

Vol. 55

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

宅建顧問市町議員団との意見交換会を開催

本年度も8月から10月にかけて、「宅建顧問市町議員団」との意見交換会が開催され、活発な議論が展開された。

【共通テーマ】 非農地証明書の発行要件の緩和について

郊外(市街化調整区域)の土地建物の売買においては、複数筆ある内の一部が地目農地(以下、地目農地土地という)になっている場合があり、地目農地土地に建物が建っている場合は、各市町の農業委員会から現状が農地でないことを証明する「非農地証明書」を発行してもらうことで、建物と地目農地土地を併せて売買することが可能となるが、当該土地に建物が建っていない場合には現況が農地でないとしても、農地法第5条の許可を受けて売買する必要がある。

しかしながら、農地法第5条の許可には、一般住宅の場合、転用面積が宅地部分と併せて500㎡以内という制限があるため、地目農地土地を合計した面積がそれ以上の場合、当該地目農地だけが売買出来なくなる。当該農地は袋地になってしまうなど、結果として管理されない空き地の増加に繋がっており、空き家処分の際にも当該問題が足かせとなって処分できないケースが多々ある。また、「非農地証明書」の発行要件を満たさないにも関わらず、固定資産税は宅地並み課税とされているケースが散見され、消費者の負担が重くなっている。

については、家屋と隣接する地目農地土地に関し、土地に建物が建ってなくとも現況が農地ではなく、かつ宅地並み課税となっていることを要件に、「非農地証明書」を発行していただきたい。

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【日 時】 令和5年10月11日 13時～

【場 所】 下田市内

【出席者】 議員：大西将由(下田市)、宮崎雅薫(伊東市)
稲葉義仁(東伊豆町)、高橋敬治(西伊豆町)
桑原 猛(河津町)

役員：渡邊照芳(政治連盟 会長)、小林 修(幹事長)
榎本光作(常任幹事)、漆田和久(下田地区幹事)
中川幸治(伊東地区幹事)、村上達也(熱海地区幹事)
(伊豆下田) 野口弘宜、河合信明、増田光央
(伊東) 佐藤元彦、土屋 聡、大高正次、森谷礼奈
(熱海) 鈴木宣弘

(共通テーマの論点)

西伊豆町では空き家が大変多く過疎化が止まらないので、町役場が中心となり空き家の実態調査を定期的に行い、所有者を把握している。また、非農地証明を町役場に提出されたものは全て受理され、地目を変更している。非農地にて地目を変更し、商業的な利用をして地域の活性を促している。

(地区テーマ)

空き家に係る持ち主の情報提供 他



三島方地区

【日 時】 令和5年8月30日 15時～

【場 所】 三島市内

【出席者】 議員： 甲斐幸博(三島市)、佐野淳祥(三島市)
内田隆久(伊豆の国市)

役員： 渡邊照芳(政治連盟 会長)、小林 修(幹事長)
杉山 正(副会長)、佐藤 操(地区幹事)
田中健一、竹下輝彦、鈴木直司、鈴木倫太郎
田村康晃、大庭靖貴

(共通テーマの論点)

宅地並み課税については税務課で現況から判断し課税しており、非農地証明の交付要件とは異なる基準のため、宅地並み課税を要件に非農地証明を交付することはできない。(伊豆の国市)

農地転用の手続きをせずに違法に転用していることも予想されるため、一律に非農地証明書を発行することはできない。(三島市)

(地区テーマ)

①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の移管。

②開発行為による分譲地内の寄付する公共用地内の電柱の健柱。



沼津地区

【日 時】 令和5年9月6日 15時30分～

【場 所】 宅建協会東部支部

【出席者】 議員： 渡邊博夫(沼津市)、久保田吉光(沼津市、地区幹事)

役員： 渡邊照芳(政治連盟 会長)、小林 修(幹事長)
石黒 巖(常任幹事)、石山輝明、飯塚忠彦
塩川智史、池田太郎

(共通テーマの論点)

農振地域では不可能。市街化調整区域の場合、500㎡以下は沼津市、1000㎡超えた場合は東部農林事務所の所管。分筆されている場合でも、一括で宅地並み課税の場合は非農地証明を出してほしい。地域で対応が違うとの意見を聞いた。沼津地区の農業委員会の判断においては、非農地証明を出してもらえる方向で決定して欲しい。

(地区テーマ)

位置指定道路の埋設管(上水道)について。



駿東地区

【日 時】 令和5年9月25日 18時～

【場 所】 御殿場市内

【出席者】 議員： 中島宏明(御殿場市)、土屋主久(裾野市)
室伏辰彦(小山町)

役員： 赤沼道也(地区幹事)、加藤正弘、鈴木一史
横山英二、内海典丈、江川由香

(共通テーマの論点)

本年7月に、県より「農地調整事務の概要」が発出された。駿東地区内の市町では概ねこの概要に沿って事務処理がなされているようである。非農地証明書発行の可否については当該市町の農業委員会にて採決されているが、本事案の内容での発行は難しいと思われる。

(地区テーマ)

①見通しの立たない都市計画道路の見直しについて

②地区計画マスタープランについて



富士地区

【日 時】 令和5年10月2日 14時30分～

【場 所】 富士市内

【出席者】 議員： 笠井 浩(富士市)、諏訪部孝敏(富士宮市)
役員： 渡邊照芳(政治連盟 会長)、小林 修(幹事長)
藤田昭一(常任幹事)、手島和久(地区幹事)
石川勝也、山口栄治、保坂和彦、増田公洋
赤堀 祐、村松美也子、高木哲士、深田英功

(共通テーマの論点)

県から非農地に関する運用基準が出ており、両市もそれに沿った運用をしているが、事情等が多岐にわたるため実際はケースバイケースで対応している。なるべく申請者の希望に添えるよう対応をしているとのこと。市街化調整区域の為、他法令との関連があり農業委員会だけの判断では難しい案件。

(地区テーマ)

富士市の土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例の運用方針変更について



清水地区・静岡地区

【日 時】 令和5年8月24日 12時～

【場 所】 宅建協会中部支部

【出席者】 議員： 繁田和三(葵区)、畑田 響(駿河区)
堀 努(清水区)

役員： 渡邊照芳(政治連盟 会長)、小林 修(幹事長)
佐々木富吉(副会長)、長谷川晃弘(常任幹事)
(地区幹事)山田博己(清水)、綿貫健二郎(静岡)
(清水)佐藤権一、稲葉秀隆
(静岡)小林靖彦、八木一人、渡辺久美、西川英司

(共通テーマの論点)

国・県のレベルの案件であり、空き家対策の切り口で再提出するのが良い。現市長は、様々な案件に前向きに考えてくれる。

(地区テーマ)

- ①静岡市の都市計画道路(主に未整備道路)について
- ②町内会費の支払者に対する会計報告等について



しだはい地区

【日 時】 令和5年9月26日 15時～

【場 所】 藤枝市内

【出席者】 議員： 池谷和正(焼津市)、植田博巳(牧之原市・相良)
堤坂大介(島田市、地区幹事)

役員： 渡邊照芳(政治連盟 会長)、小林 修(幹事長)
松本裕文(常任幹事)、石川博敏、丸山満由美
内山大地、稲森俊治、青島藤子、坂本 繁

(共通テーマの論点)

農業委員会の判断で非農地証明となるのは、①植林されている ②建築物が立っている ③道路敷として使用されている ④自然災害により農地に復元されない ⑤耕作されなくなり農地に戻らない農地 であるが、市議に役員が同行して行政へのレクチャーが必要。

(地区テーマ)

- ①空き家対策 ②農地付き空き家 ③区画整理に係る余剰地の宅地化 ④移住定住 他



中遠地区

【日 時】 令和5年10月17日 13時30分～

【場 所】 掛川市内

【出席者】 議員：小池和弘(磐田市)、中根信一郎(森町)
嶺岡慎悟(掛川市)、横山陽仁(菊川市)
役員：渡邊照芳(政連会長)、小田基浩(地区幹事)
西郷航太、萩田鎮哉、清水ひとみ、川久保 明
高木正和、鈴木良伸

(共通テーマの論点)

磐田市は線引がされており、他の市町とは若干感覚が違う。但し、調整区域の複数筆については同様の問題があることは出席役員、小池市議も認識している。当日、嶺岡議員が農業委員会へ確認し、下限面積撤廃による農地取得が家庭菜園程度でも掛川市は可能になったと連絡をくれたが、非農地証明に関してはよくわからないので同行し、詳細を確認してくる予定。

議員全体に、開始後今回のテーマ自体「ピン」ときていない様子であったが図解資料にて説明して理解したようである。特に、空き家に不随した農地に関しては、各市町で空き家問題を抱えているだけに解決しなければならないという意識はあると思われた。

県の非農地証明書発行基準に倣って各市町の農業委員会が非農地証明書発行をしているが、現実是对応が市町によりマチマチであるのが実情である旨、説明した。

(地区テーマ)

- ①相続登記の義務化、相続土地国庫帰属制度、民法改正等
- ②菊川市内における盛土規制条例違反 他



浜松地区

【日 時】 令和5年9月20日 11時30分～

【場 所】 宅建西部支部

【出席者】 議員：柳川樹一郎、太田康隆、花井和夫、倉田清一、
齋藤和志 (以上、浜松市議会議員)
役員：渡邊照芳(政連会長)、小林 修(幹事長)
後藤尚貴(副会長)
(常任幹事) 澤木光吉、齋藤剛史
小松幹和(地区幹事)、内田 光、鈴木博文

(共通テーマの論点)

大規模既存集落の場合、500㎡までしか転用を許可されない以上それを超える部分の非農地証明を発行するのはむずかしい。

昭和58年4月の県知事通知において、証明の対象にならない場合と交付できる場合の指針が示されている。主に植林されている土地や建築物が設置されている土地等農地への復元が困難な土地。

都市防災に関する考え方をふまえてハザードマップなど災害に対する備えも取り入れながら都市計画を考えるべきで、その中でどのような地域で非農地申請を許可すべきか否かという議論が必要。

(地区テーマ)

- ①取引士資格試験の会場確保について
- ②縁辺集落の土地に係る上下水道の引き込みについて



令和6年度 税制改正および土地住宅政策に関する要望

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。本年も10月25日、当連盟の渡邊会長および小林幹事長が地元国会議員（11名）を東京の議員会館に訪ね、要望書を手渡した。

税制関係

★ 今回の重点要望事項

1. 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) 住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例の延長 ★

現行の住宅ローン控除に係る住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例（40㎡）を令和6年以降も延長すること。

(2) 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、地価上昇による急激な負担増とならないよう、現行の負担調整措置及び市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

(3) 住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長 ★

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6年3月31日）を延長すること。

(4) 新築住宅に係る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6年3月31日）を延長すること。

(5) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長 ★

不動産取得税に係る各種特例措置の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

- ① 宅地建物取引業者等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
- ② 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）
- ③ 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

(6) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の特例措置の延長

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既存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6年3月31日）を延長すること。

(7) 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5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

(8) 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特例措置 … 令和6年3月31日 ★
- ② 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税） … 令和5年12月31日 ★
- ③ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税） … 令和5年12月31日
- ④ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置 … 令和5年12月31日
- ⑤ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置 … 令和6年3月31日
- ⑥ 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） … 令和6年3月31日
- ⑦ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税等） … 令和6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） … 令和6年3月31日

2. 各種特例措置等の要件の緩和

(1) 床面積要件の見直し

住宅ローン控除及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、住宅ローン控除等以外の登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を40㎡以上に緩和すること。

(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。

3. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

- ①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特例措置（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。
- ②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。

4. 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。

5. 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。

政策関係

1. 銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止 ★

知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、市場独占が生ずるとともに過剰融資や不動産仲介における抱き合わせ営業による利益相反やモラル・ハザードが起き、消費者や不動産市場関係者に不利益をもたらすことから、断固阻止すること。また、保有不動産の賃貸業務については金融庁の監督指針の厳格な運用を図ること。

2. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができ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。

3. 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

(1) 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備

空き家等対策の推進に関する特別措置法により空き家所有者情報（固定資産税課税情報等）が自治体内部で共有されることとなったが、急増する空き家の流通を促進するために「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づく各自治体の情報提供制度を確立すること。さらに、改正空き家等対策の推進に関する特別措置法で創設される「空家等管理活用支援法人」については、各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援するとともに、空き家流通の中心的担い手となる宅建業者が所有者情報を活用できるための仕組みを構築すること。

(2) 特定事務受任者や各種管理人等への宅地建物取引士の登用

空き地・空き家流通や相続登記促進のため、他士業が認められている住民基本台帳法に定める「特定事務受任者」や戸籍法に定める交付の請求権者について、宅地建物取引士も含めること。さらに、改正民法等で創設された所有者不明土地・建物管理人や管理不全土地・建物管理人に宅地建物取引士を選任すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人への指定等

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援すること。

(2) 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。さらに、相続土地国庫帰属制度における引き取ることができない土地の要件を緩和し、対象を拡大すること。

(3) 私道の掘削・承諾の簡素化

共有私道のうち所有者の所在が不明な場合には、所有者の検索に多大な時間と労力を要することから、共有者の一人からの承諾のみで下水道、水道、ガス管の掘削が可能となるよう必要な制度整備を行うこと。

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

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。
- ②登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること。

8. 不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備

- ①地方自治体において公開される各種情報(上下水道、道路、建築関係、ハザードマップ等)について、証明機能の付与等、法制度上の整備を図ったうえでWeb上での閲覧、交付を可能にすること。
- ②対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

9. 不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

不動産業ビジョン2030(平成31年4月策定)で「複雑化、高度化した宅地建物取引士が果たすべき役割、機能、処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方について検証する」と指摘されていることから、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりも踏まえて、以下についても見直すこと。

- ①貸借による空き家等の有効活用も多分にあることから、貸借に係る媒介報酬について見直すこと。
- ②宅地の貸借において、重要事項説明項目は土地建物の売買と大差なく、特に事業用の定期借地契約等にあっては業務量も膨大であることから、労務の対価に見合った報酬に見直すこと。








以上







陳情先 地元国会議員(順不同)
いずれも当連盟「政策顧問」
(敬称略、丸数字は当選回数)

衆議院議員  上川 陽子 (衆⑦)	衆議院議員  井林 辰憲 (衆④)	衆議院議員  宮澤 博行 (衆④)	衆議院議員  深澤 陽一 (衆②)	衆議院議員  細野 豪志 (衆⑧)	衆議院議員  勝俣 孝明 (衆④)
衆議院議員  城内 実 (衆⑥)	衆議院議員  塩谷 立 (衆⑩)	参議院議員  牧野 京夫 (参③)	参議院議員  若林 洋平 (参①)	参議院議員  片山さつき (衆①・参③)	







「顧問県議団」再編成のお知らせ

宅建協会及び当連盟の「顧問県議団」は、4年に1度の統一地方選を区切りとし、各地区より改めて推薦された顧問県議によって再編成を行います。業環境の改善に向けて毎年、この顧問県議団を通じて行政への要望活動を展開します。

伊東  中田次城 ④	熱海  藤曲敬宏 ③	三島田方  野田治久 ③	三島田方  土屋源由 ④	三島田方  宮沢正美 ⑤	三島田方  伊丹雅治 ②	三島田方  坪内英樹 ③	沼津  杉山盛雄 ⑦
---	---	---	---	---	--	---	---

駿東  鳥澤由克 ④	駿東  和田篤夫 ④	駿東  勝俣 昇 ②	富士  植田 徹 ⑧	富士  鈴木澄美 ④	富士  木内 満 ③	清水  望月香世子 ②	静岡  天野 一 ⑩
---	---	---	---	---	--	--	---

静岡  相坂摂治 ④	静岡  佐地茂人 ④	しだはい  良知淳行 ④	しだはい  落合慎悟 ⑤	しだはい  西原明美 ②	しだはい  大石健司 ②	しだはい  河原崎 聖 ③	中遠  河原崎 全 ①
--	--	--	--	--	---	---	---

中遠  赤堀慎吾 ①	中遠  増田享大 ④	中遠  小沼秀朗 ②	中遠  伊藤謙一 ①	中遠  江間治人 ③	浜松  竹内良訓 ⑤	浜松  杉本好重 ②	浜松  中沢公彦 ⑤
---	---	---	---	---	--	---	---

浜松  鈴木啓嗣 ②	浜松  飯田末夫 ②	浜松  鈴木利幸 ⑦	浜松  市川秀之 ②	浜松  中谷多加二 ⑧
---	---	---	---	--

【世話人】

会長 落合 慎悟

副会長 宮沢 正美 相坂 摂治 竹内 良訓

常任顧問 杉山 盛雄 中谷 多加二

事務局長 坪内 秀樹

(敬称略、丸数字は当選回数)

念願の「ホームページ」を開設しました!! <https://shizuseiren.jp/>

当連盟の活動内容を今まで以上に詳細にご報告するため、ホームページを開設致しました。要望活動や選挙活動をはじめ、国・県・市町議員との意見交換会等、タイムリーに掲載して参ります。また、会報「静政連だより」のバックナンバーも読み返すことが出来ますので、これらにより当連盟の活動について更にご理解をいただける情報ツールとして、日常業務の合間に御覧いただければ幸いです。ご意見・ご感想もお待ちしております。

(静岡県宅建政治連盟 事務局)