

要望書

令和6年11月25日

千葉県宅地建物等対策議員連盟

会長 浜田穂積様

千葉県宅建政治連盟

会長 石川公之

平素は、千葉県宅地建物等対策議員連盟並びに議員の皆様におかれましては、本会並びに不動産業界の発展にご理解いただき、心より感謝申し上げます。

下記事項を要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

記

1. 不動産取得税の抜本的な見直し（継続）

住宅流通市場活性化の阻害要因となる二重課税を解消するため、宅建業者が建築業者に発注して新築した建売住宅と分譲用地の取得及び販売用の既存住宅とその土地の取得については、不動産取得税の課税対象となる不動産の取得に含めないものとするよう抜本的な見直しを行うこと。若しくは千葉県独自の措置を講じること。

また、軽減要件である新築後の経過年数のア、イの条件を撤廃すること。

※ア 昭和57年1月1日以降に新築されたもの

イ 昭和56年12月31日以前に新築されたもので新耐震基準に適合していることが証明されているもの（取得の日前2年以内に調査を行ったものに限る）

2. 道路位置指定による宅地造成を行う場合の面積基準の緩和等（継続）

道路位置指定による宅地造成を行う場合の面積基準「道路部分を含めて500㎡未満」を「道路部分を除いて500㎡未満」に緩和すること。また、行政による位置指定道路の管理移管の基準を緩和すること。

3. 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備及び空き家相談窓口の設置（継続）

「空き家対策特別措置法」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するための仕組みを構築すること。若しくは千葉県独自の措置を講じること。

また、市町村においては空家バンク制度を運用して空き家情報を収集していますが、情報が極めて少ないのが現状である。自治体で独立した空き家相談窓口を常設し広く情報収集に努めること。

4. 都市計画審議会委員の登用について（継続）

現在、千葉県及び 19 市において 22 名の会員業者（宅地建物取引士）が都市計画審議会委員に就任している。行政と一体となり地域活性化のため実効性のある施策を推進するためには、地域の実情に精通した宅地建物業者の登用が不可欠であることから、県下全市町村の都市計画審議会委員への会員業者の登用を図ること。

5. 事業者における埋蔵文化財の発掘調査費用の負担軽減（継続）

埋蔵文化財の発掘費用負担は、行政側の指導により、文化財保護法第 4 条第 1 項を根拠に、「原因者負担が原則」として、事業者側に費用負担の協力要請をされている。しかしながら現行法の中で要請は行政指導に過ぎず、法的義務の明記はない。

また、調査にかかる業者選定や相見積りに事業者は一切関与しておらず、不明瞭な調査費用の負担を強いられている実情もある。

発掘調査において事業者が費用を全額負担する運用を見直し、5000 m²までは行政で負担する等、事業者に対する負担軽減をすること。このほか、発掘費用の積算根拠の明確化と調査費用の補助等の負担軽減策を講じること。

6. 農地法、農振法の改善

【農地法】（継続）

- ① 低・未利用地の活用を図るため、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、農業委員会への申請は免除し、宅地造成のみの転用を許可すること。若しくは千葉県独自の措置を講じること。
- ② 農地法の一部改正に伴い農地付き空き家に関して下限面積要件が撤廃された。しかし、農作業に常時従事しない場合の権利取得が禁止されており、農作業に従事する日数が年間 150 日以上必要とされている。これらは、兼業就農の実現や、遊休農地の流通を阻害している。今後より一層、低・未利用地の活用を図るため、農作業常時従事要件を 90 日程度に緩和するなどの弾力的な運用を行うこと。

【農振法】

- ① 明らかに宅地に入り込んでいると思われる土地が、農業振興対象となっている場合がある。宅地としての使用や宅地並みの課税がされていることも有るので、現況により迅速に、申請書類の簡素化で指定を除外することを要望する。
- ② 相続で農業振興地域内の土地を自宅して使用する場合があります、農振除外手続きは多くの資料と半年以上の期間を要する。このことが、住宅建築需要の高まりと有効な土地活用の利活用及び速やかな売却による経済効果の妨げになっていると思われるので、農振除外の手続きの簡素化と許可手続き・決定の時間短縮を要望する。

7. 賃貸テナントを福祉施設として使用する場合の許可基準の提示

現在賃貸テナントを福祉施設として使用する場合、検査済証取得確認の許可基準があるが、マッチングしないことが多く、不動産流通を阻害している一因となっていたため、許可基準を緩和して欲しい。

8. 道路幅員、境界官民査定の基準明確化

土地売買で行われる官民査定（道路幅員、境界の決定）において、査定申請から決済完了までの行政事務手続きの期間短縮及び現地調査の基準等を明示すること。

9. 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、譲渡がされるまでの少なくとも5年程度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。

以上