

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. **53**

千葉県宅建政治連盟及び47都道府県宅建政治連盟並びに全国宅建政治連盟は、宅地建物取引業に従事する会員の皆様の權益擁護と政策実現を活動理念としています。

貝川会長 ご挨拶

千葉県宅建政治連盟

会長 貝川 和正



昨年の5月の大会で千葉県宅建政治連盟の会長に就任いたしました貝川と申します。本年度から宅建協会会長を兼務することになりました。宅建協会と強力な連携を図り、政策及び不動産関連制度の改善に向けた要望活動をタイムリーに行えるように致しました。昨年11月には全政連と各都道府県政治連盟・全国宅地建物等対策議員連盟の所属国会議員団との総会が国会第2議員会館で開催されました。席上不動産関連税制や各種制度改善に対する要望書を提出し実現に向けた意見交換を行いました。新しい政策要望としては宅建士資格の権限獲得及び空き家に対する固定資産税情報の開示や低額物件の手数料率の見直しを要望いたしました。結果、期限を迎える不動産取得時の軽減税率の期限の延長をすることができ、土業の権限獲得並びに低額物件の手数料率の見直しは早期に検討するとの回答を得ました。

県宅建政治連盟は昨年の12月5日県宅建議員連盟の執行部の先生方と当政治連盟の執行部で顔合わせを兼ねて全政連と同様の要望と都市計画法・農地法及び空き家バンク等の改善や施行に協力をお願いしたところです。政治連盟は会員各位のビジネスに直結した大事な組織です。県宅建政治連盟の活動に注目していただき、日ごろ不都合に思われている点等ございましたら各地区長を通じてお寄せください。各位のご意向に添えるよう活動してまいります。

ここに千葉県宅建政治連盟の活動状況を報告させていただきます。

なお、今後の活動にご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げますと共に、本年の皆様の事業のご発展を祈念させていただきます。



千葉県宅地建物等対策議員連盟に要望書を提出

平成28年12月5日(月)、空き家所有者情報の開示、開発行為及び農地法の運用改善など6項目にわたる要望書が貝川会長より千葉県宅地建物等対策議員連盟の浜田穂積会長に提出されました。当日開催の協議会において、要望事項のほかに、著しく環境が変化

する中で業界活性化の為に千政連と宅建議連の更なる連携強化など、活発な意見交換が行われました。



宅建議連：浜田穂積会長



要 望 事 項

1 空き家活用による流通促進と地域活性化のため、以下の措置を講ずること

①空き家所有者情報の開示

千葉県内でも急増している空き家の流通を促進するため、住宅ストック流通の担い手である宅地建物取引業者に対して、行政内部に限られている空き家所有者に係る固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みを構築すること。

②専用住宅から寄宿舎等への用途変更の簡素化

用途変更申請には検査済証の交付が必要となるが、検査済証のない建物は全体の7割を占めており、その手続きには時間と費用がかかる。空き家の流通促進のため、用途変更手続きの簡素化と助成金を交付するなどの措置を講ずること。

2 相続登記未登記不動産の取扱いについて

相続登記未登記不動産の取扱いについては、境界確定など隣接地への影響があることから、所有者、管理者の特定のほか、その他不動産処分が可能となる制度を検討すること。

3 セカンドハウス購入時の住宅ローンについて

空き家の有効活用並びに地域活性化のため、セカンドハウス購入時の住宅ローンについても、建物の残存耐用年数によらずに、新築住宅並みの返済期間で融資を受けられるようにすること。また居住用住宅と同様の住宅ローン減税を適用できるようにすること。

4 市街化調整区域内の規制緩和

市街化調整区域内の開発行為について、JR主要駅周辺やモノレール駅周辺といった主要市街地から1km程度とする許可基準を、1.5km程度へ緩和すること。

5 宅地建物取引に伴う土地政策について

開発行為を伴わない道路位置指定の土地造成面積および制限期間を緩和すること。

6 農地法の改善について

昨今の経済状況の下、非線引き都市計画区域内の宅建業者の多くは、販売不振を恐れて建物の建築を見合わせたり、土地のみの分譲をする傾向が強くなっており、農地法の改善は非常に切実な課題となっている。早期に以下の措置を講ずること。

①現行制度では、非線引き都市計画区域内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。

平成29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及び47都道府県宅建政治連盟と連携し、千政連各地区長を通じて県内の与党国会議員に下記の要望を行いました。(以下要望概要)

税制関係

① 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- (1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長
(平成29年3月31日)
- (2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き
(平成29年3月31日)
- (3) 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長
(平成29年3月31日)
- (4) 特定の事業用資産の買換特例
(平成29年3月31日)
- (5) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
 - ① 優良住宅地の造成等のために土地等を買った場合の軽減税率の特例
(平成28年12月31日)
 - ② 法人の土地譲渡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
(平成29年3月31日)

② 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税(不動産取得時の登録免許税・不動産取得税)に係る特例措置の拡充

③ 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

長期優良住宅化リフォームを促進するための税制上の特例措置を講ずるとともに、省エネ改修促進税制の適用要件(全ての窓の改修)を合理化する等の措置を講ずること。

④ 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要件の緩和

(1) 築年数要件の廃止

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また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(50㎡以上)の引下げ

⑤ 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制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。

⑥ 住宅に係る消費税の軽減税率導入の検討

⑦ 総合的な流通課税の見直し

既存住宅流通促進に資するため、不動産取得税の廃止を含む抜本的な見直し、不動産譲渡契約書に係る印

紙税の廃止、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること。

政策関係

① 空き家所有者情報の開示

住宅ストック流通の担い手である宅地建物取引業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること。

② 空き家・既存住宅流通活性化のための媒介報酬の見直し

③ 農地法の改善

- 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条第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 不動産登記制度の改善

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引下げる
- 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。

⑤ 定期借家制度の改善

- 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。

⑥ 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。



平成28年11月11日に衆議院第二議員会館で自民党宅地建物等対策議員連盟(金子一義会長)・全政連(三輪昭彦会長)合同総会が開催され、平成29年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書が提出されました。当日は、野田毅宅建議連顧問をはじめとして多くの宅建議連所属国会議員、全政連側からは貝川会長のほか各県の宅建政治連盟会長が出席されました。



船橋地区

もう一つの寓話「北風と太陽」

船橋地区 高橋 弘明

行政とのパイプを太くするため船橋地区では「行政連絡協議会」を立ち上げ、行政との距離感を縮めてきました。この協議会は寓話の「北風と太陽」で言えば太陽に当たります。一方でこれだけでは行政との距離感が急速に狭まるとは考えられません。そこで前船橋市議会議長の長谷川先生にお願いをして「船橋市宅地建物等対策議員連盟」を立ち上げていただきました。この議連は18名の保守派議員からなり、私たちの意見が行政に直接的に響くようになり始めています。

良く知られる「北風と太陽」では太陽が勝利をおさめますがこの寓話には前段がありコートの前に帽子を飛ばす競争を行った時には北風が勝利していました。我々の仕事の運営に影響のある条例や許可については北風がなければ業務がなかなか進まないことは周知の事実であります。

今後も千葉県宅建政治連盟の活動を通じ会員が行政に対し窮屈な思いをすることなく事業が進められるよう船橋宅議連との関係を深めていきたいと思います。

県議会だより



宇野 裕 議長

平成28年6月21日、定例県議会において正副議長の選挙が行われ、議長に千葉県宅地建物等対策議員連盟所属の宇野 裕氏(匝瑳市:6期)、副議長に同じく宅建議連所属の木名瀬 捷司氏(野田市:4期)がそれぞれ就任されました。



木名瀬 捷司 副議長