

TOPICS

千政連執行部・宅建議連執行部 意見情報交換会を開催しました

令和2年10月1日、京成ホテルミラマーレ（千葉市中央区）にて、千葉県宅建政治連盟執行部・自民党千葉県宅建物等対策議員連盟（会長：浜田穂積県議会議員）執行部との意見情報交換会を開催しました。

当日は、空き家対策のほか、単身高齢者の賃貸住宅への入居促進策、各種土地利用規制（農地法、都市計画法等）の緩和・運用改善といった諸課題について、活発な意見交換が行われました。



意見情報交換会の模様。

TOPICS

公明党千葉県本部政策要望懇談会に出席しました

令和2年11月9日、当連盟の岡本会長は、公明党千葉県本部主催の「政策要望懇談会」に出席し、『令和3年度税制改正及び土地住宅政策』に関する要望を行いました。公明党千葉県本部からは、代表の平木大作参議院議員をはじめとする国会・県会議員団12名が出席され、税制改正要望のほか、不動産取引におけるデジタル化の推進、銀行の不動産仲介業参入阻止など、各要望項目について幅広く意見交換が行われました。



平木大作参議院議員(右)へ要望書を手渡す岡本会長(左)

TOPICS

千葉県議会議長・ 副議長のご紹介

令和2年7月3日、6月定例県議会本会議において正副議長選挙が行われ、第74代議長に千葉県宅建物等対策議員連盟(宅建議連)幹事長の【山中操氏】、第72代副議長に同じく宅建議連所属の【木下敬二氏】が選出されました。



山中 操 議長



木下 敬二 副議長

千政連 広報

NO.57 令和3年1月18日発行
発行者:千葉県宅建政治連盟

千政連

〒260-0024 千葉市中央区中央港1-17-3 千葉県不動産会館内
☎043-241-0607
発行責任者/千葉県宅建政治連盟会長 岡本 修

不動産業界をかえるチカラ

千政連

千政連
広報
NO.57
2021.1.18



特集

豊田俊郎参議院議員との対談 P2-5

◎岡本会長 就任ご挨拶 P1

◎活動報告 P7

◎地区だより
〈東葉地区 八千代市長との対談〉 P6

岡本会長 就任ご挨拶

千葉県宅建政治連盟
会長 岡本 修



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、新しい年の初めを健やかにお迎えのこととお慶び申し上げます。平素は当連盟の会務運営に際し、格別のご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

私は、昨年5月に開催された第47回年次大会におきまして、会長に選任されました岡本と申します。皆様より格別のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

さて、中国武漢で最初の感染者が確認された新型コロナウイルス感染症は瞬く間に全世界に蔓延し、今もなお世界中の人々が感染の恐怖に陥れられており、私たちの生活様式をも大きく変えようとしています。当然、社会経済に及ぼす影響も大きく、このまま感染拡大が続けば日本経済はさらなる打撃を受けるものと危惧されています。まさに政治のリーダーシップが問われている状況といえます。

このような中で、当連盟は全政連並びに都道府県宅建政治連盟と連携し、「コロナ禍を踏まえた土地の固定資産税額の据え置き措置の創設」、「適用期限を迎える各種税制特例措置の延長」等を重点項目として掲げ、令和3年度税制改正等に関する要望活動を行いました。先般、政府の税制改正大綱が決定いたしました。重点要望項目については概ね要望どおりの結果となりましたことをご報告申し上げます。このほか、(一社)全国地方銀行協会から内閣府に対し、

毎年のように不動産業参入の要望が出されていますが、全政連等との緊密な連携の下で断固反対の姿勢を崩さずに阻止し続けて参ります。

千葉県内での取組みといたしましては、昨年10月、千葉県宅地建物等対策議員連盟(宅建議連)執行部の先生方と当連盟新執行部で、空き家対策や都市計画法の運用改善等について意見交換を行いました。今後、宅建議連の先生方、県行政担当者、千葉県宅建協会・千政連役員による意見情報交換会を開催する予定です。

11月には参議院議員の豊田俊郎先生を表敬訪問し、当連盟が取り組んでいる諸課題・政策要望事項についてご意見等をいただくとともに、最新の政策動向について拝聴しました。対談の内容は本誌特集記事として掲載していますので、是非ともご覧いただければ幸いです。

本年は千葉県知事選挙、衆議院選挙が行われるほか、多くの市町村で首長選挙・議会議員選挙が予定されています。千葉県宅建協会会員の皆様の權益を守り、取引環境の改善を実現していくためにも、当連盟の活動と趣旨に賛同いただける候補者との連携強化を図り、万全を期して取り組んでまいります。

結びに、会員の皆様には当連盟の活動に一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げますとともに、皆様のご健勝とご活躍を祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

特集

豊田俊郎参議院議員 × 千政連

令和2年11月2日、千葉県宅建政治連盟(岡本修会長)執行部は、土地住宅政策をはじめ多方面でご活躍の自由民主党、豊田俊郎参議院議員を表敬訪問しました。
令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書を提出し、宅建協会が取り組んでいる諸課題へのアドバイスや政策動向も拝聴しました。



管理不全不動産 所有者情報の 開示について伺う

岡本 臨時国会開会中のところ、貴重なお時間を頂き感謝致します。早速ですが、先生が活躍されている「所有者不明土地問題」に関しまして、所有者不明土地・空き家等の所有者情報の開示について処方箋を伺えればと存じます。

豊田参議院議員(以下敬称略) 皆さんが情報開示を必要とすることは理解できます。ただ、地方税法22条(秘密漏えいに関する罪)などがあり、現行法を改正して開示、というのは簡単ではありません。市町村の中で空き家等対策の協議会を構成・設置すれば、情報を取れる仕組みになっていることはご存



参議院議員

豊

俊郎

豊田 俊郎 プロフィール

昭和27年千葉県出身。土地家屋調査士として活躍後、平成11年千葉県議、15年八千代市長就任。25年に参院選千葉県選挙区で初当選、現在2期目。内閣府大臣政務官や自由民主党政務調査会副会長などを歴任、不動産取引現場と地域行政での経験を踏まえた専門的知識を持ち、国の土地住宅政策立案の中軸を担う。

知の通りです。また、国土交通省の「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に、第三者への情報提供が認められる場合として『所有者本人の同意』があれば可能」とある。皆さんが自治体における協議会に参与し、行政側が所有者から積極的に同意を取る姿勢にさせる環境整備をした中で、情報を得て頂く方法が現実的です。

岡本 宅建協会でも空き家対策特別委員会を設けて行政側との緊密化を図り、信頼関係に基づく情報公開を進める努力をしています。協会へのバックアップをお願いします。

豊田 承知いたしました。

道路位置指定による宅地造成について伺う

岡本 都市計画法ができて50年、利用価値があるのに、道路条件等の理由により許可基準を満たさず、開発行為ができない土地が出てきました。千政連では、このような土地の整備・有効活用を促進するため、道路位置指定による宅地造成について2つの要望を行っています。一つ目は「道路位置指定申請面積からの道路部分面積の除外」、二つ目は「行政による位置指定道路(私道)の寄付受入れの促進」です。

豊田 「道路は公のものだから、道路を除いた部分

を開発区域に」という趣旨は分かります。でも、建築基準法42条1項5号の位置指定道路による開発は「スプロール化防止、本来なら大規模開発をしてもらいたいが、特例的に認める」との考え方によるもので、この法律の上だけで道路を除くことを成就させるのは難しいでしょう。しかし、都市計画法施行令19条1項に規定されている開発行為許可の適用除外の基準面積は、市街化区域の場合は本来1000㎡ですからね。同条2項によって、三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡となっています。このことを踏まえ、「住宅事情を勘案し1000㎡に戻したらどうか」という議論を持ちかけることは可能だと思います。

高崎 500㎡と1000㎡、ハードルが1つ違うと、宅地開発のやりようが全然違いますね。

豊田 その通りです。自治体に対し、「大規模開発には至らないが、500㎡ではきちんとした造成ができない」と説明し議論したらいい。一方の道路寄付の件については、維持管理の問題や、道路が行政上必要かどうかという問題に帰着します。行政側との協議の中でうまく対応が出てくるのではないのでしょうか。

地方創生推進のカギ「2地域居住」「農地付き空き家」

高崎 (令和2年)7月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生基本方針2020」においては、地方への移住、定着の推進など、新型コロナウイルス禍を踏まえた地方創生の政策方針が示されています。これからの新しい時代の地方創生、ならびに、土地住宅政策に関する重要な情報や、先生のお考えをお伺いします。

豊田 今回のコロナ禍を機にリモートワークが普及し、何も都市部にいなくても新たな働き方が可能になりました。その中で注目されているのが、「2地域居住」の推進です。地方にいても仕事ができる環



境づくり、例えば、所得税の住宅ローン控除を2カ所目でも受けることができれば、「2地域居住」も可能になります。まずは令和3年度予算で実態調査を行い、どう推進すれば地方分散化が図れるか、という答を導きたい。それが1つのカギ。もう1つのカギは、地方にある「農地付き空き家」を活用した移住促進ですね。都市部住民の農山村への移住ニーズはあります。そこで、農地付き空き家の取得手続きの簡略化のため、改正地域再生法で令和2年1月に「既存住宅活用農村地域等移住促進事業」が創設されました。農地付き空き家の農地取得の面積要件引き下げを、市町村が策定する移住促進事業計画で行えるようにしました。移住促進事業の利用実績はまだないけれど、進めようという流れはできています。これが地方創生につながるかですが、住まいと働く場所、遊ぶ所の3点が揃わないとなかなか活性化しない。関係法令の緩和により、多少でも促進するための手続きが必要です。

税制改正及び土地住宅政策に関する要望書を提出 税制特例は継続の見通し

岡本 千葉県宅建政治連盟は毎年、全国宅建政治連盟・都道府県宅建政治連盟と連携して、税制改正及



岡本修
千葉県宅建政治連盟
会長



高崎正雄
千葉県宅建政治連盟
会長

び土地住宅政策に関する要望活動を行っています。本年度は、①「土地の固定資産税に係る課税標準の据え置きと各種税制特例措置の延長」、②「不動産取引における書面の電子化とコロナ対策のための各種給付制度の確実な実施」、③「銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の断固阻止」が重点項目です。

豊田 税制特例の延長要望については、景気が悪いからたぶん継続になります。廃止にはなりませんよ。また、①ですが、コロナ禍が顕著になったのが令和2年2～3月からで、2年1月1日時点の地価を基準として固定資産税の評価替えをされると、コロナ不況下での価格が反映されないということですね。

岡本 はい。結果的に税負担が大幅にアップする可能性がありますので、是非ともお願いいたします。また、要望③ですが、銀行は債権者であり、債権者が仲介から売買まで扱うのは社会公正上、不公平ではないかという考え方です。われわれ宅建協会の会員は全国で10万社近くいますが、約8割が中小企業で、銀行が攻めてくることで疲弊してしまいます。地域活性化という意味で、われわれ1社1社が頑張っている点をご理解頂きたいのです。

豊田 皆さんが「すべて持っていかれちゃう」と反対するのは分かりますが、銀行が疲弊して地方のまちから引き上げることになったら、それはそれで大変です。銀行を通しての地域社会・経済の活性化と

千葉県宅建政治連盟
副会長
土屋正雄



いう形も視野にいれ、銀行が地方創生などの事業に積極的に取り組めるように、金融審議会のワーキンググループで検討が行われているところです。

岡本 宅建政治連盟では、これを重点項目として掲げていくことになっていますので、ご理解を賜ればと思います。

豊田 分かりました。そのほか、皆さんに関係することで改正されそうな事項を挙げておきます。宅地建物取引業関係では、①「契約書、重要事項説明書等について電磁的方法による提供を可能とする」、②「売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係るガイドライン整備」があります。民法の改正にも取り掛かっていて、皆さんの関係では相隣関係規定等の見直しですね。隣地使用権の見直し、越境した樹木の枝の切除、導管等設置権・導管等接続権の明文化など、令和3年の通常国会でまず間違いなく見直されます。不動産登記法上での相続登記義務化も入ってくるでしょう。令和3年も土地に関する法改正は見逃せない状況です。また、いろんな情報をお伝えしたいと思います。

岡本 先生のご専門分野ですね、宜しくお願いします。本日はありがとうございました。

千葉県宅建政治連盟
幹事長
高橋弘明



千政連広報

地区だより



〈東葉地区 八千代市長との対談〉

千政連東葉地区並びに宅建協会東葉支部役員は昨年10月2日、服部友則八千代市長を表敬訪問し、土地・住宅政策に関する提言を行うとともに「空き家問題」を軸に意見交換を行いました。諸問題解決のためには「情報のキャッチボールが必要」との認識を、協会と市の相互間で深め合えました。以下が会談内容です。

I. 空き家問題

全国的に深刻化する「空き家問題」。八千代市でも昨年4月、学識経験者や実務者などで構成する「市空家等対策協議会」を設け、対策づくりを急いでいます。市内の空き家は627戸（令和2年3月末現在）。協会としてスピード感ある対策のとりまとめを求めました。市は「代執行を含めた総合的な空家対策の実施について国の補助金の活用も含め検討していく」といい、服部市長も「放置された空き家は市のイメージダウンにも繋がるため本腰を入れていく」と積極姿勢を示されました。

II. 土地・住宅行政の方向性

八千代市の人口は昨年3月、20万人を超えて微増傾向ですが、市によると、令和7年をピークに減少に転じると推計されます。地域の持続的発展を左右する重要ファクターが、空き家を含めた土地・住宅の市場流通活性化。少子高齢化が進む中、今後の街づくり方針を伺いました。服部市長は「八千代の発展の礎は、昭和30年代の京成線沿線開発、平成8年以降の東葉高速鉄道沿線開発だった。次の発展には、空き家対策と併せ、京成線沿線の再活性化が必要」と話されました。



当日の出席者（左から）市原総務委員長、澤田副地区長、土屋地区長、服部市長、三代川副地区長、折笠綱紀研修委員長、木田流通委員長

「情報のキャッチボール」で 八千代の新たな発展を 宅建協会東葉支部と八千代市 「連携強化」で一致



III. 物件流通促進のための要請

流通に乗らない不動産の増加も問題です。平成27年に八千代市と宅建協会東葉支部で結んだ「空家等の有効活用等に関する相談」協定に基づき、空き家所有者からの相談について、協会でも輪番制で対応しています。ただ、手間が多い割に流通物件は少なく、業務実態は「ボランティア」。今回、市の援助を要請しました。

空き家解体後の更地に対する固定資産税の猶予など、解体の次の取引や開発につながる優遇措置があれば、所有者負担が減り、空き家放置回避のインセンティブになり得ます。こうした施策の導入も市に提言し、検討をお願いしました。

IV. 協会と市の連携強化を確認

解体のみ希望か、売却か、リフォームして賃貸したいのか…。空き家所有者のニーズ把握には困難が伴うため、相談が多く寄せられる八千代市が所有者に細かくヒアリングしてもらえると助かる、とも要望しました。市によると、所有者が相談を重ねるうちに当初の考えから変わっていく例も多いとのこと。服部市長は「市と協会が情報のキャッチボールを密にする必要がある」と連携強化を訴えられ、協会も同じ認識であると伝えました。服部市長にはご多忙の中お時間を頂き、感謝申し上げます。

服部友則 八千代市長

昭和32年生まれ。八千代市議（6期）、千葉県議（3期）を経て、平成29年、市長に就任。土地の高度利用や東葉高速鉄道の運賃値下げなどの実現を通じ、「子供と高齢者に優しく、誰もが住みたくなる」街づくりに取り組む。「足を使って街を歩き、住民生活の問題点を知る」がモットー。

