

Vol. 35

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

次期「参議院議員通常選挙」静岡県選挙区

推薦候補者のご紹介

本年7月28日の任期満了に伴う参議院議員通常選挙に向け、当連盟では現職の 牧野京夫 参院議員の推薦を機関決定しました。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30年度 第5回 幹事会：平成30年9月25日)



参議院議員 静岡県には

まきの 日本の未来が詰まってる!

牧野 たかお

牧野たかおプロフィール

- 出 生：昭和34年1月1日 金谷町(現島田市)生まれ
- 学 歴：県立島田高校 早稲田大学法学部卒業
- 職 歴：テレビ静岡 報道記者(12年)
- 政 治 歴：県議会議員(3期) 参議院議員(現在2期目)
- 著 書：「住民投票はなぜ否決されたのか」(株ぎょうせい)
- 趣 味：漬物・果実酒づくり
江戸時代研究(愛読書 鬼平犯科帳)

主な経歴

- 政 府：国土交通副大臣 外務大臣政務官
- 参 議 院：国土交通委員長
災害対策特別委員長
議院運営委員会自民党筆頭理事
- 自 民 党：水産部会長 副幹事長
静岡県連会長

参議院議員 牧野たかお後援会事務所

- 国会事務所
〒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
- 静岡事務所
〒422-8056
静岡県静岡市駿河区津島町11-25 山形ビル1F
TEL.054-285-9777 FAX.054-285-9776
E-mail : makino_takao_sangiin@yahoo.co.jp



makino-net.com 牧野たかお 検索

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っている。

平成30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6項目を選定、本部提案の1項目を加え7項目の要望書を作成し、宅建顧問県議団（会長：小楠和男 県議、本部及び各地区推薦の県議32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3日、県当局から受領した回答をもとに県庁にて各部署の幹部及び担当者とのヒアリング（意見交換会）を実施した後、12月10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われた「分科会」では、県内共通テーマの他、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。

【要望1】 土地収用に伴う代替地が、市街化調整区域内の土地となる場合、収用前の土地と同等の権利を継続できるものとして扱っていただくことについて、以下のとおり要望致します。

〔現状・問題点〕

土地収用に伴って土地所有者が市街化調整区域内の代替地を得た場合、土地所有者自身は許可を受けて建築することが可能ですが、当該土地が第三者に移転される場合は、やむを得ない事情がない限り建て替えが認められず、売却が阻害されてしまうという状況があります。

公共の利益となる事業に必要な土地等の収用に協力するのは当然のことと考えますが、収用前の土地においては、当該制限を受けていないにも関わらず、代替地を取得したことにより当該制限を受けるということは、不合理であると言えます。

〔要望事項〕

土地収用に伴う代替地に関しては、収用前の土地と同等の権利を継承するものとして扱っていただくか、または第三者が当該土地を取得するに至った場合においては、建て替え制限を設けないものとして取り扱うよう、制度を変更していただくことを要望いたします。

【回答】 県交通基盤部 土地対策課

都市計画法では、都市地域を、既存市街地と市街化を促進する区域としての「市街化区域」と当面市街化を抑制すべき区域としての「市街化調整区域」に分け、段階的かつ計画的に市街化を図っていますが、この制度を担保するのが「開発許可制度」です。本県では、静岡県開発審査会の包括承認基準として「収用対象事業の施行による移転」を設け、建築物の移転を余儀なくされた場合には、例外的に市街化調整区域の代替地における建築を認めているところです。



▲ 宅建顧問県議団「定例会」開催の様相（H30.12.10）



▲ 役員を代表して挨拶する 初澤 宣廣 会長

この基準は、国の「開発許可制度運用指針」を根拠としていますが、当運用指針では、土地収用に伴う代替地で開発行為を許可しても差し支えない考え方として、「市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進と捉える必要はなく、また従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くため、**公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と調和**」を図るためとしています。

以上のとおり、国の指針でも、あくまで開発許可制度と公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障などの調和を図るために例外的に許可するものであり、市街化調整区域における代替地を第三者が取得した場合の建替えの特別な配慮までは定められておらず、要望にあるような制度変更は難しいものと考えます。

なお、県開発審査会では包括承認基準を設け、許可を受けた者以外の者が使用する場合であっても、一定の条件の下、同審査会の議を経ることなく使用主体の変更を認めているところです。

こうした包括承認基準を実際に運用することになる（開発許可権限を有する）市町に対しては、適切な運用がなされるよう、県主催の連絡協議会等を通じて同基準の正確な理解を図っているところです。

《参考》包括承認基準 14 「既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更」

線引き後許可等を受けて建築された農家住宅、農家等の分家住宅等を、相続人を除き、他の者は利用することはできない。しかし、譲渡人に倒産、破産、遠隔地への転勤等真にやむを得ない事情が認められ、譲受人も住宅等を有しない等に事情がある場合には、法第43条第1項の許可を受けることにより、譲受人は当該住宅を利用することができる。

(宅建協会：木俣副会長)

事情により価格の安い市街化調整区域に代替地を求めた場合、その不動産を売却する際に、販売先が限られてしまったり、価格も市街化区域に比べ安くなってしまうことがある。我々業者が入っていれば購入の際にその旨を伝えるが、県や市町が直接購入したケースなどは、そのことを理解せずに購入してしまい、売却の時になって我々業者に何とかしてくれと言ってくることもある。

以前、浜松土木事務所において、ある一定の時期、私の記憶では2年か3年間だけ、適法に使用されていると認められる場合には、移転による住宅から一般住宅に変更してもらうことができた。多分これが回答書にある包括的承認基準により実施されたと思う。その際、今の所有者のまま変更するか、購入者によって変わってからにするか聞かれ、すぐにやってもらったことがある。これにより実質的に線引き前宅地と同じ扱いを受けることができたので、当時やっていたことが今やれないことはないのではないかと考えている。これは実際にこうした不動産を持っている人たちの声である。ぜひこうした声に耳を傾けていただきたい。

45年以上前に線引きされたものについては、当時の航空写真等を見ながら判断しているが、他の事例でも年数が経過すれ



▲ 県議を代表して挨拶する 小楠 和男 宅建顧問県議団 会長



▲ 要望内容及びその回答を説明する 牛田 久 静政連 幹事長

ば見直しされるものもある。このようなケースについては年数だけで以前から宅地として認めるとか、適法に使っているものについては、以前と同じ条件で建て替えができるようにすれば、市も県も誰も損するものではないし、所有者も一般の住宅と同じように売買できるようになる。これについては浜松市にも相談しているが、人口減少する中で、今ある資産を有効に活用する意味でも、ぜひ検討をお願いしたい。

(県土地対策課：岡部課長)

包括的承認基準とは、汎用的なものや定形的なものについてはこれによって運用しようとしてきたもの。貴団体の要望事項にある土地収用に伴う代替地についても、通常5年適正に使っているものについては条件を整えば使用主体の属性の変更を認めている。各市町を集めて事例を出し合って話し合う機会もあるので、その中で意見をいただきながら実情を把握し、検討をさせていただきたい。

【要望2】 長年に亘り不特定多数に利用されることにより、実質的に公道と同等の意義を有するに至った位置指定道路について、その所有権を自治体へ移転すること、または認定道路としていただきたく、以下のとおり要望致します。

〔現状・問題点〕

位置指定道路は私道であります。長年に亘って不特定多数に利用され続け、実質的に公道と同等の意義を有するに至っているものも多くあります。そのような位置指定道路に関しては、次のような現況や問題点が挙げられます。

- ① 位置指定道路の延長が繰り返され、結果的に認定道路に接続されて、通り抜けが可能になっているものがある。
- ② 私道であることから、所有者の個人的な見解によって通行制限を設けられることがあり、近隣住民の通行権が大きく制限されることがある。
- ③ 私道の所有者に連絡が取れないか、または不存在の状況にある場合において、ライフラインの改修に必要な掘削の許可を得るのが困難なことがある。
- ④ 位置指定道路が延長された結果、現在の建築基準法に適合しない形状になっていることがある。

〔要望事項〕

長年に亘って不特定多数の住人に利用され、実質的に公道と同等の意義を有するに至っている位置指定道路については、公共の福祉の増進のために自治体への所有権移転、または道路認定を経て、認定道路としていただくことを要望いたします。

【回答】 県交通基盤部 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はもとより、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重要です。

位置指定道路については、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必要で



▲ 宅建政治連盟 正副会長・幹事長 他役員



▲ 宅建顧問県議団 所属県議

あることから、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と考えております。このため、平成 25 年度に、県内市町に対して、道路の接続状況や形状、幅員、舗装等について一定基準を満たす位置指定道路については、寄付を前提とした引き受けや市町道への認定について積極的に対応するよう要請しているところであります。

その結果、現在、都市計画区域外である 3 市町を除く 32 市町のうち 26 市町において、一定基準を満たす位置指定道路について、寄付を前提とした引き受けや市町道への認定を行っているところであります。

県としては、今後も引き続き、市町に対して、一定基準を満たす位置指定道路の市町道認定について働きかけて参りたいと考えております。

(宅建協会：渡邊副会長)

一定基準について、通り抜けが出来たり転回が出来るものは問題ないと思うが、そうでないものについて、例えば建て替えに伴い水道管を通すにも所有者の許可が必要でなかなか通せないといったこともあるので、その一定基準を緩やかにしてもらいなど対応をお願いしたいと考えている。

(県建築安全推進課：星野課長)

一定基準につきましては、それぞれの市町において道路の認定要綱のようなものを作成しており、例えば舗装の有無や通り抜けの状況、境界の明確化、すみきりの問題等いろいろなことを含めて基準を作って認定していると聞いている。

(宅建協会：渡邊副会長)

各市町が基準を作っているとのことだが、各市町の担当者と話をさせていただいて、県が基準を統一化するような形にしてもらいたい。また通り抜け出来ない場合についても、例えば、(市町道認定することにより、)所有者の承諾がなくても掘削できるようにしてもらい等、その辺も含めてお聞かせ願いたい。

(県建築安全推進課：星野課長)

ご意見として承っておく。

(宅建協会：渡邊副会長)

すぐに解決するものではないと思うが、ひとつひとつ前に進んでいただければと考えている。

【要望 3】 障がい者に係る福祉事業に関し、相談受け入れ体制の整備および啓蒙活動の充実化、ならびに各地区の支援協議会への参加について、以下のとおり要望致します。

〔現状・問題点〕

障がい者の居宅確保に関しては、宅地建物取引業と密接な関係にあり、業界としても尽力しているところですが、現状として、宅地建物取引業者および賃貸人ならびに一般消費者の知識不足から、入居そのものを拒否されたり、入居後にトラブル



▲ 右より 地域活性化委員会 笠原、石川 両副委員長、小林委員長



▲ 宅建政治連盟 12 地区幹事 他役員

ル発生の原因になったりすることがあります。

〔要望事項〕

継続的に、また安定的に障がい者支援や助成を行っていくことを考えた場合、以下の対策が必要であると考えます。

- ① 障がい者を正しく理解してもらうために、当協会の支部が開催する研修会での講演や啓蒙チラシの配布。
- ② 地域での支援体制の確立のために、地区ごとに、24時間体制で相談連絡の出来る相談所等の増設。
- ③ 各地区の障がい者自立支援協議会の構成員として、宅建協会から代表者の参加。

【回答】 県健康福祉部 障害者政策課

県では、平成 29 年 4 月に「障害者を理由とする差別の解消の推進に関する条例」を施行し、障害のある人に対する「不当な差別的取扱いの禁止」と「合理的配慮の提供」の周知を図っております。その取組の中で、平成 29 年度において、静岡県精神保健福祉士協会にご協力いただき「賃貸住宅入居促進支援事業」を実施し、平成 27 年度に志太榛原圏域で示された、障害のある人に対する「住宅斡旋」の仕組みを他の圏域に紹介しました。また、事業の実施にあたっては、各障害福祉圏域で、その地域の宅建協会にもご協力いただいたところであります。

今後も、障害のある人に対する差別解消を推進していくにあたり、居住確保について、貴団体に引き続きご協力をお願いしたいと考えております。

要望①の研修会での講演等については、貴団体から依頼があれば、できる限り対応するよう調整いたします。研修会の日程について、年度の早いうちに提供いただければありがたいと考えております。

要望②の 24 時間体制の相談支援事業所の増設については、制度の所管が市町となるため、県の取組としてというのは難しいところではありますが、障害福祉施策の方向性として、地域生活支援のための 24 時間対応の体制整備を進めていくこととなっていることから、市町に対して促していきます。

要望③の各地区の協議会への貴団体の参画については、県が障害福祉圏域ごとに設置している圏域自立支援協議会の全体会又は地域移行部会の構成メンバーと協議をしたいと考えております。

（宅建協会：小林常務理事）

お手元のパンフレット「地域でくらす」は 2 版目になり、我々は平成 27 年度から精神障害者の住宅支援を目的として、地域の支援センターとともに 4 市 2 町と焼津病院と藤枝駿府病院と活動を行っている。今のところ 1 つの事故もなく進めているがこれも地域の皆様方の御支援あつてのことだと考えている。この活動は各地区の担当者が最後まで責任を持って行ってもらっており、理由としては、ひとつ事故があればやっぱりかということで途切れてしまう懸念があるからである。

今後、出来ればこの活動を中部圏、東部圏と全県下に進めていきたいと考えているが、この活動を行っていく中で感じたのは精神障害、知的障害、身体障害と縦割りになっていて、障害者というひとくくりの中での活動が、行政サイドでは難し



▲ 質問に回答する 森 竹治郎 顧問県議団 常任顧問



▲ 質問に回答する 山田 誠 顧問県議団 常任顧問

いのかなと感じている。それには県が主導をとっていただいて、そうした垣根を低くしていただいた上で、活動が出来ればと思っている。

我々宅建協会の最終的な目標は、精神障害だけでなく独居老人等も含めた全ての住宅困窮者を受け入れていただきたいと考えているので、ぜひ県で主導をとっていただいて進めていただきたい。

(県障害者政策課：村松課長)

圏域が8つに分かれており、地域の状況も異なっていることから、我々もそこに入って行って、市町に任せるというのではなく、行政以外の方々とも連絡を取りながら、いい方向に進めるよう調整を取っていきたいと考えている。

(宅建協会：初澤会長)

個人的な感情も入っていると思うが、過去に精神に障害がある方について、行政と保健所から依頼を受けて入居していただいたことがある。年齢も若かったため、ご家族やご兄弟の方もいたと思うが保証人のなり手がなく、その人が何か問題を起こされたときご家族は絶対出てこないのはおかしいと感じている。

こうした方を社会で向え入れようとしたときに、ご家族の方も一緒になって前向きになってやっていこうとする姿勢がいっこうに見えない。この方が迷惑をかけたことに対して（ご家族から）何か自治会に対して謝罪等はないのかと保健所の方に尋ねたら、もう一切連絡をしてもらいたくないと、私たちには関係ないことだから行政と一緒にやってほしいとのことだった。私はこれはおかしいと感じている。その方も好んで精神障害を持って生まれてきたのではないのだから、親だったら育てる義務があるのではないか。そういうことを放棄して社会に任せる、こうした制度はゆがんでいると感じている。

これを推進するためには、すべての方が連携しなければいけないと思うが、その中には家族が、本人がそうした施設に入居され更生しようとするなら、ご家族が参画してもらいたいと考えている。県サイドの担当課としては、そういった点も考えていただきたいと経験者としてお願いしたい。

【要望4】 静岡県地理情報システム「静岡県GIS」の充実化について、以下のとおり要望致します。

〔現状・問題点〕

静岡県地理情報システムについて、都市計画情報やハザードマップ等の、多くの情報を閲覧することが可能なシステムとなっており、一般消費者、専門事業者、法人、行政職員、それぞれが多くのメリットを享受しています。

しかしながら、現在、市町によって掲載の有無が分かれているデータや、掲載することで利便性が向上するデータを充実させていただくことにより、一般消費者が行う不動産取引の安全性の確保、および行政職員の業務軽減を更に図ることが出来ると考えられます。

〔要望事項〕

静岡県地理情報システムに現在未掲載である、① 各市町の上下水道台帳のデータ、② 各市町の農業振興地域のデータ、



▲ 質問する 渡邊 照芳 副会長 (全国宅建政治政連 幹事)



▲ 質問する 木俣 純一 副会長

③ 未掲載市町の建築基準法上の道路データを追加掲載していただくことを要望致します。

また、静岡県地理情報システムでは、災害に関連する情報等も閲覧することが出来ますが、当該情報を特に必要としている一般消費者の認知度が低いように感じられますので、一般の消費者に向けた周知活動を併せて要望致します。

【回答】 県交通基盤部 建設技術企画課

＜データの追加掲載について＞

静岡県地理情報システム（静岡県 GIS）は、防災情報等をわかりやすく発信するため、県庁内の各部局で個別に公開していたシステムを統合し、2011年4月から運用を始めました。運用開始以来、システムへのアクセス数を調査しておりますが、不動産関連企業や住宅メーカー等のアクセスが多いことから、県が保有するデータのうち、需要の多い建築基準法上の道路等の掲載・データ更新にも力を入れております。

上下水道台帳等の未掲載の情報については、管理者である各市町の判断となりますが、図面の精度やデータ更新頻度、個人情報等の面で公開がなかなか進まないと聞いております。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伝えるとともに、GISの有効性を周知しつつ今後の取組について状況把握してまいります。

＜周知活動について＞

静岡県 GIS の認知度向上に向け、市町が開催する土砂災害や水害の災害図上訓練（DIG）において静岡県 GIS を活用しているほか、しずおか建設まつり、ものづくりフェスタ等のイベントでのブース出展、静岡大学や静岡文化芸術大学での GIS 講義など、幅広く周知に努めております。また、建築関連情報へのアクセスが多かったことから、一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンターへ連絡し、ホームページに静岡県 GIS のリンクを貼っていただくなどの対応をしておりますが、今後も認知度向上のため、より一層、周知活動を強化していきます。

（宅建協会：笠原理事）

非常に見やすく可能性があるシステムだと感じている。自分は御前崎に住んでおり、よく標高とか津波の状況とか聞かれることが多いが、そのことを知ってもらうのは非常に重要なことだと感じており、例えば、他の地域に引っ越し場合や他県から移り住もうとする場合などにも参考になると感じている。

市町によって情報の量が違っていることについても、あらかじめ知らされているので問題ないと感じている。ただ個人情報については各市町で都合のいいように解釈されているように感じている。例えば掛川市では、水道の情報は紙媒体で渡せるが、下水道については個人情報だからパソコン上で見るだけになってしまうなど、なぜ上下水道で扱いが異なるのか、システムの問題なのかかわからないが、そういった点を調整いただいて支障のない形で公開してもらえればと感じている。

（県建設技術企画課：池ヶ谷課長）

GISはいろんな意味で地域の課題解決のツールとなるものであり、県としても主管課を通じ市町に確認しつつ課題解決を



▲ 県当局との意見交換会 開催の様様 (H30.12.3 : 県庁内)



▲ 挨拶する 初澤 宣廣 会長

していきたいと考えている。

(小楠県議)

先日宅建協会と話をしたとき、課題があるのは市町、予算のこととか、どういった点でデータが出来ていないとか、そういったことがあるのは承知しているが、1つ聞いておきたいのは県のGISのデータの容量は、こういった要望を全部受け入れるだけの容量はあるのか。

(県建設技術企画課：池ヶ谷課長)

ここでいうインフラ関係、例えば上下水道、道路管理、農業振興地域のデータくらいであれば容量はあると考えている。

(小楠県議)

だとしたら市町にがんばって要求をかけてもらうことだな。

(県建設技術企画課：池ヶ谷課長)

市町のGISの活用度は35市町のうち半分くらいは使っているのではないかと、更新頻度であったりデータがまちまちといったことはあるが、GISは県のシステムでもあるので、主管課を通じ、市町に周知していきたいと考えている。

(落合県議)

各市町の協力度がわかれば、私どもからもお願いをすることが出来るので、教えてもらえればありがたい。

(県建設技術企画課：池ヶ谷課長)

建築基準法に関する情報については、国交省が「建築基準法道路関係規定運用指針」の中でインターネットでの積極的な公開を行うことが望ましいとしている*こともあり、データの公開が進みやすいといった点がある。他のデータも同様の通達などがあれば公開が進むと考えられる。

※ 指定道路図及び指定道路調書の閲覧

特定行政庁は、指定道路図及び指定道路調書の閲覧場所及び閲覧に関する規程を定めてこれを告示しなければならない。また、指定道路図及び指定道路調書は、電子ファイルによる記録を行い、インターネットによる公開を行うことが望ましい。

【要望5】 固定資産税の納税通知書への空き家に関する情報の付加について、以下のとおり要望致します。

〔現状・問題点〕

増加の一途を辿っている「空き家」に関して、近年、一般消費者からの相談件数は増えてきています。「空き家に関する問題」の解決には、専門家の知識や助言が必要不可欠なこともありますが、問題の当事者となる一般消費者が“空き家に関する知識”を事前に得ておくこともまた重要なことであると考えます。

一般消費者が“空き家に関する知識”を事前に得ておくことによって、トラブル発生の抑止効果が期待でき、結果的には一般消費者の負担軽減に繋がるものと考えられますが、現状として、一般消費者の“空き家に関する知識”についての理解は、



▲ 挨拶する 小楠 和男 宅建顧問県議団 会長



▲ 所管部署を代表して挨拶する 鈴木 亨 県くらし・環境部長

十分とは言えない面があります。

〔要望事項〕

固定資産税の納税通知の機会にチラシを同封する等して、空き家に関する税制度（固定資産税が増額される可能性・譲渡時の特別控除の特例等）の啓蒙、および空き家に関する相談所の情報等の告知をしていただくことを要望いたします。

【回答】 県くらし・環境部 住まいづくり課

県では、空き家に関する法律や税制に加え、貴協会に御協力いただき実施している「空き家に関するワンストップ相談会」の相談内容を掲載したパンフレットを作成しており、市民向けのパンフレットの作成等に悩む市町に対して、市町独自の助成制度の追加など自由に加工し使用できるよう工夫したひな型を作成し、全市町が参加する静岡県空き家等対策市町連絡会議を通じ、市町に対し、空き家等対策に関するチラシ等を活用した啓発を働きかけております。

その結果、本年度は4市町が固定資産税の納税通知の機会にチラシ等を同封しており、静岡市では、お手元の「適正管理を促すチラシ」を全世帯に配布いたしました。

また、10市町が納税通知とは別ではありますが、チラシやパンフレットを市町が把握している空き家所有者に対して送付しています。

固定資産税の納税通知の機会を活用した空き家等対策の周知は、空き家所有者だけでなく、今後、空き家の所有者となりそうな方に対する啓発にも有効な手法であることから、引き続き、市町に対して取り組みを働きかけてまいります。

（宅建協会：宇野副会長）

空き家は全国的な問題となっている中、9月22日の相談会に参加し、改めて困っている人の多さに驚いたところである。（要望した事項について）既に行っている市町もあると思うが、県のほうから強く促していただいて何かしらの手立てを取っていただけるようお願いしたい。併せて市町サイドが現所有者にアプローチを取る際には、宅建協会でも空き家を扱っていることも伝えてもらえればこちらも動きが取りやすいので、お願いしたい。

（県住まいづくり課：青野課長）

納税通知書に関しては、今年度4市町で実施し、来年度2市が意思表示されており、本年度、納税通知とは別に送付しているところが10市町ある。また所有者がわかっても、その後の住まいがわからない場合など難しい問題がある。空き家問題は、個々にきめ細やかに対応する必要があり、県単位で一律にやろうとすると難しく、その地域ごと核になってくれる人がいて対応していかないと解決は難しいと感じている。そういった点も含めて、全国や県内の先進事例等を市町に対して紹介していきたいと考えている。

（宅建協会：初澤会長）

空き家問題に関して、宅建協会は16の市町と協定を結んでいる。市町に行った時に話すのは、ワンストップ相談会など



▲ 岡部 秀哉 土地対策課長



▲ 木俣 純一 副会長



▲ 星野 浩二 建築安全推進課長



▲ 渡邊 照芳 副会長

で市町等が受けた相談の内容が、どういう相談者が来てどうなったかということが我々は全然わからないということである。本来相談を受ける場合には、土地の概要や面積等の情報を持ってきてくれれば、その場で判断も出来るが、例えば親戚縁者の方がこられて話をされても、資料等も持参されないためわからないことが多い。

調査には謄本や地図の取得など費用がかかり、これまでは公益事業として宅建協会が調査費をカバーしていたが、数が多くなり、またそれにより動く人と動かない人の差が出てしまい、会員の平等性を欠いてしまっている。出来れば市町に対しては調査費の援助をしていただきたい。また相談者に対して宅建協会から言うことはできないので、行政サイドにおいて職権で出来る範囲で、謄本や構図の取得等の御協力をいただきたい。

また、空き家をひとくりにされているが、そろそろ区別をしていっていただきたい。例えば中古車市場で例えるなら、外車から軽自動車、廃車まで、また排気量が異なるものが一堂に並んでいるようなものである。区別がしてあれば、処理の仕方も、またお客さんも一目で見ることが出来るようになる。ましてや中山間地でがけ条例が適用されるようなものでも、空き家となれば時間をかけて調査を行い、その結果接道がなく建て替えが出来ない、そんなケースもある。我々がやらなければいけないのは理解しているので、各市町に対して、相談業務を行う時は、これぐらいのことは負担として必要ということをお伝え願いたい。

今回は、県の方で予算を取っていただいたので、会員も積極的にやらせてもらっているが、限界もあるので、先ほどの福祉の問題と同様に皆さんがお互いに痛み分けをして、前に進んでいきたいと考えている。

(県住まいづくり課：青野課長)

調査費については、今年度は確保しているが、これからは市町の皆様にも、(空き家対策には) こうしたことが必要であり、それにはこのくらいの経費が必要になること等を理解していただくようなことも行っていきたいと考えている。また、相談者の内容については、個人情報にかかる部分もあるが、今年度からアンケート形式で本人の了解を得た上で整理し、その上で相談させていただきたいと考えている。

(小楠県議)

(調査費等については) 昨年度の要望にあったことなので、十分承知していると思うので、市町にやらせるためには、県の予算ももう少しの間つけてもらう必要がある気がしているが、よろしく願いたい。

(森県議)

所有者不在の土地の問題や空き家対策は県がリードして行うよう、各業界と連携して行っていないと、なかなか解決できない、もう少しがんばってもらいたい。

【要望6】 平成 29 年度で要望させていただいた「事業着手の予定がない都市計画道路の事業見直しと計画廃止」について、その後の進捗状況をご教示ください。



▲ 村松 正章 障害者政策課長



▲ 小林 修 常務理事



▲ 池ヶ谷規文 建設技術企画課長



▲ 笠原 宏文 理事

〔現状・問題点〕

平成 29 年度に「長期間未整備のまま放置され、尚且つ事業着手の予定がない都市計画道路で、道路計画の実効性が乏しいものについての計画の廃止、静岡県都市計画道路の必要性再検証ガイドラインに基づく再検証」を要望させていただいたところ、31 市町中 21 市町で再検証作業を実施中であり、うち 13 市町では再検証が完了、8 市町が作業中、作業未着手の 10 市町のうち 7 市町についても再検証に向けた準備を進めているところであり、作業が完了した 13 市町では 79 路線、延長約 98 km において都市計画道路を廃止、7 路線、延長約 10 km において計画変更を行っており、今後も引き続き適正に市町への働きかけを行うとのご回答をいただきました。

〔要望事項〕

前回の回答以降の各市町の進捗状況について、改めてご教示願いたく要望いたします。

【回答】 県交通基盤部 都市計画課

再検証作業を実施している市町数は、昨年度、作業未着手であった 10 市町のうち 4 市町が着手した結果、都市計画道路を有する 31 市町中、25 市町となりました。このうち 16 市町が作業を完了しており、9 市町が実施中です。

残る 6 市町につきましては、業務担当職員の不足や予算確保の難航等を理由に着手に至っていないとの意見を伺ったことから、県が主体となって、再検証に必要な資料の整理を行うことで、実施に向けた準備を進めているところです。

再検証作業の結果を反映させた都市計画道路の変更の状況につきましては、廃止が 90 路線、延長約 110 km、変更が 8 路線、延長約 11 km となりました。県としては、今後も引き続き、市町支援に努めてまいります。

(宅建協会：櫻田副会長)

都市計画道路は計画されてから完成するまでに何十年と時間がかかることは承知しているが、それに伴い長期間規制がかかることになるため、売却等行う際には地価にも売買価格にも影響してくる。出来る限りスピーディにお願いしたい。

また、一度計画されたものでも、時間の経過とともに状況も変わってくるので、計画はあるが着手の見込みがないものについては、全面的に見直すなどのルールを決めてもらえればありがたいと考えている。

(県都市計画課長：鈴木課長)

都市計画道路の見直しについては、県もガイドラインを出して、それに基づいてやっていただいている。見直しの対象は全ての路線、30～50 年経過した路線も含めた全ての路線を対象としており、その中で、整備状況や道路の位置付け、都市計画決定したときの経緯等を含めて検討を行い、再度、必要性や合理性、さらに将来の都市交通にとって必要かどうかといった点を含めた中でふるいにかけて、見直しするのか、廃止するのか、存続するのかを検討している。

整備については予算等の問題もあり、効果の大きいところから着手しているとか、都市計画道路は街中の道路ということもあり、用地買収等に時間や費用がかかることから、目に見える形での道路整備が進んでいないと感じられる部分もある



▲ 青野 直己 住まいづくり課長



▲ 宇野 篤哉 副会長



▲ 鈴木 雅則 都市計画課長



▲ 櫻田 芳宏 副会長

と思うが、ご理解いただきたい。

最初に見直し検討をした市町については、見直しから 10 年くらいたっているが、そのような市町では、社会状況の変化に合わせて再度見直し作業に入っているとも聞いている。一度行ったら再検証しないということではなく、時がたてば再検証するという姿勢で進めて、出来るだけ速やかに整備することが一番ではあるが、住民の皆様にも色々な情報提供をして、ご理解をいただきながら進めていきたいと考えている。

【要望 7】 「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 30 年度におきましても、県当局のご尽力により県立高校 2 校を含む 8 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お願い申し上げます。つきましては、差し当たり平成 31 年度の試験実施（10 月 20 日(日)）に向け、下記県立高校 2 校を借用させて頂くことについてお願い致します。

静岡・清水地区	本年度まで借用していた静岡城北高校、静岡農業高校より、平成 31 年度は借用不可の連絡がありましたので、①科学技術高校 ②静岡商業高校 ③駿河総合高校 ④清水西高校 のうちから借用可能な 2 校を是非ご推薦下さい。
---------	---

【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の中から、清水西高等学校、静岡商業高等学校、駿河総合高等学校より、特段の事情がない限り、お貸しできる旨の回答を得ております。



▲ 金嶋 克年 高校教育課参事



▲ 杉山 正 専務理事



▲ 宅建顧問県議団 世話人（司会：落合 慎悟 県議）

(宅建協会：杉山専務理事)

質問ではありませんが、今まで取引士の試験については、地域ごとに県立高校の校舎を借りて実施してきたが、今年については東部地域において、試験的に一箇所、キラメッセ（ぬまづ）とプラサヴェルデで実施しました。約1,800名の受験生について特に問題なく実施できており、将来的には県内東中西3箇所くらいで出来ることが望ましいのかなと考えており、その際にご相談させていただきたいと考えているのでお願いしたい。

県当局との意見交換会 出席対象者名簿

(平成30年12月3日)

【宅建顧問県議団 役員】		
会 長	おぐす かずお 小楠 和男	
常任顧問	もり たけじろう 森 竹治郎	なかやた かじ 中谷多加二
事務局長	おちあい しんご 落合 慎悟	すずき ようすけ 鈴木 洋佑
		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	すずき とおる 鈴木 亨
	建築住宅局長	しぶや のぶあき 渋谷 信明
	建築住宅局 住まいづくり課長	あおの なおみ 青野 直己
	建築住宅局 建築安全推進課長	ほしの こうじ 星野 浩二
交通基盤部	交通基盤部長	ひらの ただゆき 平野 忠幸
	都市局 土地対策課長	おかべ ひでや 岡部 秀哉
	建設支援局 建設技術企画課長	いけがや のりふみ 池ヶ谷 規文
	都市局 都市計画課長	すずき まさのり 鈴木 雅則
健康福祉部	障害者支援局 障害者政策課長	むらまつ まさあき 村松 正章
教育委員会	高校教育課 参事兼課長代理	かなしま かつとし 金嶋 克年
【(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	わたなべ てるよし 渡邊 照芳
専務理事	すぎやま ただし 杉山 正	きまた じゅんいち 木俣 純一
常務理事	こばやし おさむ 小林 修 (地域活性化委員長)	うの あつや 宇野 篤哉
理 事	うしだ ひさし 牛田 久 (政治連盟幹事長)	いしかわ かつや 石川 勝也
		かさはら ひろふみ 笠原 宏文

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」

- 全 12 地区の「共通テーマ」
- ① 開発行為における一体性・計画性の有無の判断についての統一化、また許可申請時の自治体間及び担当者間の解釈の統一化について
 - ② 障がい者に係る福祉事業に関し、相談受け入れ体制の整備および啓蒙活動の充実化、ならびに各地区の支援協議会への参加について

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【日 時】平成 31 年 2 月 5 日(水) 15 時～17 時 30 分

【場 所】熱海市内

【出席者】県議：森 竹治郎、藤曲敬宏

役員：川口智司、漆田和久、佐藤元彦、中川幸治、
榎本光作、村上達也

- 【内 容】①棚卸資産の登録免許税、不動産取得税の減免措置
②津波浸水区域の地籍調査の早期終了
③熱海市まちづくり基本計画にある「伊豆湘南道路」の早期実現



三島地方地区

【日 時】平成 31 年 2 月 5 日(水) 15 時～17 時 30 分

【場 所】熱海市内

【出席者】県議：土屋源由、野田治久、坪内秀樹

役員：渡邊照芳、杉山 正、佐藤 正、渡邊義和、佐藤 操

- 【内 容】①開発行為後における道路等の移管、実質的管理者等について
②認定道路の路線の維持管理について
③土地収用に伴う代替地が市街化調整区域内の土地となる場合の
収用土地と同等の権利継続の取扱いについて
④ほぼ実現可能性のない都市計画道路の洗い出しと除外促進



沼津地区

【日 時】平成 31 年 2 月 5 日(水) 15 時～17 時 30 分

【場 所】熱海市内

【出席者】県議：多家一彦

役員：石黒 巖、久保田吉光、石山輝明、塩川智史

- 【内 容】①ららぽーと沼津の周辺のインフラ整備について
②沼川新放水路(仮称)計画の早期実現と全体の工程表の開示
③都市計画道路の必要性の再検証作業の進捗状況
④位置指定道路の市町道認定の一定基準等について





駿東地区

【日 時】平成31年2月5日(水) 15時～17時30分

【場 所】熱海市内

【出席者】県議：和田篤夫、鳥澤由克

役員：林 則夫、赤沼道也、勝又 厚

【内 容】①空き家問題について

②新東名高速道路の開通等に伴う課題について

③インバウンド増加に伴う課題について

④地籍調査の促進

富士地区

【日 時】平成31年2月5日(水) 15時～17時30分

【場 所】熱海市内

【出席者】県議：鈴木澄美

役員：宇野篤哉、藤田昭一、石川勝也、岩間広幸、手島和久

【内 容】①固定資産税の納税通知者への空き家に関する情報付加について

②既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更



清水地区・静岡地区

【日 時】平成31年2月26日(火) 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、佐地茂人、深澤陽一

役員：櫻田芳宏、牛田 久、佐々木富吉、渡邊久美、藤田悦子、
小林靖彦、長谷川晃弘、佐藤権一、杉山和史、濱島広己

【内 容】空き家対策等の行政の対応について（調査費の予算化 等） 他





しだはい地区

【日 時】平成31年2月19日(火) 17時～19時

【場 所】藤枝市内

【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、中島 篤、漆畑雄一郎、
提坂大介、石川博敏

【内 容】①県と連携した志太榛原地域のまちづくりについて
②リニア新幹線工事に関する問題
③富士山静岡空港を活用したまちづくり 他



浜松地区・中遠地区

【日 時】平成31年1月25日(金) 11時～13時

【場 所】西部不動産会館 3F 会議室

【出席者】県議：小楠和男、鈴木利幸、竹内良訓

藪田宏行、宮城也寸志、江間治人

役員：澤木光吉、後藤尚貴、瀧本健司、川久保 明

笠原宏文、鈴木哲也、小松幹和、小田基浩

【内 容】①占用許可申請時の申請先が複数（市・県）の場合の
申請先一本化

②限定宅地の扱いについての要望

③空き家問題の現状と今後の要望 他



地元国会議員への陳情活動

平成31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）宛てに要望書を提出した。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) 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31年4月1日以降も当面据え置くこと

(2) 中古住宅及びその敷地に係る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、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率（平成31年3月31日）を延長すること

2. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の延長・要件緩和

平成28年度税制改正で新設された標記特例措置をより使いやすくするため、適用期限の延長に加えて、以下のとおり適用の要件を緩和すること。

① 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも本特例の対象とすること

② 譲渡後に買主において耐震改修または除却を行う場合についても本特例の対象とすること

③ 「相続時から3年以内」とされている適用期間の要件を緩和し、平成25年1月2日より前に相続した空き家についても本特例の対象とすること

④ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供さないという要件を緩和すること

⑤ 家屋を譲渡する場合、新耐震基準に適合させなければいけないという要件は、京都など築古の建物を大事にする文化のある地域では実態に合わないため、当該要件を見直すこと

3. 地方経済活性化のための税制の創設

(1) 土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除の創設

人口減少下における空き家等の流通促進、地方創生等のため、個人の土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための不動産取得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) 隣地を購入した場合における税制特例の創設

今後の人口減少による、空き家・空き地の増加に対処し、不動産需要を喚起するため、購入者の不動産取得税等を軽減する税制特例を創設すること。

4. 消費税増税への対応

消費税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、住宅ローン控除の拡充等を検討すること。

5. 所有者不明土地に対応するための税制優遇措置等の創設

(1) 地域福利増進事業に係る課税の特例措置の創設

所有者不明土地の有効活用を促すために、地域福利増進事業の用に供する土地・建物に係る固定資産税等を軽減する特例措置及び地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、例えば3年以内に相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する措置を創設すること。

6. 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、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅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) 床面積要件の見直し

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を35㎡以上とすること。

(3) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

7. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）の適用対象とすること。

8. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと、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. 空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、急増する空き家の流通を促進するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、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. 賃貸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年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すこと。

3. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間を明確にするガイドラインを作成すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

(2) 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

5. 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

6. 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

- ① 契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること
- ② 契約期間が1年以上の場合の、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

7. 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
- 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

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



消費税率上げを踏まえた住宅取得対策

空き家の譲渡所得に係る3,000万円特別控除の拡充・延長

2019年度税制改正大綱が昨年12月21日に閣議決定し、消費税率上げを踏まえた住宅取得対策や、空き家の譲渡所得に係る3,000万円特別控除の拡充・延長などが盛り込まれ、私たち宅建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。なお、税制関連法案の成立は例年3月末の見込みです。

住宅ローン減税拡充等、消費税率上げを踏まえた住宅取得対策

2019年10月1日に消費税率が10%へ引上げられます。
これに伴い、需要変動の平準化に万全を期すため、住宅ローン減税の拡充措置が講じられます。

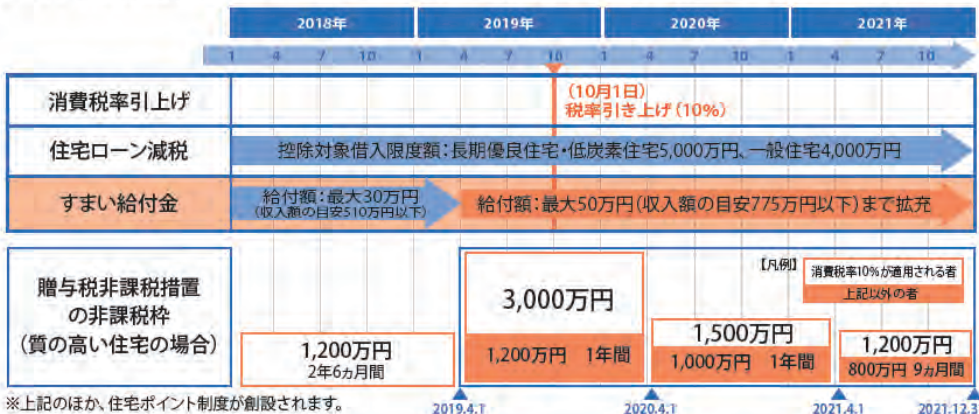
住宅ローン減税拡充措置

控除期間	適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額（一般住宅の場合）
3年間延長 (10年間→13年間)	以下のいずれか小さい額 ① 借入金年末残高（上限4,000万円）の1% ② 建物購入価格（上限4,000万円）の $\frac{2}{3}\%$ （2%÷3年） ※認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限：5,000万円、建物購入価格の上限：5,000万円

※消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用。

また、すでに決定済みの措置に加え、すまい給付金の拡充等、税制・予算による総合的な対策を講じることとされました。

すでに決定済みの主な措置



会員の経営環境の改善と地域の住環境の向上に取り組む

静岡県宅建政治連盟

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠3-18-16 TEL:054-246-7175

企画・制作／全政連（47都道府県宅建政治連盟の全国組織） 全政連ホームページ <http://zsr47.jp>



宮沢洋一自民党税調会長に要望
(2018年11月26日)



自民党ヒヤリングで要望
(2018年11月13日)

宅議連・全政連合同総会で要望
(2018年11月6日)



空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の拡充・延長

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除去後の敷地を含む）の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が以下の通り延長・拡充されます。

改正内容

- ① 本特例措置を4年間延長(2023年12月31日まで)
- ② 被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える

空き家3,000万円特別控除とは

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（その敷地を含む。また、耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る）または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長・拡充

買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行ったあと、その住宅を再販売する場合の特例措置が延長・拡充されます。

改正内容

- ① 現行の措置を2021年3月31日まで2年間延長
- ② 省エネ改修について、適用要件の合理化
省エネ改修を行った結果、住宅全体の一定の省エネ性能が確保される場合、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を行う場合」でなくとも、本特例措置の適用対象となる(全窓要件の合理化)。

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

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（所有権の移転登記：2%→1.5%）が、2021年3月31日まで2年間延長されます。

地域福利増進事業に係る特例措置の創設

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加し、公共事業の推進等の様々な場面で、所有者の特定等のため多大なコストを要するなど、円滑な事業実施への支障となっています。地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、特例措置が創設されました。

特例措置の内容

- ① 軽減税率…事業者が土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を軽減（2019年12月31日まで1年間）
- ② 固定資産税・都市計画税…地域福利増進事業の用に供する土地・建物について、課税標準を5年間2/3に軽減（2021年3月31日まで2年間）

その他特例措置の期限延長

- ① サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制
…2021年3月31日まで2年間延長
- ② Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置
…2021年3月31日まで2年間延長

上記「税制改正大綱」は、本年3月27日、通常国会において原案どおり可決されました。

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。

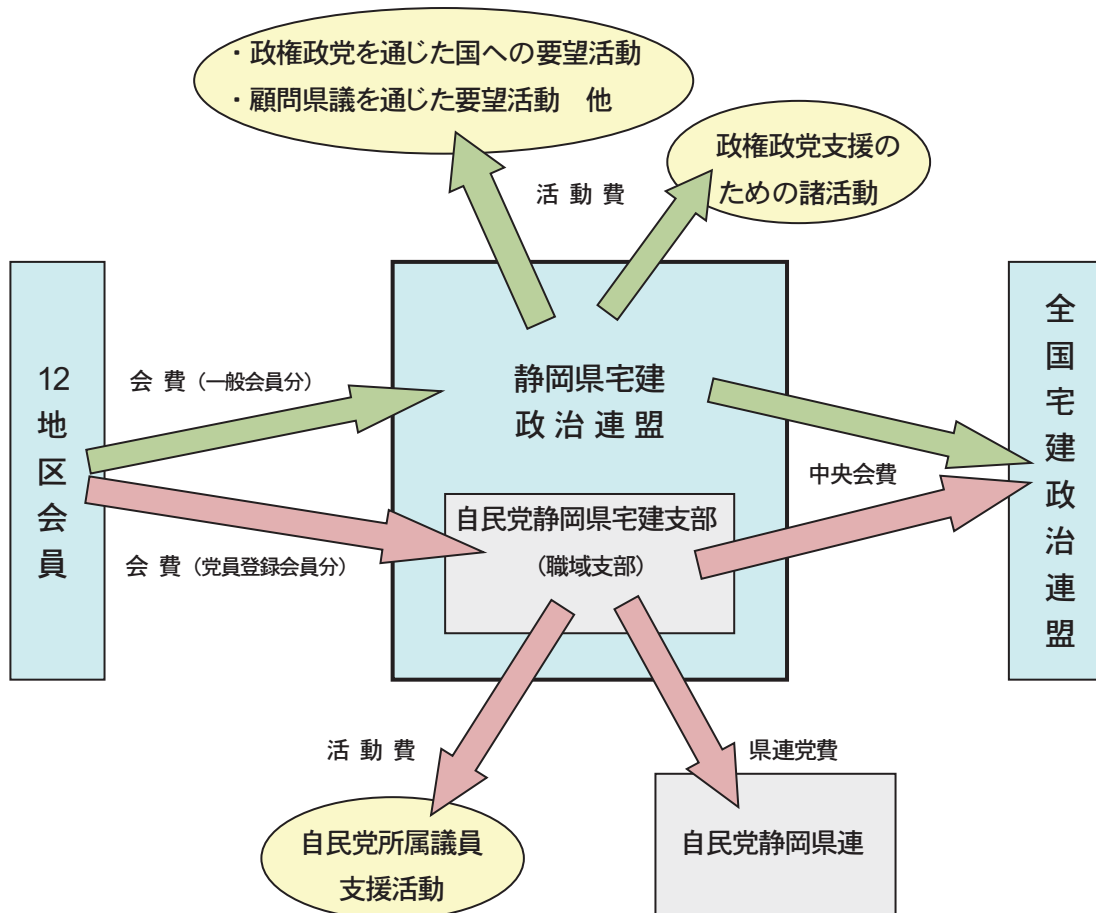
業界の権益を守り、不動産の円滑な流通を促進するためには、「国民の住宅取得を著しく阻害し我々の業の妨げとなっている税制や諸規制を是正しなければならない」ということは、業界人なら誰もしが認識しているところです。そして、その実現には、会員一人一人が結束して強力な“政治活動”を推し進めていかななくてはなりません。不動産業界の発展に政治活動は不可欠です。是非、政治連盟の活動にご協力下さい。

「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30年度の確定登録党員数は1,183名（会員比42.8%：平成30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）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）までお願い致します。

2019年度「年次大会」の開催について

2019年度 静岡県宅建政治連盟「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13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ご提出下さるよう、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。

2019年度 会費払込票 (郵便ハガキ) を送ります

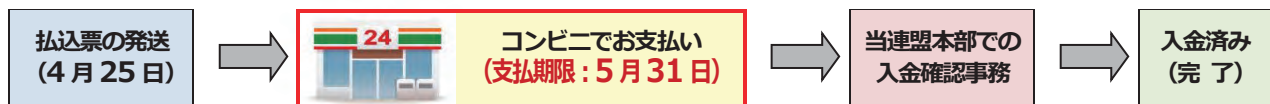
1. 納入方法は、コンビニエンスストアを利用した収納代行サービスです

- 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 (2019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、本部または宅建協会支部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。

党員会員の皆様へ

平成30年度の自由民主党静岡県宅建支部 (職域支部) 登録党員数は1,183名 [会員比 42.8%] でした。継続党員の皆様の「党員証」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)