

Vol. 31

# 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

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。

平成 28 年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項 25 項目の中から 4 項目を選定、本部提案の 2 項目を加え 6 項目の要望書を作成し、宅建顧問県議団 (会長：森 竹治郎 県議、本部及び各地区推薦の県議 35 名で構成) を通じて昨年 11 月 25 日、県当局宛て提出した。また、12 月 1 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、日程を地区ごとに別途設定して行なわれた「分科会」は、それぞれ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。



宅建顧問県議団「定例会」開催の様相 (H28.12.8: 静岡市内)



▲ 役員を代表して挨拶する 初澤宣廣 宅建協会・政治連盟 会長



▲ 県議を代表して挨拶する 森 竹治郎 宅建顧問県議団 会長

**【要望 1】 空き家に関する宅地建物取引士の調査権限について、以下のとおり要望致します。**

平成 27 年度の要望事項でも取り上げさせて頂きましたが、昨今、社会問題化している空き家について、昨年 5 月に全面施行された「空き家対策特別措置法」では、固定資産税情報の利用が認められることになりました。しかし、情報の利用は、あくまで行政内部に限られており、宅地建物取引業者が空き家の調査をするのに、大変な手間と労力を要する現状に全く変わりはありません。

土地所有者情報（課税台帳、土地台帳等）の開示については、個人情報保護への配慮が必要であり、慎重な検討を要するとは思いますが、宅地建物取引士に空き家に関する情報を何等かの形で開示できる仕組みを構築するよう、国に対して強く働き掛けをして頂くことを要望致します。また、空き家所有者への取り次ぎ（空き家や当該土地の利活用について宅地建物取引業者よりアドバイスを受けてみたらどうかという助言）を県内市町より行うよう、働き掛けをして頂くことを併せて要望致します。

当協会においても、「移住定住・空き家等対策の促進」に係る県内市町との協定締結を進めています。平成 27 年 2 月に静岡市と締結したのを皮切りに、同年 4 月には県、平成 28 年に入ってから、牧之原市、三島市等、計 8 自治体との締結が済んでおり、現在、下記の 3 市町とも協定締結に向けた協議を行なっております。

今後も全市町との協定締結を目指すとともに、宅地建物取引業者が空き家や土地の利活用を積極的に提案することで空き家対策がスムーズに進むよう、その環境整備に努めて参ります。

「移住定住・空き家等対策の促進」に係る県内自治体との協定締結状況（平成 28 年 9 月 30 日 現在）

協定締結日	自治体名	協 定 名
平成 27 年 2 月 23 日	静岡市	静岡市移住・定住促進事業に係る連携・協力に関する協定
平成 27 年 4 月 20 日	静岡県	静岡県への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
平成 28 年 1 月 18 日	牧之原市	牧之原市移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定
平成 28 年 3 月 2 日	三島市	三島市への移住・定住及び既存住宅流通の促進に係る協定
平成 28 年 3 月 11 日	富士宮市	富士宮市への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
平成 28 年 3 月 28 日	湖西市	湖西市空き家バンクの運営に関する協定
平成 28 年 4 月 8 日	富士市	富士市への移住・定住の促進に関する協定
平成 28 年 5 月 26 日	小山町	小山町への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
平成 28 年 7 月 7 日	裾野市	不動産情報の提供に関する協定
平成 28 年 9 月 30 日	伊豆の国市	伊豆の国市への移住・定住の促進に関する協定
(未 定)	沼津市	(協 議 中)
(未 定)	掛川市	(協 議 中)
(未 定)	磐田市	(協 議 中)

以上



▲ 要望内容を説明する 牛田 久 政治連盟 幹事長



▲ 質問に答える 落合慎悟 宅建顧問県議団 事務局長

## 【回答】 県くらし・環境部 住まいづくり課

「不動産取引」の専門家である宅地建物取引士が、空き家の土地所有者を特定するために、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、戸籍法等の改正が必要であり、今後、法改正などの動向を見つつ、市町の意見も伺いながら、国への要望を検討してまいります。

県では、貴協会が中心となり設立された「静岡不動産流通活性化協議会」内の「空き家対策部会」に、平成27年6月に21の市町とともに参画し、空き家の相談窓口を設置するとともに、県内各地でワンストップ相談会を開催するなど、官民一体となって空き家対策に取り組んでいるところであります。

なお、ワンストップ相談会では、昨年度12月に38組52件、今年度夏に54組81件の相談に対応したうち、不動産に関する相談が約半数を占めており、空き家対策を進めていくためには、不動産団体の皆様の協力が最も重要であると考えております。

また、現在、県内の29の市町が空き家の実態調査を実施済み、または実施中であり、今後、空き家の所有者に活用等に関する意向を確認し、空き家バンクへの登録等を進めるとともに、貴協会等を通じて、不動産取引業者と空き家の所有者のマッチングを行ってまいりますので、今後も引き続きご協力をお願いいたします。

## 【要望2】 地籍調査の早期着手について、以下のとおり要望致します。

地籍調査については、平成24年度の要望事項でも取り上げさせて頂きましたが、その進捗率は全国で51%（平成27年度末時点）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23.7%（平成28年4月1日時点）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。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4市町あります。

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

地籍調査が未実施の地域において、地震や津波、土砂崩れ、水害等の災害が発生し、土地の形状が変わったり、確認が難しくなった場合、元の土地の境界に関する正確な記録がないため、復旧、復興計画の策定はもとより、その復旧、復興事業についても時間と労力を要することとなります。

先の東日本大震災においても、地籍調査を実施していなかった地域では、各土地の境界を正確に復元するデータがないため、確認作業に大きな支障を来したと聞いております。南海トラフ地震等が懸念されている静岡県においては、地震やそれに伴う津波による災害対策が急務であるとともに、これらの災害が発生した場合には、生活基盤の早期再建が求められます。これらの課題に対し、地籍調査を実施することにより、個々の土地の境界の位置が数値的に管理され、万一、被災した場合にも土地の境界を正確に復元でき、早期の復旧、復興活動が可能になります。



▲ 小田基浩 中遠地区幹事



▲ 木保純一 西部支部長



▲ 渡邊照芳 東部支部長



▲ 石川博敏 じだいの地区幹事

特に、津波による被害の大きいと想定される津波震災警戒区域から優先して地籍調査を行って頂きたいと思います。巨大地震等に備えた災害に強い県土づくりを進めるためにも、更なる地籍調査の促進を図って頂きたく要望致しますので、今後の促進に向けた県当局のお考えをお聞かせ下さい。 以上

**【回答】 県交通基盤部 農地計画課**

地籍調査の促進に向けた県当局の考えについて回答します。

県では、南海トラフ地震等の大規模地震により被災した場合の迅速な復旧・復興に備え、地籍調査制度を活用し、正確な土地情報の整備に努めておりますが、市街化が進んだ沿岸部等では、土地の権利関係が複雑な上に、膨大な筆数が存在し、調査に長期間を要している状況にあります。

このため、早期に着手が可能で、将来の地籍調査の一部となる官民境界の情報を整備することが地籍整備の推進にとって有効であることから、国と連携して、平成 34 年度末までに津波震災警戒区域を含む津波浸水想定区域のうち地籍調査が未実施の 38 平方キロメートルの官民境界調査の実施を「静岡県地震・津波アクションプログラム 2013」に位置付け取り組んでいるところです。平成 27 年度末までに 13.62 平方キロメートルが実施済みであります。

また、賀茂地域において、財政面の厳しさや職員確保の困難等を理由に未着手、休止市町が集中して存在しておりましたが、10 月 19 日の「賀茂地域広域連携会議」において、平成 29 年度からの地籍調査を共同で実施することで合意し、県と賀茂地域 6 市町とで基本協定を締結しました。地籍調査の共同実施は全国の自治体では初めての取組であり、これにより県内の未着手市町が解消され、着手率は 100%となります。

さらに、市町職員の負担の大きい境界確認や工程管理等の外部委託の普及や、調査の過程で発生する問題の迅速な解決を図る専門家派遣制度の活用等の支援に努め、県内全域において地籍調査を促進してまいります。

**【要望 3】 道路台帳および上下水道配管図等の閲覧に係るインターネットによる情報開示について、以下のとおり要望致します。**

過去の要望事項において、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・啓発をお願いして参りました。例えば、道路や上下水道等ライフラインの情報は、不動産取引においても必要不可欠な情報であり、宅地建物取引業者は、宅建業法により消費者へ重要事項説明の交付を通じて説明しなければなりません。

近年の高度情報化により、市町の所管窓口でのパソコン端末による閲覧も多く、一部の市町では、インターネットによる道路台帳の情報公開を行っています。閲覧方法が窓口のみでは、遠方の物件を取り扱う場合や顧客からの簡易な依頼に対し、当該物件の所管窓口まで出向かなければなりません。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。



▲ 県当局との意見交換会 開催の様様 (H28.12.1：県庁内)



▲ 挨拶する 初澤宣廣 会長

そこで、インターネットから情報を得ることが一般的となった昨今、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、県を挙げて市町に推進して頂くことを要望致します。

また、平成 23 年度の要望事項に対する回答の中で、上下水道配管図については、県内市町のほとんどが紙ベースで情報を管理しているとお聞きしましたが、上下水道台帳の電子化がどの程度まで進められているのか、現在の状況および今後の取組みについて見通しをお聞かせ下さい。 以上

#### 【回答】 県交通基盤部 道路保全課

本県では、従来から公文書の情報公開に積極的に取り組んできたところであります。

道路台帳（道路現況平面図）についても、来年度に静岡県地理情報システム（GIS）上での情報公開を予定しているところであり、インターネット端末があれば誰でも情報を得ることが可能となります。このような本県の取組が県内市町の情報公開に向けた取組推進の一助となることを期待しています。

#### 【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。平成 23 年度時点では、県内市町のほとんどが紙ベースで情報管理しておりましたが、紙情報の電子化が進み、現在ではほとんどの市町で電子化されています。（未電子化は 3 市町のみ）

次にインターネットを通じた情報公開についてです。下水道整備区域については 7 割以上の市町がホームページ上で地図データを公開していますが、下水道配管図を公開している市町は袋井市のみです。公開がなかなか進まない理由としては、住民からの要望がない、開発費用・維持管理費用が確保できない、管渠整備途上のため頻繁に更新が必要、個人情報保護のためなどが挙げられています。

情報公開については、下水道管理者である各市町の判断となりますが、県といたしましては、協会から要望があったことを各市町に対して伝えると共に、今後の取組みについて状況把握してまいります。

#### 【回答】 県交通基盤部 水利用課

上水道配管情報については、市町等の水道事業者が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が約 5 割、電子化データと紙情報の併用となっている水道事業者が約 3 割、残りが紙情報のみでの保管となっております。問合せ対応や、災害時等における漏水箇所の特定などにおいて有用であることなどから電子化は望ましいものですが、施設情報の電子化には相当な費用が必要とされ、中小規模の水道事業者では導入が困難であるのが現状です。

現在、国において水道事業の経営基盤強化に向けた検討が進められており、その中では水道施設の台帳の整備を行うよう義務付けるべきとの提言もなされていることから、こうした取り組みの中で施設情報の整理が進み、併せて電



▲ 挨拶する 森 竹治郎 宅建顧問県議団 会長



▲ 司会進行役の 山田 誠 宅建顧問県議団 常任顧問

子化が進むことも期待されます。

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、個人情報の秘匿や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。

#### 【要望4】 土地開発行為手続きの明確化について、以下のとおり要望致します。

県の許可権限となる土地の開発行為の手続きについては、各市町に委任されることが多くなっています。また、土地利用計画承認申請については、各市町での協議・審査を前提としており、県の承認・許可を要するものについては、県に進達ということになります。

問題は、県または市町の各担当課で、審議内容・承認事項についてばらつきがあるということです。（担当者によって、考え方や解釈に差があるということもあります。）

各市町とも、県の開発行為の指導要領に準拠しているはずですが、県下広域に宅地開発を行う宅地建物取引業者にとっては、このばらつきに翻弄され、必要以上の開発費用を支出しなければならないことがあります。

例：開発道路の要件

- ①. 当該用地を市町へ帰属させることの可否要件の相違。

各市町によって、当該用地の帰属を認めたり、認めなかったりと統一されていない。

- ②. 転回広場の設置要件

6m幅員の計画道路にもかかわらず、行き止まりということで、転回広場の設置を求める市がある。幅員6m以上の道路については、原則、転回広場が不要ということが大勢で、無用な転回広場は、各開発区域の形状を不整形にしてしまう。

- ③. 公道への接続要件についての各土木事務所における判断基準

本則厳守については問題ないが、担当者の判断による指導にばらつきがあり、県にとっては軽微な問題と考えることも、開発事業者にとっては、開発の成否を左右することもある。

土地の開発にあたっては、県・市町とも関係各課協議が行われますが、課によっては、同一案件にも関わらず、指導内容に違いが出ることもあり、協議が進まなくなってしまうことがあります。案件によっては、事業の遂行に重大な影響を与えかねません。

県においては、担当課や担当者によって指導内容に相違が出ないように、判断基準の明確化と市町の担当者に対する研修を行って頂くことを要望致します。

以上



▲ 所管部署を代表して挨拶する 高木利夫 県くらし・環境部長



▲ 要望先部局を代表して挨拶する 村松 篤 県交通基盤部長

**【回答】 県交通基盤部 土地対策課**

開発行為等の許可事務については各市町への権限移譲を進めており、市町の権限として、都市計画法の範囲内で、それぞれの市町が許可基準を定めているところです。

県が定める「静岡県開発行為等の手引き」は、県が許可権限を持つ9市町にのみ適用される基準であり、事務処理市町では手引きを参考にして、各市町の道路・河川等の整備状況や土地利用の状況等を勘案して、地域の実情に沿った基準を策定し運用しています。県土地対策課では、各市町から開発許可の運用について相談があれば随時対応し、適切な運用が行われるよう助言をしています。また、県主催で年度初めに新任者向けの研修会を開催しているほか、県と市町との連絡協議会において、課題となっている具体的な事例等を出し合っって意見交換を行うなど、開発許可事務に関する判断基準の明確化や審査レベルの維持向上を図っております。

なお、県土地利用指導の対象となる5ヘクタール以上の土地利用事業につきましては、土木事務所が受け付けを行った後、県庁内関係各課とともに審査・指導を行っています。今後とも、市町と連携して、適切な開発許可制度の運用と土地利用事業の指導に努めてまいります。

**【要望5】 公共用地代替地媒介業務協定における媒介報酬額を税別として頂くことを要望致します。**

平成3年に締結させていただきました「静岡県との公共用地代替地媒介業務協定」における媒介報酬額は、当初より消費税込みになっています。協定締結当時は、消費税率が3%でしたので、税込報酬も許容範囲と思われましたが、現在8%、今後10%になる見込みです。消費税転嫁防止法等の観点から、税別報酬としていただければ幸いです。なお、静岡県内の自治体のうち、2市において、上記趣旨をご理解いただき、「税別」としていただきました。以上

**【回答】 県交通基盤部 公共用地課**

「静岡県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定書」（以下「本協定」という。）における媒介報酬の額につきましては、同協定書第9条第1項において、「代替地の媒介に係る報酬の額は、宅地建物取引業法第46条第1項に基づき国土交通大臣が定めた額以内とするものとする。」と定めており、具体的には、「静岡県の公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する取扱要領」第9条第1項により別紙「媒介報酬算出基準」により算定することを定めております。（参考1参照）

本協定締結以降、平成25年10月1日付で「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」（以下「転嫁対策特別措置法」という。）が施行され、媒介報酬の額を税込で定め、従前と同種の役務等に対して消費税の適正な転嫁を拒むことは転嫁対策特別措置法第3条第1号後段の禁止行為に該当するおそれがあることから、税別の報酬算出基準とすることが適当と考えます。



▲ 大石武司 県住まいづくり課長



▲ 内山芳彦 県農地計画課長



▲ 塩澤孝洋 県道路保全課維持補装班長



▲ 牧野倫明 県生活排水課長

一方、当該算出基準の改定は、実質的に費用の増加を伴う内容であることから、県財政当局への説明、調整等の手続きを進めているところであり、現段階で明確な改定時期等をお伝えできませんが、当課としましては、今後の消費税率引上げ予定も考慮し、できる限り早い段階での改定に向けて検討を進めたいと考えております。

引き続き本制度に基づく情報提供及び媒介について御協力をお願いします。

**(参考1) 媒介報酬算出基準 (現行)**

代替地の売買の媒介に関して媒介業者に支払う報酬額は、代替地の価額を次の表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した額 (千円未満の端数を切り捨てた金額) とする。

ただし、代替地の価額が事業用地 (残地を含む。) の価額を超えるときは、事業用地 (残地を含む。) の価額を限度として、前記に準じて媒介報酬額を算定するものとする。

5千万円以下の金額	1,000分の30
5千万円を超え10億円以下の金額	1,000分の25
10億円を超える金額	1,000分の20

(注) この割合には、消費税に係る税率に相当する率を含む。

**(参考2) 転嫁対策特別措置法 (特定事業者の遵守事項)**

第三条 特定事業者は、平成二十六年四月一日以後に特定供給事業者から受ける商品又は役務の供給に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

一 商品若しくは役務の対価の額を減じ、又は商品若しくは役務の対価の額を当該商品若しくは役務と同種若しくは類似の商品若しくは役務に対し通常支払われる対価に比し低く定めることにより、特定供給事業者による消費税の転嫁を拒むこと。

**【要望6】 「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28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。



▲ 木下雅公 県水利用課長



▲ 岡部秀哉 県土地対策課長



▲ 興津幸男 県公共用地課長



▲ 渋谷浩史 県高校教育課長



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お願い申し上げます。

つきましては、差し当たり平成29年度の試験実施（10月15日(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。
科学技術高校	
静岡城北高校	
(三島・田方地区)	本年度まで借用していた三島南高校より、平成29年度は借用不可の連絡がありましたので、①三島北高校 ②田方農業高校のうちから借用可能な1校を是非ご推薦下さい。
(富士・富士宮地区)	本年度まで借用していた常葉大学 富士キャンパスより、平成29年度は借用不可の連絡がありましたので、①吉原工業高校 ②吉原高校 ③富岳館高校のうちから借用可能な1校を是非ご推薦下さい。

以上

**【回答】 県教育委員会 高校教育課**

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、今年度借用された伊東高校城ヶ崎分校、科学技術高等学校、静岡城北高等学校の3校につきましては、特段の事業がない限り、今年度同様にお貸しできる旨の回答を得ております。

また、新規の御要望であります、三島・田方地区につきましては、御要望の学校の中から、三島北高校、田方農業高校より、富士・富士宮地区につきましては、御要望の学校の中から、吉原高校より、それぞれお貸しできる旨の回答を得ております。



▲ 牛田 久 政治連盟 幹事長



▲ 小林 修 地域活性化委員長



▲ 川口智司 地域活性化副委員長



▲ 川久保 明 地域活性化副委員長

県当局との意見交換会 出席者名簿 (平成28年12月1日)

<b>【宅建顧問県議団 役員】</b>		
会 長	もり たけじろう 森 竹治郎	
副 会 長	えんどう さかえ おぐす かずお 遠藤 榮 ・ 小楠 和男	
常任顧問	なかや たかじ すずき ようすけ やまだ まこと 中谷多加二 ・ 鈴木 洋佑 ・ 山田 誠	
事務局長	おちあい しんご 落合 慎悟	
<b>【県 当 局】</b>		
くらし・環境部	くらし・環境部長	たかぎ としお 高木 利夫
	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
	環境局 水利用課長	きのした まさきみ 木下 雅公
交通基盤部	交通基盤部長	むらまつ あつし 村松 篤
	農地局 農地計画課長	うちやま よしひこ 内山 芳彦
	道路局 道路保全課 維持舗装班長	しおざわ たかひろ 塩澤 孝洋
	都市局 生活排水課長	まきの みちあき 牧野 倫明
	都市局 土地対策課長	おかべ ひでや 岡部 秀哉
	建設支援局 公共用地課長	おきつ ゆきお 興津 幸男
教育委員会	高校教育課長	しぶや ひろふみ 渋谷 浩史
<b>【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】</b>		
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 や ご よしひろ ながさわ まさゆき 櫻田 芳宏 ・ 矢後 芳博 ・ 長澤 昌行	
常務理事	こばやし おさむ 小林 修 (地域活性化委員長)	
理 事	うしだ ひさし かわぐち ともし かわくほ あきら 牛田 久 (政治連盟幹事長) ・ 川口 智司 ・ 川久保 明	
専務理事	はっとり よしろう 服部四四郎	

## 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」

※ 東部7地区では、"共通テーマ"として「各市町における土地・家屋台帳の閲覧継続」について要望した。

### 伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【日 時】平成29年2月17日(金) 15時～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：森 竹治郎、小野達也、藤曲敬宏

役員：川口智司、漆田和久、尾崎雅己、白橋龍也、  
榎本光作、村上達也

- 【内 容】①宅建業者が扱う不動産に係る各種税の減免処置  
②土砂災害警戒区域・特別警戒区域（急傾斜地崩壊・土石流）の  
指定に伴う建築物の制限等の明示  
③情報開示規則の緩和 ④地籍調査の早期着手 他



### 三島田方地区

【日 時】平成29年2月17日(金) 15時～

【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、野田治久

役員：渡邊照芳、杉山 正、佐藤 操、小野裕司、  
佐藤 正、竹下輝彦

- 【内 容】①伊豆中央道の江間料金所の早期無料化  
②開発行為の許可基準の統一化 他



### 沼津地区

【日 時】平成29年2月17日(金) 15時～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：多家一彦、杉山盛雄

役員：石黒 巖、石山輝明、本田正史、塩崎享一

- 【内 容】①JR 高架化事業の進捗状況  
②ララポート出店の進捗状況  
③沼津駅南再開発事業の進捗状況  
④新市長の方向性 他



### 駿 東 地 区



【日 時】平成29年2月17日(金) 15時～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：鳥澤由克、和田篤夫

役員：赤沼道也、林 則夫

【内 容】①空き家問題

②インターネットによる情報開示（道路台帳、上下水道配管図等）

③内陸フロンティア事業の現状と課題

④その他従来からの継続テーマ（行政と不動産業の連携等） 他

### 富 士 地 区

【日 時】平成29年2月17日(金) 15時～

【場 所】伊豆の国市内

【出席者】県議：植田 徹、鈴木澄美

役員：藤田昭一、石川勝也、宇野篤哉、岩間広幸、山本健一

【内 容】岳南広域都市計画の現状と展望 他



### 清 水 地 区 ・ 静 岡 地 区



【日 時】平成28年12月5日(月) 11時～

【場 所】静岡県不動産会館 2F 会議室

【出席者】県議：山田 誠、深澤陽一

役員：佐々木富吉、梶山 章、藤田悦子、小林靖彦

柴田一郎、杉山和史、濱島広己、佐藤権一

【内 容】①静岡市の観光産業の活性化

②大谷に出来る新インターチェンジ周辺地区の開発状況

③宅地建物取引士への空き家所有者の情報開示 他





### しだはい地区

【日 時】平成 28 年 11 月 22 日(火) 17 時～

【場 所】静岡市内

【出席者】県議：落合慎悟、良知淳行、河原崎 聖

役員：小林 修、松本裕文、増田正典、松浦富雄、  
宮嶋 勲、石川博敏

- 【内 容】①市街化調整区域の開発並びに農業振興地域内の転用許可  
②行政への各種許可手続きの簡素化  
③道路位置指定を受けた道路の水道管の扱い  
④開発行為を受けた土地の調整池に代わる浸透貯水枡 他

### 中 遠 地 区

【日 時】平成 29 年 2 月 10 日(金) 18 時 30 分～

【場 所】掛川市内

【出席者】県議：藪田宏行、増田享大、東堂陽一、宮城也寸志、渡瀬典幸、  
野崎正蔵、江間治人

役員：長澤昌行、川久保 明、鈴木哲也、大草智弘、小澤典良、  
笠原宏文、小田基浩

- 【内 容】①中遠地区各市町空き家対策事業推進  
②物件調査に伴う各市町担当窓口における情報開示  
③農地（調整区域）利用に関する規制緩和 他



### 浜 松 地 区

【日 時】平成 29 年 2 月 6 日(月) 11 時～

【場 所】宅建西部支部会館 3F 会議室

【出席者】県議：中沢公彦、鈴木洋佑、小楠和男、鈴木利幸、渥美泰一

役員：木俣純一、後藤尚貴、飯嶋久美子、大塚俊樹、  
齋藤剛史、小松幹和

- 【内 容】①防潮堤の進捗状況  
②浜松地区南部の排水計画についてのその後  
③浜松球場について  
④近隣地区での発電所の計画 他



## 地元国会議員への陳情活動

# 平成29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

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) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（平成29年3月31日）を延長すること

##### (2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を平成29年4月1日以降も当面据え置くこと

##### (3) 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、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販売する場合の、宅建業者の中古住宅取得に係る不動産取得税の軽減税率（平成29年3月31日）を延長すること

##### (4) 特定の事業用資産の買換特例

特定の事業用資産に係る長期保有土地等から土地建物等への買換えについて、課税の繰り延べを認める特例措置の適用期限（平成29年3月31日）を延長すること

##### (5) 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等を売った場合の税率軽減の特例 … 平成28年12月31日

② 法人の土地譲渡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29年3月31日

#### 2. 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置を拡充すること

#### 3. 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

良質な住宅ストックの形成に向け、長期優良住宅化リフォームを促進するための税制上の特例措置を講ずるとともに、省エネ改修促進税制の適用要件（全ての窓の改修）を合理化する等の措置を講ずること

#### 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）を引下げることに

#### 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

#### 6. 軽減税率導入の検討

消費税引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、今後住宅に係る軽減税率の導入を検討すること

## 7. 総合的な流通課税の見直し

既存住宅流通促進に資するため、不動産取得税の廃止を含む抜本的見直し、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること

### <政策関係>

#### 1. 空き家所有者情報の開示

急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅地建物取引業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること

#### 2. 空き家・既存住宅流通活性化のための媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年より変わっていない。昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりや、宅建業法の改正等により宅地建物取引業者の役割が増大していることに鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、実態に見合った報酬額規定への見直しを検討すること

#### 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小さ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

#### 5. 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

#### 6. 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

以上

陳情先 地元国会議員（順不同）

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

# リフォームで長期優良住宅化を促進するために 既存住宅のリフォームに係る特例措置を拡充

平成29年度税制改正大綱が昨年12月8日に公表されました。今回の税制改正大綱では、既存住宅の長期優良化リフォーム等の促進に向けた特例措置の拡充や、不動産流通に寄与する各種特例措置の延長、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長、事業用資産の買換え特例の延長など、政治連盟が訴えてきた事項は概ね認められました。なお、税制関連法案の成立は例年3月末の見込みです。

## ■既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置が講じられます。

- 耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設
  - 耐久性向上改修工事(※)を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について、以下の措置が講じられます。

税 目		特例措置
所得税	自己資金による場合	最大 50 万円税額控除
	ローンを利用する場合	最大 62.5 万円税額控除
固定資産税 (工事翌年度)		3 分の 2 減額

- 省エネ改修(所得税)について適用要件を合理化  
 現行の必須要件:「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」  
 → 住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合も適用されます。

## ■住宅用家屋に係る登録免許税の 軽減措置の延長

→平成32年3月31日まで3年間延長されます

- ① 所有権の保存登記 0.4% → 0.15%
- ② 所有権の移転登記 2% → 0.3%
- ③ 抵当権の設定登記 0.4% → 0.1%

## ■土地の所有権移転登記に係る 登録免許税の軽減措置の延長

→平成31年3月31日まで2年間延長されます

- 所有権の移転登記 2% → 1.5%





宮沢洋一自民党税調会長に要望(28年11月29日)



金子一義宅議連会長に要望(28年10月13日)



宅議連・全政連合同総会で要望(28年11月10日)

## ■ 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置

→平成31年3月31日まで2年間延長されます

既存住宅流通・リフォーム市場を活性化するため、買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて課税標準から以下の額が控除されます。

築年月日	控除額
平成9年4月1日～	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円

リフォーム工事(一定の質の向上)\*\*

売主 → 事業主 → 買主

- ・不動産取得税
- ・登録免許税

住宅の築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)(H29.4.1～H31.3.31)

- ・不動産取得税
- ・登録免許税

所有権移転登記: 0.1%  
(本則2%、一般住宅特例0.3%)  
(H28.4.1～H30.3.31)

\*\*耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

## ■ 特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置

→平成32年3月31日まで3年間延長されます

所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税を繰延べ

## ■ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得税の軽減税率

→平成31年12月31日まで3年間延長されます

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)が3年間延長されます。

譲渡益 2,000万円まで : 14%  
譲渡益 2,000万円超の部分 : 20%

## ■ 土地等の譲渡益に対する追加課税制度(重課)の適用停止措置

(平成10年より課税停止中)

→平成32年3月31日まで3年間延長されます

# 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。

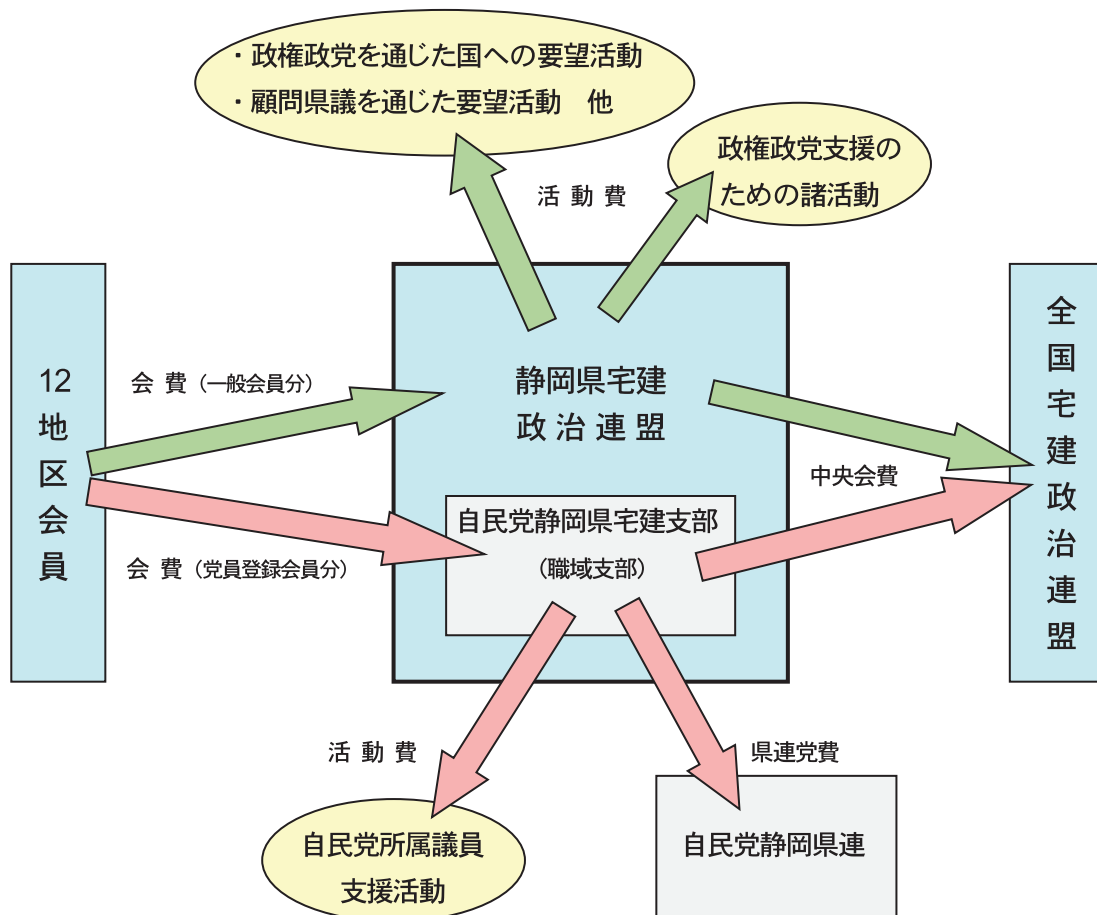
業界の権益を守り、不動産の円滑な流通を促進するためには、「国民の住宅取得を著しく阻害し我々の業の妨げとなっている税制や諸規制を是正しなければならない」ということは、業界人なら誰もしが認識しているところです。そして、その実現には、会員一人一人が結束して強力な“政治活動”を推し進めていかななくてはなりません。不動産業界の発展に政治活動は不可欠です。是非、政治連盟の活動にご協力下さい。

## 「静岡県宅建政治連盟」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28年度の確定登録党員数は1,229名（会員比43.5%：平成28年9月末日現在）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・支所）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、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宅建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「**全国宅建政治連盟**」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

このところ首都圏等都市部での景気が上昇傾向にあるとはいっても、なかなかその兆しが地方において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な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・支所）までお願い致します。

## 平成 29 年度「年次大会」の開催について

平成 29 年度 静岡県宅建政治連盟「年次大会」を、本年 5 月 30 日(火)、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 12 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も記入）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。

# 平成29年度 会費払込票(郵便ハガキ)を送ります

## 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、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。

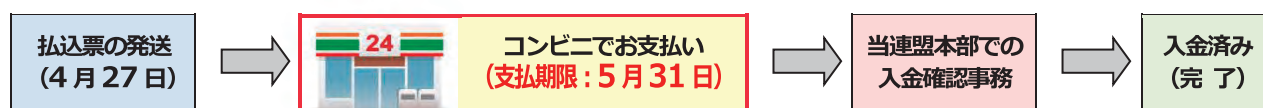
### かんたんに

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29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28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1,229名〔会員比 43.5%〕でした。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)