

令和元年度事業報告

自 平成31年4月1日
至 令和2年3月31日

約200年ぶりとなる天皇陛下の生前退位による皇位継承が行われ、祝賀ムードのなか、一方で台風や豪雨などの災害は全国各地に甚大な被害をもたらし、多くの方々が被災される事態となった。このように近年多発する自然災害に対し、国土交通省より「不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について」周知の協力要請がなされた。

不動産業界においては、令和2年度税制改正大綱に会員からの要望が強かった「低未利用地の長期譲渡所得の100万円控除」の創設が決定し、空き地の売却促進、老朽空き家の抑制や、中古住宅市場の活性化が期待される。

また国土交通省は新しい不動産業ビジョンとなる「不動産ビジョン2030」を策定し、令和時代の不動産のあり方について提言し、実現のための官民共通の目標として「ストック型社会の実現」、「安全・安心な不動産取引の実現」、「すべての人が安心して暮らせる住まいの確保」など官民一体となった取り組みの推進が不可欠であるとしている。

当協会は、全宅連が推進する「ハトマークグループ・ビジョン」に参加し、宅建協会が長期的・永続的に競争力のある組織づくりを考えるとという主旨のもと、各ブロックから主に若年層の会員を推薦していただき、山梨版ビジョンとして「富士の国やまなしビジョン」を策定した。適正な宅地建物取引の実現と地域社会への貢献を通じ、街づくりの担い手となり地域の魅力を発信し、県民から信頼される「真のパートナー」となることを目指していく。

[一般事業]

1. 消費者保護事業（消費者支援業務委員会）

一般消費者の住生活の安定・向上を図る為、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

専任相談員による不動産無料相談所を、毎週火・金曜日午前10時～午後4時まで、山梨県不動産会館2階相談室において開設し、一般消費者からの不動産に関する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	6件	
契約に関する相談	33件	
物件に関する相談	38件	
報酬に関する相談	5件	
借地借家に関する相談	104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	4件	
登記に関する相談	4件	
業法・民法に関する相談	111件	
建築（建基法含）に関する相談	13件	
価格等に関する相談	6件	
国土法・都計法等に関する相談	0件	
その他	74件	計405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、相談員が相談者の疑問や問題について適切な助言を行った。（3月については、新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、開設中止）

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、1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	8件	
契約に関する相談	7件	
物件に関する相談	19件	
報酬に関する相談	0件	
借地借家に関する相談	9件	
手付金に関する相談	0件	
税金に関する相談	10件	
ローン等に関する相談	0件	
登記に関する相談	17件	
業法・民法に関する相談	9件	
建築（建基法含）に関する相談	5件	
価格等に関する相談	5件	
国土法・都計法等に関する相談	1件	
その他	37件	計127件

また、行政からの依頼により、令和元年8月10日開催の「甲府市空き家セミナー・合同相談会」、令和2年1月26日開催の「甲斐市空き家無料相談会」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

日々行う業務の中で法律的な見解を必要とする会員からの相談に応じる為、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、賃貸借契約違反による契約解除、地中埋設物を理由とする損害賠償、連帯保証への責任追及期間等、15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2019」を4会場で開催した。来場者の総計について、先進事例・空き家セミナーは計188名、空き家無料相談会では計41名の参加があった。各会場の実績は以下の通り。

〈山梨市会場〉

開催日時：令和元年9月28日（土）
午後1時30分～4時30分
開催場所：山梨市民会館
来場者数：空き家無料相談会
予約相談者 5名
飛込相談者 0名

〈中央市会場〉

開催日時：令和元年10月5日（土）
午後1時30分～4時30分
開催場所：中央市立玉穂総合会館
来場者数：空き家セミナー 22名
空き家無料相談会
予約相談者 5名
飛込相談者 0名

〈県立図書館会場〉

開催日時：令和元年11月16日（土）
午前10時30分～午後4時30分
開催場所：県立図書館
来場者数：先進事例セミナー 68名

空き家セミナー第1部 48名
 空き家セミナー第2部 38名
 空き家無料相談会
 予約相談者 15名
 飛込相談者 5名

〈南アルプス市会場〉

開催日時：令和元年11月30日（土）
 午後1時～4時30分
 開催場所：南アルプス市地域防災交流センター
 来場者数：空き家セミナー 12名
 空き家無料相談会
 予約相談者 9名
 飛込相談者 2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（令和2年3月31日）に伴い、新たな相談員候補者を全会員から募集する為、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：令和元年10月28日（月）、29日（火）
 午後1時30分～3時30分
 会場：山梨県不動産会館 3階 会議室
 演題：「売買・賃貸借をめぐる最近の紛争事例」
 講師：涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士

〈研修会出席者（相談員候補者） 内訳〉

甲府市	20名	富士吉田市	11名	南アルプス市	13名
山梨市	9名	甲州市	7名	笛吹市	7名
韮崎市	4名	北杜市	1名	甲斐市	4名
中央市	1名	富士川町	2名	計	79名

なお、相談員候補者は、令和2年2月7日開催 第4回理事会において相談員に委嘱された。

（任期：令和2年4月1日から令和4年3月31日）

(2) 消費者等対象の無料セミナーの開催

宅地建物取引業の健全な発達を推進する為、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2回開催した。不動産取引セミナーにおいては、適正な宅地建物取引知識の普及を図るべく、受講者全員に（一財）不動産適正取引推進機構が発行する「不動産売買の手引き」と「住宅賃貸借（借家）契約の手引き」を贈呈した。セミナーの周知には、協会ホームページ及び広報誌、山梨日日新聞等を通じて積極的に行った。

日時・概要については、以下の通り。

○不動産取引セミナー

開催日時：令和元年8月28日（水）午後1時30分～

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

演題：「売るとき、買うとき、失敗しない不動産取引の留意点」

講師：（一財）不動産適正取引推進機構

調査研究部 主任研究員 中戸康文 氏

出席：甲府ブロック	23会員	26名
富士・東部ブロック	10会員	13名
峡北ブロック	5会員	8名
巨摩ブロック	12会員	17名
峡東ブロック	7会員	7名
一般消費者		18名
	計	89名

○相続セミナー

開催日時：令和元年9月12日（木）

午前10時30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：『大増税時代』に失敗しない相続における不動産活用法」

講師：株式会社夢相続 代表取締役 曾根恵子 氏

出席：甲府ブロック	26会員	34名
富士・東部ブロック	8会員	12名
峡北ブロック	4会員	5名
巨摩ブロック	19会員	22名
峡東ブロック	8会員	8名
一般消費者		4名
	計	85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

安心安全な宅地建物取引を推進する為、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、各種消費者セミナー開催情報、各種法令改正情報、インスペクション助成制度等の不動産関連情報を随時発信した。

また、協会ホームページ トップ画面において、各コンテンツ（新規入会促進、不動産無料相談所等）への関心を維持・向上させる為、スライドショーを設置した。

② 不動産総合情報誌：広報「宅建やまなし」

一般消費者の利益の擁護並びに増進を目的に、不動産総合情報誌 広報「宅建やまなし」の175号を7月12日、176号を11月26日に、177号を3月4日に発行し、全会員、行政、関係団体、道の駅及び温泉施設等に配布した。同誌には、「失敗しない不動産相続」をテーマとした弁護士による連載記事を始め、平成28年（ワ）第263号 社員総会決議取消等請求事件の報告、消費税増税に伴う報酬告示の改正情報等を掲載した。

③ 一般消費者・協会員への情報提供

県民住生活の安定と向上を図る為、「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。

(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、5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、早期の用地取得に向けて、残地の物件情報周知依頼があった際には協力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

山梨県、甲府市、富士吉田市との「企業立地促進に関する協定」に基づき、土地等情報の提供依頼に対し、協会員より収集した土地等情報の提供を行った。

また、「空き家対策市町村連絡調整会議」の構成団体として県・市町村を支援するとともに、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した。

③ 空き家バンク事業

県内20市町村が実施している空き家・空き店舗バンク事業の推進を図り、移住促進及び空き家の解消に努めた。11月12日にはバンク関係者が一堂に会する意見交換会を開催し、各市町村の取り組みについて情報交換・共有を行ったほか、空き家バンクの成約実績が全国トップクラスである栃木市の担当職員を講師に招聘し講演会を行った。

11月4日には、東京都千代田区有楽町で開催された、県主催「山梨まるごと移住セミナー&相談会」に参加し、移住に関する相談対応やハトマークサイトを通じた物件検索方法の周知を行った。

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、外国人が円滑に住まい探しを出来るよう、外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅建業者をリスト化し、事務局窓口に設置することとした。また、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、広報誌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代を寄付する為、一般消費者及び協会の協力のもと、25, 230個のペットボトルキャップ（ワクチン23人分）の売却益を「認定NPO法人 世界の子どものワクチンを日本委員会」へ寄付した。これまでに提供した累計個数は386, 070個（428. 5人分）となっている。

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）

適正な宅地建物取引の促進によって消費者利益の擁護に資する為、宅地建物取引に携わる有能な人材及び優秀な宅地建物取引業者の育成を目的とする下記の事業を、事業計画に基づき実施した。

(1) 宅地建物取引士資格試験の協力事業

宅地建物取引士資格試験の協力事業について、（一財）不動産適正取引推進機構の委託により実施した。

今年度の実施広告は6月7日になされ、ポスターやリーフレットの配布により資格試験の周知を図ると共に、受験申込みの受付期間となっている7月にはインターネット申込み及び郵送申込みに係る受付事務を行った。

試験日である10月20日（日）には、本部員19名、監督員47名、計66名が試験会場である山梨学院大学に於いて業務を実施した。

申込者数等の概要については、下記の通り。

申込者数	1, 098名（郵送 849名 インターネット 249名）
	（全国：27万6, 019名）
受験者数	877名（一般 761名 登録講習 210名）
	（全国：22万0, 797名）
合格者数	129名（一般 95名 登録講習 34名）
	（全国：3万7, 481名）
合格率	14. 7%
	（全国：17. 0%）

(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き、宅地建物取引士証の交付申請事務及び宅地建物取引士法定講習会の開催事業を下記の通り実施した。

① 宅地建物取引士証の交付申請事務

新規	121件	登録移転	1件	更新	524件
再交付	4件	書換交付	3件	総計	653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31年度 第1回

受付：平成31年 4月 8日(月)～ 4月12日(金)

講習会：平成31年 4月26日(金)

受講者：新規14名 更新187名 県外受講者3名 計204名

※なお県外受講者の内1名は宅地建物取引業法第22条の2第2項に規定される要件(交付の申請前6月以内)を満たさない為、第3回に再度受講した

令和元年度 第2回

受付：令和元年 9月 2日(月)～ 9月 6日(金)

講習会：令和元年 9月27日(金)

受講者：新規13名 更新150名 計163名

令和元年度 第3回

受付：令和元年11月18日(月)～11月22日(金)

講習会：令和元年12月11日(水)

受講者：新規13名 更新178名 県外受講者1名 計192名

(3) 宅地建物取引業者向け研修事業

宅地建物取引業法やその他法令上の制限等、宅地建物取引業を行うに当たって必要となる高度な専門的知識の習得を通じて優良な事業者を育成し、適正な宅地建物取引の確保を図る為、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。

対象者への周知については、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、参加の募集を行った。

詳細については下記の通り。なお、宅地建物取引業者を対象とした研修については令和元年10月24日に開催予定であったところ、台風被害等の影響により令和2年2月5日に延期となったことを報告する。

日時：令和元年11月13日(水) 午後1時30分

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：「家賃滞納・原状回復・心理的瑕疵

～不動産トラブルの現場から見た弁護士のこたえ～」

講師：南青山法律事務所 青木 龍一 弁護士		
出席：甲府ブロック	23 会員	33 名
富士・東部ブロック	7 会員	8 名
峡北ブロック	2 会員	2 名
巨摩ブロック	11 会員	15 名
峡東ブロック	4 会員	4 名
賃貸オーナー・大家・貸主		11 名
合 計	47 会員	73 名

日時：令和 2 年 2 月 5 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）

場所：山梨県不動産会館 3 階 会議室

演題：「待ったなし！知らなきゃ危ない

民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響（売買編）」

講師：深沢綜合法律事務所 柴田 龍太郎 弁護士

対象：宅地建物取引業者

出席：甲府ブロック	32 会員	44 名
富士・東部ブロック	18 会員	22 名
峡北ブロック	5 会員	5 名
巨摩ブロック	18 会員	21 名
峡東ブロック	10 会員	12 名
合 計	83 会員	104 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のサブセンター事業について、広報「宅建やまなし」に連載記事「しっかりチェック！レイズルール」を投稿するなど、宅地建物取引業者への情報提供を実施した。

○レイズ IP 型 利用申込状況

甲 府ブロック	212 会員（対会員比	89.1%
富士・東部ブロック	83 会員（対会員比	81.4%
峡 北ブロック	36 会員（対会員比	83.7%
巨 摩ブロック	124 会員（対会員比	89.2%
峡 東ブロック	61 会員（対会員比	75.3%
総 計	516 会員（対会員比	85.6%

※レイズ F 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

安心・安全な不動産取引の促進を通じて消費者利益の保護を図ることを目的として、ハトマークサイトへの適正な物件登録を会員業者に呼びかけると共に、山梨県が実施する災害時に提供可能な民間賃貸住宅について、事前登録及び該当物件の情報提供を通じて協力を行った。

ハトマークサイトに関する最新情報を会員に提供する為、「ハトマークサイト通信」を年2回発行した。会員への個別対応等を行う月例研修会への参加者はなかった。

○ハトマークサイト山梨 利用申込状況

甲	府ブロック	209	会員	(対会員比	87.8%)
	富士・東部ブロック	81	会員	(対会員比	79.4%)
峡	北ブロック	37	会員	(対会員比	86.0%)
巨	摩ブロック	121	会員	(対会員比	87.1%)
峡	東ブロック	60	会員	(対会員比	74.1%)
総	計	508	会員	(対会員比	84.2%)

(6) 宅地建物取引業者への情報提供事業

平成31年度税制改正関連法案、住宅宿泊事業法施行要領の改正、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い、空き家の発生を抑制するための特例措置の要件拡充、第198回国会で成立した宅地建物取引関連の主な法律、「建築基準法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正、消費税率引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁、IT重説等の社会実験の参加事業者募集、消費税率引上げに伴う媒介報酬額の改正、台風19号災害による被災者への宅建業に関する各種特例措置、(公社)首都圏不動産公正取引協議会の景品規約施行規則一部改正、地域再生法の一部を改正する法律の公布等について、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。

(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・要望活動については、過去に実施した要望活動等を精査して協議を行う中で、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会と連携し、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設」及び「令和2年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言」につき、山梨県選出の国会議員に対し要望活動を実施した。

なお、税制改正関係に係る提言事項の詳細は以下の通りであり、結果については「令和2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. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設

土地の適切な利用・管理を促進することにより、さらなる所有者不明土地の発生予防および

地域経済の活性化に資するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る特例措置を創設すること。

2. 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、土地の流動化・有効活用の促進等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) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

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税率（令和2年3月31日）を延長すること

(2) 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

(3) 不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

(4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者によ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取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅 0.3%→0.1%）の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

(5) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和元年12月31日）を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

(6) 特定の事業用資産の買換特例

特定の事業用資産に係る長期保有土地等から土地建物等への買換えについて、課税の繰延べを認める特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

(7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 ……令和2年3月31日
- ② 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置 ……令和2年3月31日
- ③ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） ……令和2年3月31日
- ④ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 ……令和2年3月31日
- ⑤ 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 ……令和元年12月31日
- ⑥ 法人の土地譲渡重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置 ……令和2年3月31日
- ⑦ 老朽化マンションの建替等の促進に係る特例の延長等、マンションの管理適正化・再生円滑化等を一体的に進めるための措置（登録免許税、不動産取得税） ……令和2年3月31日
- ⑧ 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等） ……令和2年3月31日

3. 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) 床面積要件の見直し

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。

4. 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。

5. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

6. 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。

〈政策関係〉

1. 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。

2. 地籍調査事業の推進に係る制度整備

国民生活・経済の基礎的な制度インフラである地籍整備等について、災害復旧・復興の迅速化、空き家・空き地等の流通促進及び所有者不明土地の有効活用等のための着実な推進がなされるよう必要な制度整備を行うこと。

3. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅を安心・安全に取引できる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

- ① 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット 35 等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること
- ② 国の施策である「安心R住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

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. 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。

6. 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。

7. 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 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
- ② 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

8. 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

9. 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

例年通り、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）が実施した「2

019年度宅建協会新規入会員応援プロジェクト」や宅地建物取引士賠償責任保険について、新規入会者や会員にパンフレットを配布し、制度の周知と加入・入会促進を図った。

また、不動産コンサルティング技能試験をはじめ、資格試験のリーフレットを配布し取引実務の資質向上を促したほか、(株)宅建ファミリー共済については、8月に開催された「少額短期保険募集人試験講習会」の案内文を全会員へ送付し、周知に努め、山梨県不動産会館を講習会の会場として提供した。

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及び宅地建物取引士以外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るなど、積極的に周知した。

・基本補償

甲	府ブロック	128会員	181名
	富士・東部ブロック	49会員	77名
	峡北ブロック	22会員	28名
	巨摩ブロック	72会員	86名
	峡東ブロック	26会員	30名
	総計	297会員	402名

・ワイド補償

甲	府ブロック	7会員	10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	7会員	14名
	峡東ブロック	3会員	5名
	総計	20会員	35名

○(一社)全国賃貸不動産管理業協会

甲	府ブロック	26会員
	富士・東部ブロック	5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	4会員
	総計	44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	2 会員
巨 摩ブロック	11 会員
峡 東ブロック	7 会員
総 計	53 会員

○不動産キャリアパーソン講座

不動産取引の「実務」を基礎から学べる通信教育資格講座「不動産キャリアパーソン」について、広報「宅建やまなし」に受講者の声並びに合格者の写真を掲載した他、各種研修会・開業支援セミナーにおいてDVDの放映をするなど、会員・非会員を問わず積極的に周知を図り、受講を促した。また、資格登録者の知識向上を図る為に開設された「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	6 会員	8 名
富士・東部ブロック	3 会員	8 名
峡 北ブロック	2 会員	2 名
巨 摩ブロック	10 会員	12 名
峡 東ブロック	4 会員	4 名
その他（一般消費者等）		2 名
計		36 名
平成25年度からの総計		延362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、宅建協会の紹介や業務支援、体験談等を主な内容とした、「宅建開業支援セミナー&個別相談会」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26名となった。

場所：山梨県不動産会館

日時：平成31年 4月10日（水）午後1時30分

出席：5名

日時：令和元年 5月11日（土）午後1時30分

出席：3名

日時：令和 元年 6月12日（水）午後1時30分
出席：1名

日時：令和 元年 7月13日（土）午後1時30分
出席：2名

日時：令和 元年 8月 7日（水）午後1時30分
出席：0名

日時：令和 元年 9月14日（土）午後1時30分
出席：3名

日時：令和 元年10月 9日（水）午後1時30分
出席：0名

日時：令和 元年11月 9日（土）午後1時30分
出席：2名

日時：令和 元年12月 4日（水）午後1時30分
出席：2名

日時：令和 2年 1月11日（土）午後1時30分
出席：0名

日時：令和 2年 2月12日（水）午後1時30分
出席：1名

日時：令和 2年 3月14日（土）午後1時30分
出席：2名

平成31・令和元年度 計： 21名 内入会者 8名
平成25年度～ 総計：168名 内入会者26名

○一般財団法人 ハトマーク支援機構

消費者の住生活の向上と宅地建物取引に関わる人の資質向上を目指し、不動産業界全体をサポートする組織である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業務案内と提携サービス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）

国の既存住宅の流通促進として、耐震性や既存住宅売買瑕疵保険加入、及びリフォーム実施等の基準に合致した既存住宅に対し、標章（安心R住宅）を付与する「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の普及に努め、全宅連と連携する中で特定構成員の登録・変更事務を実施した。

さらに、改正宅建業法や安心R住宅制度に関連し、住宅履歴情報の活用に関する説明会を開催した。

開催概要については、以下の通り。

日時：令和2年1月21日（火）午後1時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室

表題：「改正宅建業法、安心R住宅制度に対応する住宅履歴情報（いえかるて）の活用」

講師：（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 理事 高橋正典氏

出席：甲	府ブロック	9会員	10名
	富士・東部ブロック	4会員	5名
	峡北ブロック	1会員	1名
	巨摩ブロック	10会員	11名
	峡東ブロック	5会員	7名
		計	34名

(2) 中古住宅状況調査普及事業

既存住宅の流通促進及び空き家の発生抑制を図るため、既存住宅状況調査（インスペクション）経費の一部補助を実施するチラシを作成し、全会員、各種セミナー出席者、オール山梨空き家セミナー&無料相談会などで配布を行い、普及に努めた。

なお、助成金の交付実績は以下のとおり。

申請者数：20名

助成額：560,045円

既存住宅所在市町村内訳：

甲府市4件、韮崎市4件、笛吹市3件、南アルプス市1件、北杜市1件、上野原市1件、甲斐市1件、富士河口湖町3件、昭和町1件、道志村1件

※当該事業は、山梨県からの補助を受けて実施した。

(3) 組織維持事業

① 新規・入退会業務

ビジネス情報誌により調査した宅地建物取引業開業予定者に対して、本会のメリット等を解説した「入会パンフレット」及び「宅建協会事業案内リーフレット」に加え「宅建開

業支援セミナー&個別相談会」の日程を送付し、入会の促進をした。

なお、入会者は25社（内3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22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月下旬と11月に、電話とファックス並びに文書による督促を行ったところ、98.83%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、会費振替口座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、助成金の交付など側面的支援を行い、全会員発送を通じて広く参加を呼びかけた。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った。

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」

令和元年11月6日（水）

北の杜カントリー倶楽部 参加人数38名

「宅建親睦ボウリング大会」

令和元年11月25日（月）

ラウンドワン 山梨・石和店 参加人数24名

④ 山梨県不動産会館の維持・保全事業

「山梨県不動産会館管理及び使用規定」に基づき、警備、防災、衛生等の維持管理に努めた。

⑤ 諸規定の改正

平成31年4月1日から「働き方改革関連法案」が施行されたほか、職場のパワハラ防止措置等の義務付け等、労働情勢・雇用環境の変化に対応するため、「就業規則」「非正規職員就業規則」の一部改正を行った。また天皇の退位等に関する皇室典範特例法に基づく皇位の継承により、元号が平成から令和に改元したことに伴い、様式内の「元号」を削除し、西暦または和暦のいずれかを記載することができる様式にするため、「施行規則」「個人情報保護規程」「山梨県不動産会館管理及び使用規程」の一部改正を行った。

以上、令和元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。