

# 公益社団法人山形県宅地建物取引業協会

## 令和3年度事業報告書

(令和3年4月1日から令和4年3月31日まで)

今だ新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない状況が続き、WITHコロナ社会として日常生活と感染拡大防止対策を両立していくための「新しい生活様式」が示され、それに基づいた生活環境が定着しつつあり、宅建業界においてもIT重説を初めとした様々な非対面の業務が取り入れられております。また、当会においても全宅連が中心となり、宅地建物取引業務のDX化に向けたシステム開発が急ピッチで進められております。

令和3年度の事業につきましては、引き続き新型コロナウイルス感染防止対策を基本として、オンライン会議やwebでの動画配信によるセミナーを開催するなど、ITを活用した事業を執行して参りました。

公益事業の柱である相談事業として、一般消費者や会員皆様からの不動産取引に関する相談に対応するため、専門相談員2名の常駐体制を維持して参りました。また、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、合計160件の相談に対応しました。今後も各市町村との連携を図りつつ開催して参ります。

また、1月下旬から「空き家相談専門士®」の資格制度の申込みを開始しましたところ、約170名にも及ぶ会員・従業者の皆様から受講の申込をいただきました。改めて感謝申し上げます。令和4年度も資格制度の更なる運用を図り、推進していく予定となっております。

もう一つの公益事業の柱である研修事業では、新型コロナウイルスの感染拡大防止を図るため、webにて研修動画を配信する方式で開催し、主なテーマとして昨年6月より完全施行された「賃貸住宅管理業法」について、また、国交省から示されている「IT重説実施マニュアル」に基づいたIT重説の実務について研修を行いました。なお、全宅連ではホームページ内の「ハトサポ」にて、各種研修動画を随時公開しておりますので、コロナ禍における社員皆様の教育等にご活用いただければと思います。

今後の協会運営を策定した「EVOLUTION山形宅建2030」につきましては、短・中期的な目標に取り組むとともに、広報誌にて当会が目指す目標や実践している内容について会員皆様に周知・解説いたしました。

令和3年度は新規入会者24名、退会者24名となり、会員数は引き続き横ばいとなっております。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、令和3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（相談業務委員会）

(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（97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（52件）に対応した。
- ③不動産フェアを開催した会場において不動産無料相談会を開催し相談（2件）に対応した。
- ④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（30件）に対応した。
- ⑤県内一斉空き家相談会を8月7日及び11月27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（160件）に対応した。

令和3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	8件
物件に関する相談	21件
報酬に関する相談	0件
借地借家に関する相談	20件
手付金に関する相談	1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	6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	2件
価格等に関する相談	4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	21件
管理業務他に関する相談	6件
売却に関する相談	42件
合 計	151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	8件	東 根	6件
米 沢	9件	村 山	8件
長 井	10件	新 庄	5件
南 陽	5件	鶴 岡	33件
寒 河 江	7件	酒 田	36件
天 童	31件	県 協 会	2件
		合 計	160件

- ⑥専門相談員、地区相談員等に対し、空き家相談に関する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。

[空き家相談専門士 研修会]

開催日 令和3年10月27日(火)  
 場所 山形市：遊学館  
 研修内容 (1) 空き家相談対応時に気を付けるポイントについて  
 (2) 空き家相談のロールプレイング、ワークショップ  
 参加者数 42名

- ⑦会員の宅地建物取引士有資格者を対象とした「空き家相談専門士®」養成講座を1月下旬より申込受付を行い、会員・従業者より約170名の受講申込があり2月下旬から開講した。あわせて全宅連や全国の宅建協会、山形県庁や県内各市町村に養成講座開講をお知らせするとともにテキストを贈呈し周知を図った。

- ⑧一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（情報業務委員会）

- (1) 一般消費者に対し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、不動産フェアにおいて空き家に関するセミナーを開催するとともに、平成30年度に実施した市民セミナーの動画を引き続き当会ホームページ上に公開し、誰でも自由に視聴可能とした。

[不動産フェア]

天童会場 開催日 令和3年8月7日(土)  
 場所 天童市：天童中部公民館  
 テーマ 「初級 空き家対策講座」  
 受講者数 20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	9件	広告会社等	14件
	官公庁等	1件	合計	24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・折り込み広告・不動産情報誌・インターネット等で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（19件）を行った。

#### 4. 調査・資料収集・情報提供事業（情報業務委員会）

##### （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日本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。

また、一般消費者からの認知度向上のため、インターネット（GOOGLE・YAHOO等）で検索上位に表示されるようSEO対策を実施した。

#### 5. 不動産取引に関する情報提供事業（情報業務委員会）

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3年5月、7月、9月、令和4年1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（総務財務委員会）

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3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（情報業務委員会）

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」に基づく依頼は無かった。

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4件の情報提供依頼があり、該当地区の会員より25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（総財・情報業務委員会）

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活動に参画いただいた。また、各地域の消防本部と締結した消防用設備の点検結果の情報提供に関する協定に基づいた運用を図り、地域社会の防犯・防災に寄与した。（総務財務委員会）

② 山形県内の関係行政庁が行う会議などに役職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。（総務財務委員会）  
〔山形県都市計画審議会、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、山形県居住支援協議会、山形県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進会議、山形県テロ対策パートナーシップ推進会議、山形県地球温暖化防止県民運動推進大会、山形県暴力追放運動推進センター評議員会、オールやまがた移住・定住推進フォーラム 他〕

③ 不動産フェアを開催した会場に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72名）を行った。（情報業務委員会）

## ◇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（人材育成委員会）

(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。なお、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、web研修方式とした。

#### ①第1回 研修会

公開期間 令和3年10月5日～12月31日

テーマ (1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律についての解説  
(2) ITを活用した重要事項説明実施マニュアル(国交省発行)の解説

講師 一般財団法人不動産適正取引推進機構 室岡 彰 氏

受講者数 213名

#### ②第2回 研修会

公開期間 令和4年3月4日～4月30日

テーマ (1) 不動産に関わるトラブル事例（売買）について  
(2) 不動産に関わるトラブル事例（賃貸）について

講師 一般財団法人不動産適正取引推進機構 室岡 彰 氏

受講者数 112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】

開催日 令和3年10月22日(金)  
 会場 山形市：パレスグランデール  
 テーマ (1) 初任従業者・新規免許取得者向け宅建業務の基本的留意点  
 (2) 重要事項説明書・売買契約書の書き方、特約文例のポイント  
 講師 公益財団法人不動産流通推進センター 並木 英司 氏  
 受講者数 11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（人材育成委員会）

(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4回開催した。

なお、第1、2、4回は山形県と協議し、コロナウイルス感染拡大防止のため自宅学習形式での開催となった。

開催日 第1回 令和3年6月11日(金)、第2回 令和3年9月10日(金)、  
 第3回 令和3年12月10日(金)、第4回 令和4年3月11日(金)  
 受講者数 270名(山形県登録 263名、他県登録 7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(333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（人材育成委員会）

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48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・申込書配布		令和3年7月1日(木) ～7月30日(金)	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 990部
申込受付	インターネット	令和3年7月1日(木) ～18日(日)	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 418名
	郵送申込	令和3年7月1日(木) ～7月30日(金)		山形県宅建会館	郵送申込者 685名
試験日		令和3年10月17日(日)	試験会場	山形国際ホテル ホテルメトロポリタン山形	受験者 899名
合格発表		令和3年12月1日(水)	合格者 掲示場所	山形県宅建会館	合格者 152名

## ◇収益事業

### 1. 物販事業（総務財務委員会）

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（総務財務委員会）

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など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いたく確かな会館管理に努めた。

### 3. 住宅ローン提携事業（情報業務委員会）

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	1件	山形銀行	26件
山形信用金庫	0件	米沢信用金庫	2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	29件

## ◇相互扶助等事業

### 1. 広報事業（総務財務委員会）

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3年7、11月、令和4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3年度総会にて表彰を行うとともに、慶弔見舞金規程に基づき見舞金・弔慰金を贈った。（総務財務委員会）

①各種表彰 …… 山形県知事感謝状1名、会員表彰49名

②慶弔見舞金 …… 見舞金 6名、弔慰金 3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（3件）にご対応いただき会員業務の支援に努めた。（相談業務委員会）

(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開催（受講者16名）した。（人材育成委員会）

(5) 事業承継に関する相談制度の周知及び運用を図った。（総務財務委員会）

### 3. 入退会事業（総務財務委員会）

令和3年度の入会者24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24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3年11月14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11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. 山形県宅建協会ビジョン「EVOLUTION 山形宅建 2030」の推進

当協会の今後10年間の中長期的な運営指針となる「EVOLUTION 山形宅建 2030」の周知・普及を図るため、広報誌「WIDE PARTNER やまがた」において当会の目指すべき目標について説明を行った。

### 5. 要望事項実現に向けた取り組み

政治連盟を通じ宅議連の先生方に対して、意見交換会等において下記の要望事項等の実現に向けた協力を依頼した。

- ①農家住宅（中古住宅）に付随する農地取得の要件緩和について
- ②市街化調整区域における規制緩和について
- ③公的審議会等の委員への宅地建物取引業者の登用について

### 6. 会員情報管理事業（総務財務委員会）

令和3年7月に会員名簿の追録を作成して会員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で周知を行った。

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。

### 7. 宅建会館維持保全事業（総務財務委員会）

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。

### 8. 綱紀審査事業（綱紀委員会）

令和3年度の開催は無かった。

### 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（29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、常務理事会・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

令和3年度は理事会5回、常務理事会5回、総務財務委員会2回、相談委員会2回、人材育成委員会3回、情報業務委員会3回、不動産公正取引委員会1回、選挙管理委員会1回を開催した。

また、業務の執行状況及び会計処理について、令和3年11月5日、令和4年2月9日、4月14日の3回、監事より業務・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。