

令和3年11月4日

東京都知事  
小池百合子様

(公社)東京都宅地建物取引業協会  
会長 瀬川信義



## 令和4年度東京都予算等要望書

霜降の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本会は、公益法人として幅広く都民の方々の利益の保護と宅地建物の流通の円滑化を推進する事業を行い、御都をはじめ行政とも日常的に連携・協力して事業を実施しており、一方で、行政へのご要望もその都度させて頂いております。

今般、別紙のとおり、要望書を取りまとめましたので、令和4年度の予算・施策の実施に当たり、実現方につきましてご配慮頂きますよう、宜しく願い申し上げます。

要 望 事 項

1. 公益法人制度・運用の見直しについて

当協会は平成24年3月に東京都より公益認定を受け、同年4月から公益社団法人に移行し、宅地建物取引業法第74条に基づく団体として、公益の増進に寄与すること並びに宅地建物取引業の適正な運営、健全な発達を図るため会務運営に努めてまいりました。

しかしながら、新公益法人制度も10年以上が経過し、本会のみならず全国の公益法人において、その後の情勢の変化や想定外の事態の発生などにより、制度上の各種規制が公益に係る事業・財務の運営の実態にそぐわない面が出てきております。

近年の頻発化・激甚化する自然災害や現在のコロナ禍の状況あるいはアフターコロナを見据えた法人運営を考えますと、今こそ、本来の公益認定法の目的に立ち返り、実情に即した弾力的かつ柔軟な制度・運用の見直しが急務であると考えます。

現下の長期化するコロナ禍の状況等を鑑み、新型感染症の大流行などの国家的な危機に直面しても、将来にわたって公益活動を確実に実施できる、揺るぎない制度・運営面の新たな仕組みをビルトインすべく、以下の三点の要望について御都から国（内閣府）へ実現に向けた働きかけをお願いしたい。

- (1) 新型コロナウイルス等の新たな感染症の大流行などの国家的な非常事態における公益法人制度上の公益認定財務三基準に係る特例措置を検討すること。

大規模地震、巨大台風、集中豪雨等の自然災害の発生や新たな感染症の大流行などの国家的な非常事態時には、公益目的事業を執行したくても執行できない状況に立ち至ってしまいます。

とりわけ、昨年からの新型コロナウイルス感染症の全国的な拡大の波が何回も押し寄せるような長期化したコロナ禍の状況下では、公益法人において、公益目的事業比率、収支相償、遊休財産保有制限の公益認定財務三基準が一時的に、不適合となる蓋然性が高まっております。

公益認定法の目的である公益の増進と活力ある社会の実現に資するためには、一定の条件下で制度的な制約を緩和する新たな仕組みの構築が不可欠であります。例えば、3年間の期間を設定して、一定の要件を満たせば公益認定財務三基準それぞれの基準を緩和するなどの特例措置を検討していただきたい。

要 望 事 項

- (2) 長期安定的な法人運営が行えるよう、公益認定財務三基準のうち収支相償、遊休財産保有制限の基準見直しを行うこと。

公益法人にとって、収支相償を遵守することによる公益目的事業収支における赤字の複数年度以上の継続は公益法人存続の危機に直結するのみならず、年度ごとの収入の大幅な変動に対応していると長期安定的な公益目的事業の執行にそぐわないことなどから、一定の要件を満たす場合には、一定幅の黒字を容認するなどの基準の見直しを行っていただきたい。

また、遊休財産保有制限については、非常事態時などに迅速に対応するための予備的資産の確保や公益目的事業の着実な執行・拡大のために、1年分の公益目的事業費相当額ではなく、例えば、3年分の公益目的事業費相当額まで保有上限を引き上げるなどの基準の見直しを行っていただきたい。

- (3) 公益目的事業の認定について、国民一般が容認し得るかどうかの観点に立って、当該事業の範囲を広げる運用面の弾力的な見直しを行うこと。

公益目的事業の定義については、公益認定法第2条第4項に規定されていますが、認定に際して基準の一つとなる「公益認定等ガイドライン」の参考での詳細なチェックポイント等による規制は、一面では主観的な裁量を排除できるという利点がある反面、「民による公益の増進」という公益法人制度改革の趣旨からいうと、厳格な解釈により各公益法人の自由な公益活動を制限してしまう可能性があります。

よって、広く一般国民が公益目的事業として容認し得るかどうかという観点に立って、公益目的事業として認定される範囲が広がるよう、運用面の弾力的な見直しを行っていただきたい。

要 望 事 項

2. 宅地建物取引業免許の新規及び更新申請業務などにおける業務改革及びデジタル化の推進について

東京都では、2021年（令和3年）3月に「未来の東京」戦略を策定し、スマート東京・TOKYO Data Highway 戦略を重要な柱に位置づけ、DX をテコに都庁のデジタルガバメントの実現を図る取組の一つとして、都民利用の多い169の行政手続のデジタル化を推進しています。その中には、当協会の会員企業に密接に関係する宅地建物取引業免許等申請などの手続も含まれております。

当協会としては、コロナ禍が長期化し、新型コロナウイルス感染症の感染収束が見通せない昨今、対面での接触機会を減らし感染リスクの低減にも寄与する当該手続のデジタル化は重要かつ喫緊の課題と認識しております。

しかしながら、現行の仕組みでは、宅地建物取引業免許の新規取得時に加え、免許の更新申請の際に、数多くの添付書類の提出が求められるなど、過重な事務負担となっております。

既存の宅地建物取引業免許の新規及び更新申請などの手続の存在を前提にして、そのデジタル化自体を目的化すると、本来目指すべき利用者の事務負担の軽減及び利便性向上（使いやすさ等）が二の次にされてしまうおそれがあります。利用者の視点に立って、デジタル化の効果を最大限に発揮するためにも、免許の新規及び更新申請などの業務フローの現状分析と申請等様式及び添付書類の簡素化などの業務改革を同時並行的に行う必要があります。

今後は、国と連携してオンライン申請等に係る制度設計を行う前提として、御都が主導的役割を果たして、オンラインシステムを利用する当協会の会員企業の意見をしっかりと吸い上げて、事務負担を軽減し、利便性をより高める方向でデジタル化を推進されたい。

要 望 事 項

3. 木造住宅密集地域の改善・解消に対する支援について

東京都では、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の影響を踏まえ、東京の最大の弱点である、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、2012年（平成24年）1月に「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針を策定し、特に甚大な被害が想定される約6,900haの整備地域を対象に、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である特定整備路線の整備（取組期限は2021年3月末）を一体的に進めてきました。しかしこの度、この取組を5年間延長し2025年度（令和7年度）までに特定整備路線の全線を整備完了することとなりました。

当協会では、取組延長の方針を受け、2021年（令和3年）2月に、建設局及び都市整備局との間で「不動産情報の提供に関する協定書の一部を変更する協定」（期間の延長協定）を締結し、これまでと同様に、区部対象地域の会員企業による地権者等への移転先の候補となる住宅や土地等の不動産情報の提供及び契約あっせんなどの生活再建支援に取り組んでいます。

今後とも、防災性のさらなる向上による燃え広がらないまちづくりを目指して、当協会の会員企業が保有・提供する不動産情報等を積極的に活用した特定整備路線の整備促進策を充実強化するなど、木造住宅密集地域の改善・解消に対する支援に万全を期されたい。