

要 望 書

令和7年12月2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

会長代行 泉 宣 寛

平素は、千葉県宅地建物等対策議員連盟並びに所属議員の皆様におかれましては、本会会員の取引環境の改善並びに不動産業界の発展に多大なるご理解とご尽力を賜り、心より感謝申し上げます。

下記の事項について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でき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。(令和8年度全政連・全宅連要望事項)

4. 空き家・空き地流通及び相続登記促進のため税制特例並びに宅建士の業務範囲の拡充について (①～③令和8年度全政連・全宅連要望事項)

- 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。(継続)
- 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。(継続)
- ③ 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。(新)

5. 市街化調整区域における建築物等の所有権移転(用途変更)に係る改正(新)

都市計画法の施行によって市街化調整区域が設けられてから40年以上が経過し、当初所有者の死亡や建物の老朽化の時期を迎えている。原則として、属人的な手続きにより建築された住宅等の第三者への売却や建替えはできないため、相続人(非農業従事者)においても、使用継続が困難で売却も賃貸もできず、空き家のまま建物の老朽化が顕著となっている。このような状況を踏まえ、許認可市町村において、10年以上使用された農家住宅や分家住宅等の属人的な手続きにより建築された住宅等を第三者が購入及び建替え(用途変更)できる措置を講じること。

参考:「川崎市開発審査会提案基準第9号」所有権移転(用途変更)に関する特例措置

平成27年4月1日施行

:「佐倉市開発行為等の規制に関する条例第5号第1項第4号 イ・ウ」

《用途変更を伴う既存適法建築物の増改築》

6. 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18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。

7. 「土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例(残土条例)」から不動産業者が宅地分譲開発をする場合は適用除外とすること(新)

千葉県残土条例(埋立面積3,000㎡以上)については、千葉県に適用除外の申請をした市町村ごとに条例(3,000㎡未満対象)を制定している。宅建業者が計画する宅地造成事業も市町村制定条例による特定事業となり、「周辺関係者への事前説明・報告等」とどまらず、施行規則等によって特定事業場から100mと言った区域内居住者全員の同意書の取得を義務付けている市町村がある。このほか、平坦地において、たまたま対象地のレベルが低いことから埋立を実施したところ、条例に従った手続きを指導されるケースもあり、不動産業者は宅地造成開発事業を断念せざるを得ない。千葉県では、熱海市土石流災害を踏まえて盛土等を包括的に規制した宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法、令和7年5月26日施行、一部の市を除く)が土壌汚染に関して規制していないことから、残土条例の改正・廃止は行わないとしている。このため、改正盛土法の施行に伴い、宅建業者による宅地開発事業や都市計画法第29条の開発行為については、市町村制定残土条例の特定事業から除外すること。あるいは土壌汚染の防止に関する規定以外は、条例を適用しない等、各市町村制定残土条例について、総合的な調整を図り、早急に見直しを行なうこと。

8. 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は、文化財保護法第4条第1項を根拠に、行政指導によって事業者(原因者)側に費用負担の協力を要請している。また、調査にかかる業者選定や相見積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㎡までは行政で負担する等、事業者に対する負担軽減策を講じること。このほか、発掘費用の積算根拠の明確化を図ること。

9. 農地法の改善（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。（令和8年度全政連・全宅連要望事項）
- 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。

以 上