



令和7年3月1日発行

Vol. 62

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、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なっている。

令和6年度も、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7項目の中から6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7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26日、県当局宛て提出した。

また、12月10日、県当局から受領した回答をもとに県担当部局との「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」の開催にも力を入れ、地元の業環境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
(R6. 12. 10 : 県庁内)



顧問県議団 落合 慎悟 会長



杉本 昌一 県くらし・環境部長代理



宅建協会 宇野 篤哉 会長



宅建政治連盟 渡邊 照芳 会長



全日協会 疋田 貞明 本部長

【要望 1】 令和5年度に要望いたしました「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、その後の対応状況をご教示いただきたい。〔宅建〕

現 状

令和5年度の上記要望に対し、県交通基盤部都市局土地対策課から「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。」という前向きなご回答をいただきました。

その後、令和6年1月に県土地対策課(福田課長、山下班長)と当会(宇野宅建協会々長、渡邊政治連盟会長)により、①市町の指導指針等により、開発行為の完了後3年以上としていることで、その間の県民の財産処分の制限がどうしても発生すること。②既に行われた開発行為完了後の経過期間が約10年前に5年から3年に短縮されたが、その間に社会情勢も変わり、3年に短縮したことに対しても様々な意見が出てきていること。③開発行為には要件(接道幅員等)があり、要件に合わないとなれば開発行為をしたくてもできず、徒に時間を浪費していること。④案件ごと柔軟に対応できるように『県の開発指導要領』を作っていただきたいこと。等について再度、ヒアリングが行われました。

令和6年3月に県土地対策課宛て「上記要望に関する事例【困った(苦慮した)点等]」を提出いたしました。令和6年5月に県土地対策課(福田課長)より「各市町および上記要望内容に関係する団体ともヒアリングを行いたいため、もう少し時間をいただきたい。」という連絡がありました。

要望事項

令和6年5月以降、県土地対策課における上記要望への対応状況について、改めてご教示いただきたい。

回 答 県交通基盤部 土地対策課

県では、開発行為の許可において、良質な宅地水準の確保を図り、ミニ開発の増加及び許可逃れの発生防止の観点から、一体開発の判断基準を設け、先行する開発から3年間という期間を判断の指標としています。この県の基準につきましては、昨年度に貴協会から緩和又は弾力的な運用の要望があり、県内市町とも情報共有いたしました。

その後、県におきまして、基準の運用の見直しを検討すべく、貴協会より具体的な事例の提供を受けるとともに、市町及び関係団体に対し、現行の運用に対する意見や見直しの必要性について聞き取りを行いました。

まず、県内の13線引市町に対し現在の運用状況を調査した結果、県と同様に期間を3年間としている市町が11市町、2年間で1市、1年間で1市でした。また、市町のうち期間の見直しを現在検討している又は検討が必要と考えているのは2市町で、その他の市町は現時点では検討不要との意見でした。

次に、開発許可と関係のある業界団体2団体と意見交換を行いました。いずれの団体からも、具体的な事例や意見を伺うことはできませんでした。

以上のことから、一律基準を緩和することは時期尚早であるとの結論に達しており、県の対応状況として報告したところで。なお、今後の対応につきましては、貴協会から、道路幅員の不足から開発許可を受けられないなどの具体的な事例を伺いましたので、そういった事例で、一定の条件を付して認めるなどの弾力的な運用ができないか、市町と話し合っており、県といたしましては、今後とも、開発許可制度の運用上の課題については、市町及び関係団体と連絡を密にして、改善に努めてまいります。

《質疑応答》

(宅建協会:石川理事)

先日11月25日付にて対応状況のご報告をもらったが、市町や関係団体などとの意見交換について、その場にいた構成員やディスカッションの内容を教えてください。

(県土地対策課:福田課長)

市町に対しては、アンケートで調査している。アンケートの内容としては、判断基準の3年、2年、1年という経過期間の年数、判断基準を見直す予定があるかないか、また必要と考えるかどうかを聞いている。現在見直しを考えている市町が全部で3市町(うち年数を引き上げるところが1あるので、それを除く



福田吉宏 土地対策課長

と緩和しようとしているところが2)。緩和を検討している市町に対しては、県でバックアップをしていく。

(宅建協会:石川理事)

関係団体については、行政書士会と土地家屋調査士会に別々に意見を聴取したということとか。関係団体の意見等について、例えば静岡県や市町の基準があれば原則それに従うので、そのような意見になる。現状維持の意識志向が強く、建設的、発展的な意見とは思えない。業務などの中で当該基準が問題となったことがないという意見だが、問題となったことはないというのは、各市町の策定計画を前提として行っているので当然このような意見になる。



(宅建) 石川勝也 理事

県民の声として所々の問題があるからこそ再三要望しているということをご理解いただきたい。

開発区域が接する道路の幅員が5m以上必要ということについても、「原則」5m以上という表現が、どうしても必要なケースも出てくるということも理解いただきたい。他団体からは具体的な事例や意見を伺うことはできなかったとのことだが、それは当然のこと。我々の業務を請け負う立場であることから、現場でどのような声が上がっているのかを知る由もないと思う。以上の点について、他団体の当局と協会から、現場の実情把握していただくように今後働きかけしていきたい。

他団体の意見をそのまま受け入れるのではなく、弾力的な運用の可能性ではなく、弾力的な運用の必要性として検討していただくことを、再度この場で強く要望する。福田課長においては、平成27年に、開発行為の中断の期間の見直しについて、5年から3年にご尽力いただいたということも伺っているので、非常に我々は期待している。

補足として、全国の運用状況なども参考にしながらということなので、今回は、全国の運用状況など確認いただき、できれば調査報告していただきたい。

【要望 2】平成30年度に要望いたしました「土地収用に伴う代替地が、市街化調整区域内の土地となる場合、収用前の土地と同等の権利を継続できるものとして扱っていただくこと」について、その後の対応状況をご教示いただきたい。(宅建)

現 状

平成30年度の上記要望〔別紙〕に対し、県交通基盤部都市局土地対策課から「県開発審査会では包括承認基準を設け、許可を受けた者以外の者が使用する場合であっても、一定の条件の下、同審査会の議を経ることなく使用主体の変更を認めているところです。こうした包括承認基準を実際に運用することになる(開発許可権限を有する)市町に対しては、適切な運用がなされるよう、県主催の連絡協議会等を通じて同基準の正確な理解を図っているところです。」というご回答をいただきました。

また、当時の土地対策課長から「包括的承認基準とは、汎用的なものや定形的なものについてはこれによって運用しようとしてきたもの。貴団体の要望事項にある土地収用に伴う代替地についても、通常5年適正に使っているものについては条件が整えば使用主体の属性の変更を認めている。各市町を集めて事例を出し合って話し合う機会もあるので、その中で意見をいただきながら実情を把握し、検討をさせていただきたい。」というご意見をいただきました。

しかしながら、現在も当会の会員から「収用物件(土地収用に伴う代替地)を購入できる条件がかなり限られているため売却できず、相続人が処分困っている。各市町においてその制限の緩和、対策等をしてもらいたい。」という要望が出ております。

要望事項

平成30年度以降、県土地対策課における上記要望への対応状況について、改めてご教示いただきたい。加えて、今一度包括承認基準を実際に運用することになる市町に対し、適切な運用がなされるよう、県主催の連絡協議会等を通じて同基準の正確な理解を図っていただきたい。

回 答

県交通基盤部 土地対策課

県では、開発審査会の定める包括承認基準として、地権者が収用対象事業に伴い建築物の移転を余儀なくされた場合、

例外的に市街化調整区域内において代替地を求め、開発行為を行うことを認めています。ただし、当該開発行為は、被収用者に限定して許可されたものであり、被収用者本人又はその一般承継人以外の者が使用する場合、改めて許可を受ける必要があります。

平成30年度に、貴協会より当該制限の緩和の要望があり、当課では制度変更は難しいものの、一定の条件の下に使用主体の変更を認める基準を設けていることから、開発行為を許可する市町と当該基準の正確な理解を図っていく旨を回答しました。その後、当課では、日頃から市町からの開発許可制度に関する相談に答える窓口を開設するとともに、当該窓口や年数回開催される連絡協議会などの場において、「使用主体の属性の変更」の基準の解釈や事例の検討を行ってきました。

相談件数は多いものの、基準の見直しの必要性までは認められておらず、適正な運用について、市町に対し、助言・指導を行っているところです。

なお、収用対象事業に伴う用地買収に起因する件であることから、県の用地取得事務を所管する公共用地課に、市街化調整区域内の代替地を取得する被収用者に対しては、開発許可制度上の制限の内容を説明するよう、用地職員への注意喚起を依頼しています。



(宅建) 小林靖彦 副会長

《質疑応答》

(宅建協会:小林副会長)

質問意見等ではないが、この要望に関してはいろいろ事例があると思うので、引き続き市町に対して助言指導をお願いしたい。

【要望3】 県内自治体での農地取得要件等の取り扱いを統一していただきたい。(宅建)

現 状

令和5年4月1日から「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律(令和4年法律第56号)」が施行され、農地法の下限面積要件が廃止されました。これに伴い、各市町の農業委員会が定めていた下限面積が撤廃されたことにより、宅地とともに隣接する農地も購入できるようになりました。

要望事項

法改正により、農地法における下限面積要件が廃止されましたが、市町農業委員会の中には、この廃止について承知していない農業委員会もあるので、下限面積が廃止されたことについて、市町農業委員会に周知していただきたい。加えて、当会の会員にも上記内容の講習会を開催していただきたい。

回 答

県経済産業部 農地調整課

当該要件の廃止については、施行前から情報を市町農業委員会に対して提供したり、当課が開催する研修会等で伝えてまいりましたが、御要望を受け、改めて市町農業委員会に対し制度を周知いたします。なお、貴会会員向けの講習会については、改めて貴会や所管課と相談したいと考えます。



平野隆広 農地調整課長

《質疑応答》

(県農地調整課:平野課長)

農地の下限面積要件については、令和5年4月に要件が撤廃された。その1年ほど前から市町の農業委員会に対して情報提供したほか、研修会等の場で周知を図ってきたところだが、改めて要望を受けて、市町の農業委員会に対して周知したい。

貴団体向けの講習会については、所管課と連携して実施していきたいと考えている。

(宅建協会:藤田副会長)

農業委員会は国からの通達で承知している。ただ、地元の農業委員会にそれぞれ地区の農業委員がいるが、その中に厳しい条件を出す方がたくさんいるのが現実。県に対して農業委員に対して、と言っても難しいと思うが、各市町の農業委員

会に、農業委員に対して周知をお願いできればと思う。

(宅建協会:石川理事)

下限面積が撤廃されたということで勘違いされている人が多い。要するに、もう誰でも農地を取得できるというような認識を不動産業者でも持っている人がいる。ところが実際の運用面では、ベースになるのは3年3作だとか、農機具を保有しているとか、耕作経験があるとか、農業委員会で確認している。その辺の運用面については、県としてどのような助言指導等しているのか教えてほしい。

(県農地調整課:平野課長)

農地法に、それまで一定の面積を経営することという条件があり、それは撤廃されたが、農地の全てを効率的に利用すること、必要な農作業に常時従事すること、周辺の農地利用に支障がないこと、といった要件は残っている。その法律に基づいて、各農業委員会が対応しているものと理解している。



(宅建) 藤田昭一 副会長

【要望4】「災害時借上げ型応急住宅」の条件緩和等について(宅建)

現 状

静岡県では、災害により住宅が全焼・全壊又は流失し居住するところがない方のうち、自らの資力をもってして住宅を確保できない被災者の方々に對し、仮設住宅建設のほか、県が民間の賃貸住宅を借上げて入居していただく「災害時借上げ型応急住宅」制度を実施しています。なお、当該応急住宅の登録にあたっては耐震性などを考慮し、対象となる住宅には一定の条件（別表参照）が課されています。

当制度は、平成19年3月30日、静岡県が宅建・全日 両団体と協定書を締結、その運用が開始されました。協定締結以来、初めての実務発動となった令和3年7月の「熱海市土石流災害」では、同市内のみならず周辺市町（伊東市、三島市、函南町）まで物件情報の提供範囲を拡大したほか、災害発生から1カ月後には神奈川県湯河原町にまで拡大しました。

また、堅固な建物で、現に居住者も生活しており、部屋には家財道具もある程度そろっていて身一つで即座に避難生活が出来るにもかかわらず、昭和40年代の建築のため当該空室が条件に合わないことから、折角オーナーからの提供があっても応急住宅の対象とならなかったことは、もどかしく感じました。

令和4年9月の台風15号による被災では、家屋への浸水のため緊急に賃貸住宅を確保しなければならない被災者が大勢いたにもかかわらず、近隣に耐震性の条件を満たす物件が見つからず、応急住宅の供給が思うようにならなかったことを会員業者から聞いております。浸水被害の場合、車も浸水し移動手段も限られ、加えて自宅の泥出し作業等もあるため自宅近辺で仮住まいを探すのが合理的であり、円滑な復旧・復興のためには耐震性にこだわることはないと考えます。

なお、令和6年1月末日現在、同制度協力業者の登録数は308社(宅建203、全日105)、対象となる物件登録数は1,715戸(宅建1,400、全日315)であり、自然災害が増加している今日、とても充足できる数とは言えません。同制度の内容をさらにPRし、受け皿となる環境を整えるべきです。

要望事項

1. 「災害時借上げ型応急住宅」の条件緩和
特に耐震基準に係る築年月（または災害の場所・種類等による臨機応変な運用）
2. 「災害時借上げ型応急住宅」制度のPR
県当局担当者を講師とした「研修会」の開催による制度周知

回 答 県くらし・環境部 住まいづくり課

災害時借上げ型応急住宅については、災害時における物件の情報提供など、御協力をいただき、ありがとうございます。

(要望事項1) 条件緩和について

「災害時借上げ型応急住宅」制度は、「災害救助法」に基づき運用しており、借上げ型応急住宅の基準については、「災害

時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定運用細則例」第2条において、安全性の確保、公費負担の性格等の観点から、「原則として昭和56年以降に建設され、且つ乙により被災後に使用が可能であると確認された住宅であること」と定められています。県では、被災した方へ住宅を紹介し、その費用を負担し、供与するにあたって、安全性の確保は重要なことと考えていることから、耐震性が不明な住宅を借上げ型応急住宅として採用できないことについて、御理解いただきますようお願いいたします。

(要望事項2) 制度のPRについて

県では、「災害時借上げ型応急住宅」制度へ協力していただく業者の増加に向けて、研修会を開催するとともに、県HPにおいて周知しているところですが、近年、登録業者数は伸び悩んでいることから、更なる制度周知に向けて、貴団体が開催する研修会への県担当者出席について、ぜひお願いしたいと考えます。

《質疑応答》

(宅建協会:榎本専務理事)

第2条に「原則」となっているので、その辺を柔軟に運用していただきたい。能登半島の際には、借りる側の同意があれば世帯数に応じて一般の住宅なんかも相談くださいというような形でホームページに記載されていた。

熱海の例では、特に立入禁止エリアが広範囲に設定されたので、熱海市内だけではなく、湯河原や三島、函南の方まで被災した方たちが移住しなければならず大変苦労された。その



(宅建) 榎本光作 専務理事



稲垣勝美 住まいづくり課長

点も考慮して、災害に応じて地震は仕方ないが、水災とか土石流の場合は考慮していただきたい。

制度のPRについては、前段の会議の場でも両団体とも研修会等があるので、そのときに県の担当の方をお招きして説明する機会を来年度作りたいという話になった。

(県住まいづくり課:稲垣課長)

国の制度なので、「原則」はあるが、災害の状況に応じて内閣府と協議することは可能である。その中で、県としては、災害時に早急に対応したい気持ちはあるので、切迫性等を伝えることによって、条件緩和についても協議していきたい。

【要望 5】 位置指定道路に係る承諾書の取り扱いについて (宅建)

現 状

他人の土地に電気・上下水道・ガス管等の設置する場合、事業者が土地所有者に掘削等の承諾書の提出を求めることが実務上行われてきました。位置指定道路においてもライフラインの設置工事を行う際、共有持分者を含む位置指定道路の所有者全員の承諾書が必要とされていました。

しかし、道路所有者の中に承諾書への署名・捺印を拒む者がいた場合、水道管等設置工事を容易に実施できず、民法上、水道管・ガス管の設置権を明確に認めた規程もないことから、紛争に発展することも少なくありませんでした。

このような事態を受け、改正民法213条の2(ライフライン設置権に関する改正:令和5年4月1日施行)では、相隣関係に関する規定が改正され、一定の要件のもとで電気・ガス・水道等のライフライン設置権を認める規定やライフライン設置に際し、事前通知および償金の負担等に関する規定も設けられました。

今回の(民法)改正により、ライフライン設置工事に承諾しない者がいる場合のトラブルの解決が図りやすくなりました。

要望事項

今回の改正民法における関係事業者への(窓口)対応を適切に行うよう県より市町当局に対し、周知および指導をしていただきたい。当協会においても、今回の(民法)改正を会報等で全会員に周知するようにいたします。

回答 県くらし・環境部 水資源化課、県交通基盤部 生活排水課

令和5年4月1日施行の民法改正の内容(第213条の2)について、主管課長会議、担当者連絡会議等の機会を捉えて、市町の水道事業及び下水道事業の主管課に対して周知いたします。

《質疑応答》

(宅建協会:西川理事)

周知についてお願いしているが、指導をしていただきたい。実際に承諾書が必要ないという自治体のある中で、実務で各市町がどのような対応してるのかも確認をし、どこの窓口に行っても対応が同じになるように指導をしていただきたい。

市町によって理解している人と、していない人、もしくは理解をしているが前向きではない人がいる。対応として書類をもらってきてくださいと言われるケースもある。県として姿勢をしっかりと見せて、指導をしていただきたい。

(県生活排水課:永野課長)

隣接する他人の土地に自分のためのライフラインを設置する権利というのが、権利を適用可能な要件、事前の通知、損害賠償責任の規定とともに改正民法に、盛り込まれている。この他人の土地に関して、相続に問題がある場合などで承諾書がもらえないなどの場合も、ライフラインの設置について道を開いたもので、これまでの承諾書に代わって他人の土地の使用によるトラブルを防止する性格を持つものと理解している。

この民法の改正の内容について、下水道・水道の主管課長会議であるとか、担当者の連絡会議等の機会を捉えて、市町の水道事業、下水道事業の主管課に対して周知をしていきたい。

(県水資源課:多米課長)

意見はもっともである。ただ、改正民法を知らない市町があってはならないので、まずはこの内容について周知する。その後、現状がどうなっているかということ把握していく。



(宅建) 西川英司 理事



永野大輔 生活排水課長



多米和彦 水資源課長

【要望6】「ふじのくに空き家バンク」の物件登録要件の緩和及び利用促進について(全日)

現 状

令和4年9月から運用が開始された「ふじのくに空き家バンク」に登録されている物件(令和6年8月1日現在)は、売買物件27件(内14件成約済)、賃貸物件1件(成約済)となっています。この数字は全国平均の空き家率(13.9パーセント(*))を上回っている静岡県(空き家率16.6パーセント(*))が運営する空き家物件情報サイトとして、十分な役割を果たしているとはいえない現状であると考えます。 *空き家率:総務省報道資料より(令和6年4月30日)

要望事項

登録物件が増えない要因として、静岡県の住宅の平均的な延床面積が103.15平方メートル(*)であるにも係わらず、ふじのくに空き家バンクは、登録要件を延床面積120平方メートル以上、または、庭面積等の敷地要件があるため、現行の登録要件に一致する物件が少ないと考えます。 *静岡県の住宅の平均的な延床面積:国土交通省 令和5年度 住宅経済関連データより

宅地建物取引業者はもとより、売買・賃貸借希望者が利用しやすい「空き家バンク」になるよう、現在の登録条件(物件要件)の緩和及び登録申請書類を簡素化し、併せてリフォーム費用等補助の拡充を要望いたします。また、空き家バンクの利用促進として、賃貸借物件で登録されるものには、定期借家制度の更なる活用の検討を要望します。

回答

県くらし・環境部 住まいづくり課

「ふじのくに空き家バンク」は、子育て世帯が狭い家に住み、高齢の単身又は夫婦世帯が広い家に住むという、世帯と住宅規模のミスマッチの解消とともに、広い空き家を掘り起こし、都市圏にお住まいの方を本県への移住につなげることを目的として、比較的広い住宅を対象としております。

県の空き家バンクの登録物件を増加させるため、市町が運営する空き家バンクの登録物件のうち、県の空き家バンクの登録要件を満たす物件について、登録できるよう進めておりますが、「事前の媒介契約の締結」が支障となっていることから、当該要件について緩和してまいります。また、登録申請書類については、既存のチラシ等で代用可能な項目について記載不要にするなど、可能なものは簡素化を図ってまいります。現在、県の空き家バンクの登録物件について、「建物状況調査」を無料で実施するとともに、購入者に対して「移転費用」を補助しておりますが、利用しやすい空き家バンクとなるよう、登録物件の購入後のリフォームに対する支援について検討してまいります。

賃貸借物件への定期借家制度については、メリット及びデメリットを踏まえ、どのように活用していくことが効果的か、貴団体と意見交換しながら、検討してまいります。

《質疑応答》

(全日協会:藤江副本部長)

事前の媒介契約締結が支障で緩和ということだが、媒介契約は絶対だということで、登録だけはちょっと緩和するという意味でよろしいか。

(県住まいづくり課:稲垣課長)

そのとおり。市町によっては媒介契約なしで協定を結ぶとか、その他の方法で掲載することがあるので、その辺が載るよということ。

(全日協会:藤江副本部長)

登録書類については簡素化を図っていくということでありがとうございます。我々が一番要望する点は、具体的な面積。建物100㎡、120㎡の家は中古住宅を探してもなかなかない。それを満たさない場合は、中庭を100㎡以上だが、中古住宅で探してもない。少なくとも建物が100㎡にしてもらいたいというのが一番の要望になる。



(宅建) 杉山 正 副会長

(宅建協会:杉山副会長)

空き家バンクの目的によって内容が変わってくる可能性がある。現実には全国の空き家が900万を超えたとか、静岡県においては、29万5000戸、空き家がどんどん増えている。空き家バンクが移住を目的としたというお話だが、移住を目的としたことだけでいいのか。空き家は現実問題として29万5,000戸あるわけで、120㎡を超える建物がどれだけあるか。逆に120㎡を超える物件であれば優良物件。現実問題として29万5000戸のうちの大半が処分をどうしようかというようなものが多い。ふじのくに空き家バンクは移住を目的としたということだが、空き家対策をどうするかというところを含めて、この空き家バンクも考えていただければと思う。

また、事前の媒介契約の締結が支障となっているということについては、基本的には媒介契約を契約前に結ぶという話だったが、空き家バンクに掲載されている物件の信頼性ということから考えると、やはり媒介契約は、一般媒介でもいいので結んでいるものが空き家バンクにネット上載していると、その物件としての信頼性は落ちないのではないか。そこを緩和するよりも、面積の緩和とか、あるいは空き家対策としてどうするかという方向をこの空き家バンクをできないか。

各市町の空き家バンクとの連携だが、それぞれ市町が、先を争って、それぞれが自分たちのやりたいような形でやっている感じがする。もし連携を図るということであれば、静岡県として、この空き家バンクを統一的な一つの空き家バンクとして作ってもらいたい。その中で移住に関するものであれば、面積が大きいもの、あるいはもっと小さいものであれば空き家対策をどうするかというような考え方で運営してもらいたい。

(県住まいづくり課:稲垣課長)

ご意見を踏まえて見直し等を進めていきたい。



(全日) 藤江哲二 副本部長

【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（宅建）

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 6 年度におきましては、県当局のご尽力により県立高校 1 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。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お願い申し上げます。

要望事項

差し当たり、令和7年度の試験実施(10月19日(日))に向け、科学技術高校 1 校を借用させて頂きたく、お願い致します。



小須賀拓也 高校教育課参事

回 答

 県教育委員会 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。

ご依頼のあった令和7年度の科学技術高校に借用につきましては、学校から内諾を得ており、学校行事等の調整が整う令和7年2月頃に正式な回答ができる見込みとなっております。



(宅建) 内田 光 常務理事

〈質疑応答〉

(宅建協会:内田常務理事)

宅地建物取引士資格試験について、ご理解とご協力に感謝する。



宅建協会・全日協会 役員 ▶

◀ 県当局 所管部署の皆様



(当日、ご出席くださった顧問県議の先生方)



意見交換会 出席対象者

(令和6年12月10日)

【顧問県議】		【県議会・常任委員会】	
(宅建) 会 長	おちあい しんご 落合 慎悟	危機管理くらし環境委員会 委員長	すぎもと よしえ 杉本 好重
副 会 長	みやざわ まさみ 宮沢 正美	文教警察委員会 委員長	こぬま ひであき 小沼 秀朗
常任顧問	なかや たかじ 中谷 多加二	産業委員会 委員長	おおいし けんじ 大石 健司
事務局長	つばうち ひでき 坪内 秀樹	建設委員会 副委員長	すずき けいじ 鈴木 啓嗣
(全日)	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 当 局】			
くらし・環境部	くらし・環境部長代理兼デジタル推進官	すぎもと しやういち 杉本 昌一	
	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 かつみ 稲垣 勝美	
	環 境 局 水資源課長	た め かずひこ 多米 和彦	
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	
	都 市 局 生活排水課長	ながの だいすけ 永野 大輔	
経済産業部	農 地 局 農地調整課長	ひらの たかひろ 平野 隆広	
教育委員会	高校教育課 参事兼課長代理	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	う の あつや 宇野 篤哉		
副 会 長	ごとう なおたか 後藤 尚貴	ふじた しやういち 藤田 昭一	こばやし やすひこ 小林 靖彦
専務理事	えのちもと 榎本 光作	すぎやま ただし 杉山 正	
政連役員	わたなべ てるよし 渡邊 照芳(会長)	さき き とみきち 佐々木 富吉(副会長)	こばやし おさむ 小林 修(幹事長)
常務理事	うちだ ひかる 内田 光(地域活性化委員長)		
理 事	いしかわ かつや 石川 勝也(地域活性化副委員長)	にしかわ えいじ 西川 英司(地域活性化副委員長)	
【((公社)全日本不動産協会静岡県本部 役員】			
本 部 長	ひきだ さだあき 足田 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 ごういち 横井 豪一(政治連盟 幹事長)		

各地域の懸案事項について意見交換 地元顧問県議との「分科会」

共通テーマ 「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

【(東部7地区合同)】 【日時】 令和6年11月22日(金) 15:00~17:00 【場所】 プラサヴェルデ

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【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、鈴木宣弘

地区テーマ

- ① 各市町で人口減少対策として移住・就業支援金事業を実施しているが、県としてはどのような補助、支援対策を行っているか。

熱海・伊東・下田の各幹事が市町の状況を報告した。移住促進住宅改修補助金、移住を希望している方は事前に予約をすると移住地を無料で案内してくれて宿泊をする場合は補助金が有る。住宅ローンで家を購入し定住すると利子補給の制度等が有るが、審査基準が厳しいので基準の緩和をお願いした。各市町に家賃補助制度の条例も異なり県の補助と併せて市町にも出来るだけ厚い補助や提出書類の簡素化を提言して頂く。

- ② 建築確認書・工作物確認書・位置指定道路確認書の保存期間を30年以上にしてもらいたい。

熱海・伊東・下田は、各市町に建築主事が不在で、県土木事務所に建築確認を提出するため、県議に保存期間の延長を依頼した。藤曲県議より県の公文書保存期間が延長になる予定なので、それに合わせて働きかけをしていただけるとのお返事をいただいた。

共通テーマ

中田県議より、経過期間の短縮等盛土条例における改正点の説明を大変分かりやすく説明をしていただいた。伊豆地区では、盛土条例に伴う開発行為を申請する場合は事前に県議に相談をしてほしいとお返事をいただいた。



三島田方地区

【出席者】 県議：宮沢正美、土屋源由、野田治久、伊丹雅治

役員：渡邊照芳、杉山 正、佐藤 操、田中健一、佐藤 正、鈴木直司

地区テーマ

- ① 各市町で人口減少対策として移住・就業支援金事業を実施しているが、県としてはどのような補助、支援対策を行っているか。

顧問県議…国の事業で、国が 1/2、県が 1/4、市町が 1/4、の負担なので、各市町がほぼ一律の支援事業を実施している。

- ② 建築確認書・工作物確認書・位置指定道路確認書の保存期間を30年以上にしてもらいたい。

宅建役員…デジタル化して保存すれば場所とはとらないので、保存期間を延ばすよう働きかけて欲しい。

顧問県議…デジタル化して保存期間を延ばすよう働きかける。

共通テーマ

宅建委員…令和6年3月に、県土地対策課宛てに要望書を提出済。裾野市では3年が1年となっている。

顧問県議…県に働きかける。



沼津地区

【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

地区テーマ

① 各市町で人口減少対策として移住・就業支援金事業を実施しているが、県としてはどのような補助、支援対策を行っているか。

各市町の調査内容ほとんど共通の結果なので、実質は県の交付金によるものと思われる。

② 建築確認書・工作物確認書・位置指定道路確認書の保存期間を30年以上にしてもらいたい。

現在10年の市町もあるが、沼津では事実上2025年1月30日年以前前の資料も出してくれる。ただ沼津の場合は、あまり古いものだと鑑だけで、内容の図面等がない。デジタルの時代なので、確認書の内容まで保管され、請求により開示されるようにされたい。今後市への要望として出していきたい。

共通テーマ

県は平成27年に先行の開発行為からの経過期間を5年から3年に短縮した。その後も裾野市、静岡市、浜松市においては、経過期間を1年としている。このテーマは、以前より繰り返し協議してきているが、3年の経過期間の縛りは、売却を急ぐ土地所有者においても不利益をもたらす、社会経済的にも決してプラスとは言えない。開発逃れではなく、市町によっては行政側の責任ともいえるような道路インフラの遅れなど、開発行為を掛けたくても掛けられない場合もある。3年間という期間を硬直的に運用するのではなく、状況に応じて弾力的に運用をしてもらいたい。県の土地対策課に確認して是正していきたい。

全体会の模様 ▶



駿東地区

【出席者】県議：鳥澤由克、和田篤夫、勝俣 昇

役員：赤沼道也、加藤正弘、鈴木一史

地区テーマ

① 各市町で人口減少対策として移住・就業支援金事業を実施しているが、県としてはどのような補助、支援対策を行っているか。

・配布された支援制度の一覧を確認。

・鳥澤県議より、県が実施するデジタル田園都市国家構想交付金を活用した支援制度の紹介があった。

② 建築確認書・工作物確認書・位置指定道路確認書の保存期間を30年以上にしてもらいたい。

・30年の根拠が分かりにくいとの意見があった。

・過去に遡って対応することは困難だが、新規の手続きについては促進を図っていただくこととなった。

・建築確認については、完了検査を受けていない割合が高いため、適法に建築が行われているかどうか分からない状態となっている。

このことが中古建物の売買や用途変更の際に支障となるため、検査済証の発行まで手続きを完了する必要性について議論された。

共通テーマ

・過去に何度も議題に上がっている要望である。

・本年6月の市町議員との意見交換会での議論を紹介。

・近隣市町における3年縛りの問題点について議論。

・裾野市においては経過期間を1年とする弾力的な運用が為されている。裾野市に確認し、「緩和された経緯と理由」を紹介。

・御殿場市に対し担当理事と政連幹事が直接要望を行うこととなった。



◀ 全体会における杉山盛雄県議のあいさつ

富士地区

【出席者】 県議：鈴木澄美

役員：宇野篤哉、藤田昭一、石川勝也、赤堀 祐、手島和久

地区テーマ

各市町で人口減少対策として移住・就業支援金事業を実施しているが、県としてはどのような補助、支援対策を行っているか。

- ・地区幹事の調査した県東部地区の支援制度一覧表を基に協議した。
- ・支援を受ける細かい条件等は異なると思うが、金額が横並びなことに疑問があった。
- ・県独自の支援状況を質問した。

鈴木議員の回答

- ・各市町の金額が横並びなのは、支援金の1/2が国、1/4ずつ県と市が負担して、各市町の支援制度を維持しているからと思われる。
- ・県独自の支援金制度はないが、企業誘致などの営業をして人口増加に努めている。

共通テーマ

- ・富士地区の現状の問題点を基に協議した。
- ・県職員からは、「全国や県内各市町の運用状況の確認を行い、弾力的な運用の可能性を検討する」との回答を受けているが、調査結果の報告や検討結果の提示等が全くない。

鈴木議員の回答

- ・調査結果について一覧表の提示等を求める。
- ・状況に変化がないのであれば、議会に挙げるよう働きかける。
- ・他の件でも、宅建協会が継続して県の意見を聞きたい場合は、担当者等との協議の場を設定するので、いつでも言っていただきたい。

その他

鈴木議員からの説明及び報告事項

- ・環境関係の指導が厳しすぎるので、盛土対策法の担当部署をくらし環境部から変更したい。
- ・リニア問題について、現在の対応状況を説明していただいた。工事残土の搬出先についてはまだ未定なため、今後も議論が必要。
- ・富士地区の病院及び医療従事者の不足は深刻なため、引き続き努力していく。不足等があればどんどん県議会議員に要望してほしい。



清水地区・静岡地区

【日 時】 令和6年11月28日(木) 10:30～

【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、天野多美子

役員：(静岡) 長谷川晃弘、八木一人、西川英司、渡邊久美、佐々木富吉、綿貫健二郎、
(清水) 稲葉秀隆、佐藤権一、平岡利行、櫻田博己、山田博己

地区テーマ

災害時借り上げ型応急住宅 耐震基準の緩和について

- ・絶対にやらない、緩和はしない。地震ではない豪雨の為やらない。これは議員から言ってもダメ。しかし、要望は出して欲しい。政令市へアプローチしてください(難波市長へ)。豪雨のみ・短期間に限る・エリアを限定・緊急事態に限る、等、条件を限定して要望するなどして、知恵を出して下さい。
- ・岡山県のように、やむを得ない場合は除きます、という一文を入れられないか？ 法律は外せない。
- ・清水地区では今後頻繁に起こる事だと思う。
- ・契約期間最大2年だが、現実にはリフォーム期間の1～3カ月程度借りただけ。



共通テーマ

- ・裾野市、浜松市、静岡市は1年。県全体で(条例として)1年とするには(県知事判断となるが)その理由が必要になる。個別に事情は違うのではないかな？
- ・法律にのっとり、県条例があり、そこで各市町が責任を取る事でやってもらうことになる。
- ・市が柔軟に対応するように、市へ要望してください。
- ・浜松市、静岡市などの“1年”という事の法解釈を県へ要望してください。
- ・過去、5年から3年に変わった時はどのような理由だったのか？ その事情が県でよしとなれば良いのではないかな。

しだはい地区

【日 時】 令和6年12月11日(水) 15:30～

【場 所】 静岡県庁

【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、石川博敏、中島 篤、丸山満由美、吉永教良、坂本 繁



地区テーマ

収用物件の処分が難しいことへの対応。

共通テーマ

もっと早い時期に行わないと意味がない。

中遠地区

【日 時】 令和6年11月15日(金) 13:30～15:00

【場 所】 掛川生涯学習センター

【出席者】 県議： 江間治人、増田享大、小沼秀朗、伊藤謙一、赤堀慎吾、河原崎 全

役員： 後藤尚貴、西郷航太、笠原宏文、清水ひとみ、萩田鎮哉、鈴木貴博、小田基浩

地区テーマ

市町議員との共通テーマでもあった共有土地へのライフライン設置工事承諾書の実例紹介をした。また、農地取得に関し、下限面積撤廃による中遠地区各市町の対応の違いの実例紹介をし、市町農業員会の対応(考え)の違いを訴え、理解してもらった。その他、農地法5条(特定建築条件付売買予定地)により、従来よりも土地分譲がやりやすくなったことの実例紹介。

共通テーマ

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、その後の県の対応状況、具体的事例を図解にて県議に説明し、既に県に要望してあるので期間縛り(3年)の緩和の後押しを更に要望した。

その他

要望事項全体に、長年継続して要望することで実現するケースもあるので、常に県議の皆様には気をとめてもらい、事あるごとにご協力願いたい旨、要望した。



浜 松 地 区

【日 時】令和6年12月4日(水) 11:00～

【場 所】宅建西部支部会館 会議室

【出席者】県議：鈴木利幸、竹内良訓、中沢公彦、鈴木啓嗣、市川秀之、杉本好重

役員：後藤尚貴、内田 光、瀧本健司、鈴木博文、小松幹和、平田文孝

地区テーマ

① 限定宅地の問題

宅地には大きく分けて限定宅地と既存宅地(線引前宅地)があり、それぞれ運用に大きな差があります。限定宅地の場合は自己用の住宅しか建築出来なく、その宅地を第三者に譲渡した場合は譲り受けた所有者は自己の名前で建物が建てられない事態に陥ります。また、それには救済措置がないので、一生その土地には自己名義の住宅を新築出来ない状態になってしまいます。

また、登記簿等の表記には宅地としか記載が無く、現に居住している建物も新しく自己の住宅を建てられないことを知らずに暮らしている人も多いと思われます。近い将来これは問題化すると私は考えます。小規模店舗等以外の居住用の住居(分家や大規模既存集落など)はそこに20年程度居住したならば線引前宅地と同じ建て替えの権利を取得させて頂ければそれが救済となるのではないかと考えます。

中沢県議…農地として税金を安く収めて来た経緯から、宅地に転用した土地がいきなり価値を生む仕組みでは運用の経緯から言って不公平感があるので、線引前宅地と同等の扱いにするにはいままでも農地として安く税金を納めてきたその差額を納めるとかして線引前宅地との整合性を考える必要がある。都市計画とか税法とかいろいろな面から整合性を考えないと後になって問題が発生する可能性がある。この問題は全国的な観点から県会議員だけではなく国会議員の先生にも定義して総合的に考える必要があるのではないかと。

小松地区幹事…協会本部に提案して県の要望事項として取り上げていただけるよう考えます。

② 三方原用水水路補修に伴う受益地青地農地除外凍結の問題

三方原用水路の水路及び畑かん補修等付け替えに要する補助金の関係で付け替え後約8年間青地農地の除外凍結の問題(令和8年度から8年間)に関して。

小松地区幹事…私のお客様が所有する農地は現在、三方原用水の用水路から農業用水を引水していないし、畑かんや水路もありません。それなのに、その地区が受益地区ということだけで、除外を8年間凍結されるという話を伺っています。今までもこれからもまったく三方原用水の水利の恩恵は受けていません。それなのに、除外できなくなってしまうのは納得がいきません。なんとかしてほしいとの相談が来ています。

中沢県議…個別の案件として直接農業委員へ相談してみてください。

共通テーマ

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その後の県の対応状況

後藤副会長…浜松市は政令指定都市ということもあり、隣接地の運用は1年程度になっておりますが、他の地域では3年間運用できない地区もあり、世の中の運用に対する要望にそぐわないことを考えると、他の地域でも1年程度の短期で。

中沢県議…これは開発許可逃れの期またぎを防止するための要素が大きいと思うが、地主の要望を考えると3年と言う期間は縛りが長すぎると言うことですね。この件に関しては静岡県の中中部、東部との連携で西部地域でも要望として提出したいと思います。

活動内容を「ホームページ」で紹介しています!! <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)



陳情活動の成果

令和7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11月、地元国会議員（自民党所属9名）宛て要望書を提出した。昨年12月20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。（当関連法案は、政治情勢に変動がない限り、本年3月下旬に成立する見込み）

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）住宅ローン控除の子育て世帯等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子育て世帯等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（40㎡）を令和7年においても延長すること。

⇒ 令和7年に限って延長および措置が講じられます。

○新築住宅及び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は、令和7年1月1日から同年12月31日までの間に入居した場合で、以下のいずれかに該当する場合、現行の上乗せ措置が維持される。

- ・19歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）
- ・夫婦のいずれかが40歳未満の世帯（若者夫婦世帯）

○床面積要件の40㎡緩和特例は、令和7年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長される。

（2）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特例措置（令和7年3月31日）を延長すること。

⇒ 令和9年3月31日まで2年間延長されます。

（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延長

災害ハザードエリアからの移転促進に係る不動産取得税の特例措置の適用期限（令和7年3月31日）を延長すること。

⇒ 令和9年3月31日まで2年間延長されます。

（4）地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長

地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の適用期限（令和7年3月31日）を延長すること。

⇒ 令和9年3月31日まで2年間延長されます。

（5）既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置の適用期限の延長

子育て世帯等が子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合を適用対象とする特例措置を令和7年においても延長すること。

⇒ 令和7年に限って延長および措置が講じられます。

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のための税制措置

所有者不明土地・建物の発生抑制のため、土地の相続に係る所有権移転の登記等の登録免許税の免税措置の要件を緩和するとともに、建物についても、土地と同様の措置を講じること。

→ 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。

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8)	衆議院議員  井林 辰憲 (衆5)	衆議院議員  深澤 陽一 (衆3)	衆議院議員  細野 豪志 (衆9)	衆議院議員  勝俣 孝明 (衆5)	衆議院議員  城内 実 (衆7)
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7年度税制改正

住宅ローン減税は 子育て世帯等の優遇延長

令和7年度税制改正大綱が令和6年12月20日に公表され同月27日に閣議決定されました。全政連が全宅連とともに要望していた事項が反映され、住宅ローン減税については子育て世帯等の借入限度額の上乗せと床面積要件の緩和措置が引き続き実施されることになりました。

住宅ローン減税の子育て世帯・ 若者夫婦世帯の支援措置を延長

住宅ローン減税は、令和6年度税制改正で子育て世帯および若者夫婦世帯の借入限度額が引き上げられました。7年度税制改正大綱では、この措置の1年延長が決定し、7年1月1日から同年12月31日までの入居に限り、緩和措置が延長されます。

これにより子育て世帯・若者夫婦世帯(※)の場合は、新築住宅・買取再販住宅の借入限度額が住宅性能に応じて500万円～1,000万円引き上げられます。

また年収1000万円以下の場合の新築住宅の床面積要件(通常50㎡以上を40㎡以上に)も1年延長されることになりました。

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

※子育て世帯とは19歳未満の子を有する世帯、若者夫婦世帯とは夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

既存住宅の子育て対応リフォームの 特例措置の延長

子育て世帯・若者夫婦世帯が子育てに対応した住宅のリフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%を所得税から控除する措置が1年間延長されます(7年1月1日～12月31日)。

対象工事の限度額は250万円(最大控除額は25万円)ですが、限度額を超えた分とその他の増改築等工事も一定の範囲まで5%の税額控除があります。

宅建政連
NEWS



宮沢洋一税調会長(中央)に要望する
張替武敏会長(右)と浅利清副会長(左)
(令和6年11月20日)



自民党政策懇談会で要望する赤田英博幹事長
(令和6年11月20日)



公明党政策懇談会で要望する赤田英博幹事長
(令和6年9月12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>

買取再販の不動産取得税の特例措置の延長



買取再販で扱われる住宅・敷地のうち、一定の質の向上を図るために改修工事を行って、個人の自己居住用住宅として販売するものについて、不動産取得税(宅地建物取引業者の取得に係るもの)を一定額減額する措置が、令和9年3月31日まで2年間延長されます。

〈住宅部分〉築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)

新築年月日	減額額
昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	30,000円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	45,000円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	69,000円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	105,000円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	126,000円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	135,000円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	300,000円
平成9年4月1日以降	360,000円

〈敷地部分〉

一定の場合※に次の①または②のいずれか高い金額を減額
※対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合

- ① 150万円×税率3% = 45,000円
- ② 土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)×税率3%

地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長



所有者不明土地の土地使用权を取得した者が、特定所有者不明土地(※)を使用する地域福利増進事業(※)について、固定資産税・都市計画税の課税標準を5年間2/3に軽減する特例措置が令和9年3月31日まで2年間延長されます。

※特定所有者不明土地とは、相当な努力が払われたと認められる方法で探索を行っても確知できない土地で、現に建築物がなく、業務の用、その他の特別の用途に供されていない土地(簡易構造の小規模な建築物がある土地を含む)をいい、地域福利増進事業とは、地域住民の共同の福祉や利便の増進を図るために行われる公園、広場、購買施設等の整備に関する事業をいいます。

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延長



災害ハザードエリア(災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等)から安全な区域への移転を促進するため、市町村がコーディネートして策定した防災移転支援計画に基づき施設または住宅を移転する場合、移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例措置が令和9年3月31日まで2年間延長されます。

不動産取得税：課税標準から1/5控除

子育てグリーン住宅支援事業



「子育てグリーン住宅支援事業」は、令和7年に新築・住宅リフォームで活用できる補助金制度です。住宅省エネキャンペーン事業の1つで、経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に着手したリフォームが対象です。

国土交通省と環境省は、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯等に対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行います。

さらに、国土交通省、経済産業省そして環境省の3省が事業連携し、「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」、「既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度」のそれぞれについて、各事業を組み合わせることで(併用)を可能とします。

参考) 国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000290.html

注意

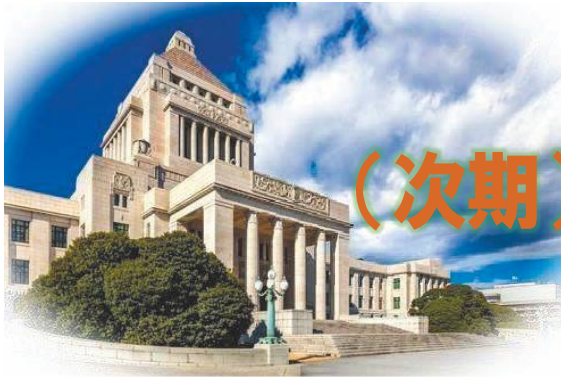
本パンフレットの内容は、令和7年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案です。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

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>



(次期) 参議院議員通常選挙 静岡県選挙区

推薦立候補予定者のご紹介

任期満了(本年7月28日)に伴う「参議院議員通常選挙」に向け、当連盟では現職の 牧野京夫 参議院議員の推薦を機関決定しました。会員各位のご支援ご協力を宜しくお願い申し上げます。

(令和6年9月17日:令和6年度 第5回 幹事会)

自民党
良識勝負。



参議院議員

牧野
たかお

まきの
の

後援会入会のしおり

討議資料

牧野たかおプロフィール

- 出 生: 昭和34年1月1日 金谷町(現島田市)生まれ
- 学 歴: 県立島田高校 早稲田大学法学部卒業
- 職 歴: テレビ静岡 報道記者(12年)
- 政 歴: 県議会議員(3期) 参議院議員(現在3期目)
- 著 書: 「住民投票はなぜ否決されたのか」(嶺ぎょうせい)
- 趣 味: 漬物・果実酒づくり
江戸時代研究(愛読書 鬼平犯科帳)

主な経歴

- 政 府: 国土交通副大臣(2回)
外務大臣政務官
- 自 民 党: 幹事長代理 総務会長代理
選対委員長代理 水産部会長
- 参 議 院: 議院運営委員長
国土交通委員長
災害対策特別委員長

参議院議員 牧野たかお事務所

- 国会事務所 〒100-8962
東京都千代田区永田町2-1-1 参議院議員会館812号室
TEL.03-6550-0812 FAX.03-6551-0812
- 静岡事務所 〒422-8056
静岡県静岡市駿河区津島町11-25 山形ビル1F
TEL.054-285-9777 FAX.054-285-9776
E-mail: makino_takao_sangiin@yahoo.co.jp
- 金谷事務所 〒428-0018 静岡県島田市金谷根岸町97-3



makino-net.com

牧野たかお

検索

牧野たかお後援会規約(抜粋)

- 名称「牧野たかお後援会」と称し、事務所を県内に置く●目的「牧野たかお氏の政治信条を支持し、日本と静岡県の政治、経済、文化活動を通じてその活性化を図ることを目的とする
- 組織●会長1名と若干名の役員を置く●経費●会費、寄付金、その他の収入を充てる