員連盟(略称：宅建議連)との協議会を開催しました。

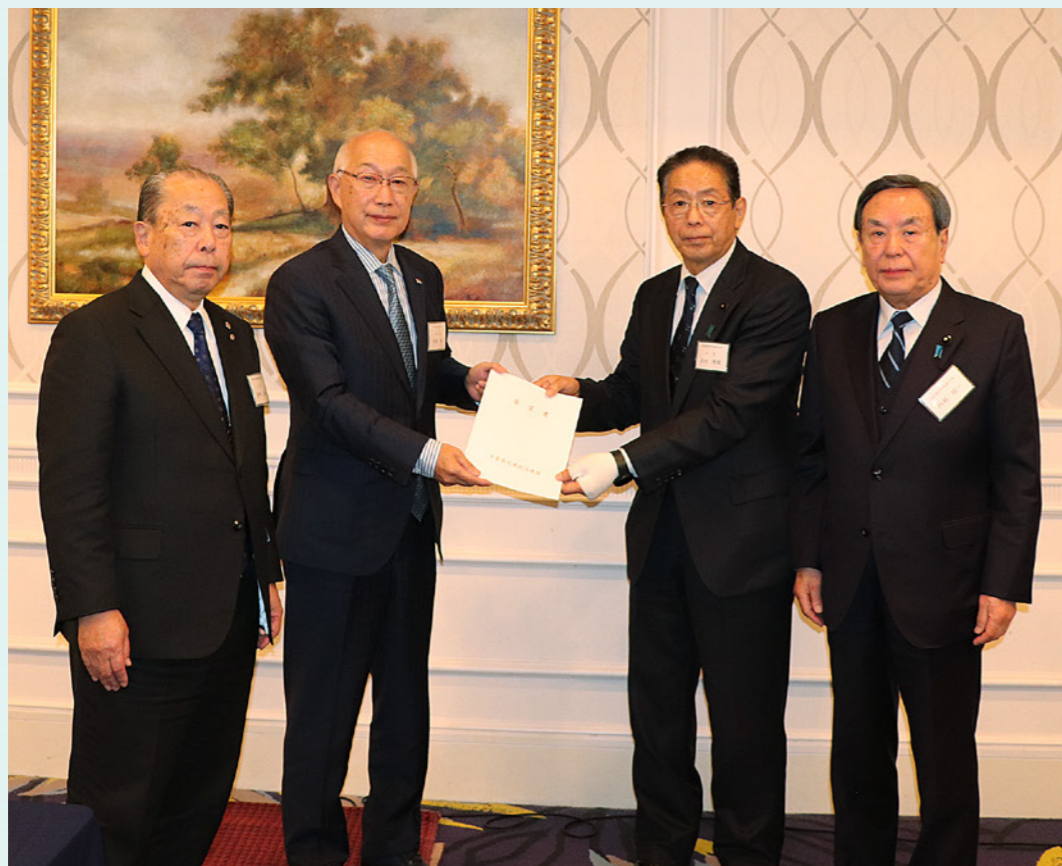
当日は、岡本会長より宅建議連(浜田穂積会長)に対し、不動産取得税の抜本的な見直し、道路位置指定による宅地造成を行う場合の面積基準の緩和等のほか、空き家所有者に係る情報活用のための環境整備、都市計画審議会委員の登用、事業者における埋蔵文化財の発掘調査費用の負担軽減、農地法の改善、自然災害への対策強化に関する要望書を提出し、意見交換が行われました。



協議会の模様



要望趣旨説明をする岡本千政連会長



左から、高崎業協会会長、岡本千政連会長、浜田宅建議連会長、阿部自民党千葉県連幹事長

令和6年度税制改正

子育て世帯等へ手厚い支援 住宅ローン控除、 借入限度額を据置き

令和6年度税制改正(令和5年12月22日閣議決定)で、全政連が全宅連とともに最重点に挙げていた“住宅ローン控除の借入限度額の上乗せ措置の維持”が「子育て世帯」と「若者夫婦世帯」に限り維持されることになりました。限度額引下げはすでに予定されており、現行維持が実現するのは難しいと言われていましたが、全政連の積極的な要望の結果、床面積要件の特例もあわせて維持につながりました。さらに土地に係る固定資産税等の負担調整措置等、各種特例措置の延長も実現しました。

住宅ローン控除の借入限度額及び 床面積要件の緩和特例の維持

新築住宅・買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置について、令和6年1月1日から同年12月31日までの入居に限り、子育て世帯(19歳未満の子を有する世帯)と若者夫婦世帯(夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)には令和4・5年入居の場合の水準が維持されます。

また、新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和する措置(合計所得金額1,000万円以下の年分に限る)については、建築確認の期限が令和6年12月31日(改正前：令和5年12月31日)に延長されます。

住宅の区分	借入限度額	
	子育て・若者夫婦世帯	左記以外の世帯
認定住宅	5,000万円	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円

土地に係る固定資産税・
都市計画税の負担調整措置
及び条例減額制度の延長

新築住宅に係る固定資産税の
減額措置の延長

土地の取得に係る不動産取得税特例の延長

住宅用家屋の所有権移転登記に係る
登録免許税の特例措置の延長

不動産取得税の軽減措置の延長

注意

令和6年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案です。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。



自民税調会長に要望。(左から)浅利広島宅建政連会長、瀬川全政連会長、宮沢税調会長、赤田全政連幹事長(令和5年11月27日)



山本有二宅議連会長(中央)に要望する瀬川全政連会長(右)、赤田全政連幹事長(左)(令和5年11月28日)



松島みどり自民党住宅土地・都市政策調査会長(中央)に要望する瀬川全政連会長(左)、赤田全政連幹事長(右)(令和5年11月27日)

詳細は令和6年度国土交通省税制改正概要をご覧ください