

不動産業界をかえるチカラ

千政連

2017. SEPTEMBER

No.54

.....

千政連広報
千葉県宅建政治連盟



● 第44回年次大会開催

特集 スペシャルレポート

● 森田健作県知事を表敬訪問

● 活動報告

● 地区だより ～千葉地区～

● 選挙日程

政策要望活動のさらなる推進を 第44回年次大会開催



平成29年5月29日、千葉県宅建政治連盟の第44回年次大会が、ホテルニューオータニ幕張で開催されました。

議事では、平成29年度活動方針案並びに収支予算案をはじめ、会費の値上げ議案を含む全ての議案が可決承認されました。特に活動方針においては、空き家媒介報酬の適正化、農地法をはじめとした各種土地

利用規制の運用改善など、会員の権益擁護と取引環境の改善のための政策要望活動を、より一層、積極的に展開していくとした方針を打ち出しました。

また、昨年度、幹事1名が辞任したことに伴い、後任幹事として澤田新一氏（東葉地区）が選任されました。

平成29年度活動方針案（抜粋）

土地住宅税制及び政策要望活動の実施

●土地住宅税制関係

- 1.消費税引き上げへの対応
- 2.適用期限を迎える各種税制と特例措置への対応



●土地政策関係

- 1.既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応
- 2.宅地建物取引士の役割の充実等への対応
- 3.空き家流通促進のための媒介報酬の適正化
- 4.民法及び宅建業法改正等への対応
- 5.消費者保護のための賃貸不動産管理の適正化に向けた対応
- 6.反社会的勢力排除等に係る取り組み
- 7.各種制度改善に係る取り組み
- 8.不動産業の異業種参入等に対する対応

（一社）千葉県宅建協会並びに会員の権益擁護、地域活性化のための要望活動

- 1.農地法改善に係る制度改正の実現
- 2.金融機関の不動産関係融資の積極化を推進
- 3.千葉県下全市町村「都市計画審議会委員」への会員業者の登用
- 4.良質な住宅ストック市場形成のための環境整備と流通活性化
- 5.空き家流通活性化のための媒介報酬の適正化

会則改正：第6条（入会時賛助金及び会費）

現行

本会の入会時賛助金は本店15万円（支店は免除）とし、会費は本支店とも3千円とする。

改正案

本会の入会時賛助金は本店15万円（支店は免除）とし、会費は本支店とも6千円とする。

※平成30年4月1日より施行

森田健作県知事を表敬訪問

平成29年8月1日、本連盟の貝川和正会長と岡本修副会長、吉田浩幸幹事長は、本年3月に3選を果たした森田健作千葉県知事を表敬訪問しました。公務多忙のなかでの対応に感謝の意を伝えるとともに、森田知事の政策や千葉県が進める住生活計画や空き家対策などについての意見を交換しました。

政策の波及効果に宅建業界も期待

貝川 お忙しいところ、お時間をいただきありがとうございます。本日は、まず、3期目を迎えた森田知事の政策をお聞きできればと思います。

森田県知事(以下、森田) こちらこそ、皆様には大変お世話になりありがとうございます。おかげさまで、4月より3期目の県政がスタートしました。政策の柱として、「東京湾アクアライン通行料金800円の継続」や「外環道・北千葉道路・圏央道の早期全線開通の実現」、「東京オリンピック・パラリンピック8競技の県内開催の成功」、「移動交番車や防犯ボックスの拡充による治安向上」、「九十九里有料道路による津波対策」などを掲げております。この4年間も千葉県を大きく飛躍させるために全力で取り組んでいきます。

吉田 アクアラインの料金引下げ効果は、地域活性化だけでなく人口増加にもつながり、木更津市や君津市周辺の住宅地や商業地の地価が大きく上昇し、県全体の地価を押し上げています。私たち宅建業界への波及効果も期待していますから、是非とも継続していただきたいと思います。私は木更津市とその周辺

市町村を含む南総地区に所属しておりますので、地元としては今後の見通しが気になるところです。

森田 アクアライン料金引下げの継続で、人とモノの流れが活発化しました。特に、アクアライン着岸地の周辺地域では、大型商業施設の出店等により雇用環境が改善し、木更津市や袖ヶ浦市では人口が増加するなど、地域の活性化につながっています。

また、料金引下げの継続により、平成26年4月から平成28年9月の2年半で、首都圏全体で約1,155億円の経済波及効果がありました。このうち千葉県の経済波及効果は約869億円です。地域に与える経済効果を考えると、今後も料金引下げの継続は必要ですから、引き続き、国へ働きかけてまいります。

東京五輪を機に「日本の千葉」から「世界の千葉」へ

岡本 東京オリンピック・パラリンピックの開催を契機に森田知事が期待することは何でしょうか。

森田 千葉県では、幕張メッセで7競技が、一宮町釣ヶ崎海岸では、オリンピック史上初となるサーフィン競技が開催されます。こうした県内8競技の開催は、千葉

県の様々な魅力を世界にアピールし、「日本の千葉」から「世界の千葉」へ大きく飛躍する千載一隅のチャンスだと考えています。

さらに、オリンピック・パラリンピックの開催効果を全县に波及させることで、県内経済のさらなる活性化につながることを期待しています。

岡本 オリンピックを控え、世界への玄関口である成田空港と首都圏を結ぶ圏央道などの、県内の道路整備の状況はどうでしょうか。

森田 圏央道の大栄・横芝間については、今年度から工事に着手することが決まり、全線開通に向けて事業が加速されることが期待されます。また、外環道は今年度いよいよ開通となり、高速道路ネットワークとつながることで首都圏各地へのアクセスが向上するとともに、生活道路の安全性向上、道路沿道環境の改善につながるものと期待されます。外環道につながる北千葉道路の西側区間については、早期事業化に向け、速やかに手続きに着手できるよう取り組んでまいります。さらに、圏央道にアクセスする銚子連絡道路や長生グリーンラインなどの整備を重点的に推進しています。

引き続き、地域経済の活性化や防災力の向上に向けて、県内の幹線道路ネットワークの一層の強化に努めてまいります。



千葉県知事 森田 健作氏

対策が急がれる“空き家”問題

吉田 われわれに関係する千葉県の施策として、本年3月に第3次千葉県住生活基本計画が発表されましたが、どういったものでしょうか。

森田 少子高齢化の進展、空き家の増加など、社会経済情勢等の変化による課題に対応するため、新たな視点として、若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現や、空き家の利活



用等の推進などを目標として設定しました。

また、従前の計画を踏襲するものとして、住宅セーフティネットとしての適切な住宅の確保や、住宅市場の環境整備としての既存住宅の流通促進についても、引き続き、目標として掲げています。

皆様とは関連する施策が多いため、今後も様々な分野でご協力をいただきたいと考えております。

岡本 只今のお話にもありましたが、空き家問題は対策が急務となっています。県内の空き家総数は36万7千戸、空き家率12%とも言われていますので、千葉県の10戸に1戸が空き家ということになります。私たちの業界でも、行政と連携した事例の調査・研究及び空き家の有効活用に向けた取り組みを行っています。

貝川 業界としては、空き家問題の早期解決のためにも、空き家の情報開示の範囲を、行政だけでなく宅建士にも広げて欲しいと要望しています。また、空き家物件は低額物件が多く、その流通促進のため媒介報酬の適正化を求めています。

森田 空き家の所有者情報については市町村が収集・所有していますが、個人情報保護条例等に抵触することを懸念し、これまで外部への情報提供は進んでいませんでした。そこで国では、今年3月に、市町村と民間事業者の連携による空き家の利活用を促進する



千葉県宅建政治連盟・(一社)千葉県宅地建物取引業協会 会長 貝川 和正



サービスの提供に向けた取り組みを着実に推進してまいります。

貝川 われわれの業界の経営環境が苦しいのも事実です。宅建業界の元気が千葉県全体の景気回復の一助となるよう努力していきたいと思っておりますので、知事には、その宅建業の活性化につながる施策を是非ともお願いします。

吉田 最後に、われわれ会員が元気になれるようなメッセージを頂戴できますか。

森田 千葉県は、東京湾アクアライン、圏央道、成田空港、幕張メッセ、そして風光明媚な観光資源や全国に誇れる農林水産物など、多様な魅力にあふれた「ポテンシャル日本一」の県だと自負しています。今、千葉県は、「日本の千葉」から「世界の千葉」へ大きく飛躍する大切な時期を迎えています。



千葉県宅建政治連盟
幹事長 吉田 浩幸

この絶好の機会を逃がすことなく、「千葉を日本一にするんだ!」という強い気持ちで、未来を担う子どもたちが、「千葉に生まれ、千葉に住み、千葉を愛して良かった」と心から「誇り」と「自信」を持てる「次世代へ光り輝く日本一の千葉県」の実現を目指して、これからも全力で走り続けてまいります。

貝川 本日は貴重なお時間を頂戴いたしまして、ありがとうございました。

ため、所有者本人の同意を条件に、外部の民間事業者へ提供するにあたってのガイドラインの試案を公表しました。今後さらなる充実を図ってまいります。

また、空き家物件の取引については、通常物件よりも、現地調査や所有者等に係る調査に時間や費用がかかるなど、宅建業者の皆様にとって負担が大きいということは聞いています。媒介報酬の規定は国の所管ですが、今後とも、国の動向を注視してまいります。

子育て支援と高齢化対策、そして一

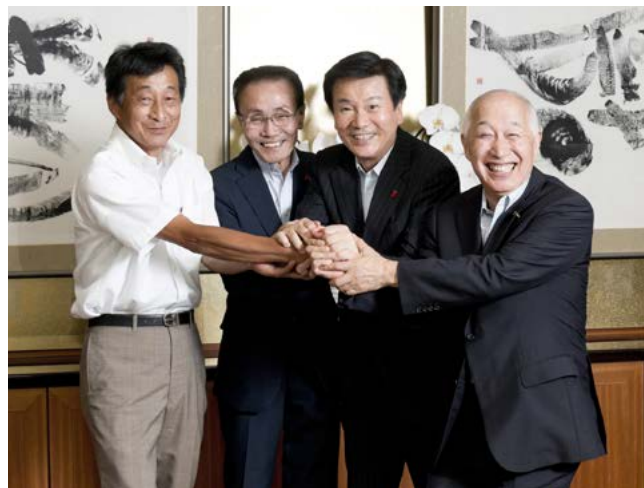
吉田 知事が千葉県のポテンシャルを引き出すためにお考えの施策についてもお聞かせいただけますか。

森田 喫緊の課題は、子育て世代への支援です。日本経済全体が成長を維持するためには、女性が社会で活躍することが必要です。そこで、子育てしながら働く世帯を支援するため、保育所等の施設整備の促進や保育士の処遇改善等の確保対策など、待機児童の早期解消に向けた取り組みを一層推進してまいります。

また、急速に進展する高齢化対策として、医師・看護師・介護人材の育成に加え、修学資金貸付事業の拡大により県内定着を促進するなど、安定的な医療・福祉・介護



千葉県宅建政治連盟
副会長 岡本 修



森田 健作

PROFILE

昭和24年生まれ。平成4年 参議院議員に初当選。平成21年4月より3期連続で千葉県知事を務め、県政に尽力している。一方でテレビやラジオにも出演し、多彩な分野で活躍を続ける。著書に『逆境力』(双葉社)、『青春の力 限りなき挑戦』(PHP研究所)等多数。



活動報告

平成28年度(抜粋)

	要望活動	結果
土地住宅税制関係	● 消費税引き上げへの対応	消費税引き上げが先延ばしとなったため、引き続き要望を実施
	● 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置	平成32年3月31日まで3年間延長
	● 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置	平成31年3月31日まで2年間延長
	● 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置	平成31年3月31日まで2年間延長
	● 特定の事業用資産(所有期間10年超の資産)の買換特例	平成32年3月31日まで3年間延長
	● 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例	平成31年12月31日まで3年間延長
	● 法人の土地譲渡益重課税制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課税制度の適用停止措置	平成32年3月31日まで3年間延長
土地政策関係	● 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応	引き続き要望活動を実施
	● 宅地建物取引士の役割の充実等への対応	
	● 民法及び宅建業法改正等への対応	
	● 消費者保護のための賃貸不動産管理の適正化に向けた対応	
	● 反社会的勢力排除等に係る取り組み	
	● 各種制度改善に係る取り組み ①各種土地利用規制(都市計画法、農地法等)の運用改善等 ②借地借家制度の改善	
	● 不動産業の異業種参入等に対する対応	
千葉県内での取り組み	● (一社)千葉県宅地建物取引業協会への宅地建物取引士資格試験全面的受託について要望活動を実施 ⇒千葉県知事の推薦を受け、試験実施協力機関となることが実現	
	● 地域活性化のための政策要望 (1)空き家活用による流通促進と地域活性化のための措置 (2)相続登記未登記不動産の処分可能となる制度の検討 (3)セカンドハウス購入時の住宅ローン減税 (4)市街化調整区域内の開発行為に伴う距離制限基準の緩和 (5)開発行為を伴わない道路位置指定及び制限期間の緩和 (6)農地法の改善	

※代表的なものを抜粋して掲載しています。

住みやすいまちづくりを目指して 千葉市長へ要望・提言活動を実施しました



写真左から、遠藤真二幹事、高橋弘吉副地区長、熊谷俊人市長、石川公之地区長、古市博文副地区長、府川誠幹事。

千葉地区の石川地区長、古市副地区長、高橋副地区長、府川幹事、遠藤幹事は、平成29年8月18日に千葉市長 熊谷俊人氏を表敬訪問し、より住みやすいまちづくりのための要望・提言活動を実施しました。これからの千葉市にどのようにして人口の流入をはかり、定住化を促進していくのか——現状の問題点と改善策について意見交換を行いました。主な項目は4つです。

まず1つ目は、「**既存集落の地域間交流を推進するための開発基準の緩和**」についてです。いま千葉市では、市街化区域と調整区域に散在している既存集落の老齢化が進み、人口が減少傾向にあります。この問題を解消するために、市街化調整区域の条例を見直し、交通アクセスを改善して緑豊かな地域を活性化させることを提案しました。

2つ目は「**空き家が増加傾向にある中で、市営住宅の新築・建て替え等を、需給バランスを考慮して抑制していただきたい**」という要望です。実際に会員からも、市営住宅を積極的に新築していくと、民間の賃貸住宅とのバランスが崩れる恐れがあるという声が上がってきています。これについて熊谷市長より、市営住宅の維持管理や整備は進めるが、新築は抑制するという方針をうかがい、空き家問題や2022年問題との関連を踏まえ、継続した意見交換をしていく協力体制を確認しました。

3つ目は、「**都心に近い農地の利用を一般に普及できるように、農地利用条件や農業資格を緩和する**」点について。例えば若葉区では、ここ20年ほどの間に、後継者がいないために放棄された未耕作地がかなり増えてきています。一方で都心部には、リタイア後に農業をしながら田舎暮らしをしたいという人たちが少なからずいます。そういった人たちに未耕作地を提供することができれば、緑が保全された住みよい田舎が実現されることを提言し、農地取得の下限面積や農業資格についての規制緩和を要請しました。

4つ目は「**地域商店街の活性化**」について。地域商店街活性化法が施行されて8年が経ちますが、小さな商店街ではいままもシャッター化が進んでいます。現在、市ではどのような対策を検討されているのかご意見をうかがいました。

地域経済の活性化については、2020年のオリンピック・パラリンピックの波及効果にも期待が高まります。熊谷市長は、「慕張で大会を観戦した人たちが内陸部を訪れ、宿泊して、日本の農業や風土にふれる——そんな流れを、これからの3年間で千葉市内に作っていきたいと考えています」と述べました。

今回の提言・要望内容は、来年の春を目途に文書として提出することを提案し、会は終了となりました。熊谷市長には、ご多忙の中お時間をいただいたことを心より感謝いたします。



千葉市長 熊谷俊人氏

昭和53年生まれ。平成21年、現職最年少で市長に就任して以来、3期連続で千葉市長を務める。子育て支援、福祉政策、環境政策のほか、東京五輪を契機とした都市文化の確立等をマニフェストに掲げ、市民のためのまちづくりに邁進している。



選挙だより

information

平成29年3月、任期満了に伴う千葉県知事選挙が行われ、千政連が推薦した森田健作氏が3回目の当選を果たしました。また、県議会議員補欠選挙(鴨川市選挙区)で新人の川名康介氏が当選したほか、各種選挙において千政連が推薦した候補者が軒並み当選しました(右表参照)。



森田 健作 県知事

千政連推薦候補 当選者 (平成29年1月~9月)

選挙名	投票日	候補者
鴨川市長選	3/5	亀田 郁夫
知事選	3/26	森田 健作
県議補選	3/26	川名 康介
浦安市長選	3/26	内田 悦嗣
銚子市長選	4/23	越川 信一
茂原市議選	4/23	金坂 道人
八千代市長選	5/21	服部 友則
千葉市長選	5/28	熊谷 俊人
船橋市長選	6/18	松戸 徹
旭市長選	7/23	明智 忠直

千政連 新規入会者募集

千政連は、業界の意見や要望を政策に反映させるため、組織力を生かした積極的な政策要望活動を展開しています。千政連の活動が、各種制度の改善や規制緩和など会員の皆様の權益擁護、取引環境の改善を実現します。一緒に政治を動かしましょう!

入会
資格

(一社)千葉県宅地建物取引業協会所属の宅地建物取引業者である
事務所ごとの代表者個人またはその指名する者

入会
費用

【入会時賛助金】 主たる事務所:150,000円 / 従たる事務所:免除
【年会費】 3,000円※ (入会初年度は、入会月により月割となります)
※平成30年度より6,000円に改定となります。

- (一社)千葉県宅地建物取引業協会入会時に、千政連への入会をお願いしております。
- 入会手続きは、事務所所在地を管轄する地区を通じて行っていただきます。
詳しくは、各地区へお問い合わせください。

【会員の皆様へ】

平成30年度より、年会費を現行の3,000円から6,000円へ改定(値上げ)致します。
千政連は、会員の皆様の経営を守るため、より一層、積極的な政策要望活動を推進して参ります。
ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

千政連 広報

No.54 平成29年9月30日発行

発行者：千葉県宅建政治連盟

- 〒260-0024 千葉市中央区中央港1-17-3 千葉県不動産会館内
- Tel : 043(241)0607
- 発行責任者：千葉県宅建政治連盟会長 貝川 和正