

2015年

秋号

Autumn

INDEX

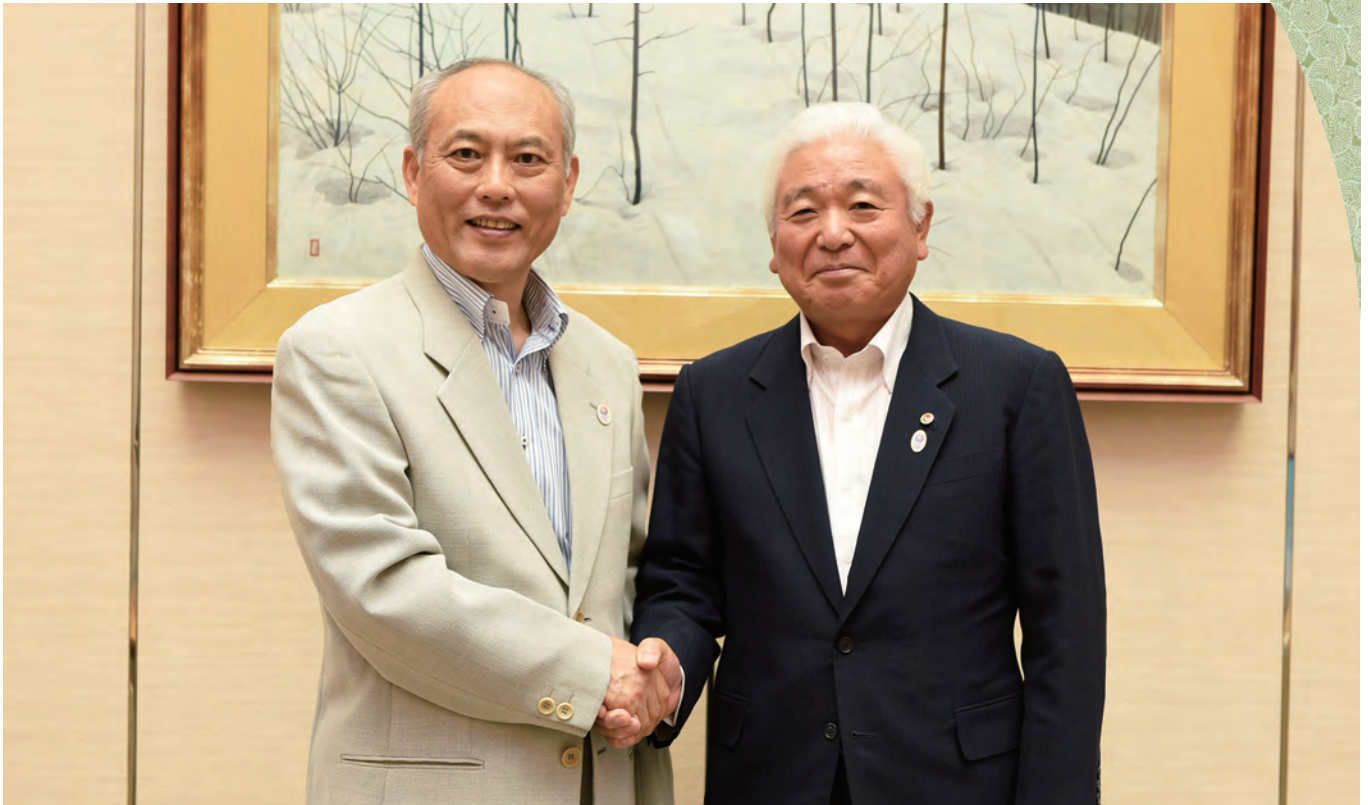
- 1 ..... 舛添都知事を表敬訪問
- 2 ..... 会長挨拶
- 3~5 ..... 舛添都知事 対談
- 6 ..... 国政への要望書提出
- 7 ..... 東京都への要望書提出  
／千代田中央支部 勉強会を開催
- 8 ..... 第42回年次大会／活動報告／選挙日程 他

東

不動産業者と政治を結ぶ  
コミュニケーション誌

政

連



左：舛添都知事、右：久保田会長

## 『東京都宅建政治連盟』に名称変更 心機一転の新たな取組みに期待

**舛添都知事を訪問  
オール東京の連携強化を確認**

6月26日、本連盟久保田会長、伊藤幹事長、三ッ石広報委員長は、都議会自民党宅地建物推進政策研究会 高橋かずみ会長、田中たけし幹事長、かんの弘一事務局長同席のもと、舛添要一東京都知事を表敬訪問し、東京都宅建政治連盟への名称変更の報告に伺いました。舛添都知事からは心機一転の積極的な取組みだとして高評価をいただくとともに、久保田会長をはじめ、本連盟の日頃の活動に対して感謝とねぎらいの言葉をいただきました。

とりわけ、5月19日に東京都、警視庁、業協会などで締結した「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」について、東京都の喫緊の課題である危険ドラッグ吸引後の重大事件や振り込め詐欺被害の根絶に向けて、それぞれの役割を明確にし、オール東京で頑張っていきたいという舛添都知事の熱意を受け、改めて連携を強化することを確認しました。

また、『2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会』（以下、オリンピック）に関連して、ますます増加傾向にある外国人観光客の滞在先としての空き家利用など、安全安心な東京のまちづくりについて、忌憚らない意見が交わされました。

(P3につづく)



# 会員の力とともに

東京都宅建政治連盟 会長 久保田 辰彦

昨年12月14日投開票された第47回衆議院議員総選挙では、本連盟が推薦する候補者全員が当選。

自由民主党が291議席を獲得、公明党と合わせ与党で3分の2を超える議席を確保し、衆参のねじれが解消されました。

また、4月に実施されました統一地方選挙につきましても、多大なるお力添えをいただき厚くお礼申し上げます。政権奪還の総仕上げとして臨んだこの選挙では、一部善戦むなしく惜敗した選挙区もありましたが、総体としては、本連盟の勝利を確約出来る結果となりました。

特に今回から、支部長より推薦をいただいた本連盟会員候補者には、本部長より推薦を行い、関係役員が直接選挙事務所等に出向き、激励してまいりました。

その結果、推薦した7名のうち6名の会員候補

者が当選いたしました。

今後の活躍を期待しております。そして、引き続き応援させていただきまますので、ご協力の程よろしく願います。

さて、本連盟は、永年、国会議員、関係官庁、関係機関に対し宅地建物取引主任者の名称変更の要望をしてきました。その結果は、ご案内の通り平成26年6月18日第186回国会で、宅地建物取引業法の一部を改正する法案が成立し、平成27年4月1日より宅地建物取引士となりました。会員皆様の絶大なるご支援ご協力に感謝申し上げます。

平成27年度税制については、住宅取得資金等贈与制度の拡充、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の軽減措置、特定事業用資産の買換特例制度、その他各種特例措置の適用期限延長等、本連盟が重点的に要望した事項はほぼ改正

案に盛り込まれました。

特に中古住宅を買い取り、一定のリフォームを施して消費者に提供する「買取再販」に係る特例措置は、本連盟が永年要望してきた案件であり、これにより消費者への良質な中古住宅の供給が一層促進されるものとして大いに期待しております。

また、平成28年度に向け、国や都に対しても引き続き様々な要望活動を行ってまいります。公益社団法人東京都宅地建物取引業協会の創立50周年にあわせ本連盟としても、入会促進特別委員会を設置し、組織拡充を図ってまいります。今後とも本連盟の活動に深いご理解とご協力をお願いし、挨拶とさせていただきます。

当選した本連盟会員区・市議会議員と座談会を行いました。是非、本連盟HPでご確認ください。

舛添都知事



# 特別措置法を超えた 都市づくりのグラウンドデザインで 空き家問題に対応

**安全・安心のまちづくりを  
オール東京で**

久保田会長（以下、久保田）…  
定例会直後のお忙しい時期にも  
関わらず、お時間ありがとうございます。  
本日は、本連盟が名  
称変更いたしましたことのご報  
告を兼ね、東京のまちづくりに

ついでご意見をお聞かせいただ  
ければと伺いました。

舛添都知事（以下、舛添）…皆  
さんようこそいらつしやいまし  
た。まずは、日頃より宅建の皆  
さんには東京都の事業に多大な  
ご協力を賜り、厚く御礼申し  
上げます。中でも、危険ドラッ  
グの件（※<sup>1</sup>危険薬物及び特殊

詐欺の根絶に係る協定）では、  
いろいろとお世話になりました。

久保田…はい、我々も東京の不  
動産を預かる者として、危険ド  
ラッグや特殊詐欺の根絶には積  
極的に協力させていただきます  
です。先日、よみうりホールで行  
われた警視庁主催「危険ドラッ  
グ撲滅都民大会」においては、  
200名程参加させていただきました。

舛添…安全・安心の確保は、東  
京が世界一の都市を目指す上で  
不可欠な礎です。そのために  
は、次々と現れる危機に迅速に  
対処していくことが必要であり  
まして、とりわけ現在の喫緊の  
課題が危険ドラッグと特殊詐欺  
です。これを根絶すべく、警視  
庁や皆さんとともに撲滅作戦を  
（※<sup>1</sup>）本協定は、東京都と警視  
庁が危険薬物及び特殊詐欺に関す  
る情報を業協会に提供し、また、  
業協会や会員の不動産会社がこの  
ような情報を入手した場合には、  
速やかに警察に情報提供するなど  
が定められている。

オール東京で展開して  
まいります。

## 条例改正で 確かなレガシーを継承

舛添…同時に、今回進  
めております「安全・安  
心まちづくり条例」改  
正案には、これらの犯罪  
グループに都内のビルや  
マンションなどを貸さな  
いことで拠点を作らせな  
いなど、断固として対応  
していく決意を盛り込  
んでいます。

さらに、地域の力の強化を  
図ることで、犯罪の起きにくい社  
会を作っていくことが重要で  
す。都民、事業者、区市町村な  
どと東京都が連携し、地域の安  
全・安心のために、自助、共助、  
公助を縦横に織り込んだ揺るぎ  
ないネットワークを構築してま  
いります。

また、子供の連れ去りなど弱  
者が被害者となる犯罪が、都民  
の暮らしを脅かしております。  
通学路の安全確保では、警察や  
学校、地域等が連携して取り組  
む規定を設けます。隣近所の絆  
で元気な高齢者が子供の通学を  
見守れば、子供の規範意識の向  
上や地域の力の再生などにも繋



よみうりホールで行われた「危険ドラッグ撲滅都民大会」

がると思います。

オリンピックを控えた今こ  
そ、安全・安心に向けて、東京  
の総力を結集しなければなりま  
せん。いかなる犯罪も許さない、  
世界で最も治安のよい東京を、  
確かなレガシー（遺産）として  
次の世代に継承できるように全  
力で取り組んでまいります。

## 名称変更で心機一転

伊藤幹事長…ところで、冒頭久  
保田より申し上げましたが、本  
連盟の名称を東京不動産政治連  
盟から東京都宅建政治連盟に変  
更いたします。本連盟が「宅建  
業者の政策実現を図るための組



織であること」を内外に浸透させることや、「宅建」のブランディングを戦略的に周知するための改正となります。

久保田…これは全国47都道府県の全てで変更いたしますので、我々の母体である全国不動産政治連盟は、全国宅建政治連盟ということになります。また、東京の場合は、他府県と違って本部のほかに支部が32ございますので、手続きもそれなりに……。

舛添…それは心機一転となる、たいへん素晴らしい取り組みですね。久保田会長におかれてはご

苦勞が絶えないかとは思いますが、ぜひ組織の発展のためにご尽力ください。

**厳しい会費収入の現状**

久保田…ありがとうございます。苦勞と言えば、先ほどのオリンピックに関連して日本を訪れる外国人観光客や外国人のアパート居住者の増加はもとより、外国籍の宅建業者も増えておりまして、これが一番の悩みです。都知事もご存じのとおり、政治資金規正法では外国人からの献金が禁じられていますので、本

連盟で徴収した会費も同法に抵触する可能性があり、会費をいだけないのが現状です。それに同法では、年会費も個人に限られておりますので、年間6000円でも支部の担当者はたいへん苦慮しております。

舛添…なるほど、それは確かに悩ましい問題ですね。法律上、仕方のないことではあります。が、なんとかしたいものですね。

**ライフスタイルと家族観が空き家問題に大きく影響**

話は変わりますが、昨年末、テレビの報道番組で空き家問題が取り上げられ、私も出演者のひとりでしたが、たいへん深刻化しております。皆さんのご商売に直結する問題ですので、これをどうするかをご相談したいと考えておりました。

**三ツ石広報委員長…**空き家が増える一方で急速に少子高齢化が進んでおりますので、学生の数が減っていくと、賃貸住宅の仲介業などはいへん厳しくなると思います。空き家は全国で820万戸、東京都は82万戸（空き家率11%）と言われてますので、まさに東京の10戸に1戸が空き家ということになりますね。

舛添…ワンルームマンションやアパートなどは、なかなか厳しいでしょう。空き家問題の背景は、人々のライフスタイルの変化や家族観なども影響していると考えています。出生率が低下し、逆に医療の発展によって高齢者が長寿化しております。

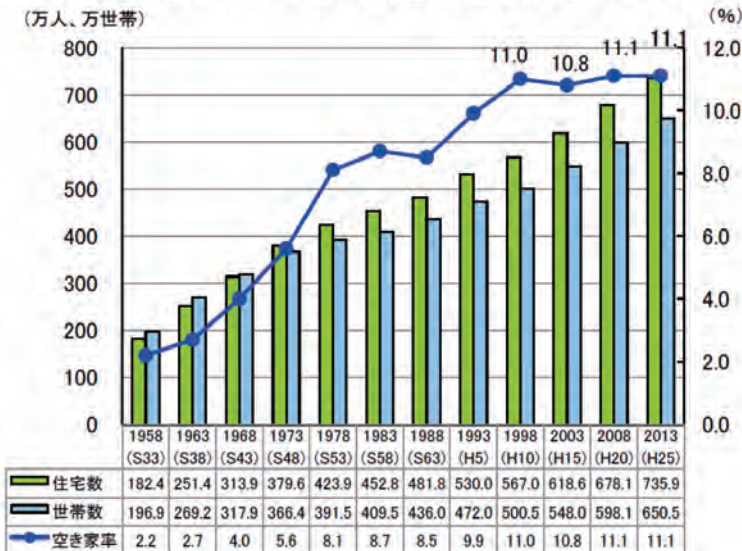
その昔、子供の多かった時代は長子相続で最初に生まれた子供が後を継ぎ、親の面倒を見るのが一般的でしたが、現代はそうではなくて、子供が結婚して新居を築くと、生活基盤や職場

の違いから実家には戻らないで、結果的に親の亡き後は空き家になってしまう。子供は相続したもの、住む予定もないといったケースが増えているようです。

**空き家対策への取り組み**

空き家は、防災や治安の面からも問題ですし、手入れが十分でないものは近隣に迷惑をかけることにもなります。前述のテレビ番組では、建物（空き家）

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査/総務省

空き家問題について語る舛添都知事



を撤去して更地にすると、固定資産税が6倍に跳ね上がるといったことがクローズアップされていきました。住宅（一区画200㎡以下）を解体・除却して更地にした場合、小規模住宅用地に対する固定資産税の優遇措置が適用されなくなり、結果、朽ち果てるまで放置されてしま

います。番組でも申し上げましたが、東京都の場合、固定資産税について木造住宅密集地域の不燃化特区に関しては、防災上危険な老朽家を解体・除却して更地にしても、土地の固定資産税を5年度分は小規模住宅用地（評価額の1/6に軽減）並みに優遇しています。

昨年、議員立法で「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立、2月に一部施行、5月から全面施行されました。この法律に従い、国土交通大臣及び

総務大臣が基本施策方針を策定し、区市町村が対策計画を作り、協議会を立ち上げます。区市町村は、空き家のデータベースを整備することになります。区市町村は、区市町村の取組みを支援します。〔※2〕

**久保田**・空き家問題は業界だけにとどまらず、今や社会問題となつていきますので、今後我々も積極的にその活用などを検討してまいりたいと考えております。

**舛添**・これは、むしろホテル・旅館業者さんたちとの調整に

なるかと思いますが、オリンピック関連で短期滞在者の受け皿として空き家を利用したり、家は住んでいなければだめになるので、グループホームのような介護施設として活用するなど、アイデアを出しながら各方面と調整を図る必要がありますね。

**久保田**・私は世田谷区を拠点にしておりますので、区の方から何かいい案を出してほしいと来られます。今流行りのシェアハウスを扱っている本連盟の会員もおりますが、部屋数が多い物件などはそれなりに問題も多く、多国籍の外国人と一緒に暮らすと居住マナーが悪かったりと苦労が絶えないようです。

**空き家問題を面で捉えながら都市のランドデザインを描く**

**舛添**・これからもぜひ皆さんのお知恵をお借りできればと思います。空き家対策については、なによりも東京の都市づくりのランドデザインが最も重要だと考えております。前述の特別措置法を超えた空き家問題への取組み。これは、オリンピックの後に、どのようなレガシーを残すのかということにも関連します。選手村をどのような住居

にしていくのかもまた、空き家問題の認識が必要でしょう。一つ一つの空き家をどうするかではなく、面として大きな開発計画をもちながら、長期優良住宅の普及促進、既存住宅ストックのリフォーム・リノベーション支援、中古流通市場の整備、私権の制限など、公益の観点から真剣に議論してまいりたいと思います。

**久保田**・都議会定例会直後のお忙しい中、都知事にお時間を頂戴いたしまして感謝申し上げます。都議会自民党宅地建物推進政策研究会の皆さんとも連携をとりながらやっておりますので、今後ともよろしくお願いたします。本日はありがとうございます。



左から：都議会自民党宅地建物推進政策研究会 かの弘一事務局長・田中たけし幹事長・高橋かずみ会長、舛添要一都知事、久保田会長・伊藤幹事長・三ッ石広報委員長

〔※2〕 空き家利活用等区市町村支援事業  
区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的に、区市町村が実施する、空き家の実態調査、総合的な対策を定める計画の作成、高齢者や子育て世帯などに民間が賃貸する住宅への改修補助に対し、助成する。

# 平成28年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書を提出

本連盟は10月5日、「平成28年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書」を自由民主党に提出いたしました。

良質な住宅の供給や、流通を促進することなどが目的で、税制、土地住宅政策の両面において、さまざまな要求を行いました。

同要望書の詳細は以下のとおりです。

## 税制関係

### 1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- 適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること
- (1) 新築住宅の固定資産税の減額措置
- (2) 新築住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置
- (3) 新築住宅における宅建業

### 2. 住宅ローン控除等の要件を緩和すること

- (1) 築年数要件を廃止すること
- 住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること
- (2) 床面積要件を引下げる

- 今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件（50㎡以上）を引下げる

### 3. 空き家の有効活用・流動化のための措置

- 空き家の有効活用・流動化を図るため、
- (1) 一定の空き家の売却について、時限的に譲渡所得に係る控除制度等を創設すること
- (2) 一定の空き家について、建物の除却や改修等を支援す

### 4. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

- 中古住宅の買取再販に係る登録免許税および不動産取得税の特例措置について、それぞれ住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること

### 5. 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

- 消費税率引き上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、消費税率10%引上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得も対象とすること

## 政策関係

### 1. 買取再販に係る支援制度の構築

- 中古住宅の買取再販事業にともなう事業資金融資に係る支援措置を講じること

### 2. 不動産登記制度の改善

- 不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不

動産登記制度について、以下の改善を行うこと

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げる

- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

### 3. 定期借家制度の改善

- 住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと

- ① 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること

- ② 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

### 4. 不動産任意売却促進を図るための法整備

- 複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を行うこと

# 東京都に要望書提出 空き家対策、木密解消など申入れ

本連盟は9月1日、業協会とともに「東京都への要望書」を都議会自民党に提出しました。要望は、空き家対策、木造密集地域解消、危険ドラッグ対策及び特殊詐欺対策などに関するもので、久保田会長、伊藤幹事長、業協会瀬川会長、業協会佐久間専務理事らが事前に協議し、内容を決定しました。

空き家対策については、「東

京都民間住宅活用モデル事業」(平成24～26年度)などを踏まえ、今後も、改修、建替、除却等に関する様々な解決策のモデル事業を提示し、課題解決に取り組んでいただけるよう要望しました。

木造密集地域解消については、東京都が策定した「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づき、関連する情報の提供に

都宅協を積極的に利用していた  
だき、迅速に事業の進捗が図ら  
れるよう依頼しました。

危険ドラッグ対策及び特殊詐欺対策に関する要望については、①危険ドラッグや特殊詐欺に関する必要な情報の業界への提供、②同情報について、通

報・相談ができる窓口を明らか  
にし、周知すること、③危険ド

ラッグや特殊詐欺を理由に契約解除・建物の明渡しの申入れをした場合に、相手方からの損害賠償請求に対して免責される措置を講ずること——などを申し入れました。

## 千代田中央支部 勉強会を開催

本連盟千代田中央支部(玉井大八郎支部長)は、支部主催勉強会としては初の試みとして、

8月26日、衆議院第二議員会館において山田美樹衆議院議員(東京1区)、辻清人衆議院議員(東京2区)を招き、玉井支部長とのパネルディスカッションを開催いたしました。

当日は、本連盟久保田会長、業協会瀬川会長も予定を調整され会場に駆けつけ、千代田中央支部だけではなく、両議員の選挙区である、港区、新宿区、文京区、台東区各支部にも参加を募り総勢78名が参加し、久保田会長、瀬川会長の挨拶の後、千

代田中央支部浅野幹事長の司会で勉強会が開会されました。

パネルディスカッションは玉



左から、辻清人衆議院議員、山田美樹衆議院議員、玉井支部長



両会長とともに話を聞く参加者

井支部長の進行で進められ「戦後70周年の総理談話」について、また米国留学を経験されている両議員に米国での留学経験に基づく、日・米における生活や経済などの違いについて、またT P Pが与える日本における不動産取引への影響などについて意見が交わされ、出席した参加者も、熱心に、そのやり取りを聞き入っております。

最後に玉井支部長より、今後とも本連盟並びに業協会への引き続きの、協力をお願いを述べられ、盛会のうちに、この日の勉強会は散会となりました。



両団体会長を交えた事前協議



3項目の要望書を提出

# 東政連 第42回年次大会

平成27年5月27日 京王プラザホテルにて

## 平成27年度活動計画（抜粋）

### I. 業界発展のための要望活動

1. 土地・住宅税制要望活動
  - (1) 消費税増税に伴う軽減税率の導入
  - (2) 固定資産税・都市計画税の軽減・拡充
2. 国並びに東京都・各区市町村の行政に対する協力活動
  - (1) 木密地域の解消と改善策に対する支援
  - (2) 空き家対策への協力
  - (3) 無電柱化推進策への支援

### II. 組織の強化と拡充

- (1) 50周年記念入会キャンペーンへの協力活動
- (2) 50周年記念事業への協力
- (3) 政治活動に携わる役員・会員との意見交換会開催
- (4) 入会促進策と組織改革
- (5) 会員向け広報誌及びホームページの活用
- (6) 名称変更への推進活動

## 平成27年度活動報告

- 平成27年6月26日（金）14:40
  - と本連盟役員対談
  - 於…東政連会議室
- 平成27年8月24日（月）18:00
  - と本連盟役員対談
  - 於…東政連会議室
- 平成27年7月16日（木）17:30
  - と本連盟役員対談
  - 於…東京都知事室
- 平成27年7月17日（金）7月29日（水）
  - と本連盟役員対談
  - 於…京王プラザホテル
- 平成27年9月1日（火）
  - と本連盟役員対談
  - 於…京王プラザホテル

### III. 前項を実現するための推進策

- (1) 政党・政治団体等との交流推進
- (2) 国会議員・都議会議員・各首長との交流推進及び支援活動
- (3) 関係諸機関との緊密な折衝活動
- (4) 関連団体への協力
- (5) 都議会自由民主党宅地建物推進政策研究会・都議会公明党東京都宅地建物取引業制度推進議員懇話会との意見交換・定期的交流
- (6) 全政連・全宅連・都宅協との連携

## 平成27・28年 各種選挙日程

（平成27年9月25日現在）

### 平成27年

月	区分	定数	告示日	投票	開票	任期満了日
10	※新島村長		10/6		10/11	—
	御蔵島村長		10/13		10/18	10/22
11	青梅市長		11/8		11/15	11/29
	奥多摩町議会議員	12	11/10			11/30
12	小金井市長		12/6		12/13	12/17

※村長辞任による選挙

### 平成28年

1	八王子市長		1/17		1/24	1/28
	府中市長		1/24		1/31	2/9
2	三宅村長					2/14
	三宅村議会議員	8				2/24
4	目黒区長		4/10		4/17	4/24
5	福生市長					5/20
	奥多摩町長					5/23

## 東京都宅建政治連盟

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-5 飯田橋メインビル3階  
TEL.03-3264-5320 / FAX.03-3264-7148 http://tou-seiren.jp/



●お知らせ●

東京都宅建政治連盟への名称変更にもない、新たな会員之章を作成いたしました。