

発行：東京不動産政治連盟

〒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
電話 03-3264-5320(代) FAX03-3264-7148
発行人：瀬川信義 編集人：谷川芳郎、大溝武
発行日：平成 23 年 3 月 15 日

INDEX

- ・瀬川会長あいさつ①
- ・石原伸晃自民党幹事長との対談（瀬川東政連会長、池田都宅協会長）②③
- ・東政連活動報告（平成22年6月～）④⑤
- ・平成 23 年度税制改正大綱、新年会⑥
- ・連載 政治資金規正法 Q&A（統一地方選に向けた選挙活動の注意点）⑦
- ・ホームページ開設のご案内、お知らせ⑧

東

不動産業界と会員業者を結ぶ
コミュニケーション誌

政

連



左から池田会長、石原伸晃自民党幹事長、瀬川会長、白又幹事長

昨年の 7 月に実施された第 22 回参議院議員通常選挙では、皆様の絶大な

るご支援を頂き、東政連推薦の自民党・中川雅治氏、民主党・小川敏夫氏、公明党・竹谷とし子氏を見事参議院へ送り出すことができました。役員並びに会員の皆様には厚く

東政連発、全国 12 万 8 千余の署名集まる

御礼申し上げます。

さて、今回のいわゆる賃貸住宅居住安定法案（通称）の修正要望に関する署名活動では、東政連発で皆様にご依頼申し上げましたところ、全国で 12 万 8 千余（内東京 3 万 8 千余、2 月末現在）の署名をいただきました。皆様には深く感謝申し上げます。東政連、全政連の並々ならぬ結束力を再確認いたしました。

本法案には、賃貸住宅に係る家賃債務保証会社等が家賃滞納者に対し、不当な家賃取立て行為を行ったり、鍵を無断で交換し退去を迫るといったトラブルを背景に、「善意の家主」までが正当な権利を主張しにくくなるような規制内容も含まれておりました。

そこで、それらの事項は除くよう本連盟は政府に対して働きかけをしております。また、昨年 12 月 16 日閣議決定されました平成 23 年度税制改正大綱では、全政連とも連携、協働しながら本連盟の要望である住宅・不動産の各種

税制特例措置の延長や住宅取得資金の贈与に係る非課税枠の拡大などが盛り込まれましたが、従来とは違い民主党の新たな政権下での国会審議動向を、今後も予断を許さず注視して参りたいと考えております。

いずれにしても、新たな政策要望の実現に向け政権政党と、より緊密な協力関係を構築すると共に、また一方で不動産業界に理解のある議員とは党派を超えた支援体制をとり、不動産業界の発展へと邁進して参る所存です。

業界および会員それぞれの利益を確保するためには、我々宅建業者が丸となつて政策要望・提言活動を継続することが大切です。皆様には、より一層のご支援、ご協力を賜りますようお願いいたしますと共に、未だ本連盟にご加入いただいていない方にも是非お声掛けいただき、不動産業界の明るい未来を一緒に創造していきましょう。

東政連会長 瀬川 信義

全国に広がった署名活動、 賃貸住宅居住安定法案

瀬川会長(以下、瀬川)・・・本日はお忙しい中、ご足労いただきましてありがとうございます。早速ですが、いわゆる賃貸住宅居住安定法案(通称)。「善良な大家さん」の経営をも揺るがしかねない法案の内容です。そこで今回、東政連と池田会長とで本法案の修正を求める署名活動をやるうではないかということを決断しました。当初、都議会自民党の先生方との意見交換会でご説明申し上げましたところ、出席された全ての方々からその場で署名をいただき、これが起爆剤となり全国的に広がった次第です。たいへん感謝申し上げます。

対談 デフレ脱却が 不動産業界発展の鍵



瀬川会長



石原伸晃自民党幹事長



池田会長



白又幹事長

「いけないんだ」と開き直る悪質滞納者も多いと聞いています。瀬川…要するに、消費者保護が叫ばれる昨今、ルールを守らない借主保護へと過度に傾きつつあるようなので、ぜひ運用面をしっかりとやっていただきたいということをお願いいたします。

石原…現在、法案は継続審議中で、衆議院の国土交通委員会がどのようなことになるか分からないので、運用面で齟齬(そご)をきたさないように、筆頭理事にはしっかりとやるよう申し伝えます。また、参議院も附帯決議等々は相当やってくれましたが、実際は運用面が重要ですから、国交省住宅局へも私のほうから言っておきたいと思います。

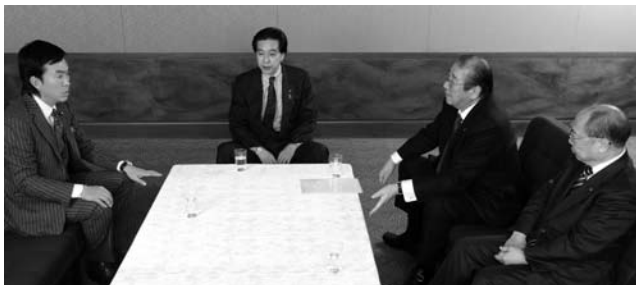
池田会長(以下、池田)・・・ただ、運用に逆らう話ではありませんが、やはり明文化することは重要です。国交省のガイドラインで、300万円の罰金を支払わなければならない、2年間の懲役など、といった内容は非常にまずいと思いますので、やはり法律の策定段階で修正をかけなければ。ガイドラインで刑事罰というのは、憲法違反ですのでしっかりと考えてもらいたい。

石原…法の中身は、なるべく明確にすべきですね。

池田…刑法ではないかもしれませんが、ガイドラインで「それに違反した者は」と、あたかも刑事罰を科すような内容は如何なものかと思えます。今、貸金業がそのような手法でやっていますが、私は本来間違いだと思っています。

石原…貸金業については、そもそも問題ある貸し手が多かったですから。

瀬川…例えば、本法案で「威迫」^(注)という言葉を使っています。刑事罰でいう「脅迫」なら分かる。ですが、実際の現場で「威迫」されたのか、「脅迫」されたのかと言えば、借主が「脅かされた」と言っていると、警察官を呼ぶ。そうすると、貸した人が警察に呼ばれる。それさえも非常に苦痛な問題ではないでしょうか。貸しているほうが、なぜ呼ばれないか。



石原…これは民法上の話で、貸し手の請求権というものは当然あるし、払わないのが悪いわけですから。しかし、サラ金の場合は、過払いの話です。後から法律が変わって、許されていたグレーゾーン金利の部分が無くなったことによる返還請求です。ただ、法律が変わったことによって、かえって15兆円のお金がアンダーグラウンドに潜ってしまったとの指摘もある。ただ、これも池田会長が言われましたけれども、本法案の話は全く別で、正規の家賃ですので、当然そのような刑事罰はかかりません。なぜなら、民法の契約ベースで行われているわけですから。

池田…刑事罰がかからないように、ぜひ今のままでお願いできればと思います。
石原…それは

かからないです。要するに、払わないほうに非があるわけで、入居者の荷物を勝手に外へ搬出したり、鍵を換えたりする、ごく一部の特殊な人たちがいたから、問題になっていたのであって、それはサラ金の話とは全然違いますからね。

日本の不動産を物色する 中国の台頭

瀬川会長…もう一つ、最近直面する問題として、ここ1、2年前から外国人が北海道あたりの不動産を物色している件。
石原…どうですか、あれは。

瀬川…最近では東京にも進出してきているようで、今年、池田会長が33支部のうち20支部ぐらいの新年会に出席したところ、会員が中国人の名刺を持ってきて、中国の不動産業者と東京の業者が提携してツアーを組み、東京、あるいは地方へ連れていき、物件を案内したりするそうです。
石原…私もテレビで見ました。
瀬川…これは、元々は北海道辺りの山で、あるいは水。

石原…水利権。

瀬川…そう、水利権の問題。

ところが、最近ではそれに留まらず東京、銀座のビルを買ったなどの事例もどんどん出てきています。これは、正当な商取引であればいいですが、特に山を買うとなると、日本の国土問題にも発展するのではないのでしょうか。

石原…実は昨年、既にこの問題に対処するための議員立法を提出しました。民主党もやうなことを言いました。この件は与野党で意見が一致できています。

瀬川…遅いですね。

石原…遅い。ただ、これも民法上の財産権の話で非常に複雑です。ヨーロッパのほうがうまくやっています。利用権は「誰でもどうぞ」と広く開放しているけれども、所有はだめだと。私たちも議員立法でそこまでいきかけたのですが、やはり民法上の財産権の問題でもあり、仮に裁判を起こされた時には勝てないだろうと思います。日本は、少

しまじめすぎますね、そこが。
瀬川…本当ですね。ぜひその点もご考慮いただきたいというふうな思いでございます。

不動産業界に対する施策

白又幹事長…最後に、漠然として恐縮ですが、大企業の業績は若干よくなっていますが、不動産業界も中小企業が非常に悪いということを聞きました。先生の方で、不動産業界に対して何か政策のようなものをお持ちであればお聞かせください。

石原…最大の原因はデフレだと思います。つまり、デフレ脱却が喫緊の課題かと考えています。家賃も下がる。それから、東京については、ファンドが抜けたことが大きいですね。それに代わるものとして、先ほど瀬川会長がおっしゃられたような、中国資本が入ってきています。商業活動として、原則としては誰が買ってもしいいわけですが、不動産取引の場合には、山林あるいは水利権となると国益がかわる。2020年以降、「水」

は一つのキーワードですから。世界的には全く水が不足していますし、中国でも、もう揚子江の干ばつは深刻なレベルに達していますからね。

瀬川…なるほど。本日はお忙しい中、お時間を頂戴いたしました。一昨年のオリンピック招致の際には、石原都知事にもお会いし、都市の街づくりについて意見交換いたしました。都知事選ご出馬の際は、応援いたします。(笑)

池田…これからもよろしくお願ひします。

石原…こちらこそありがとうございます。

脅威迫行為とは、宅建業務の禁止事項で契約締結をさせたり、申込の撤回や解除を妨げるための行為。脅迫とは異なり、相手に恐怖心を生じさせることは要求されないが、相手方に不安を抱かせる行為をいう。平成7年の宅建業法の改正により、刑事事犯に当たらないような巧妙で悪質な地上げ行為などを想定して、宅建業者やその代理人、使用人その他の従業者の業に関する禁止事項として追加された。(業法47条2)

東政連活動報告

平成22年

■6月18日
東京都各種団体協議会常任世話人会に出席

大会が開催。東京不動産政治連盟の瀬川信義会長が副会長に選任される。

■6月22日
東京都各種団体協議会三多摩地区総決起大会に出席

民主党本部にて山田全政連会長、瀬川全政連副会長、三輪全政連幹事長他の役員が、民主党枝野幹事長と会談し平成23年度税制改正等の要望を行う。

■6月29日
ホテルニューオータニにて全国不動産政治連盟の年次

■8月6日
民主党本部にて山田全政連会長、瀬川全政連副会長、三輪全政連幹事長他の役員が、民主党枝野幹事長と会談し平成23年度税制改正等の要望を行う。



■8月31日
都議会会議室にて平成23年度都議会予算等に関する民主党および公明党ヒアリング会に出席

■8月31日
都議会会議室にて平成23年度都議会予算等に関する民主党および公明党ヒアリング会に出席

■9月13日
東政連の平成22年度第4回関係役員会において、賃貸住宅居住安定法案（略称）に対する署名活動の実施を決定。

■9月27日
三団体（全宅連、全宅保証、全政連）合同正副会長会で東政連より同法案に対する署名活動の実施要請を行う。

■10月4日
各都道府県不動産政治連盟へ署名を依頼

■10月5日
東京大神宮にて自民党衆議院議員下村博文都連会長代行他9名の議員と本会関係

役員（16名）が出席し、意見交換を行う。

■10月13日
公明党の国土交通委員会の委員（10名）へ要望書を提出

■10月18日
自民党福井照衆議院議員（国土交通委員会理事）へ要望書を提出

自民党東京都連定期大会に出席

■10月19日
自民党山本公一衆議院議員（国土交通委員会理事）へ要望書を提出

都議会会議室にて東京都議会自由民主党宅地建物議員連盟と本会役員との意見交換会を開催。





10月29日

全政連並びに東政連は、全国12万2千人余の署名簿を添えて、同法案修正に関する要望書を、国土交通委員（民主党・自民党・公明党・みんなの党）に提出。

11月4日

民主党宅建議員連盟へ要望

11月8日

第1ホテル東京にて民主党衆議院議員加藤公一先生と本会役員との懇談会を開催。

11月9日

民主党企業団体委員会へ岡田幹事長宛の要望書を提出（山根隆治企業団体対策委員長、中川治企業団体対策副委員長）

11月15日

自民党東京都連事務局にて自民党衆議院議員下村博文、菅原一秀、自民党参議院議員中川雅治先生と本会役員との同法案修正に関する再打ち合わせを行う。

11月22日

民主党本部へ署名簿提出

11月24日

自民党国土・建設関係団体委員会佐藤信秋委員長へ署名簿・要望書を提出

11月25日

みんなの党へ陳情
公明党国土交通部会長長沢広明議員へ署名簿・要望書を提出

※太字は賃貸住宅居住安定法案(略称)に関する活動



「賃貸住宅居住安定法案」修正要望

『東政連』発の署名、全国12万超に

早ければ今週にも審議入りの可能性がある「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律」（賃貸住宅居住安定法案）の修正を求め署名活動にいち早く着手した東京不動産政治連盟は、瀬川信義会長（全国不動産政治連盟副会長）がこの日、関係団体報告で署名活動を報告した。

東政連が全国不動産政治連盟に働きかけたことで、全国的な署名活動に発展した今回の活動で、東京3万6487人、全国12万2344人分の署名が集まったという。

主旨は、善意の家主が正当な権利に基づいて行う通常の家賃請求行為までもが法で規制される恐れがあり、一般消費者の居住確保を損ねる要因になりかねないとして、(1)規制対象から一定の小規模な個人家主を除外する(2)行為規制を客観的基準に基づく禁止行為と位置づける(3)滞納家賃の正当かつ迅速な取立ての仕組みを早期に構築するの3点を要望している。

瀬川会長は「東京では1会員につき2・37人分の署名をいただくことができた。23日、24日をメドに皆様の署名をもって自民党、民主党、公明党に陳情する」と語った。

（住宅新報「平成22年11月16日号より」）

新年会を開催

東政連は平成23年1月13日、京王プラザホテルで新年会を開催しました。冒頭、瀬川会長は「海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景とし、景気の持ち直し傾向にあると期待されているが、雇用情勢は依然厳しい状況が続く」とした上で、「昨年を取立て規制法案に対する署名活動を会員の多くの皆様にご協力いただいた」と感謝の意を述べました。



平成23年度税制改正大綱

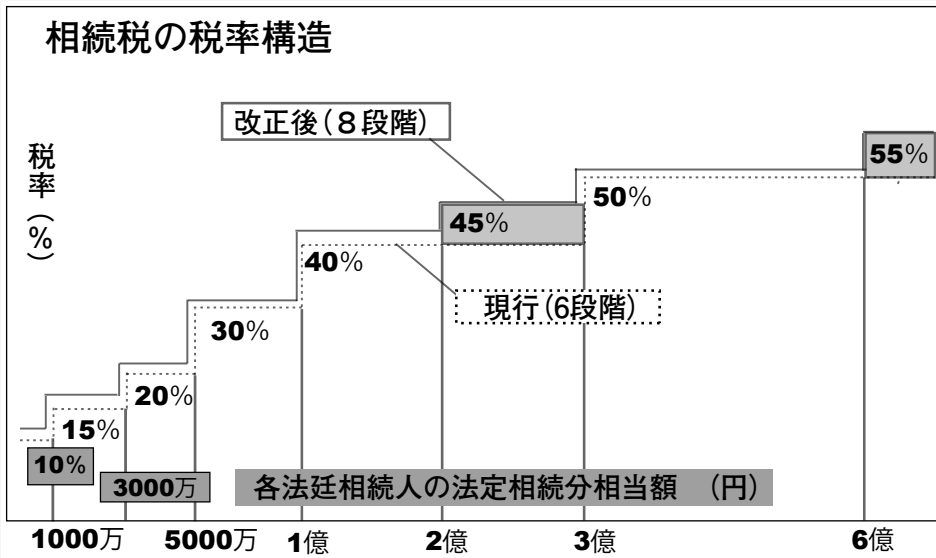
平成23年度税制改正大綱が昨年12月16日に閣議決定されました。全政連とも協働しながら政府および都・区議会ほか関係団体へ要望活動を行った結果、適用期限を迎える各種税制特例の延長や軽減措置が盛り込まれています。なお、今後の国会審議動向により変更する場合がございますので、予めご了承ください。

相続税基礎控除、4割縮減 最高税率は55%に引き上げ

相続税は、課税されない部分の基礎控除を現行の「定額5000万円に法定相続人1人当たり1000万円を加えた額」から4割縮減。「定額3000万円に法定相続人1人当たり600万円を加えた額」に見直し、課税割合を拡大する。課税割合は現行（09年の4.1%から6%程度になると見通す。

併せて、最高税率を現行の50%から55%に引き上げるなど税率構造も見直すことで2億〜3億円もしくは6億円以上を相続する人は、従前よりも相続税が高くなる。

同時に、贈与税は生前贈与をしやすいとするために、相続税と贈与税を一体化して課税する相続時精算課税制度の適用対象者に20歳以上の孫を追加。また、贈与者も現行の65歳以上から60歳以上に引き下げる。



■住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の運用改善

改正後

贈与の翌年3月15日までに住宅が建築されるのであれば、土地取得契約に建築条件がなくても、土地取得資金について非課税を適用。

改正前

土地の取得資金については、住宅の新築・取得とともにする場合に限って対象。土地を先行取得する場合は、建築条件付のみ。

- 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の適用期限（2年間延長）
- 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事に係る所得税の特別控除の適用期限（2年間延長）
- 事業用買換え特例（長期保有土地等から事業用不動産への買換え特例）の維持
- 新築特例（戸建住宅3年間、マンション5年間は固定資産税を1/2制度）は継続、11年度末までに結論

■住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率の適用期限（2年間延長）

登記の種類	本則税率	軽減税率
所有権移転登記	0.4%	0.15%
所有権移転登記（売買）	2%	0.3%
抵当権設定登記	0.4%	0.1%

（対象となる住宅家屋の主な要件）

- ・床面積 50㎡以上
- ・中古住宅の場合、築後20年以内（耐火建築物は25年以内）等

政治資金規正法

Q & A

政治資金規正法は、昭和23年に議員立法によって成立した法律で、政治家や政治団体が取り扱う政治資金について規定しています。本稿では、同法律と東政連の関係についてQ&A方式でご説明します。

Q

本年は統一地方選の年です。日頃おつき合いのある先生方に対する支援について基礎的なことをお聞かせ下さい。

A 陣中見舞い

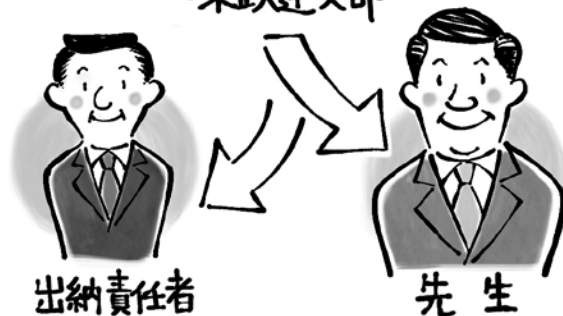
選挙については物心両面の支援が必要となります。物とは陣中見舞い等の選挙資金の提供、心とは投票ということになります。ところで、政治資金規正法21条の2は、政治家（公職の候補者）の政治活動に関する金銭の寄附を禁じておりますが、括弧書きにより「選挙に関しては例外として金銭寄附ができる」となっております。選挙資金は、候補者が集めるという



ことと、選挙資金についての収支報告の制度があるからであると説明されております。従って、選挙の告示後、選挙事務所に向いて、政治団体である東政連の各支部から、日頃付き合いのある先生ご自身や、立候補後に選任される選挙資金の出納責任者（公職選挙法180条）に陣中見舞いを渡すことが可能です。

従前の各支部の収支報告書を拝見しますと、候補者ご自身の政治団体やご自身の関係する政党支部に対する政治資金の寄附として受領するところが多いようです。そこから、更に、候補者に寄附するというところで、どちらが受領したかは、先方が発行する領収証を見れば、明白です。政治資金収支報告書の記載は、領収書の発行名義人が、①、「政治家個人又は出納責任者の場合」は、支出2「政

選挙の告示後に金銭を寄附



治活動費」の中の(2)「選挙関係費」に候補者又は選挙資金の出納責任者に対する陣中見舞いとして記載し、②「政治団体や関係する政党支部の場合」は、支出2「政治活動費」の中の(5)「寄附・交付金」の中に、政治団体又は政党支部に対する寄附として記載します。

筆者 Profile

鈴木利治 弁護士

(自由民主法曹団 東京弁護士会所属)

昭和25年 1月3日 生まれ、立教大学卒
昭和49年 4月 弁護士登録
昭和58年 4月 鈴木利治法律事務所開設
平成14年 10月 東政連顧問弁護士 現在に至る
平成16年 4月 立教大学大学院法務研究科(ロースクール)特任教授(刑事実務の基礎、刑事模擬裁判担当)

東政連のホームページを開設しました

今すぐクリック

東政連

検索

このたび東政連ではホームページを開設しました。本連盟の概要・沿革や組織編成等がご覧いただけ、さらに機関誌「東政連」のバックナンバーの閲覧・ダウンロードも可能です。また、会員ログインにより、本連盟の活動履歴や政治資金規正法 Q&A 等もご覧いただけます。東政連ホームページ <http://tou-seiren.jp/> ● ID member-seiren ● PW member

東京不動産政治連盟

ホーム 東政連とは 沿革・沿革 組織編成 役員 入会のご案内

ホーム

不動産業界の明るい未来を築き
中小不動産事業者を守るため
東京不動産政治連盟は活動しています

入会のご案内
機関誌
関連リンク

トピックス

2010.12.01 東政連ホームページが開設しました。

アクセスマップ 個人情報保護 目次について アクセシビリティ

東京不動産政治連盟
〒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

Copyright © 2009-2011 東京不動産

東政連では入会案内

パンフレットをご用意しております

東政連の入会案内パンフレットをご希望の方は、都宅協各支部にお問合せください。また、会員の方は東政連ホームページからもダウンロードできます。(この場合、ログインIDおよびパスワードが必要となります)



機関誌

東政連ではさまざまな活動を行なっています。その活動内容や成果について機関誌として情報公開しています。また、見逃せない不動産業界の必須情報を毎月定額に掲載しています。是非、日々の業務にご活用下さい。

2008年9月号 2009年3月号 2009年10月号 2010年7月号

▶ トップページ

▶ 機関誌「東政連」
バックナンバー

お知らせ

●東京都知事選挙および都議会議員補欠選挙（杉並区選挙区）の投票日は、

平成23年**4月10日**（日）

※告示日はそれぞれ都知事選3月24日（木）、補欠選挙は4月1日（金）となります。

●平成23年統一地方選挙（東京都）の投票日は、

平成23年**4月24日**（日）

※告示日は一部の地域を除いて4月17日（日）となります。（一部地域：檜原村、大島町、神津島村、御蔵島村、小笠原村は4月19日）

入会案内

「東政連では、新規入会者を募集しております」

東京不動産政治連盟（東政連）は、昭和49年に社団法人東京都宅地建物取引業協会が母体となり、会員の総意により組織されました。国民の住環境の向上と中小不動産業者の権益擁護、社会的地位の向上を図るために、公益法人業務では制約がある政治活動を行う目的で結成されました。東政連は、一党一派に属せず、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。

〈入会手続と費用〉

東京不動産政治連盟（個人）
入会時賛助金…200,000円
年会費…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をお願いしております。

②入会申込みは、入会申込書で行います。

③入会費用は、上記となります。

④入会手続は、あなたの事務所所在地の支部を通じ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。

〈ご意見募集〉

東政連では、広報誌「東政連」に関する皆様からのご意見・ご要望を募集しております。「こんな情報を掲載してほしい」「〇〇に関して詳しく教えてほしい」など、具体的に内容を明記のうえ、東政連事務局 FAX (03-3264-7148)までお送りください。お寄せいただきましたご意見・ご要望は、今後の東政連運営に役立たせてまいります。

東京不動産政治連盟
〒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/>