

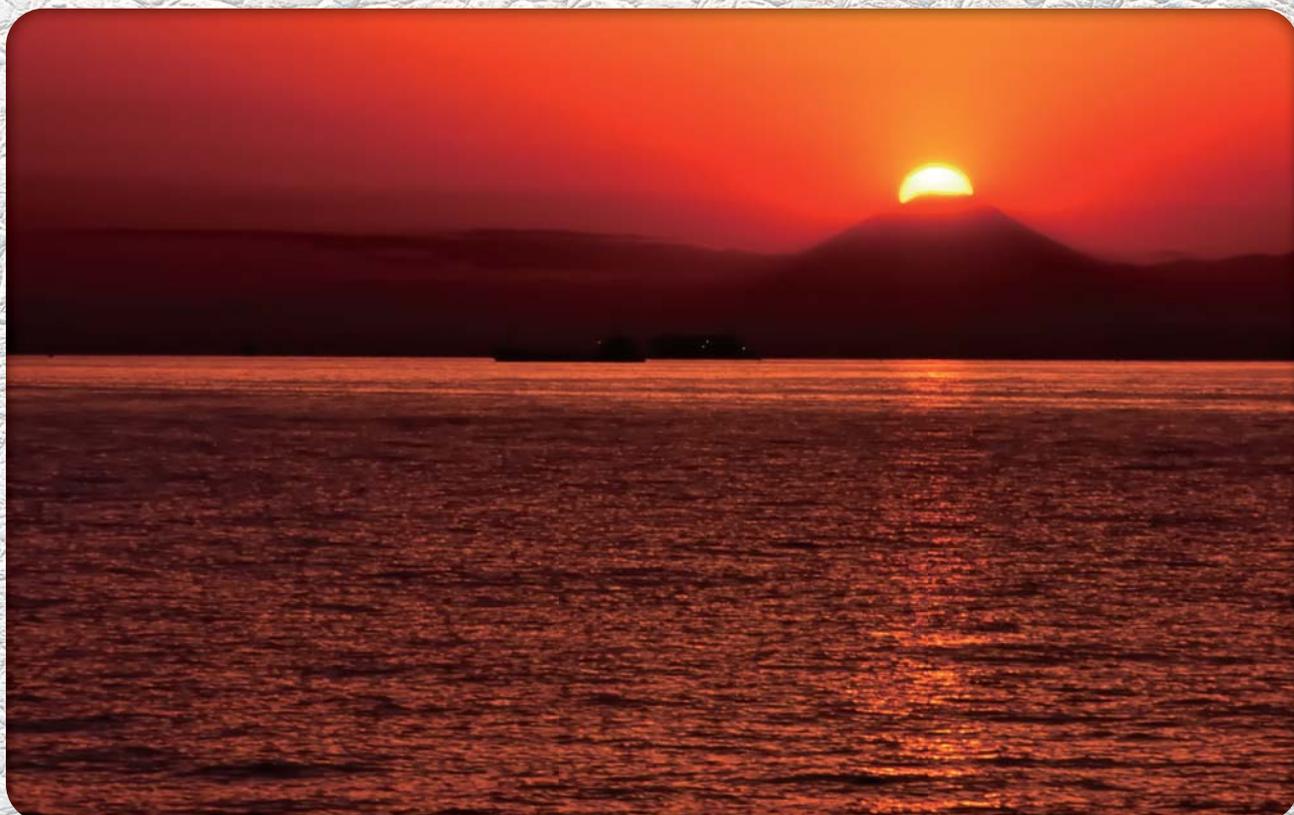
不動産業界をかえる **チカラ**

千政連

千葉県宅建政治連盟

千政連広報 no. **52**

- 会長挨拶
- 10月1日より組織名称を変更、千葉県宅建政治連盟へ
- 千葉県宅地建物等対策議員連盟との協議会を開催
- 平成28年度 税制改正及び土地住宅政策に関する要望書
- 地区だより<松戸地区・南総支部>



ごあいさつ

千葉県宅建政治連盟

会長 松永 智太郎



晩秋の候、会員の皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。日頃は、会務運営にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。宅地建物取引主任者の名称を「宅地建物取引士」とする宅建業法一部改正法案は平成26年6月18日、第186回国会で成立しました。平成26年6月25日に公布、本年4月1日施行され、これにより宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に改められ、会員の方々の強い思いと私共の長年の取組みの結果、要望が達成されました。この法改正において、名称が変更されただけでなく、信用失墜行為の禁止や知識および能力の維持向上の努力義務といった責務規程が定められました。

これまでも意識されてきたことではございますが、業界を取り巻く環境の変化や法改正に対応すべく常に専門的知識の向上に努め、国民の利益保護、不動産の円滑な流通に資するため、公正誠実に法令を遵守するとともに住宅を供給するまちづくりの直接の担い手となって不動産取引の社会的信頼の向上のために地域業者の先頭に立って研鑽を積み、高い倫理観のもと誠実な取引を続けていただきたいと思います。

9月16日発表された土地取引の指標となる県内基準地価発表によりますと、東京ディズニーランドのある浦安市は、東日本大震災以降、液状化の影響で敬遠され価格は下落してしまいましたが今回、全用途平均価格は、市川市を抜いて3年ぶりに1位に返り咲きました。6年連続で下落していた住宅地が下げ止まり、全用途では7年ぶりに上昇しており、東京湾アクアラインや首都圏中央連絡自動車道周辺で上昇が目立つなど景気の緩やかな回復傾向がみられました。

このような状況の中、9月28日には千葉県宅地建物等対策議員連盟との協議会を開催させていただきました。千葉県宅建協会が長年取り組んで参りました宅地建物取引士資格試験業務全面移管に向けた支援協力の他、空き家対策、農地法の改善、規制緩和などの要望を行いました。内容につきましては本文をご覧ください。

また、千葉県不動産政治連盟は、10月1日より名称を変更し「千葉県宅建政治連盟」としました。宅建業者の政策現実を図るための組織であることを内外に浸透させるとともに会員業者の経営環境の改善と消費者のための街づくり・地域活性化に全政連と連携して政府与党に対し税制改正、土地住宅政策、景気対策の実施を要望してまいりたいと思っております。

今度とも会員の皆様には一層のご協力賜りますようお願い申し上げます、私のご挨拶とさせていただきます。

平成27年10月1日より組織名称が 千葉県不動産政治連盟から 「千葉県宅建政治連盟」へ

新名称



平成27年10月1日より、千葉県不動産政治連盟の組織名称が千葉県宅建政治連盟（略称「千政連」）に変わりました。この名称変更は、全国不動産政治連盟（全政連）が各都道府県政治連盟の意見を踏まえて検討を行ってきたもので、全政連及び各都道府県政治連盟が宅地建物取引業に従事する会員の権益擁護と政策実現を活動理念としていることや、「宅建」のブランドイメージを組織内外に周知するため、全国不動産政治連盟の名称を「全国宅建政治連盟」、都道府県政治連盟の名称を「都道府県宅建政治連盟」へと平成28年4月1日までに統一的に変更されます。本会では、平成27年5月28日開催の第42回年次大会におきましてご承認頂き、平成27年10月1日より新名称「千葉県宅建政治連盟」として、新たなスタートをきりました。

会則一部改正（抜粋）

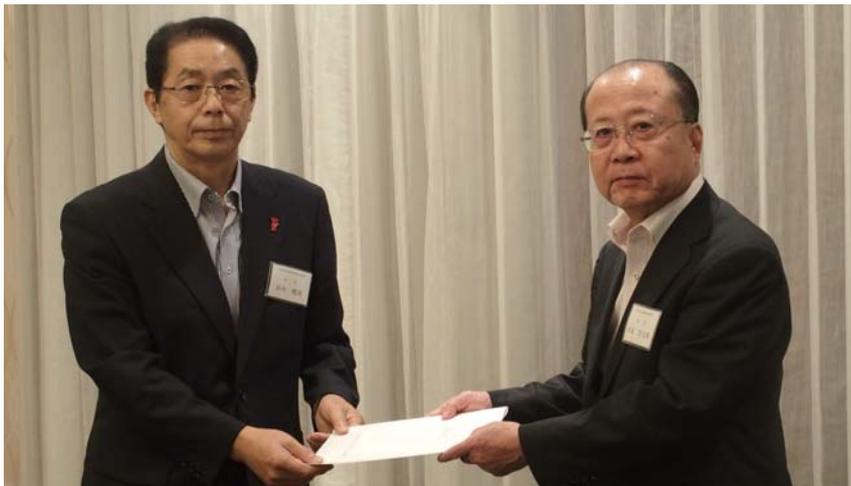
会 則	旧 会 則
第1条(名称) この会は、 千葉県宅建政治連盟 （略称、千政連 以下「この会」という。）と称する。	第1条(名称) この会は、千葉県不動産政治連盟（以下「この会」という。）と称する。
第3条(目的) この会は、千葉県下宅地建物取引業の政治意識を高揚し、宅地建物取引業制度の確立及び権益を擁護し、政治経済の研究を行うとともに、国民生活の向上と健全なる議会政治体制の強化を図ることを目的とする。	第3条(目的) この会は、千葉県下不動産取引業者の政治意識を高揚し、不動産取引業制度の確立及び権益を擁護し、政治経済の研究を行うとともに、国民生活の向上と健全なる議会政治体制の強化を図ることを目的とする。

千葉県宅地建物等対策議員連盟との協議会を開催

『土地住宅政策提言のための 空家対策、農地法改善、規制緩和など 宅建協会と行政の連携を!!』

平成27年9月28日、千葉県不動産政治連盟と自由民主党千葉県宅地建物等対策議員連盟(浜田穂積会長)との協議会をオークラ千葉ホテル(千葉市中央区)で開催いたしました。

当日は、松永智太郎会長より自民党千葉県宅地建物等対策議員連盟の浜田穂積会長に宅建試験全面移管に向けた支援、空き家対策や農地法改善及び規制緩和のための具体的政策研究・提言のための行政との連携に関する要望書を提出させて頂きました。急遽、浜田会長からは、引き続き宅建試験全面移管に向けて協力を頂けるほか、社会問題となっている空き家対策あるいは農地法の改善や規制緩和についてもその現状と、これまで(一社)千葉県宅地建物取引業協会が蓄積してきたノウハウを是非とも行政に生かしてもらいたいとした熱いコメントを頂きました。



千葉県宅地建物等対策議員連盟浜田会長と千葉県宅建政治連盟松永会長



岡本幹事長

要 望 事 項

① 宅地建物取引士資格試験業務全面移管支援

宅地建物取引士資格試験は、(一財)千葉県まちづくり公社が千葉県知事の推薦を受けて実施しておりますが、平成24年度より(社)千葉県宅地建物取引業協会が試験監督員業務委託契約に基づき、試験監督員を派遣してきました。その後、平成29年度からの試験業務移管を目指し、平成27年度からの2年間で宅建試験業務を習得する旨の協定を締結し、本年度から試験本部員の派遣を行い、全

面移管に向けた準備を行っております。引き続き、試験業務全面移管に向けた支援協力をお願い申し上げます。

② 「空家対策特別法」に基づく千葉県当局への対応について

本年5月26日に施行された「空き家対策の推進に関する特別措置法」には、「空き家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な助言の実施」等が規定されているほか、各市町村に対し実

施体制整備の一環として「協議会」の設置と不動産関係団体の協議会参画が求められております。既に一部の市町村では(一社)千葉県宅地建物取引業協会支部と具体的な取り組みを行っておりますが、この取り組みを具体的かつ強力に推進し、実りあるものとして実現するため、(一社)千葉県宅地建物取引業協会と千葉県担当部局責任者との「意見交換会」の早期実現について要望いたします。

3 農地法の改善のための研究

土地政策研究のため、農地法第5条の転用許可制度に関する以下の事項について、(一社)千葉県宅地建物取引業協会と千葉県担当者との勉強会若しくは研究の場を設けていただくことを要望します。

- ① 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する

可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと

- ② 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号及び12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

- ③ 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はなく届出制にすること

4 宅地建物取引に伴う土地政策に関する研究

規制緩和並びに土地政策研究のため、開発行為を伴わない道路位置指定の土地造成面積の緩和について、(一社)千葉県宅地建物取引業協会と千葉県担当者、関係団体等の専門家を交えた勉強会若しくは研究の場を設けて頂くことを要望します。

以上

千葉県宅地建物等対策議員連盟・千葉不動産政治連盟 協議会出席者名簿

平成27年9月28日(月) 午後3時/オークラ千葉ホテル2階「プリストル」(敬称略)

自由民主党千葉県宅地建物等対策議員連盟	千葉県不動産政治連盟		(一社)千葉県宅地建物取引業協会
会長 浜田 穂積	会長 松永 智太郎	常任幹事 小野寺 克	会長 八代 勝
幹事長 山中 操	副会長 貝川 和正	幹事 花山 藤太郎	副会長 榎本 光男
会計 関 政幸	副会長 手束 俊夫	幹事 高橋 弘明	副会長 斉田 武
会計 五十嵐 博文	副会長 工藤 祐政	幹事 清水 喜久男	副会長 久野 勝己
	幹事長 岡本 修	幹事 高山 幸光	
	副幹事長 藤田 高士	幹事 江波戸 友美	
	常任幹事 齋藤 均		

千葉県都市計画審議会委員に選任 福士 正直氏

千政連では、自民党千葉県連並びに千葉県宅地建物等対策議員連盟を通じて千葉県都市計画審議会委員への宅地建物取引業者の登用を要望して参りましたが、平成27年9月、宅建協会東葛支部所属会員の福士正直氏が千葉県都市計画審議会委員に選任されました。



福士 正直 委員

平成28年度 税制改正及び土地住宅政策に関する要望書

千葉県宅建政治連盟は、全国不動産政治連盟(全政連)及び47都道府県宅建政治連盟と連携のもと、県内の与党国会議員に下記の要望を行いました。これに先立ち、11月11日に自民党の宅地建物等対策議員連盟(金子一義会長)・全国不動産政治連盟(山田守会長)合同総会が衆議院第一議員会館(千代田区永田町)で開催され、全政連山田会長より金子会長あてに要望書が提出されました。

税制関係

① 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える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) 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(平成28年3月31日)を延長すること。

(2) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

平成27年12月31日に適用期限を迎える居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えにかかる譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
- 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

(3) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

平成28年3月31日に適用期限を迎える不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること。

- ① 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
- ② 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

(4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

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中古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%)適用期限(平成28年3月31日)を延長すること

(5) 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

住宅のバリアフリー、省エネについて一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税を3分の1に減額する措置の適用期限(平成28年3月31日)を延長した上で、対象を拡充(バリアフリー改修:平成19年1月以降に新築、省エネ改修:平成20年1月以降に新築)するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税を2分の1に減額する措置の適用期限(平成27年12月31日)を延長すること。

(6) 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例(登録免許税、固定資産税、不動産取得税)の延長

長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)の適用期限(平成28年3月31日)を延長すること。

② 空き家の有効活用・流動化のための措置の創設

空き家の有効活用・流動化を図るため、

- (1) 居住用家屋を相続し、相続後一定期間内に①耐震リフォームまたは②除却を行った場合、工費費用の一定額を所得税から控除する制度を創設すること
- (2) 空き家の売却について、土地建物等の譲渡所得に係る控除制度等を創設すること

③ 住宅ローン控除等の要件の緩和

(1) 築年数要件を廃止すること

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件(20年または25年)を廃止し、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

(2) 床面積要件を引下げること

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件(50㎡以上)を引き下げること。

④ 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅の買取再販に係る登録免許税および不動産取得税の特例措置について、それぞれ住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること。

⑤ 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

消費税引上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、消費税率10%引上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得も対象とすること。

政策関係

① 買取再販に係る支援制度の構築

中古住宅の買取再販事業にともなう事業資金融資に係る支援措置を講じること。

② 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 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと。
- ② 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号及び12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。
- ③ 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。

③ 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 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること。
- ② 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。

④ 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度のついて以下の見直しを行うこと。

- ① 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること。
- ② 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること。

⑤ 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を行うこと。

地区だより

松戸地区
南総地区松戸
地区「あこがれの街・住みたい街・No.1まつど」
を目指し浸水予防対策強化を陳情

松戸地区 谷口 貴光

9月に発生した関東・東北豪雨による、茨城県常総市の水害はまだ記憶に新しく、今まだ400人もの避難生活を送る被災者がいます。被災された皆様にはお見舞いを申し上げます。

江戸川流域に位置する松戸市も対岸の火事とすることなく、万全の水害対策を検討しなければならないと思います。江戸川は江戸時代から数多く水害に見舞われており、その都度治水対策を施し、現在の堤防や放水路(水門)が築かれています。しかしながら、江戸川に放水する坂川放水路に続く坂川流域内の六間川・横六間川周辺地域には、川よりも低い所に土地があるため周辺地域の排水路から六間川・横六間川へは自然流下は出来ず、ポンプアップによる排水に頼っている状況です。昨年(2023年)のゲリラ豪雨の際にもそのポンプ容量が足りず排水路から雨水が溢れて周辺地域が床下浸水被害に遭いました。その後も台風や大雨の際に浸水被害が心配されていることを聞いたため、宅建協会松戸市部提言PJチームで取り上げ、行政との勉強会や市議会各会派への説明を経て、地域の皆様の不安解消のためにポンプ容量の増強や排水路の適正管理を求めるよう松戸市議会3月定例会へ陳情を行いました。本会議最終日に採決の結果、全会一致で採択されました。

現在、排水ポンプ増強工事に着手しており、平成28年度には大型ポンプが設置完了し、その他9箇所20台の排水ポンプについても更新の際に強化する方針が示され、地域の皆様が安心して住まえるようになりました。このように松戸市のデメリットを解消していくことは「あこがれの街・住みたい街・No.1まつど」として選んで移り住んでもらえることとなります。今後も様々な課題を取り上げ提言を行っていきたいと思います。

南総
地区

高速道路を鴨川へ誘致推進協議会発足

南総地区 花山 藤太郎

東京湾アクアラインの通行料金普通車800円の継続の決定と共に、平成25年4月に木更津東IC～東金JCTへの首都圏中央連絡自動車道が開通し、茂原より太平洋側北部は交通アクセスが、良くなったがその反動にて茂原より南部の太平洋側に観光客等の入り込みが悪く、地価等の下落が見られる。

東関東自動車道千葉富津(君津IC～富津IC)が現在の2車線から、平成30年度完成を目指し4車線化の工事も開始されます。太平洋側が取り残されていくので、まず県内でも有数の収容能力を誇る旅館・ホテル、レジャー施設として全国的に有名な鴨川シーワールド、亀田総合病院を中心にした医療機関のある鴨川へ、館山自動車道木更津JCTより高速道路を誘致する為、アクアライン800円推進協議会(会長 榎本光男)と、寺尾忠行鴨川市商工会会長が平成27年1月28日会談し、高速道路の早期整備を官民一体となって国に訴えていく「高速道路を鴨川へ誘致推進協議会」を設立し活動を推進することに合意、現在(仮称・房総横断道路)の早期誘致に向け鴨川を中心に活動しています。



千政連活動状況

4月

12日 千葉県議会議員選挙 千葉県
(推薦候補)木名瀬 捷司氏、武田 正光氏、浜田 穂積氏、中沢 裕隆氏、今井 勝氏、本清 秀雄氏、河上 茂氏、藤井 弘之氏、秋林 貴史氏、鈴木 衛氏、坂下 しげき氏、内田 悦嗣氏、石井 一美氏、斉藤 守氏、鈴木 均氏、本間 進氏、佐野 彰氏、阿部 紘一氏、臼井 正一氏、山中 操氏、関 政幸氏、鈴木 昌俊氏、塚定 良治氏、伊豆倉 雄太氏、森 岳氏、高橋 浩氏、川名 寛章氏、江野澤 吉克氏、吉本 充氏、木下 敬二氏、亀田 郁夫氏、小路 正和氏、小高 伸太氏、鶴岡 宏祥氏、横堀 喜一郎氏、酒井 茂英氏、阿井 伸也氏、實川 隆氏、石橋 清孝氏、松下 浩明氏、谷田川 充丈氏、伊藤 和男氏、石毛 くにゆき氏、信田 光保氏、宇野 裕氏、大松 重和氏、伊藤 まさひろ氏、西田 三十五氏、小池 まさあき氏、林 もとひと氏、中台 良男氏、すずき 陽介氏、五十嵐 博文氏、山本 義一氏、田中 宗隆氏、瀧田 敏幸氏 当選

千葉県議会議員選挙 千葉県
(推薦候補)宇留間 又衛門氏、中島 けんじ氏、向後 保雄氏、植草 毅氏、川村 博章氏、岩井 雅夫氏、小松崎 文嘉氏、茂手木 直忠氏、小川 智之氏、秋葉 忠雄氏、石橋 毅氏、森 茂樹氏、三須 和夫氏、石井 茂隆氏、松坂 吉則氏、米持 克彦氏 当選

13日 総務財務・政策合同委員会 千葉県不動産会館

17日 期末監査会 千葉県不動産会館

24日 第1回役員会 千葉県不動産会館

26日 流山市長選挙(推薦候補)井崎 義治氏 当選 流山市

習志野市長選挙(推薦候補)宮本 泰介氏 当選 習志野市

白井市長選挙(推薦候補)伊沢 史夫氏 当選 白井市

佐倉市長選挙(推薦候補)藤 和雄氏 当選 佐倉市

船橋市議会議員選挙 船橋市
(推薦候補)長谷川 大氏、杉川 浩氏、島田 たいぞう氏、佐々木 克敏氏、鈴木 和美氏 当選

流山市議会議員選挙(推薦候補)海老原 功一氏 当選 流山市

市川市議会議員選挙 市川市

(推薦候補)海津 勉氏、松井 務氏、田中 幸太郎氏 当選

鎌ヶ谷市議会議員選挙(推薦候補)三橋 一郎氏 当選 鎌ヶ谷市

浦安市議会議員選挙(推薦候補)辻田 明氏 当選 浦安市

木更津市議会議員選挙(推薦候補)國吉 俊夫氏 当選 木更津市

横芝光町議会議員選挙 横芝光町
(推薦候補)鈴木唯夫氏、鈴木克征氏 当選

27日 水野賢一政策セミナー ホテルニューオータニ幕張

28日 第42回年次大会 ホテルニューオータニ幕張
櫻田義孝君を励ます会 ザ・キャピトルホテル東急

29日 全政連役員会 第一ホテル東京
総辰会政策勉強会 オーシャンテーブルみなと店

6月

1日 2015夏 日本の未来を考える会 ホテルグランドヒル市ヶ谷

3日 渡辺博道君と明日を語る会 東京プリンスホテル

7日 市原市長選挙(推薦候補)小出 謙治氏 当選 市原市
市原市議会議員選挙 市原市
(推薦候補)塚本 利政氏、大曾根 友三氏、保坂 好則氏 当選

15日 石井準一を励ます会 TKPガーデンシティ千葉

20日 千葉未来研究会政経セミナー ホテルニューオータニ幕張

22日 水野賢一政策セミナー ホテルニューオータニ幕張

7月

2日 白須賀貴樹君の飛躍を期する集い 東京プリンスホテル

3日 総務財務・政策合同委員会 千葉県不動産会館

6日 動態政策研究会セミナー 東京プリンスホテル

7日 長浜博行政策セミナー ホテルルポール麹町

15日 自民党宅建議員連盟幹部会 ホテルニューオータニ
千葉市長熊谷俊人・千葉市の未来を語る会
京成ホテルミラマーレ

19日 長柄町議会議員選挙(推薦候補)大岩 芳治氏 当選 長柄町
小西洋之国政報告会 オークラ千葉ホテル

22日 大樹会政経セミナー ホテルニューオータニ幕張

23日 猪口邦子政経セミナー TKP市ヶ谷カンファレンスセンター

8月

2日 富里市長選挙(推薦候補)相川 けんじ氏 当選 富里市

5日 千葉県税理士政治連盟定期大会 オークラ千葉ホテル

9日 柏市議会議員選挙(推薦候補)山中 一男氏 当選 柏市
福島復興と地方創生への集い
ホテル福島グリーンパレス

都道府県不動産政治連盟会長会議 岐阜グランドホテル

5月

12日 全政連下期監査会 全宅連会館

清和政策研究会との懇親の集い 東京プリンスホテル

19日 全政連正副会長・総財・組織委員会合同会議
ザ クラウンパレス新阪急高知

25日 為公会と語る夕べ ANAインターコンチネンタルホテル東京

9月

3日 政策委員会・関係役員合同会議 千葉県不動産会館

13日 君津市議会議員選挙(推薦候補)三浦 章氏 当選 君津市

14日 松野ひろかず政策研究会 京成ホテルミラマーレ

28日 第2回役員会 千葉県不動産会館
千政連・宅建議連協議会 オークラ千葉ホテル

県議会だより



本間 進 議長

平成27年4月の県議会議員選挙後、
初めての臨時県議会(5月15日)において、正副議長の選挙が行われ、
議長に本間 進氏(千葉市中央区:6期)、
副議長に石橋 清孝氏(東金市:5期)がそれぞれ選出されました。



石橋 清孝 副議長