

令和8年度 埼玉県への施策並びに予算編成に対する要望書

《団体名》 埼玉県宅建政治連盟

(1 項目)

【要望部課名】	都市整備部 建築安全課
(要 望 事 項) 「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」に基づく所有者了解取付に関する件	
(要 望 理 由) 「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」(以下、ガイドライン)に基づき空き家所有者からの情報開示について行政より了解を取り付けるよう埼玉県から県内市町村に対しての働き掛けを要望いたします。 ガイドラインによれば「所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報の民間事業者等への提供が可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない」とされております。国土交通省からはガイドラインについて「全国の自治体に向けた説明会や国交省 HP での掲載など、周知を図っている」との説明を受けており、埼玉県においても「埼玉県空き家対策連絡会議を通じ、『空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン』の有効活用を周知する」との回答を得てございます。ところが、埼玉県内の市町村で所有者からの了解取付や会員への情報提供の働きかけを行っているとの回答は戸田市、深谷市、草加市、三郷市、東松山市のみで、地方税法第 22 条(秘密漏洩に関する罪)に抵触するなどを理由に情報提供に応じていただけない状況です。 宅建業者は商圈内地域の価値や景観を損ね、治安に障害となる空き家を地域活力となる「資源」へ変えるため、有効活用策提案ができるよう日々研鑽を重ねております。しかしながら宅建業者が空き家相談に応じる際、空き家所有者から口頭で伝えられる漠然とした情報や感覚に基づく拙い説明などを基に回答をしており、物件の正確な所在、地形(ちがた)、平米数(面積)、近隣環境、接道状況、建物の構造や築年数などが分かれば具体的な解決策提案や精度の高い助言が可能となって参ります。また、諸費用等の算出にも的確な助言が出来ます。空き家所有者からの口頭での情報を基に宅建業者が回答した後に、価格査定(媒介価格)と乖離があったケースなどは空き家所有者からの信頼を損ね、虚偽の説明をされたなどとトラブルとなる懸念もございます。適切な初期対応は信頼関係構築に不可欠で、そのためには物件の状況が把握できる課税情報を含む各種資料に基づいた助言・回答が肝要となります。 以上のことから、埼玉県において県内 63 市町村のガイドラインに基づく対応の実施状況を調査のうえ、未実施の自治体には埼玉県よりガイドラインに基づき空き家所有者からの情報開示について了解を取り付けるよう働き掛けることについてご高配を賜りたくよろしくお願い申し上げます。	

令和8年度 埼玉県への施策並びに予算編成に対する要望書

《団体名》 埼玉県宅建政治連盟

(2 項目)

【要望部課名】	都市整備部 建築安全課
(要 望 事 項)	
買取再販物件の購入促進を通じた空き家解消に関する件	
(要 望 理 由)	
宅建業者によって空き家を買取再販した物件購入者に対する埼玉県からの助成金交付を要望いたします。 空き家物件は素材のままだと、エンドユーザーに物件の魅力や真の価値が分かりにくいいため、宅建業者が空き家を取得して効果的なリフォームを施し販売することで「空き家解消」につながることで、空き家は仲介よりも宅建業者による買取再販の方が成約させやすいこと、専門的な知見を有する宅建業者が空き家を買取取って出口戦略に沿った修繕や改修を施せば購入者や利活用者とのマッチングの実現性が高まること等を鑑み、まずは宅建業者が積極的に空き家を買取取る環境の醸成が空き家解消に有効です。 新築住宅は人件費や建築資材価格高騰によって若年子育て世帯の購入が難しくなっており、一方で子育てを終えた団塊世代以上の高年齢層はゆとりあるスペースと間取りを持つ住宅を空き家にして持て余すなど世代間ギャップが存在いたします。 そこで、不動産の企画・販売力のある宅建業者が空き家を買取取って内外装を一新したうえで現在の子育て世帯が求めるライフスタイルに合致するよう効果的なリフォームを施し、2年間の「契約不適合責任」を担って再販すれば、所得が低く高騰した新築物件取得が難しい若年世代への住宅取得支援、または既存住宅流通の活性化などへと繋がり、空き家解消に有意でございます。具体的には空き家を業者買取したうえで再販した物件について、業者の証明を付記した取得者の申請書類提出によって一定額の補助金を埼玉県より支出する形で対応して参ります。 空き家や既存住宅については購入者に対する「リフォーム助成制度」などや移住促進を図るための「移住支援金」などによる費用補助などの助成措置を講じていると説明する自治体もございすが、宅建業者による買取再販の促進が空き家の流通活性化には有効です。 子育て世帯が既存住宅を買取求めやすく、宅建業者が販売しやすくなる環境を作ることで、素材のまま放置される空き家物件の業者買取が促進されます。仲介によるエンドユーザーへの売却が滞る空き家物件を不動産の有効活用に向けた審美眼を持つ宅建業者が取得して、現役子育て世帯のライフスタイルに合致した間取りや設備に改修して販売するサイクルを拡大できるよう金銭的なインセンティブを設けることが肝要です。 宅建協会では国においては宅建業者が取得する際に登録免許税などを非課税とし、自治体においては買取再販物件購入者への支援措置を講じることで既存住宅流通の活性化を図る流れを創出して参りたいと考えております。 以上のことから、宅建業者によって空き家を買取再販した物件購入者に対する埼玉県からの助成金交付についてご高配を賜りますようお願い申し上げます。	

令和8年度 埼玉県への施策並びに予算編成に対する要望書

《団体名》 埼玉県宅建政治連盟

(3 項目)

【要望部課名】	都市整備部 建築安全課 総務部 税務課
(要 望 事 項) 空き家購入における不動産取得税軽減措置に関する件	
(要 望 理 由) 二地域居住促進を図るため空き家購入における不動産取得税軽減措置を講じるよう要望いたします。 石破政権は「地方創生」を看板政策として掲げ、国土交通省は地域活性化を目的に「二地域居住促進」へ取り組んでおります。仕事や趣味などで継続的に居住地以外の地域に関わる「関係人口」を増やすことを目的とした「ふるさと住民登録制度」も発表されましたが、これらの政策を実効性あるものとするには、特定の地域へ継続的に多様な形でかかわる方の拠点に空き家を活用することが肝要です。 人口と世帯数の減少を「二地域居住」促進による「関係人口」の創出で補えば、空き家解消や地域活性化に寄与して参ります。実際に「生活や趣味を充実させるため週末は郊外で過ごす」「リタイア後の移住を見据えて」などの二地域居住へのニーズがある中で、セカンドハウスを利用しない期間の民泊活用などを組み合わせれば、インバウンド需要への対応や所有者の資産形成に寄与するなど、新たな経済効果にもつながって参ります。 空き家を二地域居住用の拠点に転用していくため、宅建協会では国に対して移住先の住宅や週末居住用の住宅に特化した上乘せの税制優遇措置や本拠が1軒目の住宅にある方の「セカンドハウス」にも住宅ローン控除を適用することなどを求めています。また、埼玉県や県内市町村に対しては空き家の買取再販物件への助成を要望するなど、国と県と基礎自治体による重層的な支援措置を講じることで二地域居住と空家の有効活用を促進しやすい環境整備を求めています。 以上のことから、二地域居住促進を図るため空き家購入における不動産取得税軽減措置を講じることについてご高配を賜りますようお願い申し上げます。	