

Vol. 29

静政連 だより!

静岡県宅建政治連盟

〒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

本年度より組織名称が「静岡県宅建政治連盟」に

当連盟では昨年度の年次大会において名称変更及び会則一部改正の議案を上程、満場一致で可決承認されたことにより、本年度より従来の静岡県不動産政治連盟から「静岡県宅建政治連盟」となりました。

これは「宅建業者の政策実現を図るための組織であること」を内外に浸透させること、今後「宅建」のブランドイメージを戦略的に周知することが狙いです。今後とも当連盟の活動にご理解ご協力をお願いします。

【次期参院選】 推薦候補者のご紹介

今年は7月の任期満了(7月25日)までに必ず参議院議員通常選挙があります。政策産業たる不動産業界にとって、国の土地住宅政策を決定する政権与党との信頼関係が重要であることに変わりありません。については、当連盟の幹事会において決定した推薦候補者をご紹介しますので、会員各位のご支援ご協力を宜しくお願い致します。

静岡県選挙区



いわい しげき
岩井 茂樹

- ・名古屋大学大学院 卒
- ・平成 22 年 7 月の参院通常選挙において静岡選挙区より初当選
- ・平成 26 年 9 月の第二次安倍改造内閣において、経済産業大臣政務官、内閣府大臣政務官、復興大臣政務官に就任
- ・同年 12 月の第三次安倍内閣において同上政務官に再任

【事務所】沼津市東門間 1-2-5
Tel. 055-943-6122

比例代表



かたやま
片山 さつき

- ・東京大学法学部 卒
- ・平成 17 年 9 月の総選挙において静岡 7 区より衆院議員に初当選し、経済産業大臣政務官に就任
- ・平成 22 年 7 月の参院通常選挙において全国比例区トップ当選
- ・平成 24 年 12 月 総務大臣政務官に就任、平成 26 年 9 月 参議院 外交防衛委員長に就任

【事務所】浜松市西区志都呂 1-32-15
Tel. 053-581-7151

比例代表 (新)



あだち としゆき
足立 敏之

- ・京都大学大学院 卒
- ・昭和 54 年 建設省入省
- ・平成 15 年 近畿地方整備局 企画部長
- ・平成 18 年 河川局 河川計画課長
- ・平成 21 年 四国地方整備局長
- ・平成 23 年 中部地方整備局長
- ・平成 24 年 水管理・国土保全局長
- ・平成 25 年 技監
- ・平成 26 年 国土交通省 退職

【事務所】千代田区飯田橋 1-4-1-5F
Tel. 03-6256-8336

7月の参院選に向けて

誰でもできる 選挙運動

選挙というと、なんでもかんでも選挙違反になるのではないかと恐れてしまい、「自分の支持する候補者を当選させたい。そのために何か役に立つことをしたい」と思いながら、どんなことをしたらよいかわからないという人が少なくありません。そこで、選挙にはいろいろと規制はありますが、これだけは誰でもできるし、また「選挙違反にはならない」というものを挙げてみました。

個々の力はたいしたことはないと思っても、実はこの一人ひとりの言動が全般の情勢を左右する世論をつくり、一票一票を積み上げる結果となり、自分の支持する候補者を当選させ、その人を通して立派な政治を行なわせることができるのです。

選挙前

選挙の告示前は「投票を頼む」というような選挙運動は一切できませんが、次のようなことは自由にできます。

【1】 特定の人を政治的、文化的な活動を援助するための後援会をつくることは、どのような法律にもふれませんが、積極的に後援会をつくり、加入しましょう。また、後援会への加入を友人や知人、近所や会社の人たちにすすめましょう。

【2】 各選挙区の立候補予定者の政治活動に関し個人が寄付をするのは、金銭、有価証券によるものを除けば自由です（選挙運動に関する寄付については、このような制限はありません）。また、後援会に対する個人の寄付は、基本的に自由です。

なお、会社、団体等は、政党及び政治資金団体以外の者に対しては、一切、政治活動に関する寄付ができません。

(注) いずれの場合も、政治資金規正法による寄付額等の制限があります。

【3】 各選挙区の立候補予定者といろいろ話し合いをするのは自由です。立候補予定者を呼んで話を聞きましょう。

【4】 各選挙区の立候補予定者を推せんすることは、個人でも団体でも自由です。自分の所属する団体に相談して、推せんをしましょう。

(注) 団体で推せん会を開く場合は、あらかじめ特定の人を決めて否応なしに賛成させるような仕方はいけません。



【5】 推せんした理由やその人の経歴などを、報道・評論の範囲内で団体の機関紙誌などにのせ、通常の方法で配布することは差し支えありません。

各選挙区の立候補予定者の政見や抱負を徹底させましょう。

【6】 各種団体が、各選挙区選挙の立候補予定者の政見や議会報告等を聞くために、集会を開くことも自由です。



選挙期間中

立候補の届出を済ますと、次のようなことが自由にできますので、積極的に運動しましょう。

【1】 街頭や電車のなかで友人や知人に会ったとき「〇〇さんをお願いします」と積極的に投票を依頼しましょう。

【2】 自宅や店、会社を訪ねて来た人に「〇〇さんをお願いします」と投票や応援を依頼しましょう。

【3】 電話で友人や知人に「〇〇さんをお願いします」と投票を頼みましょう。相手の忙しい時間や早朝、深夜などの時間帯を避け、積極的に電話しましょう。相手の人にも他の人に対して電話してもらうように依頼すれば、より大きな効果となります。



【4】 選挙と関係のない自治会、町内会、校友会、同窓会、社員会などの会合に出て、司会者の承諾を得て自分の支持する候補者や党のために投票や応援を頼みましょう。

【5】 職場や町内、団地などで有志とともに座談会などを主催することは自由です。要望などの意見交換をしたり、自分の支持する候補者のために挨拶するなど、地域住民と候補者を密着させましょう。

【6】 職場の責任者の承諾を得て、休憩時間中、たまたまそこに居合わせた人に、自分の支持する候補者や党を紹介し、おおいにPRしましょう。



【7】 政党演説会や自分が支持する候補者の個人演説会、街頭演説などの会場に友人や家族を誘って聞きに行き、拍手や声援をおくりましょう。

【8】 自分の支持する候補者の演説会などで弁士となって候補者の応援をしましょう。

【9】 選挙事務所に行って、選挙運動用ハガキに推薦人や差出人として自分の名前を貸したり、友人や知人の名簿を提供しましょう。

【10】 街で自分の支持する候補者に出会ったり、選挙運動用自動車を通ったら、手を振ったり、声を掛けたりして励ましましょう。

【11】 支持政党のバッジや、後援会のバッジ、ワッペン類を胸に付けて歩くことは自由です。

【12】 テレビ、ラジオの政見放送や、党代表が出るテレビ討論などは、新聞などで事前に知ることができます。

【13】 選挙運動用ポスター（証紙・検印済）を貼ったり、選挙運動用ビラ（ビラには証紙が必要）を街頭演説の場所で配ったり、演説会場内で配るなど、応援しましょう。

（注）散布（ばらまくこと）したり、個別訪問して配布してはいけません。

してはならない選挙運動とは・・・

選挙運動は、本当は自由である方がよいのですが、様々な理由から制限されています。その主なものは次のとおりです。十分に注意しましょう。

1. 投票を頼むために各戸を訪問して歩くこと
2. FAX やメールを使って投票を依頼すること
3. 手持ちのハガキ等で友人等に投票を頼むこと
4. 投票をしてもらうため署名を集めること
5. 陣中見舞として酒や飲食物を候補者に贈ること
6. 選挙事務所等で食事等の提供を無償で受けること
7. 電話作戦や出陣式等の動員に対し、バイト料や旅費日当を支払うこと
8. 選挙運動期間中の後援会入会活動 等

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。

平成 27 年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項 13 項目の中から選定した 2 項目に、本部提案の 1 項目を加えた 3 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 34 名で構成）を通じて昨年 11 月 19 日、県当局宛て提出した。また、同月 27 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 8 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。

なお、昨年度より開始した地域ごとの「分科会」は、日程を地区ごとに別途設定し、それぞれの地元の事情における懸案事項について活発な意見交換がなされた。

【要望 1】 市町での不動産取引に関する条例等が新設・改正された際の書面等による迅速な通達について、以下のとおり要望致します。

不動産業務において、関係する法律の改正に伴う条例等が新設、変更になったことを知らずに取引が行われることは、不動産業者だけでなく一般消費者にも不利益を生じさせます。

例えば、ある市においては災害の防止や環境の保全を図るうえで、土地の埋め立て等に対して必要な規制を行うための「土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例」を制定し、平成 23 年 1 月 1 日より施行されました。しかし、当協会の所管支所には、その条例が施行されたという通達がなかったため、協会会員への周知が遅れました。

上記条例以外にも、市町が指定する土壤汚染対策法に基づく要措置区域、埋蔵文化財の新たな指定等、不動産取引に影響する重要な事項は多々あります。不動産業者であれば新設・改正された法律の規定・要項等に注意を図ることは当然ですが、それらを常時、全県限なく把握することには限界があります。

つきましては、不動産取引に関する法律等の改正に伴う各市町の条例等の制定・改正があった場合においては、当協会本部に文書等による通達をして頂ければ、こちらから該当する支部、支所へ報告し、協会会員へ周知することができますので、県内市町に対して助言・啓発をして頂くことを要望致します。

また、当協会会員に対して、不動産取引に関する新設、変更された条例等の内容に関する研修会を市町で行って頂くことを併せて要望致します。



宅建顧問県議団「定例会」開催の様相（H27.12.8：静岡市内）

▼ 県当局とのヒアリング開催の様様 (H27.11.27 : 県庁)



▼ 県側の対応を尋ねる 森 顧問県議団会長



【回答】 県くらし・環境部 住まいづくり課

不動産取引に関する法律は、宅地建物取引業法施行令第3条に定める都市計画法、建築基準法等をはじめとして多岐に渡っております。こうした法律の改正に伴い、各市町において条例等が新設(制定)・改正される場合があります。

条例等の、新設(制定)・改正があった場合、住民や関係者に周知が必要なことから、各市町においては広報誌、ホームページ等様々な方法により周知を図っているものと思われます。

条例等の新設(制定)・改正及びその周知は、それぞれの市町の責任と判断により行われることから、県には、その周知の徹底を指導する立場にある部局がありませんが、今回、住まいづくり課より、各市町に対し、貴協会から、こうした要望があったことを伝え、併せて不動産取引に関する法律の改正に伴い、条例等の新設(制定)・改正がされた場合、広報誌、ホームページ等により周知するとともに、必要に応じて関係団体等への通知や研修会の開催等についても検討するよう伝えてまいりますので御理解をお願いいたします。

【要望2】 空き家となっている老築家屋の所有者に関する調査権限について、以下のとおり要望致します。

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年2月26日に一部施行され、同年5月26日に全面施行されました。現在、長く放置された空き家・空き地が原因で土地の境界線のトラブルが増えており、依然として人口の減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により、空き家の総数は増加の一途をたどることが懸念されております。

例えば、古家付き土地の境界確認をする際、隣地所有者が30年以上前に物件を購入し、現在、空き家で登記簿も住所変更がされていないとすれば、現住所の調査ができず、連絡すら取れません。



▲ 役員を代表して挨拶する 宅建協会・政治連盟 初澤会長 (定例会)



▲ 森 顧問県議団会長



▲ 吉川 県議会議長

▼ 県当局を代表して挨拶する 池谷 暮らし・環境部長



▼ 当方の考えを説明する 政治連盟:牛田幹事長



長期に渡って隣地所有者が不在の場合、他の隣接地に伸びてきている雑木の伐採や危険と思われる老築家屋の解体などの提案ができないという問題も生じます。

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第7条にあるとおり、市町村は、空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができます。そして、宅地建物取引業者には、「不動産取引」の専門家として、空き家の発生抑制や有効活用等その役割が期待されています。

つきましては、個人情報保護の観点からの考慮も必要と思われませんが、空き家に関する調査に限り、宅地建物取引業に携わっているもの（宅建業者）で従業者証明書と一緒に宅地建物取引士証を提示すれば、土地家屋調査士並みに職務上請求書を使用することで隣地所有者の現住所を調べられるように、国や県内市町に対して働き掛けをして頂くことを要望致します。

【回答】 県暮らし・環境部 住まいづくり課

空き家は全国的に増加しており、適正に管理されず老朽化した空き家は、防災や景観の悪化等、周辺地域への悪影響が懸念されるため、県では平成27年4月20日に貴団体も含め、不動産関連団体2団体と協定を締結し、官民一体となって空き家等対策に取り組んでいるところです。

宅地建物の取引において、隣地の空き家所有者を特定する必要がある場合は、登記事項証明書によるほか、土地家屋調査士へ依頼し、住民票や戸籍謄本等を取得する方法などが考えられます。

また、平成27年5月26日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全部施行され、空き家の所有者を特定するために、市町は固定資産税課税情報等を利用することができるようになりました。そのため、土地所有者を特定できない場合は、市町にご相談していただくことも有効かと思われれます。



▲ 空き家放置の現状と対策の必要性について述べる 長澤副会長（左）と 三輪 地域活性化副委員長（右）

▼ 県当局の回答を説明する (左から) 渋谷 高校教育課長、大石 住まいづくり課長、柳 建築住宅局長



▼ 挨拶する 初澤会長



「不動産取引」の専門家である宅地建物取引士が、土地家屋調査士のように土地所有者を特定するため住民票や戸籍謄本等を請求することを可能とすることについては、戸籍法や住民基本台帳法などの法律の改正が必要となりますことから、今後、法改正などの動向をみつつ、市町の御意見も伺いながら、国への要望を検討してまいります。

【要望3】「宅地建物取引士資格試験」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。

宅地建物取引士資格試験は、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27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



▲ 質問に答える 落合 顧問県議団事務局長



▲ 既存住宅の流通活性化事業について述べる 渡邊 東部支部長

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お願い申し上げます。

つきましては、差し当たり平成28年度の試験実施(10月16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	
静岡城北高校	

【回答】 県くらし・環境部 住まいづくり課

来年度の試験会場の借用につきましては、御要望のあった伊東城ヶ崎分校、三島南高校、科学技術高校、静岡城北高校の4校に対し、本課から連絡をしたところ、特段の事業がない限り借用できる旨の回答を得ております。

県当局とのヒアリング(意見交換会) 出席者名簿 平成27年11月27日

【宅建顧問県議団 役員】		
会 長	もり たけじろう 森 竹治郎	
副 会 長	えんどう さかえ 遠藤 榮	おぐす かずお 小楠 和男
常任顧問	なかやた かじ 中谷多加二	すずき ようすけ 鈴木 洋佑
事務局長	おちあい しんご 落合 慎悟	やまだ まこと 山田 誠
【県 当 局】		
くらし・環境部	くらし・環境部長	いけがや ひろし 池谷 廣
	建築住宅局長	やなぎ としゆき 柳 敏幸
	建築住宅局 住まいづくり課長	おおいし たけし 大石 武司
教育委員会	高校教育課長	しぶや ひろふみ 渋谷 浩史
【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】		
会 長	はつざわ のぶひろ 初澤 宣廣	
副 会 長	さくらだ よしひろ 櫻田 芳宏	や ご よしひろ 矢後 芳博
		ほんだ まさふみ 本田 正史
		ながさわ まさゆき 長澤 昌行
常務理事	さ さ き と み き ち 佐々木富吉(地域活性化委員長)	
理 事	うしだ ひさし 牛田 久(政治連盟幹事長)	くぼたよしみつ 久保田吉光
専務理事	はっとりよしろう 服部四四郎	みわ きよし 三輪 清

地元での懸案事項を協議 …… 宅建顧問県議団との各地区「分科会」

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【日 時】平成 28 年 2 月 18 日(木) 15 時 30 分～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：小野達也、藤曲啓宏

役員：川口智司、尾崎雅己、野口弘宣、白橋龍也、細田泰秀

- 【内 容】①自然公園法施行規則第 11 条 2 項の「住宅」に係る要件
②地図混乱地域内の建物表示登記に関する緩和措置
③建築基準法第 42 条 2 項道路における建築基準の要件緩和
④国立公園特別区域内における建築確認申請の許可の迅速化
⑤アンテナ・ショップ内の各市町コーナーの充実について 他



三島田方地区

【日 時】平成 28 年 2 月 18 日(木) 15 時 30 分～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：宮沢正美、仁科喜世志、土屋源由

役員：渡邊照芳、杉山 正、竹下輝彦、小野裕司

- 【内 容】①各市町での 4m 以下の建築基準法上の道路認定における市町の権限による道路認定廃止の情報提供について
②韮山反射炉や東京オリンピック開催による観光客増加の見込みに対する伊豆縦貫道の無料化・整備等の対応
③三島市の空き家対策事業について 他



沼津地区

【日 時】平成 28 年 2 月 18 日(木) 15 時 30 分～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：杉山盛雄、多家一彦

役員：本田正史、久保田吉光、塩崎享一、井上孝喜

- 【内 容】①ララポート沼津の進出について（事業進捗状況 等）
②コストコ等の商業資本の進出について（用地確保の問題 等）
③企業誘致について（アクセス道路不整備の問題 等）
④JR 沼津駅高架化（地権者との調整の状況 等）
⑤東部地区への定住促進政策について 他



駿 東 地 区



【日 時】平成 28 年 2 月 18 日(木) 15 時 30 分～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：和田篤夫、鳥澤由克

役員：勝亦英樹、林 則夫、赤沼道也

【内 容】①中古住宅流通活性化における建物インスペクションに対する補助金交付の要望

②位置指定道路の市町への移管の実現について

③企業誘致や市町の連携、観光行政、東京オリンピック開催に係る第二東名工事の影響、コンパクトな街づくり、ネットオークション、行政と不動産業の連携、人口減少対策 他

富 士 地 区

【日 時】平成 28 年 2 月 18 日(木) 15 時 30 分～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：遠藤 榮

役員：藤田昭一、中村 勝、山本健一、岩間広幸、宇野篤哉

【内 容】①調整区域内農地の取り扱いに係る国への働きかけ

②富士市・富士宮市への移住・定住及び空き家対策に係る協定等

③市町での不動産取引に関する条例等の通達・周知について

④今後の富士市の行方

⑤富士市まちづくり計画検討委員会等の会議への役員の参画 他



清 水 地 区 ・ 静 岡 地 区

【日 時】平成 27 年 11 月 30 日(月) 11 時～

【場 所】静岡県不動産会館 2F 会議室

【出席者】県議：天野 一、山田 誠、相坂摂治、佐地茂人、深澤陽一

役員：牛田 久、佐々木富吉、渡邊政文、望月雅之、
上田和昭、湯本芳郎、川口恭弘、山田博己

【内 容】①津波災害警戒区域の指定について（導入に際しては安全面の施策を講じる等、十分に検討するよう要望）

②静岡市の経済対策について

③中古住宅流通促進・空き家対策の推進について 他





し だ は い 地 区

【日 時】平成 27 年 12 月 16 日(水) 15 時～

【場 所】藤枝市内

【出席者】県議：落合愼悟、良知淳行、河原崎 聖（他に 井林代議士 秘書）
役員：小林 修、松本裕文、松浦富雄、石川博敏

- 【内 容】①農振地域の除外について
 ②津波危険区域の指定について
 ③内陸フロンティアについて（島田・藤枝・牧之原の実績 等）
 ④人口減少に係る県の対応について（県の出生率の目標値 等）
 ⑤企業誘致と人口流出問題について 他

中 遠 地 区

【日 時】平成 28 年 2 月 8 日(月) 19 時～

【場 所】掛川市内

【出席者】県議：藪田宏行、宮城也寸志、増田享大、東堂陽一、渡瀬典幸、
 野崎正蔵、江間治人
 役員：長澤昌行、鈴木哲也、鈴木良伸、川久保 明、村松勝美、
 笠原宏文、小田基浩、飯田正樹

- 【内 容】①空き家となっている老築家屋の所有者に関する取引士の調査権限
 ②農用地の宅地化への見直しに係る農地（調整区域）利用に関する
 規制緩和について 他



浜 松 地 区

【日 時】平成 28 年 2 月 16 日(火) 11 時～

【場 所】宅建西部支部会館 3F 会議室

【出席者】県議：竹内良訓、中沢公彦、小楠和男、鈴木利幸、渥美泰一
 役員：木俣純一、澤木光吉、三輪 清、後藤尚貴、飯嶋久美子、
 瀧本健司、小松幹和

- 【内 容】①防潮堤について
 ②浜松地区南部の排水計画について
 ③農地（調整区域）利用に関する規制緩和について
 ④企業立地に伴う道路等インフラ及び住宅用地の整備 他



地元国会議員への陳情活動

平成28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10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28年3月31日）を延長すること

(2) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

平成27年12月31日に適用期限を迎える居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

(3) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

平成28年3月31日に適用期限を迎える不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

- ① 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、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
- ② 新築住宅に係る宅建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

(4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

(5) 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

住宅のバリアフリー、省エネについて一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税を3分の1に減額する措置の適用期限（平成28年3月31日）を延長した上で、対象を拡充（バリアフリー改修：平成19年1月以降に新築、省エネ改修：平成20年1月以降に新築）するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税を2分の1に減額する措置の適用期限（平成27年12月31日）を延長すること

(6) 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例（登録免許税、固定資産税、不動産取得税）の延長

長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定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）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

2. 空き家の有効活用・流動化のための措置の創設

空き家の有効活用・流動化を図るため、

- (1) 居住用家屋を相続し、相続後一定期間内に①耐震リフォームまたは②除却を行った場合、工費費用の一定額を所得税から控除する制度を創設すること
- (2) 空き家の売却について、土地建物等の譲渡所得に係る控除制度等を創設すること

3. 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

消費税率引き上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、消費税率10%引上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得も対象とすること

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

(1) 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること

(2) 床面積要件の引下げ

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件（50㎡以上）を引下げること

5. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅の買取再販に係る登録免許税および不動産取得税の特例措置について、それぞれ住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること

< 政策関係 >

1. 買取再販に係る支援制度の構築

中古住宅の買取再販事業にともなう事業資金融資に係る支援措置を講じること

2. 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

3. 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

4. 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

5. 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を行うこと

陳情先 地元国会議員（順不同）

平成27年11月 現在

衆 院 議 員				参院議員
上川 陽子	井林 辰憲	宮澤 博行	望月 義夫	牧野 京夫
勝俣 孝明	城内 実	塩谷 立		岩井 茂樹
				片山さつき

空き家有効活用で3,000万円控除創設 相続から3年以内の譲渡所得に適用

平成28年度税制改正大綱が昨年12月24日にまとめ、私たち政治連盟が訴えてきた土地住宅政策要望が実現しました。大綱では、空き家の有効活用・流動化のため、相続人が相続時から3年以内に譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する措置が創設されたほか、住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置が延長・拡充されました。なお、税制関連法案の成立は例年3月末の見込みです。

■空き家の発生を抑制するための特例措置の創設(所得税・個人住民税)

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)または除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または除却後の土地の譲渡益から3,000万円を特別控除する制度です。

- 相続発生日を起算点とした適用期間の要件:**相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間の譲渡。
- 相続した家屋の要件:**次の要件を満たすことが必要(区分所有建築物は対象外)
 - ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であること。
 - ② 相続の開始の直前においてその被相続人以外に居住者がいなかったものであること。
 - ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。
 - ④ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供されていたことがないこと。
- 譲渡する際の要件:**次の要件を満たすことが必要
 - ① 譲渡価額が1億円以下
 - ② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む)、譲渡時において、その家屋が現行の耐震基準に適合していること(耐震改修をしていること)。

■住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

→ 一部要件見直しの上、平成30年3月31日まで延長されます。

住宅のバリアフリー、省エネについて一定の改修工事を行った場合に、その翌年に、住宅に係る固定資産税を3分の1に減額する措置の適用期限(平成28年3月31日)を延長した上で、対象を拡充(バリアフリー改修:平成19年1月以降に新築、省エネ改修:平成20年1月以降に新築)するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税を2分の1に減額する措置の適用期限(平成27年12月31日)が延長されます。

耐震改修	工事の翌年1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減 → 適用期限を平成30年3月31日まで延長
バリアフリー改修 ※	工事の翌年1/3軽減 → 適用期限を平成30年3月31日まで延長し、対象を拡充(築後10年以上を経過した住宅を対象に追加) ※ ※これまでは平成19年1月1日以前に新築された住宅のみに対象が限定されていた
省エネ改修 ※	工事の翌年1/3軽減 → 適用期限を平成30年3月31日まで延長

※バリアフリー、省エネ改修については、改修後の住宅の床面積は50㎡以上



石井啓一国土交通大臣に要望(27年10月21日)



宮沢洋一自民党税調会長に要望(27年11月18日)



宅議連・全政連合同総会で要望(27年11月11日)

三世同居対応の住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設

個人が、その者の所有する居住用の家屋に三世同居改修工事等^(※1)をして、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合は、次のいずれかの特例を適用できます。

1. リフォーム投資型減税 (その年分のみ控除)

- 対象工事に三世同居対応工事を追加
- 工事費等の10%を所得税額から控除(対象工事限度額250万円)

	限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円	25万円
三世同居	250万円	25万円

※1 キッチン、浴室、トイレまたは玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数になる改修工事であり、その工事に係る標準的な工事費用相当額が50万円を超えるもの(補助金等控除後)。

2. リフォームローン型減税 (5年間控除)

- 2.0%対象工事に三世同居対応工事を追加
- ローン残高の一定割合を所得税額から控除

	限度額	対象工事限度額	最大控除額
A	2.0%	バリアフリー・省エネ・三世同居改修工事 250万円	62.5万円 (5年間)
B	1.0%	A以外 1000万円-Aの金額	

適用期限を迎える各種特例措置の延長

●新築住宅に係る固定資産税の減額措置

→ 平成30年3月31日まで2年間延長

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28年3月31日)を延長

●居住用財産の譲渡に係る各種特例措置

→ 平成29年12月31日まで2年間延長

平成27年12月31日に適用期限を迎える居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限を延長

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
- ② 居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
- ③ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡益課税繰延制度

●不動産取得税に係る各種特例措置

→ 平成30年3月31日まで2年間延長

平成28年3月31日に適用期限を迎える不動産取得税に係る次の特例措置の適用期限を延長

- ① 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の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
- ② 新築住宅に係る宅建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

●買取再販の住宅用家屋の登録免許税の軽減措置

→ 平成30年3月31日まで2年間延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置(所有権移転登記:一般住宅0.3%→0.1%)の適用期限(平成28年3月31日)を延長

●長期優良住宅普及促進法に基づく認定優良住宅を新築した場合の特例措置(登録免許税、固定資産税、不動産取得税)

→ 平成30年3月31日まで2年間延長

長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定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)の適用期限(平成28年3月31日)を延長

平成28年度 会費払込票(郵便ハガキ)を送ります

会員の皆様から納入していただく会費につきましては、従来は宅建協会の所属支部を通じて振込みや口座振替、集金等によりお願いしておりましたが、事務効率化のため、平成26年度より次のとおり全会員分を当連盟本部で一括請求させていただくことになりました。是非ご理解ご協力の程よろしくお願い致します。

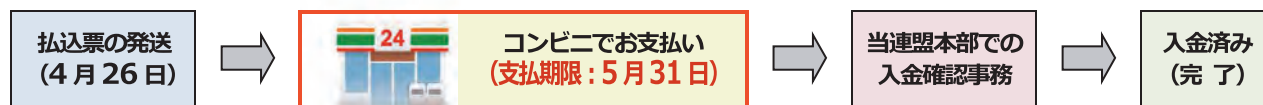
1. 納入方法は、コンビニエンスストアを利用した収納代行サービスです

- いつでも** 24時間、皆様のご都合の良い時間にお支払いいただけます。
- どこでも** 全国のコンビニエンスストアよりお支払いが可能です。取り扱い店舗も、セブンイレブン、ローソン、ファミリーマート、サークルK、サンクス、ミニストップ、デイリーヤマザキなど、県内を網羅しています。
- かんたんに** 払込票(兼請求書)に添えて現金をお持ちいただくだけで、コンビニ店頭で簡単にお支払いができます。振込手数料のご負担もありません。

2. 払込票(兼請求書)は、圧着ハガキで郵送します

- ① 会費は、従来どおり**年額5,000円**です。
- ② 会費明細が記載された払込票(兼請求書)を**圧着ハガキで郵送**します。個人情報漏洩の心配はありません。これをお近くのコンビニへご持参の上お支払い下さい。
- ③ 払込票には**支払期限**が設定されていますので、期限を過ぎますとその払込票では支払いができなくなります。必ず期限までにお支払い下さい。これ以降は指定口座への振込みをお願いすることになり、振込手数料もご負担いただくこととなりますので、ご注意願います。
- ④ 領収書は、改めて当連盟より発行致しません。**コンビニ店頭で受領印の押された領収書と請求書の部分がその場で返却されます**ので、大切に保管して下さい。

3. 会費ご請求の流れ(平成28年度分)



4. その他、お願い

- ① 収納代行による電算処理にて集計を行ないますので、本部または宅建支部・支所での現金による受領は致しません。お手数でも最寄りのコンビニエンスストアでお支払い下さるよう、お願い致します。
- ② 宅建協会の会費につきましても、コンプライアンスの遵守により、同様の払込票を別途郵送致します。

【注】 雨などで圧着ハガキが濡れてしまった場合は、必ず乾かしてから開いて下さい。

党员会員の皆様へ

平成27年度の自由民主党静岡県宅建支部(職域支部)登録党员数は1,281名でした。〔会員比 44.8%〕継続党员の方の「党员証」は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。

静岡県宅建政治連盟 事務局 054-246-7175 (担当: 楠元)