

平成 28 年度事業報告

自 平成 28 年 4 月 1 日
至 平成 29 年 3 月 31 日

世界では 6 月にはイギリスの EU 離脱、11 月にはアメリカ大統領選挙のトランプ氏の勝利と
いった、大方の予想を覆す大波乱の年となった。

不動産業界を取り巻く環境は、都市部では、日銀によるマイナス金利の導入に伴う住宅ローン
金利の低下や、住宅関連税制の拡充施策による需要の下支えにより、しばらくは地価の上昇基調
が見込まれるものの、地方では依然として地価下落傾向が続くなど、地域間格差がみられる結果
となった。

また、増加の一途をたどる空き家の問題を始め、国が中心となって押し進めている中古住宅流通
市場やリフォーム市場等の整備、被災者など住宅確保要配慮者に対する支援策などについて、行政
のみならず関係団体や民間企業等においても様々な取組みが模索されている所であり、宅地建物
取引業者を会員として構成された公益法人である本会に求められる社会的使命もますます大きな
ものになっている。

そのような中、空き家対策に関しては、行政や関係団体等から当協会への協力依頼に応じて、意見
交換会を実施し、協議会等にも委員として参加するほか、空き家バンク事業に係る協定を新たに
3 つの自治体と締結し、更には住宅確保要配慮者への支援等を目的として設立された「山梨県居住
支援協議会」への参画、災害時に於ける応急仮設住宅確保への協力などを通じて、行政等との連携
強化を図りつつ、公益社団法人の責務として迅速かつ積極的に地域社会への貢献を果たしてきた。

[一般事業]

1. 消費者保護事業：消費者支援業務委員会

県民の住生活の安定や消費者の保護の為に、不動産会館並びに県内 6 市における不動産無料
相談所の開設の他、以下の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全般の疑問、不安や
悩みについて相談・アドバイスを行った。

相談内容及び件数は以下のとおり。

業者に関する相談 3 件

契約に関する相談	45件	
物件に関する相談	33件	
報酬に関する相談	3件	
借地借家に関する相談	86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	0件	
登記に関する相談	1件	
業法・民法に関する相談	55件	
建築（建基法含）に関する相談	6件	
価格等に関する相談	0件	
国土法・都計法等に関する相談	0件	
その他	73件	計314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、笛吹市の庁舎等を利用し、毎月1回（笛吹市は隔月）、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相談に対して、相談員が適切に対応をした。相談所の周知には、協会ホームページや広報誌、山梨日日新聞を通じて広く行い、一般消費者に相談所の利用を促した。

また、山梨県司法書士会からの依頼により、空き家等対策事業における意見交換会を開催し、空き家に関する合同相談所の開設等について検討していくこととした。

6市合計の実績は以下の通り。

業者に関する相談	3件	
契約に関する相談	12件	
物件に関する相談	32件	
報酬に関する相談	1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	9件	
ローン等に関する相談	4件	
登記に関する相談	12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	7件	
国土法・都計法等に関する相談	0件	
その他	35件	計135件

毎年9月に富士吉田市で開催している弁護士による不動産無料相談所では、4件の相談があり、相続関係の相談が多く見られた。

③ 弁護士による法律相談会の開催

協会員からの法律の解釈を含む相談に対応する為、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1回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、契約の一方的解除について、相続時の対応、契約更新時の問題等、16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（平成28年7月31日まで）に伴い、相談員候補者を全会員から募集するとともに相談員に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28年7月5日（火）、6日（水）

各日とも午後1時30分～

会場：不動産会館 3階 会議室

演題：1部：「宅建業法の改正によって何が変わったか」

「知らなきゃ危ない！民法（債権法）改正と同改正が不動産取引に与える影響Q&A」

「滞納問題」

「留意すべき定期借家に関する判例」

2部：空き家の解体・リフォーム等に関する基礎知識

講師：1部：深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 弁護士

2部：山梨県 住宅対策室 住宅対策担当 坂本裕樹 技師

建築住宅課 企画担当 渡邊徹 副主査

（研修会出席者（相談員候補者））

甲府市 18名 富士吉田市 14名 南アルプス市 11名 山梨市 11名

甲州市 7名 笛吹市 4名 北杜市 1名 甲斐市 1名

中央市 1名 昭和町 1名 計 69名

なお、研修会出席者については、平成28年7月20日（水）開催の第6回理事会において、相談員に委嘱された。（内2名の出席者から辞退の申出あり）

(2) 消費者等対象の無料セミナーの開催

一般消費者に対する不動産知識の普及啓発と宅建業者の資質向上の為、一般消費者並びに協会員を対象とした各種消費者セミナーを6回開催し、総計187名の参加があった。

空き家対策セミナー（第1回）、助成金セミナー、全宅住宅ローン「フラット35」セミナー、不動産広告セミナーでは、質疑応答を行い易くする為、定員を30名と定めた少人数制のものとした。税金セミナーでは、会場である不動産会館3階会議室の十分な受講スペース確保等の観点から、午前に甲府ブロック会員、午後に富士・東部、峡北、巨摩、峡東ブロック会員を対象とした。

開催日時等については、山梨日日新聞（税金セミナーのみ）、協会ホームページ並びに広報誌等を通じて積極的に周知を図った。

日時・概要については、以下の通り。

○空き家対策セミナー（第1回）

開催日時：平成28年8月23日（火）午後1時30分～

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

講師：国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室
細萱英也 企画専門官

出席	席：甲府ブロック	10会員	11名		
	富士・東部ブロック	4会員	6名		
	峡北ブロック	0会員	0名		
	巨摩ブロック	7会員	8名		
	峡東ブロック	3会員	3名		
	一般消費者		7名	計	35名

○助成金セミナー

開催日時：平成28年8月30日（火）午後1時30分～

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

講師：望月労務管理事務所 望月雅幸 社会保険労務士

出席	席：甲府ブロック	4会員	6名		
	富士・東部ブロック	0会員	0名		
	峡北ブロック	0会員	0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	9名

○税金セミナー

開催日時：平成28年9月16日（金）

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：「聞いてトクする不動産税務」～空き家・相続対策のポイント～

講師：東京シティ税理士事務所 石井力 税理士

出席	席：甲府ブロック	19会員	26名		
	富士・東部ブロック	10会員	13名		
	峡北ブロック	6会員	6名		
	巨摩ブロック	11会員	13名		
	峡東ブロック	6会員	7名		
	一般消費者		7名	計	72名

○全宅住宅ローン「フラット35」セミナー

開催日時：平成28年10月28日（金）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(株) 野田秀人 氏

出席：甲府ブロック	7会員	13名		
富士・東部ブロック	0会員	0名		
峡北ブロック	0会員	0名		
巨摩ブロック	3会員	4名		
峡東ブロック	4会員	4名		
一般消費者		0名	計	21名

○不動産広告セミナー

開催日時：平成28年11月22日（火）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 佐藤友宏 次長

出席：甲府ブロック	3会員	4名		
富士・東部ブロック	3会員	5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	2会員	2名		
一般消費者		1名	計	15名

○空き家対策セミナー（第2回）

開催日時：平成28年12月8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：国土交通省 住宅局 住宅政策課 和田康紀 課長

出席：甲府ブロック	12会員	13名		
富士・東部ブロック	7会員	9名		
峡北ブロック	5会員	5名		
巨摩ブロック	4会員	4名		
峡東ブロック	3会員	3名		
一般消費者		1名	計	35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し、消費者の利益の擁護並びに増進のため、一般消費者に有益な不動産関連情報を、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

において掲載し、情報発信に努めた。具体的には、消費者向けの各種セミナー案内や国交省による「平成28年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」「空き家の譲渡所得3,000万円特別控除に係る要件等」に関する情報、山梨県による「平成28年熊本地震の被災者のための民間賃貸住宅の借上げ」に関する情報等を提供した。

また、スマートフォン利用者の利便性・操作性の向上を目的に、協会ホームページのスマートフォン対応化を図るとともに、協会ホームページを周知する懸垂幕を作成した。

② 不動産総合情報誌：広報「宅建やまなし」

不動産取引に関する正しい知識の普及啓発を目的に、不動産総合情報誌「宅建やまなし」の166号を8月10日、167号を11月29日、168号を3月3日に発行した。同誌には、「民法改正が不動産取引に与える影響」をテーマとした弁護士による投稿記事を始め、空き家バンク事業の認知向上を図る記事や、宅建業法改正のお知らせ等を掲載し、全会員、協会関連団体並びに道の駅等に配布した。

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に努める為、一般消費者が住まいを購入・売却する時に必要となる知識を解説した消費者向けガイド「家本 本編：買うとき・売るとき編」を、9月14日付、全会員に配布した。

また、県内大学生の一人暮らしの充実を図る為、昨年同様、山梨大学、山梨県立大学、都留文科大学、山梨学院大学、山梨英和大学に「はじめての一人暮らしガイドブック」を贈呈した他、今年度は帝京科学大学並びに健康科学大学へ12月15日に訪問し、同ガイドブックを贈呈した。

(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東海から中央新幹線における代替地斡旋業務の相談があり、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

県・市町村の合同不動産公売の実施や甲府市と締結した「市有財産売払いの媒介に関する協定」に基づき、協会ホームページにおいて物件等の情報提供を行った。また、富士川町から町有地売払いの媒介に関する相談があり、今後協定締結に向けて協議していくこととした。

さらに、山梨県地域創生・人口対策課や甲府市からの定住・移住促進事業における相談に助言を行った他、空き家対策を目的とした「空き家等対策市町村連絡調整会議」において、不動産に関する専門団体として知識や経験を生かし助言等を行った。

③ 空き家バンク事業

県内12市4町の空き家バンク事業、甲府市まちなか不動産バンク並びに富士川町空き店舗バンク事業に続いて、平成28年5月16日付で「丹波山村空き家バンク制度媒介に関する協定」を、平成28年11月21日付で「道志村空き家情報登録制度『空き家バンク』媒介に関する協定」を、平成29年3月7日付で「中央市空き家バンク制度の媒介に関する協定」を締結した。平成28年11月10日（木）には、バンク事業を実施する（実施予定含める）市町村の担当職員・協会側事務取扱責任者並びに山梨県地域創生・人口対策課職員による意見交換会を山梨県不動産会館において開催し、空き家バンク事業の活性化を図る為、各市町村の取り組みについて情報交換・共有を行った。

また、平成28年7月2日（土）には「やまなし暮らしセミナー・甲府市」が、平成28年11月6日（日）には「オール山梨移住セミナー&相談会」が東京都千代田区有楽町で開催され、ハトマークサイトを通じた物件検索方法の周知や移住に関する相談に対応する為に参加した。

④ 災害協定等の事業

平成28年4月27日（水）に設立された山梨県居住支援協議会の構成団体として、昨年創設された「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等を通して、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図った。

さらに、山梨県からの依頼により、平成28年熊本地震被災者のための民間賃貸住宅の提供について対応可能な会員を全会員から募集するとともに、平成29年1月26日（木）に協会員を対象とした「災害時における応急仮設住宅等の確保に関する説明会」を山梨県不動産会館において開催し、災害時に提供できる民間賃貸住宅の事前登録制度について、協力を呼びかけた。

⑤ ペットボトルキャップの回収事業

ペットボトルキャップのリサイクルで発生した利益を、発展途上国の子ども達にワクチン代として寄付する為、エコキャップ運動を推進し、39,990個のペットボトルキャップ（ワクチン46.5人分）を「世界の子どもにワクチンを日本委員会」へ提供した。

なお、これまでに提供した累計個数は263,020個（ワクチン305.5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）

宅地建物取引業者の資質向上及び宅地建物取引に係る優秀な人材の育成を通じて適正な宅地建物取引の促進に寄与し、以て宅地及び宅地建物流通の円滑化による一般消費者の利益擁護を図る為の事業として、下記の通り実施した。

(1) 宅地建物取引士資格試験の協力事業

宅地建物取引に携わる優秀な人材の育成を目的として、宅地建物取引士資格試験の協力

事業を(一財)不動産適正取引推進機構からの委託に基づき実施した。

今年度は6月3日に実施広告がなされ、ポスター及びリーフレットの配布等により周知を図ると共に、受験申込みの受付期間中には受験申込書の確認作業や入力処理等、受付等に係る事務を行った。

試験は10月16日(日)、山梨学院大学に於いて実施し、本部員18名、監督員39名、計57名の体制により当日業務を遂行した。

申込者数等の概要については、以下の通り。

申込者数	1,011名(郵送 850名 インターネット 161名)
	(全国:24万5,742名)
受験者数	817名(一般 718名 登録講習 99名)
	(全国:19万8,463名)
合格者数	100名(一般 83名 登録講習 17名)
	(全国:3万0,589人)
合格率	12.2%
	(全国:15.5%)

(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

宅地建物取引に係る人材育成事業として、山梨県からの委託等に基づき実施する宅地建物取引士証交付申請事務及び法定講習会開催事業について、以下の通りそれぞれ実施した。

① 宅地建物取引士証の申請・交付事業

新規	104件	登録移転	1件	更新	165件
再交付	6件	書換交付	4件	総計	280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28年度 第1回

受付:平成28年 4月11日(月)~ 4月15日(金)

講習会:平成28年 4月28日(木)

受講者:新規21名 更新 52名 県外受講者1名 計 74名

平成28年度 第2回

受付:平成28年 9月 5日(月)~ 9月 9日(金)

講習会:平成28年 9月27日(火)

受講者:新規15名 更新 28名 計 43名

平成28年度 第3回

受付:平成28年11月14日(月)~ 11月18日(金)

講習会:平成28年12月 6日(火)

受講者:新規 6名 更新 75名 計 81名

(3) 宅地建物取引業者向け研修事業

宅地建物取引業法を始めとする関係法令や専門的知識の習得を通じて事業者等の育成を図り、適正な宅地建物取引の促進による消費者の利益擁護を目的として、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並びに宅地建物取引業者を対象とする研修会を、それぞれ実施した。

開催に当たっては、会員には文書による通知、会員外に向けては協会ホームページによる周知を行い、更に賃貸オーナー・大家・貸主に対しては、新聞広告を山梨日日新聞に掲載するなど、広く参加を呼びかけた。

詳細については、以下の通り。

日時：平成28年11月2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
対象：賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者
演題：「建築から見る賃貸住宅の空室対策」
講師：(株)小野富雄建築設計室 小野 富雄 一級建築士
出席：甲府ブロック 16会員 20名
富士・東部ブロック 7会員 10名
峡北ブロック 0会員 0名
巨摩ブロック 8会員 9名
峡東ブロック 1会員 1名
賃貸オーナー・大家・貸主 4名
合計 32会員 44名

日時：平成28年11月11日（金）
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：「重要事項説明書 法令制限のツボ！」
講師：吉野不動産鑑定事務所 吉野 荘平 不動産鑑定士
出席：甲府ブロック 46会員 54名
富士・東部ブロック 12会員 17名
峡北ブロック 7会員 7名
巨摩ブロック 20会員 22名
峡東ブロック 10会員 10名
会員外宅地建物取引業者 1名
合計 95会員 111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規定される指定流通機構への適正な物件情報登録による不動産流通の円滑化と、それに伴う消費者利益の擁護を実現する為、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、平成28年1月より運用されているステータス管理制度の詳細等を始めとする情報提供を行った。

○レインズIP型 利用申込状況

甲	府ブロック	207	会員	(対会員比	82.8%)
	富士・東部ブロック	82	会員	(対会員比	78.1%)
峡	北ブロック	33	会員	(対会員比	78.6%)
巨	摩ブロック	116	会員	(対会員比	84.7%)
峡	東ブロック	55	会員	(対会員比	66.3%)
総	計	493	会員	(対会員比	79.9%)

※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

一般消費者に対する優良な物件情報の提供を通じて、安全・安心な宅地建物取引の推進と不動産流通の円滑化を目的として実施するハトマークサイト活用推進事業について、「ハトマークサイト通信」の第4～6号を発行し情報提供に努めた。

また、住宅確保要配慮者への居住支援等を通じて行政との連携を強化する為、ハトマークサイト山梨の独自項目として、新たに「居住支援物件（賃貸居住専用）」及び「被災者向け物件」の2項目を設定し、消費者支援業務委員会の所管により平成29年1月26日に開催された「災害時における応急仮設住宅等の確保に関する説明会」に於いて、「被災者向け物件」の登録促進としてハトマークサイトを通じた登録方法の解説を行なった。

更に会員への情報提供や個別的対応等を目的とする月例研修会を、山梨県不動産会館2階会議室に於いて、以下の通り開催した。

日時：平成28年 4月13日（水）午後3時30分

出席：1名

日時：平成28年 5月 9日（土）午後2時00分

出席：1名

日時：平成28年 7月 9日（土）午後3時30分

出席：1名

日時：平成28年10月12日（水）午後3時30分

出席：1名

日時：平成28年11月12日（土）午後3時30分

出席：1名

日時：平成29年 2月 8日（水）午後3時30分

出席：1名

※6・8・9・12・1・3月は参加者なし

○ハトマークサイト山梨 利用申込状況

甲	府ブロック	207会員（対会員比	82.8%
富士・東部	ブロック	78会員（対会員比	74.3%
峡	北ブロック	34会員（対会員比	81.0%
巨	摩ブロック	108会員（対会員比	78.8%
峡	東ブロック	52会員（対会員比	62.7%
総	計	479会員（対会員比	77.6%

(6) 宅地建物取引業者への情報提供事業

富士吉田市景観計画施行、山梨県建築基準法施行条例一部改正、平成28年度税制改正法案成立、甲府市地籍調査事業実施、宅地建物取引業法改正関連、通常国会及び臨時国会にて成立した宅地建物取引関連法律、犯罪収益移転防止法一部改正、賃貸住宅管理業者登録制度改正、登記情報提供サービス利用料金引き下げ等に係る情報について、消費者支援業務委員会に依頼し、協会ホームページ等への記事掲載を通じて情報提供を行った。

(7) 宅地建物取引にかかる建議献策

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会と連携し、「平成29年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書」に基づく提言活動を山梨県選出の国会議員に対して実施した。

税制に関する提言事項は、適用期限を迎える各種税制特例措置の延長、低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充、既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充、住宅ローン控除等の要件の緩和、中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充、軽減税率導入の検討、総合的な流通課税の見直し、政策に関する提言事項は、空き家所有者情報の開示、空き家・既存住宅流通活性化のための媒介報酬の見直し、農地法の改善、不動産登記制度の改善、定期借家制度の改善、不動産任意売却促進を図るための法整備等である。

各提言事項の詳細については以下の通り。

（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) 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措置（平成29年3月31日）を延長すること

(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%）を平成29年4月1日以降も当面据え置くこと

(3) 中古住宅の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取得に係る不動産取得税の軽減税率（平成29年3月31日）を延長すること

(4) 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、課税の繰り延べを認める特例措置の適用期限（平成29年3月31日）を延長すること

(5) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 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

…… 平成28年12月31日

② 法人の土地譲渡重課制度及び個人の不動産業者に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置

…… 平成29年 3月31日

2. 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税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. 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

良質な住宅ストックの形成に向け、長期優良住宅化リフォームを促進するための税制上の特例措置を講ずるとともに、省エネ改修促進税制の適用要件（全ての窓の改修）を合理化する等の措置を講ずること

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、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの

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（50㎡以上）を引下げること

5. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅の買取再販に係る登録免許税および不動産取得税の特例措置について、それぞれ住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること

6. 軽減税率導入の検討

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、今後住宅に係る軽減税率の導入を検討すること

7. 総合的な流通課税の見直し

既存住宅流通促進に資するため、不動産取得税の廃止を含む抜本の見直し、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止、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. 空き家所有者情報の開示

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地建物取引業者に対して、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. 空き家・既存住宅流通活性化のため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年より変わっていない。昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりや、宅建業法の改正等により宅地建物取引業者の役割が増大していることに鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、実態に見合った報酬額規定への見直しを検討すること

3. 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

4. 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

5. 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと

① 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること

② 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

6. 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を行うこと

以上が、平成29年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言事項であり、税制関係の要望結果については「平成29年度税制改正大綱の概要」という小冊子を、1月31日付、全会員に配布し周知を図った。

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）

(1) 会員業務支援事業

- ① 宅地建物取引士賠償責任保険、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）等への加入・促進に努め、不動産コンサルティング技能資格の取得や賃貸住宅管理業者登録の促進をした。

また、全宅管理については、会員研修会の会場として、山梨県不動産会館の会議室を提供した。

結果については次の通り。

○宅地建物取引士賠償責任保険

保険金の支払い限度額の引き上げや宅地建物取引士以外の従業員に対応するワイド補償の新設等の大幅なプランの拡充が行われ、パンフレットを配布することにより、周知に努めた。

・基本補償

甲	府ブロック	138 会員	184 名
富士	・東部ブロック	44 会員	70 名
峡	北ブロック	24 会員	29 名
巨	摩ブロック	70 会員	84 名
峡	東ブロック	33 会員	38 名
	総計	309 会員	405 名

・ワイド補償

甲	府ブロック	4 会員	7 名
富士	・東部ブロック	1 会員	1 名
峡	北ブロック	0 会員	0 名
巨	摩ブロック	1 会員	3 名
峡	東ブロック	0 会員	0 名
	総計	6 会員	11 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	9 会員
峡	東ブロック	2 会員
	総計	44 会員

○(株)宅建ファミリー共済

甲	府ブロック	23	会員
	富士・東部ブロック	7	会員
	峡北ブロック	0	会員
	巨摩ブロック	12	会員
	峡東ブロック	10	会員
	総計	52	会員

○不動産キャリアパーソン講座

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が創設した通信教育資格講座「不動産キャリアパーソン」資格について、広報「宅建やまなし」に受講者の感想等を掲載したほか、研修会・セミナー等においてパンフレットの配布や案内DVDを放映するなど積極的な周知を行い、普及・啓発に努めた。

甲	府ブロック	9	会員	12	名
	富士・東部ブロック	6	会員	7	名
	峡北ブロック	1	会員	1	名
	巨摩ブロック	8	会員	8	名
	峡東ブロック	2	会員	2	名
	その他(一般消費者等)			4	名
	計			34	名

平成25年度からの総計

延254名

○宅建開業支援セミナー&個別相談会

宅地建物取引業開業予定者に対し、宅建協会の紹介や宅地建物取引業者による個別相談などによって開業を支援する「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、周知のため、消費者支援業務委員会へ山梨日日新聞への広告及び協会ホームページへの掲載の依頼をした。

なお、28年度の参加者の内、4名が入会し、総計での入会者は12名となった。

場所：山梨県不動産会館

日時：平成28年 4月13日(水) 午後1時30分

出席：1名

日時：平成28年 5月14日(土) 午後1時30分

出席：3名

日時：平成28年 7月 9日（土）午後1時30分
出席：3名（内、県外 2名）

日時：平成28年 8月10日（水）午後1時30分
出席：4名

日時：平成28年10月12日（水）午後1時30分
出席：5名（内、県外 1名）

日時：平成28年11月12日（土）午後1時30分
出席：3名

日時：平成28年12月14日（水）午後1時30分
出席：2名

日時：平成29年 1月14日（土）午後1時30分
出席：2名

日時：平成29年 2月 8日（水）午後1時30分
出席：1名

日時：平成29年 3月11日（土）午後1時30分
出席：5名（内、県外 1名）

平成28年度 計： 29名 内入会者 4名

平成25年度～総計： 97名 内入会者12名

○一般財団法人 ハトマーク支援機構

消費者からハトマークの会員を身近に感じてもらえるサービス提供を目指す組織として設立した「一般財団法人 ハトマーク支援機構」については、提携サービスと業務案内等が掲載されている会報誌「ハトマークフェロー」の10号・11号・12号や各提携企業の案内パンフレット等を全会員に送付して周知した。

○事業案内の配布

本会の活動を消費者向けに分かりやすくまとめた事業案内を県内の道の駅等に設置及び配布の依頼をした。

② 中古住宅流通活性化（中古住宅流通活性化特別委員会）

平成27年度に良品R住宅推進協議会が作成した、中古住宅市場において消費者に安心・安全な中古住宅を提供するための良品R住宅制度の普及冊子を、全会員へ配布し周知に努めた。

また、少子高齢化による空き家の増加、放置された空き家対策のため平成27年5月に完全施行された「空家等対策特別措置法」を踏まえ、空き家対策において「利活用」「除去」とともに「管理」の対応が求められることに着目し、研修会を開催した。

開催概要については、以下の通り。

日時：平成28年10月27日（木）午後1時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室

演題：「空き家管理ビジネスサポートツール」を活用した空き家対策 研修会

講師：一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会 米田 淳 会長

出席：甲 府ブロック 17会員 19名

富士・東部ブロック 10会員 11名

峡 北ブロック 1会員 1名

巨 摩ブロック 13会員 16名

峡 東ブロック 3会員 3名 計 50名

(2) 組織維持事業

① 新規・入退会業務

ビジネス情報誌等により宅地建物取引業開業予定者に対して本会の各種事業などを解説した「入会パンフレット」及び「免許申請書」、「入会申込書」、「宅建開業支援セミナー&個別相談会」の日程を送付する等入会の勧誘を行ったほか、協会ホームページに入会のメリットや営業開始までの流れ等を掲載し入会を促進した。

また、各市町村・関係機関等における入会パンフレットの設置については、引き続き設置依頼を行った。

なお、入会者は20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32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、更に「会員資格喪失手続き規則」等も踏まえて2月下旬に配達証明付き郵便にて督促を行ったところ、97.7%の納入率となった。

しかし、「会費の支払いを納期の翌日から1年以上履行しなかった時は、会員資格を喪失する」と定款11条に規定されていることから平成27年度の会費未納者に対し、「配達証明付き内容証明郵便による会費納付督促書兼弁明の機会の通知」を送付するも、1社に

については会費未納による会員資格喪失となった。

なお、「元」会員46社の未納会費についての対応も協議し、再度督促状を送付したが、20社が住所不明で不達となり、26社は到達したが、納入に至ってはいない。

また、「会費口座振替制度」の利用をしていない会員に対し、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、利用促進文書を送付した。

③ 福利厚生事業

例年通り、「不動産手帳」「カレンダー」「税金の本」の全会員への無料配布を行い、役員改選期でもあったため、会員名簿を作成し、会員及び関係団体、山梨県、市町村等に送付をした。

また、会員相互の親睦を深めることを目的としたゴルフ大会、ボウリング大会について、会員への参加の呼びかけ等の支援を行った。

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」

平成28年11月15日（火）

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28年11月22日（火）

ラウンドワン 山梨・石和店 参加人数31名

平成30年には社団法人として50年、公益社団法人として5年を迎えることから、記念式典及び祝賀会開催について、検討、準備を行うことを決定した。

④ 山梨県不動産会館の維持・保全事業

災害時の拠点とすること等を踏まえ将来の大規模修繕に向けて修繕積立を行った。

また、経年劣化による小規模な故障については、速やかに修理するなどの対応を行った。

以上、平成28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3項の規程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。