

2020年
春号
Spring

東政連

宅建業者と政治を結ぶコミュニケーション誌



所有者不明土地の適正利用に向けた仕組みづくりと
環境にやさしい住宅供給の推進を目指して

東京都宅建政治連盟 久保田辰彦会長(左)と
石原宏高環境副大臣

INDEX

- 2 久保田会長挨拶
- 3 石原宏高環境副大臣を表敬訪問
- 4 「東京都住宅・土地問題研究会」会議を開催
- 5 令和2年度要望書を提出／賀詞交歓会に協賛
- 6 令和2年度予算要望に対する都議会自民党からの回答
- 7 令和2年度 税制改正で要望実現
- 8 選挙日程／入会時賛助金減額キャンペーン 他



東京都宅建政治連盟
会長 久保田 辰彦

土地・住宅問題の 課題解決と会員増を目指し、 不動産業界のさらなる発展に 向けて今後も邁進

年初より世界各地で猛威を振るう「新型コロナウイルス感染症」に関する政府の基本方針に伴い、学校の臨時休校や各種イベントの自粛などが行われ、東京オリンピック・パラリンピック競技大会の延期も決定されました。これらは今後の日本経済や不動産業界にも大きな影響を及ぼすものと危惧されます。本連盟としましても、関係各所と連携を取り、できる限りの対策を講じてまいります。

さて、令和元年8月に設立された議員連盟「東京都住宅・土地問題研究会（略称：都住研）」の1回目の会議が同年10月15日にザ・キャピトルホテル東急で開催されました。当日は、都住研の鴨下一郎会長、石原伸晃最高顧問、顧問である瀬川信義東京都宅建協会（以下、都宅協）会長、私（久保田辰彦本連盟会長）のほか、本連盟・都宅協役員、自民党東京都支部連合会（以下、都連）所属の国会議員、国土交通省の官僚も出席し、空き家・空き地問題、所有者不明土地問題、災害対策等について活発な議論が交わされました（本誌4ページ参照）。

また、令和元年10月1日、自民党本部において「令和2年度国家予算・税制改正等要望聴取会」が開催されました。本連盟は、都宅協と協同で自民党東京都連へ、「令和2年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書」を提出し、都連所属の国会議員に「適用期限を迎える各種税制特例措置の延長」や「所有

者不明土地等の流通促進に係る制度の創設」など、税制や政策に関する要望を伝えました（本誌5ページ参照）。

その結果、令和2年度税制改正大綱が令和元年12月20日に閣議決定し、「住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長」「新築住宅の固定資産税の減額措置の延長」「不動産取得税に係る特例措置の延長」など、適用期限を迎える各種税制特例措置の延長が実現しました（本誌7ページ参照）。

新規入会者の獲得においては、都宅協・協同組合と連携し「入会時賛助金減額キャンペーン」等の入会促進策を継続して実施しています。その効果として、令和元年度は入会者数、入会率ともに前年度を上回る結果となりました。キャンペーンの内容は、本連盟公式ホームページにも掲載していますので、この機会に入会をご検討されている方へぜひご案内ください（本誌最終ページ参照）。

本年は、7月に実施される東京都知事選挙のほか、各種選挙においても、宅建業者の社会的地位向上と宅建業制度の権益を擁護していただける議員を選出すべく、万全を期して取り組んでまいります。また、不動産業界発展のため有益となる政策の実現を目指して提言活動を行ってまいりますので、会員の皆様のお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

石原宏高

環境副大臣・衆議院議員を

表敬訪問

令和2年2月20日、本連盟の久保田辰彦会長と伊藤嘉信幹事長、菅野俊彦総務委員長、浅野達哉広報委員長は、石原宏高環境副大臣を表敬訪問しました。



左から菅野総務委員長、久保田会長、石原環境副大臣、伊藤幹事長、浅野広報委員長

環境省・副大臣室にて



所有者不明土地をはじめ東京都の課題を検討

相続登記の義務化を優先

久保田：東京都住宅・土地問題研究会（以下、都住研）の事務局長として東京都の状況をどうお思いですか。

石原：相続登記の義務化を優先すべきだと思います。現在、法制審議会で所有者不明土地の発生予防の仕組みにおいて最終的な検討を進めています。将来的には、不動産登記と他の公的機関の台帳を連携するシステムの構築が必要だと思います。

伊藤：土地所有権の放棄後の受け皿作りも大切だと思います。

石原：土地所有権の放棄は、課税逃れや管理費用を国に転嫁するなどの懸念があるものの、放棄された土地を国に帰属させることとするが、地方自治体が希望すれば国に帰属させずに地方自治体が取得できる仕組みを検討しています。地方自治体が取得すれば、その地域の土地事情に詳しいので、再開発など最適な土地の利用方法を見いだせるのではないかと考えています。

久保田：木造密集地域の解消はいかがでしょうか。



左から石原環境副大臣、浅野広報委員長、伊藤幹事長、久保田会長、菅野総務委員長（右上は福島県公式イメージポスター 2019）

石原：東京都では「木密地域不燃化10年プロジェクト」において、整備地域で不燃領域率を70%にする目標があります。不燃化特区に指定されている品川区中延では、旧耐震基準の古い木造住宅が密集していましたが、デベロッパーが（一財）首都圏不燃建築公社と一緒に、建替えや再開発を行い、木密地域がだいぶ解消されました。周辺には広場を整備して地域の防災拠点にもなっています。

菅野：高齢化社会が進んでいく状況のなかで、住宅確保要配慮者への対応についてはどのようにお考えですか。

石原：人口統計を見ても、今後、高齢者の1人住まいが増えていくのは目に見えています。2017年に「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されて現在に至るまで、要配慮者の入居を拒まない登録住宅数が伸び悩んでいます。賃貸人の協力が必要ですが、とても重要な課題なので今後、都住研で議論を進めていこうと思います。

不動産業界が環境問題に果たす役割

浅野：SDGs（持続可能な開発目標）の環境保全において不動産業界の果たす役割はどのようなものでしょうか。

石原：環境省では、地球温暖化対策としてZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）※化による低炭素化促進事業に取り組んでいます。戸建住宅の新築・改修において太陽光発電や高断熱化などの要件を満たすと一定の補助がありますので、ぜひ利用いただきたいと思います。

久保田：今後も都住研で東京に特化したさまざまな課題を話し合っていきたいと思います。今日はありがとうございました。

※ゼッチ：断熱性・省エネ性能を上げ、太陽光発電などでエネルギーを創り出すことで年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロになる住宅

「東京都住宅・土地問題研究会」 会議を開催

約1時間にわたる
白熱した議論を展開!

午前8時半から行われた都住研会議

令和元年10月15日、「東京都住宅・土地問題研究会（以下、都住研）」の会議が、ザ・キャピトルホテル東急で開催されました。都住研の鴨下一郎会長、石原伸晃最高顧問、顧問である本連盟の久保田辰彦会長、瀬川信義東京都宅建協会（以下、都宅協）会長をはじめ、本連盟・都宅協役員、自民党東京都支部連合会（以下、都連）所属の国会議員、国土交通省の方々が出席し、活発な議論が交わされました。

左から久保田会長、瀬川会長、石原最高顧問、鴨下会長

タワーマンションの災害対策

はじめに鴨下会長、石原最高顧問および瀬川会長、久保田会長の挨拶後、国土交通省の青木由行土地・建設産業局長および小林靖住宅局大臣官房審議官が「令和2年度税制改正要望」および「予算概算要求概要」の説明を行いました。

次に質疑応答では、最初に大西英男衆議院議員と松島みどり衆議院議員から、タワーマンションの災害対策について質問がありました。地下にある電気設備が冠水するとライフラインが止まってしまうため、上層階に電気設備を設置するマンションの建設に対して大幅な減税措置を講じたり、建築基準法を改正して電気設備の地下設置を禁止したりしてはどうかと提案したところ、小林審議官は「地上に電気設備を置くことは、法技術的には可能ですが、売却できる床面積部分を全部売れない床にするので、それを行った場合の影響があまりにも大きくて、どのような方法があるのかを今後検討していきたいと思います」と回答。また、山田美樹衆議院議員は、災害時に電気自動車（EV）がマンションに電気を供給する蓄電池の役割を果たすため、電気自動車設置の優遇措置について質問したところ、小林審議官は「管理組合における規約の設定、変更になるため、行政側



でどこまで取り組めるのかが問題となると思いますが、今後はEVの利用が望まれると思うので、考えていきたいと思えます」と検討の余地を示しました。

所有者不明土地問題、登記の義務付けを要望

さらに松島衆議院議員からは、所有者不明土地問題における相続登記の義務付けや優遇措置、土地の境界確定に対する質問もあり、青木局長は「相続登記の義務付け等については、所有者不明土地問題が大きくクローズアップされてから法務省と意思疎通を図っており、現在議論が大詰めを迎えている段階です。また、土地の境界確定においても地積調査に特段に力を入れており、法案も必要なので、先生方のお力添えをいただいて、しっかりと地積調査を進めていく予定です」と力強く答えました。

空き家問題は総合的な政策を

その後、中古住宅市場活性化委員長を務める井上信治都連政務調査会長は、「空き家問題に関しては、税制の特例措置をはじめ、あらゆる政策を組み合わせることで対策を講じていきたい」と意欲を示すと、青木局長は「空家等対策の推進に関する特別措置法を踏まえて総合的に推進できるかを検討していきます」と回答しました。

令和2年度 国家予算・税制改正等要望書を提出

*



左から丸川珠代参議院議員、中川雅治参議院議員、久保田会長、井上信治自民党東京都支部連合会（以下、都連）政務調査会長、石原伸晃都連最高顧問



久保田会長



活発な議論が交わされた要望聴取会

令和元年10月1日、自民党本部で「令和2年度国家予算・税制改正等要望聴取会」が行われました。本連盟からは久保田辰彦会長、野口文男副会長、伊藤嘉信幹事長、菅野俊彦総務委員長、佐藤賢一選挙対策委員長の5名、東京都宅建協会（以下、都宅協）からは佐久間直人副会長や飯野郁男専務理事をはじめとする4名が出席しました。

最初に久保田会長の挨拶後、野口副会長が令和2年度税制改正および土地住宅政策に関する要望事項として、税制関係4項目、政策関係3項目について説明し

ました。続いて、都宅協の飯野専務理事が公益法人制度の根幹をなす公益認定の基準等における見直しを要望。「公益認定財務の三基準のうち一番の懸案事項は、遊休財産の保有制限の上限額が公益目的事業の実施に要した額を超えてはいけないという点です」と強調すると、前内閣府特命担当大臣である片山さつき参議院議員が「三基準については不動産業界だけでなく他業界からも見直しの要望が出ています。公益認定等委員会に要望を実現できるよう申し伝えます」と意欲を示しました。

東京都宅建協会の賀詞交歓会に協賛

*



毎年恒例の鏡割り



挨拶する久保田会長



鴨下一郎都連会長



石原伸晃都連最高顧問



井上信治都連政務調査会長

令和2年1月17日、本連盟は京王プラザホテルで行われた東京都宅建協会の賀詞交歓会に協賛しました。本連盟の久保田会長は、今年の参議院議員選挙、統一地方選挙における皆様の支援に対し謝辞を述べるとともに「昨年は鴨下一郎自民党東京都支部連合会（以下、都連）会長、石原伸晃都連最高顧問をはじめ、関係議員の皆様のご協力により長年の念願であった東京

都独自の議員連盟を立ち上げることができ、感謝申し上げます」と力強く挨拶しました。

来賓として、小池百合子東京都知事、萩生田光一文部科学大臣、鴨下都連会長、石原都連最高顧問、井上信治都連政務調査会長、丸川珠代参議院議員、鈴木章浩都議会自民党幹事長など多くの国会議員、都議会議員が駆けつけ、会は大変な盛り上がりを見せました。

「令和2年度東京都予算要望」 に対する 都議会自民党からの回答

令和元(2019)年8月26日に行われた「令和2年度東京都議会予算要望聴取会」(『東政連』2019年秋号p.6に掲載)での本連盟の要望に対し、都議会自民党より以下のような回答をいただきました。

要望項目1 不動産流通市場の活性化につながる 所有者不明土地対策の推進について

| 要望1に対する都の対応 |

平成30(2018)年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」において、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、令和2(2020)年までに必要な制度改正の実現を目指すとされています。

今後の国等の動向も踏まえながら、適切に対応していきます。

要望項目2 区市町村道の無電柱化推進策への支援について

| 要望2に対する都の対応 |

都では、「東京都無電柱化推進計画」に基づき、都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観の創出を図るため、令和元(2019)年度までにセンター・コア・エリア内の計画幅員で完成した都道における無電柱化の完了を目指すとともに、周辺区部や多摩地域において主要駅周辺や緊急輸送道路等で重点的に無電柱化を進めています。

区市町村に対する財政支援については、東京2020大会会場等予定地周辺や、主要駅周辺・観光地周辺の区市町村道に加え、防災に寄与する路線についても支援を行ってきました。

さらに、平成29(2017)年度からは、「無電柱化チャレンジ支援事業制度」を創設し、推進計画の策定や、低コスト手法の導入に取り組む区市町村に対して事業費を補助する財政支援を行うとともに、区市町村が設置する技術検討会に都の職員が直接参加するなどの技術支援を行っています。さらに令和元(2019)年度からは、近年の頻発する自然災害への備えとして、区市町村への財政支援のうち、「防災に寄与する路線」の補助率を拡充しました。

引き続き、区市町村との連携を図りながら、都内全域での無電柱化の推進に積極的に取り組んでいきます。

要望項目3 私道における水道等地中埋設管工事の際の 所有者許可不要の取扱いについて

| 要望3に対する都の対応 |

私道内に給水装置(お客さまの給水管)を布設する場合、給水管がお客さまの財産であることから、私道への布設承諾は工事申込者と私道所有者(利害関係人)との間で了解すべき事項となります。

このため、工事申込者と利害関係人の了解に係る内容を工事申込時の誓約事項として定め、これを工事申込者が遵守することを前提に、当局が工事申込者に対して私道布設承諾書の取得や提出等は求めておりません。

一方、私道内に当局の施設である配水管を布設する工事は、私道内に布設された複数の給水管に代わり、配水管を埋設することで、安定した水量・水圧の確保や漏水防止など、給水環境を整備する目的で推進している給水管整備事業です。

本事業においては、私道(私有地)内に当局の施設(公共の財産)を新たに設置し、維持管理を行っていくことから、あらかじめ当該土地所有者に対して当局から掘削および埋設の説明を行い、承諾をいただくことが必要です。このため、私道内への配水管埋設に係る承諾書を事前に取得しております。

	令和元年度予算額	令和2年度要求額
無電柱化推進策への支援	1,221百万円	1,452百万円

令和2年度 税制改正で要望実現

令和2年度の税制改正により、各種適用期限を迎える特例措置の延長について、本連盟が訴えてきた要望が実現しました。また、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が創設されました。

●令和2年度 税制改正の主要項目

延長

◆登録免許税の軽減措置

・以下の特例措置について、令和4年3月31日まで2年間延長。

内容	軽減税率
住宅用家屋の所有権の保存登記	0.15%
住宅用家屋の所有権の移転登記	0.3%
住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記	0.1%
特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等※	0.1%
認定低炭素住宅の所有権の保存登記等	0.1%
宅建業者により特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記(買取再販によるもの)	0.1%

※ 一戸建ての場合は0.2%

延長

◆居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除

(所得税、個人住民税)

◆居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

(所得税、個人住民税)

◆居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例

(所得税、個人住民税)

・以上の3項目は、令和3年12月31日まで2年間延長。

◆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)

・対象事業を一部見直しの上、令和4年12月31日まで3年間延長。

延長

◆固定資産税の軽減措置

- ・以下の軽減措置が令和4年3月31日まで2年間延長。
- ・3年間(マンション等は5年間)、新築住宅に係る固定資産税額の1/2を減額。
- ・5年間(マンション等は7年間)、新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税額の1/2を減額。
- ・一定の耐震改修を行った住宅の固定資産税額の1/2を減額(工事完了の翌年度)。
- ・一定のバリアフリー改修、省エネ改修を行った住宅の固定資産税額の1/3を減額(工事完了の翌年度)。

延長

◆不動産取得税の特例措置

- ・以下の軽減措置が令和4年3月31日まで2年間延長。
- ・宅建業者等が請負契約により家屋を新築した場合、新築住宅を取得したとみなす日を6カ月から1年に緩和。
- ・新築住宅用地の取得後、住宅新築までの経過年数を2年から3年に緩和。
- ・新築の認定長期優良住宅の取得において、課税標準からの控除額を1,200万円から1,300万円に増額。

延長と規定の見直し

◆特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例

- ・一部規定の見直しを行い、法人は令和5年3月31日まで延長。
- ・10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税を繰り延べ。

新設

◆低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除制度

- ・適用期間は、土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)の施行日、または令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日まで。
- ・譲渡価額が500万円以下で都市計画区域内にある低未利用土地等を個人が譲渡した場合、一定の要件を満たすときは、長期譲渡所得の金額を限度に100万円を控除。



低未利用土地等(空き地・空き家)として放置



店舗、事務所、移住者等の居住等に利用、隣地所有者等による利活用など

令和2年 各種選挙日程

月		定数	告示日	投票	任期満了日	
4	目黒区長		4/12	4/19	4/24	
	福生市長		4/19	4/26	5/20	
5	奥多摩町長		5/12	5/17	5/23	
	港区長		5/31	6/7	6/27	
6	東京都知事		6/18	7/5	7/30	
	東京 都議会 議員補欠	大田区	1	6/26	7/5	
		北区	1	6/26	7/5	
		北多摩第三	1	6/26	7/5	
10	昭島市長				10/20	
	利島村議会議員	6			10/23	

令和元年度 活動報告

令和元年10月1日(火) 13:40～
令和2年度国家予算・税制改正等要望聴取会

於：自民党本部(参照:p.5)

令和2年1月17日(金) 13:00～
都宅協 令和2年賀詞交歓会に協賛

於：京王プラザホテル(参照:p.5)

令和元年10月15日(火) 8:30～
「東京都住宅・土地問題研究会」会議開催

於：ザ・キャピトルホテル東急(参照:p.4)

令和2年2月20日(木) 11:00～
石原宏高環境副大臣を表敬訪問

於：環境省(参照:p.3)

入会時賛助金減額キャンペーン実施中!

東京都宅建政治連盟(東政連)では、会員数の増大を目指し、2019年1月より入会時賛助金減額キャンペーンを行っています。まだ入会されていないお知り合いの方々がいらっしゃいましたら、ぜひお誘いいただければ幸いに存じます。

入会時賛助金 現行**100,000円**
→ **50,000円(50,000円減額)**

入会案内

「東政連では、新規入会者を募集しております」

東政連は、会員の総意により昭和49年に組織されました。東政連は、国民の住環境の向上と中小宅建業者の権益擁護、社会的地位の向上を図るために、一党一派に属さず、会員自らの手で業界の進路を拓く政治活動を唯一の業務とした組織です。ご一緒に東政連で政治を動かしましょう。

<入会費用と入会手続き>

東京都宅建政治連盟(個人)

入会時賛助金…50,000円(キャンペーン中)

年会費…6,000円(ただし、新規入会者は入会年に限り3,000円)

①都宅協に入会すると同時に、東政連への入会手続きをお願いしております。

②入会申し込みは、入会申込書で行います。

③入会費用は、上記となります。

④入会手続きは、あなたの事務所所在地の支部を通して行っていただきます。

※なお、詳しい内容につきましては東政連事務局までお問い合わせください。

東京都宅建政治連盟(下記住所に移転しました)

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館
TEL.03-3264-5320/FAX.03-3264-7148

