

Vol. 23

# 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 2 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 30 名で構成）を通じて昨年 11 月 22 日、県当局宛て提出した。

また、12 月 2 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、12 月 11 日に宅建顧問県議団「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 (H25.12.11)



▲ 役員を代表して挨拶する 県不動産政治連盟 初澤会長



▲ 県政報告をする 中谷多加二 県議会議長



▲ 県議を代表して挨拶する 森 竹治郎 宅建顧問県議団会長

## 1. 開発行為における隣接地及び残地の「次期開発行為までの経過期間5年以上」の緩和について、以下のとおり要望致します。

市街化区域内において、1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為をしようとする場合、予め都道府県知事（政令市、中核市、特例市にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。開発許可に必要な道路幅員の確保が困難な場合等は、1,000 m<sup>2</sup>以下で宅地開発を行っているのが現状です。

静岡県の『開発許可制度の概要』では、許可不要の開発行為の中に「許可を要しない小規模な開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が許可を要する規模以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする。ただし、既に行われた開発行為の完了後5年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。」と記載されています。

この規定は、開発許可逃れの意味合いから設定されたものですが、現実には前述のとおり止むを得ない場合があります。また、経過期間が長ければ土地所有者にも負担がかかることとなります。

つきましては、市町の指導指針等により、この期間を5年または1年としているところもありますので、県の許可基準の緩和または弾力的な運用を要望致します。

### 【回答】 県交通基盤部 土地対策課

都市計画法に基づく開発許可制度は、開発行為について良質な宅地水準を確保することを主な目的としています。この目的達成のため、一定規模以上の開発行為に対し、あらかじめ許可を義務付け、技術水準に適合した道路、公園、調整池の築造などを求めているところです。

しかし、許可不要な小規模な開発行為を数回に分けて行うことにより、結果として、許可を要する規模以上の開発行為を行おうとする場合もあります。このため、本県では、一連の小規模な開発行為が一体的な開発行為かどうかを判断するため、先行する開発行為から次の開発行為までの経過期間が5年以上かどうか、また計画性があるかないかなど、基準を定めているところであります。

今回、貴会から、この基準の見直しについてご要望をいただいたところですが、本県といたしましても、県内の実情にあった制度運用を行うことが重要と考えております。

つきましては、宅地開発の現状、事務処理市町の運用方針など県内の実情を把握するとともに、全国の運用状況なども参考にし、市町とともに弾力的な運用について検討してまいります。



▲ 自民党会派の取組みを説明する 中沢公彦 政調会長（定例会）



▲ 県の回答を説明する 榎本幹事長（定例会）

## 2. 巨大地震を想定した高台地域の線引きの見直し等について以下のとおり要望致します。

昨年の要望事項でも取り上げさせていただきましたが、東日本大震災以降、不動産取引における認識の変化により当該土地の標高や海岸線からの距離を購入要件のひとつとして考える顧客が確実に増えています。その影響で沿岸地域における工場、住宅用地等の需要は激減しており、今後も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。

県当局における昨年の標記要望事項に関する回答として、「ふじのくに防災・減災、地域成長モデル総合特区（内陸フロンティアを拓く取り組み）」を申請し、区域指定を受けたことにより、今後、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国に求めていくという説明を受けました。

しかし、総合特区は、対象区域が新東名、東名高速道路周辺に限定され、その区域では土地利用や農地転用許可等の規制の緩和を受けることが出来るようになると思われますが、総合特区に該当しないような高台地域では、ほとんどが農地および市街化調整区域という現状は変わらず、住宅用地としての消費者の希望に応えられていないという状況です。

本当の「安全・安心で魅力ある“ふじのくに”の実現」を目指すのであれば、一部の区域に限定するのではなく、静岡県全体に目を向け、都市計画の変更による内陸部の新たな市街化区域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・県・市町が連携・協力して推進し、巨大地震等の有事から県民の生命を守る地域づくりを形成して頂くことを要望致します。

なお、昨年の回答で、「線引きの見直し等については、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整備や、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いきたい。」との説明がありましたが、その後の進捗状況をお聞かせ下さい。

### 【回 答】 県交通基盤部 都市計画課

県では、今年10月に、人口減少や少子高齢化、厳しい財政制約など激しく変化する社会経済情勢に対応した都市づくりを進めることを目的として、静岡県の都市づくりの基本的な考え方を示した、静岡県都市計画区域マスタープラン策定方針を策定いたしました。

この方針では、現在の市街地の範囲は現状を保つことを基本に、災害の恐れがある地域にあつては、現在の市街地の集積状況や防潮堤の整備などを総合的に検討した上で、安全な地域への緩やかな移転を誘導するという、本県独自の集約型都市構造を目指すこととしました。



▲ 開発行為に係る緩和を求める 渡邊 三島田方支部長（定例会）



▲ 引続き沿岸部の規制緩和を求める 長澤 中遠支部長（定例会）

この都市構造では、住まいの移転先として、都市機能を集約して魅力を高めていく駅周辺などの拠点地域の他、郊外市街地において虫食い状に増加している空き家や空き地を活用することとしております。また、担い手不足に悩む農山村も、力強い農林業を育むために必要であれば、既存集落が住まいの移転先となると考えております。

県では、激しく変化する昨今の社会経済情勢を捉えた将来都市像の実現に向けて、平成27年度末に、県内20の都市計画区域マスタープランを策定いたしますが、今年度から来年度にかけて、都市計画区域を有する県内32市町と、各市町の個性を活かした都市づくりの検討を行う連絡協議会を開催しているところです。この連絡協議会の成果が市町のマスタープランにも反映できるよう、支援してまいります。

#### 【回答】 県交通基盤部 都市計画課・農地利用課

なお、今月4日、自民、公明両党が国会に提出した南海トラフ地震防災対策推進特別措置法が成立したとの報道がありました。現時点においては国の関係機関も関係政省令の詳細を掴めていない状況ですが、法律の趣旨を鑑み、集団移転を行う場合にあっては、地域の合意形成を踏まえて柔軟に対応してまいります。

#### 【回答】 県交通基盤部 土地対策課・農地利用課

また、個別に移転を希望するような場合は、個々に相談に応じてまいります。

### 3. 遠州灘沿岸防潮堤への広葉樹の植樹について、以下のとおり要望致します。

南海トラフ巨大地震が危惧される今日、静岡県による浜松市 遠州灘海岸への防潮堤整備事業が進められており、海岸防災林の植栽や管理に積極的に関わろうとする機運が地元市民の間でも高まっています。

防災のための整備が大前提ではありますが、巨大なコンクリートの塊である防潮堤は耐用年数が限られています。そこで、地中深く根が張る広葉樹を植えることで津波エネルギーを減殺し、大津波から生命を守り、そして多種多様な生態系を維持する森をつくり、環境活動の拠点にもなります。

遠州灘沿岸地域の防潮堤づくりは、全国でもほとんど類のないケースだと言われており、民間の寄付でつくること、県主導であること、防潮堤の真ん中をCSG工法（土砂とセメントを混合した工法）とすること、さらに防潮堤の両脇は土を入れるので森の防潮堤がつけられることです。せっかく全国でも初めてと言えるようなケースであるならば、これまでの慣習による整備事業ではなく、地震・津波から1人でも多くの県民の生命を守る、未来へのより良いものをつくる絶好の機会であると言えます。



▲ 防潮堤について意見を述べる 木俣 浜松支部長（定例会）



▲ 伊豆縦貫道の早期開通を求める 伊豆下田地区 山本幹事（定例会）

静岡県としても市民協働の防潮堤の在り方を考慮されながら浜松市沿岸域の防潮堤整備事業を進められていると思われませんが、県内の地震被害想定に基づいた防潮堤の整備に伴う津波の減災効果について具体的な説明をお聞かせ下さい。

また、クロマツを主体（一部では低木の広葉樹も含まれる）とされる植栽計画に加えて、タブ、カシ、シイなどの潜在自然植生林を使うことで混植密植の“森の防潮堤”が完成することを要望致します。

#### 【回答】 県交通基盤部 河川企画課

県では、レベル1津波に対しては、防潮堤等の津波対策施設の整備により対応し、最大クラスのレベル2の津波に対してはハードとソフト施策を総合的に組み合わせた多重防御により対応することとしています。

レベル1津波に対する施設整備については、静岡県地震津波対策アクションプログラム 2013 により進めていくことしていますが、県民からはレベル1を超える津波に対する安心・安全を望む声も聞かれます。

本県の特徴として、津波の到達時間が短く、沿岸域に多くの人口や資産が集中していることから、これらの地域におけるレベル1を超える津波に対する安全度向上策として、「静岡モデル」を推進することとしています。

浜松市における防潮堤建設に伴う津波に対する減災効果については、現在進めている高さ 13m 程度の整備を行った場合について検討を行っており、この結果についてはこれまで、浜松市沿岸域防潮堤整備推進協議会や地元説明会などを通じて、住民の皆さんに説明を行っているところであります。

効果としましては、6月末に公表した第4次地震被害想定で公表したレベル2津波による浜松市の浸水区域面積 4,190ha に対して、浜松市沿岸域（今切口から天竜川の 17.5km の区間）で 13m の堤防を整備した場合、浸水区域面積が、1,361ha となり約 7割減少します。宅地については 1,468ha が 419ha になり約 7割減少します。また、宅地の内建物が全壊するとされる浸水深 2 m以上の区域が施設整備により、97%減少するなど大きな効果が表れる結果となりました。

静岡モデルの整備が全県的に展開できるよう、関係市町と連携して進めてまいります。

#### 【回答】 県交通基盤部 森林保全課

県では、防潮堤整備個所における海岸防災林の再生に当たり、内陸部の住宅や農地等を強風や飛砂、潮害から守るための防災機能の確保を最優先とするとともに、津波被害の軽減効果を高め、さらに生物多様性の確保や市民の憩いの場となるなどの多様なニーズにも応えていくために、学識経験者や地元住民等を委員として植栽計画検討会を設置し、植栽計画等の検討を進めております。

現在検討会では、長期間にわたり機能を発揮し、生態的にも安定した海岸防災林の造成に向けて、松くい虫



▲ 県当局とのヒアリング開催の様子（H25.12.2）



▲ 宅建顧問県議団 役員も同席（正副会長・常任顧問・事務局長）

被害に強い抵抗性クロマツを、トベラなどの低木性広葉樹や現地の自然条件でも生育可能なクスノキなどの高木性広葉樹と組み合わせた植栽について検討しているところです。

また、植栽と植栽後の管理も含めた全体的な経費の節減も考慮する必要があることから、1 ha あたり 1 万本という従来の植栽本数をベースにして、最適な植栽本数を検討していきます。

#### 4. 「静岡県指定講習会」の厳正な運営に向け、受講根拠の確立を要望致します。

「静岡県指定講習会」は、5年に1度の免許更新を間近に控えた県内の宅建業者のうち、①宅地建物取引主任者資格のない代表者 及び ②取引主任者の資格はあっても有効な取引主任者証の交付を受けていない代表者を対象に静岡県の依頼に基づき、当協会が実施団体として行っているものです。

この講習会は、まだ取引主任者資格制度のなかった昭和 50 年当時、すべての免許更新業者を対象に宅建業法等の専門知識を勉強してもらうため、当協会と当時の県建築課との協議により実現させたものであり、必ず受講してもらえよう、当講習会を受講した旨の証明書（受講済スタンプが押された受講票ハガキ）を免許更新書類に添付させることとしました。

この制度は、本県独自の画期的なものとして、発足当初、他県の宅建協会から視察や照会が相次ぎましたが、現在も全国的に例がありません。

その後、宅建業法の改正により昭和 56 年から取引主任者資格制度が創設されてからは、取引主任者証の更新要件として「取引主任者法定講習」の受講が法律により義務付けられたため、有効な取引主任者証の交付を受けている代表者については、静岡県指定講習会の受講対象からは除外されました。

ところが、近年、静岡県指定講習会の受講が免許更新の条件になっていること、つまりこの講習会の受講済証明書を免許更新書類へ添付することの法的根拠がないことから、これを理由に受講を拒否する代表者が目立つようになりました。

当該講習会を受講しなくとも、とりあえず免許更新は可能ですが、その際、今回受講しなかった理由や次回必ず受講する旨を記した理由書を添付することになっており、これが当制度に対する苦情を更に引き起こす要因にもなっています。

法的根拠のないものは義務や条件にはならないから受講しない、と言われれば、それ以上返答のしようがありませんし、一方で真面目に受講している者との不公平が生じます。



▲ 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

法定講習の受講が義務付けられている取引主任者だけでなく、その資格を持ち合わせていない代表者についても、会社を統括する責任者として不動産取引に係る関係法令を学ぶ機会を与えたいという、静岡県指定講習会の趣旨には十分に賛同できます。しかし、対象者に受講を要請するだけの根拠が弱いと、この先さらに受講を拒否する者が増えてきては今後の運営に支障を来たします。

つきましては、本県独自の講習会としての位置付けを明確にするため、静岡県指定講習会の受講根拠を県条例によって定めるなど、実施団体として厳正な運営ができるよう要望致します。

### 【回答】 県くらし環境部 住まいづくり課

静岡県指定講習会は宅地建物取引業に関する専門的知識を研修する定期的な機会を設け業界の資質向上を図るため、宅地建物取引業法に基づかないものの、昭和 50 年に県が宅地建物取引業協会に依頼し開始した歴史のある研修会です。

県知事免許業者の代表者のうち取引主任者証の交付を受けていない者が宅地建物取引業についての専門知識の研修を定期的に受けることは、取引の最終判断をする代表者の資質向上や業務の適正な運営の観点から望ましいものと考え、引き続き実施していきたいと考えております。しかしながら、宅地建物取引業免許の効力は全国的に業務ができるものであることから、本県が条例などで受講を義務化することは、なじまないものと考えております。

県といたしましては、宅地建物取引業協会との連携を密にして指定講習会の今後の運営について検討していきたいと考えております。

## 5. 宅地建物取引業における免許申請等の届出先について以下のとおり要望致します。

現在、伊東市に所在する当協会所属の宅地建物取引業者は 100 社以上あり、免許更新や主任者証等の各種変更が生じた場合、熱海市と伊東市の 2 市を管轄する熱海土木事務所の都市計画課に必要書類を提出することになっております。

従来、これらの提出書類は当協会の伊東支部で受け取り、事務局職員が申請内容に不備が無いか確認をしたうえで月 2 回程度、伊東市から熱海土木事務所まで出向き、申請書等を提出しておりました。しかし、平成 26 年度より伊東支部は支部統合により伊東支所となり、事務局職員も 2 名体制から 1 名に縮小される予定のため、今後は申請書等の提出書類を熱海土木事務所まで届けることが出来なくなります。



▲ 県当局幹部に対し挨拶する 宅建協会 市川会長



▲ 要望内容について理解を求める 政治連盟 初澤会長

それにより、業者自らが伊東市から熱海土木事務所まで申請書等の提出書類を届け出なければならず、業者にとって大きな負担となります。

そこで、都市計画課が無いということで、現在、申請受付をされていない熱海土木事務所の伊東支所においても、宅地建物取引業に関する各種申請書等を提出できる窓口を新設して頂くことを要望致します。

### 【回答】 県くらし・環境部 住まいづくり課

宅地建物取引業免許の申請は、主たる事務所を管轄する土木事務所宅地建物取引業担当課（建築住宅課又は都市計画課）で書面審査の上、受理し、その後県庁に回送され、最終審査を行い、免許の可否を決定しております。

宅地建物取引業免許申請は添付書類が多岐に渡るため、各土木事務所の窓口で書面審査を行っております。

従来から熱海土木事務所の伊東支所は、ダム管理、道路工事の業務に特化した体制になっており、宅地建物取引業免許の申請受理を行う体制になっておらず、受付窓口を設置するためには担当職員を配置する必要がありますが、職員を削減している中、困難であり、他土木事務所の支所の事情も同様でありますので御理解をお願いいたします。

なお、貴協会支部等を経由する免許申請書の郵送による提出について、今後、検討をしております。

## 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一般財団法人 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。平成 25 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。



▲ 要望先である県当局幹部（部長・局長・課長）



▲ 県当局に対し要望内容の反映を求める 森 竹治郎 県議

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 26 年度の試験実施（10 月 19 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致します。

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)	本年度初めてお借りした静岡農業高校より、平成 26 年度は借用不可の回答がありました。については、①駿河総合高校 ②静岡城北高校 ③清水西高校 ④清水南高校 のうちから借用可能な 1 校を是非ご推薦下さい。

### 【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、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、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、今年度同様に借用できる旨、回答いただいております。

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、御要望の学校のなかから、静岡城北高校から内諾を得ておりますので条件など詳細について調整を進めております。

以上

### ▼ 12 月 2 日：ヒアリング当日の出席者

<b>【宅建顧問県議団 役員】</b> 会 長 森 竹治郎 副 会 長 遠藤 榮・小楠 和男・大石 哲司 常任顧問 中谷多加二（県議会議長） " 鈴木 洋佑・山田 誠 事務局長 落合 慎悟	<b>【県 当 局】</b> ぐらし・環境部 ぐらし・環境部長 伊熊 元則 建築住宅局長 諏訪 久男 建築住宅局 住まいづくり課長 柳 敏幸 企画広報部 政策企画局 地域政策課技監 内山 芳彦 交通基盤部 交通基盤部長 長島 郁夫 河川砂防局 河川企画課長 杉保 聡正 都市局 都市計画課長 森田 尚孝 都市局 土地対策課長 室伏 康宏 農地局 農地利用課長 麻里 均 森林局 森林保全課長 青島 正明 教育委員会 学校教育課 主席指導主事 遠藤 克則
<b>【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】</b> 会 長 市川 宜克 副 会 長 初澤 宣廣（政治連盟 会長） " 櫻田 芳宏・矢後 芳博・牛田 久 常務理事 柏木 久夫（地域活性化委員長） 理 事 榎本 紀公（政治連盟 幹事長） " 佐々木富吉・澤木 光吉 専務理事 服部四四郎	

## 地元国会議員への陳情活動

# 平成26年度 税制改正及び土地住宅政策に関する提言書

国に対する要望活動、とりわけ「税制改正」「土地住宅政策」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）の作成した要望書に基づき、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。今回も昨年11月、地元国会議員（自民党所属12名）宛て要望書を提出した。重点要望事項は次のとおり。

### <税制関係>

#### 1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること

##### (1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（平成26年3月31日）を延長すること

##### (2) 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置の適用期限（平成26年3月31日）を延長すること

##### (3) 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合、譲渡益課税の繰延制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

##### (4) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

##### (5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

##### (6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例 …… 平成25年12月31日

② 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置 …… 平成25年12月31日

③ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） …… 平成26年3月31日

④ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 …… 平成26年3月31日

⑤ 市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例 …… 平成26年3月31日

#### 2. 景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別措置の創設等

土地の有効利用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、土地等の長期譲渡所得課税について以下の措置を講ずること。

- ① 3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度（控除額500万円）を創設すること
- ② みなし取得費（現行譲渡収入金額の5%）を10%に引き上げること

### 3. 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストックをさらに形成していく観点から、不動産を買取り一定のリフォームを施したうえで再度販売した場合における当該買取りに係る不動産取得税及び登録免許税の非課税措置制度を創設すること

### 4. 各種軽減措置に係る適用要件の緩和

各種特例制度を以下のとおり改善すること

- ① 適用要件のひとつである耐震適合証明取得の判定にあたっては、購入後に耐震化工事を実施し、適合証明を取得する場合についても適用対象とすること
- ② 床面積の下限面積を40㎡（現行50㎡）以上とすること

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例 特定の居住用財産の買換え特例
---

### 5. 都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進に係る特例措置の創設

都市再興に向けた都市機能の整備の促進のため以下の特例措置を創設すること

- ① 都市機能誘導区域（仮称）の外から内への事業用資産の買換え特例（圧縮記帳80%）
- ② 都市機能の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の課税の特例（土地提供者に対する居住用財産の買換え特例（課税の繰延べ）及び長期譲渡所得税率の引き下げ）

## <政策関係>

### 1. 宅地建物取引主任者の名称変更

昨今の宅地建物取引については、相当の専門性を有することが求められ、宅地建物取引主任者に対する社会的評価が高まっていることから、宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更すること

なお、名称変更するにあたっては資格者の設置要件等、基本的な枠組みについては現行制度を維持すること

### 2. 良質な既存住宅の流通活性化策の推進

環境保全に配慮する観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るための以下の施策を講ずること

- ① 住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム（特に担保査定時）を構築すること
- ② インスペクション（検査制度）を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること
- ③ 住宅の履歴制度（リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み）を充実させること

### 3. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと

- ① 現行制度では、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ないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと
- ② 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③ 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

### 4. 不動産任意売却円滑化を図るための法整備

複数の担保権が存在する不動産については、後順位抵当権者の不同意等によってスムーズな任意売却を阻害する要因となっていることから、利害関係者の利益に配慮しつつすべての担保権の抹消が可能となるような不動産任意売却の円滑化に係る法律を整備し早期売却による債務者の負担軽減を図ること

### 5. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

### 6. 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと

- ① 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること
- ② 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

### 7. 賃貸不動産管理業の確立

賃貸不動産管理業の適正化を図るため、管理業を取り巻く各種資格制度等の整備を図るとともに、賃貸不動産管理業を法的に確立させること

以上

陳情先 地元国会議員（川順不同）

衆院議員			参院議員	
上川 陽子	望月 義夫	城内 実	牧野 京夫	
井林 辰憲	吉川 赳	塩谷 立	岩井 茂樹	
宮澤 博行	勝俣 孝明	川田 隆	片山さつき	

---

### 党員会員の皆様へ

平成25年度の自由民主党静岡県宅建支部（職域支部）党員数は1,468名でした〔会員比 49.6%〕。継続党員の方の「党員証」は当連盟事務局にて預かっておりますので、必要な方はご連絡頂ければ発送致します。

静岡県不動産政治連盟 事務局 054-246-7175（担当：楠元）

---