

Vol. 44

静岡政連 だよい!

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3年度も宅建協会本部・支部より寄せられた要望事項25項目の中から4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33名で構成)を通じ、昨年11月15日、県当局宛て提出した。

また、要望活動の実施方法を一部改善し、形骸化していた「定例会」を廃止するとともに、11月30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」を充実させた。

加えて、地元の顧問県議及び、このたび創設した「宅建顧問市町議員団」の助言を受けながら、県内12地区による「分科会」の開催に力を注いだ結果、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、成果も確認された。



県当局との「意見交換会」開催の様様 (R3. 11. 30 : 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



▲ 宅建協会役員を代表して挨拶する 宇野 篤哉 会長

【要望1】 コロナ禍における飲食店等の賃借人及び家賃減免に応じた賃貸人への助成について

〔現 状〕

国の新型コロナウイルス感染症の拡大防止対策により、静岡県でも「まん延防止等重点措置」、「緊急事態宣言」が適用され、営業時間の短縮等の要請に応じた飲食店等には協力金が支給されます。

しかし、長引くコロナ禍の中、県内の店舗(特に飲食店)においては賃料の支払いが厳しく、賃貸人が家賃を減免することで何とか営業を持続している状態です。

また、長期間にわたる賃料収入の減額が賃貸人の借入返済にも影響しており、多くの賃借人、賃貸人にとって大変厳しい状況が続いています。

〔要望事項〕

令和2年度の要望事項では、「新型コロナウイルス感染症の拡大により、県内の幅広い産業において深刻な影響が出ている状況下、中小企業等に対する資金繰り支援等によりセーフティネットの機能を充実させております。」との回答を頂きましたが、「家賃支援給付金(賃借人)の給付」、「家賃を減免した賃貸人に対する支援金の給付」についても県独自で実施して頂くことを要望致します。

回 答 県経済産業部 商工業局 商工振興課

県では、大幅に減収となった事業者の家賃負担の軽減が図られるよう、全国知事会を通じて、家賃支援給付金の再度の支給及び要件緩和並びに企業規模に応じた支給額の引上げを、国に要望しております。

また、8月から9月にかけてのまん延防止等重点措置、緊急事態措置に伴う飲食店の休業・時短営業や外出自粛等の影響により、売上が減少した県内の中小企業等を支援するため、国の月次支援金に県独自の要件緩和や酒類事業者への上乗せを行う「中小企業等応援金」を創設し、申請者に対し順次給付を行っているところであります。

(宅建協会 西郷理事)

賃借人についての支援は多いが、賃貸人の中には家賃収入が生活費となっていたりローンの返済を行っている者もあり、こうした方々への支援はどうなっているのか。例えば、個人の賃貸人でも中小企業等応援金が使えるのか。個人の賃貸人への支援策は考えているのか。

(県商工振興課 高橋課長)

中小企業等応援金は、個人事業者とみなされれば使えると思う。家賃に関する支援金についての国政要望では、賃借人だけでなく、賃貸人にも十分な支援が行き渡ることになるような制度設計を国へ要望していきたい。国の3次補正の事業復活支援金は個人事業者も対象となるので、賃貸人も対象となりうると考えている。



▲ 県当局を代表して挨拶する 市川 敏之 県くらし・環境部長



▲ 県当局(くらし・環境部、経済産業部、交通基盤部、教育委員会)

(宅建協会 渡邊副会長)

県独自の支援策の実施はどうか。

(県商工振興課 高橋課長)

県財政は厳しい状況にある。まずは直接的な給付は国の制度で実施し、国の動きを踏まえ、県が横出しや上乘せするなどして支援していきたいと考えている。

(宅建協会 木俣副会長)

中小企業等応援金の申請方法はどこを見ればいいのか。

(県商工振興課 高橋課長)

県ホームページに掲載している。9月15日から制度は始まっているが、各市町、各商工団体でも申請書類を配布している。県が開設した応援金事務局に直接申請する形になる。

(宅建協会 後藤副会長)

国政要望では要件緩和とあるが、どのような内容なのか。

(県商工振興課 高橋課長)

売上げ減少要件の緩和などが考えられると思うが、具体的内容があればお伝えする。

(宅建顧問県議団 森県議)

宅建協会の要望は、8月から9月のまん延防止措置や緊急事態措置が解除されても、借借人や貸貸人は厳しい状況が続いていることを言っており、そこへの配慮が必要であることを国へしっかり要望してほしい。

【要望 2】 官民境界立会、境界確定の迅速化について

〔現 状〕

県有地と接する土地について官民境界の立会申請をすることがありますが、申請後、立会日の確定までに3週間以上掛かる場合があります。不動産の売却及び購入を考える消費者のそれぞれに時間的な負担が掛かっており、迅速な宅地建物取引の妨げとなっています。

〔要望事項〕

不動産流通の迅速化を図るため、立会の申請から2週間以内に立会日を確定して頂くこと、境界確定書類の提出後、完成(押印)を1週間以内にして頂くことを要望致します。

また、令和元年度の要望事項で「立会の申請を受けた場合には速やかに対応するよう、土木事務所に対して改めて周知させていただきます。」との回答でしたが、その後の各土木事務所への周知状況をお聞かせください。



▲ 高橋 良和 商工振興課長



▲ 宅建協会 西郷 航太 理事



▲ 政治連盟 渡邊 照芳 会長



▲ 宅建協会 木俣 純一 副会長

回答 県交通基盤部 建設経済局 公共用地課

官民境界確定申請に基づく立会日の確定に係る要望についてですが、隣接地所有者等を含めた立会日の日程調整は、受益者負担の観点から申請者に行っていただくこととなっております。

その中で、実務を担っている各土木事務所の状況を確認したところ、事務所によって、あるいは個別事案によって多少の違いはあるものの、事前に必要な打合せが行われ、申請書類に不備や不足がなく、申請者による日程調整が整っているものについては、概ね申請者の要望に応じる形で対応し、2週間以内に立会日を確定している事例が多いとのことでした。事例によっては2週間を超える場合があるようですが、その場合でも、土木事務所側の都合で遅れたものが多いわけではなく、隣接地権者等との日程調整の遅れなど申請者側の都合で遅れたものが大半を占めているとのことでした。

したがって、土木事務所側の都合で時間を要しているわけではないことから、一律に「立会の申請から2週間以内に立会日を確定」することは難しいものと思われまします。職務上、申請代理人となられる方々におかれましては、適正かつ円滑な事務手続き執行のため、御理解と御協力をお願いいたします。

また、境界確定書類の1週間以内での完成に係る要望についてですが、速やかな事務処理に努めておりますが、事務所内の決裁（所長決裁）に一定期間が必要となり、職員の出張等による不在などもありますので、一律1週間以内での対応は困難との意見でした。

おって、各土木事務所への周知状況ですが、令和2年度の土木事務所等の管理担当課長会議において、貴協会からの要望内容を伝えております。

（宅建協会 長谷川常務理事）

今回の要望は、立会日の確定を早くしてほしいというのが主旨。事前の打合せや通常業務の中で立会日を決めることはあまりないと思う。多くは書類が整った後に立会日を決めるのが多いと思う。いずれにしても2週間以内の立会日の確定については引き続きお願いしたい。毎年、会員からこの要望が出てくるので、本年度も土木事務所への周知を徹底してほしい。

（県公共用地課 大倉課長）

協会の要望を受け、本年度も各土木事務所に伝えている。さらに改めて要望内容を伝える。

（宅建協会 渡邊副会長）

境界立会は、隣接する地権者にも立会ってもらう必要があるので平日だけでなく休日にも実施ができないか。公嘱協会（静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会）を使って、日曜日などの休日にも立会いができるようにすれば時間の短縮になる。各市町に公嘱協会を使うよう話を してほしい。

（県公共用地課 大倉課長）

ご提案があったことは伝える。



▲ 宅建協会 後藤 尚貴 副会長



▲ 森 竹治郎 県議



▲ 宅建協会 長谷川 晃弘 常務理事



▲ 大倉 篤 公共用地課長

【要望3】 県内自治体との協定に基づく空き家等調査に係る費用の予算化について

【現状】

当協会では、県内15市町と空き家等対策に係る協定を締結しております。(別紙1)

その中で遠方の物件や複雑な物件などについては、「空き家・空き地 相談から成約までのフロー」(別紙2)に基づき物件調査等を行っております。(富士市については、協定内容に空き家対策は含まれていませんが、既に事業化されております。)しかし、物件調査をする場合、3市(三島市・御前崎市・静岡市)を除く13市町(富士市を含む)については、調査に必要な費用を当協会(会員会費)で負担しているのが現状です。

【要望事項】

上記の13市町に対しては、当協会より会長名で「空き家等調査費(下記参照)の予算化に係る要望書」を担当課宛に提出しておりますので、県からも該当市町に対し、その予算化について働き掛けて頂くよう要望致します。加えて、県でも「空き家等調査費」の一部負担について検討して頂くことを併せて要望致します。

【空き家等調査費用】

- 1件(土地+建物) 16,500円(税込)
- 1件(土地のみ) 13,200円(税込)

【別紙1】

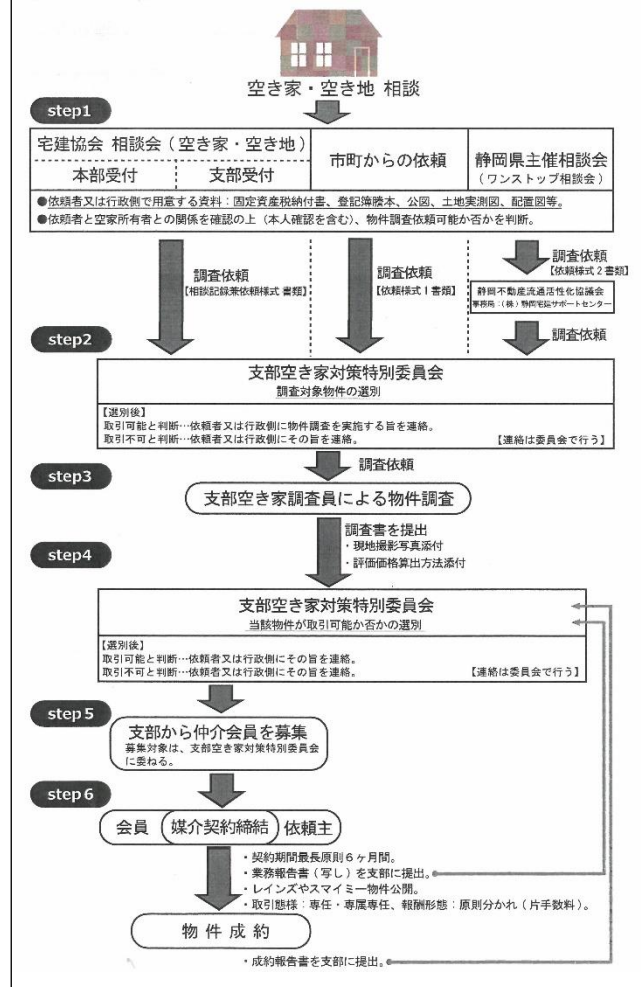
「移住定住・空き家等対策の促進」に係る県内自治体との協定締結状況 (R3.3.22 現在)

	協定締結日	自治体名	協定名
1	H27. 4.20	静岡県	静岡県への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
2	H28. 1.18	牧之原市	牧之原市移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定
3	H28. 3. 2	三島市	三島市への移住・定住及び既存住宅流通の促進に係る協定
4	H28. 3.11	富士宮市	富士宮市への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
5	H28. 3.28	湖西市	湖西市空き家バンクの運営に関する協定
6	H28. 4. 8	富士市	富士市への移住・定住の促進に関する協定
7	H28. 5.26	小山町	小山町への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
8	H28. 7. 7	裾野市	不動産情報の提供に関する協定
9	H28. 9.30	伊豆の国市	伊豆の国市への移住・定住の促進に関する協定
10	H29. 8.18	熱海市	熱海市における空き家等の利活用に関する協定
11	H29.10.23	森町	森町移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定
12	H29.12.19	伊東市	伊東市空き家等対策に向けた利活用促進に関する協定
13	H30. 2.16	清水町	パートナーシップ協定書
14	H30. 3.19	藤枝市	藤枝市における空き家等の対策に関する協定書
15	H30.10.31	御殿場市	御殿場市への空き家等対策の促進に関する協定書
16	H31. 3.26	三島市	三島市における空き家等対策の推進に関する協定書
17	R1. 7.22	焼津市	焼津市における空き家等の対策に関する協定書
18	R2. 2. 3	御前崎市	御前崎市における空き家等対策に関する協定書
19	R3. 3.22	静岡市	地方創生の推進に向けた連携に関する協定書

・空き家等の対策に係る協定を締結済みの県内市町 = **15市町**
 ・協定内容に空き家対策は含まれていないが既に事業化されている = **1市**
 ・うち、調査費の予算化を了承している市町 = **3市**

【別紙2】

相談から成約までのフロー



回答 県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

県では県と県内全市町が参加する「空き家対策市町連絡会議」を年に4回程度実施し、情報共有や市町相互の連絡調整を行っています。

当会議を通じて今回要望があった内容を市町に情報共有すると共に、公費の負担の必要性について協議してまいります。今後は県としても空き家の流通の促進に努めてまいります。

(宅建協会 石川理事)

協会は各市町と協定を結んできており、空き家調査の必要性は十分認識されていると思う。また、物件の調査費用は3市を除いては協会の会費を使っているのが現状である。県の空き家等市町連絡会議に調査費用について各市町あて打診をいただき、結果を教えていただきたい。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

空き家等市町連絡会議は今年度あと2回あるので、空き家調査について、どういった物件なのか各市町の実態を確認するとともに、費用を出している市町や検討中の市町の状況を確認していきたい。

(宅建協会 石川理事)

県主催のワンストップ空き家相談会は、毎年8会場ぐらい、活性化協議会が実施している。平成30年には25件の相談を受けたもののうち、7件については空き家調査を行い、1件あたり2万5千円を県から協議会へ支払いを受けた実績がある。空き家問題は国全体の問題だと思う。また、空き家等市町連絡会議の開催状況はどうか。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

空き家等市町連絡会議の議題としては、国からの情報提供、司法書士の講演、除却(代執行)の事例紹介など研修が主になっている。

(宅建協会 石川理事)

令和2年度のワンストップ相談会の相談件数は149件あり、うち協会への相談は63件(42.3%)であった。協会としては相談が解決に至ったのかどうか非常に関心がある。個人情報の問題もあるのでどこまでフォローができるのか分からないが、空き家問題の解決には、もう一步踏み込んだフォローアップが必要ではないか。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

ワンストップ相談会のフォローアップについては、各市町へお願いしているが、県としても専門家派遣など支援の充実に努める。

(宅建協会 杉山専務理事)

県主催のワンストップ相談会も年間8~10カ所、活性化協議会で実施しており、相談件数はかなりある。相談に来られた方が満足した相談になっているのか。最後の決着がどうなのか。



▲ 鈴木 雅弘 住まいづくり課長



▲ 宅建協会 石川 勝也 理事



▲ 市川 敏之 ぐらし・環境部長



▲ 宅建協会 杉山 正 専務理事

そこを推し進めるためには、宅建協会だけでは無理である。そのため、空き家等市町連絡会議の場で、活性化協議会から職員を派遣し、空き家に対する対応の仕方などの説明をしたい。

(県住まいづくり課 鈴木課長)

ぜひ参加してお知恵をいただければと思う。

(宅建顧問県議団 山田県議)

調査費用だが、県が後押しする必要がある。金額としても、200～300万円ぐらいでいけると思う。ぜひ検討してほしい。

(県くらし・環境部 市川部長)

今までの空き家対策は危険の除却等がメインであった。現在県内には28万戸の空き家があり、賃貸や売買、別荘などの物件を除くと9万戸弱の空き家があり、これをどうやって減らしていくのが重要な課題であると認識している。また、今住んでいる家を空き家にさせないことも重要である。今考えてはいるが、協会の皆さんにもお知恵を貸してほしい。

(宅建協会 後藤副会長)

今週末に森町でワンストップ相談会を行うが、森町では毎年相談が多く、売買や賃貸ができない物件が多い。利用できない物件の相談も多いことを認識してほしい。

(宅建顧問県議団 森県議)

かつての県の住宅行政は住宅を作る方策であった。今は考え方が変わり、空き家をワーケーションなどで活用しようと新しい取組みをしている。他部局との情報交換や県独自の空き家対策の取組が必要である。宅建協会の皆さんとの意見交換を折に触れてやってもらいたい。

【要望 4】「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

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3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。

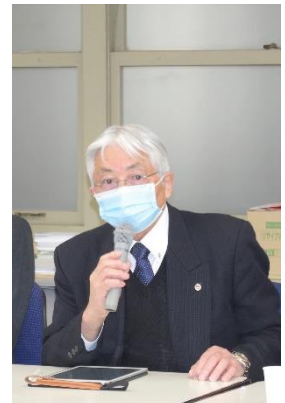
ご承知のとおり本県は東西に広いため、受験者の便宜を考慮して複数の試験会場を設置し試験実施に臨ん



▲ (県当局、前列左より) 星野 浩二 建築住宅局長、市川部長、鈴木課長



▲ 山崎 康之 高校教育課 課長代理



▲ 政治連盟 小林 修 幹事長

であります。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お願い申し上げます。

つきましては、差し当たり令和4年度の試験実施（10月16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	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。
（志太榛原地区）	①島田工業高校、②島田商業高校のうち、借用可能な <u>1校</u> を是非ご推薦下さい。

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の試験については、国家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ておりますが、現在、来年度の学校行事等の調整をしているところであり、令和4年2月頃には回答ができる見込みとなっております。

（宅建協会 小林 政連幹事長）

志太榛原エリアの会場となる高校が不足している。志太榛原地区の受験生が静岡市まで来ているのが現状である。島田商業か島田工業、どちらかを借用したい。

（県教育委員会 山崎課長代理）

要望のあった科学技術高校と島田商業高校には話をしている。新規となる島田商業高校については、校長先生に再度、申し入れをしておく。



宅建顧問県議団 世話人（司会進行：渡瀬 典幸 県議）

県当局との意見交換会 出席対象者名簿 (令和3年11月30日)

【宅建顧問県議団 役員】			
会 長	やまだ まこと 山田 誠		
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	
常任顧問	もり たけじろう 森 竹治郎	なかや たかじ 中谷 多加二	
事務局長	わたせ のりゆき 渡瀬 典幸		
【県議会 常任委員会】			
建設委員会	委員 長	つぼうち ひでき 坪内 秀樹	
文教警察委員会	委員 長	の だ はるひさ 野田 治久	
産業委員会	副委員 長	とりさわ よしかつ 鳥澤 由克	
危機管理くらし環境委員会	副委員 長	い だ すえお 飯田 末夫	
【県 当 局】			
くらし・環境部	くらし・環境部長	い ち か わ と し ゆ き 市川 敏之	
	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 ま さ ひ ろ 鈴木 雅弘	
経済産業部	商 工 業 局 商工振興課長	た か は し よ し か ず 高橋 良和	
交通基盤部	建設経済局 公共用地課長	お お く ら あ つ し 大倉 篤	
教育委員会 事務局	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	わたなべ て る よ し 渡邊 照芳(政治連盟 会長)	き ま た じ ゅ ん い ち 木俣 純一	さ さ き と み き ち 佐々木富吉
専務理事	すぎやま た だ し 杉山 正		ご と う な お た か 後藤 尚貴
常務理事	は せ が わ あ き ひ ろ 長谷川晃弘(地域活性化委員長)		
理 事	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 ぎ ょ う こ う た 西郷 航太