

平成 29 年度事業報告

自 平成 29 年 4 月 1 日
至 平成 30 年 3 月 31 日

昨年は米国の新大統領就任後の動向や中東及び朝鮮半島を巡る状勢等、政治的には国内外に不安要素を多く抱える中、経済面に於いては米国や欧州を始めとする先進諸国の好調な推移にも支えられ、緩やかな成長を堅持する結果となった。不動産流通市場もこれらの景況や低金利等の要因を背景に、主に都市圏を中心として改善の兆しが見られる中、公示地価についても全国的に上昇傾向にあるが、地方圏や中小企業等には及んでいないとの見方もあり、楽観視はできない状況である。

このような状勢の中、既存住宅の流通活性化が国策として継続的に推し進められている所であり、平成 30 年 1 月には全宅連を中心として要望を行ってきた低廉な空き家等に係る媒介報酬告示改正が半世紀ぶりに実現することとなった。また、平成 30 年 4 月からは改正宅地建物取引業法が施行され建物状況調査に関する説明等が宅地建物取引業者の業務に組み込まれると共に、既に事業者登録が行われている安心 R 住宅制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）も本格的な運用が開始されることなどを踏まえ、本会に於いても会員への情報提供や当該制度の普及啓発に努めてきた。

[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・向上並びに利益の擁護・増進を図るため、不動産会館並びに県内 6 市において不動産無料相談所を開設した他、消費者セミナーの開催等、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に関する疑問や問題について、相談・アドバイスを行った。

相談内容及び件数は以下の通り。

業者に関する相談 3 件

契約に関する相談	40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	71件	
手付金に関する相談	0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	0件	
業法・民法に関する相談	93件	
建築（建基法含）に関する相談	5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	71件	計333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、相談員が一般消費者からの相談に対応した。

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、8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	0件	
契約に関する相談	10件	
物件に関する相談	18件	
報酬に関する相談	2件	
借地借家に関する相談	19件	
手付金に関する相談	0件	
税金に関する相談	6件	
ローン等に関する相談	2件	
登記に関する相談	18件	
業法・民法に関する相談	12件	
建築（建基法含）に関する相談	3件	
価格等に関する相談	15件	
国土法・都計法等に関する相談	2件	
その他	35件	計142件

また、行政主催の空き家相談会に相談員が出席し、平成29年10月23日に開催された「甲府市 空き家合同相談会」では2件、平成29年12月2日に開催された「都留市 空き家のなんでも相談会」では4件の相談対応をした。

③ 弁護士による法律相談会の開催

専門的な知識を必要とする協会員からの相談に対応する為、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、毎月第3木曜日午後1時30分～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、相続人不明土地の売買方法、媒介業者の責任範囲、位置指定道路の取り扱い等18件の相談があった。

④ 相談員（候補者）研修会の開催

新たな相談員を募集するとともに相談員の資質向上を図る為、相談員候補者並びに既に委嘱されている相談員を対象に、以下の通り、相談員（候補者）研修会を開催した。

開催日時・概要については、以下の通り。

開催日時：平成29年11月27日（月）

1部 午後1時30分～3時30分

2部 午後3時40分～4時40分

会場：不動産会館 3階 会議室

演題：1部 家賃滞納の対処法と注意点
宅建業法改正と住宅インスペクション
判例で学ぶ！瑕疵担保責任

2部 相談員の基本対応
一般相談と苦情相談の分けについて

講師：1部 涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士

2部 (公社)全国宅地建物取引業保証協会
事務局 有倉丈晴 係長

研修会出席者については、以下の通り。

<現 相談員>

甲府市	5名	富士吉田市	1名	都留市	1名	
南アルプス市	5名	山梨市	1名	甲州市	1名	
笛吹市	2名	北杜市	1名	甲斐市	1名	計 18名

<相談員候補者>

甲府市	7名	大月市	1名	南アルプス市	1名	
甲州市	1名	笛吹市	1名	韮崎市	3名	
甲斐市	6名	中央市	1名	市川三郷町	1名	
富士川町	1名	昭和町	2名			計 25名

なお、相談員候補者は、平成30年2月8日開催 第5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

宅地建物取引業の健全な発達と一般消費者の利益保護を推進するため、一般消費者・協会員を対象に、各種消費者セミナーを6回開催し、総計272名の出席があった。

開催にあたり、一般消費者に対しては、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による周知を、協会員には文書による通知を行い、広く参加を呼びかけた。

開催日時・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29年8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：全宅住宅ローン㈱ 野田秀人 氏

出席：甲府ブロック	10会員	16名		
富士・東部ブロック	0会員	0名		
峡北ブロック	1会員	1名		
巨摩ブロック	1会員	2名		
峡東ブロック	2会員	2名		
一般消費者		1名	計	22名

○震災セミナー

開催日時：平成29年8月29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)宮城県宅地建物取引業協会 佐々木正勝 会長

出席：甲府ブロック	14会員	16名		
富士・東部ブロック	4会員	5名		
峡北ブロック	4会員	4名		
巨摩ブロック	7会員	7名		
峡東ブロック	1会員	1名		
一般消費者		2名	計	35名

○税金セミナー

開催日時：平成29年9月12日（火）

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：「知らないと損する！？変化する不動産税務の対策！」

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	31会員	48名		
富士・東部ブロック	9会員	12名		
峡北ブロック	7会員	9名		
巨摩ブロック	14会員	14名		
峡東ブロック	3会員	4名		
一般消費者		7名	計	94名

○不動産広告セミナー

開催日時：平成29年10月26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 佐藤友宏 次長

出席	甲府ブロック	9 会員	9 名		
	富士・東部ブロック	5 会員	7 名		
	峡北ブロック	2 会員	2 名		
	巨摩ブロック	6 会員	8 名		
	峡東ブロック	2 会員	2 名		
	一般消費者		0 名	計	28 名

○住宅耐震セミナー

開催日時：平成29年11月22日（水）午後1時30分～

会場：山梨県不動産会館 3階 会議室

講師：山梨県 県土整備部 建築住宅課 渡井攻 課長
住宅保証機構(株) 玉周平 氏

出席	甲府ブロック	13 会員	13 名		
	富士・東部ブロック	3 会員	4 名		
	峡北ブロック	4 会員	4 名		
	巨摩ブロック	6 会員	7 名		
	峡東ブロック	3 会員	3 名		
	一般消費者		2 名	計	33 名

○空き家対策セミナー

開催日時：平成29年12月5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)全国宅地建物取引業協会連合会 事務局 岡崎卓也 氏

出席	甲府ブロック	13 会員	15 名		
	富士・東部ブロック	7 会員	10 名		
	峡北ブロック	3 会員	4 名		
	巨摩ブロック	12 会員	13 名		
	峡東ブロック	3 会員	3 名		
	一般消費者		3 名		
	市町村職員		12 名	計	60 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

安全・安心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、消費者向けの各種セミナー案内や国交省による「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明」に関する情報等を掲載するなど、随時情報発信に努めた。

また、空き家問題の深刻化に伴い、一般消費者の利用増加が予想される会員検索ページについて、より検索し易くなるよう改修した。

② 不動産総合情報誌：広報「宅建やまなし」

不動産取引の注意点や判例等、不動産関連情報を掲載した不動産総合情報誌「宅建やまなし」の169号を7月13日、170号を11月28日、171号を3月2日に発行し、全会員、協会関連団体、道の駅並びに銭湯等に配布した。同誌には、「不動産売買トラブル」をテーマとした弁護士による投稿記事を始め、消費者セミナーの案内、空き家バンク事業の周知記事等を掲載した。

③ 一般消費者・協会員への情報提供

インスペクションに関する規定が平成30年4月1日に施行されることに伴い、インスペクション・瑕疵保険の解説や改正宅建業法に係るQ&Aが掲載されたガイドブック「家本 別冊：インスペクション・瑕疵保険編」を、9月19日付、全会員に配布した。

また、県内大学生の住生活の安定を図る為、「はじめての一人暮らしガイドブック」を山梨大学、山梨県立大学、都留文科大学、山梨学院大学、山梨英和大学、帝京科学大学、健康科学大学に、5ヶ国語に対応した「部屋を借りる人のためのガイドブック」を山梨学院大学に12月26日付配布した。

(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

平成29年6月1日付 東海旅客鉄道株式会社（JR東海）と「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」を締結した。なお、本年度は東海旅客鉄道株式会社（JR東海）より代替地情報提供の依頼はなかった。

② 地方公共団体等への相談・助言事業

立地希望企業に対して土地・建物情報を提供できるよう、平成29年10月26日付で富士吉田市と「企業立地促進ネットワーク事業に係る情報提供に関する協定」を、平成29年10月30日付で甲府市と「土地情報の収集及び提供に関する協定」を締結した。

また、協会ホームページにおいて、山梨県及び市町村の合同不動産公売に関する情報を周知した他、空き家対策を目的とする「空き家等対策市町村連絡調整会議」の構成団体として、山梨県及び市町村の支援を行った。

甲府市においては平成29年6月28日付で「甲府市における空家等対策に関する協定」を、平成30年3月27日付で「甲府市における自治会への加入促進に関する協定」を締結し、甲府市及び関係団体と連携を深めた。

③ 空き家バンク事業

県内19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。平成29年11月7日（火）には、各市町村の担当職員及び協会の事務取扱責任者、山梨県 地域創生・人口対策課及び住宅対策室の職員、消費者支援業務委員による意見交換会を開催し、空き家・空き店舗バンク事業の活性化を図った。

④ 災害協定等の事業

山梨県が実施する「災害時のための民間賃貸住宅の事前登録制度」について、広報誌において周知を行う等、登録促進を図った。また、山梨県居住支援協議会の構成団体として、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭等）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図った。

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、一般消費者並びに会員の協力のもとエコキャップ運動を推進し、68,240個のペットボトルキャップ（ワクチン73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331,260個（ワクチン378.5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 1,105名（郵送 921名 インターネット 184名）

（全国：25万8,511名）

受験者数 897名（一般 793名 登録講習 104名）

（全国：20万9,354名）

合格者数 118名 (一般 101名 登録講習 17名)
(全国: 3万2,644名)
合格率 13.2%
(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

一般消費者の利益の擁護及び増進を図るため、宅地建物取引に係る優秀な人材の育成並びに優良な宅地建物取引業者の拡大を促進する事業として、山梨県からの委託に基づき、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について以下の通り行った。

① 宅地建物取引士証の申請・交付事業

新規 108件 登録移転 0件 更新 214件
再交付 2件 書換交付 3件 総計 327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29年度 第1回

受付:平成29年 4月10日(月)～ 4月14日(金)

講習会:平成29年 4月28日(金)

受講者:新規21名 更新 47名 県外受講者3名 計 71名

平成29年度 第2回

受付:平成29年 9月 4日(月)～ 9月 8日(金)

講習会:平成29年 9月26日(火)

受講者:新規 9名 更新 36名 県外受講者3名 計 48名

平成29年度 第3回

受付:平成29年11月13日(月)～11月17日(金)

講習会:平成29年12月 8日(金)

受講者:新規 9名 更新126名 県外受講者1名 計136名

(3) 宅地建物取引業者向け研修事業

宅地建物取引業を行う上で求められる専門的知識の授受によって優良な事業者の育成を図り、適正な宅地建物取引の確保を通じた消費者利益の擁護を目的として、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。

周知については、会員に対して文書による通知、会員外業者に対して協会ホームページへの記事掲載、賃貸オーナー・大家・貸主に対して山梨日日新聞への広告掲載等を通じて

行い、参加者を募った。

詳細については以下の通り。なお、両研修会とも会員外業者からの参加は無かった。

日時：平成29年9月14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

演題：「宅地建物取引業法改正と重要性を増す建物状況調査（インスペクション）について」

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	29会員	42名
富士・東部ブロック	16会員	20名
峡北ブロック	9会員	9名
巨摩ブロック	14会員	19名
峡東ブロック	5会員	5名
合 計	73会員	95名

日時：平成29年11月8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：「建物賃貸借と民法改正～原状回復、敷金などはどうなるか～」

講師：松田・水沼綜合法律事務所 松田 弘 弁護士

出席：甲府ブロック	20会員	33名
富士・東部ブロック	9会員	13名
峡北ブロック	2会員	2名
巨摩ブロック	9会員	14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	44会員	77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を推進し、円滑な宅地及び宅地建物の流通による消費者利益擁護に寄与することを目的として、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」を投稿し情報提供及び注意喚起を行った。

○レイنزIP型利用申込状況

甲	府ブロック	213	会員	(対会員比	85.5%)
	富士・東部ブロック	80	会員	(対会員比	77.7%)
峡	北ブロック	32	会員	(対会員比	78.0%)
巨	摩ブロック	115	会員	(対会員比	85.2%)
峡	東ブロック	57	会員	(対会員比	71.3%)
総	計	497	会員	(対会員比	81.7%)

※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

安心・安全な物件情報の公開を通じて、一般消費者に対する適正な宅地及び宅地建物の流通を確保することを目的としたハトマークサイト活用推進事業について、山梨県との連携により災害時に提供可能な民間賃貸住宅の事前登録に係る周知と促進を行った。

また、物件登録方法やシステム改修に関する情報提供として、「ハトマークサイト通信」を発行すると共に、会員への個別対応を図る月例研修会を山梨県不動産会館2階会議室にて開催した。

研修会の開催実績については以下の通り。

日時：平成29年 10月11日（水）午後3時30分
出席：1名

日時：平成29年 11月11日（土）午後3時30分
出席：1名

日時：平成30年 1月22日（月）午後1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	84.3%)
	富士・東部ブロック	78	会員	(対会員比	75.7%)
峡	北ブロック	34	会員	(対会員比	82.9%)
巨	摩ブロック	109	会員	(対会員比	80.7%)
峡	東ブロック	56	会員	(対会員比	70.0%)
総	計	487	会員	(対会員比	80.1%)

(6) 宅地建物取引業者への情報提供事業

税制改正関連法案成立、宅建業法の一部を改正する法律及び関係法令の施行、甲府市地

籍調査事業の実施、改正個人情報保護法の施行に伴う対応、「港湾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、マンション標準管理規約の改正、賃貸取引に係る重要事項の説明にITを活用する場合における宅建業法の解釈・運用の考え方の一部改正等について、広報誌及び協会ホームページへの記事掲載等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

消費者にとって安心・安全な宅地及び宅地建物の流通を確保する為、関係官公庁等に対して行う提言・要望活動について、下記の通り実施した。

① 都市計画区域内に所在にする20市町村に対して「都市計画審議会の設置等に関する調査」を行った。結果は以下の通りである。

問1. 都市計画審議会（以下、「審議会」という）の設置について

設置している	設置していない
19	1（必要時設置）

※以下、審議会を「設置している」場合のみ回答

問2. 審議会の委員数について

	10名以下	11～15名	16～20名	21名以上
現在数	11	6	2	0
定員数	5	9	4	1

※一部任期満了前の数字を含む

問3. 委員の構成について

学識経験者	市町村議員	行政職員	市町村民
19	19	15	9
その他			
・現在欠員だが市町村民も構成員となる		・区長	

問4. 委員の選定方法について

首長指名・任命	公募制	その他
18	0	・各分野関係団体の推薦、関係行政機関についてはポスト指定 ・市議会への委員の推薦を依頼 ・関係機関の充職や推薦

問5. 宅地建物取引業者の登用状況について

登用している	登用していない	登用予定	
		有	無
1	18	0	18

※登用予定「無」には、未定・不明・検討中等を含む

- 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、「平成30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。提言事項の詳細については以下の通り。

なお、税制改正関係に係る要望結果については「平成30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、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) 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（平成30年3月31日）を延長すること。

(2) 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（平成30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（原則：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

③ 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

(3) 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（平成30年3月31日）を延長すること。

(4) 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（平成29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
- (5) 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（平成30年3月31日）を延長すること。
- ① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置
 - 〈商業地等の場合〉
 - ア. 負担水準が70%以上の場合
 - ：今年度課税標準額は今年度評価額の70%とする
 - イ. 負担水準が60%以上70%未満の場合
 - ：今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く
 - ウ. 負担水準が60%未満の場合
 - ：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする
 - 〈住宅用地の場合〉
 - ア. 負担水準が100%以上の場合
 - ：今年度課税標準額は今年度評価額の100%とする
 - イ. 負担水準が100%未満の場合
 - ：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする
 - ② 商業地等に係る条例減額制度

課税標準額の上限を評価額の60%～70%未満の範囲で条例で定める値に引き下げられる
 - ③ 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額制度

条例で課税標準額の伸びに上限（1.1以上）を設定できる
- (6) 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 ……平成30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 ……平成30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） ……平成30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
……平成30年3月31日

⑤ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長（固定資産税）
……平成30年3月31日

⑥ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除
……平成29年12月31日

2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅流通・リフォーム市場を活性化し、多様な消費者のニーズに対応していくため、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置について、住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること。

3. 耐震基準不適合の中古住宅を取得し、6カ月以内に耐震改修工事を行い居住の用に供した場合の不動産取得税の軽減措置を敷地にも適用

平成26年税制改正で新設された標記特例措置については、建物には適用されるが、土地には適用されない。建物と敷地は一体で取引するが多いため、敷地にも不動産取得税の軽減措置を適用すること。

4. 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

平成28年税制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、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

② 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

③ 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

5. 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。

6. 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。

7. 隣地所有者への敷地売却等に係る税制特例の創設

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、隣地所有者に敷地を売却した場合の売却者の譲渡税や、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。

8. 住宅ローン減税の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。

9. 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。

10. 都市の魅力向上に係る特例措置の創設

人口減少社会において低未利用土地が都市内にランダムに生じる「都市のスポンジ化」への対策のための制度創設に伴う税制上の特例措置を創設すること。

11. 総合的な流通課税の見直し

消費税の負担軽減をはじめ、不動産取得税の抜本的見直しや、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。

12. 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、空き家バンクへの登録空き家等や、隣地所有者への譲渡等に対して、長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

〈政策関係〉

1. 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直し

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る宅建業者の役割増大等に鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、空き家等の低額物件に係る媒介報酬を見

直すこと。

2. 空き家所有者に係る税情報の開示

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。

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

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

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

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 会員業務支援事業

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等の資格について、リーフレットの配布により取得の促進をした。

また、全宅管理において「平成29年度宅建協会新規入会員応援プロジェクト」を実施していることを受け、特に新規入会者に対して、プロジェクトの概要と入会の案内を行った。結果については次の通り。

○宅地建物取引士賠償責任保険

昨年実施された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について、周知するため未申込会員にパンフレットを配布した。

・基本補償

甲	府ブロック	136 会員	186 名
	富士・東部ブロック	45 会員	72 名
峡	北ブロック	25 会員	32 名
巨	摩ブロック	69 会員	81 名
峡	東ブロック	31 会員	36 名
総	計	306 会員	407 名

・ワイド補償

甲	府ブロック	5 会員	8 名
	富士・東部ブロック	2 会員	3 名
峡	北ブロック	0 会員	0 名

巨	摩ブロック	2 会員	6 名
峡	東ブロック	1 会員	1 名
総	計	1 0 会員	1 8 名

○(一社)全国賃貸不動産管理業協会

甲	府ブロック	2 7 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	8 会員
峡	東ブロック	2 会員
総	計	4 3 会員

○(株)宅建ファミリー共済

甲	府ブロック	2 5 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	1 2 会員
峡	東ブロック	1 0 会員
総	計	5 4 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	1 1 会員	1 1 名
	富士・東部ブロック	4 会員	6 名
峡	北ブロック	1 会員	1 名
巨	摩ブロック	8 会員	1 1 名
峡	東ブロック	3 会員	3 名
	その他（一般消費者等）		1 3 名
	計		4 5 名

平成 2 5 年度からの総計

延 2 9 9 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。

セミナーの実績は以下の通り。

場所：山梨県不動産会館

日時：平成29年 4月12日（水）午後1時30分

出席：0名

日時：平成29年 5月13日（土）午後1時30分

出席：3名

日時：平成29年 6月14日（水）午後1時30分

出席：0名

日時：平成29年 7月 8日（土）午後1時30分

出席：6名

日時：平成29年 8月 9日（水）午後1時30分

出席：6名

日時：平成29年 9月 9日（土）午後1時30分

出席：1名

日時：平成29年10月11日（水）午後1時30分

出席：3名

日時：平成29年11月11日（土）午後1時30分

出席：3名

日時：平成29年12月13日（水）午後1時30分

出席：2名

日時：平成30年 1月13日（土）午後1時30分

出席：0名

日時：平成30年 2月14日（水）午後1時30分

出席：5名

日時：平成30年 3月10日（土）午後1時30分

出席：2名

平成29年度 計： 31名 延 122名

セミナー参加者の入会数

平成29年度 計： 6名 延 18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13号・14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）

既存住宅ストックの有効活用、安心・安全な取引のための環境整備の実現に向け、消費者が安心して購入するための基礎的な要件を満たした既存住宅「安心R住宅」制度について、国が作成した「まんがでわかる！安心R住宅」冊子を全会員へ配布し、情報提供を行った。

一方、平成30年4月1日施行の改正宅建業法については、国土交通省が作成・公表した、「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」や、改正に伴う新たな制度を分かり易くした「建物状況調査の制度概要リーフレット」を、協会ホームページでの情報提供や全会員へ配布を行い、制度周知に努めた。

また、宅地建物取引業務に対する支援として、以下の研修会を開催した。

開催概要については、以下の通り。

日時：平成30年2月6日（火）午後1時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室

演題：① 「宅建業法改正に伴う建物状況調査（インスペクション）宅建業者実務のポイント」

：② 「アスベスト対策について」

講師：①（公社）全宅連 人材育成委員会 伊本憲清 委員長

② 山梨県 県土整備部 建築住宅課 職員

出席：甲 府ブロック 30会員 37名

富士・東部ブロック 5会員 5名

峡 北ブロック 6会員 8名

巨 摩ブロック 19会員 23名

峡 東ブロック 12会員 13名

計 72会員 86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16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25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、97.4%の納入率となった。

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った。

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通り。

「宅建親睦ゴルフ大会」

平成29年11月1日（水）

富士レイクカントリー倶楽部 参加人数28名

「宅建親睦ボウリング大会」

平成29年11月14日（火）

ラウンドワン 山梨・石和店 参加人数48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の概要等について検討し、準備を進めた。

④ 山梨県不動産会館の維持・保全事業

会館の駐車場について59台の駐車スペースが確保されたことにより、会員や近隣事業者より、貸し出しの要望が増えてきたこともあり、「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。

従来通り、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29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。