

Vol. 51

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

迫る統一地方選 県議選、政令2市を含む6首長選及び14市町議員選

今年は4年に一度の統一地方選の年であり、県内でも4月(予定)に、県議選・市町長選・市町議員選が行なわれます。

当連盟の活動に協力的な議員で構成する宅建顧問県議団(36名)、宅建顧問市町議員団(40名)からも当該選挙への出馬が予測されることから、宅建協会と連携して機関決定した立候補予定者に対する「推薦状」の交付に向けた作業を進めています。

県議選以外に実施が予定される地方選挙

市町名	首長選	市町議員選
静岡市	○	
浜松市	○	○
下田市		○
熱海市		○
三島市		○
沼津市		○
富士市		○
富士宮市	○	○
湖西市		○
松崎町		○
東伊豆町		○
小山町	○	○
函南町		○
清水町	○	○
吉田町	○	○

告示日前日までは「後援会活動」

いわゆる選挙運動は、告示日以降でなければできません。違法な事前運動とみなされてしまう可能性がありますので、注意が必要です。

後援会活動では、当該立候補予定者の後援会による更なる支援者・仲間を募るための「後援会入会活動」が行なわれることが一般的です。

業界の要望がひとつでも多く達成できるよう、当連盟の活動に理解の深い立候補予定者に対する後援会活動へのご協力を宜しくお願い致します。

告示日以降は、投票の依頼が可能です！

告示日以降は、投票の依頼が自由にできるようになります。電話作戦をはじめ、SNS を活用した選挙運動が自由にできますので、Facebook や Twitter、LINE、Instagram 等のアプリを使い、支援する候補者への投票依頼を積極的に拡散しましょう。

詳細は、次ページの「誰にでもできる選挙運動」をご参照ください。

厳しい戦いとなりそうな 静岡市長選

宅建顧問県議団 会長の山田 誠 県議が、静岡市長選への立候補を表明しています。元副知事の難波喬司氏をはじめ有力な対抗馬があり、激しい選挙戦が展開されそうです。静岡市内の会員業者の皆様、ご家族、ご親類の皆様に対し、積極的なご支援ご協力をお願い申し上げます。



推薦状を渡す当連盟役員ら (R4.11.27 山田県議の事務所にて)



統一地方選 に向けて 誰にでもできる

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」と思いながらも、どんなことをしたらよいの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、これだけは誰にでもでき、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。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。



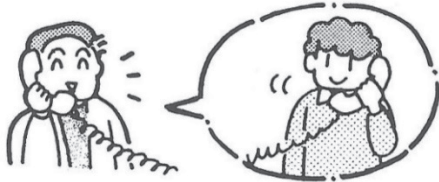
選挙期間中

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。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を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、選挙運動用自動車が通ったら、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（選管の証紙・検印済）を貼ったり、選挙運動用ビラ（選管の証紙が必要）を街頭演説の場所で配ったり、演説会場内で配るなどして応援しましょう。

（注） 散布（ばらまき）をしたり、個別訪問して配布してはいけません。

【14】 告示日以降は、電話作戦と同じように SNS を活用した選挙運動が自由にできます。Facebook、Twitter、LINE、Instagram 等のアプリを使って支援する候補者への投票を積極的に呼び掛けましょう。

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. 投票してもらうために署名を集めること
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、街頭遊説などの動員に対し、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
9. 告示日以前に、電話や SNS で投票を頼むこと
10. インターネットメール及びショートメールを使用して選挙運動を行なうこと など

特集

行政に対する要望活動

当政治連盟では毎年、不動産取引に関し一般ユーザーの負担軽減、宅地建物の流動化促進を目指し、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4年度も宅建協会本部・支部より寄せられた要望事項9項目の中から2項目を選定、「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36名で構成)を通じ、昨年11月14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開催した県担当部局との「意見交換会」を開催した。加えて、地元の顧問県議の助言を受けながら県内12地区による「分科会」の開催に力を入れ、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。



▲ 県当局との「意見交換会」開催の様相 (R4.12.6: 県庁内)



▲ 宅建顧問県議団を代表して挨拶をする 山田 誠 会長



▲ 宅建協会・政治連盟 役員を代表して挨拶する 宇野 篤哉 会長



▲ 県当局を代表して挨拶する 高畑 英治 県くらし・環境部長

【要望1】 令和4年3月29日公布、同年7月1日施行の「静岡県盛土等の規制に関する条例」について

〔現 状〕

令和3年7月3日に熱海市を襲った大規模な土石流による土砂等の崩壊、飛散、流失による大変痛ましい災害を二度と起こさないために、県民の生命、身体、及び財産を保護すべく未先の災害防止・生活環境の保全を図ることを目的として「静岡県盛土等の規制に関する条例」が令和4年7月1日に施行されました。

しかし、上位法(都市計画法及び建築基準法)で許可されているものについて、重ねて盛土等の規制に関する条例の許可の対象とすることは、二重の規制となることから申請のために時間や経費が余計に掛かり最終的に消費者(県民)にとって大きな負担となります。

〔要望事項①〕

本条例は、県内において“さらなる不適正な盛土の発生を防止するためのもの”であり、都市計画法第29条及び建築基準法第6条の許可を受けたものは、それに該当しないと考えます。

そこで、静岡県盛土等の規制に関する条例施行規則 第5条第2項(盛土等の許可の適用除外)に都市計画法第29条(開発行為の許可【土地の区画形質の変更】)及び建築基準法第6条(建築物の建築等に関する申請及び確認)を追加して頂くことを要望致します。

また、県内35市町からの盛土等に関する許可申請を盛土対策課のみで迅速に処理することは難しいと思われ、各地域に精通した土木事務所の担当課にも窓口を設置すれば、許可申請はさらに迅速に処理して頂けると考えます。

そこで、本条例の標準審査処理期間(90日)の短縮及び業務を円滑化させるためにも、盛土対策課以外の対応窓口(県内8箇所の土木事務所に担当課 等)を設置して頂くことを要望致します。

〔要望事項②〕

土壤汚染対策法では一定規模(3,000㎡または900㎡)以上の土地の形質を変更する場合、特定有害物質の調査項目は26項目ですが、静岡県盛土等の規制に関する条例施行規則第4条 別表第1(土砂基準)では、調査項目が29項目に増えている理由をお答え下さい。また、上記条例施行規則第4条 別表第1(土砂基準)の調査項目を、土壤汚染対策法と同様に26項目に緩和して頂くことを要望致します。

加えて土壤汚染対策法では届出の際、長期間、田・畑・山林等として使用され、登記簿や所有者等からの聞き取りなどで地歴が確認できれば、土壤汚染状況調査は不要とされておりますが、静岡県盛土等の規制に関する条例でも同様の取り扱いとして頂くことを併せて要望致します。

回答

要望事項①(県盛土対策課)

1 都市計画法第29条及び建築基準法第6条の許可案件の条例適用除外要望

静岡県盛土等の規制に関する条例は、「災害の防止」と「生活環境」の保全を目的に、県下一律に一定規模以上の盛土等を行おうとする者は、盛土等の申請手続きを行い、許可を受けることとしています。

審査項目は、すべて書類審査となり、盛土等に用いられる土砂等が土壤の汚染を防止するために、①満たすべき環境上の基準(所謂「土砂基準」)及び②土砂等の崩壊、飛散又は流出定める構造上の基準(所謂「構造基準」)及び③申請者の犯罪歴など「適格要件」を確認しています。

現行条例において、国、地方公共団体、道路公社などの公的機関が盛土の実施主体となる場合は、品質管理、管理体制、検査体制、設計基準などが整っていることから盛土条例の「許可不要」としてあります。

一方で、建築基準法第6条の確認、都市計画法第29条開発許可申請については、他法令で構造審査されていると看做し、「構造基準の審査」は除外とし、審査の重複とならないよう本条例の構造基準は適用除外としています。(条例第14条第2項)。いずれにしても、「土砂基準」「適格要件」の審査手続きは必要となります。

また、令和5年5月までに盛土規制法が施行され、基礎調査を行い、その結果を踏まえて規制区域の指定を行った後に、法による規制が始まることとなります。法による規制開始に合わせて、法による規制と条例による規制が重複しないよう、盛土条例の必要な見直しを行うこととしています。

2 標準審査処理期等の短縮等

厳格かつ統一的な審査を行うためには、当初は県の盛土対策課で一元的に審査を行うことが効率的と判断しました。一方、身近なところで相談したい等、出先機関での対応を望む意見もいただいていることから、円滑な審査ができるよう方策を検討するとともに、申請者の方々の意見も踏まえ、盛土対策課の人員や編成の改善も含め、適切な審査体制について検討してまいります。



▲ 宅建側役員(左より、榎本専務理事、杉山副会長、後藤副会長、佐々木副会長、宇野会長、渡邊政連会長、小林幹事長、松本常務理事、石川理事、西郷理事)

要望事項②（県生活環境課）

1 土壤分析調査項目の設定理由

盛土条例は、県民の生命と生活環境を守るため、国が環境基準※を定めている29項目全てを規制物質としています。

国では、環境基準29項目を定め、施策目的に合わせて、農用地の土壤の汚染防止等に関する法律、ダイオキシン類対策特別措置法、土壤汚染対策法で個別に基準を定めています。

この規制物質を定めるに当たっては、環境審議会にもお諮りし、決定したところです。

クロロエチレン	ジクロロメタン	水銀及びその化合物	ひ素及びその化合物	銅
四塩化炭素	テトラクロロエチレン	六価クロム化合物	ふっ素及びその化合物	ダイオキシン類
1,2-ジクロロエタン	1,1,1-トリクロロエタン	シアン化合物	ほう素及びその化合物	1,4-ジオキサン
1,1-ジクロロエチレン	1,1,2-トリクロロエタン	水銀及びその化合物	シマジン	
1,2-ジクロロエチレン	トリクロロエチレン	セソ及びその化合物	チオベンカルブ	
1,3-ジクロロプロペン	ベンゼン	鉛及びその化合物	チウラム	
ポリ塩化ビフェニル	有機りん化合物			

- : 農用地の土壤の汚染防止等に関する法律(S45)で規制
- ▨ : ダイオキシン類対策特別措置法(H11)で規制
- : 土壤汚染対策法(H14)で規制

※ 環境基準

人の健康を損なうおそれや動植物の生息もしくは生育に支障を及ぼすおそれがあるものとして、法令により使用者に使用量等の管理と報告を義務付けている化学物質のうち、科学的知見から健康や環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、対策が必要と考えられる物質について、国がその基準を定めたもの。

2 土壤分析調査の運用見直し

盛土条例の環境上の基準の運用方法等については、環境汚染の拡散を防止し、生活環境の保全を図るという条例の趣旨を損なわない範囲で、見直しの内容を検討しています。

【要望 2】 「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

〔現 状〕

本県においては、宅地建物取引業法第16条に基づき、昭和63年度より宅地建物取引士資格試験の現地業務を当協会が受託しております。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。令和4年度におきましては、コロナ禍の中、県当局のご尽力により県立高校2校を含む8会場を確保できました。これもひとえに、学校当局のご理解ご協力によるものと感謝致します。



▲ 宅建顧問県議団 世話人（左より、中谷 常任顧問、森 常任顧問、落合 副会長、山田 会長、宮沢 副会長、渡瀬 事務局長）

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、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。

このような状況下において、最近では学校だけでなく、地域のイベント・ホール等も積極的に借用することにしてありますが、未だ新型コロナウイルスの収束の兆しが見えない中、地域事情に鑑み引き続き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5年度の試験実施(10月15日(日))に向け、下記県立高校2校を借用させて頂きたく、お願い致します。

科学技術高校 島田商業高校	引き続き借用させて頂きたく、宜しくお取り計らい下さい。
------------------	-----------------------------

回 答

宅地建物取引士資格試験については、国家資格の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。

ご依頼のあった科学技術高校及び島田商業高校に借用依頼をしたところ、科学技術高校については、現在、来年度の学校行事等の調整をしており、令和5年2月頃には回答ができる見込みとなっております。

島田商業高校については、学校行事等の調整ができなかったことから、代わりに島田工業高校に依頼しており、科学技術高校と同じく令和5年2月頃には回答ができる見込みとなっております。



▲ 県当局 (前列 左より、山崎 高校教育課課長代理、鈴木 住まいづくり課長、星野 建築住宅局長、高畑 くらし・環境部長、村松 くらし・環境部参事、望月 盛土対策課長、大坪 生活環境課長)

(出席対象者名簿)

顧問 県議	会 長	やまだ まこと 山田 誠			(県議会 常任委員会)
	副 会 長	おちあい しんご 落合 慎悟	みやざわ まさみ 宮沢 正美	文教警察委員会委員長 江ま はるひと 江間 治人	
県 局	常任顧問	もり たけじろう 森 竹治郎	なかや たかし 中谷 多加二	危機管理くらし環境委員会 副委員長 加藤 元章	
	事務局長	わたせ のりゆき 渡瀬 典幸			
県 局	くらし・環境部	くらし・環境部長	たかはた えいじ 高畑 英治		
		くらし・環境部参事 (生活環境・安全担当)	むらまつ としあき 村松 俊明		
県 局		建築住宅局長	ほしの こうじ 星野 浩二		
		建築住宅局 住まいづくり課長	すずき よしひこ 鈴木 義彦		
県 局		環 境 局 盛土対策課長	もちづき みつる 望月 満		
		環 境 局 生活環境課長	おおつぼ まさお 大坪 政夫		
宅 建 協 会	会 長	うの あつや 宇野 篤哉	こばやし おさむ 小林 修 (政治連盟 幹事長)		いしかわ かつや 石川 勝也
	副 会 長	ささき とみきち 佐々木 富吉	ごとう なおたか 後藤 尚貴	すぎやま ただし 杉山 正	さいごう こうた 西郷 航太
宅 建 協 会	専務理事	もと てる 榎本 光作			
	常務理事	まつもと ひろふみ 松本 裕文 (地域活性化委員長)			
宅 建 協 会	理 事	わたなべ てるよし 渡邊 照芳 (政治連盟 会長)			

共通テーマ 令和4年3月29日交付、同年7月1日施行の「静岡県盛り土等の規制に関する条例」について

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

- 【日 時】 令和4年11月15日(火) 15:00～
 【場 所】 伊豆の国市内
 【出席者】 県議：中田次城、藤曲敬宏
 役員：(下田)野口弘宣、漆田和久
 (伊東)佐藤元彦、中川幸治
 (熱海)榎本光作、村上達也
 【テーマ】 ①基準法第43条2項の未認定道路に係る建築確認許可
 ②伊豆湘南道路の早期実現について
 ③コンパクトシティ構想による建築制限や規制 他



三島地方地区

- 【日 時】 令和4年11月15日(火) 15:00～
 【場 所】 伊豆の国市内
 【出席者】 県議：宮澤正美、伊丹雅治、土屋源由
 野田治久、坪内秀樹
 役員：渡邊照芳、杉山 正、田中健一、佐藤 正
 鈴木直司、芹澤 学、佐藤 操
 【テーマ】 ①県公共用地との官民境界確定の迅速化
 ②外国人による静岡県内の土地取得状況について 他



沼津地区

- 【日 時】 令和4年11月15日(火) 15:00～
 【場 所】 伊豆の国市内
 【出席者】 県議：加藤元章
 役員：石黒 巖、石山輝明、飯塚忠彦
 塩川智史、久保田吉光
 【テーマ】 ハザードマップ作成期間(短縮)を見直し、最新の情報がわかるようにしてもらいたい 他



駿東地区

- 【日 時】 令和4年11月15日(火) 15:00～
 【場 所】 伊豆の国市内
 【出席者】 県議：鳥澤由克、和田篤夫
 役員：加藤正弘、鈴木一史、赤沼道也
 【テーマ】 新たに制定・発令・公表された規制・情報等について、ワンストップで確認できるシステムを構築してほしい 他



富士地区

- 【日 時】 令和4年11月15日(火) 15:00～
 【場 所】 伊豆の国市内
 【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
 赤堀 祐、手島和久
 【テーマ】 県盛土条例に対する市の対応について 他

清水地区・静岡地区

【日 時】 令和4年11月10日(木) 11:00～

【場 所】 宅建協会中部支部 会議室

【出席者】 県議：天野 一、山田 誠、相坂摂治
佐地茂人、望月香世子

役員：(清水) 佐藤権一、稲葉秀隆、山田博己
(静岡) 佐々木富吉、長谷川晃弘、八木一人
渡辺久美、西川英司、土屋健二郎

【テーマ】 台風15号被害の対策等について情報交換 他



しだはい地区

【日 時】 令和4年11月10日(木) 17:00～

【場 所】 藤枝市内

【出席者】 県議：良知淳行、河原崎 聖、西原明美

役員：松本裕文、小林 修、堤坂大介
石川博敏、二木満由美、中島 篤
内山大地、青島藤子、坂本 繁

【テーマ】 ①取引士試験に係る会場借用の件
②台風災害時等において当協会に求められること
③農地付き空き家の取り扱い
④優良田園都市計画について 他



中遠地区

【日 時】 令和4年11月10日(木) 13:30～

【場 所】 掛川市内

【出席者】 県議：宮城也寸志、増田享大、渡瀬典幸、江間治人
野崎正蔵、小沼秀朗

役員：小澤典良、西郷航太、清水ひとみ、川久保 明
笠原宏文、小田基浩

【テーマ】 ①県指定の土砂災害警戒区域の詳細情報開示
②非農地証明申請手続きの簡素化
③農地取得時における下限面積の撤廃 他



浜松地区

【日 時】 令和4年11月29日(火) 11:00～

【場 所】 宅建協会西部支部 会議室

【出席者】 県議：竹内良訓、中沢公彦、鈴木利幸、鈴木啓嗣
市川秀之、飯田末夫

役員：後藤尚貴、澤木光吉、内田 光、鈴木博文
齋藤剛史、小松幹和

【テーマ】 農地の所有権移転について



地元国会議員への陳情活動

令和5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. 各種税制特例措置の延長及び拡充

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、適用期限を延長及び拡充すること。

(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延長及び拡充

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について、以下の措置を講ずること。

- 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適用期限（令和4年12月31日）を延長すること
- ② 譲渡価額の上限を800万円に引き上げること

➡ 以下の延長および措置が講じられます。

○現行の措置を令和7年12月31日まで3年間延長

○以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ

- ・市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ・所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

○適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆるコインパーキングが除外される

※ 上記の改正は、令和5年1月1日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。

(2) 空き家等の発生を抑制するための特例措置の延長と拡充

空き家等の発生を抑制し、更なる流通促進を図るため、相続空き家の譲渡所得に係る特別控除について、以下の措置を講ずること。

- ① 相続によって取得した居住用の空き家を譲渡した場合に3,000万円を特別控除する特例措置について適用期限（令和5年12月31日）を延長すること
- ② 譲渡後一定期間内に耐震改修工事又は除却工事を行う場合についても本特例の対象とすること
- ③ 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること
- ④ 「昭和56年5月31日以前に建築された家屋」とされている要件を見直すこと

➡ 以下の延長および措置が講じられます。

○令和9年12月31日まで4年間延長

○当該被相続人居住用家屋が当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げる場合に該当する事となったときは適用対象とする

- ・耐震基準に適合することとなった場合
- ・その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合

○相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする

○その他所要の措置を講ずる

※ 上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

③、④については、今回の大綱には盛り込まれませんでした。

(3) 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5年4月1日以降も据え置くこと。

➡ 令和8年3月31日まで3年間延長されます。

(4) 既存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

宅建業者が既存住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を販売する場合の、宅建業者の既存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5年3月31日)を延長すること。

➡ 令和7年3月31日まで2年間延長されます。

(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 … 令和4年12月31日

➡ 以下の見直しを行ったうえで、令和7年12月31日まで3年間延長されます。

○適用対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外

○開発許可を受けて住宅建設のように供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域
- ・区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域(用途地域が定められている区域に限る)

② 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置 … 令和5年3月31日

➡ 登録免許税については、令和8年3月31日まで3年間延長されます。

不動産取得税については、令和7年3月31日まで2年間延長されます。

③ 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置 … 令和5年3月31日

➡ 令和7年3月31日まで2年間延長されます

④ 特定の事業用資産の買換えの特例 … 令和5年3月31日

➡ 以下の見直しを行ったうえで、令和8年3月31日まで3年間延長されます。

○既成市街地等の内から外への買換えを適用対象から除外

○航空機騒音傷害区域の内から外への買換について、譲渡資産から令和2年4月1日前に特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法の航空機騒音傷害防止特別地区又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律の第二種区域となった区域内にある資産を除外

○本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えの課税の繰延べ割合について

- ・東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域へ買換えの繰延べ割合を90%(現行:80%)に引き上げ
- ・同法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への買換の繰延べ割合を60%(現行:70%)に引き下げ

⑤ 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5年3月31日

➡ 法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度について以下の見直しを行ったうえで、令和8年3月31日まで3年間延長されます。

適用除外措置(優良住宅地の造成等のための譲渡等に係る適用除外)について、以下の見直しを行ったうえ、その適用期限を3年延長する

○対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外

○開発許可を受けて住宅建設のように供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域
- ・区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域(用途地域が定められている区域に限る)

2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

(1) 床面積要件の見直し

住宅ローン減税および贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、上記以外の場合においても床面積要件を緩和するとともに、登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を緩和すること。

➡ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

(2) 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。

➡ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

3. 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。

4. 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(空き家バンク登録物件等)・空き地(隣地等)を取得した場合の不動産流通課税(登録免許税、不動産取得税、印紙税)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。

5. 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

所有者不明土地発生の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、時限的措置として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特例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。

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、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、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。

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	細野 豪志	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	若林 洋平	片山さつき	

昨年10月26日、東京で開催された宅地建物等対策議員連盟(衆参国会議員134名で構成)の総会終了後、当連盟 渡邊会長及び小林幹事長が上記11名の国会議員の各議員会館事務所を尋ね、今回の要望について陳情しました。