

Vol. 40

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

地元国会議員への陳情活動

令和3年度 税制改正大綱のポイント（要望に対する結果概要）

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。重点要望事項と結果概要は次のとおり。

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等

(1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設

① 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

② 固定資産税の税額の据え置き措置の創設

来年度に控えている固定資産税の評価替えは、本年1月1日時点の地価を基準としており、今般のコロナ不況下での価格が反映されない。コロナ禍で企業の業績が悪化している中での税負担増は、日本経済にさらなる追い打ちをかけるおそれがあるため、当面の間、固定資産税の課税標準を据え置くこと。

⇒ 以下の延長および措置が講じられます。

- 現行の負担調整措置等について令和6年3月31日まで3年間延長。
- その上で、令和3年度限りの措置として評価額が一定割合上昇する商業地、住宅地、農地すべての土地について令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とする（課税標準額の据置）。

(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%）を令和3年4月1日以降も当面据え置くこと。

⇒ 令和5年3月31日まで2年間延長されます。

(3) 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の、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（令和3年3月31日）を延長すること

⇒ 令和5年3月31日まで2年間延長されます。

(4) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限(令和3年3月31日)を延長すること。

- ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置(本則:4%→3%)
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

⇒ **令和6年3月31日まで3年間延長されます。**

(5) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

控除期間の延長措置(10年→13年)については消費増税対策として導入された措置であるが、コロナ感染症の拡大による現下の状況に鑑み、無理のない住宅取得を支援するため、適用期限(令和2年12月31日)を延長すること。

⇒ **以下のとおり延長されます。**

- 次に定める期間内に契約した場合、控除期間13年間の特例について、令和4年12月31日までの入居者を対象として2年間延長する。
 - イ. 居住用家屋の新築
 - 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの契約
 - ロ. 建売住宅、宅建業者売主の既存住宅及び増改築
 - 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの契約
- 上記の場合においては、合計所得金額1,000万円以下の者について床面積40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋についても適用できることとする。

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除 … 令和2年12月31日

⇒ **適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業が除外されました。**

- ② 地域福利増進事業に係る特例措置 … 令和3年3月31日

⇒ **令和5年3月31日まで2年間延長されます。**

- ③ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除 … 令和3年3月31日

⇒ **令和8年3月31日まで5年間延長されます。**

2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充

マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴い税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充すること。

⇒ **税制上の所要の措置が講じられます。**

3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

災害ハザードエリア内にある施設や住宅の移転は、移転費用や移転先確保等の理由により移転が進まないことから、防災移転に係る特例措置を創設すること。

⇒ **以下の措置が創設されます。**

- 令和3年4月1日から令和5年3月31日までの間に都市再生特別措置法の居住誘導区域等権利設定等促進区域に基づき取得する不動産の所有権等の移転登記等に対する登録免許税の税率を、次のとおり軽減する措置を講ずる。
 - ① 所有権の移転登記 1% (本則2%)
 - ② 地上権等の設定登記 0.5% (本則1%)
- 都市再生特別措置法の規定による公告があった居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づく移転により取得した不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の5分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を令和5年3月31日まで講ずる。

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、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。

⇒ (2) 住宅ローン控除、住宅取得資金贈与について、床面積要件が引き下げられます。

(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。

⇒ その他今後の課題として、引き続き要望してまいります。

5. 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。

⇒ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

6. 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。

⇒ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

7. 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。

⇒ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

8. 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症の影響で、事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者の固定資産税等の軽減措置が創設されたが、事業者の保有する建物や設備が対象となっており土地が除外されていることから、土地の固定資産税等についても軽減措置の対象とすること。

⇒ 今回の大綱には盛り込まれませんでした。

9. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

コロナウイルス感染症の拡大により不動産市場は大きな打撃を受け、また個人消費の大幅な落ち込み等により取得マインドが低下している。こうした状況に鑑み、住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の拡充、さらには、すまい給付金の拡充や、次世代住宅ポイント制度の復活等の予算措置を講じるとともに、さらには家賃支援給付金・住宅確保給付金の円滑・迅速な給付を図るなど、総合的かつ機動的に対策を講じること。

⇒ 住宅取得資金贈与制度の拡充やすまい給付金の適用期限延長、グリーン住宅ポイント制度が創設されます。

【概要】

○ 住宅取得資金贈与制度の拡充

- ▶ 令和3年4月1日から12月31日までの契約について、令和2年の措置（最大1,500万円）を維持
- ▶ 合計所得金額が1,000万円以下の者について、住宅の面積要件の下限を40㎡に引き下げ（現行：所得要件2,000万円以下、面積要件（下限）50㎡以上）

○ グリーン住宅ポイント制度

高い省エネ性能の住宅取得者等に対して、「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを発行。

- ▶ 住宅の新築（持家）最大100万 Pt/戸
- ▶ 既存住宅の購入（持家）30万 Pt/戸
- ▶ 住宅の新築（賃貸）10万 Pt/戸
- ▶ 住宅のリフォーム（持家・賃貸）工事費の約1割 最大30万 Pt/戸 ※

※ 若者・子育て世帯は最大45万 Pt/戸

※ 既存住宅については、東京23区から地方移住するための住宅や空き家バンク登録住宅などが想定されている（詳細は未定）。

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	深澤 陽一	吉川 越	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	

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・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）の代表者個人に所属して頂いております。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が、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。

政治資金規正法上、県選挙管理委員会にも正しく届出をしてあり、会計も公正な処理を行っております。徴収した会費は、宅建顧問県議団や市町議会議員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。

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

昨年来のコロナ禍により、全国的に経済活動の停滞が長期化する模様で、未だ回復の見通しが立ちません。不動産業は“政策産業”であり、このような状況下においても、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の継続が不可欠です。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、自民党員として登録した会員（代表者個人）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、政党への寄付に該当しますので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3年度「年次大会」の開催について

令和3年度 静岡県宅建政治連盟「年次大会」を、本年5月28日(金)、**静岡県不動産会館**（宅建協会本部）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。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）及び議案書を5月13日以降、順次発送します。つきましては『出欠届』のハガキ（ご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、ご協力をお願い致します。

なお、本来であれば多数の代議員の皆様にご出席いただきたいところですが、新型コロナウイルスの感染者数は下げ止まりの傾向が続いており、未だ収束の見込みが不透明な状況において、会場での密を避けるため可能な限り「**委任状**」でご対応いただければ幸いです。

※ 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。

長泉町へ要望書を提出

地元地区における市町への要望活動を積極的に実施！

公静宅建 第107号
令和3年2月24日

長泉町長
池田 修 殿

(公社) 静岡県宅地建物取引業協会
副会長 渡邊 照 芳
東部支部長 藤田 昭 一



要 望 書

位置指定道路の延長申請や道路内の掘削等について、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および道路内の掘削等の工事をする場合、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および道路内の掘削等の工事をする場合については、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にしていただきたい。

上記にある市町の道路認定、移管について整備基準等があり、現状認定等が行われることが困難であるため、位置指定道路認定の手続きの簡素化、緩和をしていただきたい。

また、位置指定道路の水道工事を行う際、掘削等の承諾を土地所有者などから必要とする市町があり、土地所有者などから承諾料の請求、または承諾拒否などにより配管の取り直しが困難な事例があることから、水道工事等で所有者から掘削等の承諾書の提出する条件の緩和、簡素化をしていただきたい。

以上

【回答書】

長 建 計 第 2 1 5 号
長 水 下 第 1 9 2 号
令 和 3 年 3 月 1 0 日

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会
副会長 渡邊 照芳 様
東部支部長 藤田 昭一 様

長泉町長 池田 修



位置指定道路に関する要望について（回答）

日頃より、住宅地の供給に御尽力を賜りありがとうございます。

建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路については、土地及び道路の所有が民間であることから、権利関係に起因する道路使用上の問題が生じるケースもあることは承知をしております。しかしながら、位置指定道路の整備は、比較的小規模の宅地開発に伴うものであることや利用者が限定的であり、現在その所有を町に移管することは行っていません。なお、本町において位置指定道路の整備を行う際は、整備後に問題を発生させないため土地所有者等の承諾を特定行政庁である県で求めています。また、県は位置指定道路の延長を行う際に既存位置指定道路部分の土地所有者等の承諾は求めていると聞いています。

御要望のありました位置指定道路の町への移管につきましては、舗装構成や埋設物件が管理基準を満たしているか不明な場合、また劣化度等により、現状では難しい状況ではありますが、開発行為の許可を受けた道路につきましては、移管を受けている状況もあることから、課題の再確認や移管による影響等について他市町の状況も含め調査研究したいと考えております。

また、水道に伴う掘削等の工事を行う際の利害関係人の同意等につきましては、近隣市町で共通して承諾欄のある給水装置工事申込書を採用し、本町の取り扱いとしては同意欄に自署及び認印で可能としております。なお、土地所有者等と連絡を取ることができず同意等を得ることができない場合は、「利害関係人から異議があった場合には、申請者の責任において対応する」旨の誓約書の提出により同意等とする取扱を行っています。

このような手続きは、工事の円滑な施行に資するものではありませんが、一方で国からの通知では、承諾書を得るために金銭を要求される、土地所有者等と連絡を取ることができず同意を得ることができない等の事情も生じており、同意書等の提出がないことのみをもって、給水申請を拒むことがないよう対応するように考え方が示されています。

このようなことから、水道事業について沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、小山町及び長泉町の4市2町で組織する水道事業研究会において、条件の緩和や簡素化が可能か他市町の先進事例も参考に調査研究していきたいと考えておりますので、御理解、御協力をお願いいたします。

担当：長泉町役場

建設計画課 計画チーム

電話：055-989-5520

上下水道課 管理チーム

電話：055-989-5524

2021年度 会費払込票（郵便ハガキ）を送ります

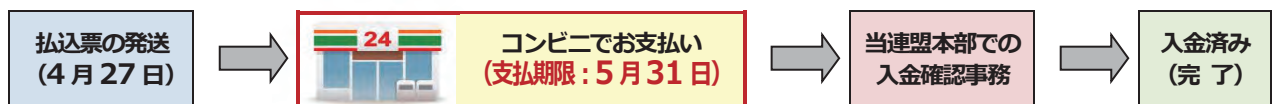
1. 納入方法は、コンビニエンスストアを利用した収納代行サービスです

- 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・お支払いの流れ（2021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

令和2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、1,186名〔会員比 43.8%〕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 Tel.054-246-7175（担当：楠元）