

令和7年8月7日

南足柄市長  
加藤修平様

公益社団法人  
神奈川県宅地建物取引業協会  
小田原支部  
支部長 藤井香大  
会員 一 同



神奈川県宅建政治連盟  
小田原地区連盟  
地区本部長 藤井香大



# 要 望 書

# 要 望 書

公益社団法人  
神奈川県宅地建物取引業協会  
小田原支部  
支 部 長 藤井 香大  
会員一同  
神奈川県宅建政治連盟  
小田原地区連盟  
地区本部長 藤井 香大

近年、全国的に人口減少と高齢化が進む中で、地方都市における空き家の増加や都市機能の低下といった課題が顕在化しております。とりわけ、県西地域においては、中心市街地の空洞化、老朽化住宅の増加、災害リスクの高い地形への対応など、地域特有の問題が複合的に進行しており、早急な対策が求められています。

昨年7月には空き家対策の一環として報酬規程が改正され、仲介手数料の上限が引き上げられました。これは増加する空き家問題の解決について、不動産業界に対する期待が高まっているということの表れであり、多くの空き家が存在する当支部管内におきましては大きなビジネスチャンスでもあります。さらに小田原市と連携して行っております「不動産無料診断制度」も日経新聞に取り上げられるなど、本年度は小田原支部としていっそう存在感を強め、地域の発展を後押しする一年となります。

当小田原支部管内は、相模湾に面した温暖な気候、箱根・丹沢山系に囲まれた自然環境、さらには新幹線をはじめとした広域交通網による優れたアクセス性など、都市と自然が調和した魅力ある地域特性を有しております。こうした特性が評価され、近年では首都圏からの移住希望者や多拠点居住を望む層からの関心が高まりつつあります。

このような地域のポテンシャルを真に活かすためには、空き家・空き地の有効活用や適正管理の徹底、災害に強いまちづくりの推進、生活利便性や住環境の整備、さらには不動産取引におけるデジタル化の促進など、総合的かつ持続可能な都市政策の展開が不可欠です。

当協会小田原支部としましては、地域社会の一員として、地元行政や関係機関と連携を深めながら、不動産の専門性を活かし、地域課題の解決に積極的に取り組んでまいります。

つきましては、下記の要望事項につきまして、県西地域2市8町の持続的かつ健全な発展のため、特段のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 1. デジタル化・オンライン化について

例年同様の要望であります。南足柄市では南足柄市地理情報システム(ミナミ・ナビ Mi-Navi)をホームページ上で展開し、私たち不動産業者は不動産に関する基本情報調査などで日常的に利用し業務効率化が図られ非常に助かっております。特に文化財に関し埋蔵文化財包蔵地をネット上で確認できるのは近隣市町では南足柄市のみとなっており、さらにこの1年で下水道台帳図が閲覧できるようになりました。しかし小田原市では上水道配管図が閲覧でき、横浜市では基本情報調査のほとんどがネット上で可能です。人手不足の深刻化もあり世の中のデジタル化・オンライン化は今後ますます推進せざるを得ず、究極的には基本的な行政窓口での対応はすべてオンライン上で完了する時代が到来すると思われまます。

また社会全般でのキャッシュレス化が進み、南足柄市におかれましても市税や各種料金のキャッシュレス決済を実現されていますが、小田原市や中井町においては証明書発行窓口での手数料などもキャッシュレス決済が実現しています。

### 【要望】

- ① 南足柄市地理情報システム(ミナミ・ナビ Mi-Navi)について直近で下水道台帳図が閲覧できるようになりました。今後も掲載情報をさらに拡充していただきますよう要望します。
- ② 昨年度の回答にて、証明書発行窓口の手数料などもキャッシュレス決済導入の方向で調整中とのご説明をいただきました。進捗状況はいかがでしょうか。

## 2. 登記情報連携システムについて

許認可など各種手続きにおける申請書類において、不動産や商業・法人に関する書類として利用できる証明書や地図類は法務局にて取得した登記簿謄本や図面類に限られています。

一例として、宅建業者では農地転用許可を伴う土地の取引を行う事がありますが、農地転用許可申請を行う際、添付書類として、土地の登記事項証明書や公図の原本提出を求められています。

一方で、我々宅建業者は日々の業務の中で(一財)民事法務協会が運営する「登記情報提供サービス」にて取得できる登記情報(いわゆるネット謄本)を業者間での情報交換などに利用しており、住宅ローンなどの申請手続きにおいてもネット謄本で受け付ける金融機関がほとんどとなっています。ネット謄本を利用するメリットは、わざわざ法務局やその出張所まで出向く必要がない事や添付ファイルとしてネット上でやり取りできる事、一部あたりの費用が安価である事などが挙げられます。もちろん紙に印刷

する事もできます。

併せて、他県、他市町では、このネット謄本を登記簿謄本に代えて申請時の書類として受け付けている事例が増えています。その際は登記簿謄本の代わりに「照会番号」を添付し、受領した行政機関はこの「照会番号」に基づき登記情報の確認が行えます。

令和7年4月に法務省民事局が作成した「地方創生の推進に資する、地方公共団体等と法務局との登記情報連携の取組」には、令和7年度に「登記情報連携システム」の地方公共団体での利用を大幅に拡充するとされています。

南足柄市では各種申請でネット謄本を受け付けていただいておりますが、市として「登記情報連携システム」を利用されていないため各種行政事務においても法務局まで職員が登記簿謄本などを取得しに出向くなど、民間目線から見るとかなり非効率な業務に見受けられます。

#### 【要望】

南足柄市におかれましても「登記情報連携システム」を活用し、原本提出を必要としている全部事項証明書や地図類などはネット謄本で受け付け、更なる取り組みとして、省略可能にするなどデジタル化の推進、行政事務の効率化を図っていただく事を要望します。

### 3. 移住・定住空き家バンク・2市8町の広域協力について

県西地域の金融機関である、さがみ信用金庫では「空き家対策専用住宅ローン」を用意し、提携を結んだ市町の空き家バンクに掲載されている中古建物付き物件の場合、当初3年間金利が0%、事務手数料が無料になります。具体的には小田原市、山北町、松田町、大井町、中井町、箱根町、真鶴町、二宮町、開成町、秦野市などの空き家バンクに登録された物件で利用可能です。全国的に見てもまれな先進的な取り組みで、空き家の解消、移住・定住対策として有効な方策であると言えます。

#### 【要望】

南足柄市におかれましても、さがみ信用金庫と提携していただき「空き家対策専用住宅ローン」を利用できるようにしていただけるよう要望します。

### 4. 神奈川県管轄地域内での開発行為効率化について

現在、神奈川県管轄のエリア内で開発行為を行う際の「開発許可申請」および「完了検査」において、神奈川県と各市町との間で管轄や手続きの重複が発生しており、事業者にとって大きな負担となっています。

神奈川県が開発許可権限を持つエリアであっても、事実上、当該市町も同様の申請書類を求めるケースが多く、同一内容での説明・協議・確認作業が県と市町の双方で必要となっています。この結果、事業者は実質的に「2つの開発許可申請」を行っているような状態となり、行政手続きの効率性が著しく低下しています。

実際の現場では、同一の造成計画や設計内容に対し、県と市町の双方が個別に現地確認や完了検査を実施しており、調整にかかる時間を含めると、申請から許可・完了検査に至るまで相当な時間を費やしており、この時間は事業者側の立ち会いや準備工数としても大きな負担です。担当間での情報共有が十分でない場合、同じ図面や申請趣旨の説明を複数の部局に対して行う必要があるなど、縦割り行政の弊害が現れています。このような状況が、特に中小規模な事業者にとっては経済的・時間的な負荷となり、地域の優良分譲住宅供給に支障を来す懸念があります。

このような制度改革により、宅地開発の手続き簡素化が図られることが、地域の住環境整備や住まいの供給促進につながります。

#### 【要望】

- ① 神奈川県と各市町との手続きの基準の統一・一元化に向けた仕組みの構築を要望します。
- ② 完了検査等における共同実施・相互認定制度の創設を要望します。
- ③ 完了検査に至るまでの合筆分筆、水路や官地の払い下げ、付け替えや公共施設の管理移管などを検査と並行して行うことで相当な時間の短縮となりますので要望します。

#### 5. 独居(高齢)者の見守り及び孤独死対応について

昨年同様の要望ですが、少子高齢化が進み高齢者が賃借物件を探すケースが増えています。一方で「孤独死」「認知症」などに起因するトラブルが懸念されます。貸主としては高齢者というだけで差別することは避けたいが、事業として賃貸経営をしておりリスク回避として入居者を選ぶ権利はあるとの認識もあり、民営借家では高齢者が賃借出来る物件が限られてしまいます。

昨年度の回答では、独居老人の見守りについて「緊急通報システム事業」や「配食サービス」を実施しており、7月から新たに「高齢者あんしん見守り支援事業」を開始されるとの事でした。

#### 【要望】

- ① 上記、3事業について利用状況をご教示いただくよう要望します。

- ②「高齢者あんしん見守り支援事業」についてはホームページ上に事業に関するチラシが用意されていますが、その他 2 事業に関しては見受けられないため、いつでもチラシをプリントアウトして紹介できるようにしていただくよう要望します。

## 6. 足柄産業集積ビレッジ構想について

足柄産業集積ビレッジ構想に関し、竹松壙下地区では工業系の土地利用に向けた造成工事が始まりました。

当宅建協会が管轄する 2 市 8 町のエリアでは、本来、工業系の地域に立地すべき事業者が住居系の地域で事業を行っている事例が多くあり、それらの事業者から事業所の建て替えや近隣対策の必要性から、工業系の土地の要望を多く受けます。多くは中小零細企業で希望する土地面積は 300 m<sup>2</sup>(100 坪)程度から 3,000 m<sup>2</sup>(1,000 坪)以上など、それぞれの事業規模に応じて様々です。しかしそれらの需要を満たすような適度な広さやリーズナブルな価格の工業系の土地はなかなか無く、事業者によっては事業継続を断念して廃業を決断する業者の話も耳にします。

現在、造成工事が進められているエリアは新規産業誘導地区として位置付けられ、他の地域から事業者を呼び込み新たな雇用を生み出す事は地域活性化にとって必要不可欠な事であります。その一方で既存の事業者が時代に即した事業所を取得し、事業を継続、発展させることも、地域産業の持続性の面から必要不可欠な事であると考えられます。

### 【要望】

- ① 現在、造成中の土地に関し、完成までのスケジュールや各区画の規模、分譲時の価格などの情報が広く周知されるよう要望します。
- ② 今回の土地に限らず、地元の中小零細事業者でも取得しやすいような規模、価格の区画も用意していただくよう要望します。
- ③ 今後の分譲に関し、当宅建協会が協力し、地元の宅建業者が紹介できるよう要望します。

公務ご多忙中のところ誠に恐縮に存じますが、本要望書に対して速やかにご回答いただきたくお願いする次第です。

以上