

Vol. 67

# 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



## 高市自民 単独3分の2

### 戦後最多の316 改憲へ「環境作る」

第51回衆院選で、自民党は単独過半数(233議席)を大幅に上回る316議席を獲得し、旧民主党が2009年衆院選で得た308議席を超え、単一政党の獲得議席として戦後最多を更新。少数与党が続く参院で法案を否決されても衆院で再可決できる3分の2(310議席)を単独で確保した。

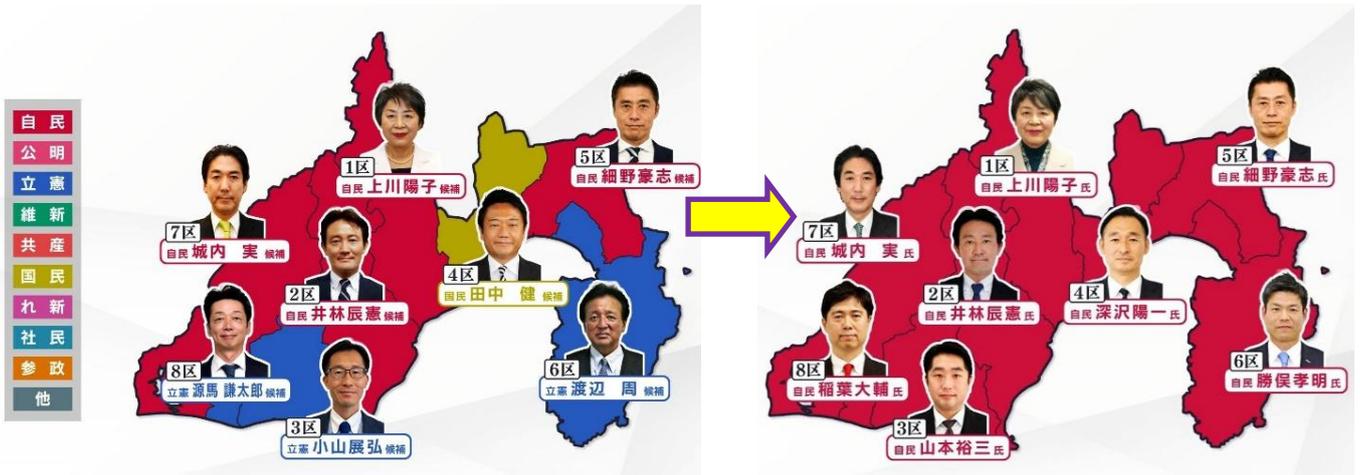
参院で「改憲勢力」を増やせば憲法改正発議も視野に入る。連立を組む日本維新の会と合わせた与党で衆院の4分の3を占め、国会の構図は一変した。高市早苗首相(党総裁)は9日夜に記者会見し、憲法改正について「党総裁として、改正案を発議し、少しでも早く国民投票が行われる環境を作れるよう、粘り強く取り組んでいく覚悟だ」と意欲を示した。

◀ 当確者の名前にはバラを付ける自民党総裁・高市首相(2月8日・東京永田町党本部)

## 県内選挙区 自民独占

静岡県内の8小選挙区は自民が全選挙区を制した。選挙区を独占するのは現行の小選挙区比例代表並立制が導入された1996年以降初めて。前回選は野党と4選挙区ずつを分け合ったが、高市早苗首相の高い支持率を後押しに全县で支持を伸ばした。旧民主党系はこれまで毎回、県内小選挙区で当選者が出ているが、初めて全員が敗れた。(県内勢力の変化 ▼)

(2/9 静岡新聞・2/10 毎日新聞より引用)



本号の特集 「要望に係る県当局との意見交換会」  
の詳細につきましては、**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/>)

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7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16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12月10日に県当局宛て提出、同月16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。



▲県当局との「意見交換会」開催の様様 (R7.12.16)



▲落合 顧問県議団会長



▲縣 県くらし・環境部長



▲宇野 宅建協会会長



▲疋田 全日協会本部長

**【要望1】 県内各市町で「地図情報公開サイト」を作成し、閲覧出来るようにしていただきたい。**

**現状**

現在、静岡県内35市町の内、19市町においては、都市計画、道路、上下水の導管状況、ハザードMAP等を一元化した情報を「地図情報公開サイト」として公開し、インターネット上で閲覧できる状態となっています。

『静岡県GIS』を始めとし、田方郡函南町の『かんなみ わが街マップ』、富士市の『ふじタウンマップ』、静岡市の『静岡市地図情報インターネット提供サービス』等の「地図情報公開サイト」を閲覧することにより、地元住民や事業者は市役所や町役場まで赴かなくとも情報を得ることが出来、各市町においても窓口対応業務が軽減される等、官民双方でメリットを享受しています。

**要望事項**

県内全市町において「地図情報公開サイト」を閲覧することが可能となるように、システムが導入されていない市町に対し、県から(システム)導入を働き掛けて頂くよう要望致します。

加えて、「地図情報公開サイト」を今後導入する市町には、県より制作費用の一部補助(既に導入している市町には維持費の一部補助)について検討して頂くことを併せて要望致します。

※「地図情報公開サイト」が導入されていない16市町 (2025年7月10日時点)

- 沼津市、三島市、伊東市、御殿場市、下田市、伊豆市、牧之原市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町、清水町、小山町、吉田町、川根本町

**回答** 県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

都市計画、道路、上下水の導管状況、ハザードマップ等を一元化した「地図情報公開サイト」をインターネット上で公開することは、情報を網羅的に調査できるため、利便性の向上につながります。また、一般の方が土地に関する情報を入手できるという点でも、こ

のような取組が、他の市町にも広がることを望まれます。

宅地建物取引においては、関係法令が多岐にわたり、市町窓口を訪れての対応は宅建業者、市町職員双方にとって負担になっている現状もあると伺っています。

県から市町の建築住宅部局へ「地図情報公開サイト」を公開している例を紹介し、窓口業務負担軽減と県民の皆様の利便性の向上のために、同仕組の導入を提案していくことは可能だと考えています。

しかしながら、それぞれの情報を所管する部署が分散していること、各市町の予算や施策方針などがあることなどから、対応が困難な市町もあるかと思われますので、その点は御理解いただければと思います。

## 《質疑応答》

(宅建協会 西川理事)

情報公開サイトの作成公開は利便性向上につながるため、他の市町にも広がることを望まれること、また、ないところは窓口対応が負担になっているという県の認識を了解した。対応が困難な市町もあることは十分理解はできるが、県民が平等にサービスを提供されるべきと考えるので、できれば県で一つにまとめるなど今後、情報のデータ化はより一層進んでいくと思うので、他県の状況等も確認をし、県として今後、具体的な行動を一步踏み込んで考えていただきたい。



▲鈴木 県住まいづくり課長

(住まいづくり課 鈴木課長)

今回要望を受けて、庁内や県のGISを所管している部局に照会をかけたが、すぐに動けるような仕組みがないのが現状。県としては、引き続き支援方法を検討していきたいと考えている。



▲西川 理事 (宅建)

## 【要望 2】 都市計画法第43条第1項に基づく宅地(いわゆる限定(許可)宅地)の利用緩和について

### 現状

都市計画法第43条第1項に基づく宅地(いわゆる限定(許可)宅地)について、所有者が、売却または建物を第三者に賃貸する場合、いわゆる限定(許可)宅地であるため、規制が厳しく条件を満たせない、そのため、利活用が進んでいない。一方で新たに限定(許可)宅地として許可されているものもあり、こうした限定(許可)宅地・建物が増加することは、社会的損失であると考えます。

上記のような状況から、次の2点について要望いたします。

### 要望事項

1. 市街化調整区域内における限定(許可)宅地について、専用住宅を目的とした売買については、理由の区別なく売却・購入できるよう、静岡県より各市町に規制緩和の指導を要望します。
2. 市街化調整区域内における限定(許可)宅地に建築された専用住宅が空き家になった場合については、理由の区別なく賃貸借できるよう、静岡県より各市町に規制緩和の指導を要望します。

### 回答 県交通基盤部 都市局 土地対策課

都市計画法では、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的に、すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域(市街化区域)と、市街化をおさえる区域(市街化調整区域)を定め、市街化調整区域においては、都市計画法及び同法により権限を付与された自治体が定めた基準を満たした建物以外の建築を制限しています。

県では既存宅地の建物(市街化調整区域内の既存建築物)について、一定の基準を定め使用者や建物の用途の変更等を認めているところでありますが、都市計画制度の趣旨から、理由の別なく、売買・購入及び賃貸を認めることはできないと考えます。

一方、基準については、社会経済情勢の変化や県の政策を踏まえ、県関係課、事務処理市町への意見照会を通して調整を図りながら、適宜見直しており、今後、市町に対して状況等を調査するなどして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、見直しを検討して参ります。

## 《質疑応答》

(全日協会 横井常務理事)

法律というのは、見直されるために一番大切なことが「社会的背景」である。その背景が、人口問題研究所の人口ピラミッドを見ると、最後の人口が多い世代、団塊の世代の子供の世代、55歳前後ぐらいだと思うが、その人口が2030年になると定年になってくる。そこから人口が減少してくる。そうすると既存の許可宅地があふれ出てくるのではないかと危惧している。

都市計画法の「やむを得ない理由」の場合の変更許可が使いにくい。例えば、磐田市の場合は、やむを得ない場合、許可の目的が「自己専用住宅」から「専用住宅」になる。浜松市の場合は自己専用住宅がやむを得ない事由の許可を持って自己専用住宅を承継していく形になる。やむを得ない理由があって、自己専用住宅が専用住宅になると、普通に買う人は専用住宅として買える。その辺の温度差があり、非常にばらつきがある。県として、指導監督の立場として、ある程度把握し、統一してもらいたい。

浜松市の場合、都市計画区域以外のところは許可宅地で建物を賃貸することができるが、それ以外では許可宅地の場合は建物の所有者がそれを使わなくてはならない。提案だが、例えば、賃貸の場合は、定期借家権で期限が例えば5年とか10年の定期借家契約に基づく賃貸契約であれば「やむを得ない理由」として認めてもらいたい。例えば、都会から移住希望した人が一定期間住んでもらって定住することも考えられる。法律上はもちろん農地転用したのだから当然戻すという趣旨だとは思いますが、現況が宅地になっているものについては、もう少し規制を緩和した方が、土地利用の観点からもいいのではないかと考えている。



▲横井 常務理事 (全日)



▲鍋田 県土地対策課長

(土地対策課 鍋田課長)

いわゆる限定宅地の用途変更に関しては、相当な期間を使用していくことと、真にやむを得ない場合は状況変更が認められるという規定があり、それが国の方針である。この基準については、政令指定都市と都道府県と中核市と特例市が許可権者になっていて、県内には静岡市、浜松市、富士市、沼津市と静岡県が該当する。磐田市は県の権限を条例で降ろしている。県の権限を条例で降ろしている市町に対しては、例年、意見交換や質疑応答を行う会議を開いていて、取り扱いの統一化を図っている。

また、社会情勢の変化等による随時の見直しも行っている。市町や現場の意見を聞きながら見直したいと考えている。ただ政令市である浜松市は、そういった点では別になるので承知いただきたい。

(全日協会 横井常務理事)

磐田市と浜松市で「やむを得ない理由」について扱いが違うのは、市町の対応ということになるのか。

(土地対策課 鍋田課長)

そのとおり。ただ、磐田市については、元々県の権限を降ろしているという関係で、県のルールを基準としている。浜松市は浜松市独自のルールが使えるので、そこに若干差が出てくる。

(全日協会 横井常務理事)

県のルールでは、やむを得ない理由で用途変更した場合は「自己専用住宅」から「専用住宅」になるということか。

(土地対策課 鍋田課長)

そこは統一化していない。市町に任せている。県のルールについては、基本的には同じにした方がいいと考えているので、そこは今後統一化を図っていく。

(全日協会 横井常務理事)

県の権限でやっている市町は磐田市のようにやろうと思えばできるということか。

(宅建協会 後藤副会長)

要望事項にある「理由の区別なく売却・購入できるよう」というのはなかなか難しいと思う。消費者は登記簿謄本を見て、市街化区域の宅地も調整区域の宅地も、同じ「宅地」になっており分からない。普通に売買してしまうことができ、それが20年後とか30年後に自分が何かやろうとすると、これは許可宅地だったということが初めて分かる場合もある。ぜひ、そういうことも含めて、浜松市や他市町と話をし、緩やかなところに基準を統一して欲しい。



▲後藤 副会長 (宅建)

(落合県議)

この件については、話が深いのでいったん預かりとしたい。

### 【要望3】 「静岡県空き家に関するワンストップ相談会」の在り方について

#### 現 状

令和7年度においても「静岡県空き家に関するワンストップ相談会」（以下:ワンストップ相談会）が県内14市町で開催されます。しかしながら、ワンストップ相談会に参加いただいた相談者に対して、相談員は問題解決の専門家を紹介することも、相談員自身が案件として引き受けることも出来ないため、結果として相談に乗っただけになってしまい、実際の空き家問題の解決に繋がっていないと感じる事が多くあります。

#### 要望事項

- ① ワンストップ相談会で使用される「相談員記録簿」に相談者から担当相談員(宅建協会・全日協会)へ今後の取引の依頼を“希望する”か“希望しない”かの記入欄を入れていただきたい。(希望する場合は、担当相談員の連絡先を相談者に伝える。)
- ② ワンストップ相談会開催後、県または市町より連絡をした相談者のその後(空き家に関する問題が解決したか否か 等) を相談員に教えていただきたい。
- ③ 相談者より上記会員業者に連絡があり、正式に空き家に対する調査依頼があった場合、県からも「空き家調査費」の一部負担を検討していただきたい。
- ④ 今後、開催されるワンストップ相談会では“やり方”ではなく“あり方”をしっかりと検討し、何のために誰のために(相談会を行っているかを今一度考えていただきたい。

#### 回 答 県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

- ① 不動産関係団体におかれましては、静岡県空き家対策推進協議会に参画していただき、相談員派遣についてご協力いただいているところです。空き家問題の更なる解決のための手法として、相談者と専門家をつなげる仕組みの整備を、静岡県空き家対策推進協議会と協議してまいります。
- ② 相談会後の相談者のその後につきましては、相談会主催者である県及び県内市町において調査を行っており、フォローアップに取り組んでおります。また、売却相談の案件については、進捗状況を県でとりまとめ、その結果を静岡県空き家対策推進協議会に提供しております。
- ③ 空き家調査費については、一般的には相談者本人が負担するものとなりますが、空き家所有者の問題解決を進めるため、県として可能な支援の方法を検討してまいります。
- ④ ワンストップ相談会は、空き家の処分売却等に向けてどのようなスタートを切ったらいいかわからない空き家所有者に対して、様々な分野の専門家が一堂に会し相談に乗ることにより、一度の相談で様々な問題解決の糸口や方向性をアドバイスすることで、所有者のお悩み解決の一助とするという趣旨のもと、静岡県空き家対策推進協議会と連携して開催しております。  
県といたしましては、今後も静岡県空き家対策推進協議会と連携を図り、相談者が空き家解決の糸口や方向性をつかむことができるような相談対応に努めてまいりますので、現実の課題の解決に向けて引き続き不動産関係団体のご協力をよろしくお願いいたします。

#### 《質疑応答》

(宅建協会 石川理事)

相談者と専門家をつなげる仕組みの整備を協議会と協議することについては、引き続きお願いしたい。他の士業とも連携して進めていただきたい。年に何回くらい開催しているのか。

(宅建協会 羽生局長)

年1回です。

(宅建協会 石川理事)

我々の要望を上げるにはもう少し回数を重ねていただきたい。相談会後の相談者のその後については、フォローアップ相談会を開いていると聞いている。今年度は、富士市と御殿場市、2市だと思うが、全県下各市町が、フォローアップ相談会を開催するまでに至っていない状況。これについて県サイドから



▲石川 理事 (宅建)

各市町に対して、トップダウン的にやれとは言いつらいので、市町がやれるような雰囲気づくりを、ぜひ県からも知恵を働かせて、建設的に前に進めていただきたい。

ワンストップ相談の状況をデータにまとめたものが、お手元にカラーの印刷であると思うが、昨年度は、このワンストップ相談会、全県下で146件相談があったということになる。そこを見ると、解決に至った、未解決であったということが数字だけの状態で、もう少し協議会の方にこういう事案は解決に至ったなどの具体的な結果を開示してほしい。

協議会と各市町には同じような資料が行っているのか。

(住まいづくり課 鈴木課長)

協議会には渡しているが、市町には渡していない。市町には個別に提供している。

(宅建協会 石川理事)

市町へは詳しい情報という話だったが、そういうものが行っているということか。

(住まいづくり課 鈴木課長)

事案ごとのものは市町に行っている。

(宅建協会 石川理事)

協議会には行っていないようなので、各市町に渡しているデータを協議会にも渡していただきたい。

3番目、空き家調査費の関係だが、簡単な話、県でも頑張って経済支援してくれということ。現状、物件調査費を負担してくれている自治体が三島市と御前崎市と静岡市の3市。宅建協会を通じてきている相談業務については、調査費は協会の自己負担で1件7,000円で、調査費を調査員にお支払いをお願いしてる。ただ相談員の事務所が物件に近ければいいが、山間部などだと、半日ぐらいの時間を取られてしまう。ガソリン代もかかる。そういうことを考えると、これでいいのか。売買・賃貸借契約が締結され報酬を頂けるのであればまだしも、調査のみで終わった場合は各団体が負担することになる。県として、バックアップをぜひお願いしたい。検討課題としてほしい。

4番目、今後の方向性ということで、我々業界としても協議会を通じて協力していく。その場で相談者が分かりましたと帰って、相談者からまた協会等に連絡が来て、例えば売却であれば引き受けていただけないかという話があるが、そのときに情報を前もってあれば対応しやすい。協議会を通じて出していただければ。我々も空き家対策は課題と考えており、市町にも働きかけていくので、県からも、そういう形でフォローアップをしていただきたい。予算を取っていただきたいという話ばかりで申し訳ないが、ぜひお願いしたい。

(住まいづくり課 鈴木課長)

様々なアドバイスや提案をいただいたので、協議会の開催回数も含めて調整し、引き続き意見交換させていただきたい。

#### 【要望 4】 相続後の未登記物件に対する空き家所有者への施策について

##### 現状

近年「空き家」が著しく増加している中、2024年4月1日より相続登記が義務化されましたが、法改正以前の不動産については依然として未登記物件が多く、宅建業者等の専門家であっても所有者の所在の把握が難しいのが現状です。

例えば、複数名で1つの不動産を共同で所有している場合、一人の所有者の所在が分からないため、特定するために多額の費用を要した、または売買を諦めた事例もあります。

##### 要望事項

各市町より固定資産税の納税通知書 発送の機会にパンフレットを同封(「被相続人の居住用財産(空き家)を売った時の3000万円控除の特例」、「各市町の空き家解体費用補助」、「空き家相談会」の紹介等)して、空き家所有者に登記義務化の啓蒙や、空き家解決に向けての周知を行うよう、県から働き掛けて頂くよう要望致します。

#### 回答 県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

固定資産税の納税通知書や、県及び県内市町で開催する空き家に関するワンストップ相談会のチラシを発送する際に、「空き家所有者の相続登記義務化」、「空き家解決に向けた「各市町の補助制度」、「被相続人の居住用財産(空き家)を売ったときの3000万円控除の特例」の周知を併せて行うよう、空き家等対策市町連絡会議等を通じて、各市町に働き掛けを行ってまいります。

## 《質疑応答》

(宅建協会 内田常務理事)

大変心強い回答をありがとうございました。



▲内田 常務理事 (宅建)

### 【要望 5】 外国人による不動産取得および宅地建物取引業免許の取得について

#### 現状

近年、外国人による日本国内の不動産取得が大きな社会問題となっており、重要土地の取引においては、政府の「土地等利用状況審議会」でもその対策が検討されております。静岡県内では、県東部の森林の取得、県西部の自衛隊基地近くの土地取得等、将来の安全に関わる不動産取引を、業務を通じて見聞きする機会が多くなってきています。また、全国においても外国人の投資・民泊目的による不動産取得(住居系マンション等)が、住民とのトラブルを多発させています。

上記問題に絡み、外国人代表者の宅地建物取引業免許取得にも、規制を設けるかどうかについても論ずる時期であると感じています。

#### 要望事項

##### 1. 外国人、外国法人の不動産取得について

静岡県では令和4年3月に「静岡県水循環保全条例」が制定されておりますが、住民の安全に関わる一定の取引においては、外国人、外国法人の不動産取得を規制・監督(不動産登記の規制・用途の制限・取引時の届出・取得後の監視強化)する条例の制定についてご検討いただきたい。

※当会といたしましても、意見交換会や協議会を設ける場合の委員選出、パブリックコメント、宅建業者および消費者への啓蒙、周知等に協力いたします。

##### 2. 外国人の宅地建物取引業免許取得について

都市圏では、外国人宅建業者の問題が顕在化しつつあると聞いています。外国人代表者の宅地建物取引業免許取得に、規制を設けるかどうか、その必要性について、現在の県のお考えをお聞かせ下さい。

※官民連携で、国土保全のため、住民の生活の安全確保のために、何等かの法整備・対策を講じていければと考えております。

#### 回答 県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課

1. 近年、外国人による不動産取得による様々な問題についての懸念が拡大しております。これは、本県だけの問題にとどまらず、日本全体の問題であります。憲法や国際協定(関税及び貿易に関する一般協定:GATT)から、国籍を理由とした不動産取引の規制は困難なため、法整備が進んでいないのが現状であります。

条例の制定については、法整備がない中でどこまで実効性のあるものができるか分かりませんが、国や他県の動向を注視しながら、検討するとともに、関係省庁への必要な制度改正等の働きかけなどを検討してまいります。

2. 現行の宅地建物取引業法では、要件を満たせば外国籍の方が代表者等であっても、免許することになっています。現時点では、外国籍の方が代表者等になっている宅建業者に関する、消費者からの苦情等は把握しておりませんが、引き続き、宅建団体の皆様と情報交換しつつ、状況把握に努め、必要な場合は、適切に対応してまいります。

また、要望事項1と同様、この問題は本県だけの問題にとどまらず、全国的な問題であることから、関係省庁への必要な制度改正等の働きかけを検討してまいります。



## 《質疑応答》

(宅建協会 小林副会長)

要望 1、要望 2 とも上位法の制限があると思うが、高市政権になって規制の動きも出てきたので、ぜひ国と歩調を合わせて、また県独自に何か対応できるものがあれば検討をお願いしたい。両協会としても県に対して全面的に協力をさせていただく。

▲小林 副会長 (宅建)

## 【要望 6】 令和7年5月26日運用開始の「盛土規制法」および同日施行の「盛土環境条例」について

### 現 状

静岡県内では、令和7年5月26日から危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:「盛土規制法」)」の運用が開始されました。また、静岡県盛土等の規制に関する条例(通称:「盛土条例」)は盛土規制法の運用開始に伴い改正され、静岡県盛土等による環境の汚染の防止に関する条例(通称:「盛土環境条例」)となりました。

今後、災害の防止は「盛土規制法」に一本化され、生活環境の保全については「盛土環境条例」により規制されます。

### 要望事項

#### ①「盛土規制法」について

昨年開催を依頼した意見交換会(「宅建顧問県議と当連盟並びに県当局との意見交換会:令和6年9月19日開催)で、県当局より“みなし許可(盛土規制法第15条第2項、第34条第2項)”を取得するには許可を要しない小規模(例:700㎡)な開発行為も開発許可(都市計画法第29条)を受ける必要があるとお聞きしました。

そこで、盛土規制法における許可対象のうち「盛土又は切土をする土地の面積」について、「開発型盛り土」に関しては、現状の500㎡超から1000㎡超への変更を県から国に提言していただきたい。

#### ②「盛土環境条例」について

昨年、静岡新聞(令和6年9月7日・9月13日)で県議会の特別委員会において『事業者の負担を軽減するよう、土地利用を目的とした「開発型盛り土」と土砂の処分を目的とする「処分型盛り土」を分けて規制し、優良事業者が造成する開発型盛り土を条例の適用除外にする提案が出され検討を進める方向。』という記事が掲載されましたが、盛土環境条例にどう反映されたのかをご教示いただきたい。

#### ③「盛土規制法」および「盛土環境条例」に係る研修会について

当会の会員に対する標記研修会を開催していただきたい。

### 回 答

 県くらし・環境部環境局盛土対策課、生活環境課

#### ①「盛土規制法」について

開発許可を要しない小規模開発行為を許可対象外とするよう国に提言 = 盛土規制法の許可対象規模の工事は盛土規制法の許可を受けなければならないところ、開発許可を受けた工事については、開発許可の基準による審査によって、盛土規制法の技術的基準と同等の安全性の担保がされるため、開発許可を受けたことによって盛土規制法の許可を受けたものとみなすこととされ、手続の合理化がされております。許可対象面積の変更につきましては、盛土規制法の施行後、間もないところではありますが、今後、制度の見直しもあり得るところですので、他県の状況や意見も伺いながら、機会を捉えて、事業者の方々の意見として、国に対して伝えてまいります。

#### ②「盛土環境条例」について

県議会特別委員会に係る検討の反映状況 = 盛土条例の見直しについて、静岡県議会盛土等の規制に関する条例等検証特別委員会で検討いただき、「盛土条例における生活環境の規定について、円滑な経済活動を必要以上に阻害し、過度な規制や負担を課することのないよう合理化を図るべきである」、「土地利用のための造成を目的とする「開発型盛土」と、土砂等の処分を目的とする「処分型盛土」とでは、行為の性質・結果等が大きく異なることから、「開発型盛土」については盛土条例の適用除外や手続の簡略化を検討すべきである」との提言をいただきました。土壌及び水質の分析調査については、費用と時間の面で非常に負担が大きいとの意見があったことから、上記の提言を踏まえ、都市計画法に規定する開発行為に該当する盛土については、搬入前の報告書類によって汚染のおそれのないことが確認できた場合は土壌及び水質の分析調査を不要とすることとしました。

#### ③「盛土規制法」および「盛土環境条例」に係る研修会について

会員向け研修会の開催を希望 = 御要望に応じて、できる限り、対応させていただきます。なお、盛土規制法による規制開始に向けて、昨年度から新たな規制の周知に取り組んでまいりまして、解説動画や説明会の録画映像等をホームページに掲載して研修会場まで足を運ばずとも学習できる環境を整えておりますので、御活用いただきたいと思います。また、御質問やお問い合わせにつきましては、ホームページに問合せフォームを用意しておりますので、併せて御利用ください。\_



▲岩本 県盛土対策課長



▲加茂 県生活環境課長

(宅建協会 藤田副会長)

県の先生方のおかげで、開発行為に該当する盛土について、みなしになったが、国を動かしたのかなと非常に感謝している。国の政策だから仕方がないとは思いますが、500㎡超となってしまった。時間とお金がかかって、そのしわ寄せが土地所有者や消費者にいく。業者が分譲するにしても、仕入れができない状態となっている。すぐには無理だと思うが、国に対して、提言していただきたい。



▲藤田 副会長 (宅建)

(宅建協会 藤田副会長)

研修の動画、分かりにくいので、ぜひ研修会の開催をお願いしたい。事例を出して、書類や資料を指し示して、このように改善してもらったとか、そういう事例を出してもらえると、我々業者としては分かりやすいので、そういう研修をぜひお願いしたい。

### 【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

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7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。

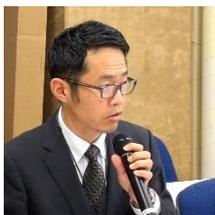
このような状況下において、最近では学校だけでなく、地域のイベント・ホール等も積極的に借用することにしてはおりますが、地域事情に鑑み引き続き県立高校を試験会場として借用させて頂きたく、特段のご高配を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

つきましては、差し当たり令和8年度の試験実施(10月18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。

※例年、本要望書を提出することで県当局(県教育委員会 高校教育課)より、当該県立高校へ直接お話を頂き、継続して会場使用許可を得ておりますので、今年度も引き続き宜しくお願い致します。



▲渡邊 県高校教育課  
課長代理

### 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。ご依頼のあった令和8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8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。

◀質疑応答> (宅建協会 内田常務理事) ありがとうございます。



### ◀ 宅建顧問県議 (世話人ほか)

(前列)左から 杉山盛雄 常任顧問、宮沢正美 副会長  
落合慎悟 会長、相坂摂治 副会長

(後列)左から 伊丹雅治 危機管理くらし環境委員長、  
西原明美 建設委員長、坪内秀樹 事務局長

令和7年度 要望事項に係る県当局との意見交換会 拡大会議

日時：令和7年12月16日(火) 15時30分～

場所：県庁本館3F 自民改革会議 総会室

出席対象者名簿

<b>【宅建顧問県議】</b>		
会 長	おちあい しんご 落合 愼悟	
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
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	
<b>【全日顧問県議】</b>		
	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
<b>【県議会 常任委員会】</b>		
	いたみ まさはる 伊丹 雅治	危機管理くらし環境委員会 委員長
	にしはら あけみ 西原 明美	建設委員会 委員長
	いちかわ ひでゆき 市川 秀之	文教警察委員会 委員長
<b>【県当局】</b>		
くらし・環境部	くらし・環境部長	あがた しげき 縣 茂樹
	建築住宅局長	かつまた ひろゆき 勝又 宏幸
	建築住宅局 住まいづくり課長	すずき たかひろ 鈴木 貴博
交通基盤部	都 市 局 土地対策課長	なべた こうへい 鍋田 航平
くらし・環境部	環 境 局 盛土対策課長	いわもと ひとし 岩本 仁志
	環 境 局 生活環境課長	かきもと ちとや 加茂 元哉
教育委員会	高校教育課 課長代理兼学校支援班長	わたなべ つよし 渡邊 強
<b>【(公社)静岡県宅地建物取引業協会 役員】</b>		
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 しょういち 藤田 昭一
専務理事	えのもと こうさく 榎本 光作	こぼやし やすひこ 小林 靖彦
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)
常務理事	うちだ ひかる 内田 光 (地域活性化委員長)	こぼやし おさむ 小林 修(幹事長)
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)
<b>【(公社)全日本不動産協会静岡県本部 役員】</b>		
本 部 長	ひきだ さだあき 疋田 貞明	
副本部長	おかだ きよよし 岡田 樹義	ふじえ てつじ 藤江 哲二
常務理事	よこい ごういち 横井 豪一 (政治連盟 幹事長)	ふくしま よしえ 福島 吉衛

(公社)静岡県宅地建物取引業協会 ・ (公社)全日本不動産協会静岡県本部

以上

市生第591号の2  
令和8年 1月29日

公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会  
会長 宇野 篤哉 様  
静岡県宅建政治連盟  
会長 渡邊 照芳 様

富士宮市長 須藤秀忠  
(市民部・市民生活課)



## 回 答 書

### 1 宮マップにおけるさらなる内容の充実について (要望事項)

宮マップのホームページ上での公開は、物件調査をするうえで大変ありがたく、いつも利用させていただいております。

しかし、現状調査できない項目があり、結局は市役所へ（調査に）出向くことも多々あります。

物件調査の利便向上や市窓口職員の負担を減らすためにも、今後も宮マップのさらなる充実をお願いいたします。

### (回答)

宮まっぷを業務で活用いただきまして、ありがとうございます。

宮まっぷは、市の保有する地図情報を、数値で提供するのではなく、デジタル地図として見える形で提供する仕組みで、令和5年11月から公開を開始しています。

すでに公開している地図情報は、都市計画区域や認定市道、測量の基準点位置、官民境界確定位置などの事業者向けの情報だけでなく、宮バスの路線図や宮タクの利用エリア、浸水想定区域や液状化想定区域など住民向けの情報もあります。

公開する地図情報は、公開できる範囲やデータ更新頻度等をデータ管理部署と検討してからの公開となることから、徐々に拡大していくものとなります。

今回の要望の地図情報のうち、上水道、下水道につきましては、令和8年中に公開できるように調整中で、他の地図情報につきましても、協議、検討が完了した段階で随時公開できるように調整していく予定です。

※回答への問合せ先は、デジタル推進課 情報政策係 電話 22-1116 です。

## 2 未登記物件における所有者情報の開示または所有者への連絡について

### (要望事項)

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、未登記の為所有者が確定できず、売買に支障をきたす場合があります。固定資産税の納入者を市役所に問い合わせても、個人情報保護法を理由に建物所有者を教えていただくことができません。

土地所有者は自己所有地を処分もできず、困っている事例も多くあります。個人や宅建業に情報を教えることが出来ないのであれば、市役所から固定資産税を納入している建物所有者に対し連絡をしていただく等、柔軟な対応をお願いいたします。

### (回答)

御承知のように、家屋の納税義務者を含む課税情報については地方税法上における守秘義務及び個人情報保護法により、納税義務者でない人に開示することはできません。

しかしながら、登記がされていない未登記家屋については、当課のみが納税通知書の送付先として納税義務者等を把握しているものと考えられることから、対応ケースによりますが、その時点での納税通知書の送付先に限り、開示請求者が連絡を希望している旨の「お知らせ」を送付するという対応は可能であると考えています。

一部の未登記家屋は築年が古く、また規模も小さいなどの理由から、その評価額によっては免税点未満となることもあり、納税通知書の発送が行われないケースもあります。このようなケースについては、「お知らせ」を送付することが難しいこともあることは御了承いただきますようお願いいたします。

※回答への問合せ先は、資産税課 家屋係 電話 22-1249 です。

## 3 位置指定道路申請の簡略化等について

### (要望事項)

位置指定道路はあくまで“私道”であり、補修等や通常の管理も“所有者”が行わなければなりません。

しかし富士宮市の場合、申請時に求められる図書・図面等が非常に多く、開発行為で帰属する道路に近いものを提出しなければならないため、業者の負担が大きなものになっています。

さらに盛土規制法の施行に伴い、最終的には土地所有者並びに土地購入者への売買価格にも影響が出てしまっています。

①位置指定道路申請時の添付資料を簡略化することをお願いしたい。

また、今後もそれらの資料を求めるのであれば、寄付を受け付けていただきたい。

②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、できれば富士市の様に無料化していただきたい。

(回答)

要望事項①位置指定道路申請時の添付図書については、建築基準法施行規則第9条に定められているほか、富士宮市建築基準法施行細則第12条及び富士宮市道路の位置の指定(変更・廃止)の事務処理要領にて定められたものを求めています。この細則や事務処理要領は、静岡県の建築基準法施行細則及び事務処理要領を準用する形で作成されており、基本的には県と同じ内容のものとなっています。

縦断図や構造図の添付については、詳細を確認する必要がある場合を除き、添付は求めています。なお、水理計算書については、位置指定道路を両側U型側溝で計画する場合は、開発区域内の排水能力について水理計算書の添付は求めておらず、開発区域外を含めた広域での排水能力についての水理計算については、道路課との協議に応じて実施していただいているところです。

完了検査については、申請者または代理者に立会いをお願いしておりますが、富士市でも原則として立会いを求めていると伺っております。

また、寄附につきましては、富士宮市公共用財産の寄附等に関する基準第4条に掲げる要件を満たすことで受納可能となっております。寄附基準の詳細は当市ホームページ「富士宮市 管理課 公共用財産の寄附」で検索し、ご覧いただきたいと思っております。

添付図書を含めた申請手続きのあり方については、今後も関係課を交えた協議を継続させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

要望事項②申請手数料の5万円につきましては、申請段階で、受付・台帳記載に30分、事務審査50分、技術審査7時間20分、現場審査2時間30分。完了検査段階で、事務審査60分、技術審査50分、現場審査2時間30分。合計15.5時間を要しております。これに職員の時間単価をかけた金額から積算させていただいております。

また、宮まっぷの運用開始以降は、指定道路図面をインターネット上で公開できる形に修正する作業も増えております。

平成12年の地方分権一括法の施行により手数料を徴収できることとなって以降、位置指定道路の築造という、特定の個人や企業の利益から行われる申請行為における行政コストは、全国的に徴収している行政庁が増えてきております。

本市においては、受益者負担の観点から平成20年から手数料を徴収させていただいております。御理解御協力のほど、よろしくお願いいたします。

なお、手数料の廃止については、行政コストの徴収を上回るメリットがあるか、また社会情勢等を踏まえた上で、今後協議を継続していきたいと考えております。

※回答への問合せ先は、建築住宅課 建築指導係 電話 22-1229 です。

## 陳情活動の成果

# 令和8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26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。

### ★ 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。

→令和10年12月31日まで3年間延長されます。

##### (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（40㎡）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。

→令和12年12月31日まで5年間延長及び以下の内容に改正が行われます。

控除率：0.7%

		2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	
借入限度額・控除期間	長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円（5,000万円）× 13年				
		既存	3,500万円（4,500万円）× 13年				
	ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円（4,500万円）× 13年				
		既存	3,500万円（4,500万円）× 13年				
	省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円（3,000万円）× 13年	-（支援対象外） 〔ただし、2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円×10年〕			
		既存	2,000万円（3,000万円）× 13年				
	その他住宅	新築	-（支援対象外）				
		既存	2,000万円 × 10年				
	所得要件		2,000万円				
	床面積要件		40㎡以上（ただし、所得1,000万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上）				
立地要件		（令和10年以降入居分）土砂災害等の災害レッドゾーン※の新築住宅は適用対象外（建替え・既存住宅・リフォームは適用対象）					

- ※ 借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等（＝「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」）に適用される借入限度額  
 ※ 買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準、リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年  
 ※ 災害レッドゾーン：土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域（都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る）

##### (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。

→床面積要件等(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます

(※) 特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則 40㎡（現行 50㎡）に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

**(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。

**→令和11年3月31日まで3年間延長されます。**

**(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。

**→令和13年3月31日まで5年間延長されます。**

**(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

**→令和9年12月31日まで2年間延長されます。(※)**

(※) 一定のハザードエリア内に所在する買換資産を対象外とする。

**(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	7年12月31日
<p><b>→床面積要件(※)を見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長されます。</b></p> <p>(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40㎡(現行50㎡)に緩和。</p>	
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	8年3月31日
<p><b>→床面積要件(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます</b></p> <p>(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40㎡(現行50㎡)に緩和。</p>	
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)	8年3月31日
<p><b>→床面積要件等(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます。</b></p> <p>(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40㎡(現行50㎡)に緩和するとともに一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。</p>	
④老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置	8年3月31日
<p><b>【所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等】</b></p> <p><b>→新たに創設された事業について、現行の特例措置を踏まえた措置を講じるとともに、特例措置の対象を拡充した上で、適用期限を延長。</b></p> <p>(所得税・法人税等(軽減税率等)) → 3年間延長</p> <p>(登録免許税・不動産取得税) → 2年間延長</p> <p>(※)特例の対象となる再生後マンションの床面積要件の下限について、40㎡(現行50㎡)に緩和。</p>	
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	7年12月31日
<p><b>→対象事業(※)を一部見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長されます。</b></p> <p>(※)一部の事業について、一定のハザードエリア内に所在する土地等の譲渡を対象外とする。</p>	
⑥特定の事業用資産の買換えの特例	8年3月31日
<p><b>→対象となる買換資産について(※)一部見直しの上、令和11年3月31日まで3年間延長。</b></p> <p>(※)長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換えについて、買換資産のうち、建物及びその附属設備を特定施設の用に供される建物及びその附属設備に、構築物を特定施設に係る事業の遂行上必要なものに、それぞれ限定。</p>	
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	8年3月31日
<p><b>→令和11年3月31日まで3年間延長されます。</b></p>	

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	8年 3月31日
<b>→令和11年3月31日まで3年間延長されます。</b>	
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)	8年 3月31日
<b>→令和11年3月31日まで3年間延長されます。</b>	
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	8年 3月31日
<b>→令和13年3月31日まで5年間延長されます。</b>	

## 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。

**→今後の課題として、引き続き要望してまいります。**

## 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40㎡以上に緩和すること。

**→前述の他以下の特例について、床面積の下限を40㎡以上にするなど、床面積要件が見直されます。**

・住宅及びその土地に係る不動産取得税の課税標準等の特例措置

### (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。

**→今後の課題として、引き続き要望してまいります。**

## 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。

**→今後の課題として、引き続き要望してまいります。**

## 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。

**→今後の課題として、引き続き要望してまいります。**

## 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。

**→今後の課題として、引き続き要望してまいります。**

以上

# 「国土強靱化」に係る講演会・意見交換会を開催

平成25年12月、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」が公布・施行された。これは、大規模自然災害から国民の生命・財産・暮らしを守り、サプライチェーンの確保など経済活動を含む社会の重要な機能を維持するための国の政策であり、国民生活や社会経済活動の礎となる国土基盤の高質化、また我が国の持続可能な発展を遂げる上で欠かすことのできないものである。

切迫する大規模地震災害、相次ぐ気象災害、火山災害、インフラの老朽化等の国家の危機に打ち勝つため、中長期的かつ明確な見通しの下、継続的・安定的に防災・減災、国土強靱化の取組を進めていくため、近年の災害から得られた貴重な教訓や社会経済情勢の変化等も踏まえ、その取組みの強化が図られてきた。については、国及び県におけるその取組みについて啓蒙を図るため、所管の専門講師を招き、2月14日、当連盟主催により講演会・意見交換会を開催した。(県不動産会館にて14時～16時、聴講者50人)

## 1. 各代表者、来賓の挨拶及び趣旨説明

開催の様様 ▶

▼ 渡邊照芳 静岡県宅建政治連盟 会長

▼ 杉山盛雄 県国土強靱化推進議員連盟 会長



宇野篤哉 (公社)静岡県宅建協会 会長 ▲



宅建顧問県議団 事務局長 坪内秀樹 ▲



## 2. 講演

テーマ ① 災害に強いまち・国をつくるために —静岡県から見つめる国土強靱化—

講師

自由民主党 国土強靱化推進本部 事務局長  
衆議院議員  
勝保 孝明 先生



(総選挙当選に際し花束贈呈)



テーマ ② 静岡県の県土強靱化の取組み

講師

県交通基盤部 理事  
(県土強靱化推進担当)  
野津 隆太 様



テーマ ③ 空き家の利活用及び特定空き家の現状と対策

講師

県くらし・環境部長  
縣 茂樹 様



## TOPICS!

### 国交省が実態調査

## 外国人による土地取得把握へ 一定規模以上対象

国土交通省が、外国人による大規模な土地取得の実態調査に乗り出すことが2月2日、分かった。商店や住宅が立ち並ぶ「市街化区域」なら2千平方メートル以上、農村など「都市計画区域外」なら1万平方メートル以上が対象。過去数年分の届け出データを全国的に調べる。外国人の不動産購入の実態把握につなげる狙い。3月までの開始を目指す。

高市政権が力を入れる外国人政策の一環。昨年11月には、国交省が新築マンション取得に関する調査結果を発表したが、海外に住所がある人の割合は3%にとどまり、価格高騰への影響は確認できなかった。

土地の大規模取得に関する届け出制度の概要	対象者	一定規模以上の土地を取得した人
	報告対象となる規模	市街化区域 2,000平方メートル以上
		その他の都市計画区域 5,000平方メートル以上
		都市計画区域外 1万平方メートル以上
提出時期	取引後2週間以内	
報告する内容	氏名、住所、利用目的、金額、国籍など	

国交省によると、大規模な土地の購入者は国土利用計画法により、取引後2週間以内に利用目的や金額などを地方自治体に報告することが義務付けられている。25年7月から、個人が取得した場合、国籍を届け出る義務が課された。

国交省は、国籍届け出が義務付けられる前の取引に関し、氏名や住所から外国人とみられる取得者の割合などを調べる。25年7月以降の取引については、国籍に基づき外国人取得割合を別途公表する方針。

(R8.2.3 静岡新聞より引用)



### 点検！ 静岡県予算案

## 公共事業投資を拡充

### 防災・安全 避難計画策定後押し

静岡県の2026年度当初予算案は財政健全化とともに、防災・安全分野など「未来への投資」にも重点を置いた。災害に強い道路整備や異常気象を踏まえた河川改修などの公共事業や建築物の耐震・減災化対策の推進に加え、避難計画の策定や県民の意識向上などハード、ソフト両面の防災対策を加速させる。

災害対策を軸とする公共事業への投資には25年度当初を75億円上回る664億円を確保した。2月補正予算案の関連費を加えると90億円増の949億円。財政健全化に向け歳出・歳入の見直しを進める一方、「県民の安全・安心を守る事業には積極投資する」(鈴木康友知事)姿勢を示した。

地震・津波対策減災交付金は25年度当初から2億円積み増して25億円を計上し、約70のメニューで市町の地震・津波対策事業を後押しする。25年度で終了予定だった木造住宅耐震化プロジェクト「TOUKAI(東

海・倒壊)-ゼロ」は「TOUKAI-ゼロ+(プラス)」として刷新。耐震化工事よりも費用負担の少ない簡易補強や部分補強などに対する助成枠を新たに設けて減災化を促す。安価な減災化メニューの増加に伴い、事業費は25年度当初から1億400万円減の4億4600万円となった。

盛り土崩落による被害防止には5億7600万円を充て、債務負担行為として1億4500万円を設定した。既存盛り土調査に加え、伊東市富戸の不適切盛り土の撤去・安全化工事を2年間で実施する。

ソフト対策として、災害時に支援が

防災・安全の主な事業 (◎は新規事業)	
◎ 富士山火山防災啓発推進	3700万円
「TOUKAI-0+」総合支援 (◎簡易・部分・外部補強)	4億4600万円
要配慮者の避難対策 (◎避難対策促進)	1500万円
県土強靱化(きょうじんか)対策	30億円
交通安全施設整備	63億8100万円
津波対策	91億9500万円
河川海岸整備・改修	111億8700万円

必要な要配慮者の避難対策促進事業に1400万円を配分。市町や福祉関係者らと連携して視覚障害、重症心身障害、医療的ケア、知的障害の各個別避難計画を策定し、モデルとして他市町への波及を図るほか、研修会やアドバイザー派遣などを通じて市町の計画作成支援も行う。

富士山噴火による大規模降灰対策には3700万円を充てた。国が25年3月に首都圏の広域降灰対策ガイドラインを公表したことを受け、神奈川、山梨両県と合同で住民の避難行動などの統一基準を定めたガイドラインを作成する。(R8.2.21 静岡新聞より)

# 既存住宅支援を柱に 住宅ローン減税、大幅拡充！

与党の自民党と日本維新の会は令和7年12月19日、令和8年度税制改正大綱を公表し、同月26日に閣議決定されました。全政連と全宅連の要望が反映され、住宅ローン減税(住宅ローン控除)では特に、既存住宅の支援が拡充され、「住宅価格の高騰が続くいまこそ、既存住宅の流通が必要」と訴えてきた全政連の声が届いた結果になりました。

## 住宅ローン減税 既存住宅の控除期間・借入限度額が拡充

令和8年度税制改正大綱には住宅ローン減税の5年間の適用期限の延長と、『既存住宅の借入限度額や控除期間の拡充』が盛り込まれました。

既存住宅であっても要件を満たせば借入限度額は最大4,500万円に引上げられ、控除期間も13年に延長されます(その他の住宅は10年)。「40㎡以上」という床面積要件も既存住宅にも適用されます(ただし、所得1,000万円超、子育て・若者夫婦世帯の上乗せ措置利用者には適用されない)。

一方、土砂災害等の災害レッドゾーンの新築住宅は令和10年入居分から適用対象外になります(建替え・既存住宅・リフォームは適用対象)。

### ■新築(控除期間：13年)

住宅の区分	借入限度額：円
長期優良・低炭素	4,500万(5,000万)
ZEH水準省エネ	3,500万(4,500万)
省エネ基準適合	2,000万(3,000万)

### ■既存(控除期間：13年、その他10年)

住宅の区分	借入限度額：円
長期優良・低炭素	3,500万(4,500万)
ZEH水準省エネ	3,500万(4,500万)
省エネ基準適合	2,000万(3,000万)
その他	2,000万

※借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等(=19歳未満の子を有する世帯または、夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)に適用される借入限度額

## 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(100万円控除)の延長

一定の要件を満たす譲渡価額が500万円以下または800万円以下(※)の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置の適用期限が令和10年12月31日まで3年間延長されます。

(※)市街化区域または非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する低未利用地、所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する低未利用地



小野寺五典税調会長(右)に要望する  
張替武敏会長(左)(令和7年11月10日)



宮沢洋一宅議連会長(右)に要望する  
赤田英博幹事長(左)(令和7年11月17日)



自民党政策懇談会で要望する  
野口文男総財委員長(令和7年11月11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税措置の見直し・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が令和13年3月31日まで5年間延長されます。

## 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の延長

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の特例措置の適用期限が令和11年3月31日まで3年間延長されます。

・所有権の移転登記 2% → **1.5%**

## 居住用財産の買換え等に係る各種特例措置の見直し・延長

居住用財産の買換えて、譲渡損失が生じた場合は一定の要件を満たすものに限り損益通算・繰越控除ができる特例措置が令和9年12月31日まで2年間延長されます。

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除、特定居住用財産の譲渡益課税の繰延制度についても令和9年12月31日まで2年間延長されます。

## 不動産取得税の課税標準等の特例措置の拡充・見直し

住宅及びその土地に係る不動産取得税の課税標準等の特例措置で、適用要件となる住宅の床面積要件の下限が、50㎡以上から40㎡以上に拡充されます。

なお、土砂災害などの災害レッドゾーンでの新築(建替を除く)は減額措置の適用対象から除外されます。

※いずれも適用要件を満たす場合。

## その他の特例措置(拡充、期限延長他)

- 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(不動産取得税)  
…令和13年3月31日まで5年間延長
- 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の見直し・延長  
…令和11年3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・三世代同居・長期優良住宅化・子育てリフォームに係る所得税の特例措置  
…令和10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13年3月31日まで5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13年3月31日まで5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・所得税・法人税等)  
…所得税・法人税等(軽減税率等): 令和10年12月31日まで3年間延長  
登録免許税・不動産取得税: 令和10年3月31日まで2年間延長
- 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率軽減の特例  
…令和10年12月31日まで3年間延長
- 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11年3月31日まで3年間延長
- 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11年3月31日まで3年間延長
- 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11年3月31日まで3年間延長
- 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13年3月31日まで5年間延長



本パンフレットの内容は、令和8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>