

Vol. 37

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っている。

令和元年度も宅建協会各支部より寄せられた要望事項 19 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:山田 誠 県議、本部及び各地区推薦の県議 34 名で構成)を通じて昨年 11 月 21 日、県当局宛て提出した。また、12 月 6 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 9 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。



宅建顧問県議団「定例会」開催の様様 (R1.12.9: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 山田 誠 宅建顧問県議団 会長

【要望 1】 2項道路のセットバック部分に、植栽をしたりブロック塀を設置したりしている者に対する行政指導の状況、および違反者への適切な対応の強化。

〔現状・問題点〕

2項道路に接する宅地については、建築確認時にセットバックを要するが、その後、一部の者については、セットバック部分上に花壇などの植栽をしたり、ブロック塀などを設置して、通行の妨げとなっている事例が見受けられる。これらの行為は、建築基準法の趣旨に反するとともに、緊急車両の通行時の妨げになる。

〔要望事項〕

セットバック部分に植栽をしたりブロック塀を設置したりしている者に対して、現在、どのような行政指導を行っているのか教示していただきたい。また、当該違反者への適切な行政指導を強化していただきたい。

回答 くらし・環境部 建築住宅局 建築安全推進課

「植栽」については建築物に該当しないため、建築基準法第44条の道路内の建築制限はかからず、セットバック部分の植栽は違法ではありません。なお、県では危険なブロック塀を撤去して、生垣等の緑のいえなみへ誘導する「安全で美しいいえなみ整備事業」を推進しています。当該事業では、2項道路の道路後退線より建物側に植樹することを要件としています。

また、「ブロック塀」については、同法第2条第1号において、建築物に付属する門または塀は建築物と定義されるため、同法第44条の道路内の建築制限がかかり、セットバック部分にあるブロック塀は違法となります。セットバック部分にブロック塀がある場合は、増築・改築時等の建築確認申請及び検査時に撤去を指導するなど対応しています。

今後、静岡県建築行政連絡会議等を通じて、県内の特定行政庁16市や指定確認検査機関に対しても、再度、周知徹底してまいります。

（宅建協会：宇野副会長）

増築、改築時の建築確認申請・完了検査後に（設置等）してしまっている人に対して何か行政指導等出来ないかということで要望をさせていただきました。また植栽については法律違反ではないとのことだが、木が植わってしまっていて緊急車両が通れないからといって、すぐに掘り起こすことも出来ないことから、こうしたものについて、例えば条例のようなもので規制するとか出来ないものか伺いたい。

（県建築安全推進課：星野課長）

検査後の指導については、（確認検査を）ほぼ9割以上が民間の指定確認検査機関が行っているという実態があり、民間の場合は確認検査の対象物件でない場合は違反指導が難しいと考えます。行政職員が現地に行った際にそうした状況を確認すれば指導しますが、行政職員が指導する機会が減っているのは事実であると認識しております。このため通報等により現場に行った際には、施主に対して指導を行うことは、今までどおりやって行きたいと考えております。植栽に関する県条例については、法律で規制していない、適用を受けない条例を作るのは任意条例では出来るのかもしれませんが、建築部局としてそれを作る



▲ 石川勝也 地域活性化副委員長



▲ 笠原宏文 地域活性化副委員長

のは難しいと考えております。全国的にもそういった事例は聞いたことがありません。

(宅建協会：渡邊副会長)

市町によってはそういった狭隘道路のセットバック部分を寄付してもらおうとか、買取りを行っているところもあると聞いています。確認検査時にチェックしても後から元に戻ってしまうのでは意味がないと思うので、各市町に対して指導するなり、予算をつけて買い取るなりしてもらえばと考えております。

(星野課長)

県内の市町で狭隘道路整備事業というものがあり、22市町で実施しております。具体的にはセットバック部分の土地の無償寄付を前提としており、登記や工事費は行政側で負担、すみ切りの土地については行政側で購入する形になります。こうした事業等を通じて4mの道路が確保でき、舗装すれば植栽もできなくなりますので、市町に対して積極的に指導していきたいと考えております。

(宅建顧問県議団会長：山田県議)

確認検査後に2項道路のセットバック部分にブロック塀等を設置しないよう、検査時に文書による指導をお願いしたい。

【要望 2】 位置指定道路の延長申請について、私道所有者および抵当権者の印鑑証明書付同意書を必要とする条件の緩和、または位置指定道路の所有権を自治体へと移管。

〔現状・問題点〕

既存の位置指定道路を延長する場合、現状では、私道所有者全員の同意書と印鑑証明書、抵当権者(主に金融機関)全員の同意書と印鑑証明書が必要とされているが、印鑑証明書の期限である3か月以内に全員の同意を得ることが困難な場合もある。また、抵当権者については、実印や印鑑証明書の提供に難色を示される場合もある。

〔要望事項〕

位置指定道路の延長に掛かる許可については、私道所有者、抵当権者らの実印や印鑑証明書を必須とする条件を緩和する等、簡素化していただくか、根本的な解決策として、位置指定道路として認定を受けた道路については、その所有権を自治体へ移管するようしていただきたい。

回答 　くらし・環境部 建築住宅局 建築安全推進課

県は、既指定の位置指定道路を延長する場合、延長部分の土地の所有者等の承諾を求めています。既指定部分の土地の所有者等の承諾は求めています。なお、道路位置指定は特定行政庁16市の権限で、申請時の添付書類等の取扱いについて各市がそれぞれ定めており、延長の場合の既指定部分の土地所有者等の承諾を求めている特定行政庁が10市あります。県内の特定行政庁間において取扱いが異なることから、今後は、静岡県建築行政連絡会議等を通じて、取扱いの統一について議論していきます。



▲ 落合慎悟 宅建顧問県議団 副会長



▲ 森 竹治郎 宅建顧問県議団 常任顧問

所有権の自治体への移管については、県としても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ます。そのため、平成 25 年度に県内市町に対して、道路の接続状況や幅員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通知するとともに、継続して要請しています。現在のところ、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ます。

(宅建協会：石川理事)

行政連絡会議を通じた取扱いについて、県としては統一されることが望ましいと考えていますか。

(県建築安全推進課：星野課長)

県内で取扱いが異なることは、県民に対して混乱を招く要因ともなるので、出来るだけ統一が望ましいと考えております。

(石川理事)

そういうお考えであれば、各特定行政庁に対して指導していただきたいと考えています。ぜひ、議論ではなく指導という形でお願いしたい。実際、特定行政庁に対して必要以上のことは言えないのでしょうか。

(星野課長)

あくまでも対等の立場で、同じ特定行政庁の情報共有とか、意見統一ということで望みたいと考えております。

(石川理事)

その際は、ぜひ統一ということをお願いしたい。位置指定道路の所有権を自治体に移管する基準について、特定行政庁間でバラつきがあるので、特定行政庁で設定している基準について情報開示を行い、その基準について緩和していただく方向で検討し、働きかけていただきたい。

(星野課長)

道路の移管については特定行政庁ではなく、市町道を管理する道路部局の考え方によるものとなります。例えば 4m以上の道路で、すみ切りの有無や起終点が一定道路に接続している等の条件について、道路管理者である市町が管理していく上で引き受けできるかどうか判断することとなりますので、なかなか統一は難しいと考えております。

(石川理事)

他市の状況等、横の情報交換は行われていますか。

(星野課長)

特定行政庁ではなく、市町道を管理するという立場での判断となるので把握はしていません。

(宅建顧問県議団会長：山田県議)

承諾を求めている 10 市に対し、県及び 6 市が同意を求めなくても問題が発生していないことを、説明して欲しい。



▲ 牛田 久 政治連盟 幹事長



▲ 宅建協会 正副会長・幹事長

【要望3】 農地を兄弟間または親族間へ所有権移転する場合における、農地転用要件の緩和。

〔現状・問題点〕

市街化調整区域内の農地について、所有者が高齢や病気等の理由で、適切な管理が出来なくなった場合においても、農家資格を有していない者への所有権移転は出来ない。上記所有が兄弟や親族へ、所有権移転を希望する場合であっても同様である。結局、農家資格を有する購入希望者が現れない限り、現所有者が死亡して相続が発生するまで、耕作放棄地となって据え置かれてしまう。農地を適正に維持するための農地法が、逆に農地の健全な維持を妨げている状態である。

〔要望事項〕

市街化調整区域内農地の所有者がやむを得ない事由により、農地の管理が適正に行えなくなった等の事情がある場合に限り、兄弟や親族等の一定の範囲の者に関しては、農家資格を有さなくとも所有権移転を認めるようにしていただきたい。

また、現在、農地取得の下限面積要件について、県内では20アール～50アールが多くなっていることから、農地取得に関する条件(農地取得の下限面積等)についても弾力的に適用していただきたい。

回答 経済産業部 農地局 農地利用課

農地を兄弟間又は親族間へ所有権移転する場合における農地転用(取得)要件の緩和に関する御要望について回答します。

今後、耕作を継続する見込のない農地については、農地法の許可基準を満たせば、転用を目的とした所有権移転は可能です。この場合、許可の要否は、限られた資源である優良農地の確保という観点から判断されることから、転用者が農地所有者の親族等であることを理由とした基準の緩和は認められておりません。

一方で、耕作の継続が見込まれなくなった農地について、担い手等への売買や貸付け等がなかなか進まない事案もあることは承知しております。農地の流動化は、耕作放棄地対策の有効な手段として、現在さまざまな取組が国・県・市町等で行われておりますが、耕作放棄地化のおそれのある農地について、草刈り等の保全・管理を担っていただける親族等への所有権移転に関する特例を設けるべきとの御要望については、法改正を伴うものであることから、貴協会からの貴重な御意見として国にお伝えします。

また、農地取得の要件のうち、下限面積要件については、農地の効率的利用の観点から、一定規模以上の農業経営を実現させるために設定されておりますが、一定の基準を満たす区域については、新規就農等を促進する観点から、農業委員会が面積要件を緩和することが可能となっております。直近では、熱海市農業委員会が、農家の高齢化や後継者不足により、市の多くの農家で経営規模を縮小せざるを得ない状況等が生じたこと、耕作放棄地対策等も考慮して、本年8月に市全域の下限面積を10アールに緩和したところです。

また、現在衆議院で審議中の改正地域再生法では、空き家に付随する農地の権利取得を促進するため、農地法の特例として、下限面積の引下げ手続の円滑化が図られると伺っております。

これらの制度を地域の実情に応じて適切に運用することができるよう、各市町農業委員会に周知してまいります。



▲ 県当局との意見交換会 開催の様様 (R1.12.6：県庁内)



▲ 宅建顧問県議団 世話人 (司会：渡瀬典幸 県議)

(宅建協会：杉山専務理事)

農地法に関して色々難しいことは承知していますが、兄弟間の農地移転については、一度長男が相続した農地を諸事情により次男が受け継いで行おうとした場合の(移転に係る)方策が何もありません。何か方法があれば、今後増加が見込まれる耕作放棄地についても多少歯止めにはなるのではないのでしょうか。農地バンクを含め、あまり活用が進んでないような印象を持っています。

例えば浜松市が、中山間地域の空き家に付随する農地については、1アールからでも所有権移転できるようになったと聞いています。今後こうした事例(空き家に付随する農地)は増加すると予想されるため、(改正地域再生法の内容を含む)こうした情報を市町の農業委員会に周知していただき、各市町が対応していただけるような形にしていいただければありがたいと考えています。

【要望 4】 空き家について、建物を解体した後の土地に対する「固定資産税」・「都市計画税」の特例措置の適用および特定空き家の指定に至らない空き家に対する解体補助金の負担。

〔現状・問題点〕

空き家について、防犯・防火・安全・衛生上のことを憂慮した所有者が取壊しを検討した場合において、更地となった後に固定資産税、都市計画税の課税が実質的に増加することによる負担を考えると、取壊しに踏み切れないケースが多くある。そのことが、空き家の解体整理が進まない状況の原因の一つになっている。

〔要望事項〕

空き家については、建物を解体撤去した後についても、一定の期間を設けた上で、住宅地における「固定資産税」・「都市計画税」の特例措置を適用していただきたい。また、治安上や景観上の問題を有する空き家数を減少させるために、一部の市町で実施している解体費用の補助金などの制度を確立していただきたい。

▶空き家解体の補助金制度がある県内市町(令和元年10月21現在)

伊東市、御殿場市、富士市、焼津市、藤枝市、磐田市

▶空き家解体後の固定資産税・都市計画税の減免制度がある県内市町(令和元年10月21現在)

藤枝市、磐田市

回答 暮らし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

空き家を解体しない理由のひとつに、建物を解体した後、土地に対する固定資産税等の特例措置、いわゆる住宅用地特例が外れ、税額がそれまでよりも高くなることが考えられます。空き家対策の主体である市町が、市町税である固定資産税等の減免と関連付けて空き家対策を行うことは、実施している市から一定の効果があると伺っていることから、県としては、全市町が参加する「空き家等対策市町連絡会議」などにおいて、このような取組や効果等について情報提供を行ってまいります。



▲ 挨拶する 櫻田芳宏 副会長



▲ 挨拶する 山田 誠 宅建顧問県議団 会長

また、空き家の解体に関する補助制度については、除却後の跡地を地域活性化に利用することや住宅地区改良法における不良住宅に該当すること等の条件によって、国の補助制度を活用できます。また昭和56年5月以前に建築された耐震性のない住宅であれば、危険な空き家の未然防止策として、県の TOUKAI-0 の建替え助成制度を活用できることから、空き家等対策市町連絡会議などにおいて情報提供するとともに、市町に対して空き家の解体に対する補助制度の創設を働きかけていきたいと考えております。

(宅建協会：渡邊副会長)

ワンストップ相談会においても空き家の相談が多い中で、空き家の解体に関する特例措置として補助金を出しているところが7市あります。これをもう少し増やしていただくよう指導していただきたい。それにはできれば県も予算を付けて一部負担していただければ、もう少し市町にも広がっていくのではと考えています。特定空き家について県内でどれだけあるのか、事故とか犯罪に結びつく可能性もあるので確実に解体して更地にしていくという措置をとっていただきたいと考えております。

(県住まいづくり課：平松課長)

特定空き家については市町が認定しており、今現在把握している件数は100件で、そのうち約半数は是正済みと聞いております。解体に関する助成については国の助成があり、その活用について市町に働きかけております。その中で特定空き家に至らない空き家について、国の補助制度では解体後の跡地を防災空地等に使用することが条件となっており、市町からは利用しづらいといった声も聞いておりますので、こうした空き家の解体について市町が利用しやすい補助制度について研究していきたいと考えております。

【要望5】 官民境界立会の迅速化について。

〔現状・問題点〕

不動産の売買に際しては、県や市町に対して官民境界の立会申請を行うが、実際に立ち合いが実施されるまでに、相当の時間を要する場合がある。不動産の売却を考える消費者および購入を考える消費者のそれぞれに時間的、金銭的な負担が掛かっており、迅速な宅地建物取引の妨げとなっている。

〔要望事項〕

立会の申請から、立ち合いが実施されるまでの時間の短縮化。または、立会実施の遅延が、行政の人員不足に起因するというのであれば、担当者の増員または外部委託等を検討していただきたい。

回答 交通基盤部 建設支援局 公共用地課

交通基盤部所管の公有財産に係る官民境界確定事務については、受理した申請書類に基づき、申請地付近の現状を確認す



▲ 所管部署を代表して挨拶する 鈴木 亨 県くらし・環境部長



▲ 宅建協会役員

るための資料収集、公有財産の所管の確認、申請書類及び添付書類の確認などを行い、不備があれば必要な補正の指示を行った上で、立会日を設定することとしております。申請に基づく立会に係る事務は土木事務所が行っていますが、申請から立会まで標準的な期間として1～3週間程度を要しているとのことです。例外的に、申請が集中する時期、年末年始や大型連休などの時期には1ヶ月程度の期間となることもあるようですので、事情を御理解いただきますようお願いいたします。

今回の御要望の趣旨を踏まえまして、申請を受けた場合には速やかに対応するよう、土木事務所に対して改めて周知させていただきます。なお、外部委託等の検討の御要望につきましては、境界確定は所有権の範囲を確定する和解類似の契約となりますので、財産管理者である県の職員が立会う必要があります。御理解をいただきますようお願いいたします。

(宅建協会：木俣副会長)

外部委託について、現在浜松市、静岡市において外部委託を実施しており、公嘱協会これは土地家屋調査士の希望者により実施されていると聞いていますが、この方たちが申請を受けると市に調査に行き、立会いの現場に行くという形をとっています。以前は県と同じく財産管理担当の職員が公函等の書類を調べて立会いに出ていましたが、途中から専門家に任せられた方が順調にいくという考えなのか、専門の土地家屋調査士が出てくることとなり、スムーズに行くことが多くなりました。理由として、職員も測量等に関する専門の知識を持っていないこともあったのではと考えています。

例えば公函上の道路幅は三角スケールで読むことが多く、1/500の公函では読み方によってどうしても10～20cmの誤差は出てしまい、職員によっては(長さについて)絶対譲らない方もいて交渉が決裂してしまうことがありました。土地家屋調査士の場合は、数多くの現場を経験しているので、実態と合っていない例もあることを承知しており、支障のない限り一定の誤差を認めた上で的確に処理をしていただき、ほとんど不調になることはありませんでした。

こうしたことから、和解類似の契約だから当事者が出なければならぬというのはちょっと理解できないと考えています。市が実施していることは多分県でもできるのではないかと考えており、なるべく早く立会いの事務を実行してもらいたいとの観点から、費用は掛るかもしれないが、その分土木事務所の職員の負担や人員も減らすことができると思うのでぜひ外部委託をご検討いただきたい。

加えて、以前に比べ境界確定に係る準備がかなり大変な事務量になっており、土地家屋調査士も県への申請をやりたがらないと聞いております。ぜひ迅速にできるような配慮をお願いしたい。

(県公共用地課：清水課長)

外部委託に関して、静岡・浜松市は市の職員も立ち会った上で委託を行っていると思いますが…

(木俣副会長)

市の職員は立ち会っていません。代理委任として権限を委譲しているので市の職員がいなくてもできる状態になっております。ただし、出来上がった成果については市に提出し、中で決裁をとっていただき最終的に立会証明書という形で市の方で処理していただいております。



▲ 県くらし・環境部からは、市川敏之 部長代理、青野直己 建築住宅局長 も同席された



▲ 平松勇人 住まづくり課長

(清水課長)

市の考え方でそのように実施されているのではないかと考えられますが、県が仮に委託する場合は職員が土地家屋調査士の方と一緒に立会いする必要があると考えています。また標準的な処理期間としては土木事務所に照会したところ、1～3週間と聞いており、時間がかかる事例としては特殊な案件、公図と現況が異なり、事前協議に時間がかかるものなどがあると聞いています。

立会には、複数の関係者の日程の調整を必要とする場合などがあると聞いており、土木事務所の事情で事務が滞っていると認識しておりません。実際の境界立会いの件数は、国有財産の管理に関しては年間300件程度、県道に関しては400件程度となっております。今後事務が滞って、やはり課題ということであれば外部委託もありえないわけではないと考えておりますが、当面は各事務所に対して速やかな対応を求めていると考えております。

(木俣副会長)

一度外部委託した場合の費用等について検討していただきたい。費用がかかり過ぎる場合には、それ以上言うつもりはないことを申し添えておきます。

(宅建協会：笠原理事)

知り合いの土地家屋調査士に聞いたところ、立会いの依頼を行ってから1週間で行った事例は聞いたことがなく、大体2～4週間がほとんどとのこと。立会い終了後、その場で印鑑を頂く場合もあるが、まとまらなければ新たな図面を確定測量図という形で作成し、全員の印鑑を頂いて土木事務所に提出し、そこから書類が回ってくるまでに1～2週間位。やっと法務局へ出せる状態になるまで2～3ヶ月。移転登記までなると4ヶ月くらいかかってしまうケースもあると聞いております。

実務の中で簡素化できるところは簡素化していただいて、職員の中にも知識が不足している方がいるとの意見も頂いておりますので、講習を実施してもらうなどでもう少しスムーズにやっていただければありがたいと考えています。

(清水課長)

立会い終了後に時間がかかる要素としては、立会后、確定図に関係者から押印していただくわけですが、相続人が多い場合には時間がかかると聞いています。事務所の対応に時間がかかっているという現実があるのであれば、今後検討していきたいと思っています。

【要望6】 媒介契約書中に、仲介業者に対する公課証明書等取得の委任項目の記載がある場合には、個別の従業者に対する委任状が無い場合であっても、各書面の取得を可能にしていきたい。

[現状・問題点]

公課証明書等の書面の取得に関して、媒介契約書に「〇〇不動産および〇〇不動産の従業者に委任する」という特約を入れることで、当該書面の取得が可能となった(昭和61年10月21日に県当局へ要望、平成3年5月1日より実現)が、市町によっては、「〇〇不動産から、担当者個人に対する別途の委任状が必要」と言われ、交付を拒まれる場合がある。



▲ 星野浩二 建築安全推進課長



▲ 清水 豊 公共用地課長



▲ 萩原昭人 農地利用課長



▲ 小須賀拓也 高校教育課長代理

〔要望事項〕

宅建業法第34条で定める媒介契約書に、依頼者(売主等)から宅地建物取引業者に「公課証明書」・「評価証明書」等の取得に関する委任条項の記載が入っている場合は、当該会社の従業者が従業者証明書を提示するだけで、上記証明書を交付していただけるよう、県内市町に周知していただきたい。

回答 暮らし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

時代の変化等により、個人情報の取扱いに対する人々の関心も高まる中、個人情報の管理に関する新たな規定等が制定されるなど、各市町におきましてもより厳格な情報の管理が求められております。本要望に係る公課証明書等を取得する際の手続き等につきましては、当該情報を管理する各市町に委ねられており、委任状の添付等、具体的な取扱いにつきましても各市町の判断によるものと考えます。

従いまして、取扱いを周知することは出来ませんが、今回御要望のありました委任状につきましては、その必要性につきまして再度市町において検討していただくよう働きかけていきたいと考えております。こうした状況を御理解いただき、今後とも円滑な宅地建物取引の遂行に御協力をお願いいたします。

（宅建協会：小林常務理事）

私たちの調査内容は、制限なく公表するものではなく宅建業法に基づいたものに限られていると思いますので、その点をご理解いただき、早急という言葉を入れていただきお願いしたいと思います。

（県住まいづくり課：平松課長）

今回の要望事項に、昭和61年に要望いただいたとありましたので当時の書類を捜しましたが見つかりませんでした。そのときの対応はわかりませんが、それから30年以上前のことですので…。例えば静岡市の場合は、税務情報提供事務取扱要綱等を定めるなど市町ごとに取扱いを定めて実施されていると思われれます。なお、再度市町に対しましては検討していただくよう働きかけをしていきたいと考えております。

〔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。

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



▲ 渡邊照芳 副会長



▲ 木俣純一 副会長



▲ 宇野篤哉 副会長



▲ 杉山 正 専務理事

場としてお借りして参りました。令和元年度におきましても、県当局のご尽力により県立高校 3 校を含む 9 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、差し当たり令和 2 年度の試験実施(10月18日(日))に向け、下記県立高校 3 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清水西高校、静岡商業高校、駿河総合高校より、令和 2 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静岡城北高校 ③静岡農業高校 ④静岡高校 ⑤清水東高校 のうちから借用可能な 3 校を是非ご推薦下さい。
-----------	--

回答 教育委員会 高校教育課

宅地建物取引士資格試験の試験については、国家試験であり公共性があることから、県立高校を試験会場として使用することに関しては、学校行事や模擬試験等がなければ使用可能であると考えます。試験会場として使用を希望する高校と直接、交渉・打ち合わせ等していただきますようお願いします。

(宅建協会：政治連盟 牛田幹事長)

この要望書の下段に 5 校、具体的に校名を出ささせていただいて、その中から借用可能な3校をご推薦いただきたいというお願いをしたつもりでおります。その点についてはいかがでしょうか。

(県教育委員会 高校教育課：小須賀課長代理)

要望書を頂いたときに事務局と打ち合わせをさせていただき、何校か確保ができそうとのお話を伺っています。引き続き教育委員会としても、学校行事で影響がない範囲であれば使用することは構わないので、協力をしていきたいと考えております。

(牛田幹事長)

例年ご回答の際には、どこの高校という風にご回答いただいておりますが、今年はそれがなく、希望の高校と直接交渉してくださいという印象を受けましたので、逆に事務局がお願いに行った際になかなかうまくいかなかった場合は、側面的に応援をしていただけるということによろしいでしょうか。

(小須賀課長代理)

今回も事務局長とお話はさせていただいておりますので、そういったご協力はさせていただくことは考えております。県立高



▲ 小林 修 常務理事



▲ 牛田 久 幹事長



▲ 石川勝也 理事



▲ 笠原宏文 理事

校以外でも、先日の教育長への要望の際に、教育長が県立大学の学長だったこともあり、そういったところも場合によってはお願いできるかもしれないという話もあったことから、可能な限りそういったところのご協力はしていきたいと考えております。

(宅建顧問県議団会長：山田県議)

今出ている5校は全部OKということ？ どこがOKなのか教えて。

(小須賀課長代理)

清水東は模試が入っているためダメで、静岡農業もダメと聞いております。静高は大丈夫そうだと聞いております。科技高はまだ確認が取れていません。城北も検定試験が入っていると聞いております。

(山田県議)

ということは、3校には足りていないということなので、早急に県立大学もお願いします。

県当局との意見交換会 出席対象者名簿

(令和元年12月6日)

【宅建顧問県議団 役員】		
会 長	やまだ まこと 山田 誠	
副 会 長	おちあい しんご みやざわ まさみ 落合 慎悟 ・ 宮沢 正美	
常任顧問	もり たけじろう なかや たかじ 森 竹治郎 ・ 中谷 多加二	
事務局長	わたせ のりゆき 渡瀬 典幸	
【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
	くらし・環境部 部長代理	いちかわ としゆき 市川 敏之
	建築住宅局長	あおの なおみ 青野 直己
	建築住宅局 住まいづくり課長	ひらまつ いさと 平松 勇人
	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	みやお そういちろう 宮尾 総一郎
	建設支援局 公共用地課長	しみず ゆたか 清水 豊
経済産業部	農地局 農地利用課長	はぎわら あきひと 萩原 昭人
教育委員会	高校教育課 課長代理	こす が たくや 小須賀 拓也
【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】		
会 長	はつぎわ のぶひろ 初澤 宣廣	
副 会 長	さくらだ よしひろ わたなべ てるよし きまた じゅんいち うの あつや 櫻田 芳宏 ・ 渡邊 照芳 ・ 木俣 純一 ・ 宇野 篤哉	
専務理事	すぎやま ただし 杉山 正	
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 牛田 久 (政治連盟 幹事長)	いしかわ かつや かさはら ひろふみ 石川 勝也 ・ 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「共通テーマ」 ① 上下水道配管図のホームページ上での閲覧 ② 官民境界立会の迅速化について

東部7地区 【日時】令和2年2月12日(水) 15時～ 【場所】東部支部 会議室

(地区共通テーマ) ①空き家について、建物を解体した後の土地に対する「固定資産税」・「都市計画税」の特例措置の適用及び特定空き家の指定に至らない空き家に対する解体補助金の負担。
②位置指定道路の延長申請について、私道所有者および抵当権者の印鑑証明書付同意書を必要とする条件の緩和、または位置指定道路の所有権を自治体へと移管。位置指定道路の掘削について所有者全員の同意要件の緩和。

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【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都市計画内非線引区域の用途地域における地目農地の農地転用申請をする場合の許可制から届出制へ変更してほしい。
②津波災害警戒区域から優先して地積調査を実施してほしい。
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。



三島田方地区

【出席者】 県議：宮沢正美 土屋源由 野田治久 坪内秀樹

役員：佐藤 操 渡邊照芳 杉山 正
佐藤 正 渡邊義和

【内容】 新築時に建物を道路後退したが、完成検査後にフェンス・ブロック塀などを元の道路境界に設置する人がおり、実質的に道路後退がされていない場合があるので対応してほしい。
また、このようなことがないよう、新築に際し後退部分を行政が分筆して寄付を受けるようにしてほしい。

沼津地区

【出席者】 県議：加藤元章

役員：石黒 巖 石山輝明 小野誠一郎 久保田吉光

【内容】 ①農業振興地域農用地について
時代の推移により、付け替えや変更があってもいい。特に沼津市の西部地域については、道路網などインフラの整備に伴い、農振地域の見直しなどがあってしかるべき。
②集客施設周辺での道路整備について
大型インフラが整備されてから周辺のアクセスの整備を進める傾向があり、事前の受け入れ整備については他市町に比べ遅れていると感じる。





駿東地区

【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 加藤正弘

【内 容】 ①空き家・空き店舗問題について

個々の空き家・空き店舗を点として捉えるだけでなく、街全体として面的にも捉えていくことが大切。

②新東名開通等に伴う課題について

道路が整備されるだけでは街が空洞化してしまう懸念があるので、人を街に呼び込む仕組みづくりが重要。

③災害に強い街づくりについて

富士地区

【出席者】 県議：鈴木澄美 木内 満

役員：宇野篤哉 藤田昭一 石川勝也

岩間広幸 手島和久

【内 容】 主に住宅の用に供する開発行為における開発区域に至る道路幅員(有効幅員)の取扱いについて

周辺市町の取扱い状況調査を報告、富士宮市だけが6m幅員を求めている事について、有効な土地利用及び都市計画を妨げている事を確認。



清水地区・静岡地区

令和2年3月12日に開催予定でしたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、止むを得ず中止しました。



しだはい地区

【日 時】 令和2年2月27日(木) 17時~19時

【場 所】 藤枝市内

【出席者】 県議：落合慎悟 良知淳行 西原明美

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】 ①5カ年計画の経過について(志太榛原地区)

②県政情報・行政等の方針について 他

中遠地区

【日 時】令和2年2月10日(月) 11時～13時

【場 所】西部不動産会館 2F 会議室

【出席者】県議：宮城也寸志 東堂陽一 増田享大

渡瀬典幸 江間治人

役員：川久保 明 笠原宏文 清水ひとみ 萩田鎮哉

鈴木雅徳 高木正和 小田基浩

【内 容】①空き家に隣接した農地の取得に関して

②計画道路等の見直し

③行政への各種申請時における提出必要書類の市町の相違 他



浜松地区

【日 時】令和2年2月5日(水) 11時～13時

【場 所】西部不動産会館 2F 会議室

【出席者】県議：竹内良訓 中沢公彦 鈴木啓嗣 市川秀之

役員：澤木光吉 後藤尚貴 瀧本健司

齋藤剛史 小松幹和

【内 容】①各河川の堤防の点検・保全・補強・対策について

②河川管理について県と国、市、町との連携は？

③大雨の際、ダム放流の下流への連絡・周知などの方法

④過去、水害があった河川、及び水害にならなかったが警戒水域を超えた河川などの近隣住民対策 他

「宅建顧問県議団」のご紹介

静岡県宅建協会の顧問県議によって構成される「宅建顧問県議団」は、4年に1度の統一地方選を区切りとし、協会本部及び各支部より推薦された顧問県議により編制を行ないます。当連盟では、業環境の改善に向け毎年、この宅建顧問県議団を通じて行政への要望活動を実施しています。令和元年度に新体制となった顧問県議団の先生方をご紹介します。

(計34名/敬称略、東部選挙区より順次掲載、数字は当選回数、任期は令和4年度まで)

下田市・賀茂郡	熱海市	伊豆市	伊豆の国市	三島市	清水町・長泉町	裾野市
						
森 竹治郎 ⑩	藤曲 敬宏 ②	野田 治久 ②	土屋 源由 ③	宮沢 正美 ④	坪内 秀樹 ②	鳥澤 由克 ③

御殿場市・小山町	沼津市	沼津市	富士市	富士宮市	静岡市葵区	静岡市葵区
						
和田 篤夫 ③	杉山 盛雄 ⑥	加藤 元章 ①	鈴木 澄良 ③	木内 満 ②	天野 一 ⑨	山田 誠 ⑤

静岡市駿河区	静岡市駿河区	焼津市	藤枝市	藤枝市	島田市・川根本町	御前崎市
						
相坂 摂治 ③	佐地 茂人 ③	良知 淳行 ③	落合 慎悟 ④	西原 明美 ①	河原崎 聖 ②	藪田 宏行 ④

菊川市	掛川市	掛川市	袋井市・森町	磐田市	磐田市	浜松市中区
						
宮城 也寸志 ③	増田 享大 ③	東堂 陽一 ③	渡瀬 典幸 ③	野崎 正藏 ③	江間 治人 ②	竹内 良訓 ④

浜松市東区	浜松市西区	浜松市南区	浜松市北区	浜松市浜北区	浜松市天竜区
					
中沢 公彦 ④	鈴木 啓嗣 ①	飯田 末夫 ①	鈴木 利幸 ⑥	市川 秀之 ①	中谷 多加二 ⑦

【世話人】

会長	山田 誠	常任顧問	森 竹治郎
副会長	宮沢 正美	常任顧問	中谷 多加二
副会長	落合 慎悟	事務局長	渡瀬 典幸

当初、顧問県議であった深澤陽一先生(静岡市清水区選出)は、本年4月26日に実施予定の衆議院第4区補欠選挙に立候補したことにより、県議を辞任されました。

令和2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11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. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設

土地の適切な利用・管理を促進することにより、さらなる所有者不明土地の発生予防および地域経済の活性化に資するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る特例措置を創設すること。

2. 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、土地の流動化・有効活用の促進等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（令和2年3月31日）を延長すること

(2) 新築住宅の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（令和2年3月31日）を延長すること。

(3) 不動産取得税に係る特例措置の延長

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）とする特例措置及び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）とする特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

(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（令和2年3月31日）を延長すること。

(5) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和元年12月31日）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及び繰越控除の特例

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

(6) 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、課税の繰延べを認める特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

(7) その他、適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …… 令和2年3月31日

② 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特例措置 …… 令和2年3月31日

③ 長期優良住宅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） …… 令和2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 …… 令和2年3月31日

⑤ 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 …… 令和元年12月31日

- ⑥ 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 …… 令和2年3月31日
- ⑦ 老朽化マンションの建替等の促進に係る特例の延長等、マンションの管理適正化・再生円滑化等を一体的に進めるための措置（登録免許税、不動産取得税） …… 令和2年3月31日
- ⑧ 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等） …… 令和2年3月31日

3. 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。

4. 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。

5. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

6. 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。

< 政策関係 >

1. 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。

2. 地籍調査事業の推進に係る制度整備

国民生活・経済の基礎的な制度インフラである地籍整備等について、災害復旧・復興の迅速化、空き家・空き地等の流通促進及び所有者不明土地の有効活用等のための着実な推進がなされるよう必要な制度整備を行うこと。

3. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅を安心・安全に取り立てる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

- ① 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること
- ② 国の施策である「安心R住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

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. 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等するため、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。

6. 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。

7. 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 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
- ② 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

8. 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

9. 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

陳情先 地元国会議員（順不同）

衆議院議員	衆議院議員	衆議院議員	衆議院議員	衆議院議員	衆議院議員
					
上川 陽子	井林 辰憲	宮澤 博行	望月 義夫	吉川 赳	勝俣 孝明
衆議院議員	衆議院議員	参議院議員	参議院議員	参議院議員	
					
城内 実	塩谷 立	牧野 京夫	岩井 茂樹	片山さつき	

望月義夫先生におかれましては、病氣療養中のところ昨年 12 月 19 日、逝去されました。謹んでご冥福をお祈り致します。

下記「税制改正大綱」は、 今通常国会において可決される予定です。

令和2年度税制改正で要望実現

低未利用地の 特例措置の創設

各種特例措置の期限延長

令和2年度税制改正大綱が昨年12月20日に閣議決定し、不動産関連では低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置が創設されるとともに、不動産の円滑な流通を促進する各種特例措置が延長され、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。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための 特例措置（100万円控除）の創設

人口減少が進展し、利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理の確保と、さらなる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が創設されます。

具体的には、譲渡価額が500万円以下で都市計画区域内にある一定の低未利用地を個人が譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置で、更地だけではなく空き家等の建物を有する場合についても対象となる予定です。

ただし、低未利用地であること及び買主に当該物件を利用する意向があることについて、市区町村の確認が必要になります（低未利用地の定義や市区町村の確認の手続きについては今後、詳細が明らかになります）。

適用期間は、土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行日または令和2年7月1日のいずれか遅い日から、令和4年12月31日までとなります。

（土地を売らずに低未利用地（空き地・空き家）として放置）



※写真はイメージです

- ・店舗、事務所、移住者等の居住等の利用
- ・隣地所有者等による利活用 etc.



▲宮沢洋一自民党税制調査会小委員長（左）に要望（令和1年10月10日）



▲野田毅自民党税制調査会最高顧問・宅議連会長（左）に要望（令和1年9月9日）



▲宅議連・全政連 合同総会でも要望（令和1年10月23日）

宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置

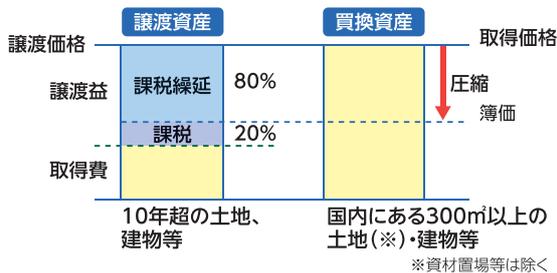
不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期間が2年間(令和4年3月31日まで)延長されます。

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築から1年(本則6ヶ月)を経過した日とする不動産取得税の特例措置 ⇒ 適用期限を令和4年3月31日まで延長

新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年(本則2年)とする特例措置 ⇒ 適用期限を令和4年3月31日まで延長

特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べを認める特例措置が3年間(令和5年3月31日まで)延長されます。



- (1) 地方(東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域)→東京23区への買換え:70%
- (2) 地方→首都圏近郊整備地帯等(東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部)への買換え:75%
- (3) 上記(1)及び(2)以外の買換え:80%

その他の特例措置の期限延長

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税を軽減する特例措置
…令和4年3月31日まで2年間延長(所有権の保存登記:0.4%→0.15%、所有権の移転登記:2%→0.3%、抵当権の設定登記:債権金額の0.4%→債権金額の0.1%)
- 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
…令和4年3月31日まで2年間延長
- 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(所得税、個人住民税)
…令和3年12月31日まで2年間延長
- 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(所得税、個人住民税)
…令和3年12月31日まで2年間延長
- 居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(所得税、個人住民税)
…令和3年12月31日まで2年間延長
- 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置(登録免許税)
…令和4年3月31日まで2年間延長
- 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置(印紙税)
…令和4年3月31日まで2年間延長
- 既存住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る特例措置(固定資産税)
…令和4年3月31日まで2年間延長
- 法人及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置(所得税・法人税等)
…令和5年3月31日まで3年間延長
- 認定長期優良住宅に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
…令和4年3月31日まで2年間延長
- 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の課税の特例(所得税、法人税、個人住民税、法人住民税)
…対象事業を一部見直しの上、令和4年12月31日まで3年間延長

注意:本パンフレットの内容は、令和2年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案です。

あなたの事業経営に直結する「政策」実現のために
ぜひ政治連盟の活動にご協力ねがいます。

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 <https://zsr47.jp>

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。

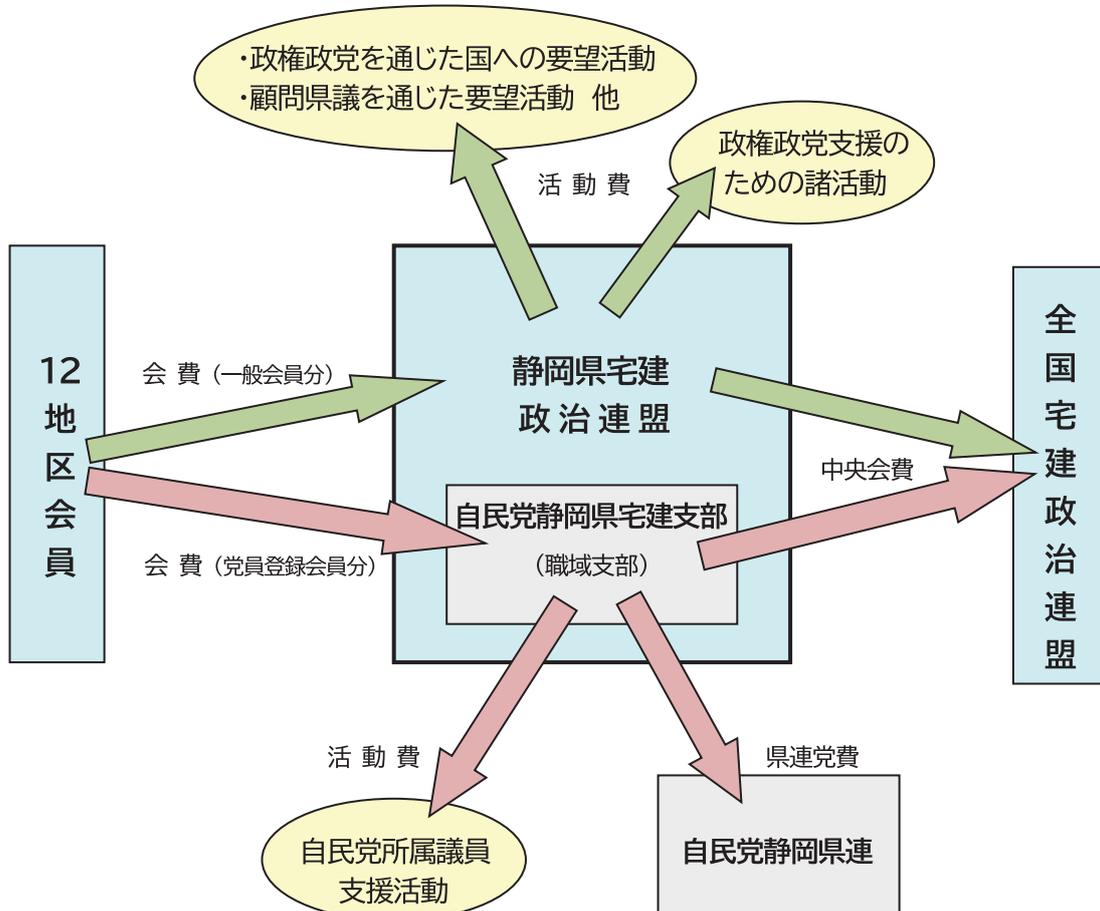
業界の権益を守り、不動産の円滑な流通を促進するためには、「国民の住宅取得を著しく阻害し我々の業の妨げとなっている税制や諸規制を是正しなければならない」ということは、業界人なら誰もが認識しているところです。そして、その実現には、会員一人一人が結束して強力な“政治活動”を推し進めていかななくてはなりません。不動産業界の発展に政治活動は不可欠です。是非、政治連盟の活動にご協力下さい。

「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。令和元年度の確定登録党員数は1,197名(会員比43.7%:令和元年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おり、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。党员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、党员登録をした会員が、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。

令和2年度「年次大会」の開催について

令和2年度 静岡県宅建政治連盟「年次大会」を、本年5月28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 で行います。本年度は役員及び代議員の改選期にあたるため、現行役員・次期役員候補者・新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 郵便ハガキを同封)及び議案書を5月13日以降、順次発送します。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。

2020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** 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** 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・お支払いの流れ (2020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各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。

党员会員の皆様へ

令和元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1,197名[会員比 43.7%]でした。継続党员の皆様は「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 Tel.054-246-7175 (担当:楠元)