

齊藤国交大臣に要望書を提出



齊藤鉄夫国土交通大臣へ要望書を提出（左から）齊藤鉄夫国土交通大臣、中村裕昌会長、松永幸久幹事長

国土交通省齊藤鉄夫大臣と中村裕昌会長、松永幸久幹事長、大西剛義組織広報委員長は令和6年9月9日(月)、国土交通省大臣室において「令和7年以降の空き家・所有不明土地対策」「金利上昇に伴う住宅ローン」「既存物件の価値の見直し」をテーマに対談し、要望書を提出しました。

■令和7年以降の空き家・所有不明土地対策について

中村会長――

団塊世代が令和7年(2025年)に後期高齢者となり、高齢者の人口が3,677万人に達すると予想されます。この増加によって空き家や所有者不明土地の問題がさらに深刻化すると懸念しています。令和5年6月に改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空家等管理活用支援法人制度が創設されましたが、依然として地方自治体による取り組

みには温度差があります。今のところ、京都市だけが指定を受けている状態です。

この制度は市区町村の指定となっているため、国土交通省より制度活用の促進をしていただくとともに、令和7年度に向けた空き家・所有不明土地対策についてお聞かせください。

齊藤国交大臣――

今年4月に公表された「令和5年住宅・土地統計調査」によると、空き家の数は約900万戸に達していることが分かりました。

空き家の発生から利活用まで一括して所有者をサポートできるノウハウを持つ不動産業の皆様の役割は非常に大きいです。6月には「不動産業による空き家対策推進プログラム」を公表しました。このプログラムは、空き家の流通や利活用を強力に推進するためのものです。

「空き家対策推進プログラム」の理解を広め、市町村と不動産業団体とのマッチングの機会を提供できるよう、説明会の開催や「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げなども行っていく予定です。

不動産業の皆様のビジネス化を支援しつつ、不動産業の強みを存分に発揮できる体制が強化できるよう、官民一体となって取り組んで参りたいと考えており

ます。

国土交通省としても、市町村が指定制度を円滑に運用できるよう指定に当たっての手続きや留意点などを手引きとして公表し、市町村が支援法人による業務に対して委託費等を支出する場合には国庫補助の対象として支援しています。

その他、土地基本法に基づいて「土地基本方針」を6月に閣議決定し、所有者不明土地対策を含めた人口減少時代に対応する土地政策をまとめました。

この土地基本方針を踏まえ、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現に向けた低未利用土地全般に対する有効な活用・管理のあり方などに関して「土地政策研究会 中間とりまとめ」を7月に公表しました。

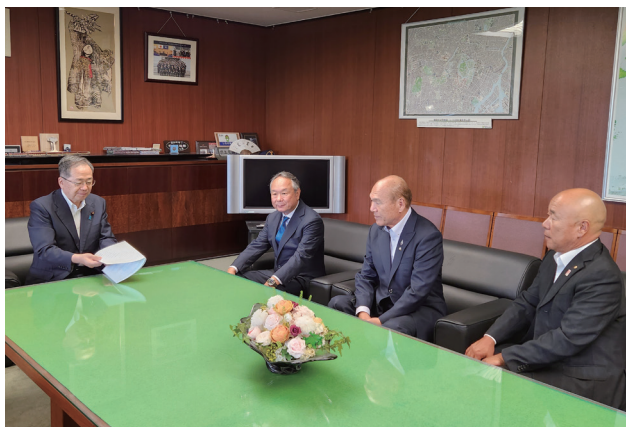
国土交通省としては、こうした新たな方針・提言を踏まえ引き続き、所有者不明土地等対策を支援するための予算確保、所有者不明土地の発生抑制に資する低未利用土地の円滑な土地利用転換等を図る施策を推進してまいります。

先ほど申し上げた空き家対策と、これらの所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図り、地域経済の活性化に繋げてまいります。

■金利上昇に伴う住宅ローンの影響について

中村会長――

3月19日にマイナス金利が解除されました。住宅ローンの金利が低い水準で推移してきたのは、住宅購入を後押しして経済循環を促す目的もありました。今後、住宅ローンを利用しづらい環境となれば、不動産の購入需要はさらに低下する可能性があり、経済循環を促す施策としての有効性が薄れることとなります。このような状況を踏まえ、金利上昇に見合った軽減措置を実施していただきたいと考えておりますが、国土交通省としてのお考えをお聞かせください。



齊藤大臣との対談（左から）齊藤鉄夫国土交通大臣、中村裕昌会長、松永幸久幹事長、大西剛義委員長

齊藤国交大臣――

ご指摘のとおり、7月31日に日本銀行が政策金利を0.25%程度に引き上げる決定をしたことは承知しています。この利上げが住宅ローン金利にどう影響するかについては、日銀の植田総裁も触れており、変動型の住宅ローンに関する5年ルールについても言及されました。

総裁の見解としては、賃金上昇が続く見通しの中で5年間で賃金が先に上がるため、月々の返済額は据え置き(5年ルール)で負担が軽減されるということです。

一方で、住宅は生活の基盤です。住宅を取得した方々が安心して住宅を確保できる環境を維持することが重要です。そのために、国土交通省としてはこれまで住宅ローン減税や全期間固定金利型の住宅ローンの提供などを通じて、住宅取得負担の軽減に努めてきました。

具体的には今年度においても、現下の経済情勢を踏まえた措置を講じる予定です。

まず、令和7年度税制改正要望の住宅ローン減税については、令和6年限りの措置として講じられている子育て世帯等に対する借入限度額上乘せ措置等が、令和7年も同様に講じられるよう要望する方針です。

また、令和7年度の概算要求では、将来の金利上昇を見据えた固定金利型住宅ローンへの借り換えの円滑化も図る予定です。

■既存物件の価値の見直しについて

中村会長――

ストック型社会を実現するためには、中古住宅の流通が重要です。しかし、金融機関の融資審査では売買価格と担保評価額に隔たりが生じ、融資が否認されることが多いです。金融機関は減価償却表に基づいて評価を行い、リフォームや維持管理が反映されていません。これがストック型社会の形成に向けた大きな足かせになっています。

金融機関は財務省の減価償却表に基づき担保評価を行う傾向にあります。既存住宅は「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえた価格査定マニュアルのように維持・管理やリフォームを行った場合の価値の回復・向上を反映する等の評価がされていません。また、事業用物件は収益還元法等から算出された評価額が考慮されていないことが要因となっています。

金融機関の融資判断は流通市場に大きな影響を与えているため、既存住宅は「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を反映した担保

評価、事業用物件は収益還元等を配慮した担保評価の導入を金融機関に対し促すことで適正な評価額を普及させ、今後はカーボンニュートラルの実現を踏まえ、社会全体で既存物件の価値を見直す必要があります。国土交通省としての考えをお聞かせください。

齊藤国交大臣――

既存住宅の流通活性化に当たっては、適切にリフォームや維持管理を行うことによる住宅の使用価値の向上が、売買時などに価格として適正に評価されることが重要であると考えております。

国土交通省では、平成26年3月に既存の戸建住宅の評価についての指針を策定し、住宅の基礎・躯体部分と内外装・設備部分をそれぞれ評価・合算することなどの基本的な考え方を示すとともに、売買時の価格評価や金融機関による担保評価などにおいてリフォームなどの価値を適切に反映する先行的な取組に対する支援を行っているところです。

事業用を含めて不動産の担保評価法については、金融庁が金融機関を指導しているものと承知しており、こうした取組の成果について金融庁とも共有して連携を図りつつ、既存住宅の価値が適正に評価される市場環境の整備に取り組んでまいります。

地方本部の活動レポート

KANAGAWA

神奈川県本部

自由民主党・公明党への要望活動を実施

令和6年7月12日(金)自由民主党神奈川県支部連合会、令和6年7月24日(水)に公明党神奈川県議団へ以下の要望事項について、意見交換を行いました。今後も要望事項の実現に向け、陳情などを重ねながら、推進して参ります。

国への要望事項

- 1 通学路の安全確保策
- 2 登記情報提供サービスの利用時間について
- 3 省エネ基準義務化の補助金の件

県への要望事項

- 1 宅建士資格登録事務等委託の見直しについて
- 2 宅地建物相談窓口増設及び相談員派遣委託費について



挨拶をする佐々木本部長



SHIZUOKA

静岡県本部

静岡県本部活動レポート

静岡県本部では、令和3年度より公明党静岡県本部主催の政策要望懇談会に参加しています。4回目となる今年は7月13日に開催され、農地法に関連する事項について要望しました。公明党静岡県本部からは、大口よしのり衆議院議員、上田勇参議院議員をはじめ、県議会、市議会議員の方が多数参加され、静岡県本部からは正田貞明本部長を、岡田樹義副本部長、福島吉衛副本部長、横井豪一幹事長が出席し活発な意見交換が行われました。なお、令和6年度の要望事項は以下の通りです。

要望事項

- 1 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し
- 2 許可宅地(都市計画法第29条及び43条の許可をもって宅地になっている土地(利用者が限定されいる宅地))の制限緩和について
- 3 地隣接農地の移転要件緩和について



要望書を提出する正田本部長

全日本不動産政治連盟

住 所：〒102-0094東京都千代田区
紀尾井町3番30号(全日会館)
電 話：03(3239)4461

発行者：中村 裕昌
[組織広報委員会]
大西 剛義(委員長)
山崎 一守(副委員長)
浅沼 儀洋、石原 孝治、千北 政利

「日政連ニュース」のバックナンバーは
HPからご覧いただけます
日政連 総本部 検索
<http://nisseiren-souhonbu.com>



日政連は、会員皆様の声を政治・行政に届けます
皆様からのご意見をお待ちしています
Mail : nisseiren@zennichi.or.jp