

平成 30 年度事業報告

自 平成 30 年 4 月 1 日
至 平成 31 年 3 月 31 日

全国的に、少子高齢化による人口減少が進み、空き家問題等も顕在化する中、我が業界においては空き家対策や既存住宅流通促進のための様々な施策が実施された。

4 月からは既存住宅の安心な取引環境を整備し、流通市場の活性化を図るため建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とした宅建業法の改正が施行となり、10 月からは一定基準を満たした既存住宅の販売広告に国が定めた「安心 R 住宅」の標章を使用することを認めた「全宅連安心 R 住宅事業」が開始となった。そのような中、本会では、山梨県の補助を受け、既存住宅状況調査の普及・開発活動を実施し、調査実施者に対しては調査費用の 1/2（上限 5 万円）の助成を開始した。また、同じく県からの業務委託を請け、県が実施する「オール山梨 空き家セミナー & 無料相談会 2018」を開催した。

そのほか平成 30 年度末には、理事及び元監事による社員総会決議取消等請求事件の訴訟において、甲府地裁・東京高裁・最高裁の三審を経て（およそ三年）、理事及び元監事ら上告人の上告申立が棄却され、本会の勝訴が確定した。なお、当該訴訟に係った弁護報酬費（着手金除く）については、平成 30 年度 財務諸表をご覧ください。

[一般事業]

1. 消費者保護事業（消費者支援業務委員会）

一般消費者の利益保護及び安心・安全な宅地建物取引の実現を図る為、不動産無料相談所の開設や消費者セミナーの開催等、以下の消費者保護事業を実施してきた。

(1) 不動産無料相談所の開設

① 常設不動産無料相談所

山梨県不動産会館 2 階相談室において、毎週火・金曜日午前 10 時～午後 4 時まで、専任相談員による不動産無料相談所を開設し、一般消費者からの様々な相談に対して、助言・アドバイスを行った。

実績は以下の通り。

業者に関する相談	4 件
契約に関する相談	35 件

物件に関する相談	35件	
報酬に関する相談	3件	
借地借家に関する相談	109件	
手付金に関する相談	0件	
税金に関する相談	7件	
ローン等に関する相談	0件	
登記に関する相談	3件	
業法・民法に関する相談	86件	
建築（建基法含）に関する相談	6件	
価格等に関する相談	2件	
国土法・都計法等に関する相談	0件	
その他	46件	計336件

② 地域の不動産無料相談所

甲府市、富士吉田市、南アルプス市、山梨市、甲州市、笛吹市の庁舎等において、毎月1回（笛吹市は隔月）、不動産無料相談所を開設し、相談員が相談者に対し適切な助言を行った。相談所の周知には、協会ホームページ及び広報誌、山梨日日新聞、各市の広報を通じて広く行い、一般消費者の利用を促した。

富士吉田市で9月に開催した、弁護士による不動産無料相談所では、7件の相談があった。6市合計の実績は以下の通り。

業者に関する相談	2件	
契約に関する相談	12件	
物件に関する相談	33件	
報酬に関する相談	0件	
借地借家に関する相談	22件	
手付金に関する相談	0件	
税金に関する相談	9件	
ローン等に関する相談	1件	
登記に関する相談	24件	
業法・民法に関する相談	4件	
建築（建基法含）に関する相談	5件	
価格等に関する相談	13件	
国土法・都計法等に関する相談	1件	
その他	44件	計170件

また、行政からの依頼により、平成30年12月16日開催の「甲府市 空き家セミナー・合同相談会」及び平成31年1月26日開催の「甲斐市 空き家講演会・無料相談会」に相談員が出席し、相談業務を行った。

③ 弁護士による法律相談会の開催

宅地建物取引に関する事前相談や法律の解釈に係る相談に応じる為、協会員を対象とした平嶋育造弁護士による法律相談会を毎月第3木曜日（8月は第4木曜日）午後1時30分から午後4時まで、原則予約制により山梨県不動産会館において開催した。今年度は、賃貸物件の明渡し請求方途や境界問題、天災による責任問題等、13件の相談があった。

④ オール山梨空き家無料相談会の開催

山梨県内の空き家問題の解決を図る為、県から業務委託を請け、県主催「オール山梨 空き家セミナー&無料相談会2018」を4会場で開催した。来場者の総計について、空き家セミナーは276名、空き家無料相談会では35名の参加があった。

各会場の実績は以下の通り。

〈甲府会場〉

開催日時：平成30年9月29日（土）

午前10時～午後5時

開催場所：かいてらす（山梨県地場産業センター）

来場者数：先進事例セミナー 94名

空き家セミナー第1部 40名

空き家セミナー第2部 32名

空き家無料相談会

予約相談者 7名

飛込相談者 6名

〈身延会場〉

開催日時：平成30年11月4日（日）

午後1時～午後5時

開催場所：身延町総合文化会館

来場者数：空き家セミナー第1部 17名

空き家セミナー第2部 15名

空き家無料相談会

予約相談者 6名

飛込相談者 3名

〈甲州会場〉

開催日時：平成30年11月17日（土）

午後1時～午後5時

開催場所：甲州市民文化会館

来場者数：空き家セミナー第1部 24名

空き家セミナー第2部 15名
空き家無料相談会
予約相談者 7名
飛込相談者 4名

〈富士吉田会場〉

開催日時：平成30年12月1日（土）

午後1時～午後5時

開催場所：富士吉田市民会館

来場者数：空き家セミナー第1部 20名

空き家セミナー第2部 19名

空き家無料相談会

予約相談者 2名

飛込相談者 0名

⑤ 相談員研修会の開催

協会 施行規則 第23条（相談員の委嘱基準等）の規定により委嘱されている相談員の任期満了（平成30年7月31日まで）に伴い、新たな相談員を募集する為、相談員となる為の要件である相談員研修会を開催した。

日時・概要については、以下の通り。

開催日時：平成30年7月4日（水）、5日（木）

午後1時30分～午後4時10分

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

演題：建物等の維持保全と現状回復

賃貸借に関するトラブル事例

講師：佐藤貴美法律事務所 佐藤貴美 弁護士

〈研修会出席者（相談員候補者） 内訳〉

甲府市	15名	富士吉田市	3名	都留市	3名
山梨市	10名	大月市	1名	韮崎市	2名
南アルプス市	13名	北杜市	1名	甲斐市	5名
笛吹市	6名	甲州市	7名	中央市	3名
富士川町	1名	忍野村	1名	富士河口湖町	1名
				計	72名

なお、研修会出席者は、平成30年7月6日開催 第7回理事会において相談員に委嘱された。

(2) 消費者等対象の無料セミナーの開催

適正な宅地建物取引知識の普及や宅地建物取引への理解を深める為、一般消費者及び協会員を対象とした各種消費者セミナーを3回開催した。セミナーの周知には、協会ホームページ及び広報誌、山梨日日新聞（税金セミナーのみ）等を通じて積極的に行った。

なお、8月に開催予定であった重要事項説明をテーマとしたセミナーについては、オール山梨 空き家セミナー&無料相談会と類似する為、取り止めることとした。

日時・概要については、以下の通り。

○全宅住宅ローン「フラット35」セミナー

開催日時：平成30年8月30日（木）

午後1時30分～

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

講師：全宅住宅ローン㈱ 野田 秀人 氏

出席：	甲府ブロック	7 会員	10 名
	富士・東部ブロック	1 会員	1 名
	峡北ブロック	4 会員	5 名
	巨摩ブロック	1 会員	1 名
	峡東ブロック	2 会員	2 名
	一般消費者		0 名
		計	19 名

○税金セミナー

開催日時：平成30年9月12日（水）

午前10時00分～（甲府ブロック会員 対象）

午後 1時30分～（富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員 対象）

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

演題：「困っていませんか？税理士が教える不動産の税金対策」

講師：東京シティ税理士事務所 村岡清樹 税理士

出席：	甲府ブロック	20 会員	22 名
	富士・東部ブロック	8 会員	10 名
	峡北ブロック	4 会員	5 名
	巨摩ブロック	13 会員	18 名
	峡東ブロック	6 会員	8 名
	一般消費者		5 名
		計	68 名

○不動産広告セミナー

開催日時：平成30年10月25日（木）

午後1時30分～

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

講師：(公社)首都圏不動産公正取引協議会
事務局 安田茂雄 参事

出席：甲府ブロック	4 会員	5 名
富士・東部ブロック	3 会員	4 名
峡北ブロック	1 会員	1 名
巨摩ブロック	4 会員	5 名
峡東ブロック	1 会員	1 名
一般消費者		0 名
	計	16 名

(3) 消費者等への情報提供

① 不動産総合検索サイト：協会ホームページ

消費者の利益の擁護並びに増進を目的に、不動産総合検索サイトと位置付けている協会ホームページにおいて、各種法令改正情報、全宅連安心R住宅事業開始のお知らせ、市町村による補助金制度等の不動産関連情報を随時発信した。

また、中古住宅流通活性化特別委員会からの依頼により、一般消費者・協会員が宅地建物取引業法及び民法の改正に対応できるよう、両改正の概要をまとめた専用ページを作成した。

② 不動産総合情報誌：広報「宅建やまなし」

安心・安全な宅地建物取引を推進する為、不動産総合情報誌「宅建やまなし」の172号を8月31日に、173号を11月30日に、174号を3月4日に発行し、全会員及び関係団体、道の駅、温泉施設等に配布した。同誌には、「賃貸借トラブル事例と対処法」をテーマとした弁護士による連載記事を始め、協会創立50周年記念対談(172号)や消費者セミナーの案内、建物状況調査助成金制度の概要等を掲載した。

③ 一般消費者・協会員への情報提供

宅地建物取引に関する正しい知識の普及啓発を目的に、「不動産売買の手引き」及び「住宅賃貸借(借家)契約の手引き」を不動産会館入口に設置し、一般消費者・協会員に配布した。

その他、県内大学生の住生活の安定を図る為、全宅連が作成した「はじめての一人暮らしガイドブック」を県内6大学に配布した。

(4) 宅地建物取引業務を通じた地域・社会貢献事業

① 代替地斡旋事業

JR東海との「中央新幹線事業用地の取得に伴う代替地の媒介等に関する協定」に基づき、15件の情報提供依頼に対して17件の代替地情報を提供した。また、事業用地取得

により生じた残地の処分方法について相談があり、具体的な対応等については今後検討していくこととした。

② 地方公共団体等への相談・助言事業

平成30年4月23日付で山梨県と「事業用地等の情報提供に関する協定」を締結した。山梨県、甲府市、富士吉田市においては、企業立地促進に関する協定に基づき、協会員より収集した土地等情報の提供を行った。

また、県の合同不動産公売の実施について、協会ホームページを通じて周知するとともに、県商業振興金融課からの依頼により不動産情報の周知について協力をした。

さらに、「空き家等対策市町村連絡調整会議」の構成団体として空き家等の対策に取り組む市町村を支援した他、甲府市自治会連合会の依頼により、意見交換や甲府市所在会員に対し、自治会加入促進ポスター及びチラシ等の配布を行った。

③ 空き家バンク事業

現在、空き家・空き店舗バンク事業を実施している県内19市町村に続いて、平成31年3月22日付で山中湖村と「空き家・空き店舗バンク制度の媒介に関する協定」を締結した。平成30年11月9日には、バンク関係者を招集し、更なるバンク事業の活性化を図る為、意見交換会を開催した。

④ 災害協定等の事業

山梨県居住支援協議会の構成団体として、地方公共団体や不動産関係団体、福祉関係団体と連携し、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進等について、協議・検討を行った。県が実施する「災害時に提供可能な民間賃貸住宅の事前登録制度」については、セミナー・研修会等で広く周知し登録を呼びかけた。

⑤ ペットボトルキャップの回収事業

発展途上国の子ども達にワクチンを寄付する為、エコキャップ運動を推進し、収集した29,580個のペットボトルキャップ（ワクチン27人分）の売却益を「認定NPO法人 世界の子どもにワクチンを 日本委員会」へ寄付をした。なお、これまでに提供した累計個数は360,840個（ワクチン381.5人分）となった。

2. 人材育成、宅地建物取引業務支援事業（人材育成流通委員会）

宅地建物取引に関わる優秀な人材の輩出及び宅地建物取引業者の育成を通じた優良な事業者の拡大により、適正な宅地建物取引の推進と一般消費者の利益擁護を図る為、事業計画に基づき下記により事業を実施した。

(1) 宅地建物取引士資格試験の協力事業

(一財)不動産適正取引推進機構からの委託に基づく宅地建物取引士資格試験の協力事業を実施した。

実施広告がなされた6月1日以降、関係各所にポスターやリーフレット配布する等の周知を実施した他、受験申込みの受付期間である7月には受験申込書の確認作業及び入力処理を始めとする受付事務を行った。

試験日である10月21日(日)には、本部員19名、監督員53名、計72名の体制により、試験会場である山梨学院大学に於いて当日業務を実施した。

申込者数等の概要については、下記の通り。

申込者数	1, 149名 (郵送 965名 インターネット 184名)
	(全国: 26万5, 444名)
受験者数	934名 (一般 815名 登録講習 119名)
	(全国: 21万3, 993名)
合格者数	121名 (一般 89名 登録講習 32名)
	(全国: 3万3, 360名)
合格率	13.0%
	(全国: 15.6%)

(2) 宅地建物取引士証交付申請事務と法定講習会開催事業

山梨県からの委託に基づく宅地建物取引士証の申請・交付事業及び宅地建物取引士法定講習会開催事業を下記の通り行った。

① 宅地建物取引士証の申請・交付事業

新規	118件	登録移転	3件	更新	420件
再交付	7件	書換交付	1件	総計	549件

※法定講習会での交付件数を含む。

② 宅地建物取引士法定講習会開催事業

平成30年度 第1回

受付:平成30年 4月 9日(月)～ 4月13日(金)

講習会:平成30年 4月27日(金)

受講者:新規14名 更新179名 県外受講者1名 計194名

平成30年度 第2回

受付:平成30年 9月 3日(月)～ 9月 7日(金)

講習会:平成30年 9月26日(水)

受講者:新規10名 更新103名 県外受講者3名 計116名

平成30年度 第3回

受付:平成30年11月12日(月)～11月16日(金)

講習会:平成30年12月 4日(火)

受講者:新規19名 更新126名 計145名

(3) 宅地建物取引業者向け研修事業

宅地建物取引業を営む上で必要となる専門的知識の習得を通じて優良な事業者の育成を図

る為、宅地建物取引業者並びに賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者を対象とする研修会をそれぞれ開催した。

対象者への周知に当たっては、会員には通知文書の送付、会員外の宅地建物取引業者には協会HPへの情報掲載、賃貸オーナー・大家・貸主には山梨日日新聞への広告掲載等を通じて、広く参加の募集を行った。

詳細については下記の通り。

日時：平成30年11月29日（木）
午前10時00分（甲府ブロック会員対象）
午後 1時30分（富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員対象）
場所：山梨県不動産会館 3階 会議室
対象：賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者
演題：「賃貸管理物件の紛争・裁判時に備えて取るべき対応」
講師：武市法律事務所 武市 吉生 弁護士
出席：甲府ブロック 17会員 24名
富士・東部ブロック 7会員 9名
峡北ブロック 2会員 2名
巨摩ブロック 8会員 8名
峡東ブロック 3会員 3名
賃貸オーナー・大家・貸主 4名
合計 37会員 50名

日時：平成31年1月25日（金）
午後 1時30分
場所：山梨県不動産会館 3階 会議室
演題：「ITを活用した重要事項説明について」
講師：涼風法律事務所 熊谷 則一 弁護士
対象：宅地建物取引業者
出席：甲府ブロック 20会員 23名
富士・東部ブロック 9会員 12名
峡北ブロック 2会員 2名
巨摩ブロック 8会員 8名
峡東ブロック 2会員 3名
合計 41会員 48名

(4) 国土交通大臣指定 公益財団法人 東日本不動産流通機構のサブセンター事業

宅地建物取引業法に基づき国土交通大臣に指定された指定流通機構について、適切な物件情報登録の推進を通じて宅地建物取引の円滑化に資する為、広報「宅建やまなし」に連載記事「しっかりチェック！レインズルール」を投稿し、宅地建物取引業者への情報提供を行った。

○レイنزIP型 利用申込状況

甲	府ブロック	215	会員	(対会員比	88.8%)
	富士・東部ブロック	80	会員	(対会員比	78.4%)
峡	北ブロック	35	会員	(対会員比	79.5%)
巨	摩ブロック	119	会員	(対会員比	87.5%)
峡	東ブロック	57	会員	(対会員比	74.0%)
総	計	506	会員	(対会員比	84.2%)

※レイنزF型、マークシートによる利用は平成20年12月27日に廃止となっています。

(5) ハトマークサイト活用推進事業

宅地建物取引業法や公正競争規約等に基づく安全で公正な物件取引を確保することを目的として、一般消費者への適正な物件情報を提供するハトマークサイトの活用推進について、山梨県が実施する災害時に提供可能な民間賃貸住宅の事前登録を促進すると共に、山梨県に対して該当物件の情報提供を行った。

また、ハトマークサイトのシステム等に関する最新の情報を会員に提供する為、「ハトマークサイト通信」を年3回発行し、会員への個別対応等を行う月例研修会を山梨県不動産会館2階会議室に於いて開催した。

研修会の開催実績は下記の通り。

日時：平成30年 4月 3日（火）午後3時30分

出席：1名

日時：平成30年10月10日（水）午後3時30分

出席：1名

※記載のない月については参加者なし

○ハトマークサイト山梨 利用申込状況

甲	府ブロック	210	会員	(対会員比	86.8%)
	富士・東部ブロック	78	会員	(対会員比	76.5%)
峡	北ブロック	37	会員	(対会員比	84.1%)
巨	摩ブロック	116	会員	(対会員比	85.3%)
峡	東ブロック	57	会員	(対会員比	74.0%)
総	計	498	会員	(対会員比	82.9%)

(6) 宅地建物取引業者への情報提供事業

賃貸住宅標準契約書の策定・改訂等、サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の改訂、「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」実施者募集、印紙税率の特例措置延長、疑わしい取引の届出における入力要領の改訂、甲府市地籍調査事業の

実施、住宅宿泊事業法に係る周知、7月豪雨による災害に係る特例措置、第196回通常国会で成立した宅地建物取引関連法律、健康増進法の一部を改正する法律の公布、建築基準法の一部改正に伴う宅建業法施行令の一部改正、仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置等について、協会ホームページ等への記事掲載により情報提供を行った。

また、定期借家契約に関する情報提供の一環として、定期借家推進協議会が発刊する冊子「すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識（改定版）」を注文し、追って全会員へ送付することとした。

(7) 宅地建物取引にかかる建議献策

消費者にとって安全で公正な宅地建物取引の確保を目的として行う関係官公庁等への提言・要望活動について、下記の通り実施した。

- ① 過去の資料や要望事項等を参考とする中で意見交換を行い、翌年度以降も継続して協議を重ねていくものとした。
- ② 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会と連携する中で「平成31年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書」を山梨県選出の国会議員5名に送付し、要望活動を行った。提言事項の詳細は以下の通り。
なお、税制改正関係に係る要望結果については「平成31年度税制改正大綱の概要」という小冊子を全会員に配布し周知を行った。

〈税制関係〉

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること

(1) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を平成31年4月1日以降も当面据え置くこと

(2) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を販売する場合の、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率（平成31年3月31日）を延長すること

2. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の延長・要件緩和

平成28年度改正で新設された標記特例措置をより使いやすくするため、適用期限の延長に加えて、以下のとおり適用の要件を緩和すること。

- ① 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも、本特例の対象とすること
- ② 譲渡後に買主において耐震改修または除却を行う場合についても本特例の対象とすること
- ③ 「相続時から3年以内」とされている特例期間の要件を緩和し、平成25年1月2日より前に相続した空き家についても本特例の対象とすること
- ④ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供さないという要件を緩和すること
- ⑤ 家屋を譲渡する場合、新耐震基準に適合させなければいけないという要件は、京都など築古の建物を大事にする文化のある地域では実態に合わないため、当該要件を見直すこと

3. 地方経済活性化のための税制の創設

(1) 土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除の創設

人口減少下における空き家等の流通促進、地方創生等のため、個人の土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための不動産取得に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置を拡充すること。

(3) 隣地を購入した場合における税制特例の創設

今後の人口減少による、空き家・空き地の増加に対処し、不動産需要を喚起するため、購入者の不動産取得税等を軽減する税制特例を創設すること。

4. 消費税増税への対応

消費税引上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、住宅ローン控除の拡充等を検討すること。

5. 所有者不明土地に対応するための税制優遇措置等の創設

(1) 地域福利増進事業に係る課税の特例措置の創設

所有者不明土地の有効活用を促すために、地域福利増進事業の用に供する土地・建物に係る固定資産税等を軽減する特例措置及び地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、例えば3年以内に相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する措置を創設すること。

6. 住宅ローン控除等の要件の緩和

(1) 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

(2) 床面積要件の引下げ

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件を35㎡以上とすること。

(3) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

7. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）の適用対象とすること。

8. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること。

〈政策関係〉

1. 空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること。

2. 賃貸の媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年に規定され、昨今の空き

家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すこと。

3. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間を明確にするガイドラインを作成すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

(2) 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するために創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

5. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

① 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと

② 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること

③ 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

6. 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

① 契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること

- ② 契約期間が1年以上の場合の、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

7. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

3. 他の公益社団法人等が行う公益目的事業への協力事業（総務財務委員会）

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会並びに全宅連東日本地区指定流通機構協議会、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会、公益社団法人被害者支援センターやまなし及び公益財団法人山梨県暴力追放運動推進センターなどが行う公益目的事業が速やかに実施されるよう費用負担をした。

4. 会員業務支援・相互扶助等事業（総務財務委員会）（中古住宅流通活性化特別委員会）

(1) 会員業務支援事業

① 会員業務支援事業

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）が実施をした「平成30年度宅建協会新規入会者応援プロジェクト」について、新規入会者に対し、概要と入会の案内を行った。

また、宅地建物取引士賠償責任保険については例年通り、パンフレット等で加入促進をし、公益財団法人不動産流通推進センター主催の資格である不動産流通実務検定“スコア”のリーフレット配布を行う等をして実務知識の向上・促進を図った。

加入状況等については次の通り。

○宅地建物取引士賠償責任保険

平成28年度より制度の改正が行われ、保険金の支払い限度額の引き上げや宅建業の従事者にも対応したワイド補償の新設等の大幅なプランの拡大について、未申込会員にパンフレットを配布するなど、積極的に周知した。

・基本補償

甲	府ブロック	132会員	180名
	富士・東部ブロック	45会員	71名

峡	北ブロック	24 会員	30 名
巨	摩ブロック	72 会員	85 名
峡	東ブロック	29 会員	32 名
	総計	302 会員	398 名

・ワイド補償

甲	府ブロック	6 会員	9 名
富士・東部	ブロック	3 会員	6 名
峡	北ブロック	0 会員	0 名
巨	摩ブロック	3 会員	7 名
峡	東ブロック	3 会員	5 名
	総計	15 会員	27 名

○(一社)全国賃貸不動産管理業協会

甲	府ブロック	27 会員
富士・東部	ブロック	4 会員
峡	北ブロック	2 会員
巨	摩ブロック	7 会員
峡	東ブロック	3 会員
	総計	43 会員

○(株)宅建ファミリー共済

甲	府ブロック	25 会員
富士・東部	ブロック	8 会員
峡	北ブロック	1 会員
巨	摩ブロック	14 会員
峡	東ブロック	9 会員
	総計	57 会員

○不動産キャリアパーソン講座

実際の不動産取引で生かされる実務知識の習得に重点を置いた通信教育資格講座「不動産キャリアパーソン」について、各種研修会・セミナーにおいてDVDの放映をする等周知を図った。また、資格登録者のスキルアップを支援する為に開設された「資格登録者専用 フォローアップサイト」について、広報で周知し同サイトの利用を促した。

甲	府ブロック	5 会員	5 名
富士・東部	ブロック	3 会員	3 名
峡	北ブロック	2 会員	2 名
巨	摩ブロック	6 会員	6 名

峡東ブロック	5 会員	6 名
その他（一般消費者等）		6 名
計		2 8 名
平成 2 5 年度からの総計		延 3 2 7 名

○宅建開業支援セミナー&個別相談会

宅建業の開業予定者や興味がある方を対象に、宅建協会の紹介、開業までの具体的な解説、宅建業者による個別相談会などをテーマとした、「宅建開業支援セミナー&個別相談会」（略称：開業支援セミナー）を偶数月は第 2 水曜日、奇数月は第 2 土曜日に開催した。

また、開業支援セミナー開催の周知のため、山梨日日新聞への広告、協会ホームページの掲載を消費者支援業務委員会に依頼した。

なお、総計での入会者は 1 8 名となった。

場所：山梨県不動産会館

日時：平成 3 0 年 4 月 1 1 日（水）午後 1 時 3 0 分

出席：3 名

日時：平成 3 0 年 5 月 1 2 日（土）午後 1 時 3 0 分

出席：0 名

日時：平成 3 0 年 6 月 1 3 日（水）午後 1 時 3 0 分

出席：1 名

日時：平成 3 0 年 7 月 1 4 日（土）午後 1 時 3 0 分

出席：1 名

日時：平成 3 0 年 8 月 8 日（水）午後 1 時 3 0 分

出席：4 名

日時：平成 3 0 年 9 月 8 日（土）午後 1 時 3 0 分

出席：1 名

日時：平成 3 0 年 1 0 月 1 0 日（水）午後 1 時 3 0 分

出席：1 名

日時：平成 3 0 年 1 1 月 1 0 日（土）午後 1 時 3 0 分

出席：2 名

日時：平成 3 0 年 1 2 月 1 2 日（水）午後 1 時 3 0 分

出席：3名

日時：平成31年 1月12日（土）午後1時30分

出席：3名

日時：平成31年 2月13日（水）午後1時30分

出席：3名

日時：平成31年 3月 9日（土）午後1時30分

出席：3名

平成30年度 計： 25名 内入会者 0名

平成25年度～総計：147名 内入会者18名

○一般財団法人 ハトマーク支援機構

国民の住生活の向上と宅地建物取引に係る者の資質向上を目指す組織として全宅連が主体となり設立した「一般財団法人 ハトマーク支援機構」については、各提携企業の案内パンフレット等や提携サービスと業務案内等が掲載された会報誌「ハトマークフェロー」の夏秋号を全会員に送付して積極的な周知を図った。

② 中古住宅流通活性化（中古住宅流通活性化特別委員会）

既存住宅の流通促進策として、基準に合致した既存住宅に対し、標章を付与する特定既存住宅情報提供事業者団体制度（安心R住宅）を国が創設したことを受け、平成30年10月から開始された「全宅連安心R住宅事業」制度の説明会を以下により開催するなど、同事業の普及啓発を図るとともに、登録申請書類の受付業務などを行ってきた。

開催概要については、以下の通り。

日時：平成30年11月1日（木）午後1時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室

表題：「全宅連安心R住宅事業」制度について

講師：（公社）全宅連 事務局 岩本和之 課長補佐

出席：甲 府ブロック 7会員 9名

富士・東部ブロック 2会員 3名

峡 北ブロック 1会員 1名

巨 摩ブロック 4会員 4名

峡 東ブロック 4会員 4名

計 21名

(2) 中古住宅状況調査普及事業（中古住宅流通活性化特別委員会）

既存住宅状況調査の普及・啓発活動として、宅建業法改正関連のバナーを追加する等、協会HPの一部改修を実施した。また、一般消費者を対象としたセミナーを開催し、同調査のPR活動に努めた。開催の周知に当たり、会員には通知文書の送付や協会HPへの掲載、消費者には山梨日日新聞への広告掲載を行い、広く参加募集を呼びかけた。

開催概要については、以下の通り。

日時：平成30年12月3日（月）午後1時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室

演題：「建物状況調査施行後にみる中古住宅取引の留意点」

講師：㈱ときそう 代表取締役 不動産鑑定士 吉野荘平 氏

出席：甲 府ブロック 24会員 28名

富士・東部ブロック 10会員 11名

峡 北ブロック 7会員 8名

巨 摩ブロック 9会員 11名

峡 東ブロック 3会員 3名

一般消費者 3名

計 64名

※ 事務局から建物状況調査費用助成制度・交付申請手続きのお知らせ実施

また、既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査を実施した既存住宅1戸につき、既存住宅状況調査に要した費用の1/2を助成し、今年度の実績は、申請者15名に対し、計381,111円の助成金を交付した。

なお、この事業は山梨県からの補助を受け実施した。

(3) 組織維持事業

① 新規・入退会業務

ビジネス情報誌から調査をした宅地建物取引業開業予定者に対して、「免許申請書」並びに入会のメリット等の解説がしてある「入会パンフレット」と併せて「宅建開業支援セミナー&個別相談会」の日程等の送付を行った。

また、協会ホームページに宅建協会の活動内容や営業開始までの流れ等を掲載し入会促進に努めた。

なお、入会者は25社（内5社が承継による入会）であり、退会者は、免許期間満了等を含めて31社であった。

② 会費の厳正徴収業務

会務運営の基礎となる会費の厳正徴収を協会「定款」「施行規則」に基づき総会終了後、全会員へ納付依頼を送付し、7月下旬にファックスでの再通知、10月には委員から電話

連絡による督促、11月には文書による督促を行ったところ、98.2%の納入率となった。

また、施行規則に「会費納入は原則として、口座引落により納付すること」と規定されていることから、「会費口座振替制度」の利用をしていない会員に対し、会費口座振替利用のメリットをよりわかりやすく表示をした文書を送付し利用促進に努めた。

③ 福利厚生事業

例年通り、会員相互の情報交換の場や、親睦を深めることを目的としたゴルフ大会、ボウリング大会は、助成金の交付をし、広く参加を呼びかける等の支援を行った。その他「カレンダー」や「不動産手帳」「税金の本」の無料配布を協会員へ行い、役員改選期である今年度は「会員名簿」も発行し、協会員及び関係団体に送付をした。

ゴルフ、ボウリング大会への参加人数等は以下のとおり。

「宅建親睦ゴルフ大会」

平成30年11月8日（木）

境川カントリー倶楽部 参加人数37名

「宅建親睦ボウリング大会」

平成30年11月20日（火）

ラウンドワン 山梨・石和店 参加人数25名

また、今年度は、創立50周年を迎え、役員歴等を勘案し功績等が特に顕著な会員8名について山梨県知事感謝状の推薦を行い表彰を行った。

更に、山梨県宅地建物取引業協会が50周年を迎えた事の周知に当たっては、全宅連作成のロゴマークを宅建やまなしや新聞広告媒体に使用し、各方面へ発信を行った。

加えて全会員へは記念品を作成し、配布をした。

④ 山梨県不動産会館の維持・保全事業

会館の駐車場スペースが拡大をされたことにより、会員及び近隣事業者より貸し出しの要望があり、「山梨県不動産会館管理及び使用規程」に基づき対応を行った。

また、経年劣化による小規模な故障は、速やかに修理するなどの対応を行い、修繕積立については、災害時の拠点とすること等を踏まえた将来の大規模修繕に向けて従来通り行った。

⑤ 諸規定の改正・整備

協会の円滑な業務運営のために理事会運営規則、総会運営規則、ブロック規則の制定を行い、施行規則を含め、諸規定の一部改正を行った。

以上、平成30年度に実施された各種事業を報告する。

また、一般法人法施行規則第34条第3項の規定による事業報告の内容を補足する重要な事項はないことから、附属明細書は作成しない。