

社団法人山形県宅地建物取引業協会 平成24年度事業報告書

自：平成24年4月1日

至：平成25年3月31日

昨年度の県内住宅着工戸数は、前年の水準を上回り県内の経済は一部に改善の動きがみられるものの、県内不動産業界は、依然として厳しい状況にあります。

このような中、本会では東日本大震災等の対応として、山形県が実施している山形県避難者向け借上げ住宅制度への協力を行い、県内に避難されている方の居住支援に努めた。

最重点事項であった公益社団法人移行申請を、昨年通常総会において定款変更の決議を経て、平成24年8月6日に公益社団法人認定申請を提出し、2ヵ月余りの審査期間を経て、平成25年10月19日付けにて山形県公益認定等審議会より公益社団法人移行の認定答申を得て、平成25年4月1日付けで新法人移行のための解散及び設立登記を完了し、4月1日より公益社団法人へ移行しました。

本年度は、公益社団法人運営の試行期間として、公益目的事業を2つに分類して、一般消費者の利益の擁護・増進を図るための事業を行った。

以下、平成24年度事業について報告します。

◇公益目的事業1

一般消費者の利益の擁護・増進を図るための、宅地建物取引の安全と公正を確保する相談・助言、普及啓発、情報提供、調査・資料収集

1. 不動産取引に関する無料相談事業（相談委員会）

- (1) 不動産無料相談所を公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部と共同で、山形県不動産会館において毎週水・金曜日の午後1～3時に開設（年間91回）するとともに、県内11地区においても不動産無料相談会を76回開催、また、不動産フェアを開催した6会場においても不動産無料相談会を行い、一般消費者からの不動産取引に関する相談等に対し、専門職としての回答・助言をするとともに、不動産取引以外の相談内容に対しては、関係する機関の紹介等を行った。

平成24年度 一般相談件数

項 目	件 数
業者に関する相談	21件
契約に関する相談	49件
物件に関する相談	14件
報酬に関する相談	9件
借地借家に関する相談	38件
手付金に関する相談	2件
税金に関する相談	4件
ローン等に関する相談	1件
登記に関する相談	7件
業法・民法に関する相談	7件
建築（建基法含）に関する相談	3件
価格等に関する相談	9件
国土法・都計法等に関する相談	0件
その他（敷金精算）	16件
その他（管理業務他）	28件
その他（売却）	25件
合 計	233件

（2）専任相談員、地区相談員及び担当職員に対し、相談業務体制の強化及び専門的知識の向上を目的とした研修会を開催した。

開催日 平成24年7月9日（月）

場 所 山形県不動産会館 2階 大会議室

研修内容 ①苦情解決業務及び弁済業務の処理上の留意点について

講師 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

事業部 苦情解決・研修・弁済業務課

②相談業務（相談の受け方、相談票の書き方等）について

講師 社団法人山形県宅地建物取引業協会 相談委員長

受講者数 42名

（3）山形県県土整備部建築住宅課、各消費生活センター及び山形県すまい情報センターと一般消費者からの不動産相談に関する情報交換会を開催し、相談業務の連携について確認を行った。

（4）一般消費者に対し不動産無料相談事業を広く周知するため、山形新聞及び読売新聞、各種不

動産情報誌で広告するとともに各自治体で発行する広報誌、当協会のホームページ、一般消費者向け広報誌「やまがたハトマーク通信」においてPR活動を行った。

2. 不動産取引に関する普及啓発事業（業務委員会）

(1) 不動産取引に関する知識の普及・啓発並びに安全・安心な不動産取引の確保を目的とした、一般消費者の方々も参加いただけるセミナーを開催した。

①第2回研修会・不動産セミナー

開催日 平成24年11月6日（火）
会場 山形国際交流プラザ ビッグウイング 2階 大会議室
テーマ 持続可能な国土づくりに向けて不動産業が目指すべき方向について
講師 国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課
参加者数 189名

②不動産フェア

酒田会場 開催日 平成24年9月23日（日）
テーマ 知って得する相続のセミナー
講師 弁護士
参加者数 30名

山形会場 開催日 平成24年9月24日（月）
テーマ ①債権回収(家賃滞納)に対する法的対応について
講師 弁護士
②税法等全般に関して
講師 公認会計士
参加者数 93名

南陽会場 開催日 平成24年9月30日（日）
テーマ ①県の住宅政策について
講師 山形県県土整備部建築住宅課
②高畠町の住宅に係る助成金について
講師 高畠町建築住宅係
③家族の絆を高めあう耐震診断と耐震改修
講師 一級建築士
参加者数 27名

3. 不動産広告の適正化に向けた相談及び調査・指導事業（不動産公正取引委員会）

- (1) 不動産の公正競争規約を運用する東北地区不動産公正取引協議会と協力・連携し、山形県内の宅建業者及び広告会社等からの不動産広告に関する事前相談に応じ、不当表示・不当景品広告の未然防止に努めた。

相談者	不動産業者	20件	その他	0件
	広告会社等	7件	合計	27件

- (2) 新聞広告・折込チラシや不動産情報誌等の不動産広告を調査するとともに東北地区不動産公正取引協議会からの依頼により、9月の一ヶ月間、県内における不動産広告を収集し、不動産の公正競争規約に抵触する広告に対して注意（4件）を行った。
- (3) 不動産の公正競争規約の周知を図るため、免許業者及び広告会社等に対し不動産公正競争規約研修会を開催するとともに、東北地区不動産公正取引協議会にて開催する構成団体調査員・規約担当事務局職員・賛助会員研修会に調査員及び事務局計4名派遣し研修を受けた。

○不動産公正競争規約研修会

開催日 平成25年3月11日（月）

会場 山形国際交流プラザ ビッグウイング 2階 大会議室

テーマ 不動産広告の規制について

講師 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 事務局

受講者数 146名

- (4) 東北地区不動産公正取引協議会の担当事務局として、東北地区における協議会の運営・事業の実施を行うとともに、県外の宅建業者及び広告会社等から不動産広告に関する事前相談に応じ、不当表示・不当景品広告の未然防止に努めた。

4. 調査・資料収集・情報提供事業（業務委員会）

(1) 不動産流通標準情報システム(レインズシステム)による調査・資料収集・情報提供

不動産流通標準情報システム(レインズシステム)を運営する公益財団法人東日本不動産流通機構のサブセンターとして、会員による適正な利用方法に関する指導や、利用申込・退会・変更手続き等の会員管理に関するメンテナンス業務について、同機構及びレインズコールセンターと連携協力を図り、適切かつ迅速な対応を行った。

また、公益財団法人東日本不動産流通機構の構成団体の全宅連系17協会で組織する全宅連東日本地区指定流通機構協議会に参加し、他県協会と連携してレインズシステムの円滑な運用と充実等に努めるとともに同協議会に役員を派遣し、同機構運営に関する諸整備及び財務等に

参画した。

これらの活動を通じて、同システムの目的である不動産流通の透明化と円滑化、適正な価格形成の推進、消費者の不動産取引における安全・公正の確保に寄与した。

消費者に対し、媒介契約制度やレインズシステム等の不動産流通の基本的な知識の普及・周知に努めた。

(2) 不動産流通情報提供システム（ハトマークサイト）による調査・資料収集・情報提供

不動産流通情報提供システム（ハトマークサイト）を運営する公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会による統計データシステムの運営に参画し、会員による適正な利用方法の指導や会員マスターデータの管理を行うとともに、一般消費者に対し本サイトの普及促進を図るため、一般消費者向け広報誌「やまがたハトマーク通信」及びホームページにてPR活動を行った。

これらの活動を通じて、消費者庁及び公正取引委員会より認定を受けた不動産の公正競争規約を遵守した正確で信頼性の高い物件情報を収集し、一般消費者が安心・安全な不動産取引を行えるよう無料で不動産情報や不動産統計データ等の情報提供を行った。

5. 不動産取引に関する情報提供事業（総務委員会）

一般消費者等に対し、安心・安全な不動産取引の普及・啓発を図るため、不動産取引に関する情報等を分かりやすくまとめた広報誌「やまがたハトマーク通信」を平成25年1月に発行し、各自治体や金融機関、会員の店頭での配布等を行い、広く一般消費者の閲覧に供せられるよう努めた。また、ホームページにおいて宅建業法や不動産取引に関連する法令の改正情報、宅地建物取引主任者資格試験、宅地建物取引主任者法定講習会の情報等を掲載し、一般消費者等に対し不動産取引に関する知識の普及・促進を行った。

6. 不動産を通じての地域貢献事業

(1) 東日本大震災等による避難者への居住支援事業（総務委員会）

山形県で実施している「山形県避難者向け借上げ住宅制度」への協力を行い、県内に避難されている約2,160件分の契約更新の意思確認作業を行うとともに毎月家主等への家賃振込作業を行い、同制度の円滑な事業実施に寄与した。

(2) 関係官公庁への不動産情報提供事業（総務・業務委員会）

- ① 国土交通省東北地方整備局・山形県・各市町と締結している「公共用地取得に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定」に基づき情報提供を行った。

	国土交通省	山形県	各市町
依頼件数	1	0	2
提供件数	2	0	4
特定件数	1	0	1

② 山形県と締結している「定住・交流相談に係る不動産物件の情報提供に関する協定」に基づき、山形県より10件の依頼があり、該当地区の会員に対し情報提供を依頼し49件の情報が寄せられ、山形県で開設している「すまいる山形暮らし案内所」を通じ一般消費者に対し不動産情報の提供を行った。

(3) 地域社会の安心・安全を図る事業（総務・業務・相談委員会）

① 山形県警察本部の協力のもと実施している「こども110番連絡所」のステッカーを新入会員に配布し、新たに連絡所としての活動に協力いただいた。

② 関係行政庁が行う会議などに役員を派遣し緊密な連携を図り、官民一体となった事業実施に参画し地域社会の発展に寄与した。

- ・ 公益財団法人山形県暴力追放運動センター
- ・ 山形県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進会議
- ・ 山形県居住支援連絡会
- ・ 山形県建築行政マネジメント推進協議会

③ 不動産フェアを開催した3会場において日本赤十字社山形県支部の協力のもと献血運動（献血者数371名）などの活動を行った。

◇公益目的事業2

一般消費者の利益の擁護・増進を図るための、宅地建物取引の安全と公正を確保する宅地建物取引業法などの法令遵守指導・助言及び専門的知識・技能の普及などの人材育成

1. 宅地建物取引に係る教育研修の実施事業（業務委員会）

(1) 宅地建物取引業法第64条の6に基づき、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部と共同で宅地建物取引業に従事する者又は従事しようとする者などに対して研修会を開催した。

①第1回 研修会

開催日	平成24年9月6日(木)～7日(金)		
会場	村山会場：山形国際交流プラザ ビッグウイング 2階 大会議室 置賜会場：南陽市 ハイジアパーク南陽 2階 南陽座 庄内会場：いろり火の里 文化館 菜の花ホール 1階 多目的ホール		
テーマ	1. 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン (平成23年8月再改訂版)について 講師 弁護士 2. 賃貸住宅管理業者登録制度について 講師 弁護士 3. 全国賃貸不動産管理業協会について 講師 全国賃貸不動産管理業協会 4. 信用金庫住宅ローンについて 講師 各信用金庫 担当者 など		
受講者数	庄内会場	84名	
	村山会場	120名	
	置賜会場	59名	
	合計	263名	

②第2回 研修会・不動産セミナー

開催日	平成24年11月6日(火)		
会場	山形国際交流プラザ ビッグウイング 2階 大会議室		
テーマ	持続可能な国土づくりに向けて不動産業が目指すべき方向について 講師 国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課		
受講者数	189名		

(2) 新規に免許を取得した宅地建物取引業者を対象とした研修会を開催し、開業後に必要となる不動産取引に関する知識の普及・向上に努めた。

○新規免許取得者研修会

開催日	平成24年7月6日(金)		
会場	山形県不動産会館 2階 大会議室		
受講者数	7社	10名	

2. 宅地建物取引主任者資格更新のための講習の実施事業 (業務委員会)

(1) 宅地建物取引主任者証の更新対象者及び新規発行希望者に対し、宅地建物取引業法第22条

の2第2項及び同法施行規則第14条の17に基づき、山形県知事から指定を受けた「宅地建物取引主任者法定講習会」を開催した。

開催日 平成24年9月14日（金）、11月8日（木）、平成25年3月5日（火）
 会場 パレスグランデール
 受講者数 336名（山形県登録 333名、他県登録3名）

(2) 山形県との宅地建物取引主任者証作成業務に係る委託契約に基づき、宅地建物取引主任者証の交付（413枚）などの事務を行った。

3. 宅地建物取引主任者資格試験事務の実施事業（総務委員会）

山形県知事が宅地建物取引主任者資格試験の業務を委託している一般財団法人不動産適正取引推進機構の協力機関として、山形県内における資格試験事務・申込受付業務を適正かつ円滑に実施した。

試験当日は、役職員40名が一般財団法人不動産適正取引推進機構より試験監督員などの委嘱を受け滞りなく試験を終了した。

試験案内ポスター・リーフレット配布場所	山形県不動産会館、各支部事務所、山形県県土整備部建築住宅課、各総合支庁、各市役所、一般社団法人山形県建設業協会、一般社団法人山形県建築士会、県内各大学
---------------------	---

試験案内・申込書配布	平成24年7月2日（月）～31日（火）	配布場所	山形県不動産会館 各支部事務所 山形県総合支庁 くまざわ書店	配布部数 1,395部
申込受付	インターネット	受付場所	不動産適正取引推進機構ホームページ 山形県不動産会館	申込者 173名
	郵送申込			申込者 791名
試験日	平成24年10月21日（日）	試験会場	山形大学工学部	受験者 745名
合格発表	平成24年12月5日（水）	掲示場所	山形県不動産会館 各支部事務所	合格者 125名

◇収益事業

1. 物販事業（総務委員会）

宅地建物取引業に関連する免許申請書や名簿登載事項変更届、日常業務に使用する契約書や重要事項説明書などを会員に対し販売した。

2. 山形県不動産会館の賃貸事業（総務委員会）

山形県不動産会館の一部を公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部及び山形県不動産政治連盟、山形支部に対して賃貸するとともに、会議室・相談室の貸し出しを行的確な会館管理に努めた。

3. 住宅ローン提携事業（業務委員会）

荘内銀行、山形銀行及び平成24年5月16日に山形・米沢・新庄・鶴岡信用金庫と締結した住宅ローン斡旋に関する契約に基づき、円滑な事務処理を行うとともに同制度の周知を図った。

また、平成25年3月14日にきらやか銀行と住宅ローン斡旋に関する契約を行い、4月1日より運用が開始された。

○住宅ローン成約件数

荘内銀行	20件	米沢信用金庫	2件
山形銀行	12件	新庄信用金庫	1件
山形信用金庫	0件	鶴岡信用金庫	1件
		合計	36件

◇その他の事業（相互扶助等事業）

1. 広報事業（総務委員会）

当協会の活動状況や会員の入退会などを周知するため、広報誌「WIDE PARTNER やまがた」を平成24年6月及び平成25年1月の2回発行し、会員業者及び関係機関に配布した。

また、ホームページにおいても当協会の活動状況を掲載し、事業内容を広く周知するとともに宅建業法や関係法令の改正情報の周知を図った。

2. 会員支援制度事業（総務・相談委員会）

(1) 会員等に対する各種共済・保険、宅地建物取引業に関連する各種資格及び教育研修制度について、各事業実施団体などからの周知依頼やチラシ・パンフレットの配布依頼に協力する

とともに、会員または一般消費者からの各種問い合わせに対応し利用・加入促進を図った。

(2) 会員等に対し表彰規程に基づき平成24年度通常総会にて表彰を行うとともに慶弔見舞金規程に基づき弔慰金・見舞金などを贈った。

①各種表彰

山形県知事感謝状2名、役員表彰状7名、役員感謝状3名、会員表彰状38名、会員感謝状15名、支部表彰2支部、職員表彰2名

②弔慰金 4名

③見舞金 11名

(3) 当協会の顧問弁護士より、会員からの不動産取引に関連する相談(15件)を受けていただき会員業務の支援に努めた。

3. 入退会事業(総務委員会)

平成24年度の入会者19名に対し入会事務マニュアルに基づいて厳正に入会審査会(15回)を行ったうえ、理事会の審議を経て全員入会を承認された。退会された会員34名に対しては全国宅地建物取引業保証協会山形本部と連携し遅滞なく退会手続きなどを行った。

また、平成25年3月6日に宅地建物取引業を開業しようと考えている人に対する不動産開業支援セミナーを開催し、22名の方々より出席いただいた。今後、当会へ入会いただくよう引き続き積極的に開業支援を行っていく。

4. 会員情報管理事業(総務委員会)

平成24年10月に会員名簿を作成し、関係官庁及び各都道府県宅建協会、会員などに配布するとともに、会員情報及び従業者の異動状況を把握し広報誌やホームページにて周知を行った。

また、免許更新を行った会員に対しては、宅地建物取引業法により携帯が義務付けられている従業者証明書の作成・配布・回収を行った。

5. 不動産会館維持保全事業(総務委員会)

山形県不動産会館の一部の冷暖房設備が故障したためメンテナンス業務を行った。

6. 綱紀審査事業(綱紀委員会)

今年度の開催は無かった。

7. 業務アドバイス事業（業務委員会）

平成24年10月1日～9日にかけて、16会員の事務所に訪問し、宅地建物取引業法にて定められた事務所に関する要件の整備状況の調査や宅地建物取引業に関する相談を受け、宅地建物取引業法等を遵守されるようアドバイスを行った。

8. 公益法人制度に関する対応及び諸規則・規程などの見直し

公益法人制度改革に伴い、公益社団法人への移行申請書を平成24年8月6日付けで山形県公益認定等審議会へ提出し、平成24年10月19日の同審議会において移行認定の答申が出され、本年4月1日に移行登記を行った。これに伴い平成25年3月14日の理事会において、定款施行規則等の諸規則・規程の見直しを行った。

9. 関係諸機関との連絡協調

山形県県土整備部建築住宅課と山形県避難者向け借上げ住宅制度や宅地建物取引主任者法定講習会の運営などに関する意見交換を行い円滑な事業実施に努めた。

◇会務の総合管理（財務委員会）

平成24年度の会計処理について、平成24年9月4日、12月7日、平成25年3月7日、4月17日の4回、四半期毎に業務・会計監査を受け、事業計画に基づく各種事業の実施及び適正な経理処理に努めた。

なお、理事会7回、常務理事会6回、総務委員会7回、財務委員会2回、業務委員会4回、相談委員会4回、不動産公正取引委員会1回、公益法人制度特別委員会5回を開催した。

平成24年度の執行事業を以上の如く報告致します。

平成25年5月29日

公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会
会長 日向孝吉