

令和 3 年度事業報告

自 令和 3 年 4 月 1 日

至 令和 4 年 3 月 31 日

依然として拡大を続ける新型コロナウイルス感染症により、令和 3 年度も厳しい試練の年となった。我が国のみならず世界中で感染症が猛威を振るう中、東京オリンピック、パラリンピックは無観客という前例のない環境下での開催となったが、世界各国選手が活躍する姿は人々に感動と勇気を与え、コロナ禍という苦境にあって歴史に刻まれる大会となった。

山梨県に於いては緊急事態宣言の発令こそなされなかったものの、新規感染者数の急激な増加を受け、県独自の臨時協力特別要請の発出に伴う営業・外出の自粛要請が行われ、人口流動による経済活動に制限が課せられることとなった。

他方で総務省が公表した 2021 年の人口移動報告によれば、テレワーク等の普及により東京圏からの移住が進んだことを要因として、山梨県内に於ける転入者が転出者を上回り、初の「転入超過」となった。

不動産業界に於いては、賃貸住宅管理業法の全面施行による 200 戸以上の賃貸住宅を管理する事業者の登録義務化や「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の策定など、従来業務の適正化と明確化を図るための法整備や判断基準の公表等が進められており、業界全体の健全な発展に繋がることが期待されるものである。

このような時流を注視する中で、本会の運営に当たっては新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から消費者の安全を最優先として消費者向けセミナーは開催中止としたものの、その他の研修会に関してはWEB配信等の手法を活用し、感染拡大防止の社会的要請にも応える中で事業を遂行してきた。

また、本県に於いてはとりわけ空き家問題が長年に渡る懸案事項となっているところ、山梨県との業務委託契約に基づき「活用空き家調査等業務」を実施し、空き家の有効活用を支援する取組を通じて問題解決に寄与してきた。

[一般事業]

1. 消費者保護事業（消費者支援業務委員会）

一般消費者の住生活の安定・向上を図る為、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

専任相談員による不動産無料相談所を、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時まで開設し、一般消費者より寄せられた不動産全般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	6件	
契約に関する相談	59件	
物件に関する相談	48件	
報酬に関する相談	3件	
借地借家に関する相談	89件	
手付金に関する相談	1件	
税金に関する相談	8件	
ローン等に関する相談	0件	
登記に関する相談	2件	
業法・民法に関する相談	136件	
建築（建基法含）に関する相談	3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	49件	計410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、宅地建物取引に関する専門的知識の提供や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、不動産無料相談所ポスターを通じて行った。

6市合計の実績は以下の通り。

業者に関する相談	6件
契約に関する相談	8件
物件に関する相談	17件
報酬に関する相談	0件
借地借家に関する相談	8件
手付金に関する相談	0件
税金に関する相談	2件
ローン等に関する相談	0件
登記に関する相談	12件

業法・民法に関する相談	8件	
建築（建基法含）に関する相談	2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	1件	
その他	24件	計95件

※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、6月は1市、8月は6市、9月は富士吉田市で開催する予定であった弁護士による不動産無料相談所を含め2市、令和4年1月は2市、2月は1市で開設休止した。

また、甲斐市からの依頼に基づき、「甲斐市 空き家無料相談会（年7回開催予定の内、5回開催）」、南アルプス市からの依頼に基づき「南アルプス市 空き家無料相談会（2月開催）」に相談員を派遣し、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

宅地建物取引業務やそれに付随した法律事項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、農地を取得する場合の注意点、空き家の相続問題、不動産売買における代金の不払い、不動産広告における不当表示等、19件の相談があった。

④ 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4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（候補者）研修会を開催した。なお今年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する観点から3回に分けて開催した。

日時・概要については、以下の通り。

開催日時：令和3年10月26日（火）①午後1時30分～3時30分
 令和3年10月27日（水）②午前10時～正午
 ③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：「不動産の売買・賃貸借の紛争事例と解決のポイント」

講師：一般財団法人不動産適正取引推進機構

調査研究部 上席主任研究員 中戸康文氏

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	22名	富士吉田市	12名	南アルプス市	12名
山梨市	6名	甲州市	7名	笛吹市	8名

韮崎市	7名	北杜市	2名	甲斐市	11名
中央市	3名	市川三郷町	2名	富士川町	2名
				計	94名

(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、開催を中止することとした。

(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

住生活の安定と宅地建物取引への理解を深める為、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、新型コロナウイルス関連情報、各種研修動画配信情報、オンラインによる重要事項説明（IT重説）の本格運用開始、宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン等、不動産関連情報を随時発信した。

また、ハトマークグループとしての統一感や、他団体との差別化を図る為、ヘッダー及びフッターを変更するとともに、安心できる業界団体の周知を目的とした、「三冠達成」のバナーの設置、宅建行事カレンダーの使用の延長更新を行った。

② 不動産総合情報誌：広報「宅建やまなし」

一般消費者の利益擁護及び増進を目的に、不動産総合情報誌 広報「宅建やまなし」の181号を7月21日に、182号を11月26日に、183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「不動産賃貸借 最新関連法令のポイント」をテーマとした弁護士による連載記事を始め、賃貸住宅管理業適正化法の全面施行に関する情報や、残置物の処理等に関するモデル契約条項策定の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

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、5件の情報提供依頼に対して3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「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「やまなし空き家相談手帳」を通じた空き家所有者からの相談に応じたほか、空き家を活用し、移住や二拠点居住の推進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41件の物件情報を受け付け、累計で97件となった。

さらに、甲府市における自治会の加入を促進する為、「宅建やまなし」181号に、自治会加入に関する記事を掲載したほか、自治会活動の活性化・地域社会の形成及び住民の福祉の向上を目的に、南アルプス市並びに南アルプス市自治会連合会と「南アルプス市における自治会への加入促進に関する協定書」を11月15日に締結した。

③ 空き家バンク事業

定住人口及び交流人口の増加を目的に県内20市町村が実施している空き家・空き店舗バンク事業について、協力・推進を図った。

11月5日には、今後の空き家バンク事業の活性化を図る為、事務取扱責任者向けの打合せを開催し、山梨市の担当職員による農地付き空き家に関する説明会等を行った。また、11月11日には担当市町村及び事務取扱責任者を交えた意見交換会を開催し、事前アンケートによる情報共有等を行ったほか、空き家バンクの登録数に実績がある秩父市の埼玉県宅建協会秩父支部所属(株)依田商店 代表取締役 依田英一郎 氏を講師に招聘し講演会を行った。

さらに、空き家バンクの運営内容・制度の再確認、補助金等の新制度の情報共有を目的として、富士吉田市で2回目、甲斐市、都留市で3回目となる空き家バンク制度説明会を開催した。

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、住宅確保用配慮者に対し、物件情報提供及び相談対応を行った。また、災害時に提供可能な民間賃貸住宅の事前登録制度や、外国人を拒まない賃貸住宅を仲介できる宅建業者の募集について、広報誌を通じて広く周知した。

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38,500個のペットボトルキャップ(ワクチン7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451,975個(460.5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)

消費者にとって安心・安全な宅地建物取引を確保する為、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目的として下記事業を実施した。

(1) 宅地建物取引士資格試験の協力事業

新型コロナウイルス感染症の終息が見えていないことから、今年度も不要不急の受験申込みについては自粛していただくよう協力を呼び掛ける中で受験申込みの受付事務を行った。

感染拡大状況や受験者数によって試験の分割実施や代替会場の確保等が必要とされたが、例年通り試験の分割は行わずに1会場のみで実施することができた。

試験日である10月17日(日)には、本部員27名、監督員46名、計73名が、感染症対策を徹底する中で、試験会場である山梨学院大学において業務を行った。

申込者数等の概要については、下記の通り。なお、8都府県において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, 174名(郵送 799名 インターネット 375名)
	(全国: 25万6, 704名)
受験者数	935名(一般 801名 登録講習 134名)
	(全国: 20万9, 749名)
合格者数	118名(一般 92名 登録講習 26名)
	(全国: 3万7, 579名)
合格率	12.6%
	(全国: 17.9%)

(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	80件	登録移転	1件	更新	195件
再交付	2件	書換交付	3件	総計	281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

新型コロナウイルス感染症の拡大防止策を講じながら、第1回の開催を座学方式により開催した。その後、山梨県において感染症の再拡大が起こり、まん延防止等重点措置の適用対象になったことや国内で変異株感染者が確認されたこと等を受け、第2回・第3回・第4回の開催については、教材を用いた自宅学習及び効果測定(確認テスト)形式により実施した。

また、昨年度より他団体においても法定講習が実施されていることから、受講対象者には、速やかにかつ複数回にわたり案内文書を送付するなどして、受講申込者の獲得を図った。

講習会の受講者数等については、下記の通り。

○第1回(座学方式)

受付: 令和3年 4月 9日(金)まで

講習会: 令和3年 4月30日(金)

受講者：新規4名 更新30名 県外受講者1名 計35名

○第2回（自宅学習及び効果測定（確認テスト）形式）

受付：令和3年 8月20日（金）まで

開催日：令和3年 9月14日（火）

受講者：新規4名 更新36名 県外受講者0名 計40名

○第3回（自宅学習及び効果測定（確認テスト）形式）

受付：令和3年10月 1日（金）まで

開催日：令和3年10月29日（金）

受講者：新規2名 更新67名 県外受講者0名 計69名

○第4回（自宅学習及び効果測定（確認テスト）形式）

受付：令和4年 1月14日（金）まで

開催日：令和4年 2月 8日（火）

受講者：新規7名 更新58名 県外受講者2名 計67名

(3) 宅地建物取引業者向け研修事業

宅地建物取引に関する正確な知識の普及による優良な事業者の育成等を目的として、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た。対象者への周知については、会員には通知文書の送付、賃貸オーナー・大家・貸主及び会員外の宅地建物取引業者には協会HPへの案内掲載や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。

なお、両研修会とも新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する観点から「Zoomウェビナー」を用いたWEBによる受講方法を導入し、会場での受講者数を制限する中で実施した。

○宅地建物取引業者研修会

日時：令和3年11月9日（火）午後1時30分～3時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室（定員：24名）

演題：重要事項説明書作成のための不動産調査の実務

～トラブルを未然に防ぐ重要なポイント～

講師：有限会社エスクローツムラ 津村 重行 氏

対象：宅地建物取引業者

出席：甲府ブロック 会場 11会員 13名

WEB 35会員 46名

富士・東部ブロック 会場 3会員 3名

WEB 11会員 12名

峡北ブロック 会場 0会員 0名

	WEB	4 会員	5 名
巨摩ブロック	会 場	4 会員	4 名
	WEB	19 会員	23 名
峡東ブロック	会 場	5 会員	5 名
	WEB	7 会員	8 名
小 計	会 場	23 会員	25 名
	WEB	76 会員	94 名
総 計		99 会員	119 名

○賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者研修会

日時：令和3年12月7日（火）午後1時30分～3時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室（定員：24名）

演題：①賃貸住宅管理業法について

②不動産取引に関わる心理的瑕疵（事故物件）ガイドラインについて

講師：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 佐々木 正勝 会長

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	4 会員	4 名
	WEB	16 会員	24 名
富士・東部ブロック	会 場	2 会員	2 名
	WEB	7 会員	7 名
峡北ブロック	会 場	0 会員	0 名
	WEB	2 会員	2 名
巨摩ブロック	会 場	1 会員	1 名
	WEB	11 会員	13 名
峡東ブロック	会 場	3 会員	3 名
	WEB	2 会員	2 名
賃貸オーナー・大家・貸主	会 場		3 名
	WEB		0 名
小 計	会 場	10 会員	13 名
	WEB	38 会員	48 名
総 計		48 会員	61 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、レインズ利用上のユーザID・パスワードに関する注意事項や4機構レインズシステム総合化に伴うシステム変更等について周知を行った。

(5) ハトマークサイト活用推進事業

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制度について、会員より収集した物件情報を山梨県に情報提供するとともに、11月及び3月に発行した「ハトマークサイト通信」を通じて、各種キャンペーン情報やシステムに係るお知らせ等を会員に情報提供した。

(6) 宅地建物取引業者への情報提供事業

令和3年度税制改正関連法案、低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務の改正、既存住宅状況調査技術者検索サイトの公開、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行、残置物の処理等に関するモデル契約条項の策定、マンション標準管理規約の改正、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正、特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の一部の施行、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」の一部改正、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正、消費生活用製品安全法施行令の一部改正、踏切道改良促進法等の一部改正、宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの公表、こどもみらい住宅支援事業の創設について、協会ホームページ等への記事投稿などにより情報提供を行った。

また、会員が複雑・高度化する宅地建物取引に対応できるよう、全宅連・（一財）ハトマーク支援機構が作成した「重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A」を全会員に配布した。

(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 空き家及び農地の流通と新規就農希望者の移住・定住を促進する為に昨年度実施した「農地付き空き家の流通促進に係る要望」について、山梨市でその要望が実現したことを踏まえ、本年度においても、甲府市・北杜市に対し同要望活動を実施した。
- ② 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会と連携する中で「令和4年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望書」を山梨県選出の国会議員4名に提出し、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「令和4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

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4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4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4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4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3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) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ①住宅ローン減税制度 …令和3年12月31日
- ②不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …令和4年 3月31日
- ③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4年 3月31日
- ④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4年 3月31日
- ⑤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4年 3月31日

⑥老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税等）

…令和4年 3月31日

⑦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4年 3月31日

⑧直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）

…令和3年12月31日

⑨住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税） …令和3年12月31日

2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

(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

消費税率10%が適用される場合の住宅ローン減税における控除期間13年の措置および贈与税非課税措置については、所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、上記以外の場合においても床面積要件を緩和するとともに、登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を緩和すること。

(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。

3. 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

所有者不明土地の円滑な利活用を図り、また、所有者不明土地の発生抑制につなげるため、以下の措置を講じること。

(1) 地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置

所有者不明土地を利用して地域のための事業を行うことを可能とする「地域福利増進事業」について、対象事業拡充に伴う所要の措置を講じること。

(2) ランドバンクが一時的に取得した土地等を流通させる場合の税に係る特例措置の創設

空き地や空き家の管理、流通、再生を担う組織（ランドバンク）が一時的に取得した土地等を流通させる場合の特例措置を創設すること。

(3) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地発生の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、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。

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. 空き家等の更なる流通促進のための譲渡課税価額の軽減措置

(1) 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要件緩和

標記特例措置について、以下の要件を緩和すること。

- ① 「相続時から3年以内」とされている適用期限の要件を緩和すること
- ② 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること
- ③ 「昭和56年5月31日以前に建築された家屋」とされている要件を見直すこと

(2) 低未利用土地等の利用促進のための特例措置の要件緩和等

7. 土地の固定資産税等に係る所要の措置

令和3年度の評価替えに伴い税額が上昇する全ての土地につき、令和2年度税額に据え置かれている固定資産税等の来年度の取り扱いについて、新型コロナウイルス感染症の状況、経済状況、地価動向等を踏まえ、負担軽減のために必要な所要の措置を講じること。

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、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、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. 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. 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

3. 貸借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、以下についても見直すこと。

- ① 貸借による空き家等の有効活用も多分にあることから、貸借に係る媒介報酬についても見直すこと
- ② 宅地の貸借において、重要事項説明項目は土地建物の売買と大差なく、特に事業用の定期借地契約等にあっては業務量も膨大であることから、労務の対価に見合った報酬に見直すこと

4. 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。

5. 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。

6. 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

7. 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

8. 電子契約における環境整備

対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

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

10. 公益法人制度の改善

不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与する公益法人がコロナ禍においても、長期安定的に法人運営が行えるよう所要の措置を講じること。

- ① 新型コロナウイルス等の感染症や大災害などにより国家的な非常事態における公益法人制度上の公益認定財務三基準に係る特例措置を設けること
- ② 公益認定財務三基準のうち、収支相償、遊休財産保有制限の緩和を行うこと
- ③ 公益目的事業認定について、国民一般が容認し得るかどうかの観点に立った事業範囲まで対象とすること

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）

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会及び全宅連東日本地区指定流通機構協議会並びに（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等が行う公益目的事業が適正かつ速やかに実施されるよう費用負担を行った。

4. 会員業務支援・相互扶助等事業（総務財務委員会）

(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、(株)宅建ファミリー共済代理店及び(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)等への加入促進に努めるとともに、(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制度や、(一財)ハトマーク支援機構が実施する会員向け業務支援サービス等について情報提供を行った。

また、全宅管理との業務委託契約に基づき、賃貸不動産経営管理士講習を実施した。各事業の仔細については以下に詳述する。

○宅地建物取引士賠償責任保険

宅地建物取引業法に基づく業務に起因する損害賠償請求によって被る損害に対して保険金が支払われる「宅地建物取引士賠償責任保険」について、全会員に案内文書・パンフレット・申込書等を郵送し、制度周知と加入者の募集を行った。

補償内容毎の加入者数は下記の通り。

・基本補償

甲	府ブロック	126 会員	202 名
	富士・東部ブロック	49 会員	81 名
	峡 北ブロック	24 会員	30 名
	巨 摩ブロック	75 会員	96 名
	峡 東ブロック	27 会員	34 名
総	計	301 会員	443 名

・ワイド補償

甲	府ブロック	13 会員	25 名
	富士・東部ブロック	5 会員	11 名
	峡 北ブロック	1 会員	1 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	30 会員	60 名

○不動産キャリアパーソン講座

全宅連が実施する通信教育講座「不動産キャリアパーソン」について、広報誌「宅建やまなし」に記事を投稿し受講者の声を掲載するなど、資格の周知と受講促進を図った。

受講者数については下記の通り。

甲	府ブロック	7 会員	7 名
	富士・東部ブロック	4 会員	4 名

峡	北ブロック	1 会員	1 名
巨	摩ブロック	6 会員	6 名
峡	東ブロック	2 会員	2 名
	その他（一般消費者等）		5 名
総	計	20 会員	25 名
	平成25年度からの総計		延426名

○宅建開業支援セミナー&個別相談会

宅地建物取引業の開業予定者や関心を持つ層を対象として、開業までの流れや当協会に入会するメリットの解説、役員による個別相談等を行う「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。

周知に当たっては広報誌「宅建やまなし」、協会ホームページへの情報掲載及び山梨日日新聞への広告掲載を通じて行った。

各月の参加者数については下記の通り。

場所：山梨県不動産会館

日時：令和3年 4月14日（水）午後1時30分

出席：1名

日時：令和3年 5月 8日（土）午後1時30分

出席：2名

日時：令和3年 6月 9日（水）午後1時30分

出席：4名

日時：令和3年 7月10日（土）午後1時30分

出席：1名

日時：令和3年 8月18日（水）午後1時30分

※第2水曜日祝日のため、第3水曜日開催

出席：5名

日時：令和3年 9月11日（土）午後1時30分

出席：2名

日時：令和3年10月13日（水）午後1時30分

出席：なし

日時：令和3年11月13日（土）午後1時30分
出席：2名

日時：令和3年12月8日（水）午後1時30分
出席：2名

日時：令和4年1月8日（土）午後1時30分
出席：なし

日時：令和4年2月9日（水）午後1時30分
出席：2名

日時：令和4年3月12日（土）午後1時30分
出席：2名

令和3年度 計：23名 内入会者 2名
平成25年度～ 総計：215名 内入会者 32名

○株宅建ファミリー共済

新規入会者に対して代理店募集パンフレットを配布するとともに、1階ロビーのラックに同パンフレットを設置するなど周知を図った。

代理店となっている会員数については下記の通り。

甲	府ブロック	25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	11会員
峡	東ブロック	11会員
総	計	56会員

○(一財) ハトマーク支援機構

ハトマーク支援機構が提供するサービス等が掲載された全宅連の会報誌「リアルパートナー」を全会員へ発送し、利用促進に努めた。

また、令和3年6月の「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律」施行に合わせて同機構が実施する、宅地建物取引士向け「賃貸住宅管理業 業務管理者講習」について、広報誌「宅建やまなし」に記事投稿し周知を図った。

○(一社) 全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）

当年度中に宅建協会に入会した会員が、入会日から1年以内に全宅管理へ入会する

ことで入会金が無料となる「宅建協会新規入会員応援プロジェクト」、当年度中に全宅管理会員からの紹介状と共に全宅管理の入会申込書を提出すると入会金が無料となる「全宅管理サポーター制度」などの各種特典について記載された入会案内リーフレットを、新規入会者に配布及び全会員に送付するなどして入会促進を図った。

全宅管理の入会状況については下記の通り。

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	8 会員
峡	東ブロック	3 会員
総	計	44 会員

○賃貸不動産経営管理士講習の開催

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会との業務委託契約に基づき、国家資格となった「賃貸不動産経営管理士」の資格取得に向けて、賃貸住宅管理業務に必要な専門知識習得と実務能力向上を目的とする賃貸不動産経営管理士講習を開催した。

周知については、広報誌「宅建やまなし」及び協会ホームページへの記事掲載、会員への案内文書郵送等の方途により行った。

詳細については以下の通り。

開催日時：令和3年9月8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 師：大学教授・賃貸不動産経営管理士・弁護士・一級建築士

受講者：計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)

国が取り組む既存住宅の流通活性化策の情報収集や、「全宅連安心R住宅」事業の普及・啓発に努め、さらに全宅連の業務委託先として、特定構成員の登録・変更事務を適格に実施した。

また、会員を対象とした会員の業務支援を推進するための研修会等については、以下により開催した。なお、研修会は新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する観点から「Zoomウェビナー」を用いたWEBによる受講方法を導入し、会場での受講を定員24名と制限する中で実施致した。

日 時：令和3年12月13日(月) 午後1時30分～3時30分

場 所：山梨県不動産会館 3階 会議室(定員：24名)

内 容：不動産取引における建物状況調査(インスペクション)の重要性

※講義終了後、調査費用助成制度・交付申請手続の説明(事務局より10分)

程度)

講師：(株)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	会場	8 会員	8 名
	WEB	19 会員	21 名
富士・東部ブロック	会場	2 会員	2 名
	WEB	10 会員	13 名
峡北ブロック	会場	3 会員	3 名
	WEB	1 会員	1 名
巨摩ブロック	会場	3 会員	3 名
	WEB	15 会員	18 名
峡東ブロック	会場	2 会員	2 名
	WEB	2 会員	2 名
小計	会場	18 会員	18 名
	WEB	47 会員	55 名
総計		65 会員	73 名

(2) 中古住宅状況調査普及事業

既存住宅の流通促進と空き家の発生抑制に資するため、山梨県から補助を受け既存住宅状況調査（インスペクション）費用の一部を助成する事業は、チラシを作成するとともに、協会ホームページや「宅建やまなし」において広く周知を行い、助成金制度の普及・促進に努めた。

なお、助成金の交付実績は以下のとおり。

申請者数：33名

助成額：888,080円

既存住宅所在市町村内訳：甲府市4件、富士吉田市1件、都留市1件、韮崎市2件、南アルプス市1件、北杜市8件、甲斐市2件、笛吹市3件、上野原市3件、甲州市5件、中央市2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、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」に加え「宅建開業支援セミナー&個別相談会開催チラシ」を郵送または、役員及び事務局職員により持参し、事務所訪問等を行い入会促進に努めた。

また、当年度より新規入会者に対して、全宅連が刊行する「わかりやすい重要事項説明書の書き方」及び「わかりやすい売買契約書の書き方」を無償配布し、他団体との差別化

及び優位性の確保による入会の促進を図った。

なお、入会者は24社（内9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37社であった。

② 会費の厳正徴収業務

6月上旬に全会員へ納付依頼を郵送し、7月下旬、10月、11月にそれぞれ督促を実施すると共に、納付がなされない会員に対しては、2月下旬に配達証明付き郵便により会員資格喪失に言及した督促文書を発送した。令和3年度の会費納付率は99.2%（599会員）である。

また、会費口座振替制度を利用していない会員に対して案内文書及び利用申込書を送付し、制度の利用促進に努めた。制度を利用している会員は439会員（準会員含む）、利用率は74.3%である。

③ 福利厚生事業

全宅連が発行する「税金の本」を全会員（新規入会者を含む）に1冊ずつ無料で配布した。

カレンダーについては昨年同様、各市町村に所在する理事等により会員事務所へ持参することで経費削減に努めた。なお、理事等が所在しない市町村の会員に対しては郵送により送付した。

また、会員相互の親睦を深めることを目的とする宅建親睦ゴルフ大会については、助成金の交付とともに参加者募集通知の送付などの支援を行った。他方で宅建親睦ボウリング大会については、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から中止とした。

ゴルフ大会の開催概要及び参加者数は以下の通り。

・「宅建親睦ゴルフ大会」

開催日：令和3年11月17日（水）

場 所：都ゴルフ倶楽部 参加人数：36名

④ 山梨県不動産会館の維持・保全事業

山梨県不動産会館の3階資料室については、書棚の経年劣化や資料の増加に伴い保管に支障を来していることから、前年度に会館の修繕・改修工事を行った渡辺建設興業㈱の施工により、隣接する給湯室の設備及び内壁を撤去し資料室のスペースを拡充すると共に、新たにスライドキャビネット・スチール棚を設置することで効率的な収納管理が行えるよう改築を行った。その他、駐車場のセンサーライト修理やブラインドの補修等を行った。

駐車場及び会議室の貸出しについては、会員6件及び近隣事業者3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定に基づき貸出しを行った。

以上、令和3年度に実施された各種事業を報告する。

なお、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。

また、平成31年3月に、社員1名（原告）が、役員・元役員に対し、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第278条第2項により提訴した、平成31年（ワ）第75号及び令和元年（ワ）第158号役員等に対する損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）両事件については、令和2年9月24日、甲府地方裁判所において、いずれも原告の請求を棄却する判決が下された。一審を受けて、社員（控訴人）が東京高等裁判所に控訴した令和2年（ネ）第3574号各控訴事件については、令和3年4月13日、控訴を棄却する判決が言い渡しとなった。その後、社員（上告人兼申立人）が最高裁判所に上告状兼上告受理の申立書を提出した令和3年（オ）第1080号上告申立事件及び令和3年（受）第1331号上告受理申立事件については、令和4年3月22日、上告を棄却する決定及び上告を受理しない決定がなされたことを参考までに報告する。