

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会 平成31年度・令和元年度事業報告書

(平成31年4月1日から令和2年3月31日まで)

昨年は新たな天皇陛下がご即位され、平成から令和へと新しい時代が幕を開けました。一方、10月に消費税が10%に引き上げられ消費マインドが落ち込む中、年度末にかけて世界的な感染拡大が続いている新型コロナウイルスが発生し、社会的・経済的影響が益々増大かつ長期化する事が予想される事態に至っております。私ども業界を取り巻く環境についてもかなり悪化することが否めません。

その様な中、公益事業の大きな柱である相談事業の一環として、8月と11月に県内一斉空き家相談会を県内12ヶ所において開催し、行政と連携を取り開催を行った地区においては大幅に相談件数が増え、255件もの相談に対応いたしました。今後は全県的に行政との連携を強める事が課題となります。

また、山形県宅建会館において、一般消費者や会員の方々からの不動産取引に関する相談や、空き家に関する相談などに日常的に対応するため、専門相談員の常駐体制を維持し各種相談(141件)に対応いたしました。

もう一つの公益事業である研修事業では、4月より施行された改正民法に関する研修会を8月と3月に行いました。3月の研修会は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会員皆様へDVD配布とホームページで動画を配信いたしました。全宅連でも民法改正に関する研修動画を配信しておりますので、あわせてご活用いただければと思います。

会員皆様の業務支援のため、無償で物件情報を公開できるハトマークサイトの利用促進、操作方法等に関する研修会を開催するとともに、一般消費者への認知度向上のため、SEO対策並びに各種媒体で周知コマーシャルを実施いたしました。その結果、検索ワードによっては検索サイト上位に表示されるまでに効果が表れております。

当会の今後10年間の運営指針を策定した「EVOLUTION 山形宅建2030」を発表いたしました。この指針に基づき、短期・中期・長期に分類した各種事業を推進し、会員の利益に資するサービスや運営を心掛けながら、収支のバランスが取れた協会運営を行うことを方針としております。

平成31年度・令和元年度は新規入会者30名、退会者30名となり、会員数は横ばいとなっております。引き続き不動産業・開業セミナーや各種入会促進策を実施し、会員増化に向けた取り組みを図って参ります。

以下、平成31年度・令和元年度の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) 一般消費者からの不動産取引や空き家に関するさまざまな相談に応じ、トラブルの未然防止又はその早期解決を図るため、山形県宅建会館等において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以下の活動を行った。

- ①不動産無料相談所を山形県宅建会館において毎週月曜日～金曜日、午前10時～正午、午後1時～午後4時まで開設し、専門の相談員が常駐して一般消費者などからの相談（141件）に対応した。
- ②県内11地区において、毎月不動産無料相談会などを開催し相談（69件）に対応した。
- ③不動産フェアを開催した4会場において不動産無料相談会を開催し相談（5件）に対応した。
- ④山形県空き家活用支援協議会の空き家利活用相談窓口として、山形県内に所在する空き家に関する相談（52件）に対応した。
- ⑤県内一斉空き家相談会を8月3、4日及び11月30日、12月1日に県内12ヶ所において開催し、空き家の利活用に関する相談（255件）に対応した。

平成31年度・令和元年度 一般相談件数内訳表

項目	件数
業者に関する相談	11件
契約に関する相談	28件
物件に関する相談	19件
報酬に関する相談	5件
借地借家に関する相談	27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	1件
登記に関する相談	18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	3件
価格等に関する相談	5件
国土法・都計法等に関する相談	0件
敷金精算に関する相談	22件
管理業務他に関する相談	14件
売却に関する相談	52件
合計	215件

第1回、第2回 県内一斉空き家相談会 相談件数内訳表

相談所	件数	相談所	件数
山形	10件	東根	8件
米沢	4件	村山	8件
長井	4件	新庄	7件
南陽	3件	鶴岡	42件
寒河江	27件	酒田	70件
天童	68件	県協会	4件
		合計	255件

⑥専門相談員、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するとともに、山形県空き家活用支援協議会が主催する空き家相談員説明会に相談員を派遣した。

1. 相談員研修会

開催日 令和元年8月27日(火)
場所 山形市：ヒルズサンピア山形
研修内容 (1) 相談に対する心構え
(2) 相談事例をテーマとしたグループディスカッション
受講者数 32名

2. 山形県空き家活用支援協議会 相談員説明会

開催日 令和元年12月6日(金)
場所 山形市：山形県村山総合支庁
研修内容 (1) 最近の空き家対策の動向について
(2) 相談窓口の実績および相談対応フロー等について
(3) リノベーションで価値を上げる
参加者数 13名

⑦一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、不動産情報誌、各自治体で発行する広報誌などに広告を掲載して広報活動を行うとともに、当協会のホームページ、一般消費者向けの広報誌「やまがたハトマーク通信」においても周知活動を行った。

2. 不動産取引に関する普及啓発事業（業務委員会）

(1) 一般消費者に対する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て、平成30年度に実施した市民セミナー（全6回）の動画を当会ホームページ上に公開し「不動産市民セミナー」として誰でも自由に視聴可能とした。

①不動産市民セミナー

テーマ 第1回「プロが簡単解説！住宅ローンのいろはとライフプラン」
第2回「ご主人！奥さん！その土地建物、将来どうしますか？」
第3回「知れば安心！いい土地、いい建物の見分け方教えます」
第4回「知って得する！不動産の税金のお話し」
第5回「その手があったか！初級・持ち不動産の有効活用術」
第6回「みんな悩んでいます。相続で困らないための7カ条」
講師 CFPファイナンシャルプランナー 佐藤 篤 氏

②不動産フェア

天童会場 開催日 令和元年8月3日(土)
テーマ 「空き家対策セミナー 初級 一から分かる空き家の心配ごと」
受講者数 28名

酒田会場 開催日 令和元年9月23日(月・祝)
テーマ 「もう間に合わない！？増税後でも住宅をお得に購入できる制度教えます！！」
受講者数 30名

南陽会場	開催日	令和元年9月29日(日)
	テーマ	1. 「民法改正について」 2. 「セーフティーネット住宅について」 3. 「山林売買の届出について」
	受講者数	37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) 一般消費者などに対し不動産の広告を行う際の自主的なルールである不動産の公正競争規約に関する相談を広告会社・印刷会社及び会員等から受け、広告作成にあたっての注意点や規約による規制などについて答えるとともに、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、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	1件
	広告会社等	12件	合計	33件

- (2) 東北地区不動産公正取引協議会からの依頼により、新聞広告や折り込み広告、不動産情報誌等に掲載される不動産広告について調査し、不動産の公正競争規約に抵触する広告を出した業者に対して注意（17件）を行った。
- (3) 不動産の公正競争規約の周知を図るため、県内の免許業者及び印刷・広告会社等に対する不動産の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4名を派遣し研修を受けた。

- ・不動産の公正競争規約研修会（DVD配布、webセミナー）
テーマ 「うっかりで多発！宅建業法違反にもなりかねないインターネット広告違反について」
講師 明海大学 不動産学部 教授 不動産鑑定士 中村 喜久夫 氏

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、レインズシステムの利用申込・退会・加入者情報の変更手続き等の会員管理業務を同機構及びレインズのコールセンターと連携協力を図りながら行うとともに、レインズシステムの変更や改正について周知を図り、また、会員などから利用方法に関する問合せや操作に関する指導を電話や対面により行った。

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北地区指定流通機構協議会に参加し、他協会と連携し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、同協議会へ役員を派遣し同機構の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、レインズ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。

あわせて一般消費者に対し、ハトマーク通信等の媒体を通じて媒介契約制度やレインズシステム等の不動産流通システム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、会員に対する適正な利用方法の指

導や会員データの適正な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、以下の事業を行った。

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ホームページで行った。

①利便性と利用促進をテーマとした研修会の開催

開催日 令和元年8月5日、6日、8日

テーマ 「ハトマークサイトを活用して反響倍増計画」(30分)

講師 アットホーム株式会社 担当者

参加者数 509名

②実務に即した利用方法をテーマとした研修会の開催

開催日 令和元年12月3日、13日、18日

テーマ 「ハトマークサイト利用方法(基礎)」(120分)

講師 山形県宅建協会 事務局

参加者数 40名

③顧客認知促進用店頭旗(ペナント)を作成し会員へ配布

④利用促進キャンペーンコンテストを開催し、キャンペーンポスターを作成し会員へ配布

⑤インターネット(GOOGLE・YAHOO等)で検索上位に表示されるようSEO対策を実施

⑥テレビCMの放映や地元番組内で不動産流通情報提供システム(ハトマークサイト)を取り上げた放送の放映

⑦不動産情報誌への広告掲載

5. 不動産取引に関する情報提供事業(総務委員会)

一般消費者等に対する当会事業の周知や安心・安全な不動産取引の確保に向けた普及・啓発を図るため、不動産取引に関連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4回発行(令和元年6月、9月、12月、令和2年3月)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も宅建業法や不動産取引に関連する法令の改正情報を掲載し周知するとともに、国土交通省などの官公庁からの周知依頼にも協力し、不動産取引に関する情報の普及・促進に努めた。

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5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などを行い、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」に基づく依頼が山形県から1件あり、会員から寄せられた情報を提供し成約した。

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、県内に移住などを希望している一般消費者から14件の情報提供依頼があり、該当

地区の会員より76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」を通じて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、新規入会者などに対し「こども110番連絡所」のステッカーを配布し連絡所としての活動に協力いただくとともに、会員協力のもと、移住されてくる方に対しハザードマップを活用した災害警戒の説明を行うなど、地域社会の防犯・防災に寄与した。
- ②山形県内の関係行政庁等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。
 - ・山形県空き家活用支援協議会、山形県空き家対策連絡調整会議、山形県空き家利活用検討会、山形県居住支援協議会、山形県障がいのある人もない人も共に生きる社会づくり県民会議、山形県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進会議、山形県地球温暖化防止県民運動推進大会、公益財団法人山形県暴力追放運動推進センター評議員会 他
- 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425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等に対し研修会を開催した。

①第1回 研修会

開催日	令和元年8月5日（月）、6日（火）、8日（木）		
会場	村山会場：山形市	山形国際交流プラザ	ビッグウイング
	置賜会場：米沢市	伝国の杜	置賜文化ホール
	庄内会場：三川町	いろり火の里	文化館 なの花ホール
テーマ	(1)「民法改正と宅建業の関わりについて」 講師 深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之 氏		
	(2)「ハトマークサイトを活用して反響倍増計画」 講師 アットホーム株式会社 担当者		
受講者数	村山会場	297名	
	置賜会場	106名	
	庄内会場	106名	
	合計	509名	（うち会員外2名）

②第2回 研修会

開催日	令和元年11月19日（火）、21日（木）、22日（金）		
会場	村山会場：山形市	山形国際交流プラザ	ビッグウイング
	置賜会場：米沢市	伝国の杜	置賜文化ホール
	庄内会場：三川町	いろり火の里	文化館 なの花ホール

テ ー マ	(1)「不動産に関わる税金の間違えやすいポイント・税金知識の確認」 講師 公認会計士 村山 秀幸 氏
	(2)「改正労働基準法について」 講師 山形労働局 担当者
受講者数	村山会場 224名 置賜会場 80名 庄内会場 104名 合 計 408名 (うち会員外1名)

③第3回 研修会 (DVD配布、webセミナー)

テ ー マ	(1)「重要事項説明、契約書等の民法改正による影響と変更点について」 講師 明海大学 不動産学部 教授 不動産鑑定士 中村 喜久夫 氏
	(2)「山形県宅建協会ビジョンEVOLUTION山形宅建2030について」 講師 副会長 長谷山 裕 氏

(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実務上の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】

①第1回

開 催 日	令和元年9月18日 (水)
テ ー マ	「入っててよかったハトマーク、引き合い対応、不動産広告について、 レイズへの登録」等 講師 長谷山副会長、今井業務委員長、飛渡業務副委員長、加藤業務委員
会 場	山形県宅建会館 2階 大会議室
受講者数	19社 20名

②第2回

開 催 日	令和元年10月23日 (水)
テ ー マ	「いよいよ契約、実際に重要事項説明をしてみよう、代金決済・引渡し、 となりの頼れる士業 (土地家屋調査士・司法書士)、後発業者が「尖る」 ために」等 講師 長谷山副会長、山川業務委員、今泉業務委員 佐々木伸夫事務所 司法書士 佐々木 伸夫 氏 岩井土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士 岩井 和彦 氏
会 場	山形県宅建会館 2階 大会議室
受講者数	16社 16名

2. 宅地建物取引士資格更新のための講習の実施事業 (総務委員会)

(1) 宅地建物取引士証の更新対象者及び新規に発行を希望する者に対し、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「宅地建物取引士法定講習会」を開催した。

開 催 日	第1回 令和元年6月4日 (火)、第2回 令和元年9月6日 (金)、 第3回 令和元年12月4日 (水)、第4回 令和2年3月6日 (金)
会 場	山形市：パレスグランデール

受講者数 420名（山形県登録 411名、他県登録 9名）

(2) 山形県と締結している宅地建物取引士証作成業務に係る委託契約に基づき、宅地建物取引士証の交付（494枚）などの事務を行った。

3. 宅地建物取引士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士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39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・リーフレット掲示場所	山形県宅建会館、各宅建事務所、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、県内大学
---------------------	---

試験案内・申込書配布	令和元年7月1日（火） ～7月31日（水）	配布場所	山形県宅建会館 各宅建事務所 くまざわ書店（鶴岡店・山形店） 戸田書店（山形店）	配布部数 1,211部	
申込受付	インターネット	令和元年7月1日（月） ～16日（火）	受付場所	不動産適正取引推進機構ホームページ	インターネット申込者 286名
	郵送申込	令和元年7月1日（月） ～7月31日（水）		山形県宅建会館	郵送申込者 808名
試験日	令和元年10月20日（日）	試験会場	東北芸術工科大学	受験者 876名	
合格発表	令和元年12月4日（水）	合格者 掲示場所	山形県宅建会館 各宅建事務所	合格者 143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. 山形県宅建会館の賃貸事業（総務委員会）

山形県宅建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、山形県宅建政治連盟及び宅建山形に対して賃貸するとともに、関係する団体などに会議室・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、山形・米沢・新庄・鶴岡信用金庫及びきらやか銀行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。

【住宅ローン斡旋成約件数】

荘内銀行	5件	山形銀行	25件
山形信用金庫	0件	米沢信用金庫	5件
新庄信用金庫	0件	鶴岡信用金庫	0件
きらやか銀行	0件	合計	35件

◇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」を令和元年7月、10月、令和2年1月の3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

(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) 会員に対し表彰規程に基づき令和元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。（総務委員会）

①各種表彰 …… 山形県知事感謝状4名、会員表彰49名

②慶弔見舞金 …… 見舞金8名、弔慰金7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（7件）にご対応いただき会員業務の支援に努めた。（相談委員会）

(4) 新規入会者に対し、日常の宅地建物取引業務の習得を目指した新規免許取得者研修会を2回開催（受講者36名）した。（業務委員会）

(5) 新規入会者のうちインターンシップを希望した3社に対し、2社の会員より引受けていただき、実務を交えながら日常業務の習得を目指した実習を実施した。（業務委員会）

(6) 山形県事業引継ぎ支援センターと共同で、退会により事業を譲りたいと考えている会員と新規開業希望者など事業の承継を希望する方との事業承継に関する相談制度の運用を図るとともに、事業承継の事例として新庄地区の会員に取材し、広報誌ワイドパートナーにおいて紹介した。（総務委員会）

3. 入退会事業（総務委員会）

平成31年度・令和元年度の入会者30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を行い、理事会の審議を経て全員の入会が承認された。退会された会員30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、令和元年11月17日に宅地建物取引業の開業を考えている人に対する「不動産業・開業支援セミナー」を開催し、一般消費者10名の参加があった。今後、不動産業の開業及び当会への入会を各地区と連携を取りながら積極的に開業の支援を行う。

4. 会員情報管理事業（総務委員会）

令和元年7月に会員名簿追録を作成して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、新規開業及び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. 宅建会館維持保全事業（総務委員会）

山形県宅建会館の維持保全のため、定期清掃及び機械器具のメンテナンス業務を行った。

6. 綱紀審査事業（綱紀委員会）

平成31年度・令和元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）

初めて免許更新を迎える会員等を対象に8地区11会員の事務所へ令和元年11月に訪問し、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や宅地建物取引業に関する相談などに答え、山形県からの事務所調査時に不備が無いようアドバイスを行った。

9. 中古住宅診断普及事業

中古住宅の流通及び質の向上を図るため、山形県内において既存住宅現況検査（インスペクション）を実施した中古住宅の売主又は買主に対し検査費の補助（78件）を行った。

10. 県内大学との産学協調事業の推進

東北芸術工科大学が事務局となり山形市や各種金融機関で構成する「山形リノベーションまちづくり推進協議会」に参画するとともに、同大学が主催する会議やイベント等の周知活動に協力した。

11. 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

各種事業の拡充を図るため、中長期的な視野に立った協会運営などについて、理事会等で協議・検討を行った。

12. 関係諸機関との連絡協調

山形県建築住宅課と宅地建物取引士資格試験、宅地建物取引士法定講習会や中古住宅診断補助事業などについて意見交換を行い円滑な事業実施に努めた。

13. 会務の総合管理

平成31年度・令和元年度は理事会6回、常務理事会5回、総務委員会3回、財務委員会2回、業務委員会4回、相談委員会2回、不動産公正取引委員会1回、空き家対策特別委員会1回、選挙管理委員会1回を開催した。

また、会計処理について、令和元年8月7日、11月16日、令和2年2月20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。