

Vol. 20

静政連 だより

静岡県不動産政治連盟

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠 3-18-16 (静岡県不動産会館内) TEL (054) 246-7175 FAX (054) 245-9730

特集

行政に対する要望活動

当連盟では毎年、不動産取引に関し、一般ユーザーの負担軽減、土地流動化の促進を目指し、日常業務で耳にする地域住民の意見を取引に反映させるべく、宅建協会と連携して行政に対する要望活動を行なっている。

本年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項 19 項目の中から選定した 5 項目に、継続要望の 1 項目を加えた 6 項目の要望書を作成、宅建顧問県議団（会長：森 竹治郎 県議、本部および各地区推薦の県議 33 名で構成）を通じて昨年 12 月 6 日、県当局宛て提出した。

また、12 月 12 日、県当局から受領した回答をもとに、県庁にて各部署担当者とのヒアリング（意見交換会）を実施した後、同月 21 日には宅建顧問県議団「定例会」を開催。活動報告を行ない、各顧問県議に対し要望活動に対する理解を求め、今後の支援を依頼した。



▲ 宅建顧問県議団「定例会」開催の様子 (H23.12.21)



▲ 質疑応答では活発な意見交換を展開



▲ 県議団を代表して挨拶する 森 竹治郎 県議



▲ 執行部役員を代表して挨拶する 宅建協会 市川会長

1. 都市計画に係る用途地域の指定範囲の拡大（島田市金谷地区）について、以下のとおり要望致します。

現在、非線引き都市計画区域内（無指定区域）である島田市金谷地区においては、JR 金谷駅から大井川鉄道沿線・代官町駅付近までは用途地域が指定されており、街並みが形成されています。

しかし、それ以外の用途地域未指定の区域は、農地を宅地に転換することが困難であり、加えて農家の耕作者不足により荒廃農地が増えてきており、今後も増加すると思われ、当該区域の発展に支障を来しています。

静岡空港・新東名(第二東名)・現東名と、インフラも整備されアクセスも良いため、金谷地区の今後の発展のため、新東名の金谷インターチェンジの共用開始に合わせ、次の地域の用途地域を指定して下さるよう要望致します。

- ① 新東名 金谷インター周辺
- ② 国道1号線バイパス 大代インター周辺
- ③ 上記①と②を結ぶ道路（金谷五和線）周辺
- ④ JR 金谷駅と静岡空港・東名相良インターを結ぶ「お茶の郷」周辺

回答 県交通基盤部 都市計画課

用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであり、市町が目指す将来都市像・市街地像の実現に向けた手法の一つとして、市町が定める都市計画であります。

島田市の都市計画に関する基本的な方針である島田市都市計画マスタープランでは、今回要望のあった地域に関して、「新東名高速道路（仮称）金谷インターチェンジ周辺地区に、新たな産業活動や企業立地とともに新しい農業形態への変化に対応した誘導を行いながら、産業経済的な施設の適正な配置と、住宅地として良好で快適な市街地環境の形成を図ります。また、そのために、保全すべき農地を明確化し、優良農地の確保に努めます」「お茶の郷や旧金谷中学校跡地周辺一帯については、空港を活用した多目的産業展示施設などの立地を誘導し、既存施設との連携を図りながら、商業・観光・交流機能の充実を図ります。なお、当該地区は農業振興地域内の農地が多く存在するため、保全すべき農地を明確化し、優良農地の確保に努めます」などと記述されています。

このため、県といたしましては、島田市都市計画マスタープランなどを踏まえ、市が描く将来都市像が実現できるよう、支援等を行ってまいります。



▲ 県当局とのヒアリング開催の様子（H23.12.12）



▲ 宅建顧問県議団役員も同席（司会：落合慎悟 県議）

2. 建売分譲に係る農地転用後の残地の地目変更規制の緩和について、以下のとおり要望致します。

現行の農地法では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されませんが、建売分譲であれば5条申請が許可されます。

ただし、複数区画の建売分譲で、農地転用許可された期間内に全区画販売できず、一部の区画が建物の建築まで至らずに更地のまま残った場合、当該部分を再販売しようとするには、当初5条申請の許可を受けた時と全く同じ建築計画であっても、再度5条申請をしなくてはなりません。これでは、いわば転用許可済み農地でありながら、期間内に当該物件の取引が完了できなかったという単純な理由により、再度同様の許可申請をしなければならず、時間的にも費用的にも無駄が多く効率的ではありません。

よって、一旦転用許可済みとなった農地については、当初の建築計画に変更がなければ、更地として残った場合も先行して農地から宅地に地目変更できるような運用をして頂くことにより、再度5条申請しなくとも引続き建物の建築を行ない当該建売分譲の販売が再開できますので、県段階における柔軟な運用を要望致します。

因みに、このような運用を実際に行なっている県がありましたので、参考に申し添えます。

A 県	当初の建売分譲計画のうち70%の建物が完成し、残りの建売分譲計画が明確にされていれば「転用事実確認証明書」を発行してもらえるため、宅地への地目変更が可能。
B 県	原則として50%の区画において建物の基礎まで完成していれば、残地も宅地への地目変更が可能。
C 県	例えば、150坪の農地転用で3区画の建売分譲であった場合、造成ができ、接道条件が整い、水道等ライフラインが引き込まれていれば、3区画とも当初より宅地となるため地目変更が可能。

回答 県交通基盤部 農地利用課

農地転用許可基準では、原則として造成のみを目的とした転用は認めておりません。農地転用は、真に必要なものを必要最小限の面積において許可できるものであり、土地造成のみの転用は、最終的な土地利用の形態ではなく、遊休化するおそれがあるものとして許可できないものとされております。一方建売住宅については、転用事業者自らが建物建設という事業を行なうものであるとして許可が可能とされているところであります。

本県では、農地転用許可を行うに当たっては、申請書に記載された事業計画に従って事業の用に供しなければならない旨及び許可に係る工事の進捗状況の報告や完了報告をする必要がある旨の条件を付すこととしているところであります。



▲ 県側を代表して挨拶する 松浦敏明 県くらし・環境部長



▲ 要望事項の趣旨を説明する 宅建協会 市川会長

従いまして、本来であれば期間内に販売物件である住宅の建築が完了している必要がありますが、何らかの事情により完了に至らない場合につきましては、事業計画変更の承認を受けていただくこととしており、改めて農地法第5条に基づく許可を受ける必要はありません。なお、転用許可を受けた者以外の者が事業を引き継ぐ場合等は、改めて許可を受けていただくこととなります。

3. 土砂災害警戒区域等指定状況の迅速な情報開示について、以下のとおり要望致します。

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）は、土砂災害（がけ崩れ、土石流、地滑り）から住民の命を守るため、土砂災害が発生する恐れのある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備や一定の開発行為の制限、建築物の構造の規制等を定めたものであり、平成13年4月1日に施行されました。「土砂災害警戒区域」に指定されると、土砂災害から生命を守るため、災害情報の伝達や避難が早くできるよう警戒避難体制の整備が図られます。しかし、県のサイトで土砂災害情報マップをみても、指定箇所はわかりますが、万が一の場合どこにどう避難したら良いかまではわからず、市町の指定する緊急避難場所とのリンクが望まれます。

更に「土砂災害特別警戒区域」に指定されると、住宅宅地分譲や、老人ホーム・病院など災害弱者関連施設の建築を行なう場合の開発行為には県の許可が必要となります。新築・増改築が対象で、建築物の損壊を防ぐため、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等が建築物に及ぼす力に対し、建築物の構造を安全なものにしなければ建築許可は下りません。

具体的には、①基礎と一体構造の控え壁を有する鉄筋コンクリート造の壁とする ②崩壊土砂の衝撃を受ける高さ以下にある構造耐力上主要な部分は、鉄筋コンクリート造とする ③急傾斜地に面する外壁は、崩壊土砂の衝撃を受ける高さ以下の部分を鉄筋コンクリート造の耐力壁とし、この外壁に作用する衝撃力の強さに応じ外壁の厚さや鉄筋の配置を規定ものにする こと 等です。これは通常建物に比べ格段に建築費用が高みますから、建物の建築を目的にどうしても当該土地を購入する必要のある者に対しては、規制内容として正確に伝えなくてはなりません。

これらは、法令上の制限として、宅建業者は宅地建物取引業法第35条の定めにより重要事項説明の義務を負うものですので、常に最新の情報を必要とするものであり、会員業者に対しても常に物件調査の際に確認するよう周知しています。しかし、急傾斜地危険区域まで示されている現況の土砂災害情報マップは1年以上前の指定情報までしか反映されておらず、これでは物件調査の段階で必要な情報を得られません。つきましては、常に最新の情報が確認できるよう迅速な更新による情報開示を要望致します。



▲ 規制緩和と柔軟な法の運用を要望する執行部役員



▲ 要望先部局を代表して挨拶する 森山誠二 県交通基盤部長

回答 県交通基盤部 砂防課

土砂災害警戒区域につきましては、区域指定後、直ちに指定図書を県河川砂防局、関係土木事務所及び関係市町で縦覧し、最新の情報を提供しております。

指定情報につきましては、県ホームページの「土砂災害（特別）警戒区域指定状況」サイトで指定箇所一覧表を公開しています。区域指定公告後、数日以内に指定日、区域の名称等を、1箇月以内を目途に位置図、区域図（縮尺1：2,500）を掲載しておりますので、こちらを御利用ください。

なお、「土砂災害情報マップ」サイトにつきましては、毎年更新を行う新たな指定区域が千数百箇所へのぼり、区域データの加工、照査に時間を要しております。

4. 上下水道配管図等の閲覧に係るネットによる情報開示の普及状況および今後の普及推進の見通しについて、ご報告願います。

昨年度の要望において、インターネットの活用等、時代の流れに合った最善の方法による情報提供サービスの充実に向けた取り組みが推進されますよう、市町に対する助言・啓発をお願いするとともに、個人情報により確認が困難とされる私設管についても調査が可能となり効率化が図られますよう、併せて要望致しました。

宅地建物取引業者は、取引に係る物件について調査を行ない、重要事項説明書を作成して宅地建物取引主任者より当事者に説明する義務があります。

上下水道等ライフラインの情報は、取引においても必要不可欠な情報として、消費者に重要事項説明書の交付を通じて説明しなければなりません。

以前は、市町の所管窓口へ出向き、台帳等の閲覧により調査をするのが常でしたが、近年の高度情報化により、窓口のパソコン端末による閲覧も増えるとともに、事務所に居ながらインターネットによる調査が可能な部分も出始めてきました。閲覧方法が窓口のみでは、遠方の物件を取り扱う場合に当該物件の所管窓口まで出向かなければなりません。顧客からの簡易な依頼に対し、専門業者として参考意見を回答する場合にも時間や費用が掛かり過ぎてしまいます。

昨年度のご回答では、「今後、各市町が電子化に向けた取組みを進めていきますが、行政サービスの一環として、多くの情報のうちの情報をインターネットの活用を図るかは、市町が判断するものであると考えます」との内容でしたが、まずはインターネットから情報を得ることが当たり前となった昨今、どこの市町でも同じようにインターネットを通じて情報を得ることが出来るよう、県を挙げて推進することが可能かどうか、現在の状況および今後の取組みについて見通しを伺います。

回答 県交通基盤部 生活排水課

下水道配管図については、下水道管理者が下水道台帳として保管しておりますが、現在、県内市町のほとんどは、これらの情報を紙により管理しております。

これまで蓄積されてきた紙情報を電子化するには、各市町において、その必要性や費用対効果を検討することとなりますが、施設情報の電子化には相当な費用が必要となり、なかなか進んでいないのが実情です。

現在、国が下水道事業の経営健全化の取組として、下水道施設の適切な資産管理を推進しており、こうした取組を進めることにより、下水道台帳の電子化が進むことも期待されます。このため、県としても、市町における下水道事業の経営健全化の取組を支援してまいります。

なお、私有地の私設管の情報開示については、下水道台帳の対象外であり個人情報に該当することより、所有者の承諾書や同意書などを条件とするなど、各市町ごとの情報公開条例によることとなります。

回答 県くらし・環境部 水利用課

上水道配管図については、市町等の水道事業者が台帳として保管しておりますが、現在、電子化した情報として管理している水道事業者は、半数に留まっており、残りの半数においては紙ベースのものとなっています。

電子化された情報は、災害時等における管路の破断箇所や漏水箇所の特定において有用であり、早期の復旧に寄与しますので、電子化していない水道事業者は、順次、電子化へ取り組むよう働きかけているところです。

なお、インターネットによる上水道配管に関する情報の開示については、下水道配管図と同様、市町の情報公開条例によるほか、危機管理の観点も考慮の上、水道事業者が慎重に判断すべきものであると考えます。

→ この件については、本年2月14日、県の主催による「各市町水道担当課長会議」において要望する機会が与えられ、宅建協会：市川会長が出席し、各市町に対し理解を求めた。

5. 生活保護に係る家賃等扶助金の給付先の選択化について、以下のとおり要望致します。

生活保護制度は、生活に困窮する方に対し、その困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、自立を助長することを目的としています。支給を受けることのできる扶助金は、厚生労働大臣が定める基準で計算される最低生活費と収入を比較して、収入が最低生活費に満たない場合に、最低生活費から収入を差し引いた差額が保護費として支給されます。

扶助の種類には、食費・被服費・光熱費等の「生活扶助」、アパート等の家賃の「住宅扶助」、義務教育を受けるために必要な学用品費の「教育扶助」等がありますが、このうちアパート等の家賃の「住宅扶助」について、自治体によっては給付先を受給者本人に限定し、定額を本人の口座に振り込んでいます。

しかし、振り込まれた扶助金が家賃として確実に家主に支払われれば問題はありますが、家賃の支払いをせず別の用途に使い込んでいる例が多々見受けられます。当該受給者に家賃の督促をすると、直ぐに支払う旨の回答はあるものの実際には支払いはなされず、同様のことを繰り返し、滞納額が膨らんでしまう結果となっています。

については、受給者の安易な使い込みを防止し、健全な日常生活を送ることに寄与すると考えますので、給付先を受給者本人に限定せず、①家主から委任を受けてアパート等を管理する管理業者、②賃貸仲介をした宅建業者、③家主 などの選択が、県内すべての市町においてできるよう県からの呼びかけをお願い致します。

因みに、聞き取り調査の結果、現在、県内 23 市のうち給付先を受給者本人に限定しているのは、沼津市と焼津市の2市です。

回答 県健康福祉部 地域福祉課

生活保護における住宅扶助費は、家賃等の実額を被保護者に対して金銭給付するものですが、被保護者が、家賃の支払いを怠り、住宅扶助として使途を限定された扶助費を一般生活費に充当することは、生活保護法の趣旨に反するものでありますので、生活保護法施行令において、「住居の提供に係る債権を有する者」に対して、家賃を保護の実施機関が直接納付する、いわゆる代理納付ができることとなっています。

したがって、債権を有する家主に対しては、代理納付をすることは可能ですが、要望書の「①家主から委任を受けてアパート等を管理する管理業者」及び「②賃貸仲介をした宅建業者」については、現在、国の見解を伺っているところですので、国の回答を確認し次第、御回答いたします。

なお、沼津市と焼津市に対しては、家主から相談があったときは、代理納付について、適切に対応するよう指導しましたので、今後とも、生活保護行政に御理解、御協力をいただけますようお願いいたします。

回答 県健康福祉部長（平成 23 年 12 月 20 日付け）

平成 23 年 12 月 6 日付けの要望書を踏まえ、管内福祉事務所及び健康福祉センター、静岡市及び浜松市に通知したのでお知らせします。なお、生活保護における住宅扶助費の代理納付については、住居の提供に係る債権を有する者から家賃の収納の委任を受けている者に対してもできますが、この場合、委任状等の書面が必要となりますので、御理解、御協力くださるようお願いいたします。

おって、住宅扶助費の代理納付については、保護の実施機関が必要であると認めるときに行うこととされていますので、被保護者の家賃滞納でお困りのときは、所管する福祉事務所等に御相談いただくとともに、今後とも、生活保護行政の適正な運営に御協力くださるようお願い申し上げます。

【県健康福祉部福祉子ども局地域福祉課長より各市福祉事務所長及び各健康福祉センター長宛て通知された内容】

さて、社団法人静岡県宅地建物取引業協会から本県に対して下記 1 のとおり要望がありました。住宅扶助費の代理納付につきましては、生活保護法第 37 条の 2 及び同法施行令第 3 条に基づき行われているところですが、被保護者が家賃の支払いを怠り、住宅扶助として使途を限定された扶助費を一般生活費に充当することは、生活保護法の趣旨に反するものですので、家主等から相談があったときは、下記 2 に御留意の上、代理納付の活用にご配慮くださるようお願いいたします。

記

1. 社団法人静岡県宅地建物取引業協会の要望の要旨等

住宅扶助費の支給については、被保護者に限定せず、①家主から委任を受けてアパート等を管理する管理業者、②賃貸仲介をした宅建業者、③家主 などの選択ができるよう県内の保護の実施機関に呼び掛けて欲しい。

2. 留意事項

- (1) 住宅扶助費の代理納付先については、生活保護法施行令第 3 条において、「居住の提供に係る債権を有する者」に対して行うことができることとされており、債権を有する者から家賃の収納の委任を受けている者についても、代理納付先として差し支えありません。このため、上記「要望内容」の②については、当該委任関係が存する場合に代理納付をすることができます。なお、本見解については、厚生労働省社会・援護局保護課に確認済みですので申し添えます。
- (2) 債権を有する者以外を代理納付先とするときは、委任状等、家賃の収納に関する委任関係を証する書面を徴取してください。
- (3) 代理納付の実施に当たっては、被保護者の同意書、委任状等を徴取する必要はありませんが、代理納付に移行するときは、被保護者に対し、その旨事前に説明し、二重納付等が発生しないよう御配慮願います。また、保護の決定（変更）通知書に住宅扶助費を代理納付する旨を記載してください。

6. 「宅地建物取引主任者資格試験」の実施に係る試験会場の借用について、以下のとおり要望致します。

宅地建物取引主任者資格試験は、宅地建物取引業法 第 16 条に基づき都道府県知事が行なう公的資格試験ですが、実際の試験業務は、同法 第 16 条の 2 の規定により、国土交通大臣が試験実施機関として指定する（財）不動産適正取引推進機構に委託されております。同機構は、各都道府県の現地における試験業務を、当該都道府県知事より推薦を受けた外郭団体または業界団体に再委託しており、本県においては当協会が昭和 63 年度よりこれを受託しております。

例年、試験業務の中で最も苦慮するのが試験会場の確保です。当協会では、受託初年度より従前どおり県立高校を試験会場としてお借りして参りました。23 年度におきましても、県当局のご尽力により県立高校 4 校を含む 10 会場を確保でき、学校当局のご協力により無事終了することができました。

ご承知のとおり本県は東西に広いため、受験者の便宜を考慮して複数の試験会場を設置し試験実施に臨んで

おります。借用する会場についても、収容人数や交通の便、試験当日の業務のやり易さ等、試験会場として条件の整った会場を確保しなければなりません。しかし、公立・私立を問わず試験会場として相応しいと思われる学校がありましても、既に他の資格試験（英語検定や情報処理 試験等）の会場として継続使用が確定していることも多く、会場確保は実質困難極まりないものとなっております。

このような状況をご理解頂き、今後も試験当日の運営に万全を尽くし関係者の方々に迷惑のかからぬよう努力して参りますので、地域事情に鑑み、必要に応じて県立高校を試験会場として借用させて頂きたく、特段のご高配を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

つきましては、差し当たり平成 24 年度の試験実施（10 月 21 日）に向け、下記県立高校 5 校を借用させて頂くことについてお願い申し上げます。

伊東高校城ヶ崎分校	引続き借用させて頂きたく、既に学校当局と交渉を始めさせて頂いております。宜しくお願い致します。
三島南高校	
科学技術高校	
静岡商業高校	
(沼津・駿東地区)	沼津工業高校、沼津西高校、沼津城北高校、沼津商業高校のうちから借用可能な 1 校を是非お願い致します。

回答 県教育委員会 学校教育課

試験会場の借用につきましては、御要望のあった高等学校に対し本課から連絡を取ったところ、三島南高校、科学技術高校につきましては、現時点で了解をいただいております。

伊東高校城ヶ崎分校、静岡商業高校につきましては、来年度の行事予定の状況を見ながら調整中であるとのことですので、年度末までには結果をお伝えできるものと考えております。

また、新規の要望であります、沼津・駿東地区につきましては、希望されている 4 校のなかから、現在交渉中であります。

→ 沼津・駿東地区の試験会場については、その後、学校当局の事情により 4 校とも借用は困難との回答があったため、以前も借用していた地元の私立飛龍高校に依頼したところ、借用の内諾を得ることができた。


▼ 12 月 12 日：ヒアリング当日の出席者（順不同・敬称略）

【宅建顧問県議団 役員】 会 長 森 竹治郎 副 会 長 遠藤 榮・小楠 和男・大石 哲司 常任顧問 安間 英雄・中谷多加二・鈴木 洋佑・山田 誠 事務局長 落合 慎悟 相 談 役 前沢 侑（元県議）	【県当局】 暮らし・環境部 暮らし・環境部長 松浦 敏明 建築住宅局長 鈴木 敦夫 住まいづくり課長 諏訪 久男 住まいづくり課 宅地建物班長 原田 直彰 健康福祉部 地域福祉課長 松本 正敏 交通基盤部 交通基盤部長 森山 誠二 砂防課長 松本比呂志 都市計画課長 杉本 則尚 生活排水課長 小林 稔 農地利用課長 中村 充 教育委員会 学校教育課 主席指導主事 遠藤 克則
【(社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】 会 長 市川 宜克 副 会 長 初澤 宣廣・櫻田 芳宏・矢後 芳博 常務理事 牛田 久・本田 正史・川口 恭弘 理 事 高橋美代子 専務理事 服部四四郎	


「宅建顧問県議団」を再編制



静岡県宅建協会の顧問県議によって構成される「宅建顧問県議団」は、4年に1度の統一地方選を区切りとし、本部および協会各支部より改めて推薦された顧問県議により再編制を行ないます。当連盟では、業環境の改善に向けて毎年、この宅建顧問県議団を通じて行政への要望活動を実施しています。このたび新体制となった宅建顧問県議団の先生方をご紹介します。（計33名／敬称略・東部選挙区より順次掲載、数字は当選回数、任期は平成26年度まで）

下田市・賀茂郡 	伊東市 	伊豆の国市 	田方郡 	三島市 	裾野市 	御殿場市・駿東郡北部 
森 竹治郎⑧	小野 達也②	小野登志子③	仁科喜世志①	宮沢 正美②	鳥澤 由克①	和田 篤夫①

沼津市 	沼津市 	富士市 	富士市 	富士宮市 	静岡市葵区 	静岡市葵区 
多家 一彦⑥	杉山 盛雄④	遠藤 榮⑧	植田 徹⑤	吉川 雄二⑥	天野 一⑦	山田 誠③

静岡市駿河区 	静岡市清水区 	焼津市 	藤枝市 	牧之原市・榛原郡南部 	島田市・榛原郡北部 	御前崎市 
相坂 摂治①	深澤 陽一①	中野 弘道②	落合 慎悟②	大石 哲司④	伊藤 育子③	藪田 宏行②

菊川市 	掛川市 	掛川市 	袋井市・周知郡 	磐田市 	浜松市中区 	浜松市東区 
宮城也寸志①	東堂 陽一①	増田 享大①	渡瀬 典幸①	安間 英雄⑤	竹内 良訓②	中沢 公彦②

浜松市西区 	浜松市南区 	浜松市北区 	浜松市浜北区 	浜松市天竜区 
鈴木 洋佑⑤	小楠 和男⑤	鈴木 利幸④	渥美 泰一⑤	中谷多加二⑤

世話人 (9名)	
会 長	1 名
副 会 長	3 名
常任顧問	4 名
事務局 長	1 名

地元国会議員への陳情活動

国に対する要望活動、とりわけ「税制改正」「土地住宅政策」等に関する要望については、全宅連（全国宅地建物取引業協会連合会）の作成した提言書に基づき、例年、衆参国会議員を通じて全国一斉に陳情活動を展開している。本年度も昨年11月、地元国会議員（民主・自民＝計16名）に対し要望した。重点要望事項は次のとおり。

1. 消費税の住宅取得時の負担軽減

（消費税率の据え置きまたは軽減税率の導入及び各種流通課税の抜本的見直し）

2. 新築住宅の固定資産税の軽減措置の延長

（自己居住用、賃貸用を含め現行のまますべての新築住宅を対象とすること）

（一戸建て:3年間、マンション:5年間、固定資産税を1/2に減額する措置の適用期限の延長）

3. 土地・住宅に係る不動産取得税の特例措置の延長

① 住宅用土地・建物に係る税率の軽減措置（原則：4%→3%）

② 宅地等の課税標準を2分の1とする特例措置の適用期限の延長等

4. 住宅取得資金に係る贈与税の非課税措置の拡充・延長

（現行非課税枠1,000万円 → 1,500万円に拡充し適用期限を延長）

5. 特定の事業用資産の買換特例の延長

（長期保有土地等から土地建物を買換える場合、譲渡益の80%の課税繰延べを認める制度の適用期限の延長）

6. 住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例の堅持

① 200㎡以下の小規模住宅用地→課税標準の1/6に減額

② 200㎡を超える一般住宅用地→課税標準の1/3に減額

平成24年度の固定資産税収が約4000億円減収し、かつ平成6年度に比べ、今年度の土地の固定資産税評価額が約半分になっていることから、現在総務省において制度の見直しが検討されている。

【陳情先国会議員】

	議員氏名	所属政党	陳情担当地区
衆議院	牧野 聖修	民主	静岡
"	津川 祥吾	民主	しだはい
"	小山 展弘	民主	中遠
"	田村 謙治	民主	清水
"	細野 豪志	民主	三島田方
"	渡辺 周	民主	沼津
"	斉藤 進	民主	浜松
"	斉木 武志	民主	浜松

	議員氏名	所属政党	陳情担当地区
衆議院	塩谷 立	自民	浜松
"	望月 義夫	自民	清水
"	小林 正枝	民主	清水
参議院	藤本 祐司	民主	静岡
"	榛葉賀津也	民主	中遠
"	牧野 京夫	自民	静岡
"	岩井 茂樹	自民	沼津
"	片山さつき	自民	浜松

期限切れとなる重要な特例措置の大半が延長

昨年 12 月 10 日に「平成 24 年度 税制改正大綱」が発表された。土地・住宅税制については、期限切れとなる重要な特例措置の大半が延長されるなど、比較的有利な改正となった。要望活動の成果の表れというべきだろう。

各自治体が特例措置の内容・導入を判断する地域決定型税制特例措置への移行等が示されるなど、新築住宅の固定資産税を 2 分の 1 に減額する特例の存続が焦点となったが、「内需の柱である住宅消費を冷やすわけには行かない」と強くその延長を要望した結果、現行のまま 2 年間の延長が決まった。主な内容は次のとおり。

1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置を延長

一定の要件に該当する新築住宅では、新たに課税される年度から 3 年度分（マンションなど 3 階建て以上の耐火・準耐火建築物は 5 年度分）の固定資産税のうち、120 平方メートルまでの居住用部分に相当する税額が 2 分の 1 に減額されます。この措置が 2 年間延長され、平成 26 年 3 月 31 日までに新築された住宅が対象となります。

2. 不動産取得税の軽減措置を延長

土地や住宅に課税される不動産取得税について、本則の税率 4% を 3% へ軽減する措置が 3 年間延長され、平成 27 年 3 月 31 日までの取得が対象となります。さらに土地の課税標準額を 2 分の 1 に減額する措置も同様に 3 年間延長され、平成 27 年 3 月 31 日までとなります。一方、不動産取得税の減額措置を受けるために、土地取得から住宅新築までの期間を 3 年（本則 2 年）とする要件緩和措置が 2 年間延長され、平成 26 年 3 月 31 日までとなります。

3. 認定長期優良住宅における各種の特例措置を延長

認定長期優良住宅を新築した場合の所得税額の特別控除については、その上限額を 50 万円に引き下げたうえで適用期間が 2 年間延長され、平成 25 年 12 月 31 日までとなります。認定長期優良住宅における登録免許税の軽減税率、不動産取得税の課税標準控除額の特例、および固定資産税の新築住宅特例についてはそれぞれ適用期間が 2 年間延長され、平成 26 年 3 月 31 日までとなります。ただし、戸建住宅の所有権移転登記に対する軽減税率は、現行の 0.1% から 0.2% へ引き上げられ、軽減幅が縮小されます。

4. 住宅取得資金の贈与税非課税枠を拡充、延長

住宅取得資金に係る贈与税の非課税措置は平成 22 年の利用が 7 万人を超えるなど適用者も多い制度ですが、非課税枠（現行 1,000 万円）を見直したうえで、その適用期間が 3 年間延長され、平成 26 年 12 月 31 日までの贈与が対象となります。同時に、65 歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税制度の適用対象とする特例が 3 年間延長されます。非課税枠は、省エネ性または耐震性を満たす住宅の場合、平成 24 年が 1,500 万円、平成 25 年が 1,200 万円、平成 26 年が 1,000 万円と年々縮小されます。それ以外の一般住宅については各年とも 500 万円を減額したものが非課税枠となります。なお、相続時精算課税制度における受贈者の範囲に孫を追加する措置については議論が行なわれたものの、今回は見送りとなったようです。

5. 居住用財産の買換え特例などの延長

居住用財産の買換え特例については、売却する資産の上限額を 1 億 5 千万円（現行 2 億円）に引き下げたうえで、その適用期間が 2 年間延長され、平成 25 年 12 月 31 日までとなります。この売却額制限は平成 24 年 1 月 1 日以降の譲渡から適用されます。居住用財産の売却に伴う損失があった場合における損益通算および繰越控除の特例は、その適用期間が 2 年間延長され、平成 25 年 12 月 31 日までとなります。

6. 認定省エネ住宅（仮称）制度による税額の軽減措置を創設

認定省エネ住宅（仮称）制度が創設されることを前提として、住宅ローン控除の上限額引き上げと、登録免許税の軽減措置が盛り込まれました。平成 24 年または 25 年に認定省エネ住宅へ入居した場合における住宅借入金等の年末残高の限度額が、一般住宅のときより 1,000 万円上乗せされます。控除率や控除期間などは一般住宅と同じで、所得税の控除額は最大で 100 万円多くなります。なお、この住宅ローン控除の上乗せは、認定長期優良住宅の場合における優遇措置と同じ内容です。認定省エネ住宅（仮称）に対する登録免許税の軽減税率は、所有権の保存登記が 0.1%（本則 0.4%）、所有権の移転登記も同じく 0.1%（本則 2%）となり、新制度の施行日から平成 26 年 3 月 31 日までの取得に対して適用されます。

7. 固定資産税の見直し

固定資産税および都市計画税については、課税制度の大幅な見直しも検討されたようですが、今回の改正では見送られ、土地については平成 27 年度の評価替えまでに、新築住宅については平成 26 年度の税制改正までに再検討されることとなったようです。しかし、小規模住宅用地の課税標準を 6 分の 1 とする特例などが当面は維持された一方で、住宅用地の据置特例を段階的に引き上げたうえで廃止することや負担調整措置の見直しなどが今回の改正に盛り込まれました。

政治連盟の活動にご理解ご協力を

様々な法律がからみ、ときの政治情勢・経済情勢に左右されやすいのが不動産業です。これが「不動産業は“政策産業”」といわれる所以であり、政策産業であるがゆえに公益法人である宅建協会の活動だけでは限界があります。業界の權益を守り、不動産の円滑な流通を促進するためには、「国民の住宅取得を著しく阻害し我々の業の妨げとなっている税制や諸規制を是正しなければならない」ということは、業界人なら誰しも認識しているところです。その実現には、会員一人一人が結束して強力な“政治活動”を推し進めていかななくてはなりません。不動産業界の発展に政治活動は不可欠です。是非、政治連盟の活動にご協力下さい。

「静岡県不動産政治連盟」の組織

当連盟には、宅建協会会員（正会員・準会員・賛助会員 すべて）の代表者個人が所属して頂いております。なお、平成7年、党員登録した会員により自由民主党静岡県宅建支部（職域支部）を組織し、同支部を通じて自由民主党を支援しています。平成23年度の確定登録党員数は1,551名（会員比51.0%：23年9月末現在）でした。新規に職域支部へ党員登録して頂ける方は、所属地区（宅建協会所属支部）までご連絡下さい。また、ときの政権政党を通じて要望・陳情を行なう活動スタンスを主眼としております。自民党だけでなく他の政党が職域支部の設立を望む場合や支援・交流の依頼に対しても、前向きに検討することにやぶさかではありません。各種国政・地方選挙の推薦候補者についても、業界に相応しい候補者を決定すべく慎重に協議を重ねています。

会費の使途について

政治資金規正法上、政治連盟と職域支部は別個の政治団体となりますので、県選挙管理委員会にもそれぞれ届出をしてあります。会計も個々に正確な処理を行なっております。一般会員から徴収した会費は、顧問県議団を通じた要望活動や政権政党を通じた国への要望活動など、一定の政党に片寄ることなく政治連盟における政治活動全般に使用します。党員登録した会員から徴収した会費は、自民党支援のための諸活動に使用します。

常に“まちづくり”への参画を念頭において活動しています

県内の懸案事項に関し、不動産業に理解ある県議会議員で構成する「宅建顧問県議団」の助言を得て、行政に対する積極的な要望活動を行なうことにより、都市計画やまちづくりへの参画を常に心掛けています。

国の施策にも影響を与える粘り強い要望活動

個々の力は小さくとも、組織として一致団結すれば大きな原動力となります。全国には都道府県ごとに不動産政治連盟が組織され、それぞれ地元で活動する一方、国の施策に対しては、その連合体である「全国不動産政治連盟」を通じ、全会員が丸となって粘り強い要望活動を展開しています。特に、全国一斉に行なう税制改正・土地住宅政策に関する要望活動は、国の施策に大きな影響力を与えており、我々の要望活動による成果が、業環境はもとより景気動向をも左右するといっても過言ではありません。

会費こそ当連盟の活動原資です ～会費納入のお願い～

不動産業界はここ数年デフレ不況の中で低迷し、なかなか景気回復の兆しが実感できるまでに至りません。不動産業は“政策産業”であり、この苦境を打開するためには、不動産関連税制の見直しや土地住宅政策等、世論も味方につけた要望活動が不可欠です。そして、この要望活動によって得られる成果は会員がそれぞれ等しく享受できるものであり、その費用負担についても公平を図らなくてはなりません。会費こそ正に当連盟の活動原資となるものです。是非、活動内容をご理解いただき、会費納入にご協力下さるよう宜しくお願い致します。年会費は5,000円です。

なお、当連盟のような政治団体は、政治資金規正法により、法人（会社や組合等）から会費を頂くことができません。あくまでも代表者個人の方より納入して頂くこととなりますので、領収書についても代表者個人宛てに発行しておりますことをご了承下さい。ただし、党員登録をした会員が、自民党静岡県宅建支部（職域支部）を通じて同額の年会費を納める場合は、法人宛てに領収書の発行が可能です。ご不明な点や詳細につきましては、当連盟事務局または所属地区（宅建協会所属支部）までお願い致します。