

# 公益社団法人山形県宅地建物取引業協会

## 令和6年度 事業報告書

(令和6年4月1日から令和7年3月31日まで)

令和6年度の事業執行につきましては、2つの公益事業を中心に、地域社会の健全な発展、国民生活の安定向上への寄与、宅地建物取引の安全と公正の確保を目的とし、次の通り各事業に取り組みました。

公益事業の柱である相談事業では、一般消費者など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相談に対応して参りました。空き家等に関する相談については、8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、一般消費者からの相談(84件)に対応いたしました。また、県内市町村が主催する空き家相談会に相談員を引き続き派遣するとともに、空き家対策事業についても積極的に行政側との協力を図り推進して参りました。

もう一つの公益事業の柱である研修事業では、国交省で昨年6月に策定した「不動産業による空き家対策推進プログラム」において、空き家流通のビジネス化支援として「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」「媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進」などが示され、その内容について、全宅連で開催したセミナー動画により研修を行うとともに、社会的な課題となっている相続に関して「宅建業者のための相続案件の発掘と対応」と題し研修を実施しました。

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、山形県宅建協会青年部の発足に向けた事業として、宮城宅建青年部と宅建山形青年部との交流会を開催いたしました。また、全宅連が制作したテレビCMを放送し、当協会の一般消費者などへの認知度向上を図りました。

令和6年度は新規入会者26名、退会者25名となり、会員数は1名の増となりました。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、会員数増化に向けた取り組みを図って参ります。

以下、令和6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（366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。

### 令和6年度 相談件数一覧表

| 項 目                  | 件 数  |
|----------------------|------|
| 業者に関する相談             | 10件  |
| 契約に関する相談             | 9件   |
| 物件に関する相談             | 17件  |
| 報酬に関する相談             | 1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             | 1件   |
| ローン等に関する相談           | 1件   |
| 登記に関する相談             | 4件   |
| 業法・民法に関する相談          | 2件   |
| 建築（建基法含）に関する相談       | 3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   |
| 敷金精算に関する相談           | 3件   |
| 管理業務他に関する相談          | 1件   |
| 売却に関する相談             | 48件  |
| その他（簡易な相談・会員からの相談など） | 313件 |
| 合 計                  | 440件 |

- 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（22件）に対応した。  
また、行政が主催する空き家相談会（飯豊町、白鷹町、尾花沢市、三川町、東根市、金山町）に相談員を派遣した。
- ⑤県内一斉空き家相談会を8月3、4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（84件）に対応した。

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   | 9 件   |
| 米 沢   | 2 件 | 村 山   | 1 件   |
| 長 井   | 8 件 | 新 庄   | 5 件   |
| 南 陽   | 6 件 | 鶴 岡   | 2 3 件 |
| 寒 河 江 | 7 件 | 酒 田   | 9 件   |
| 天 童   | 6 件 | 県 協 会 | 0 件   |
|       |     | 合 計   | 8 4 件 |

⑥専門相談員、地区相談員等に対し、不動産取引に関する相談の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 令和7年2月17日（月）

会 場 山形国際交流プラザ ビッグウイング（山形市）

テ ー マ （1）不動産相談業務について（30分）

講 師：小松相談業務委員長、全宅保証DVD放映

（2）不動産取引（売買・賃貸借）トラブルと相談対応（90分）

講 師：（一財）不動産適正取引推進機構 調査研究部 葉山 隆 氏

受講者数 40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（人材育成委員会、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一般消費者向けセミナーを開催した。

また、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]

南陽会場 開催日 令和6年9月15日(日)  
場 所 ワトワセンター南陽、ヤマザワ南陽店(南陽市)  
テ ー マ 「騙されないために」  
講 師 南陽警察署  
受講者数 28名

酒田会場 開催日 令和6年9月23日(月・祝)  
場 所 東北公益文科大学(酒田市)  
テ ー マ 「相続についてのご相談」  
講 師 司法書士  
受講者数 18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 | 31件 | 広告会社等 | 10件 |
|     | 官公庁等  | 1件  | 合計    | 42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(9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。

## 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3回発行（令和6年5月、7月、令和7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) 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2件の情報提供依頼があり、該当地区の会員より5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。

### (2) 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。

（情報業務委員会）

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、山形県テロ対策パートナーシップ推進会議、犯罪のない安全で安心なまちづくり推進会議、カーボンニュートラルやまがた県民運動推進大会、山形県暴力追放県民大会、山形県暴走センター評議員会、やまがた終活フェア 他〕

③不動産フェアを開催した会場（南陽、鶴岡、酒田）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305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。

#### ①第1回 研修会

開催日 令和6年9月12、13日

会場 置賜会場：伝国の杜 置賜文化ホール（米沢市）

村山会場：山形国際交流プラザ ビッグウイング（山形市）

庄内会場：いろり火の里 文化館 なの花ホール（三川町）

テーマ (1)「不動産業による空き家対策推進プログラム（空き家の媒介報酬特例の改正等）について」

講師 全宅連webセミナー 研修映像

(2)「重要事項説明書・契約書の書き方とトラブル事例について」

講師 （公財）不動産流通推進センター 並木 英司 氏

受講者数 425名（うち 一般参加者 1名）

#### ②第2回 研修会

開催日 令和6年11月7、11、12日

会場 置賜会場：シェルターなんようホール（南陽市）

庄内会場：いろり火の里 文化館 なの花ホール（三川町）

村山会場：山形国際交流プラザ ビッグウイング（山形市）

テーマ 「宅建業者のための相続案件の発掘と対応」

講師 (株)K-コンサルティング 代表取締役 大澤 健司 氏

受講者数 357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6年10月29日  
 会場 山形国際交流プラザ ビッグウイング (山形市)  
 テーマ 「初任従業者・新規免許取得者向け宅建業務の一連の実務について」  
 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 14社 15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」を集合型と全宅連法定講習会webシステムを併用し4回開催した。

開催日 第1回 令和6年 6月 6日、第2回 令和6年 9月26日、  
 第3回 令和6年12月12日、第4回 令和7年 3月13日  
 会場 パレスグランデール (山形市) / 全宅連法定講習会webシステム  
 受講者数 348名 山形県登録 346名 (集合型 266名/web 80名)  
 他都道府県登録 2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 (416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43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  | インターネット | 令和6年 6月 7日 (金)<br>～ 7月31日 (水) | 配布場所  | 山形県宅建会館、各宅建事務所<br>くまぞわ書店 (鶴岡店・山形店)<br>戸田書店 (山形店) |                    |
|       | 郵送申込    | 令和6年 7月 1日 (月)<br>～ 7月16日 (火) |       |  |                    |
| 受験申込  | インターネット | 令和6年 7月 1日 (月)<br>～ 7月31日 (水) | 受付場所  | 不動産適正取引推進<br>機構ホームページ                            | インターネット申込者<br>949名 |
|       | 郵送申込    | 令和6年 7月 1日 (月)<br>～ 7月16日 (火) |       | 山形県宅建会館  | 郵送申込者<br>165名      |
| 試験日   |         | 令和6年10月20日 (日)                | 試験会場  | 東北芸術工科大学   | 受験者<br>884名        |
| 合格発表日 |         | 令和6年11月26日 (火)                | 合格者発表 | 不動産適正取引推進<br>機構ホームページ                            | 合格者<br>156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の解説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、きらやか銀行及び全宅住宅ローン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    | 23件 |
| 山形信用金庫 | 0件 | 米沢信用金庫  | 1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 | 全宅住宅ローン | 15件 |
|        |    | 合計      | 40件 |

## ◇相互扶助等事業

### 1. 広報事業（情報業務委員会）

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6年7月、令和7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、全宅連が制作したテレビCMを令和6年9～10月、令和7年2月に放送するとともに、謹賀新年のテレビCMも放送し、当協会の一般消費者への認知度向上を図り、新入会者の増大を目指した。

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6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 2名、役員表彰7名、会員表彰 51名
- ②慶弔見舞金 …… 見舞金 5名、弔慰金 4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FAX相談(2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15名)した。(人材育成委員会)

### 3. 入退会事業(総務財務委員会、情報業務委員会)

令和6年度の入会者26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25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7年3月2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12名の参加があった。

今後、宅建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(総務財務委員会)

当協会の2030年までの中長期的な運営指針となる「EVOLUTION 山形宅建2030」の中期的な目標について検証を行い、山形県宅建協会青年部の発足に向けた事業として、宮城宅建青年部からの依頼により、宅建山形青年部との交流会を開催した。

### 5. 要望事項実現に向けた取り組み

政治連盟と共に宅議連の先生方に対し意見交換会等において、全国的に取り組んでいる銀行の不動産仲介業参入阻止など、税制改正及び土地住宅政策等に関する要望事項の実現に向けた協力をお願いした。

### 6. 会員情報管理事業(総務財務委員会)

令和6年9月に会員名簿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、新規入会者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6年度の実施は無かった。

## 9. 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。

## 10. 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。

## 11. 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、一般消費者からの宅地建物取引に関する相談などについて意見交換を行い、円滑な事業実施に努めた。

また、東北地方整備局からの依頼により意見交換会を行った。

## 12. 会務の総合管理

令和6年度は理事会6回、常務理事会5回、総務財務委員会2回、相談業務委員会2回、人材育成委員会2回、情報業務委員会3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6年11月25日、令和7年2月20日、4月16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。