

一般社団法人静岡県都市開発協会

令和 7 年度（2025 年度）事業報告

令和 7 年度の我が国の経済は米国の過激な貿易関税により金融政策や為替相場、輸出を中心に予想を反する展開になった。物価は予想を超え上昇したが、賃金上昇や雇用拡大、資産効果等により個人消費は底堅く推移した。また、物価上昇の要因は価格の値上げによるものが多く、企業業績は非製造業を中心に改善した。製造業も米国の関税影響を受けて下押しがあったものの、業績改善が設備投資の拡大につながった。このような結果、令和 7 年の実質 GDP 成長率は潜在成長率を上回り、経済実態も賃金が増え、企業はコスト増の価格転嫁を進め利益を確保し、次の賃上げ・設備投資を準備する段階に入るインフレ経済の好環境が見られており、我が国の経済はデフレを脱却し正常化に向かいつつある。

不動産地価においては景気が穏やかに回復している中、地域や用途により差があるものの三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。また、静岡県においては全用途の前年度比変動率は 2 年連続で上昇した。住宅地は 2 年続けて横ばいだった。商業地と工業地は静岡市、浜松市の中心街や利便性の高い地点で上昇幅が拡大した一方、過疎地や災害リスクの高い沿岸部は下落する二極化が続いている。

こうした中、当会においては本年度事業計画を予定通り実施した。特に静岡市への静岡都市計画高度地区許可基準の撤廃の政策提言においては、近隣商業地域における高さ制限の撤廃を実施していただくことができた。また、会員増強にも努力し、3 月末時点においては 124 社に達している。部会活動も積極的に開催し、今年度の新たな政策提言を取りまとめ県及び政令市に提出をした。

令和 7 年度(2025 年度)の当会の事業については以下に詳細を報告いたします。

[総務に関する事項]

会員関係

(1) 会員数

(令和 8 年 3 月 31 日)

区分	前年度末数	入会	退会	令和 7 年度末数
正会員	51	0	2	49
賛助会員	74	1	2	73
特別会員	3	1	0	4
計	128	2	4	126

(2) 令和 7 年度入会 2 件

賛助会員 アーク引越センター株式会社(名古屋市)

特別会員 株式会社三菱 UFJ 銀行静岡支店(静岡市)

令和 7 年度退会 4 件

正会員 株式会社ジェイエフホーム (静岡市)

〃 有限会社エス・ケー不動産本舗 (静岡市)

賛助会員 株式会社静鉄アド・パートナーズ (静岡市)

〃 株式会社飛鳥エンタープライズ (藤枝市)

2 会議関係

(1) 通常総会

令和 7 年 5 月 13 日、静岡市「グランディエールブクトーカイ」において令和 7 年度通常総会を開催し、次の議案が原案のとおり可決承認された。会員他関係者 140 人の参加があり、講演会も併催した。

第 1 号議案 令和 6 年度事業報告並びに収支決算承認の件
同 監査報告

第 2 号議案 令和 7 年度事業計画並びに収支予算議定の件
全ての議案については原案どおり可決承認された。

総会の開催に際して、当会顧問井林辰憲衆議院議員、同天野一静岡県議会議員、静岡県くらし・環境部縣茂樹部長から祝辞をいただいた。

続き、令和 7 年度建築住宅功労者として当会理事であり、丸宗建設(株)取締役会長 永野宗助氏に静岡県くらし・環境部縣部長より静岡県知事褒賞の褒状が手渡された。

なお、総会に先立ち、国土交通省住宅局市街地住宅整備室長 勝又賢人氏を講師に迎え、「マンション政策の最近の動向等について」というテーマで講演会を開催した。

(2) 新年例会

令和 8 年 1 月 22 日、静岡市「グランディエールブクトーカイ」において新年例会が開催された。

また、財務省主計局次長 吉沢浩二郎氏を講師に迎え、「経済財政の現状と令和 8 年度予算案について」というテーマで講演会を併催した。会員・来賓含め参加者は 146 名。

(3) 役員会

総会で議決された事項や予算の執行並びに会務の円滑な推進を図るため7回理事会を開催し、諸事業の遂行に努めた。主要な審議事項及び結果は、次のとおり。

第1回役員会 令和7年（2025年）4月15日

① 2024年度（令和6年度）事業報告並びに収支決算について

事務局より、資料のとおり説明があり、理事会前に行った会計監査について早川清人監事より監査報告があった。事業報告、収支決算については役員一同これを了承した。以上について総会に諮ることとした。また、決算に伴う、令和8年度の調整後の予算案についても事務局から説明があった。

② 通常総会について

2025年度（令和7年度）の通常総会については2議案について実施することとした。進行要領については、理事の役目を決定した。

③ 会員の退会について

正会員 株式会社ジェイエフホーム(静岡市) 代表取締役 村石吉夫
賛助会員 静鉄アド・パートナーズ(静岡市) 代表取締役 稲垣 修
2社の退会の届けがあり、やむを得ないとして役員一同異議なくこれを承認した。

第2回役員会 令和7年（2025年）5月13日

① 令和7年度通常総会進行要領について

総会に進行要領の各役割等、来賓の参加状況について事務局から説明をした。

② 林監事より、企業へ有効活用すべく働きかけの必要性のある補助金制度について、資料の通り説明があった。

第3回役員会 令和7年（2025年）7月25日

① 全住協全国大会について

令和7年度の札幌大会の日程案について事務局から説明があり、その後は総務委員会で詳細を決めることとした。

② 令和7年度全住協交流会の開催報告について

6月26～27日に関住協が幹事協会となって開催された全住協交流会の報告と精算について事務局から説明があった。

第4回役員会 令和7年(2025年)9月11日

① 令和7年度(2025年度)上半期決算と見通しについて

事務局より、資料の通り説明があり、上半期の概算見込みと今年度末の見通しについて諮ったところ、役員一同異議なく承認した。

② 全住協全国大会について

10月9日に開催される全住協第54回全国大会(札幌大会)について最終的な参加人数、行程等について事務局から説明があった。

③ 副理事長選任の件

議長から、現在、副理事長は2人だが、理事長を補佐する人員をもう一人増やしたいとの意見があった。以前から候補として挙がっている理事の榎本裕二氏を、定款第13条第3項により、代表理事たる副理事長として選任する必要がある旨を述べ役員に諮った。慎重協議の結果、全員一致をもって可決確定した。

第5回役員会 令和7年(2025年)12月4日

① 全住協全国大会の報告について

10月に開催した札幌大会の参加状況と精算について事務局から資料のとおり説明があり、役員一同、これを了承した。

② 会員の入退会について

特別会員 株式会社三菱 UFJ 銀行静岡支店 支店長 渡邊 大(静岡市)

賛助会員 アーク引越センター株式会社 代表取締役社長 杉原正貴(名古屋市)

2社から入会申し込みがあり、役員一同異議なく承認した。

賛助会員 株式会社飛鳥エンタープライズ 代表取締役 増田康之(藤枝市)

1社から退会の意向があり、これもやむを得ないとし、役員一同了承した。

③ 令和8年新年例会について

1月22日に開催する新年例会の日程と会場、来賓について資料のとおり事務局から説明があった。講演会講師については顧問衆議にお願いし、財務省より迎えることとした。

第6回役員会 令和8年(2026年)1月22日

① 令和8年新年例会の進行要領について

進行については、資料のとおり、事務局から説明があり、来賓の確認、理事の分担について決定した。

② その他

昨年 12 月、浜松市、静岡市、静岡県に資料のとおり当会の令和 7 年度政策要望を提出したことを報告した。

第 7 回役員会 令和 8 年（2026 年）3 月 12 日

① 令和 7 年度収支見通しについて

事務局から説明があり、役員一同これを了承した。

また、静岡都市開発政治連盟収支報告と予算についても事務局より、資料の通り説明があり、これについても役員一同了承した。

② 令和 8 年度収支予算と事業計画（案）について

事務局より収支予算案と事業計画案について説明があり、役員一同これを承認した。

③ 令和 8 年度通常総会日程及び付議議案について

令和 8 年度の通常総会は 5 月 12 日にグランディエールブクトーカイで開催することとした。日程、講演内容、付議議案等については資料の通りとした。講演については、事務局から顧問衆議の井林先生にお願いしている旨、報告があった。

④ 会員の退会について

正会員 有限会社エス・ケー不動産本舗 代表取締役 近藤行敏
(静岡市)

賛助会員 株式会社淀川製鋼所 グレーチング事業部

部長 梅原彰二

〃 サントリービバレッジソリューション株式会社東海・北
陸営業本部東海・北陸支社長 山根正臣（名古屋市）

3 社より提出された退会届について、やむを得ないものとして、役員一同これを了承した。

⑤ その他

・全住協第 55 回全国大会は那覇市において 11 月開催されるため、日程を総務委員会で企画することとした。

・年間スケジュール案について資料のとおり、実施することとした。

3 関係団体会議

令和 7 年度の関係団体の会議開催内容は次のとおり

・（一社）全国住宅産業協会（全住協）

全住協では、当会から吉田立志理事長が全住協副会長（政策審議会副座長）として、吉田尚洋理事は政策審議会委員として、宅地・住宅政策活動を実施するとともに諸事業活動に協力した。

令和7年6月3日	全住協理事会・定時総会
令和6年7月22日	全住協政策審議会
令和7年9月12日	全住協理事長協議会・理事会・国交省との懇談会
令和7年10月9日	全住協理事会
令和8年1月6日	全住協理事会・新年賀会
令和8年3月27日	全住協理事長協議会・理事会

・東海不動産公正取引協議会（公取協）

加盟業者に対する公正競争規約の遵守、不当表示の排除などの周知徹底を図るための会議に当会から担当役員として笠原弘道専務理事が出席し、不動産の公正取引の推進に協力した。

また、本県3団体（当会、宅建協会、全日協会）により組織された静岡地区調査指導委員会に担当役員として久保田貴久副理事長が会議に出席し、誇大広告、不当表示違反者の調査、指導等を行った。

令和7年5月15日	東海公取協理事会
令和7年6月17日	東海公取協定時総会
令和7年7月14日	東海公取協静岡地区調査指導委員会
令和7年8月29日	東海公取協広報委員会
令和7年12月1日	東海公取協静岡地区調査指導委員会
令和8年3月10日	東海公取協静岡地区調査指導委員会
令和8年3月10日	東海公取協静岡地区調査指導委員会
令和8年3月19日	東海公取協理事会

・静岡県住宅振興協議会（住振協）

静岡県民のよりよい住生活並びに文化の向上を図るとともに、住宅産業並びに関連産業の振興に寄与することを目的としている。

・しずおか防犯まちづくり県民会議

県民あげて新しい「防犯まちづくり」をするため、静岡県及び県警本部などの行政機関、県民・地域団体で同会議が設立されているが、当会は事業者団体の幹事団体の一員として諸活動に協力した。

・不動産コンサルティング協議会

県内の不動産関係3団体（当会、宅建協会、全日協会県本部）では、平成15年度より不動産コンサルティング技能登録者の養成と技能の向上を目的として同協議会を発足、当会は高野浩之理事を担当役員として派遣することとした。

令和7年5月16日	不動産コンサルティング協議会
-----------	----------------

令和7年9月22日 不動産コンサルティング協議会

・ふじのくにに住みかえる推進本部

静岡県の人口減少対策として、官民一体となり移住・定住の促進に向けた取組を当会も推進している。

[業務に関する事項]

1 委員会活動と要望活動

令和7年度（2025年度）は引き続き宅地・住宅、マンション、総合開発部会3部会と共に県や政令指定都市に対しての要望をまとめるために意見交換を行った。特に静岡市に対して高さ制限についての要望を通すべく、積極的に活動した。総務委員会では当会で掲げた政策提言を広く周知するため、広報活動を積極的に行った。

政策委員会	: 吉田立志 委員長
・宅地・住宅部会	: 渡邊一弘 部会長
・マンション部会	: 千秋統志 部会長
・総合開発部会	: 吉田尚洋 部会長
総務委員会	: 久保田貴久 委員長

令和7年7月8日	マンション部会
令和7年8月19日	総務委員会
令和7年10月21日	マンション部会視察会
令和7年10月31日	宅地・住宅部会
令和7年12月11日	浜松市 政策要望提出
令和7年12月18日	静岡県、静岡市 政策要望提出
令和8年1月29日	マンション部会
令和8年2月12日	宅地・住宅部会視察会
令和8年3月17日	マンション部会

令和7年度当会の政策提言は次のとおり

当協会は静岡県内における不動産開発事業に携わる協会の立場から、地域の活性化および良質な住環境の創出を目指して日々取り組んでおります。近年、人

口動態や産業構造の変化に伴い地域の土地利用ニーズは多様化しており、柔軟かつ迅速な開発対応が求められています。

しかしながら、現行の開発許可制度や関連規制の一部において実態に即した運用が難しい状況が見受けられ、地域の発展を阻む要因となっている事例も少なくありません。

つきましては、地域特性を踏まえた不動産開発に関する規制の見直し・緩和について、下記の通り要望致します。

記

【静岡県】

1. 盛土環境条例・盛土規制法について

- (1) 開発行為の許可を受けた対象先が免除されるものと同様に土地利用事業の許可を受けた対象先に対しても規制の免除をお願いします。
- (2) 盛土規制法の対象が 500 m²もしくは 500 m³になっているところを 1000 m²並びに 1000 m³に緩和をお願いします。
- (3) 盛土規制法の開発許可・みなし許可を受けた対象先であれば中間検査・定期検査等の検査業務の簡素化をお願いします。

2. 地震保険見直しの要望について国・損害保険料率算出機構及び（一社）日本損害保険協会等に再度の交渉をお願いします。

【静岡市】

1. 静岡都市計画高度地区許可基準の撤廃をお願い致します。

理由

静岡市高度地区の許可基準は本来建築基準法における日影による中高層の建築物の制限のかからない地区にかけられています。コンパクトな街づくりを推進し、かつ人口減少に歯止めをかけたい静岡市では高さ制限の撤廃による高度な土地利用が必要であると考えます。

2. 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例の小売業の面積の見直しをお願いします。

理由

道路制限により店舗構成、取扱品によって店舗の用に供する面積が制限されています。（地域拠点型商業環境形成ゾーン：5,000 m²、幹線道路沿線 8,000 m²。特化型商業環境形成ゾーン：3,000 m²、幹線道路沿線 5,000 m²。近隣生活型・生活型商業環境形成ゾーン：1,000 m²、幹線道路沿線 5,000 m²、国道 1 号沿線 8,000 m²）。道路制限によって希望地域・面積が満たされないケースが多々あり、誘致が困難になっておりますので見直しが必要であると考えます。

3. 都市計画において市街化調整区域の見直しをお願いします。

理由

住宅を購入する場合、学校への通学距離も大事な検討材料になります。しかし、静岡市においては学校の周辺でも住宅団地はありますが、その周辺で市街化調整区域に指定されている場所（例：主要地方道梅ヶ島温泉昭和線沿線・安倍口小学校、足久保小学校周辺等）が多々あり、住宅を建てたくても建てられないという住宅需要の妨げになっております。生活形態に依じての見直しが必要であると考えます。

4. 地震保険料の見直しをお願いしたい。

理由

静岡県は建築基準法で規定する地震地域係数を全国 1 厳しい 1.2 に指定され、他県と比較し構造を強固な設計にする必要があります。他県よりも強固な建物としているにも関わらず地震保険が他県よりも割高になっています。

※地震地域係数静岡県HP抜粋：建築物の地震対策として、昭和 59 年から建築基準法で規定する地震地域係数（ α ）の数値を 1.2 倍に割り増す独自の基準「静岡県地震地域係数（ α_s ）」を定め、建築物の耐震性向上を促してまいりました。近年、阪神淡路大震災以降、立て続けに大地震が発生していることから、想定される南海トラフ巨大地震に備え、法が定める耐震強度の 1.2 倍を求める本県独自の基準を義務化することとし、平成 29 年 3 月に静岡県建築基準条例のほか基準を改正しました。

※他県地震知己係数参考：沖縄県 0.7、山口、福岡、佐賀、長崎 0.8

【浜松市】

1. 規制と緩和について

(1) 市街地縁辺集落制度の緩和

浜松市の「市街地縁辺集落制度」では道路を新設することが出来ないため、接道幅 3 m 以上の旗竿地が増加しており、街づくりの観点から規制の緩和をお願いします。また、一区画の敷地面積は専用住宅、兼用住宅で 200 m^2 以上となっておりますが、165 m^2 以上への変更も併せてお願いいたします。

(2) 市街化区域、調整区域の線引き、用途地域の見直し・変更

浜松市遠州鉄道西鹿島線沿線の市街化区域編入、縁辺集落地の市街化区域の編入をお願いします。

(3) 調整区域の立地条件の緩和

調整地域において誘致可能な業種や企業の制限の緩和、また、賃貸用倉庫の立地条件、既存宅地確認済地等の建築要件（最低敷地面積・地盤面の変更）の緩和をお願いします。

(4) 開発行為における面積要件の緩和

家族構成、顧客志向、車への依存等の変化により、大きな土地を求めるお客様が減少している。特に県西部地方では最低敷地面積の要件が厳しいため、緩和をお願いします。（例）静岡市 135 m^2 、藤枝市 100 m^2

2. 助成金や補助金について

(1) 土地利用事業を行うことに対する補助金制度の新設（調整池・公園設置における補助金）をお願いします。

(2) 中古住宅購入時（取得・リフォーム・引越費用等）の補助金の拡大をお願いします。

3. その他

(1) 都市計画道路の早期実現および計画困難区域の早期撤廃をお願いします。

- (2) 農業を継続することが出来ない方が多く取り扱いの相談が増加している中、農振農用地（青地農地）への積極的対応・対策をお願いします。
- (3) 盛土対策課が新設されたことにより開発行為の審査に時間をかなり要するようになりました。審査時間の短縮をお願いします。

以上

2 広報活動と情報伝達

① 機関紙「都市開発通信」の発行

令和7年度は、2回発行し、新入会員の紹介、協会の活動報告、主な出来事などを会員、県関係各課、金融機関、報道機関、一般消費者等に対し広く配信した。

② 都市開発メール通信

入手した情報をより迅速に伝達することを目的に、e-mailにて情報を提供し、会員サービスの充実を図った。

③ 資料冊子の送付

会員事業に役立つ資料冊子を購入、新しい情報をいち早く提供した。

提供した資料冊子は下記のとおり

- ・令和7年版 絵と図表でわかる 相続・贈与の税金
- ・令和7年度 ことしの土地・住宅税制はこう変わる！

3 研修・講演会活動

令和7年度（2025年度）に当会会員が参加した主な講演会・研修会等は、次のとおり。

① 令和7年5月13日 於 グランディエールブクトーカイ

講演会 「マンション政策の最近の動向等について」

講 師 国土交通省住宅局市街地住宅整備室長 勝又賢人氏

参加者 140名

② 令和7年9月2日 於 アイワンホール

研 修 特保住宅検査員研修

講 師 （一社）全国住宅産業協会 事務局次長 杉原英樹氏 田島槇子氏

参加者 30名

③ 令和7年10月21日 於 名古屋市

研 修 マンション部会名古屋マンション視察

参加者 22名

④ 令和7年11月27日 於 アイワンホール

セミナー 住宅金融情報セミナー

講 師 （一財）住宅金融普及協会 事業課長 山崎 修氏

(独) 住宅金融支援機構横浜センター長 鹿島芳泰氏

参加者 20 名

⑤ 令和 8 年 1 月 22 日 於「グランディエールブクトーカイ」

講演会 「経済財政の現状と令和 8 年度予算案について」

講 師 財務省主計局次長 吉沢浩二郎氏

参加者 146 名

⑥ 令和 8 年 2 月 12 日 於 神奈川県

研 修 宅地・住宅部会視察研修

参加者 15 名

4 会員支援事業

① 特保住宅業務

住宅取得者の保護のため、住宅瑕疵担保責任保険の取り扱いを全住協が特定団体として認定され受付けている。当会の本年度受付分は、以下のとおり。

令和 7 年度受付件数 (R 7. 3. 1 ~ R 8. 2. 28)

住宅保証機構(株) 69 件 (1 戸建 66 件 共同住宅 3 件)

(株)日本住宅保証検査機構 (JIO) 314 件 (1 戸建 310 件 共同住宅 4 件)

② 手付金等保証業務

宅地建物取引業法第 41 条、41 条の 2 で定める「手付金等保証」を県内で唯一の専門保全機関として保証業務を行っている全国不動産信用保証(株)静岡営業所の業務を本会が受託し、当会会員のマンション事業などの購入者に対し、手付金等の保証業務をした。本年度の「手付金等保証」業務実績は以下の通り。

包括契約 270,000 千円 3 件

③ 防犯モデルマンション認定制度事務

「防犯モデルマンション認定制度」の認定申請受付等の窓口業務、手数料の収納、審査委員会、認定審査など本制度の運営に係わる事務を(公社)静岡県防犯協会連合会から受託し、事業を実施した。

令和 7 年度受付 新規 2 件、更新 3 件

令和 7 年度認定 新規 3 件、更新 4 件

令和 7 年度末累計 申請件数 201 件、新規認定数 201 件、更新認定数 200 件

5 全住協関係

令和 7 年 6 月 26~27 日 令和 7 年度全住協交流会が(一社)関西住宅産業協会が幹事協会となって大阪市で開催され、グラングリーン大阪・再開

発地域視察、講演会等に参加した。当会員の参加者は 25 名。

また、令和 7 年 10 月 9 日、札幌市「札幌パークホテル」にて、全住協第 54 回全国大会が開催され、全国から来賓・会員併せ 550 名が参集した。

大会では令和 7 年度に国土交通大臣表彰を受賞した橋本真典氏（㈱橋本組 代表取締役社長、当会理事）に対して記念品が贈呈された。

当会からの参加者は 36 名。

6 表彰関係

令和 7 年度（2025 年度）当会推薦の表彰関係者は下記のとおり

令和 7 年 5 月 13 日 静岡県知事褒賞

永野宗助理事（丸宗建設㈱ 取締役会長）

令和 7 年 7 月 10 日 国土交通大臣表彰

橋本真典理事（㈱橋本組 代表取締役社長）

令和 7 年 10 月 5 日 住まいの文化賞功労者部門

小林昭次（セキスイハイム東海㈱ 代表取締役社長）