

Vol. 22

# 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 24 項目の中から選定した 4 項目に、本部提案の 3 項目を加えた 7 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 31 名で構成）を通じて本年 2 月 8 日、県当局宛て提出した。

また、2 月 28 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、3 月 8 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・尽力を依頼した。



▲ 宅建顧問県議団「定例会」開催の様子 (H25.3.8)



▲ 県不動産政治連盟の代表として挨拶する 初澤会長



▲ 執行部役員を代表して挨拶する 宅建協会 市川会長



▲ 県議団を代表して挨拶する 森 竹治郎 県議

# 1. 位置指定道路の市町への移管について、以下のとおり要望致します。

建築基準法上の道路には、具体的に次のようなものがあります。いずれも敷地に2m以上接していれば住宅が建築できる幅員4m以上の道路です。

- ① 道路法による道路（国道・県道・市道等の公道）＝ 建築基準法 第42条1項1号
- ② 土地区画整理法、都市計画法その他の法令による道路（開発道路）＝ 同 第42条1項2号
- ③ 特定行政庁から位置指定を受けた私道（位置指定道路）＝ 同 第42条1項5号
- ④ 幅員4m未満で、将来4mに拡幅可能と特定行政庁が指定した道路（2項道路）  
（ただし、道路中心線から2mのセットバックが建築確認の条件）＝ 同 第42条2項

このうち、開発道路といわれる②は、分譲地を開発する際、その敷地内に設置を必要とする道路ですが、原則的に市町に移管され市町村道（公道）または市町村管理道路となり、①若しくは①に準じた扱いになるので、特に問題が生じることはありません。

③の位置指定道路は、建物の敷地として土地を利用するために、道路法・都市計画法・土地区画整理法などの法律によらずに造ることのできる幅員4m以上、かつ一定の技術的基準に適合する道路で、特定行政庁からその位置の指定を受けたものです。通常の位置指定道路は、開発許可を伴わない小規模な建売分譲（ミニ開発）等の接道義務を満たすための私道として築造されることが多く、そこに接する敷地所有者全員による共有持分（均等持分または敷地面積の割合による持分）となるのが一般的です。

ところが、この私道の共有持分が特定の人に偏っていたり、一部の人に持分がなかったりすると、通行や利用に関する揉め事が生じることがあります。6～8区画ほどに分けられた敷地の位置指定道路においては、その道路部分と奥の敷地の「敷地延長」部分が一体で舗装整備されるケースがあり、この場合、見た目は同じ道路状であっても、突き当り手前の数メートル部分は個人所有なので、その使用を巡ってトラブルになることもあります。

また、私道の維持・管理等に関して各共有者が単独で決められない事も多く、共有者全員の合意を必要とする事項では、反対者により決定できない場合があります。

一般的に公道に面した土地が高評価されるのは、私道のままではこのようなデメリットがあるため、市町に移管され少なくとも①に準じた道路になれば、当該土地の価値も上がり、流通も活性化すると思われます。すべての位置指定道路を移管するのが困難であれば、まずはその形状が「通り抜け」になっているものを対象



▲ 正副会長・幹事長を始めとする当連盟役員（定例会）



▲ 県の回答書を説明する 政治連盟 榎本幹事長（定例会）



にするなど、是非、県より各市町宛て、位置指定道路の移管について積極的な運用を促して頂きたく、要望致します。

また、既存の公道においても、その所有権が登記簿上、個人（私人）のままになっているケースが見受けられますので、速やかに道路管理者に移転すべきことも併せて要望致します。

#### **回 答** 県くらし・環境部 建築安全推進課

建築基準法における道路は、建築物又はその敷地の通常の利用上の観点のもとより、非常時における防火、避難等安全上支障がないものであることが特に重要であるため、位置指定道路についても、道路として良好に維持管理され、建築基準法上の道路として恒久的に担保されることが大切です。

そのためには、位置指定道路が市町に移管され、市町道として管理されることが望ましいものと考えます。

市町においては、その後の維持管理等を踏まえ、道路の接続状況や形状、幅員、舗装等について一定の基準を設けた上で、位置指定道路の引き受けを既に実施している、または実施を検討しているところもあります。

県としては、市町に対して、一定の条件を備えた位置指定道路については、市町道への積極的な認定を検討されるよう働きかけて参りたいと考えております。

#### **回 答** 県交通基盤部 道路保全課

位置指定道路に関する御要望については、県道路局においても、ただいま建築安全推進課より説明がありましたとおり「一定の条件を備えた位置指定道路は、市町道に認定することが望ましい。」という方針を、機会を捉えて市町に周知して参りたいと考えております。

次に、公道内の個人名義の土地、いわゆる道路内民地について申し上げます。道路内民地は、道路用地の取得の際に、なんらかの事情で所有権移転登記が行われずに、個人名義のまま残存したものであると考えられます。

このため、県では、道路内で個人名義の土地が確認された場合には、登記簿等を調査し、道路建設当時の経緯を調査の上、県が所有権を取得していることがほぼ確実と推定されれば、土地の名義人に寄付をお願いし、県への所有権移転登記を行っております。

しかし、道路建設の経緯は戦前にさかのぼることもあり、その用地取得に関する調査は、多大の労力を要する一方で、相続人も代替わりし、当時の詳しい状況が確認できないため、なかなかご理解をいただけないことなどが道路内民地を解消する際の一つの障害となっています。

県としては、道路改良事業の実施などにより、土地に関する詳細な調査が行われる機会を通じて、効率的に道路内民地の解消に取り組み、適正な道路管理の推進に努めて参りたいと考えております。



▲ 沿岸部の規制緩和を求める 長澤 中遠支部長（定例会）



▲ 沿岸部の状況を説明する 御前崎市の 藪田宏行 県議（定例会）

## 2. SIC（スマートインターチェンジ）の設置やアクセス道路等、高速道路の県内サービスエリアおよびインターチェンジ周辺の開発・整備について、以下のとおり要望致します。

高速道路は、社会・経済活動に与える影響が大きい重要なインフラのひとつですが、日本における平均的なIC間隔は約10kmと、欧米諸国の約4～5kmに比べて長く、ICの設置がない市町村に至っては通過するのみとなっており、沿線の住民にとっては、高速道路が近くにあっても、あまりそのメリットを享受できないという不便さにつながっています。

その結果、渋滞時に一般道に降りられないことや、ICまで遠いことから時間短縮効果が小さいなどの課題があります。また、災害時に高速道路を緊急輸送道路として利用する場合、被災地域にきめ細かくアクセスできないことや、救急搬送時に既存のICからでは病院まで時間がかかるなどの問題もあります。

スマートICは、ETCの普及を背景として、こうした課題や問題への対応を可能とし、ETC専用であることから人件費等の管理コスト削減が見込まれます。また、建設コストもSAやPA等を介して一般道路と接続する方法の場合、既存の側道等を活用でき、本線との加速・減速車線を新たに設ける必要が無く大幅なコスト削減が可能です。

昨年4月14日、新東名高速道路（御殿場～三ヶ日）が開通しました。開通からわずか1カ月で、駿河沼津SA（サービスエリア）の来場者数は上下線で計約215万人と、同高速道路のSAの中でも群を抜いた集客力を有し、早くも経済活性化への波及効果に期待が高まっています。これを受け、沼津市は本年1月8日、現在スマートICのない駿河沼津SAへの同ICの設置を国土交通省に要望しました。観光振興、商業施設や工場群の誘致による雇用創出、商店街の活性化など、様々な経済効果が期待されます。

また、山間部を走る新東名高速の周辺は未開発の地域が多く、自然と共生する新たなライフスタイルの創造等これまでにない地域づくりの展開を提唱する県の「内陸フロンティア」事業とともに、沿線自治体が企業誘致にかける期待には大きなものがあります。

富士市は、新東名・新富士ICの東側に大型物流団地を造成中です。製紙や自動車部品など、主要工場は海側に多く立地していますが、東日本大震災以降、沿岸部から移転を検討する動きが広がり、内陸部や高台における工業用地のニーズが高まっています。浜松市では、進出可能な工業用地の問合せが急増しているものの、直ぐに利用できる土地はほとんどなく、内陸部の開発のためには農地転用などの規制緩和が不可欠です。



▲ 県当局とのヒアリング開催の様子（H25.2.28）



▲ 宅建顧問県議団役員も同席（司会：落合愼悟 県議）



つきましては、スマート IC 設置の促進を県からも国へ働き掛けて頂くのと同時に、IC 周辺の開発・整備の妨げとなっている規制緩和の推進についても併せて要望致します。

高速道路名	現在利用可能なスマート IC	供用準備中のスマート IC
東 名	富士川 SA	愛鷹 PA (H28.3 供用予定)
	遠州豊田 PA	大井川藤枝 (H28.3 供用予定)
新東名	静岡 SA	遠州森町 PA (H26.3 供用予定)
	浜松 SA	

### 回 答 県企画広報部 地域政策課・県交通基盤部 道路企画課・同 都市計画課・同 農地利用課

スマート IC 設置促進につきましては、東名高速道路、新東名高速道路沿線の市町と昨年 11 月に設立した「静岡県スマート IC 協議会」(会長：静岡県知事)の活動を通して、スマート IC の早期の設置許可や整備の財源確保等を国に働き掛けてまいります。

また、個々のスマート IC の設置計画につきましては、市町、中部地方整備局、NEXCO 中日本等で組織する勉強会や地区協議会に、県も参画し、手続きが円滑に進むよう、積極的に調整に努めてまいります。

アクセス道路につきましても、安全で円滑にスマート IC が利用できるよう、整備促進に努めてまいります。

高速道路 IC は、多様な可能性を有していることから、農林業の生産と地域住民の生活との調和を基本とし、土地利用基本計画や都市計画マスタープランなど上位計画との整合を図りつつ、土地利用に関する制度について可能な限り柔軟に対応いたします。

なお、この対応のひとつとして、県では、IC 地域で行われる大規模流通業務施設の開発行為の付議基準を改正しました。

また、2 月 15 日に区域指定を受けた内陸フロンティア総合特区では、土地利用に関する手続きの簡素化や土地利用規制の要件の緩和を求めています。今後、総合特別区域法に基づき設置される国と地方の協議の場を通じ、土地利用に関する規制緩和を国に求めています。

### 3. 巨大地震を想定した防災上の対応策として、線引きの見直しや農地法の規制緩和を以下のとおり要望致します。

東日本大震災による津波被害の凄まじさから、それ以来、不動産取引における認識の変化により当該土地の標高値を購入要件のひとつとして考えるようになった顧客が確実に増えています。公示地価の下落率が全国で最



▲ 県側を代表して挨拶する 伊熊元則 県くらし・環境部長



▲ 要望先部局を代表して挨拶する 長島郁夫 県交通基盤部長

も大きかった地域を含む本県沿岸部、特に原発のある御前崎周辺から遠州灘、浜名湖方面は海拔も低く、沿岸地域への工場、住宅用地等の需要は激減し、土地取引も依然として停滞したままですが、今後もますます海拔の高い用地を希望する傾向に推移すると思われます。

どんなに立派な防潮堤ができようとも、それはそれで必要なものではありませんが、被害を最小限に抑えるための手段のひとつでしかありません。危ないとわかっている地域にわざわざ新たに家を建てて永住しようとする者などいません。要するに、そのような地域における宅地としての用途は、その価値を見い出せなくなっています。

また、高台地域は、農地および市街化調整区域がほとんどで、このような現状から住宅用地としての消費者の希望に応えられない状況にあります。

よって、単なる規制緩和でなく、思い切ったまちづくり構想、例えば、都市計画の変更による内陸部の新たな市街化区域への編入や用途地域の変更、農地法の改正による農地の宅地転用促進の特例等、国が静岡県を南海トラフ大地震対策の第一重点モデル地域に指定し、「巨大地震対策・内陸部まちづくり構想」のような全国に手本を示すぐらいのリーダーシップをとって画期的な改革をしなければ、県民の生命は守れないと考えます。

つきましては、危機感が冷め止まぬうちに、真の安全・安心な住環境の整備に向けた具体的な施策を確立するため、県からも国に対し働きかけをして頂きたく要望致します。

また、沿岸地域の土地の実勢価格は急激な下落を示しているにもかかわらず、当該土地の固定資産税評価額や路線価等は、その下落率に追随していないため、可及的速やかに各評価額の減額・見直しを行なう必要があることも申し添えます。

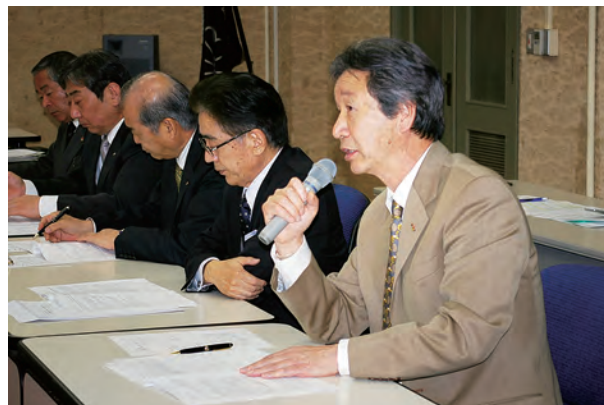
#### **回 答** 県企画広報部 地域政策課・県交通基盤部 都市計画課・同 農地利用課

巨大地震への防災・減災対策や新東名等の高規格道路の開通効果を適切に受け止めるため、昨年9月に「内陸のフロンティアを拓く取組み」の全体構想を取りまとめ公表するとともに、モデルになる地域を定め、総合特区「ふじのくに防災・減災、地域成長モデル総合特区（内陸のフロンティアを拓く取組）」を申請し、2月15日に区域指定を受けました。

この総合特区の申請では、浸水区域に立地する企業や住宅の移転の受け皿となる土地を予め用意するために、農地法や都市計画法などに基づく土地利用に関する手続きの簡素化や土地利用規制の要件の緩和を求めています。今後、総合特別区域法に基づき設置される国と地方の協議の場を通じ、土地利用に関する規制緩和を国



▲ 県当局の幹部出席者に対し挨拶する 宅建協会 市川会長



▲ 要望内容について説明する 政治連盟 初澤会長



に求めてまいります。

また、本取組みを円滑に進めるため、本県における土地利用の原則や調整方針を定めた国土利用計画法に基づく静岡県土地利用基本計画の改訂を予定しております。

なお、線引きの見直し等につきましては、防災上の対応策として有効であると考えられることから、地域の合意形成をはじめ、移転先の農林業等との調整や、道路・下水道などの生活基盤の整備状況などを踏まえ、市町とともに対応してまいります。

## 回 答 県経営管理部 自治財政課

固定資産税の税額計算の基礎となる土地の評価額は、3年ごとに評価替えが行われ、直近では平成24年度に評価替えが実施されました。

評価替え後の評価額は、原則として3年間据え置かれることとなりますが、地価の下落状況を踏まえ、平成10年度分から、据置年度にあっても宅地の評価額を修正できる措置が講じられております。

平成24年度の宅地の評価額の評価替えに当たっては、固定資産評価基準により、市町村長は、価格調査基準日である平成23年1月1日から平成23年7月1日までの間に地価が下落したと認める場合には、評価額に修正を加えることができるとされ、多くの市町で下方修正が実施されております。

また、平成25年度及び26年度の宅地の評価額につきましても、地方税法の規定に基づき、市町村長は、地価が下落したと認める場合には、評価額に修正を加えることができるとされ、各市町で下落状況の把握とその下落状況を踏まえた対応を行うこととなっております。

なお、県では、不動産鑑定士、市町の固定資産税担当課長等を委員とする土地評価協議会を設置しており、宅地の鑑定価格に不均衡が生じないよう、情報交換等必要な調整を行うことにより、市町における固定資産税の土地評価の均衡化・適正化を図っているところです。

## 4. 地籍調査の促進について、以下のとおり要望致します。

地籍調査については、現在、平成22年度を初年度とする第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、引続き全国で調査が進められているところです。

その進捗率は全国で50%に留まっており、都道府県によっても実施状況にかなりのばらつきがあります。静岡県においても進捗率は23%と近年変化なく低率で、調査完了は果たしていつになるのかと心配になります。



▲ 顧問県議団役員を代表して挨拶する 森 竹治郎 県議



▲ 震災対策等について県政報告をする 小楠和男 県議会議長

なお、本県 35 市町のうち調査が完了しているのは 4 市町のみで、未着手が 5 市町あります。

完了 (4 市町)	御前崎市・吉田町・菊川市・牧之原市
未着手 (5 市町)	下田市・松崎町・南伊豆町・東伊豆町・河津町

一方、平成 17 年に不動産登記法が改正され、土地を分筆登記する場合には従前のように分筆地のみ測量して残地求積する扱いはできなくなり、分筆前の土地全体を測量・求積しなければならなくなりました。

分筆に伴う全体測量は、立ち会いが必要となる隣接地も多くなり、以前より日数も多くを必要とします。特に、隣接地所有者が遠方の者であったりすると、日程調整も困難となり、取引自体が停滞してしまうことも少なくありません。

地籍調査の促進により、現況図と各筆の所有権ごとの実測図の重ね合わせが完了すれば、地図と土地の現状が一致するので、土地売買や分合筆などの場合も、無駄な時間や労力、費用を掛けずに円滑に処理できるものと思われます。また、災害復旧の迅速化、まちづくりの円滑な推進にも役立ちます。

地積は固定資産税、相続税及び不動産取得税等の不動産流通課税に直結するだけに、より緻密な地籍調査の推進に期待するものであります。

法改正により、一定の要件を満たす法人に調査・測量を委託できるようになった他、公共事業や民間開発等といった国土調査以外の測量及び成果についても、国土調査の成果と同等以上の精度または正確さを有していれば、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定することができるようになりました。

地籍調査は、その費用の 4 分の 1 が県の負担となっています。これらの制度の運用と併せ、高精度な GPS 測量の普及等により、更なる地籍調査の促進を図って頂きたいと要望致しますので、今後の促進に向けた県当局のお考えをお聞かせ下さい。

## 回 答 県交通基盤部 農地計画課

予想される巨大地震に備えた災害に強い県土づくりを進めるためには、地籍調査の促進が必要であります。このため、従来の手法に加え、比較的調査が容易で、迅速な復旧・復興の基盤となる道路等の「官民境界先行調査」を、積極的に実施するよう引き続き市町に働き掛けていきます。

また、賀茂地域に集中している未着手・休止市町を解消するため、平成 23 年度から、松崎町において、モデル地籍調査を実施した結果、市町や住民の地籍調査に対する理解が深まったことから、引き続き、啓発活動を行い調査の実施を促してまいります。



▲「意見書」の採択について状況を報告する 中谷多加二 県議



▲ 地域活性化正副委員長 (左から 榎本・柏木・佐々木・澤木 各理事)



平成 22 年度の国土調査法の改正により、民間法人へ調査・測量を委託できるようになったことから、人員配置の難しさを理由として地籍調査に着手・再開しない市町に対しては、この制度の活用を働きかけていきます。

また、これまで地籍整備に活用されていない用地測量等の成果を活用する手法を検討するため、県営愛鷹農道をモデル地区に選定し、登記所と協議を行った結果、この成果が登記所地図として備え付けられたことから、今後は公共事業実施機関に対し、この手法に取り組むよう働きかけていきます。

なお、県内市町は、境界測量の基準となる基準点の設置測量に GPS を導入し、測量の効率化を図っているところであります。

## 5. 「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。24 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 25 年度の試験実施（10 月 20 日（日））に向け、下記県立高校 4 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。宜しくお取り計らい下さい。
三島南高校	
科学技術高校	
(静岡・清水地区)	昨年度まで借用していた静岡商業高校より、平成 25 年度は借用不可の連絡がありましたので、①静岡城北高校 ②静岡農業高校 ③清水西高校 ④清水南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

来年度の試験会場の借用につきましては、ご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、今年度に借用した、伊東高校城ヶ崎分校、三島南高校、科学技術高校の3校につきましては今年度同様に、また、新規の要望であります、静岡・清水地区につきましては、ご要望の学校のなかから、静岡農業高校が借用できる旨、回答いただいております。

## 6. 宅地建物取引業法の厳正な運用について、免許権者・監督官庁として、より厳格・迅速な行政事務の執行を以下のとおり要望致します。

長引く不況の中、宅地建物取引における苦情やトラブルは跡を絶たず、資金繰りに窮して違法行為に走る業者が見受けられます。当協会は、公益社団法人として近年、会員業者に対する教育事業に一層の力を入れていますが、残念ながら、会員業者が関与する取引が紛争の原因となっている事例もあります。しかし、県の行政処分がなされないうちは会員除名等、協会独自の処分は難しいところです。

このような業者は「事務所不確知」の状態にあることが多く、その旨を県に通報して調査および処分をお願いしているところですが、処分がなされるまで3~4ヶ月、長いもので半年近くかかる案件もあるようです。これでは当該業者に対する会員業者間の不審を募らせるだけでなく、県民に対する業界全体のイメージも損なわれかねません。

関係法令を遵守して業を行なう免許業者としての体をなしていない者に対する処分については、できる限り迅速に行なって下さるよう、当協会の自主的対応を超えた部分においての調査監督活動を強化するなど、的確な対応をお願い致します。

また、宅地建物取引業の免許に関しては、法人売買等により中身がすっかり入れ替わっても新規免許申請の対象とされておりませんが、放置すればフロント企業の業界参入など思わぬ事態を招くことも考えられます。

当協会としても反社会的勢力の排除には力を入れており、法人の代表者等の風評が芳しくないようであれば、入会審査時と同等の調査をしておりますので、県当局におかれましてはどのような対応策を講じておられるかお伺い致します。

さらに、県当局による事務所一斉調査については、当協会でもその対応として、毎年全会員に「事務所等 自主点検表」を配布して自主点検を促し、違反者を少しでも減らすよう、業法遵守の業務指導をしております。

事務所一斉調査において不備を指摘された業者に対しては、追跡調査を実施して改善がなされたか否かまで把握して頂ければ、更に業法遵守が徹底されるものと考えますので、併せてお願い致します。

取引の安全と消費者保護を図るため、宅地建物取引業の免許申請者に対する厳正な審査はもとより、既存免許業者の事務所不確知の早期認定、業法違反者への厳重な指導等を要望致します。

## 回 答 県くらし・環境部 住まいづくり課

### (1) 事務所不確知の業者処分について

宅建業法第67条の規定によると、宅地建物取引業者の事務所や代表者等の所在を確知できない場合、公告を行い、その後30日を経過しても宅建業者から申し出が無い場合は、免許の取消ができる旨、定めています。併せて、国土交通省の通達（S48.11.12 計宅業発動第82号不動産業課長回答）によれば、業者からの申し出



を待つだけでなく、代表者等に状況の確認をするべきとされています。

このため、宅地建物取引業協会から宅地建物取引業者の事務所の所在が不明である旨の情報提供があった場合、迅速に現地調査を行い、その結果、実態がないと考えられる場合、代表者等の住所、本店の所在地を住民票や商業登記簿等によって調査し、住所移転先に連絡を試みる等所在の確認に尽力しております。

その結果、確知できないと判断された業者については、宅建業法第 67 条に基づき、免許の取消処分を行っています。

県といたしましては、今後とも宅地建物取引業協会との連携を密にするなど、できる限り迅速な対応を図ってまいります。

## (2) 反社会的勢力の排除について

法人の代表者を含む役員全員の交代があり、宅地建物取引業者から県に変更届出書が提出された場合、新役員全員について、新規免許申請と同等の厳格な審査を行い、宅地建物取引業法の適正な執行に努めております。

## (3) 事務所一斉調査の追跡調査について

一斉調査におきましては、業者票や報酬額表の掲示、帳簿の点検等を行い、書面による結果表を交付し、問題点があれば当該書面で改善を指導しております。なお、主要な調査項目に不備のあった業者については、改善の確認をするなど、指導に努めております。

県といたしましては、今後とも宅地建物取引業協会との連携を密にするなど、宅地建物取引業法が遵守されるよう努めてまいります。

## 7. 消費税率の引き上げにあたっては、住宅取得時に係る税負担がこれ以上増加しないよう、税率引上げ分の住宅取得者への還付等、恒久的な制度を創設することについて、県議会における「意見書」の採択を要望致します。

消費税の増税については、2014 年 4 月に 8%、2015 年 10 月には 10%と段階的に引き上げられます。消費税率の引き上げは、今後の社会保障の安定的な運営・財政の健全化を図るうえで避けては通れない課題であると理解しております。

しかしながら、国民の重要な生活基盤である住宅は、元来価格が高額であるうえに多重な課税がなされていることから、現行課税の下で既に相当な負担になっております。また周知のとおり、住宅市場は他の分野への波及効果が大きく、現下の厳しいデフレ状況下にあっても景気を下支えする重要な役割を担っております。

以上の観点から、今般の消費税率引き上げにあたっては、国民の重要な生活基盤であり、かつ景気牽引の一役を担う住宅について、これ以上負担増をもたらさないよう確実な措置をお願いするものであります。

特に「住宅取得時の負担軽減策」は、一時的な時限措置ではなく、恒久的な制度として整備されなくては景気回復も到底期待できません。住宅取得支援を通じた国民の生活基盤の安定および住宅取得活性化による景気回復の観点から、切にお願い申し上げます。

なお、以上は住宅に消費税が課税されている現行制度を前提とした提言ですが、私どもと致しましては、そもそも住宅を一般の消費財と同様に扱うこと自体に根本的な疑念を持っております。今後いずれかのタイミングで、住宅の財としての性質を再検証し、住宅への課税そのものを見直す必要があるというのが、私どもの本来的なスタンスであることを申し添えます。

これらの点をご考慮頂き、国において住宅の税負担回避のための実効性のある措置を講じて頂けますよう、

静岡県議会におかれましては、衆参両院議長、内閣総理大臣、財務大臣宛ての「意見書」を採択して頂けたら大変心強く思います。是非とも特段のお取り計らいをお願い申し上げます。

- |  |
|--|
| <p>① 住宅取得者に対する増税分の給付または住宅についての軽減税率の導入</p> <p>② 給付を導入する場合は、税率引き上げ後の一時的な措置ではなく、<u>法律に基づいた恒久制度として措置すること</u></p> |
|--|

**回 答** 宅建顧問県議団 常任顧問：中谷多加二 県議（自民改革会議 代表）

県議会全会派より了承を得ており、県議会 2 月定例会の最終日（3 月 19 日）に可決の見通し。

▼ 2 月 28 日：ヒアリング当日の出席者

<p><b>【宅建顧問県議団 役員】</b></p> <p>会 長 森 竹治郎</p> <p>副 会 長 遠藤 榮</p> <p>〃 小楠 和男（県議会議長）</p> <p>〃 大石 哲司（県議会副議長）</p> <p>常任顧問 中谷多加二（自民改革会議 代表）</p> <p>〃 安間 英雄・鈴木 洋佑・山田 誠</p> <p>事務局長 落合 慎悟</p>	<p><b>【県 当 局】</b></p> <p>くらし・環境部 ぐらし・環境部長 伊熊 元則</p> <p>建築住宅局長 鈴木 敦夫</p> <p>建築住宅局 住まいづくり課長 諏訪 久男</p> <p>建築住宅局 建築安全推進課長 松永 繁樹</p> <p>経営管理部 自治局 自治財政課長 澤野 岳志</p> <p>企画広報部 政策企画局 地域政策課技監 内山 芳彦</p> <p>交通基盤部 交通基盤部長 長島 郁夫</p> <p>道路局長 村松 篤</p> <p>道路局 道路企画課長 平野 忠幸</p> <p>道路局 道路保全課長 宮尾総一郎</p> <p>都市局長 野知 泰裕</p> <p>都市局 都市計画課長 杉本 則尚</p> <p>農地局長 内田 幸男</p> <p>農地局 農地計画課長 絹村 敏美</p> <p>農地利用課長 麻里 均</p> <p>教育委員会 学校教育課 高校教育室長 岩城 明</p>
<p><b>【公益法人 静岡県宅地建物取引業協会 役員】</b></p> <p>会 長 市川 宜克</p> <p>副 会 長 初澤 宣廣（政治連盟 会長）</p> <p>〃 櫻田 芳宏・矢後 芳博・牛田 久</p> <p>常務理事 柏木 久夫（地域活性化委員長）</p> <p>理 事 榎本 紀公（政治連盟 幹事長）</p> <p>〃 佐々木富吉・澤木 光吉</p> <p>専務理事 服部四四郎</p>	

## 県議会2月定例会 国への「意見書」を可決！

消費税率引き上げ分の住宅取得者への還付等、恒久的な制度の創設に係る県議会における「意見書」の採択を要望した案件については、宅建顧問県議団の尽力により県議会 2 月定例会において「自民改革会議」より提案され、全会派一致で要望どおり可決・採択された。

可決日	平成 25 年 3 月 19 日
件 名	消費税増税時の住宅取得者への対策を求める意見書
提出先	衆議院議長、参議院議長、内閣総理大臣、総務大臣、財務大臣、国土交通大臣
本 文	<p>第 180 回通常国会において、社会保障と税の一体改革関連法案が成立し、地方消費税を含む消費税の税率が平成 26 年 4 月に 8%、平成 27 年 10 月には 10%まで引き上げられることが決まった。増大する社会保障費の財源を確保するためにはやむを得ない措置ではあるが、高額である住宅については、その影響は非常に大きなものとなる。</p> <p>住宅は国民の重要な生活基盤であるとともに、住宅建設の経済波及効果は大きく景気の下支えや回復に大きな役割を果たしている。このため住宅への消費税増税は、地方の住民生活や経済に多大な影響が懸念される。</p> <p>よって国においては、消費税増税時に住宅について減税を行うなど住宅取得者に配慮した恒久的な対策を講じるよう強く要望する。</p> <p>以上、地方自治法第 99 条の規定により意見書を提出する。</p>



# 平成25年度〔土地・住宅関連〕税制改正が成立

地元国会議員を通じた要望活動の成果として、消費税率引上げに伴う住宅取得対策および各種軽減措置の延長等を内容とする平成25年度税制改正関連法案が、本年3月29日、国会にて可決成立した。改正内容は1月24日に公表された税制改正大綱に同じ。

## 1. 消費税率の引上げに伴う住宅取得時の負担軽減措置

### (1) 住宅ローン減税の延長・拡充

消費税率引上げ（平成26年4月1日から8%、平成27年10月1日から10%）に伴う税負担の増加による影響を平準化および緩和する観点から、住宅ローン減税が平成26年4月1日から拡充されたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。現行では10年間の控除額合計は最大で200万円ですが、400万円（長期優良住宅、低炭素住宅の場合は最大で500万円）になります。

### (2) 住宅ローンを組まずに現金で長期優良住宅、低炭素住宅を購入する場合の減税

住宅ローンを組まずに、現金で長期優良住宅等を購入する場合の減税（いわゆる投資型減税）が、平成26年4月1日から拡充されたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。平成26年4月から平成29年12月までの措置として、長期優良住宅に加えて、低炭素住宅が対象住宅として追加されます。

## 2. リフォーム減税の拡充

### (1) 自己資金でリフォームを行なう場合の減税

耐震改修、省エネルギー改修、バリアフリー改修等のリフォーム工事を自己資金で行なった場合、一定の要件を満たせば工事費等の10%を所得税から控除できる特例措置の最大控除額を、平成26年4月から引上げた上で、適用期限が平成29年12月末まで延長されます。太陽光発電を設置する場合の省エネルギー改修工事は、最大控除額がさらに引上げられました。

### (2) ローンを利用してリフォームを行なう場合の減税

ローンを利用してリフォームを行なう場合、一定の要件を満たせば、ローン残高の一定割合を所得税から控除できる特例措置があり、この最大控除額を平成26年4月から引上げた上で、適用期限が平成29年12月末まで延長されます。

## 3. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

### (1) 登録免許税の軽減税率の適用期限の延長

#### ① 住宅に係る登録免許税の軽減税率の延長

住宅に係る登録免許税の軽減税率の適用期限が2年間延長されます。また、中古住宅取得に係る適用要件が見直され、新たに既存住宅瑕疵保険に加入している中古住宅が適用対象に追加されます。

#### ② 土地に係る登録免許税の軽減税率の延長

土地に係る登録免許税の軽減税率の適用期限が2年間延長されます。

### (2) 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の拡充・延長

印紙税については、軽減措置の適用期限を5年間延長したうえで、平成26年4月1日以降に作成される文書に係る税率が引下げられます。（平成26年3月31日までは現行の軽減措置を延長）

## 4. 相続税・贈与税の見直し

### (1) 相続税の基礎控除の引下げ

相続税の基礎控除が、平成27年1月1日以降の相続から引下げられます。

### (2) 相続税の最高税率の引下げ

相続税の最高税率が、平成27年1月1日以降の相続について、50%から55%に引上げられ、税率構造が見直されます。

### (3) 相続税の特定居住用宅地の適用面積の拡大

特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積が、平成27年1月1日以降の相続から、240㎡から330㎡に拡大されます。

### (4) 贈与税の税率改正

贈与税の最高税率を相続税に合わせるために税率が改正されるとともに、20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率が軽減されます。よって、贈与税の税率構造が2つに分かれます。（平成27年1月1日以後の贈与から）

### (5) 相続時精算課税制度の適用要件の見直し

相続時精算課税制度の適用要件が見直され、同制度を利用できる人が増えます。（平成27年1月1日以後の贈与から）

詳細は、先般配布したリーフレット「税制改正大綱の概要」を参照の上、不明な点は最寄りの税務署にお尋ね下さい。

# 当政治連盟の組織と会費の使途

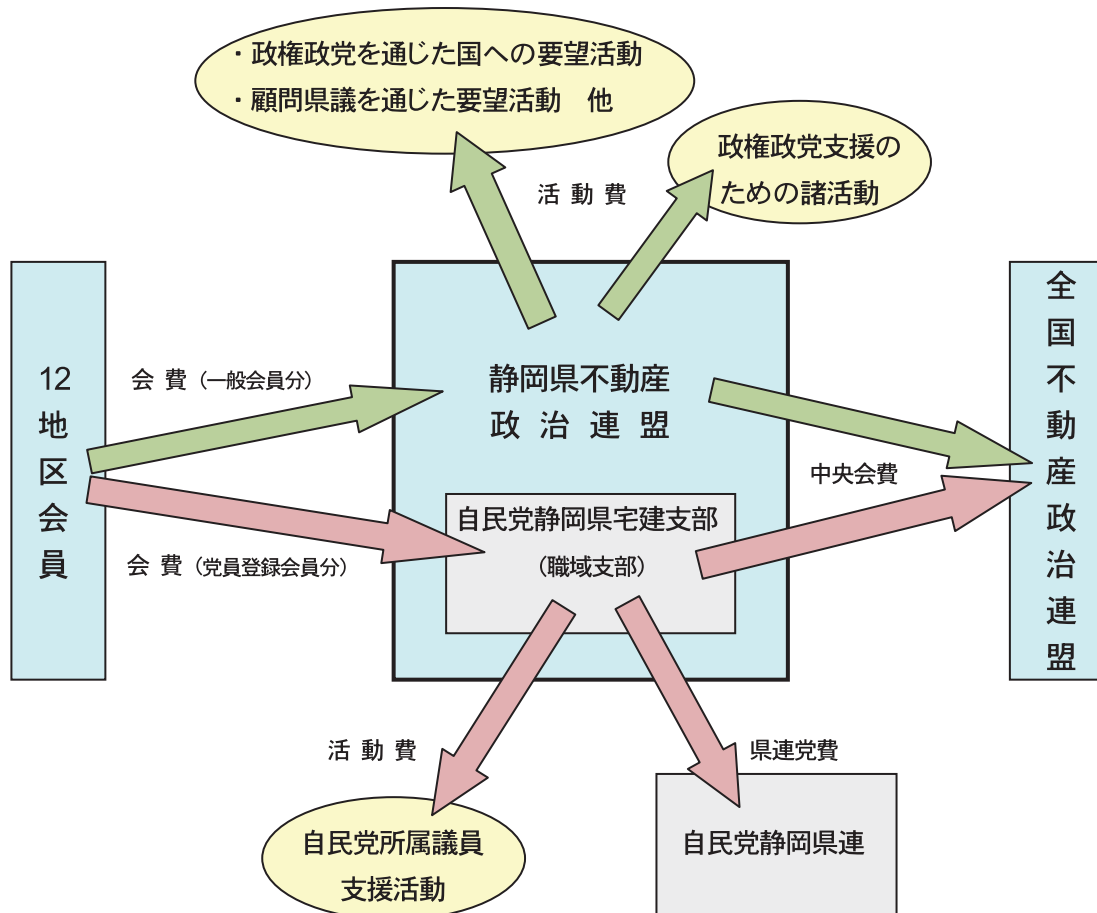
様々な法律がからみ、ときの政治情勢・経済情勢に左右されやすいのが不動産業です。これが「不動産業は“政策産業”」といわれる所以であり、政策産業であるがゆえに公益法人である宅建協会の活動だけでは限界があります。業界の権益を守り、不動産の円滑な流通を促進するためには、「国民の住宅取得を著しく阻害し我々の業の妨げとなっている税制や諸規制を是正しなければならない」ということは、業界人なら誰しも認識しているところです。そして、その実現には、会員一人一人が結束して強力な“政治活動”を推し進めていかなくてはなりません。不動産業界の発展に政治活動は不可欠です。是非、政治連盟の活動にご協力下さい。

## 「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24年度の確定登録党員数は1,499名（会員比50.4%：24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。もちろん、自民党だけでなく他の政党が政権を担う場合も、積極的に要望活動や支援活動を行ないます。各種公職選挙の推薦候補者についても、当業界に相応しい候補者を機関決定すべく協議を重ねています。

## 【会費・活動費等の流れ】



## 会費の用途について

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、会計も個々に公正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。党員登録会員から徴収した会費は、主に自民党所属議員支援のために使用します。

## 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、全会員が一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

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を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致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て頂ける場合は、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。

### お知らせ

### 平成 25 年度「年次大会」の開催について

平成 25 年度 静岡県不動産政治連盟「年次大会」を、本年 5 月 30 日(木)、ホテルセンチュリー静岡（静岡市駿河区南町 18-1：JR 静岡駅南口より徒歩 2 分）において開催致します。

政治団体である当連盟「年次大会」は、従来どおり 代議員制 で行ないます。役員・代議員の皆様宛てに、大会開催のご案内通知（出欠届・委任状用 郵便ハガキを同封）および議案書を 5 月 10 日以降、順次発送しますので、お目通しの上、是非ご出席下さるようお願い申し上げます。

つきましては、『出欠届』のハガキ（ご都合により欠席の場合は委任状欄を記入）を、必ず指定期日までに提出下さるよう、ご協力のほど併せてお願い致します。

※ なお、出席対象者以外の会員の皆様には、大会終了後、直近の配布物と一緒に議案書（大会資料）をお送り致します。



# 次期「参議院議員通常選挙」 推薦候補者のご紹介



本年7月28日の任期満了による参議院議員通常選挙に関し、当連盟では現職の牧野京夫参院議員の推薦を機関決定致しました。会員各位のご支援ご協力を宜しくお願い申し上げます。

(平成24年度 第7回 幹事会：平成25年1月28日)

## 牧野たかおプロフィール

- 出生 昭和34年1月1日  
椋原郡金谷町(現島田市)に生まれる
- 学歴 金谷町立五和小学校卒業・中学校卒業  
静岡県立島田高等学校卒業  
早稲田大学法学部卒業
- 職歴 テレビ静岡・報道記者(12カ年)
- 政治歴 H7.4～県議会議員(3期)  
H19.7～参議院議員(1期)
- 著書 「住民投票はなぜ否決されたのか」  
(嶺ぎょうせい)
- 趣味 四苦八苦しながら行く溪流釣り  
江戸時代研究(愛読書 鬼平犯科帳)



- 【所属委員会】
  - ◆ 参議院災害対策特別委員会委員長
  - ◆ 参議院経済産業委員会委員
- 【自民党役職】
  - ◆ 自民党農林部会副部長
  - ◆ 自民党水産部会副部長
- 【主な経歴】
  - ◆ 参議院国土交通委員会委員長
  - ◆ 自民党水産部会副会長
  - ◆ 自民党参議院副幹事長
  - ◆ 自民党財務金融部会副会長代理

牧野たかお オフィシャルウェブサイト

参議院議員 牧野たかお 後援会事務所  
〒100-8962 東京都千代田区永田町2-1-1 参議院議員会館812号室  
TEL 03-6550-0812 FAX 03-6551-0812  
〒422-8056 静岡市駿河区津島町11-25 山形ビル1F  
TEL 054-285-9777 FAX 054-285-9776

参議院議員 「まっとうな社会」を、取り戻そう。

# 牧野<sup>まきの</sup>たかお