

令和 2 年度事業報告

自 令和 2 年 4 月 1 日

至 令和 3 年 3 月 31 日

全世界にて新型コロナウイルスが感染拡大し、我が国においても感染者数の著しい増加に伴い緊急事態宣言が発令され、外出自粛・休業要請など、未曾有の事態となった。

このような状況の中で、不動産業界では、4月に「民法（債権法）の改正」、7月に「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（低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円控除）」、12月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（サブリース規定）」が施行された。

また、8月には、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正し、住宅の売買・賃貸の仲介の際に、ハザードマップの説明が重要事項に義務付けられた。

全宅連では、業務支援ツールとして、ハトサポ（宅建協会会員業務支援業務サイト）リニューアルに伴い、全宅連が公開する契約書式をクラウド上で作成・保存・編集できる「WEB書式作成システム」の運用が開始となった。

当協会では、コロナ禍において、消費者を対象とした無料セミナーの開催中止をはじめ、宅地建物取引士法定講習会の座学開催に代わる自宅学習などこれまでに経験したことのない事態に直面し、業者向けセミナーでは試験的にWEB配信を併用した研修会を実施した。

空き家問題については、県からの業務委託を受け開催を予定していた「オール山梨 空き家セミナー&無料相談会2020」は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から開催中止となったが、同じく県からの業務委託による「活用空き家調査等業務」を実施した。こうした行政との連携はもとより、異業種間連携として山梨県司法書士会ほか1団体とにおいて、相互協力に関する協定書を締結し、関係強化を図ってきた。

山梨県不動産会館は、平成18年の大規模修繕から14年が経過していることから早期に修繕を実施すべき箇所や新型コロナウイルス感染拡大予防策として、トイレの自動水栓などの修繕工事を実施した。

[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、一般消費者からの不動産に関する様々な疑問等に対して、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	3件	
契約に関する相談	38件	
物件に関する相談	28件	
報酬に関する相談	4件	
借地借家に関する相談	94件	
手付金に関する相談	0件	
税金に関する相談	12件	
ローン等に関する相談	1件	
登記に関する相談	1件	
業法・民法に関する相談	168件	
建築（建基法含）に関する相談	11件	
価格等に関する相談	7件	
国土法・都計法等に関する相談	0件	
その他	43件	計410件

※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、4・5月は来所による相談対応を休止した。

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、相談員が一般消費者からの相談に対応した。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行っていたが、より一層周知を図る為、不動産無料相談所ポスターを作成し、県・市町村・消費生活センター・道の駅等に配布した。

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、6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	5件
契約に関する相談	18件
物件に関する相談	23件
報酬に関する相談	0件
借地借家に関する相談	11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	9件	
業法・民法に関する相談	2件	
建築（建基法含）に関する相談	4件	
価格等に関する相談	4件	
国土法・都計法等に関する相談	0件	
その他	34件	計120件

※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、4・5月は6市、6月は2市、1月は1市で開設休止した。

また、甲斐市からの依頼により、「甲斐市 空き家無料相談会（4回開催）」に相談員が出席し、司法書士会と合同で相談業務を行った。

③ 弁護士による法律相談会の開催

法律の解釈に係る相談等に応じる為、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木曜日の午後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、代金不払いによる契約解除、家主変更時における入居者への対応、相続問題等、17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

県から業務委託を請け開催していく予定であった県主催「オール山梨 空き家セミナー&無料相談会2020」について、新型コロナウイルス感染症拡大防止等の観点から、開催中止が決定された。

⑤ 相談員（候補者）研修会の開催

全会員から新たな相談員を募集する為、相談員（候補者）研修会を開催した。なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、新規相談員候補者のみ参加可能とした。

日時・概要については、以下の通り。

開催日時：令和3年2月4日（木）

午後1時30分～3時

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

内容：判例トラブル解説研修動画 放映（全宅保証作成）

研修会出席者については、以下の通り。

〈相談員候補者 内訳〉

甲府市	5名	富士吉田市	1名	南アルプス市	1名
笛吹市	2名	韭崎市	1名	北杜市	1名
甲斐市	1名			計	12名

なお、相談員候補者は、令和3年3月15日開催 第8回理事会において相談員に委嘱された。

(新相談員の任期：令和3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

新型コロナウイルス感染症拡大状況を注視する中、消費者セミナーの開催に向け協議を続けてきたが、感染症拡大が加速している状況を受け、開催中止とした。

(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

消費者の利益擁護及び増進を目的に、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、新型コロナウイルス関連の支援策や、水害リスク情報の重要事項説明への追加に係るお知らせ等、不動産関連情報を随時発信した。

また、協会員が行政・JR東海からの情報提供依頼に対応しやすくなるよう、会員専用ページに「土地等情報 募集中」ページを設けた。

② 不動産総合情報誌：広報「宅建やまなし」

宅地建物取引に関する正しい知識の普及啓発を図る為、不動産総合情報誌 広報「宅建やまなし」の178号を7月に、179号を11月に、180号を3月に発行した。同誌には、「空き家バンク担当者に聞く！〇〇（市町村名）暮らしのススメ」を始め、「民法改正で不動産賃貸借のここが変わる」をテーマとした弁護士による連載記事、新型コロナウイルス感染症に係る各種お知らせ等を掲載した。

③ 一般消費者・協会員への情報提供

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除（100万円控除）について、広く周知する為、全宅連が作成した特例制度周知パンフレットを全会員に配布した。また、安心安全な宅地建物取引を推進する為、「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するとともに、会館2階相談室で一般消費者・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、6件の情報提供依頼に対して12件の代替地情報を提供した。

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「土地等情報提供に関する協定」に基づき、土地等情

報の提供依頼に対して協会員より収集した土地等情報の提供を行った。

また、山梨県空き家対策市町村連絡調整会議の構成員として、「やまなし空き家相談手帳」の作成に協力したほか、地域活性化に繋がる空き家活用ビジネスを支援する為、山梨県から業務委託を請けた「活用空き家調査等業務」を実施し、本年度は56件の物件情報を受付けた。

さらに、深刻化していく空き家問題等を解決する為、山梨県司法書士会及び（公社）成年後見センター・リーガルサポートとの相互協力に関する協定書を令和3年2月2日付けで締結した。

③ 空き家バンク事業

地域活性化を目的に県内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った。例年開催している意見交換会については、新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、開催中止することとしたが、実施状況アンケートは本年も実施し、集計後、関係者に報告した。

韮崎市においては、同市主催の移住定住支援員を対象とした研修会に講師を派遣した。

④ 災害協定等の事業

山梨県居住支援協議会の事務局として、住宅確保要配慮者からの相談対応等を行った。また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受ける住居不安定者向け各種お知らせを協会ホームページに掲載した。

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、エコキャップ運動を推進し、収集した27,405個のペットボトルキャップ（ワクチン25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413,475個（453.5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良な事業者や優秀な人材の育成を通じて、適正な宅地建物取引の実現を図る為、事業計画に基づき下記の事業を実施した。

(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は、新型コロナウイルス感染症の拡大等を受け、試験当日の密集を避ける観点から、早期の資格取得を迫られていない場合には受験申込みを自粛していただくよう協力を呼びかけるなどの対策を行う中で、受験申込みの受付事務を実施した。

また、同感染症の影響により全国的に試験会場の確保が困難を極めており、山梨県に於いても試験の分割実施や代替会場の確保等が検討されたが、例年会場として用いている山梨学院大学の利用が可能となったことから、試験の分割実施等は行わず、10月18日に1会場

のみで実施した。

試験当日には、本部員22名、監督員37名、計59名の体制により、検温等の感染症対策を徹底する中で業務を行った。

申込者数等の概要については、下記の通り。なお、11都府県に於いて12月に試験の分割実施が行われたが、受験者数、合格者数及び合格率の全国総計にはその数を含まない。

申込者数	1,017名(郵送 743名 インターネット 274名)
	(全国:26万1,030名)
受験者数	807名(一般 686名 登録講習 121名)
	(全国:22万0,797名)
合格者数	128名(一般 101名 登録講習 27名)
	(全国:2万9,728名)
合格率	15.9%
	(全国:17.6%)

(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

① 宅地建物取引士証の交付申請事務

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を下記の通り実施した。

新規	117件	登録移転	1件	更新	367件
再交付	3件	書換交付	5件	総計	493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

宅地建物取引士法定講習会開催事業については、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から講習の実施要領が一部改正され、当面の間、特例措置として教材を用いた自宅学習及び効果測定(確認テスト)による講習の実施が認められたことを受け、第1回及び第2回の開催は上記の方法により講習を実施した。

第3回の開催以降は、感染防止のための取組を講じた上で、準備が整い次第、座学方式による講習を再開するよう、国土交通省から県主管課に通知がなされたことを受け、座学方式による講習を再開したが、その後に感染症が再拡大の傾向を見せたことから、第4回の開催は再び自宅学習及び効果測定(確認テスト)により講習を実施した。

また、今年度から他団体に於いても法定講習が実施されたことにより、受講者数の減少等が見込まれることから、山梨中央銀行及びゆうちょ銀行に受講料受入口座を開設し受講料の振込みを受け付けると共に、郵便局用の払込取扱票(通常払込料金加入者負担)及び必要書類の返信用封筒を案内文書に同封するなど、受講申込者の利便化と負担軽減を図るものとした。

受講者数等については、下記の通り。

なお、前述の通り第1回・第2回及び第4回の開催が自宅学習及び効果測定(確認テスト)による講習実施となった為、当該講習を受講した者の学習機会を確保する観点から、更

に座学方式による講習の聴講を希望した3名について第3回の講習にて受入を行ったことを併せて報告する。

令和2年度 第1回

受付：令和2年 4月 6日(月)～ 4月10日(金)

講習会：令和2年 4月28日(火)

受講者：新規20名 更新174名 県外受講者2名 計196名

令和2年度 第2回

受付：令和2年 6月15日(月)～ 6月19日(金)

講習会：令和2年 7月 8日(水)

受講者：新規 9名 更新 78名 県外受講者1名 計 88名

令和2年度 第3回

受付：令和2年 9月11日(金)まで

講習会：令和2年 9月29日(火)

受講者：新規 6名 更新 40名 県外受講者2名

聴講希望者3名

計 51名

令和2年度 第4回

受付：令和3年 1月15日(金)まで

講習会：令和3年 1月29日(金)

受講者：新規 9名 更新 68名 県外受講者2名 計 79名

(3) 宅地建物取引業者向け研修事業

優良な事業者等の育成を通じて適正な宅地建物取引を促進する為、例年実施している宅地建物取引業者研修会及び賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者研修会をそれぞれ開催し、今年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止等の観点から、会場が密集状態となることを防ぐ為、両研修会とも「Zoomウェビナー」を利用したWEBによる受講方法を導入し、会場での受講については定員を設ける中で研修を実施した。

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並びに賃貸オーナー・大家・貸主には協会HPへの記事掲載や山梨日日新聞の広告等を通じて、広く参加を募った。

詳細については下記の通り。なお、両研修会とも会員外の宅地建物取引業者による受講はなかった。

日時：令和2年11月5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：宅地建物取引業者

演題：「改正民放（債権法関係）施行後の売買契約の実務上の留意点」

講師：深沢綜合法律事務所 柴田 龍太郎 弁護士

出席：甲府ブロック	会 場	17 会員	24 名
	WEB	17 会員	26 名
富士・東部ブロック	会 場	3 会員	3 名
	WEB	7 会員	8 名
峡北ブロック	会 場	2 会員	2 名
	WEB	6 会員	6 名
巨摩ブロック	会 場	8 会員	11 名
	WEB	9 会員	12 名
峡東ブロック	会 場	7 会員	8 名
	WEB	2 会員	4 名
小 計	会 場	35 会員	43 名
	WEB	41 会員	56 名
総 計		76 会員	99 名

日時：令和2年11月17日（火） 午後 1 時 3 0 分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室

演題：「確実に効率的な家賃回収・明渡しの方法おしえます」

講師：鈴木康之法律事務所 村松 宏樹 弁護士

対象：賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者

出席：甲府ブロック	会 場	2 会員	2 名
	WEB	11 会員	14 名
富士・東部ブロック	会 場	2 会員	3 名
	WEB	7 会員	7 名
峡北ブロック	会 場	0 会員	0 名
	WEB	3 会員	3 名
巨摩ブロック	会 場	2 会員	2 名
	WEB	5 会員	7 名
峡東ブロック	会 場	1 会員	1 名
	WEB	2 会員	4 名
賃貸オーナー・大家・貸主	会 場		0 名
	WEB		2 名
小 計	会 場	7 会員	8 名
	WEB	28 会員	37 名
総 計		35 会員	45 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

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、頻出

の質問事項やユーザーID及びパスワードの管理と利用、課金制度運用基準の一部改訂、新レインズシステムに於ける廃止機能・仕様変更等について情報提供を実施した。

○ レインズIP型 利用申込状況

甲	府ブロック	214	会員	(対会員比	89.9%)
	富士・東部ブロック	86	会員	(対会員比	83.5%)
	峡北ブロック	37	会員	(対会員比	84.1%)
	巨摩ブロック	122	会員	(対会員比	87.1%)
	峡東ブロック	60	会員	(対会員比	75.9%)
	総計	519	会員	(対会員比	85.9%)

※レインズ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

引き続き、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及び該当物件について情報提供し、協力を行った。

また「ハトマークサイト通信」を7月・3月に発行し、会員店紹介ページの活用や登録会員情報の確認・メンテナンス方法、各種キャンペーン等に関する情報提供を実施した。

○ ハトマークサイト山梨 利用申込状況

甲	府ブロック	211	会員	(対会員比	88.7%)
	富士・東部ブロック	83	会員	(対会員比	80.6%)
	峡北ブロック	38	会員	(対会員比	86.4%)
	巨摩ブロック	123	会員	(対会員比	87.9%)
	峡東ブロック	59	会員	(対会員比	74.7%)
	総計	514	会員	(対会員比	85.1%)

(6) 宅地建物取引業者への情報提供事業

令和2年度税制改正関連法案、新型コロナウイルス感染症に関する各種支援策や特例措置、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い、低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除、水害リスク情報の重要事項説明追加に伴う宅建業法施行規則の一部改正等、「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」及び「民事執行規則等の一部を改正する規則」の施行に伴う不動産競売手続の変更点、令和2年7月豪雨による災害に伴う宅地建物取引業法等の特例措置や特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく事務の取扱い、賃貸取引の書面の電磁的交付に係る社会実験の継続実施、「都市再生特別措置法等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、生活保護制度に於ける住宅扶助の代理納付に係る留意事項、犯罪収益移転防止法における本人確認書類として各種被保険者証等が用いられた場合の被保険者等記号・番号等の取扱いに関する留意事項、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行、グリーン住宅ポイント制度の創設、行政手続にお

ける押印原則の見直しに係る宅地建物取引業法施行規則や住宅瑕疵担保履行法施行規則の一部改正、令和3年度税制改正大綱のポイント、大臣告示に基づく賃貸住宅管理業登録制度（告示制度）の廃止、災害関連の印紙税非課税措置、法律改正に伴うマンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する重要事項の説明等に係る情報提供を協会ホームページ等への記事投稿などにより行った。

(7) 宅地建物取引にかかる建議献策

消費者等の為に実施する提言活動について、下記の通り実施した。

① 空き家の増加は本県に於いてとりわけ重大な課題である一方、本県は所謂「田舎暮らし」を目的とする移住希望地として需要が高いともされているところ、移住者が農地を取得するに当たっては農地法によって下限面積要件等が課されており、小規模農地の経営を希望する場合に移住への障壁となり得ることから、空き家バンクに登録された農地付き空き家については、農地法第3条第2項第5号に定める「別段の面積」を1アール以下とし、空き家及び小規模農地の取得を容易にすることにより、空き家問題の解消と新規就農希望者の移住・定住促進を求める要望を、地域事情等を斟酌し、南アルプス市・韭崎市・山梨市に対して実施した。

② 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会と連携して実施する令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言活動については、提言書の提出等を通じて、山梨県選出の国会議員4名に対し要望を行った。提言事項の詳細は以下の通り。

結果については「令和3年度税制改正等のポイント」パンフレット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

(1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設

① 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

② 固定資産税の税額の据え置き措置の創設

来年度に控えている固定資産税の評価替えは、本年1月1日時点の地価を基準としており、今般のコロナ不況下での価格が反映されない。コロナ禍で企業の業績が悪化している中での税負担増は、日本経済にさらなる追い打ちをかけるおそれがあるため、当面の間、

固定資産税の課税標準を据え置くこと。

(2) 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%）を令和3年4月1日以降も当面据え置くこと。

(3) 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（令和3年3月31日）を延長すること

(4) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

- ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

(5) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

控除期間の延長措置（10年→13年）については消費増税対策として導入された措置であるが、コロナ感染症の拡大による現下の状況に鑑み、無理のない住宅取得を支援するため、適用期限（令和2年12月31日）を延長すること

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除
…令和2年12月31日
- ② 地域福利増進事業に係る特例措置
…令和3年3月31日
- ③ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除
…令和3年3月31日

2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充

マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴う税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴う税制上の措置対象を拡充すること。

3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

災害ハザードエリア内にある施設や住宅の移転は、移転費用や移転先確保等の理由により移転が進まないことから、防災移転に係る特例措置を創設すること。

4. 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㎡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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症の影響で、事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者の固定資産税等の軽減措置が創設されたが、事業者の保有する建物や設備が対象となっており土地が除外されていることから、土地の固定資産税等についても軽減措置の対象とすること。

9. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

コロナウイルス感染症の拡大により不動産市場は大きな打撃を受け、また個人消費の大幅な落ち込み等により消費マインドが低下している。こうした状況に鑑み、住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の拡充、さらには、すまい給付金の拡充や、次世代住宅ポイント制度の復活等の予算措置を講じるとともに、さらには家賃支援給付金・住宅確保給付金の円滑・迅速な給付を図るなど、総合的かつ機動的に対策を講じること。

〈政策関係〉

1. 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

高い知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、業界の8割以上を占める地域の中小宅建業者は大打撃を受ける。これは、国策である地方創生の流れに大きく逆行するものであり、断固阻止すること。

2. 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等を明確にするガイドラインを作成すること。

3. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引が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. 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、昨年の空き家・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。

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. 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。

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 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
- ② 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること

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）

（公社）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、（公社）首都圏不動産公正取引協議会、（公社）被害者支援センターやまなし及び（公財）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

宅地建物取引士賠償責任保険制度、(株)宅建ファミリー共済、(一社)全国賃貸不動産管理

業協会等への加入促進並びに（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公財）不動産流通推進センター等が主催する資格取得制度の周知等に努めた。また、会員向け業務支援サービス等の情報提供を行った。

詳細については、以下のとおり。

○ 宅地建物取引士賠償責任保険制度

宅建業法に基づく業務に起因した損害賠償を補償する「宅地建物取引士賠償責任保険制度」について、未申込会員に対してパンフレット等を送付し周知・加入促進に努めた。また、更新の概要及び保険内容の見直しのため、申込済の会員に対してもパンフレット等を送付した。

・ 基本補償

甲	府ブロック	132会員	206名
	富士・東部ブロック	51会員	80名
峡	北ブロック	22会員	28名
巨	摩ブロック	72会員	93名
峡	東ブロック	26会員	29名
総	計	303会員	436名

・ ワイド補償

甲	府ブロック	12会員	23名
	富士・東部ブロック	5会員	11名
峡	北ブロック	0会員	0名
巨	摩ブロック	8会員	17名
峡	東ブロック	3会員	6名
総	計	28会員	57名

○ 不動産キャリアパーソン講座

不動産取引に関わるすべての方が不動産取引実務の知識を習得できる通信教育資格講座「不動産キャリアパーソン」について、広報誌「宅建やまなし」に受講者の声を掲載したほか、宅建開業支援セミナーにてDVD放映を行う等、積極的に周知を図った。また、資格登録者のスキルアップの為に開設された「資格登録者専用フォローアップサイト」について、広報誌で周知し同サイトの利用を促した。

甲	府ブロック	11会員	14名
	富士・東部ブロック	6会員	13名
峡	北ブロック	1会員	1名
巨	摩ブロック	2会員	2名
峡	東ブロック	4会員	4名

その他（一般消費者等）		5名
総計	24会員	39名
平成25年度からの総計		延401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、現役の宅建業者による個別相談会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、延24名の出席があった。なお、周知については広報誌及び協会ホームページの情報掲載、山梨日日新聞の広告掲載を通じて積極的に行った。

場所：山梨県不動産会館

日時：令和2年 4月 8日（水）午後1時30分

出席：2名

日時：令和2年 5月 9日（土）午後1時30分

出席：0名

日時：令和2年 6月10日（水）午後1時30分

出席：2名

日時：令和2年 7月11日（土）午後1時30分

出席：1名

日時：令和2年 8月12日（水）午後1時30分

出席：4名

日時：令和2年 9月12日（土）午後1時30分

出席：0名

日時：令和2年10月14日（水）午後1時30分

出席：2名

日時：令和2年11月14日（土）午後1時30分

出席：1名

日時：令和2年12月 9日（水）午後1時30分

出席：1名

日時：令和3年 1月 9日（土）午後1時30分
出席：5名

日時：令和3年 2月10日（水）午後1時30分
出席：4名

日時：令和3年 3月13日（土）午後1時30分
出席：2名

令和2年度 計： 24名 内入会者 3名
平成25年度～ 総計：192名 内入会者30名

○ ㈱宅建ファミリー共済

会員の業務支援を目的に、賃貸入居者の家財や賠償責任の補償を提供する㈱宅建ファミリー共済について、山梨県宅建協会会長の顔写真入りの代理店募集チラシを全会員へ送付し、周知に努めた。

甲	府ブロック	27会員
	富士・東部ブロック	7会員
峡	北ブロック	2会員
巨	摩ブロック	12会員
峡	東ブロック	11会員
総	計	59会員

○ (一財) ハトマーク支援機構

民間企業各社と連携し、80種類を超える会員限定の商品や業務支援サービスを提供する(一財)ハトマーク支援機構がお得な情報を掲載している、全宅連・全宅保証発行の不動産総合情報誌「リアルパートナー」を全会員へ送付し、情報提供に努めた。

○ (一社) 全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）

全宅管理が実施している「宅建協会新規入会員応援プロジェクト」及び「全宅管理サポーター制度」について、新規入会者・全会員に対し、入会案内チラシを送付する等、周知した。特に個別の問い合わせに対しては、入会案内チラシのほか、事業を詳細に説明した「よくわかる全宅管理」や簡易版事業案内「全宅管理NAVI」を配布するなど、積極的に入会促進に努めた。

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会 会員数		
甲	府ブロック	25 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	5 会員
総	計	44 会員

「賃貸不動産経営管理士」資格の取得希望者を対象に、賃貸不動産経営管理士試験において、試験の一部（5問）が免除となる賃貸不動産経営管理士講習を開催した。

・令和2年度 賃貸不動産経営管理士講習

開催日時：令和2年9月9日（水）午前9時～午後5時30分

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

講習内容：DVDによる放映

申込者：25名

受講者：23名

② 中古住宅流通活性化事業（中古住宅流通活性化特別委員会）

安心安全な既存住宅の流通を促進する為開始された「全宅連安心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。

また、研修会については、新型コロナウイルス感染症拡大防止等の観点から開催を中止したが、会員業務支援に関連する国が取り組む空き家等の流通促進・活性化策の情報収集に努めた。

(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）

既存住宅の流通促進と空き家の発生抑制に資する為、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事業は、チラシ配布や協会ホームページ及び「宅建やまなし」において助成金制度を紹介し、広く普及・促進に努めた。令和2年度からは、助成対象者等を拡充する為、助成金交付要綱の一部改正を行い実施した。

なお、助成金の交付実績は以下のとおり。

申請者数：27名

助成額：801,103円

既存住宅所在市町村内訳：

甲府市2件、富士吉田市1件、都留市1件、山梨市1件、韮崎市2件、南アルプス市1件、北杜市3件、甲斐市2件、笛吹市3件、上野原市2件、甲州市1件、中央市1件、市川三郷町1件、西桂町1件、忍野村1件、山中湖村2件、

鳴沢村 1 件、富士河口湖町 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

ビジネス情報誌から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」、「宅建協会事業案内リーフレット」、「宅建開業支援セミナー&個別相談会開催チラシ」を送付した。更に役員及び事務局職員による事務所訪問を行い、積極的に入会の勧誘を行った。

また、入会希望者へは、速やかに開業できるよう申込書類の作成をサポートし対応を図った。

なお、入会者は 23 社（内 4 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 21 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は、6 月上旬に納付依頼書を送付し、7 月、10 月、11 月に電話とファックス並びに文書による督促を行い、それでも納入されない会員に対しては、配達証明付き郵便にて再度、文書による督促を行った。結果、598 会員 99.33% の納付率となった。

また、施行規則に「会費納入は原則として、口座引落により納入すること」と規定されていることから、会費の口座振替制度を利用していない会員に対し、案内文書と共に、口座振替依頼書を送付し、利用促進を実施したところ、434 会員となり、71.85% の申込となった。

③ 福利厚生事業

例年通り、「カレンダー」及び全宅連が発行している「税金の本」や役員改選期である為「会員名簿」を作成し、会員へ無料配布を行った。

なお、カレンダーについては、理事等が会員事務所へ届けることとし、経費削減に努めた。「会員名簿」は山梨県・市町村・関係団体等にそれぞれ送付した。

会員相互の親睦を深めることを目的とした宅建親睦ゴルフ大会は、助成金を交付し参加者等へ開催通知を送付する等側面的な支援を行った。

また、宅建親睦ボウリング大会は、室内競技ということもあり、新型コロナウイルス感染拡大防止の為、中止した。

ゴルフ大会の参加人数は以下のとおり。

「宅建親睦ゴルフ大会」

開催日：令和 2 年 11 月 13 日（金）

場 所：春日居ゴルフ倶楽部 参加人数：36 名

④ 山梨県不動産会館の維持・保全事業

山梨県不動産会館について、電気設備等の定期点検により、高圧負荷開閉器・ケーブルや非常用警報設備の取替を指摘され、また、平成18年に大規模修繕を実施してから、14年が経過していることから、メンテナンスバルコニーの錆等、早急に修繕が必要な箇所が確認されたこともあり、山梨県不動産会館を設計した山形一級建築事務所へ設計監理を委託し、作成された修繕計画に基づき修繕・改修工事を行った。施工業者は、全会員へ紹介依頼文を発送したところ6会員からの推薦があり、最低価格（700万円（税抜き））で入札した渡辺建設興業㈱（甲斐市）に決定し、12月に施工開始、3月末日に完成引き渡しとなった。また、当初は700万円の予算計上であったが、新型コロナウイルス感染拡大予防の為、予算の一部補正（1,000万円）を行い、各トイレの洗面器を自動水栓、電球を人感センサーにする等の改修も併せて行った。修繕総額は、設計監理費を含め876万7,000円となった。

加えて、不動産会館に、消毒液、非接触型体温計等を設置し、会議、セミナー等終了後には消毒を行う等ウイルス感染予防にも努めた。

更に、山梨県で実施された小規模事業者等を対象とした感染予防対策にかかる備品・消耗品購入の支援事業に対し、申請を行い30万円の給付を受けた。

会館駐車場並びに会議室の貸出しは、会員5件及び近隣事業者2件より使用申込申請があり、「山梨県不動産会館管理及び使用規程」に基づき貸出しを行った。

以上、令和2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。