



令和7年12月1日 発行

Vol. 65

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



高市内閣発足 初の女性首相 県内ゆかりの3人が入閣

自民党の高市早苗総裁(64)は10月21日、衆参両院本会議の首相指名選挙で第104代首相に選出された。女性の首相就任は憲政史上初。皇居での首相任命式と閣僚認証式を経て自民、日本維新の会による連立政権が正式に発足した。高市首相は同日夜、官邸で記者会見に臨み、初閣議で物価高対応を含む経済対策の策定を指示すると表明。ガソリン税の暫定税率廃止法案の成立と、「年収の壁」引き上げにも意欲を示した。

静岡県にゆかりのある3氏が入閣したこと、長年にわたって支援してきた地元の関係者からは喜びと期待の声が上がった。復興相として初入閣した牧野京夫氏の後援会副会長を務める元金谷町長の大石好昭さん(82)は、「旧金谷町から初めての大蔵。実直に仕事をしてきた成果。涙が出るほどうれしい」と笑顔を見せた。

城内 実氏の経済・財政、成長戦略担当相としての入閣に、後援会長を務める浜松市天竜区の医師・鈴木勝彦さん(85)は、「高市首相と同じく積極財政を唱えてきた。日本経済を上向かせて医療、介護の環境改善など社会保障改革にもつなげてほしい」と語った。

片山さつき氏を長年支持してきた元県議の鈴木洋祐さん(82)は、元大蔵官僚の片山氏の財務相起用に「省内のことは百も承知だろう。同省職員ともきちんと接して力を発揮してくれるはず」とエールを送った。 (R7.10.22 静岡新聞より引用)

経済・財政



きうち みのる
城内 実 60
外務副大臣、衆院外務委員長、経済安保相。東大卒
衆(7)静岡 7区(旧森山派)

復 興



まきの 牧野 京夫 66
国交副大臣、参院議院運営委員長。早大卒
参(4)静岡選挙区(旧茂木派)

財務・金融



かた やま
片山さつき 66
総務政務官、地方創生相、参院決算委員長。東大卒
参(3)比例 衆(1)(旧安倍派)

本号の特集「**宅建顧問市町議員団との意見交換会**」の
詳細については、静政連ホームページのデジタル版を
ご参照ください。

静政連 HP (<https://www.shizuseiren.jp/>)



宅建顧問市町議員団との意見交換会を開催

県から市町への権限移譲を背景に、県内各地域に係る懸案事項については、市町に直接要望した方が当該地域におよぶ成果が詳細にわたって期待できる。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。

伊豆下田地区・伊東地区・熱海地区

【日 時】	令和7年8月29日(金) 15時～17時
【場 所】	伊東商工会議所
【出席者】	議員：(熱海市)稻村千尋 (伊東市)大川勝弘、鈴木絢子、村上祥平 (河津町)桑原 猛 (南伊豆町)安藤広和 役員：渡邊照芳 政連会長 佐藤 操 副幹事長 榎本光作 専務理事 (熱海)村上達也 地区幹事 鈴木宣弘 委員 佐藤由加 委員 (伊東)中川幸治 地区幹事 佐藤元彦 理事 土屋 聰 委員 森谷礼奈 委員 大高正次 委員 原 裕勝 委員 (下田)漆田和久 地区幹事 野口弘宜 理事 河合伸明 委員

地区テーマに沿って意見交換を行なった。



- ① 熱海市では上下水道の調査を事前予約で行なっているので、業務上緊急での調査が出来るように稻村市議にお願いをした。稻村市議より事前に水道課に問合せして頂き、人手不足と来庁して頂いた方を待たせないと回答でしたが、再度予約制の撤廃とPCにて上下水道の閲覧・印刷を要望した。熱海市では所有者・使用者の名義変更が複雑化しているため、伊東市の書式を紹介し簡素化をお願いした。
- ② 下田市では計画1日最大水量が10立方メートルを超える場合、加入金とは別に1立方メートルあたり116,504円の負担金が水道利用者に課せられる。水道負担金は免除して頂き予納金のみの支払いをお願いした。

- ③ 固定資産税台帳の閲覧を要望したが、個人情報の法律があるため情報を開示できないが空き家対策との連動で再度閲覧および職員の連絡を敏速に行って頂くようお願いをした。
- ④ 分譲地内の用途地域における建蔽率・容積率が厳しいので、用途地域の変更をお願いした。市議は都市計画課に変更が可能か、また何の書類が必要か聞いて返事を頂けること。
- ⑤ 伊東市の高度地区内では10階までしか建物が建てられないで約20年、市内にはマンションが建設されていない。人口増加や景気回復を含め、高度地区の撤廃をお願いした。→調査後、返事を頂ける。
- ⑥ 伊東市の村上市議より、宅建業者が42条2項道路(4m以下)に面した不動産の売買を依頼された場合は、セットバック部分を分筆し市役所に道路として寄付をして頂きたいと依頼があった。



三島田方地区

【日 時】	令和7年9月4日(木) 15時より
【場 所】	三島市民文化会館
【出席者】	議員：(三島市)甲斐幸博、佐野淳祥 (函南町)山内洋平 (清水町)田代 稔 役員：渡邊照芳 政連会長 佐藤 操 副幹事長 佐藤 正 監査 田中健一 理事・東部副支部長 鈴木直司 理事 田村康晃 委員 石井松枝 委員 竹下宜宏 委員

地区テーマ①

三島田方地区の関係市町(二市二町)の内、既に利用を開始している「かんなみわが町マップ」のように、道路・上下水道等のインフラ設備または用途地域等が市町のホームページから一元に閲覧できるシステムを取り入れて頂きたい。



(三島市・佐野議員)

今年度国の交付金2,000万円、市の予算2,000万円を使い、合計4,000万円で同等レベルのものを外注で、デジタル戦略課が主幹として、土木課・市民課・企画課等関係部署と連携を取りながら制作中です。来年の2月頃にはリリース出来るよう進めています。

(佐藤 操・地区幹事)

三島市では道路台帳の閲覧は出来ますが、利用しにくいところが有りますが、その辺りはいかがでしょうか？

(三島市・甲斐議員)

以前にもこの会合でその問題が出て市へ要望させて頂いたところ、他も参考にしながら検討していくとの事でした。

(函南町・山内議員)

そもそもはコロナ過の来庁者を削減する目的で制作され、期間は令和4年から1年間ほどで、費用は総事業費が約2,600万円のうち交付金2,260万円で完成いたしました。来庁者の削減につきましては当初10%を見込みましたが、実際には51%の減少という調べもあります。また住民へのサービスの向上と職員の業務も減少していると思われます。ランニングコストは年間300万円程度で管財課が管理しています。町のHPから外部リンクで35種類ほどのマップに繋がるようになっています。

(清水町・田代議員)

道路台帳のみ公開中。下水道の整備の進捗状況により、導入の方向ではいる。



地区テーマ②

国の宅地造成及び特定盛土規制法が令和7年5月26日より運用が開始され、また静岡県の盛土環境条例が制定されておりますが、各市町の盛土に関して条例等に基づく現状及び今後の方向についてご教示願います。

(三島市・甲斐議員)

県と国との方針に少し差が有るようです。三島市の条例では500m³・500m³を超える盛土が規制に掛かり、届け出が必要。但し30cm未満の盛土については適応外。

(函南町・山内議員)

町の調べで函南町の条例に抵触する不適切な盛土が3ヶ所見つかり、そのうちの1ヶ所については指導に従わないとめに、所長が逮捕された経緯も有る。現在では500m³・500m³を超える盛土は規制が掛かり届け出が必要。現在も県と連携して調査・指導を行っている。

(渡邊 政連会長)

行政ごとに条例等が違うのは、業務をする上でも大変に支障がありますので、せめて近隣市町では基準を合わせるような方向に持って行っていただければと思います。また同じ盛土でも処分型と開発型とは内容が違うので、行政は各状態に応じての対応も考えて頂きたいです。

沼津地区

【日 時】 令和7年8月19日(火) 15時~16時

【場 所】 プラサヴエルデ

【出席者】 議員：渡邊博夫 久保田吉光

役員：佐藤 操 副幹事長 久保田吉光 地区幹事

石黒 巍 常任幹事・東部支部長 石山輝明 東部副支部長 小野誠一郎 理事

飯塚忠彦 委員 塩川智史 委員 池田太郎 委員 細野哲司 委員 内田克彦 委員 藤田大夢 委員

1. 空き家対策の更なる推進

空き家バンク制度の運用が明確でない。単なる空き家と特定空き家とは明確に対応が異なるが、実際の運用を宅建業者が協力できるように周知してもらいたい。また、行政から所有者へのアプローチをもっと強力にしてもらいたい。

2. 市街化調整区域の活用と運用の見直し

調整区域内の既存宅地や既得権活用に関する運用をもっと弾力的にしてもらいたい。また、市街化区域内の5条の転用に関しても、農業委員会は月1回の開催だが、他市町は2回開催している。静岡市の市街化区域の転用は数日で下りているとのことで迅速な対応を望む。



3. 沼津市の都市計画の将来像と宅建業者の役割

中心市街地や市街化調整区域における新たな都市計画の策定があるが、一過性の広報だと十分に周知や理解がきれない。協会として、市の所管の職員を呼んで説明会の開催をしてもらいたい。

4. 高齢者・相続発生後の不動産流通円滑化策

終活、相続相談を含めた不動産の生前整理の支援について当局との協議会を開いてもらいたい。売却、活用相談の窓口を行政と宅建協会とで協働できる体制は出来ないだろうか。

5. 沼津市のデジタル化・AI活用と不動産業の連携

電子地図情報を活用した情報発信について「わが街マップ」のようなシステムの導入をしてもらいたい。「パスコ社」によるそれは県内19市町で導入されていて利便性に優れている。



6. 景観法・屋外広告物条例の運用の明確化

重要事項説明で使用する景観法の内容はもっと簡略化したものを作りたい。

7. 災害対策・宅地の安全性情報の共有

防災アプリや自治会を通じて発信している防災情報はかなり住民に周知されてきたが、土地取引の際に説明する防災・避難情報などは宅建業者との連携を図ったらどうか。

8. 市営住宅・公共施設跡地の利活用に関する情報共有

当局より市外からの転入希望者や用地取得の希望者の情報は、協定により提供があるが、市が保有する未利用地の公募売却・利活用に関する情報提供もできればしてもらいたい。

駿東地区

【日 時】 令和7年8月29日(金) 15時30分～17時

【場 所】 富士山市民のサロン けやきかん

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

役員：赤沼道也 地区幹事 加藤正弘 理事・東部副支部長 鈴木一史 理事

横山英二 委員 内海典丈 委員 江川由香 委員

議題1：空き家対策(農家分家住宅の転用緩和について)

(現状と問題点)

- 農家分家住宅は、親の高齢化・他界後に子が使用せず、空き家化するケースが増加。
- 転用(一般住宅としての売却)は厳しい条件下のみ許可されるため、売却が困難。
- 買い手側にも資産要件があるため、購入希望者が見つかりにくい。
- 結果として、地域に空き家が残り続ける。

議論のポイント

- 御殿場市および近隣地域全体で共通する問題。
- 高齢化・人口減少が進む中で空き家対策は急務。

・都市計画法の制約により、市として独自に緩和することは現状難しい。

(提 案)

1. 緩和条件の設定

- 「3年以上空き家が見込まれる場合」など、一定条件下で転用を認める仕組みの検討。
- 御殿場市が導入している都市計画制度の適用範囲拡大。

・小山町の事例を参考に制度化を検討。

2. 民泊活用

- 分家住宅を民泊として活用する案。
- 住宅密集地以外では近隣トラブルのリスクが低く有

効。

- ・民泊営業日数制限（年間180日）の考慮が必要。

懸念事項

- ・名義変更未了による相続問題。
- ・贈与税の負担を避けるため贈与をためらう所有者がいる。

結論・今後のアクション

- ・潜在的空き家数を把握するため、市の担当部署に調査依頼。
- ・業界団体として要望書を作成し、市議会議員と連携して働きかけを行なう
- ・小山町事例を調査し、制度導入提案を具体化。

議題2：開発行為における公共施設（ゴミステーション等）の帰属

（現状と問題点）

- ・道路は市帰属可能だが、ゴミステーションは市が受け取らない。
- ・分譲業者が所有し続けるか、購入者に共有で引き渡すかの二択。
- ・所有者が不明確になると、管理困難・差押え・第三者譲渡リスクが発生。

（議論のポイント）

- ・昭和51年の都市住宅部長通知では、本来市町村が管理すべきとされている。
- ・市の拒否は県の指導方針に反している可能性。
- ・ゴミステーションは公共性が高く、市が引き取るべき。
- 提案・今後の対応
- ・公園や緑地と併設し、市に引き渡す方法を協議。



- ・市が拒否する根拠を明確にするよう要請。
- ・他自治体（小山町等）の事例を調査し、横並びでの対応を求める。

議題3：開発道路における転回広場設置基準

（現状と問題点）

- ・市が求める転回広場の面積が過剰ではないかとの疑問。
- ・過剰な要求により土地を無駄に消費。
- ・市の内部基準が公開されておらず職員の裁量に依存。（議論のポイント）
- ・転回広場の必要性は理解するが、コンパクトな基準で十分。
- ・基準公開と明確な根拠が必要。

（今後のアクション）

- ・開発許可技術指導基準を調査。
- ・基準見直しを市に要望。
- ・他市の事例を調べ、合理的な基準案を作成。

議題4：御殿場市の開発行政における課題と改善策

- ・道路幅員や転回広場に関する独自の基準（非公開）が、開発を困難にしている。

（議論のポイント）

- ・市民・業者の意見集約が必要。
- ・議会質問を活用して問題提起。
- ・他市事例・県指導基準を活用し論理的に交渉。

（今後のアクション）

- ・課題整理と要望書作成。
- ・市議会議員と連携して改善を求める。
- ・国会議員・県議会議員とも連携を検討。

富士地区

【日 時】 令和7年9月3日(水) 15時30分～18時

【場 所】 富士ロゼシアター

【出席者】 議員：（富士市）笠井 浩（富士宮）諫訪部孝敏

役員：佐藤 操 副幹事長 手島和久 地区幹事 藤田昭一 宅建副会長 石川勝也 理事・東部副支部長

赤堀 祐 理事 増田公洋 委員 村松美也子 委員 磯島嘉将 委員 高木哲士 委員

深田英功 委員 植田恵梨奈 委員 鈴木一永 委員 影山裕香 委員

要望① 富士市・富士宮市

富士タウンマップ及び宮マップの公表は大変ありがたいものではあるが、各々長短所があり結局市役所に調査に出向くことが多い。更なる充実を要望する。



(協議内容)

- ・マップが公開され、以前より調査がスムーズにいくことにお礼を述べ、参考資料として両市のマップの比較表を作成し説明した。(手島幹事)
- ・市議及び役員で、より使いやすいマップの修正点を協議した。
- ・三島市ではそういったマップは現在無く、各課のホームページから入っていく状況。(佐藤副幹事長)
- ・富士市では、基準法上の道路種別・上水道の取り出し管径のマップ上公開を求めた。

- ・富士宮市では、消防水利・河川網図・上下水・埋蔵文化財のマップ上公開を求めた。
- ・両市競い合ってより良いマップ作りを進めていただくよう要望し、両市議の賛同を得た。
- ・市長あての要望書を提出することとした。

要望② 富士市・富士宮市

自己所有地上に他者の所有する可能性がある建物が有り(未登記)売買に支障が出た。課税状況を資産税課に問い合わせたところ、個人情報保護法を理由に断られてしまう。実際に土地所有者は困っており、個人に情報を教えられないのであれば、市役所から課税されている方に連絡を取るなど柔軟な対応をお願いしたい。

(協議内容)

- ・実際に会った事例を基に説明をした(石川地区長)
- ・個人情報保護法は国の法律であり市の行政の範囲ではないが、必ずしも個人情報に当たらないものも情報開示してもらえない場合もある。市役所は市民の立場に立ち、各々の事例に対し柔軟に対応していただきたい。(藤田副会長)
- ・登記済みの建物であっても実際は所有者不明の場合があるので、課税状況の有無だけでも教えていただきたい。
- ・市から課税対象者に対し、何らかのアプローチや説明をすることにより、空き家対策の解消や塩漬け不動産の有効活用にもつながるのではないか。
- ・自分でも状況調査をして、必要であれば市議会の一般質問に挙げることも考慮する。(両市議)
- ・市長あての要望書を提出することとした。

要望③ 富士宮市の位置指定道路申請について

申請手数料5万円の根拠及び使い道を明らかにしていただき、できれば廃止していただきたい。位置指定道路は私道であるため、過大な計算書や構造図などの添付資料を減らしていただきたい(市街化区域内の流域水理計算・宅地内構造物の構造図及び構造計算書等)。また、それらの資料を求める場合は、寄付を受け付けていただきたい。

(協議内容)

- ・参考資料として両市の位置指定道路事務処理の比較表を作成し説明した。(手島幹事)
- ・前年度からの継続事案であり、都市整備部長には要望していたが、今回改めて市長あてに要望することとした。



清水地区・静岡地区

【日 時】 令和7年9月11日(木) 15時より

【場 所】 静岡市役所 静岡庁舎

【出席者】 議員：(葵区)繁田和三 (駿河区)畠田 韶 (清水区)堀 努

役員：佐々木富吉 政連副会長 山田博己 地区幹事 佐藤権一 監事 小林靖彦 宅建副会長

長谷川晃弘 常務理事・支部長 八木一人 理事・中部副支部長 稲葉秀隆 理事・中部副支部長

西川英司 理事 渡辺久美 理事 渡邊健一郎 理事 平岡利行 理事 櫻田博己 委員

①所有者所在不明の空き家、空き地の管理者への連絡手段の提供について (平岡理事)

固定資産税の閲覧、書面などの送付などは「個人情報の目的外使用」となるため、実施することは困難。

【空き地】は、市が土地所有者を探索し、必要な指導、勧告、命令代執行を行うことができる。



【空き家】は、「空き家等対策の推進に関する特別処置法」第10条に基づき、情報の一部が取得可能となり、管理不全な所有者に対して、適正管理を要請する書面を送付している。

②「しづマップ」記載内容の改良について（櫻田委員）

「しづマップ(静岡市地理情報システム)」導入により、「道路台帳情報」との統合を検討している。

【指定道路情報】は「しづマップ」へ移行すべく本年度作業中。

③静岡市空き家ワンストップ相談会における相談内容の事前提供について（西川理事）

次回相談会では、謄本、公図等の必要な図書は課で準備し、開催日の3日前までには提供します。

④外国人、外国法人による不動産取得について（渡邊健一郎 理事）

国土利用計画法では今年度から届け出に国籍の記載を義務付け、利用目的を把握している。全国規模の問題でもあるため、国において議論がされるべきものと考えています。

⑤空き家情報の共有スキームの確立について（八木副支部長）

「空き家家でも相談窓口」を新たに設置し市の担当課や各種専門家と連携して、相談者に寄り添った対応を行っている。静岡市側の窓口を一本化するためにも、静岡市・(一財)静岡市土地等利活用推進公社・宅建協会の三者による協議を早急に行なうことが決まった。



しだい地区

【日 時】 令和7年9月5日(金) 18時より

【場 所】 小杉苑

【出席者】 議員：(藤枝市)植田裕明 (焼津市)石田江利子、奥川清孝 (島田市)井上 篤 (牧之原市・相良)植田博巳
役員：渡邊照芳 政連会長 石川博敏 地区幹事

松本裕文 常務理事・中部副支部長 中島 篤 常務理事 丸山満由美 理事 坂本 繁 理事

<藤枝地区>

農地付き空き家の現状での取り扱いについて、現在空き家バンクへの登録は30件程ある。空き家バンクへの登録がないと対象にならない。それぞれの地区によって対応が異なっているので法律が変わっても現状はあまり変わっていない。

空き家専科の問題も県のほうではおかしいと言っているので問題を提起した。

<焼津地区>

凌雲の会も空き家対策に積極的に取り組み始めた。空き家対策の方にも聞き取り調査を行った様子である。少しずつ物件が増えているとのこと。協会役員から市の職員への問題を提起した。



調整区域の線引きの見直し、調整区域内の物件び問題点を提起した。

<島田地区>

水道管を個人で持っているところが多い。そのためいろいろな問題が発生している。市議の方でも承知している。水道局とも話をしている。いろいろ問題もあるため時間をかけて取り組んでいくとのこと。

<牧之原地区>

開発行為が各地区において取り扱いが違う問題について、特に吉田町が違うことが多い。吉田町に市議がいないため顧問県議の分科会において提案する。



中遠地区

【日 時】 令和7年10月23日(木) 10時~11時45分

【場 所】 掛川生涯学習センター

【出席者】 議員：(袋井市)高木清隆 (森町)中根信一郎 (掛川市)嶺岡慎悟 (菊川市)山下 修

役員：小田基浩 副幹事長 小澤典良 常任幹事・西部支部長 西郷航太 理事・副支部長

萩田鎮哉 理事 鈴木貴博 委員 村田佳之 委員 高木正和 委員 清水ひとみ 委員

①中遠地区各市町不動産市況について

出席委員より各市町の現在の不動産市況を口頭にて各市町の人気エリア、不人気エリア、おおよその坪単価、売れやすい要因、売れにくい要因等の説明をした。



②農地取得、下限面積撤廃による各市町の運用状況について

農地取得下限面積撤廃による実際の売買実例を4件、ホワイトボードにて説明した。掛川、菊川、森町は即、農地法3条申請が可能で柔軟な対応であるが、袋井市においては対応が異なり、即3条申請を出せず、1~2年耕作し実績を作らないと申請を受付しない状況であるため、高木市議には他の市町との違いを市農業委員へ訴え、今後柔軟な対応が可能になるようお願いした。

③各市町 PC サイトによるタウンマップの運用状況について

磐田、袋井、掛川、菊川、御前崎はタウンマップにて都市計画情報、上下水情報等を閲覧でき、物件調査がし易くなっている。掲載内容は市町により多少の違いがあるので更なる掲載内容の充実化をお願いした。また、森町についてはタウンマップ自体の運営がないため早期に運営していただく様、町への働き掛けをお願いした。



④その他

空き家、空地の所有者調査が難しく、個人情報を盾に所有者特定に時間を要するので、固定資産税の通知を郵送(毎年5月)する際に、空き家、空地に関するアンケート等同封してもらうよう市へ働き掛けを依頼。なお、袋井市については別紙アンケート等同封しているとのこと。また、磐田市においては納税管理人に市から連絡をとってくれる場合もあるとのこと。

浜松地区

【日 時】 令和7年8月12日(火) 13時30分より

【場 所】 クリエート浜松

【出席者】 議員：柳川樹一郎 太田康隆 花井和夫 倉田清一 斎藤和志

役員：小松幹和 地区幹事 平田文孝 地区幹事 小澤典良 常任幹事・西部支部長

内田 光 常務理事・西部副支部長 瀧本健司 理事・副支部長 白柳 卓一 委員

1. 中山間地等の空き家問題について

宅建協会と浜松市との連携がうまくとれていないので、窓口を指定して迅速な連携が取れる体制を構築したい。空き家になり所有者が他界した場合の相続人へのアプローチがむずかしい。浜松市との情報交換ができないか。中山間地の空き家に宅建協会会員より買主及び借主をご紹介する場合は、受け入れる側の持ち主にも協力が必要。特に、過度な買主への購入のための条件は出来る限りハードルを下げる欲しい。



2. 市街化調整区域内の限定宅地の取り扱いに関する要望
- ①登記簿への地目の記載に限定宅地とわかる表記を加える。
 - ②大規模既存集落制度や分家などで限定宅地とした宅地は居住から20年程度で線引前宅地と同等の扱いとする。
 - ③資格の無い者が限定宅地上の居住用建物を取得した場合、取得から20年程度でその限定宅地上の建物の建て替えの権利を取得できるようにする。

(現状と問題点)

※ ②③の場合、大規模既存集落用地などで転用した場合の

土地評価額が上がる可能性がありますが、転用時もしくは、20年後の建て替え権利取得の際に、一定の税負担を所有者に課する必要があるかもしれません。

※ 建て替え可能な宅地への将来性から大規模既存集落や分家の権利を悪用して既存宅地と同等の評価で売買する可能性があります。

※ この問題は10数年前より宅建協会のみならず行政書士会などからも問題提起があって、担当課も真摯に受け止めています。行政書士会と同時期に提案書を出して頂ければ担当課に話しやすいので、是非行政書士会と同じタイミングで提案したいと思います。



地元国会議員への陳情活動

令和8年度 税制改正及び土地住宅政策等に関する要望

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。本年は発足間もない高市政権に対し、日頃より当連盟の活動に理解のある県内国会議員を通じ陳情活動を行なった。

税制関係

今回の重点要望事項

I. 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・流通促進及び地域経済の活性化等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) 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 ★

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(100万円控除)について、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7年12月31日)を延長すること。

(2) 住宅ローン減税制度の延長 ★

- ① 住宅ローン減税制度の適用期限(令和7年12月31日)を延長すること。
- ② 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を延長すること。
- ③ 床面積要件の緩和特例(40m²)を延長すること。
- ④ その他、現下の住宅市場動向(住宅金利の上昇、既存住宅の需要拡大等)を踏まえ必要な見直しを行うこと。

(3) 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8年3月31日)を延長すること。

(4) 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8年4月1日以降も据え置くこと。

(5) 不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年(原則:2年)とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日(原則:6ヶ月)とする特例措置の適用期限(令和8年3月31日)を延長すること。

(6) 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7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

(7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長 ★

①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7年12月31日
②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
③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
④老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置	令和8年 3月31日
⑤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7年12月31日
⑥特定の事業用資産の買換えの特例	令和8年 3月31日
⑦法人の土地譲渡益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8年 3月31日
⑧特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除	令和8年 3月31日
⑨災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置(登録免許税)	令和8年 3月31日
⑩相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業の用に供するために譲渡した者に 対する利子税の免除特例措置	令和8年 3月31日

2. 土地建物等の譲渡所得に係る概算取得費(5%)の見直し

保有期間が長期間に渡る土地建物等(例えば、相続等で取得した空き家・空き地等)の流通・利活用を促進するため、土地建物等に係る概算取得費(譲渡収入金額の5%)を引き上げること。

3. 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、住宅ローン減税等以外の各種特例についても床面積要件を40m²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減税の適用対象にすること。

4. 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。

5. 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。

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。

政策関係

I. 銀行の不動産仲介業参入およ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、改正空家等対策の推進に関する特別措置法で創設された「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改善

(1) 相続時国庫帰属制度の制度改善

現行の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、対象範囲を拡大すること。

(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。

(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上の閲覧、交付を可能にすること。
- ② 対面による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なうこと。

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、待遇のあり方、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、宅地・建物の貸借に係る媒介報酬について実態を踏まえて見直しをすること。

陳情先 地元国会議員（順不同）

（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)			

10月22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126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9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。

Topics！外国人政策

不法滞在・土地取得 厳格に 政府、外国人規制強化に着手 土地取引規制、実務は煩雜



高市早苗首相は11月4日、首相官邸で外国人政策に関する関係閣僚会議を開いた。不法滞在者の対策や土地取得の規制について検討するよう指示を出した。外国人による社会保険料の未払い防止や運転免許証の切り替え手続きについても協議した。外国人政策の厳格化は10月にまとめた自民と維新の連立政権合意書に盛り込まれており、保守色の強い高市政権の目玉政策だ。（R7.11.5 日本経済新聞・毎日新聞より引用）

外国人政策のテーマの一つが不法滞在者への対策だ。2025年1月時点の不法残留者は前年比5.4%減の7万4863人だった。1990年代に30万人に迫ったが、取り締まり強化により2010年に10万人を切った。15年以降は概ね横ばいとなっている。一方、在留外国人の総数は増加している。出入国在留管理庁によると、25年6月末時点の在留外国人はおよそ395万人。22年から年率およそ10%のペースで伸びている。

首相は「ルールを守って暮らす外国人の方々が住みづらくなるような状況をつくってはならない」と関係閣僚に伝えた。入管庁は5月に「不法滞在者ゼロプラン」を打ち出した。入管職員の護送を伴う強制送還者数を3年後に倍増させ、退去強制命令が確定しても日本に

外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた首相指示

	不法滞在者ゼロプランの強力な推進
	在留資格の審査の厳正な運用と在留資格のあり方・日本国籍取得の厳格化検討
	外国人の受け入れの基本的なあり方に関する基礎的な調査・検討
	国民健康保険料や児童手当、就学援助、外国人留学生・外国人学校に対する支援などの見直し
	在留外国人への日本語教育の充実
	マナー違反などオーバーツーリズム対策強化
	不動産の移転登記時や森林取得の届け出時に国籍把握の仕組みの検討
	外為法に基づき国外居住者の不動産取得を把握する仕組みの検討
	国外からの取得を含めたマンションの取引実態の把握と結果公表

留まる外国人を減らすことが柱だ。同庁幹部は「適切な規制が結果的に排外主義を抑えることにも繋がる」と話す。

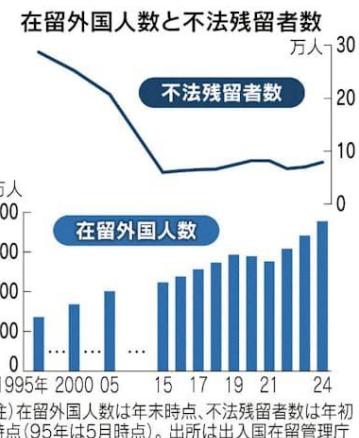
会議では外国人による土地取得のルールのあり方も議題に上がった。首相は外国人の投機的な取引によって不動産価格が高騰し、国民に適正価格で住居が行き渡らないことを問題視する。国境離島や原子力発電所など重要施設周辺の土地を外国人が所有することによる安全保障上の懸念もある。

海外では外国人の不動産取得を規制している国も多い。カナダは外国人の住宅購入を禁じる。シンガポールは外国人の住宅購入に不動産価格の60%を課税する。米国でも複数の州で外国人の不動産購入が制限される。

日本は国籍に基づいた土地取得の規制が難しい面もある。世界貿易機関(WTO)の協定に基づき、国内外の企業などの活動条件を平等にする「内国民待遇」を原則としているためだ。米国などは外資の土地取得に関する留保条項を設けており規制が可能だ。

共同通信が7月に実施した世論調査では、出入国管理や不動産取得など外国人への規制を「強めるべきだ」との回答が65.6%にのぼった。「現行通りでいい」(26.7%)、「緩めるべきだ」(4.4%)を上回った。

国土交通省は外国人による不動産取引の実態を明らかにするため、法務省から提供された登記情報を用いた調査を今春から始めている。都市部の新築マンションを中心に、海外に住所の



ある所有者を振り分けていく方針だ。

政府も7月から国土利用計画法の施行規則を改正、2千平方メートル以上の住宅地や1万平方メートル以上の山林など大規模な土地購入者の国籍の届け出を義務づけた。県などの地方自治体が土地の購入場所や金額などを確認し、問題があると判断した場合は知事らが利用目的の変更を勧告できる。

従来の購入場所や金額などに加え、国籍を含めた届け出情報を国に集約するシステムの改修費も2026年度予算の概算要求に盛り込んだ。国交省の担当者は「周辺の地価より過度に高い価格での購入は価格高騰を招きかねない。外国人による購入は増えており、適切に対応していく」と語る。

ただ、大規模な土地取得の届け出は24年で約1万8千件にとどまっており、行政が把握できるのは年間100万件以上ある土地取引のごく一部に過ぎない。法人の土地取得の場合は、法人が設立された国に記載にとどまるため、外国資本との関係を把握しきれない。

さらに今後、都市部のマンション用地など中小規模の取得を規制するとなれば、膨大な取引情報の中から問題のあるケースを抽出する仕組みが必要となる。現状の登記情報では所有者の国籍までは把握できないため、ある国交省幹部は「マンションなど小さな不動産取引まで届け出制にすれば、膨大な事務量などの面で限界がある。すべての問題ある取引を網羅するのはハードルが高い」と頭をかかえている。

国土交通省検討

マンション減税、適用拡大

住宅ローン 40平方メートルから

単身・2人世帯の増加反映

国土交通省は5年ごとの住生活基本計画で、住宅ローン減税の適用基準として準拠してきた居住面積の目安を「40平方メートル程度」に引き下げる。現状の「最低50平方メートル」を改定する。狭いマンションや戸建てにもローン減税を適用できるようにする。資材高などによる住宅価格の高騰を踏まえ、家計の負担軽減を狙う。(R7.11.13 日本経済新聞より)



計画は10年間の住宅政策の方向性を定める。2035年度までの計画を25年度中に閣議決定する。計画は住宅ローン減税のほか、不動産取得税や登録免許税の軽減、住宅購入に関連した贈与の際の非課税措置の対象を左右しうる。

新計画では2人世帯、両親と子の3人世帯、両親と未就学の子2人の4人世帯の場合の居住面積として「40平方メートル程度を上回る住宅の供給や流通を推進する」と明示する。住宅政策の基本を現在の「両親と子2人で最低50平方メートル」から転換する。

現行の住宅ローン減税は特例があるものの、適用対象の原則は床面積が50平方メートル以上となっている。特例は世帯の合計所得が1000万円以下の場合、新築に限り40平方メートル以上とする。国交省が示す面積は壁部分も含めた「壁芯面積」で、床面積と比べて数平方メートル大きい。

年末にかけて与党の税制調査会を中心にローン減税のあり方を議論する方向で、26年度以降に減税対象が広がる可能性がある。不動産取得税の軽減や贈与税の非課税なども50平方メートル以上が対象となっており、これらも変更が視野に入る。

住生活基本計画で最低限必要な住居の面積は単身者で25平方メートル、2人以上の世帯は10平方メートルに

人数をかけて10平方メートルを足し合わせた値となっている。3歳以上の未就学児は0.5人換算とし、2人世帯なら30平方メートル、3人なら40平方メートルとなる。両親と未就学の子2人の4人世帯でも40平方メートルとなる計算だ。

10歳以上の子2人と両親の4人世帯では50平方メートルとなり、この値を基本に税制など各種施策を組み立ててきた。

転換の背景には世帯構造の変化がある。国立社会保障・人口問題研究所によると、2020年と50年の比較で増加するのは主に単身や高齢夫婦の世帯となる。住宅価格の高騰もあり、より小規模な住宅が増える傾向にある。国交省の建築着工統計では、分譲マンションの床面積の平均はピークの01年の95平方メートルが24年は70平方メートルに小さくなっている。

家庭の事情によって広い住まいを求めるニーズはある。国交省の審議会でも民間委員から引き下げには「慎重な議論が必要だ」との声が上がった。ライフステージに合わせた住み替えに対応した施策の充実も認められる。

最低居住面積は健康で文化的な生活に欠かせない住宅を大量供給する観点で定めた。23年時点では最低基準に満たない世帯は3.8%にとどまる。新計画で従来の計算式は「技術的助言」の位置づけにする。

▶ 住宅ローン減税 来年以降の措置、議論へ

お金を借りて住宅を購入した際に税金の支払いが少なくなる国の制度。年末のローン残高から一定の比率にあたる額を所得税などから差し引く。家計負担が大きい住宅の取得を税制面から後押しする狙いがある。国土交通省によると2023年度に新築住宅を購入した人のうち約7割が制度を使った。24年度の減収額は国と地方あわせておよそ1兆円だ。

現在は22年から25年の4年間の措置となっており、与党は年末にかけて税制調査会で26年以降の措置を議論する。現行の制度では所得税や住民税から差し引けるのは借入残高の0.7%で、減税期間は新築住宅などでは13年、中古住宅は10年だ。適用対象になるためには利用者の所得や床面積など一定の要件がある。

借入限度額は新築と中古で差があるほか、耐震性や省エネルギー性能に応じて差がついている。与党での議論では床面積に加えて現在の新築と中古の差をどう扱うかが焦点になりそうだ。国交省によると、23年に流通した住宅のうち4割が中古住宅で13年の3割から上昇傾向にあり、中古の支援を手厚くする必要性も高まる。

現在のローン減税の借入限度額			
	一般世帯	子育て世帯	
新築など	長期優良住宅・低炭素住宅	4500万円	5000万円
	ZEH水準住宅	3500万円	4500万円
	省エネ基準適合住宅	3000万円	4000万円
中古	省エネ基準適合住宅など	3000万円	
	その他の住宅	2000万円	

(注) 子育て世帯は19歳未満の子がいるか、夫婦のいずれかが40歳未満

政治連盟の組織と会費の用途

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ない」ということは、業界人なら誰し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おり、会計も公正な処理を行なっております。会費は、地元行政や国への要望活動など、政権政党を主軸に一定の政党に片寄ることなく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つ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

現在の日本経済は、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ひ致します。年会費は **5,000円** です。

常に関係法令を遵守します

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、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になりますので、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、党員登録をした会員が、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）までお願ひ致します。

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。

