

Vol. 56

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6年度 税制改正大綱のポイント（要望に対する結果速報）

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10月、地元国会議員（自民党所属11名）宛て要望書を提出した。12月22日に閣議決定された「税制改正大綱」のうち、重点要望事項の結果速報は次のとおり。

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。

▶▶▶ 以下の延長および措置が講じられます

○住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置については、以下の場合に限り延長する。

・個人で、年齢40歳未満であって配偶者を有する者、年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者（以下「子育て特例対象個人」という。）が、令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合、次のとおりとして本特例の適用ができることとする。

- ・認定住宅 5,000万円
- ・ZEH水準省エネ住宅 4,500万円
- ・省エネ基準適合住宅 4,000万円

・床面積要件の緩和措置については、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋についても適用できることとする。

(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。

▶▶▶ 令和9年3月31日まで3年間延長されます

(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。

▶▶▶ 令和9年3月31日まで3年間延長されます

(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。

▶▶▶ 令和8年3月31日まで2年間延長されます

(5) 不動産取得税に係る各特例措置の延長 ★

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

▶▶▶ **令和8年3月31日まで2年間延長されます**

- 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

▶▶▶ **令和9年3月31日まで3年間延長されます**

(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。

▶▶▶ **令和9年3月31日まで3年間延長されます**

(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

▶▶▶ **令和7年12月31日まで2年間延長されます**

(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 ★

▶▶▶ **令和9年3月31日まで3年間延長されます**

- 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 ★

▶▶▶ **以下の見直しを行ったうえで、令和8年12月31日まで3年間延長されます**

○質の高い住宅(エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋)の要件が、令和6年6月1日以後は、ZEH 水準の適合が必要となる。

※令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの及び令和6年6月30日以前に建築されたものにあつては現行の要件とする。

※令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に関する場合

- 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

▶▶▶ **令和8年12月31日まで3年間延長されます**

- ④既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・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

▶▶▶ **以下の見直しを行ったうえで、令和7年12月31日まで2年間延長されます**

○合計所得金額要件を2,000万円以下(現行:3,000万円以下)の場合に引き下げる。

○子育て特例対象個人が、その者の所有する居住用の家屋について一定の子育て対応改修工事をして、令和6年中に居住した場合を適用対象に追加し、その子育て対応改修工事に係る標準的な工事費用相当額(250万円を限度)の10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除できることとする。

- 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

▶▶▶ **令和8年3月31日まで2年間延長されます**

- 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

▶▶▶ **登録免許税については、令和9年3月31日まで3年間延長されます**

▶▶▶ **不動産取得税、固定資産税については、令和8年3月31日まで2年間延長されます**

- 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

▶▶▶ **不動産取得税、固定資産税については、令和8年3月31日まで2年間延長されます**

- 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

▶▶▶ **今回の大綱には盛り込まれませんでした**

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。

▶▶▶ 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. 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。

▶▶▶ 今後の課題として、引き続き要望してまいります

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

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。

▶▶▶ 今後の課題として、引き続き要望してまいります

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)	

令和6年度税制改正

子育て世帯等へ手厚い支援 住宅ローン控除、 借入限度額を据置き

令和6年度税制改正(令和5年12月22日閣議決定)で、全政連が全宅連とともに最重点に挙げていた「住宅ローン控除の借入限度額の上乗せ措置の維持」が「子育て世帯」と「若者夫婦世帯」に限り維持されることになりました。限度額引下げはすでに予定されており、現行維持が実現するのは難しいと言われていましたが、全政連の積極的な要望の結果、床面積要件の特例もあわせて維持につながりました。さらに土地に係る固定資産税等の負担調整措置等、各種特例措置の延長も実現しました。

住宅ローン控除の借入限度額及び 床面積要件の緩和特例の維持

新築住宅・買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置について、令和6年1月1日から同年12月31日までの入居に限り、子育て世帯(19歳未満の子を有する世帯)と若者夫婦世帯(夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)には令和4・5年入居の場合の水準が維持されます。

また、新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和する措置(合計所得金額1,000万円以下の年分に限る)については、建築確認の期限が令和6年12月31日(改正前:令和5年12月31日)に延長されます。

住宅の区分	借入限度額	
	子育て・若者夫婦世帯	左記以外の世帯
認定住宅	5,000万円	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円

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について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引下げを可能とする条例減額制度の適用期限が令和9年3月31日まで3年間延長されます。



自民税調会長に要望。(左から)浅利広島宅建政連会長、瀬川会長、宮沢税調会長、赤田幹事長(令和5年11月27日)



山本有二宅建政連会長(中央)に要望する瀬川会長(右)、赤田幹事長(左)(令和5年11月28日)



松島みどり自民党住宅土地・都市政策調査会長(中央)に要望する瀬川会長(左)、赤田幹事長(右)(令和5年11月27日)

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 <https://zsr47.jp>

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅のうち、一般住宅は3年間（認定長期優良住宅は5年間）、マンション（3階建て以上の耐火・準耐火構造住宅）は5年間（認定長期優良住宅は7年間）、固定資産税が2分の1になる減額措置が令和8年3月31日まで2年間延長されます。

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長

住宅用家屋の売買では、以下の登録免許税の軽減措置が令和9年3月31日まで3年間延長されます。

- ・住宅用家屋の所有権の保存登記 0.15%（本則0.4%）
- ・住宅用家屋の所有権の移転登記 0.3%（本則2.0%）
- ・住宅ローン等に係る抵当権の設定登記 0.1%（本則0.4%）

不動産取得税の軽減措置の延長

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と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が令和8年3月31日まで2年間延長されます。

土地の取得に係る不動産取得税特例の延長

住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例措置と、宅地等の取得に係る不動産取得税の課税標準を2分の1とする特例措置の適用期限が令和9年3月31日まで3年間延長されます。

その他の特例措置（拡充、期限延長）

- 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8年12月31日まで3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の延長（登録免許税）
…令和9年3月31日まで3年間延長
- 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長（所得税・個人住民税）
…令和7年12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・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置の拡充・延長
…令和7年12月31日まで2年間延長
- 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置
…令和9年3月31日まで3年間延長
- 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・相続税）
…令和8年12月31日まで3年間延長
- 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8年3月31日まで2年間延長
- 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）
…令和9年3月31日まで3年間延長
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（不動産取得税、固定資産税）
…令和8年3月31日まで2年間延長
- 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）
…令和8年3月31日まで2年間延長
- 空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の延長・拡充（※令和5年度改正）…令和9年12月31日まで延長
従前は売主が譲渡の時までに耐震改修（すでに耐震性がある場合は不要）または除却を行った場合のみが対象とされていたが、令和6年1月1日以降の譲渡については、買主が譲渡の時からその翌年2月15日までに耐震改修または除却を行った場合も対象。
相続人の数が3人以上の場合の特別控除額は2,000万円。

注意

本パンフレットの内容は、令和6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。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

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、ご協力ください

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>

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5年度は、同じ境遇である全日本不動産協会静岡県本部との共同で要望活動を実施した。宅建協会本部・支部並びに全日協会より寄せられた要望事項10項目の中から4項目を選定、それに例年要望している取引士試験に係る試験会場借用の件を加え計5項目の「要望書」を作成、宅建顧問県議団（会長：落合慎悟県議・各地区推薦の県議37名で構成）を通じ、昨年11月22日、県当局宛て提出した。

また、12月12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」開催の様様 (R5. 12. 12 : 県庁内)



▲ 顧問県議団 落合 慎悟 会長



▲ 高畑 英治 県くらし環境部長



▲ 宅建協会 宇野 篤哉 会長



▲ 静政連 渡邊 照芳 会長



▲ 全日協会 正田 貞明 本部長

【要望1】 開発行為における隣接地(残地)の次期開発行為までの経過期間の弾力的な運用について (宅建)

現状

静岡県の『開発行為等の手引き』では、許可不要の開発行為として、「許可を要しない小規模な開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が許可を要する規模以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする。ただし、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。」との記載があります。下線の一文により、計画性や個別の状況に関わらず、開発行為における隣接地(残地)は、一律3年以上放置されているのが実情です。

要望事項

市町の指導指針等により、この期間を1年(裾野市・静岡市・浜松市)としているところもあります。開発行為の完了後3年以上としている点について、県の許可基準の緩和または弾力的な運用を要望致します。

回答 県交通基盤部都市局土地対策課

都市計画法に基づく開発許可制度は、無秩序な市街化を防止するため、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を担保するとともに、道路、公園等の公共施設や調整池等の排水設備等の必要な施設の整備を義務付け、良質な宅地水準を確保することを目的としています。許可が不要となる小規模な開発行為を数回に分けて行う場合は、結果的に、許可を要する規模以上の開発行為に至ることも考えられます。



▲ 福田 吉宏 土地対策課長

このため、本県では、先行の開発行為とその後の開発行為が一体的な開発であるか否かを判断するため、計画性の有無を確認するとともに、先行の開発行為の完了から3年以上という経過期間の基準を定めています。

なお、この経過期間の基準については、平成27年度からそれまで5年以上としていたところ、県内における実情を鑑みて、3年以上に短縮したところです。

都市計画法の開発許可制度につきましては、制度の趣旨を踏まえつつ県内の実情に合った制度運用を行うことが重要と考えております。県といたしましても、宅地開発の現状、事務処理市町の運用方針など県内の実情を把握するとともに、全国の運用状況なども参考にしながら、弾力的な運用の可能性について検討してまいります。

〈質疑応答〉

(宅建協会:石川理事)

政令市の静岡市、浜松市は例外かもしれないが、裾野市は1年、富士宮市は2年と、期間の短縮が各市町で積極的にみられる傾向がある。3年の縛りの中で、その間の県民の財産処分の制限がどうしても発生する。ぜひ、その辺も含め検証し、積極的に運用の見直しをしていただきたい。

(宅建政連:渡邊会長)

10年前に5年が3年に短縮され、この10年の間に社会情勢も変わってきた。また、3年に短縮したことに対して、色々な意見がでてきている。開発行為の基準が、1,000㎡のため、1,000㎡未満の中で開発し、残りの土地は3年置くことになる。開発行為には要件があり、要件に該当しないと開発行為をしたくても、できない。3年待った中で、インフラ整備がされる場合はいいが、そうでない場合もあり、3年経っても、開発できないものもある。それはミニ開

発にはあたらないと思う。

案件により、柔軟に考えられるように、県の開発指導要綱を作って、各市町に弾力的に考えるように指導していただきたい。

開発行為逃れに対しては厳しい指導が必要だと思う

が、そうでない場合もあるので、一律に考えるのではなく弾力的な運用を考えていただきたい。計画性も3年で変わってくるので、柔軟な対応をお願いしたい。

(県土地対策課:福田課長)

国の許可制度の運用指針にも、社会情勢に応じた柔軟な運用をとあるので、色々な状況を皆さまから伺いながら、必要な改正について、前向きに対応していきたい。



▲ 石川 勝也 理事

【要望2】 官民境界立会、境界確定の迅速化について (宅建)

現状

県有地と隣接する土地における官民境界確定の実施に際して、申請後、立会日の確定までに相当の時間を要する場合は依然としてあります。不動産の売却または購入を考える消費者に時間的な負担を掛けており、迅速な宅地建物取引の妨げとなっています。

要望事項

境界立会は、隣接する地権者にも立ち会っていただく必要がありますので、休日にも実施できるように沼津市、静岡市、浜松市と同様に外部委託(静岡県公共嘱託登記 土地家屋調査士協会)を積極的に行っていただきたい。

回答 県交通基盤部建設経済局公共用地課

外部委託導入の御提案、ありがとうございます。

境界確定は、土地所有者同士が対等な立場で行う和解類似の契約と解されており、「所有権界」の範囲を確定する行為になります。所有権界の和解成立は、原則として、後に所有権界相違の主張ができなくなり、仮に、自己所有地の一部を相手方所有地の一部として勘違いして和解した場合には、相手方への譲与と同じ効果が生じるなど、所有権処分の効果を持っています。そのため、県では、財産管理者である県職員が立ち会う必要があると考えております。御理解をいただきますようお願いいたします。



▲ 奥山 貴弘 公共用地課長

〈質疑応答〉

(宅建協会:杉山副会長)

2019、2021年にも、境界立会の申請から立会い、決定までの期間の迅速な対応をお願いしたいということで要望した。最終的には、官民境界確定の迅速化につきるが、その一つの方法として、外部委託することで迅速化につながるのではないかとということで提案させてもらった。

立会日に県の職員に行っていただくのは良いが、境界確定、測量において、専門家である土地家屋調査士が行なうことで、より良い結果がでるのではないかと、また、公嘱協会への委託により、土日、休日でも立会いができるので、申請者を含め関係者もありがたいので、公嘱協会への委託を



▲ 杉山 正 副会長

お願いしたい。

本来の要望は、境界立会、境界確定の迅速化であるが、その一つの方法として、公嘱協会への委託をお願いしたい。境界立会、境界確定の迅速化に対しては、今以上に御対応をお願いしたい。

(県公共用地課:奥山課長)

結果として、県では、県の財産を処分するという大きな意味を持ち、県の職員が責任を持ってやらなければならないと考えていることを御理解いただけるとありがたい。一方で、迅速化については、その都度、土木事務所に御要望の件を伝えており、事務処理の迅速化は、引き続き対応していく。

(顧問県議:落合県議)

この件については、こちらで引き取り、できるだけ前向きに、もう少し県と話をする。

【要望3】 静岡県盛土等の規制に関する条例の見直しについて (宅建・全日)

現状 ①

「静岡県盛土等の規制に関する条例」の対象となる場合、宅地分譲事業者の許可申請のための経費が増加します。こうしたコストは販売価格に転嫁され、最終的には消費者の負担となります。また、同事業者が本事例に該当する土地分譲販売を行う場合、申請から許可までに相当な期間を要するため、宅地分譲の供給に相当の遅延が生じてしまいます。

要望事項 ①

静岡県盛土等の規制に関する条例 Q&A では、「条例には、高さ(厚さ)の規定はありませんが、平坦な場所で30cm 未満の厚さで土砂等を敷きならす行為等は、「盛土等」に該当しないと考えられるため、許可の対象としません」との一文がありますが、高さ(厚さ)について30cm以上であっても、周囲に危険を及ぼす可能性のない場所、例えば“平坦地である市街地”や、“平坦地である農地”であることを条件に、許可の対象外としていただきたい。

現状 ②

土壤汚染状況調査や水質調査を数カ所及び数回(1カ所【1回】につき30万円以上の調査費が掛かる)行うことで宅地分譲事業者の経費が膨大となります。その結果、地主からの買取価格は下がり、一方、販売価格は上がることとなります。

要望事項 ②

盛土規制法では、土壤汚染状況調査や水質調査が義務付けられていません。盛土条例の対象であっても、地歴がはっきりしている場合等の状況に応じて、土壤汚染状況調査や水質調査の義務を免除していただきたい。

現状 ③

周辺地域の住民に対する説明会の開催義務が、申請予定者の過大な負担となっています。

要望事項 ③

市街化区域内の住居地域において宅地分譲造成を行う際、従来は、自治会長や隣接住民に対し個々に説明を行い、求められれば回覧板等で地元住民に周知を行うようにしていましたが問題は生じませんでした。

市街化区域内の住居地域においては、周辺地域の住民に対する説明会の開催義務を、回覧板や、掲示等を利用しての周知でも可とするよう制限を緩和していただきたい。

現状 ④

本条例の施行後、県内の残土処分場（ストックヤード）で受け入れ制限が相次いだことで、処分場が不足していることに加え、その処分代も高騰しております。

要望事項 ④

残土処分の問題を個々の民間業者に任せるのではなく、“公共工事による残土受け入れや計画的な土地造成等”で、行政側が主体となり国土に対する問題としてプロジェクトを進めていただきたい。

現状 ⑤

熱海市伊豆山で2021年7月に発生した土石流災害をきっかけに盛土規制法が制定され、2023年5月26日に施行されました。

要望事項 ⑤

盛土規制法に先行して施行された本県の盛土条例については、法律に比して義務が加重されているため、“条例の運用の抜本的な見直しや大幅な規則の改正等”を早急に検討していただきたい。

回答

①平地である市街地や農地を許可の対象外へ（県くらし・環境部環境局盛土対策課）

平地である市街地や農地であっても、高く盛土されたり、角度が急な場合などには、崩落の危険性があるため、規制が必要と考えています。なお、盛土規制法においても市街地や農地は規制の対象となり、面積の要件は盛土条例よりも厳しくなります。

②土壤汚染調査や水質調査を不要へ（県くらし・環境部環境局盛土対策課）

土壤の汚染状況調査については、分析のサンプルの採取方法や土地の利用状況等の調査（地歴調査）の追加などの見直しを行い、水質調査についても湧水がある場合など以外は調査を不要としました。一方で、熱海市や静岡市の不適切盛土からは有害なフッ素、鉛などが見つかっており、知らないうちに土壤汚染が拡大していることから、県民の生活環境の保全のため、一定の規制に御理解をお願いします。

③説明会の開催の緩和（県くらし・環境部環境局盛土対策課）

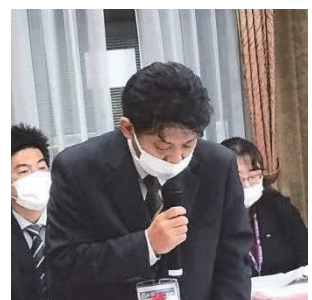
盛土条例における説明会は、周辺地域に居住する住民に広く周知することを目的としており、盛土規制法においても同等の制度となっています。申請者には御負担をおかけしますが、説明会の開催目的を御理解の上、御協力をお願いします。

④残土処分問題への官民連携による対応（県交通基盤部建設経済局技術調査課）

県では、持続可能な社会資本整備の実現と建設業の環境負荷低減及び循環型社会を構築するため、発生抑制、利活用促進、適正処分を3本の柱とする、建設発生土の処理に関する基本方針を本年3月に策定しました。



▲ 望月 満 盛土対策課長



▲ 柳原一貴 技術調査課長

これに基づき、令和9年度までに建設発生土の有効利用率を、現状の70%から80%にすることを目標に、今年度はモデル事業として東部、中部、西部の3箇所へのストックヤードの設置をはじめ、土質改良土の利用拡大、土砂が必要となる事業情報等の効率的な共有など、発生抑制や利活用を促進する取組を進めています。これにより、最終処分する発生土の量を低減し、民間施設における残土処分場の受入余力を確保してまいります。

一方で、民間事業者による残土処分場の設置申請も進められており、今後県全体での受入可能量や施設数も拡大していくと想定されます。適正に処分が行われるよう民間事業者と連携し、技術的な支援や施設情報の公表を引き続き進めてまいります。

⑤盛土規制法の施行に伴う条例の抜本的な見直し（県くらし・環境部環境局盛土対策課）

盛土条例は災害の防止と生活環境の保全という2つの目的があり、盛土に対する規制をしております。盛土規制法が災害防止のため必要な規制を行うものであることから、環境上の規制については、合理化を検討してまいります。

《質疑応答》

（全日協会：福島副本部長）

平坦地の市街地や農地において、盛土の高さが、30cm以上であっても1mであっても、これまで問題になったことはないと記憶している。30cmの盛土を規制する根拠を説明してほしい。盛土規制法においても市街地や農地は規制の対象となり、面積の要件は、盛土条例よりも盛土規制法の方が厳しくなるとはどうか。

（県盛土対策課：望月課長）

盛土規制法において、盛土の厚さの基準は30cmとされている。ただし、30cmについて、周りの擁壁や道路の方が高い場所で、30cmにとられるのはおかしいのではないかと意見もある。この点については各自治体に委ねられているので、今後、調整していく。



▲（全日政連）横井 豪一 幹事長



▲ 後藤 尚貴 副会長

（全日政連：横井幹事長）

30cmの解釈について、農地を改良する場合、例えば、1mを掘って、そこから30cm盛ると、70cmのへこみができ、そこで雨が降ると、水がたまるので農地としてはありえない。そのため、1m掘って下のところが基準点でなく、掘削する前のところの基準点から30cm上げないと農地として成立しないと思うが。

（宅建協会：後藤副会長）

昨年度も、宅建協会単独で盛土条例について要

▼（全日）福島 吉衛 副本部長



望をしたが、要望に対する回答がない。今、こうなっている、こういうふうに進もうとしているなど、経過報告をしていただきたい。

（顧問県議：落合県議）

早く結論を出してもらわ

ないと、業者としては困ってしまうので、ぜひ前向きに御対応いただきたい。

（顧問県議：坪内県議）

新法の運用までの間に、改正に向かって努力していくということは、今日の答弁にもあったので、皆さまとともに見守っていききたい。

（宅建政連：渡邊会長）

新法に基づいて規制区域指定が行われる令和7年5月までの間、盛土条例はいきているのか。

（県盛土対策課：望月課長）

令和7年5月までに規制区域を設定することになっている。規制区域を設定するイコール新法が立ち上がるということになる。なるべく、前倒しをして、盛土条例から法律に移行できるようにしたいと思っている。

（宅建政連：渡邊会長）

法律は、規制区域を設定して、その中での規制であるが、盛土条例の規制がかかるのは、全域。街中の災害が起きる可能性が低く、逆に盛土しないと災害が起きた時に、水がたまるような場所でも規制がかかるので、新法に基づいた盛土規制を行うまでの間、なんとかその辺を考慮していただきたいと切に願う。

(県盛土対策課 望月課長)

盛土新法を運用するまで、まだ時間があるので、皆さまの意見も伺いながら新法を運用するように考えていきたい。

(顧問県議:杉山県議)

盛土条例に関するプロジェクトチームでは、各会派の意見を賜り、条例のあり方について2月議会までに話し合いを進めていく。できれば、全会派一致でどのような取扱いにするか話し合いをする。また、皆さま方に御意見を賜りたいと考えている。

【要望 4】 移住・定住の促進を目的とした定期借家契約の活用に関する家賃補助制度の導入について (全日)

現 状

現在、移住・定住を希望する方の住宅購入資金やリフォーム費用については、静岡県をはじめ、各市町で様々な助成金制度はありますが、移住・定住を希望する方の賃貸借契約(定期借家契約)については家賃補助制度がありません。

要望事項

移住・定住を目的とする方にとって、居住してみなければわからない地域での不動産購入に対する心理的なハードルはまだ高いと感じます。定期借家契約を活用し一定期間セカンドハウスとして家賃補助制度により低額で賃借できることができれば、移住・定住のきっかけになり居住への更なる促進になると考えます。

物件所有者にとっても、契約形態を定期借家契約とすることで所有物件の賃貸への抵抗が減少し、移住・定住対象物件の増加にも寄与するものと考えます。



▲(全日協会) 前列左から、足田本部長、岡田副本部長、福島副本部長、横井政連幹事長

回 答

県くらし・環境部政策管理局企画政策課



移住・定住を希望する方が、一定期間地域に居住し、地域の実情を知ることは非常に大切であると考えます。県内では、移住希望者向けに9市町で「お試し移住体験施設」を運営しているほか、7市町で宿泊費補助を実施しており、移住後の暮らしをイメージする機会として、また、移住後の物件探しの拠点として御利用いただいています。

家賃補助制度につきましては、現在、県内の数市町で実施しておりますが、こうした制度を拡大していくためには、元々地域にお住まいの方とのバランス等、様々な課題をクリアする必要があります。このため、両協会に参画いただいている「ふじのくにに住みかえる推進本部」の会議等で、県や市町等との情報共有や意見交換を行い、より良い移住促進策を見出していきたいと考えますので、引き続き御協力をお願いします。

《質疑応答》

(全日協会:岡田副本部長)

定期借家契約を提案した理由として、ゆとりすと静岡では3週間程の短期間の滞在はあるが、短期間ではなかなか生活感がわからないので、1年、3年、5年と長い期間住んでもらって、その間に静岡の良さを知ってもらった方が移住・定住につながるのではないかと考えている。舞鶴市では、市が空き家を10年間無償で借上げて、リフォームをし、移住者に定期借家制度で長期間貸している。リフォームは舞鶴高専の学生が設計する。市は無償で借りて、

リフォーム代は家賃を充てる。▼(全日) 岡田 樹義 副本部長

こうした仕組みは、定住者と移住者の不公平感も解消できるのではないかと。ふじのくにに住みかえる推進本部の会議等の場で、市町等にこうした成功事例を共有していただきたい。



(県企画政策課:松田課長)
実際に移住された方や先進的な自治体の取組事例な

ど、色々な話を伺いながら進めていきたいと思うので、引き続きよろしくお願ひしたい。

【要望5】「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（宅建）

要望事項

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5年度におきましては、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。

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。



▲ 佐々木 富吉 副会長

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おりますが、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ひ申し上げます。つきましては、差し当たり令和6年度の試験実施(10月20日(日))に向け、下記県立高校1校を借用させて頂きたく、お願ひ致します。(借用希望=科学技術高校)

回答 県教育委員会事務局高校教育課

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6年2月頃には回答ができる見込みとなっております。

▼ 山崎 康之 高校教育課長代理



〈質疑応答〉

(県高校教育課:山崎課長代理)

正式な回答は、来年2月になるが、既に科学技術高校には話をしており、内々に承諾をうけている。また、科学技術高校には連絡をしておくので、御承知いただきたい。

(宅建協会:佐々木副会長)

毎年、会場確保に苦慮している。科学技術高校を借用できそうということで、一安心した。引き続き、会場の確保について協力をお願いしたい。



▲ 前列左から、杉山副会長、後藤副会長、佐々木副会長、渡邊政連会長、宇野会長
後列左から、榎本専務理事、小林政連幹事長、松本地域活性化委員長、石川副委員長、西郷副委員長

▼ 当日ご出席くださった顧問県議の先生方

出席対象者名簿



【宅建顧問県議】

会 長	おちあい しんご 落合 慎悟		
副 会 長	みやざわ まさみ 宮沢 正美		
//	たけうち よしのり 竹内 良訓		
//	あいさか せつじ 相坂 摂治		
常任顧問	なかや たかじ 中谷 多加二		
//	すぎやま もりお 杉山 盛雄		
事務局長	つぼうち ひでき 坪内 秀樹		
(全日顧問県議)	たけうち よしのり 竹内 良訓	あいさか せつじ 相坂 摂治	いたみ まさはる 伊丹 雅治

【県議会 常任委員会】

文教警察委員会	委員 長	きうち みつる 木内 満
危機管理くらし環境委員会	副委員 長	のだ はるひさ 野田 治久
建設委員会	副委員 長	ふしまがり なかひろ 藤曲 敬宏

【県 当 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
	建築住宅局長	すずき よしひこ 鈴木 義彦
	建築住宅局 住まいづくり課長	いながき かづみ 稲垣 勝美
	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
	政策管理局 企画政策課長	まつだ ゆき 松田 有紀
交通基盤部	都 市 局 土地対策課長	ふくだ よしひろ 福田 吉宏
	建設経済局 公共用地課長	おくやま たかひろ 奥山 貴弘
	建設経済局 技術調査課長	やなぎはら かずき 柳原 一貴
教育委員会	高校教育課 課長代理	やまざき やすゆき 山崎 康之

【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】

会 長	うの あつや 宇野 篤哉		
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
専務理事	えのもと こうさく 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)		
理 事	わたなべ てるよし 渡邊 照芳(政治連盟 会長)	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	さいごう こうた 西郷 航太	

【(公社)全日本不動産協会 静岡県本部 役員】

本 部 長	ひきだ きだあき 疋田 貞明		
副本部長	おかだ きよし 岡田 樹義	ふじえ てつじ 藤江 哲二	ふくしま よしえ 福島 吉衛
常務理事	よこい ごいち 横井 豪一(政治連盟 幹事長)		

共通テーマ 「静岡県盛り土等の規制に関する条例」の見直しについて

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

- 【日 時】 令和6年1月26日(金) 15:00～
 【場 所】 沼津市内
 【出席者】 県議：中田次城、藤曲敬宏
 役員：(下田) 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開発行為における隣接地(残地)の経過期間の運用
 ②官民境界立会い、境界確定の迅速化
 ③移住定住を目的とした家賃補助制度の導入 他



三島田方地区

- 【日 時】 令和6年1月26日(金) 15:00～
 【場 所】 沼津市内
 【出席者】 県議：宮沢正美、坪内秀樹、伊丹雅治、岩田徹也
 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開発行為における隣接地(残地)の経過期間の運用
 ②官民境界立会い、境界確定の迅速化
 ③移住定住を目的とした家賃補助制度の導入 他



沼津地区

- 【日 時】 令和6年1月26日(金) 15:00～
 【場 所】 沼津市内
 【出席者】 県議：杉山盛雄
 役員：石黒 巖、石山輝明、小野誠一郎、久保田吉光
 【テーマ】 共通テーマほか、情報交換



駿東地区

- 【日 時】 令和6年1月26日(金) 15:00～
 【場 所】 沼津市内
 【出席者】 県議：鳥澤由克、勝俣 昇
 役員：加藤正弘、鈴木一史、赤沼道也
 【テーマ】 ①開発行為における隣接地(残地)の経過期間の運用
 ②官民境界立会い、境界確定の迅速化
 ③移住定住を目的とした家賃補助制度の導入 他



富士地区

- 【日 時】 令和6年1月26日(金) 15:00～
 【場 所】 沼津市内
 【出席者】 県議：鈴木澄美、植田 徹
 役員：宇野篤哉、藤田昭一、石川勝也
 赤堀 祐、手島和久
 【テーマ】 ①開発行為における隣接地(残地)の経過期間の運用
 ②官民境界立会い、境界確定の迅速化
 ③移住定住を目的とした家賃補助制度の導入 他



清水地区・静岡地区

- 【日 時】 令和5年11月10日(金) 12:00～
【場 所】 宅建中部支部 会議室
【出席者】 県議：天野 一、相坂摂治、佐地茂人、望月香世子
 役員：(静岡) 佐々木富吉、長谷川晃弘
 小林靖彦、八木一人、渡辺久美
 西川英司、綿貫健二郎
 (清水) 佐藤権一、稲葉秀隆、山田博己
【テーマ】 共通テーマほか、情報交換



しだはい地区

- 【日 時】 令和5年12月18日(月) 18:00～
【場 所】 藤枝市内
【出席者】 県議：落合慎悟、良知淳行、河原崎 聖、
 西原明美、大石健司
 役員：松本裕文、小林 修、提坂大介
 石川博敏、中島 篤、丸山満由美
【テーマ】 ①非農地証明について
 ②志太榛原地域について
 ③政治資金パーティについて 他



中遠地区

- 【日 時】 令和5年11月30日(木) 15:00～
【場 所】 掛川市内
【出席者】 県議：増田享大、江間治人、小沼秀朗、赤堀慎吾
 河原崎 全、伊藤謙一
 役員：後藤尚貴、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県水循環保全条例の見直し
 ②取引士試験会場のアクトシティ浜松への確定化
 ③非農地証明書発行要件の緩和 他



浜松地区

- 【日 時】 令和5年11月10日(火) 11:00～
【場 所】 宅建西部支部会館 会議室
【出席者】 県議：竹内良訓、鈴木利幸、鈴木啓嗣、市川秀之
 飯田末夫、杉本よしえ
 役員：澤木光吉、後藤尚貴、内田 光、鈴木博文
 齋藤剛史、小松幹和
【テーマ】 取引士試験会場のアクトシティ浜松等への固定化ほか



以上

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ぬ」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）の代表者個人が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なっております。徴収した会費は、宅建顧問県議員団や宅建顧問市町議員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。

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「宅建顧問県議員団」や市議会議員・町議会議員で構成する「宅建顧問市町議員団」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

新型コロナウイルスの発生から3年が経過した日本経済は、経済活動の正常化を背景に持ち直し傾向にあります。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。

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）

