

## 令和 4 年度事業報告

自 令和 4 年 4 月 1 日  
至 令和 5 年 3 月 31 日

新型コロナによる行動制限や水際措置の緩和・撤廃が進み、その影響は徐々に限定的になりつつあるが、ロシアによるウクライナ侵攻という不測の事態により、エネルギー価格が急騰するなど世界が大混乱に陥り、我が国経済の先行きも、こうした外部環境の悪化によって不透明感が増している。

そうした中、2022年は不動産業界にとって、住まいの提案や業務の場面で一層デジタルツールが普及し、業務の「デジタル化」が加速した節目の年となった。5月には宅建業法の改正法案が施行され、不動産において契約書面などの電子化が可能となり、全宅連では会員間物件流通サイトを全面刷新した「ハトサポBB」の提供を開始し、続いて電子契約システム「ハトサポサイン」を稼働するなどデジタル化を推進した。新型コロナ拡大の影響により自宅学習としていた宅地建物取引士法定講習会は、座学による講習が再開され、さらに10月からは、WEBを利用してパソコンで受講する「全宅連WEB法定講習システム」が始動し受付が開始となった。

本会では、令和元年度に策定した「富士の国やまなしビジョン」の実現に向け、未来創造特別委員会を設置し、長期的に持続可能な組織作りに向け、組織体制の整備等の検討を行った。とりわけ若年世代及び女性役員候補者の育成・登用に関する事項を中心に協議を行い、当該対象者を理事候補者とする特別選出枠の創出に係る定款・施行規則の一部変更を提案し、また、峡北ブロックと巨摩ブロックを統合し、統合後は「巨摩・峡北ブロック」とすることとした。

### [一般事業]

#### 1. 消費者保護事業（消費者支援業務委員会）

一般消費者の利益保護及び安心・安全な宅地建物取引の実現を図る為、消費者セミナーの他、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する等、以下の消費者保護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

山梨県不動産会館2階相談室において、毎週火・金曜日午前10時～午後4時まで専任相

談員による不動産無料相談所を開設し、一般消費者より寄せられた不動産に関する問題・疑問点について、助言・アドバイスを行った。

実績は以下の通り。

業者に関する相談	4件	
契約に関する相談	53件	
物件に関する相談	71件	
報酬に関する相談	7件	
借地借家に関する相談	79件	
手付金に関する相談	0件	
税金に関する相談	12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	165件	
建築（建基法含）に関する相談	6件	
価格等に関する相談	14件	
国土法・都計法等に関する相談	0件	
その他	37件	計448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、相談員が相談者の疑問や問題について適切な助言を行った。また、協会ホームページ及び広報誌、山梨日日新聞、各市の広報、不動産無料相談所ポスターを通じ、広く相談所の周知をした。

6市合計の実績は以下の通り。

業者に関する相談	7件	
契約に関する相談	12件	
物件に関する相談	31件	
報酬に関する相談	0件	
借地借家に関する相談	9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	24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	4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	1件	
その他	21件	計134件

※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、7月・8月・9月は1市で開設休止した。

また、甲斐市からの依頼に基づき、「甲斐市 空き家無料相談会（年4回開催予定の内、3回開催）」、南アルプス市からの依頼に基づき、「南アルプス市 空き家無料相談会（年4回開催予定の内、4回開催）」に相談員を派遣し、司法書士会と合同で相談業務を行った。

さらに、韮崎市主催の空き家所有者を対象としたセミナー・個別相談会に講師並びに相談員を派遣した。

### ③ 弁護士による法律相談会の開催

法律的な解釈及び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木曜日の午後1時30分から午後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、融資が認められなかった場合における手付金の取扱い、一棟貸しの現状回復義務、別荘地における地上権設定、建物の任意退去等、21件の相談があった。

### ④ 相談員研修会の開催

新たな相談員候補者を全会員から募集する為、相談員研修会を開催した。なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、新規相談員候補者のみ参加可能とした。

日時・概要については、以下の通り。

開催日時：令和4年10月28日（金）午後1時30分～3時  
会 場：山梨県不動産会館 3階 会議室  
演 題：①不動産実務セミナー動画 放映（全宅保証作成）  
②紙上研修動画 放映（全宅保証作成）

研修会出席者については、以下の通り。

〈相談員候補者 内訳〉

甲 府 市	1名	南アルプス市	2名	北 杜 市	1名
甲 斐 市	1名	中 央 市	1名	計	6名

なお、相談員候補者は、令和5年2月14日開催 第7回理事会において相談員に委嘱された。

（新相談員の任期：令和5年4月1日から令和6年3月31日）

### (2) 消費者等対象の無料セミナーの開催

適正な宅地建物取引知識の普及や宅地建物取引への理解を深める為、一般消費者並びに協会員を対象とした各種消費者セミナーを開催した。セミナーの周知には、協会ホームページ及び広報誌、山梨日日新聞等（相続、不動産取引）による周知を行い、広く参加を呼び掛けた。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する観点から「Zoomウェビナー」を用いたWEBによる受講方法を導入し、会場での受講者数を制限する中で実施した。

日時・概要については、以下の通り。

○不動産広告セミナー

開催日時：令和4年8月25日（木）午後1時30分～3時

受講方法：WEBによる受講のみ（定員なし）

演 題：「公正競争規約の基礎知識」  
「おとり広告の措置事例と注意点」

講 師：（公社）首都圏不動産公正取引協議会 齋藤 芳恵 氏

出 席：甲府ブロック	5 協会員	5 名
富士・東部ブロック	3 協会員	3 名
峡北ブロック	1 協会員	1 名
巨摩ブロック	5 協会員	5 名
峡東ブロック	1 協会員	1 名
ブロック不詳	8 協会員	8 名
一般消費者		0 名
	計	23 名

○相続セミナー&合同相談会

開催日時：令和4年9月29日（木）午後1時30分～3時

受講方法：■会場受講（定員：24名 一般消費者限定）

山梨県不動産会館 3階 会議室

■WEBによる受講（定員なし）

演 題：「わかりやすい不動産の税金 ～相続・贈与の大事な話～」  
・税制改正の概要 ・相続・贈与対策の基礎

講 師：税理士事務所ファイネットワークス 小林 正幸 氏

出 席：甲府ブロック	21 協会員	21 名
富士・東部ブロック	10 協会員	11 名
峡北ブロック	4 協会員	4 名
巨摩ブロック	12 協会員	16 名
峡東ブロック	2 協会員	2 名
ブロック不詳	3 協会員	3 名
一般消費者		2 名
	計	59 名

なお、相続セミナー終了後、令和2年度に協定を締結した、山梨県司法書士会・（公社）成年後見センター・リーガルサポート山梨の共催で合同相談会を開催したが、参加者はいなかった。

○不動産取引セミナー

開催日時：令和4年10月21日（金）午後1時30分～3時

受講方法：■会場受講（定員：24名 一般消費者限定）

山梨県不動産会館 3階 会議室

■WEBによる受講（定員なし）

演 題：「イチから学べる、かしこい不動産の買い方・売り方」

- ・不動産売買取引における基礎知識
- ・重要事項説明書のチェックポイント

講 師：（一財）不動産適正取引推進機構

調査研究部 上席研究員 中戸 康文 氏

出 席：甲府ブロック	19	協会員	21	名	
富士・東部ブロック	12	協会員	12	名	
峡北ブロック	3	協会員	3	名	
巨摩ブロック	16	協会員	18	名	
峡東ブロック	4	協会員	6	名	
ブロック不詳	1	協会員	1	名	
一般消費者			9	名	
市町村空き家バンク担当者			3	名	
			計	73	名

なお、会場で受講者された一般消費者全員に、同機構が発行する「不動産売買の手引き」と「住宅賃貸借（借家）契約の手引き」を贈呈した。

(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

一般消費者の利益擁護及び増進を目的として、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、各種消費者セミナー開催情報、新型コロナウイルス関連情報、山梨県からのお知らせ、インボイス制度導入に関する紙上研修動画配信情報等、不動産関連情報を随時発信した。

また、ホームページ閲覧者の利便性向上を図る為、サイト内の特定の情報をキーワード検索できる「サイト内検索機能」を新たに設置した。

② 不動産総合情報誌：広報「宅建やまなし」

不動産取引の流れや判例等を掲載した不動産総合情報誌 広報「宅建やまなし」184号を7月に、185号を11月に、186号を3月に発行し、全会員及び山梨県、関係団体等に配布した。また、「最新ルールから見る不動産取引の留意点」をテーマとした弁護士による連載記事を始め、「不動産の表示に関する公正競争規約」改正や東京国税局からのお知らせ、不動産実務セミナー動画配信情報等を掲載した。

③ 一般消費者・協会員への情報提供

住生活の安定と宅地建物取引の普及啓発を図る為「不動産売買の手引き」及び「住宅賃貸借（借家）契約の手引き」を不動産会館 2 階相談室にて一般消費者等に配布するとともに、不動産会館入口に設置した。

(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

J R 東海との「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」に基づき、6 件の情報提供依頼に対して 8 件の代替地情報を提供した。

② 地方公共団体等への相談・助言事業

山梨県、甲府市、富士吉田市との「企業立地促進に関する協定」に基づき、土地等情報の提供依頼に対して協会員より収集した土地等情報の提供をしたほか、中央市と企業立地マッチング支援制度に係る打ち合わせを実施し、協定締結に向けて助言等を行った。

また、甲府市内で自転車の盗難被害が多発していることに伴い、甲府警察署より自転車のチェーンロックが寄贈され、甲府市所在会員に数量限定で無償配布した。

さらに、山梨県空き家対策市町村連絡調整会議の「やまなし空き家相談手帳」を通じた空き家所有者からの相談に対応したとともに、空き家の解消・利活用を目的として、空き家の調査を行う為、都留市から業務委託を請けた「都留市活用空き家調査等業務」を実施し、本年度は 6 件の物件調査を行った。

加えて、前述の『（2）消費者等対象の無料セミナーの開催』において報告した通り、山梨県司法書士会等と合同相談会を開催したほか、相続登記・遺言等に付随した宅地建物取引に関する相談に応じる為、司法書士による全国一斉「遺言・相続」相談会に相談員を派遣した。

③ 空き家バンク事業

県内 20 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り、空き家の解消・移住定住促進に努めた。令和 5 年 1 月 19 日には担当市町村及び事務取扱責任者を交えた意見交換会を開催し、事前アンケートによる情報共有等を行ったほか、富士吉田市の地域活性化に実績がある特定非営利活動法人かえる舎 代表理事 斎藤和真 氏を講師に招聘し講演会を行った。

④ 災害協定等の事業

山梨県居住支援協議会の事務局として、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、矯正施設退所者等）からの相談対応を行い、民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図った。

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、一般消費者並びに協会員の協力のもと、18,000個のペットボトルキャップ（ワクチン3人分）の売却益を「認定NPO法人 世界の子どもにワクチンを 日本委員会」へ寄付した。これまでに提供した累計個数は469,975個（463.5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）

適正な宅地建物取引の促進によって消費者利益の擁護に資するため、宅地建物取引に携わる有能な人材及び優秀な宅地建物取引業者の育成を目的とした下記事業を、事業計画に基づき実施した。

(1) 宅地建物取引士資格試験の協力事業

宅地建物取引士資格試験の協力事業について、不要不急の受験申込については自粛していただくよう協力を呼びかける中で受験申込みの受付事務を行った。これまで郵送申込者が7割以上を占めていたところであるが、インターネット申込が年々増加し、本年度は昨年度より202名増加した。なお、人件費単価及び物価水準の変動に伴い、本年度より受験手数料が7,000円から8,200円に改定された。

試験日である10月16日（日）には、本部員29名、監督員46名、計75名の体制により、試験会場である山梨学院大学において、感染症対策を徹底する中で業務を実施した。

申込者数等の概要については、下記の通り。

申込者数	1,197名（郵送 620名 インターネット 577名） （全国：28万3,856名）
受験者数	957名（一般 820名 登録講習 137名） （全国：22万6,048名）
合格者数	163名（一般 145名 登録講習 18名） （全国：3万8,525名）
合格率	17.0% （全国：17.0%）

(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

① 宅地建物取引士証の交付申請事務

山梨県からの委託に基づき、宅地建物取引士証の交付申請事務を下記の通り実施した。

新規	93件	登録移転	1件	更新	244件
再交付	3件	書換交付	3件	総計	344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

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、第1回の開催は教材を用いた自宅学習及び効果測定（確認テスト）形式により実施し、第2回以降の開催は座学方式により開催した。また、「全宅連 宅建士WEB法定講習システム」を導入し、10月1日よりWEBを活用した法定講習会を開始した。

講習会の受講者数等については、下記の通り。

○令和4年度 第1回（自宅学習及び効果測定（確認テスト）形式）

受付：令和4年 4月 8日（金）まで

講習会：令和4年 4月25日（月）

受講者：新規14名 更新38名 県外受講者2名 計54名

○令和4年度 第2回（座学方式）

受付：令和4年 8月19日（金）まで

開催日：令和4年 9月 5日（月）

受講者：新規 6名 更新44名 県外受講者0名 計50名

○令和4年度 第3回（座学方式）

受付：令和4年11月 4日（金）まで

開催日：令和4年11月29日（火）

受講者：新規 5名 更新73名 県外受講者1名 聴講者2名 計81名

○令和4年度 第4回（座学方式）

受付：令和5年 1月13日（金）まで

開催日：令和5年 2月 7日（火）

受講者：新規 4名 更新71名 県外受講者0名 聴講者1名 計76名

○WEB法定講習（10月～3月）

受講者：新規 5名 更新16名 計21名

(3) 宅地建物取引業者向け研修事業

専門的知識の習得を通じて優良な事業者を育成するため、宅地建物取引業者研修会及び賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者研修会をそれぞれ実施した。賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者研修会の冒頭においては、山梨県防災局消防保安課消防指導担当より消防用設備等の定期点検について周知が行われた。

また、両研修会とも会場以外でも受講できるよう「Zoom ウェビナー」を利用したWEB配信も実施した。

対象者への周知については、会員には通知文書の送付、賃貸オーナー・大家・貸主及び会員外の宅地建物取引業者には協会HPへの案内掲載や山梨日日新聞への広告掲載等を通じて、



広く参加を募った。

○宅地建物取引業者研修会

日時：令和4年11月11日（金）午後1時30分～3時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室（定員：24名）

演題：トラブル事例から学ぶ！消費者契約法・宅建業法と不動産取引の留意点

講師：山下・渡辺法律事務所 渡辺 晋 弁護士

対象：宅地建物取引業者

出席：甲府ブロック	会場	6会員	6名
	WEB	19会員	26名
富士・東部ブロック	会場	1会員	1名
	WEB	8会員	9名
峡北ブロック	会場	0会員	0名
	WEB	5会員	5名
巨摩ブロック	会場	1会員	1名
	WEB	16会員	16名
峡東ブロック	会場	2会員	2名
	WEB	2会員	4名
小計	会場	10会員	10名
	WEB	50会員	60名
総計		60会員	70名

○賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者研修会

日時：令和4年11月18日（金）午後1時30分～3時30分

場所：山梨県不動産会館 3階 会議室（定員：24名）

演題：立ち退き奮闘！正当事由と立退料

～「できる・できない」自力救済の限界とは？～

講師：みらい総合法律事務所 吉岡 裕貴 弁護士

対象：賃貸オーナー・大家・貸主・宅地建物取引業者

出席：甲府ブロック	会場	5会員	6名
	WEB	13会員	20名
富士・東部ブロック	会場	2会員	2名
	WEB	6会員	6名
峡北ブロック	会場	0会員	0名
	WEB	1会員	1名
巨摩ブロック	会場	3会員	3名
	WEB	9会員	10名
峡東ブロック	会場	0会員	0名
	WEB	4会員	4名

貸オーナー・大家・貸主	会 場			1 名
	W E B			1 名
小 計	会 場	1 0 会 員		1 2 名
	W E B	3 3 会 員		4 2 名
総 計		4 3 会 員		5 4 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

広報「宅建やまなし」に連載記事「しっかりチェック！レイズルール」を投稿し、レイズシステムの改善された点や利用に関する禁止事項等について情報提供を実施した。

(5) ハトマークサイト活用推進事業

「ハトマークサイト登録・検索システム」の提供終了に伴い、会員間流通機能が強化された新不動産情報流通システム「ハトサポBB」が、令和4年9月14日より提供開始され、ハトマークサイト通信や広報「宅建やまなし」、協会ホームページを通じて周知を行った。さらに、ハトサポBBの利活用促進を図る為、研修動画を会員専用ページにおいて公開した。

(6) 宅地建物取引業者への情報提供事業

令和4年度税制改正関連法案、不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の改正、改正個人情報保護法に基づく対応、取引時確認の本人確認書類としての国民年金手帳の取扱い及び実質的支配者情報一覧の写しの取扱い、木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン事例集の公表、グリーン住宅ポイント制度における完了報告期限の延長、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正、標準媒介契約約款の改正、「山梨県太陽光発電施設の適正な設置及び維持管理に関する条例」に係る既存施設の手続期限、書面の電磁的方法による提供及びIT重説関係書式等の公開、消費税の適格請求書等保存方式の施行等について、協会ホームページ等への記事投稿などにより情報提供を行った。

また、令和4年9月1日に「不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則」が改正された為、刷新された不動産広告ハンドブックを全会員に配布した。

(7) 宅地建物取引にかかる建議献策

消費者等の為に実施する提言活動について、下記の通り実施した。

① 過去に行った要望事項等を精査しつつ、翌年度以降も協議を継続していくものとした。なお、令和2年度より実施している「農地付き空き家の流通促進に係る要望」についても、継続して実施していくこととした。

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て実施する令和5年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望活動については、要望書の提出を通じて、山梨県選出の国会

議員 5 名に対し要望活動を行った。

なお、結果については「令和 5 年度税制改正等のポイント」という小冊子を全会員に配布し周知を図った。

### 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）

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会及び全宅連東日本地区指定流通機構協議会、（公社）首都圏不動産公正取引協議会、（公財）山梨県暴力追放運動推進センター、（公社）被害者支援センターやまなし等が実施する公益目的事業について、円滑かつ適正に実施されるよう費用負担を行った。

### 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制度、㈱宅建ファミリー共済、不動産キャリアパーソン講座、（一財）ハトマーク支援機構が提供する業務支援サービス、（一社）全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）への入会など、各種会員業務支援事業の推進を行った。

また、全宅管理との業務委託契約に基づき、賃貸不動産経営管理士講習を実施した。

各事業の詳細については、以下に記載の通り。

##### ○宅地建物取引士賠償責任保険制度

宅地建物取引業法に基づく業務に起因する損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することで生じる損害に対して保険金が支払われる「宅地建物取引士賠償責任保険制度」について、案内文書や申込書等を全会員に郵送し、更なる加入促進を図った。

加入者数については、基本補償が 304 会員 446 名、ワイド補償が 32 会員 60 名となっている。

##### ○不動産キャリアパーソン講座

全宅連が実施する通信教育講座「不動産キャリアパーソン」について、リーフレットの配布や広報誌「宅建やまなし」への記事投稿などを通じて資格取得を推進し、令和 4 年度に於いては 32 名から受講申込みがなされた。

なお、平成 25 年度からの受講者数総計は延 460 名となる。

##### ○宅建開業支援セミナー&個別相談会

宅地建物取引業について関心を持つ層や開業予定者などを対象として、当協会への入会案内や開業までの流れの解説、会員業者による個別相談等を行う「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。

周知については山梨日日新聞への広告掲載のほか、広報誌「宅建やまなし」や協会ホームページへの記事投稿を通じて行った。

令和4年度の開催実績は、以下の通り。

場所：山梨県不動産会館

日時：令和4年 4月13日（水）午後1時30分～

受講者：4名

日時：令和4年 5月14日（土）午後1時30分～

受講者：1名

日時：令和4年 6月 8日（水）午後1時30分～

受講者：2名

日時：令和4年 7月 9日（土）午後1時30分～

受講者：2名

日時：令和4年 8月10日（水）午後1時30分～

受講者：3名

日時：令和4年 9月10日（土）午後1時30分～

受講者：1名

日時：令和4年10月12日（水）午後1時30分～

受講者：1名

日時：令和4年11月13日（土）午後1時30分～

受講者：なし

日時：令和4年12月14日（水）午後1時30分～

受講者：3名

日時：令和5年 1月14日（土）午後1時30分～

受講者：2名

日時：令和5年 2月 8日（水）午後1時30分～

受講者：4名

日時：令和5年 3月11日（土）午後1時30分～

受講者：4名

令和4年度計

受講者：27名 入会した受講者：7名（※過年度受講を含む）

平成25年度以降 総計

受講者：延242名 内入会者：39名

○(株)宅建ファミリー共済

新規入会者を中心として代理店募集パンフレットを配布し、利用の促進を図った。現在、代理店となっている会員は55名である。

○(一財)ハトマーク支援機構

ハトマーク支援機構が提供する会員向け業務支援サービス等について、当該記事を掲載している全宅連の会報誌「リアルパートナー」を全会員へ発送するなど、商品の周知と利用促進を行った。

○(一社)全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）

2022年度中に宅建協会に入会した会員が、入会日から1年以内に全宅管理へ入会することで入会金が無料となる「宅建協会新規入会員応援プロジェクト」、同じく2022年度中に全宅管理会員からの紹介状と共に全宅管理の入会申込書を提出すると入会金が無料となる「全宅管理サポーター制度」などをはじめ、各種特典が記載された入会案内リーフレットを新規入会者等へ配布し入会促進を図った。

全宅管理の入会状況は以下の通り。

甲	府ブロック	24会員
	富士・東部ブロック	6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	3会員
総	計	43会員

○賃貸不動産経営管理士講習の開催

(一社)全国賃貸不動産管理業協会との業務委託契約に基づき、修了者は賃貸不動産経営管理士試験に於いて試験の一部(5問)が免除となる「賃貸不動産経営管理士講習」の運営事務を行った。

実施に当たっては、広報誌「宅建やまなし」や協会ホームページへの記事投稿、会員に対しては案内文書郵送等により周知を図った。

詳細については以下の通り。

開催日時：令和4年9月7日(水)午前9時～午後5時30分

会 場：山梨県不動産会館 3階 会議室  
講 師：大学教授・賃貸不動産経営管理士・弁護士・一級建築士  
受 講 者：25名

② 中古住宅流通活性化事業

国が取り組む既存住宅の流通活性化策の一つとして開始された「全宅連安心R住宅」制度事業の普及に努め、全宅連と連携する中で、特定構成員の登録・変更事務を適格に実施した。

(2) 中古住宅状況調査普及事業

既存住宅の流通促進及び空き家の発生抑制を図るため、既存住宅状況調査技術者が調査を実施した住宅につき、調査費用1/2（上限5万円）を、山梨県から補助を受け助成した。当初は、先着25件を予定していたところ、申請件数が超過したため、予算を増額し対応を図った。

なお、助成金の交付実績は以下のとおり。

申請者数：60名

助 成 額：1,474,955円

既存住宅所在市町村内訳：

甲府市8件、富士吉田市4件、山梨市3件、大月市1件、韮崎市3件、  
南アルプス市3件、北杜市15件、甲斐市3件、笛吹市4件、上野原市7件、  
甲州市1件、富士川町1件、忍野村1件、山中湖村1件、鳴沢村2件、  
富士河口湖町3件

※当該事業は、山梨県からの補助を受けて実施した。

(3) 組織維持事業

① 新規・入退会業務

ビジネス情報誌や会員からの紹介等により情報を得た宅地建物取引業開業予定者に対して、入会案内パンフレットや必要書類の郵送、役員による声掛けなどを通じて入会促進を実施した。

また、今年度から実施している新たな入会促進策として、昨年度に実施していた全宅連が刊行する「わかりやすい重要事項説明書の書き方」等の書籍の無償配布に代わり、㈱ピーシーコネクトが販売する不動産業務支援ソフトウェア「間取りクラウド」及び「ひな形Bank21」の無償提供を行った。

なお、入会者は21社（内1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31社となった。

## ② 会費の厳正徴収業務

6月8日付で会費納付依頼を郵送し、期日までに納付がなされない会員に対しては順次督促等を実施するとともに、2月下旬に配達証明付き郵便により会員資格喪失に言及する督促文書を発送した。令和4年度に於ける会費納付率は、98.1%（580会員）である。

加えて、会費の納付については原則として口座引き落としによるものとする定めるところ、会費口座振替制度を利用していない会員に対しては案内文書と利用申込書を郵送し、制度の利用促進を図った。会費口座振替制度を利用している会員は446会員（準会員含む）であり、利用率は76.8%となっている。

## ③ 福利厚生事業

全宅連が発行する「税金の本」と隔年で発行している当協会の会員名簿について、全会員（新規入会者を含む）に1冊ずつ無料配布を行った。

また、カレンダーの発行については正確な需要動向を把握するため、全会員を対象としたアンケート調査を実施したところ、現状サイズの壁掛けカレンダーを希望する回答が多数であったことを受け、今後も継続して発行していくものとした。なお、令和5年カレンダーの配布については各市町村に所在の理事等に依頼し、会員事務所に直接持参することで経費削減を図るとともに、理事等が所在しない市町村の会員に対しては郵送を通じて送付を行った。

宅建親睦ゴルフ大会については幹事である峡北・巨摩ブロックより実施の申請がなされたため、助成金の交付とともに参加者募集に係る文書発信などを通じて側面的支援を行った。

なお、宅建親睦ボウリング大会については、幹事である富士・東部ブロックより、新型コロナウイルス感染症の拡大を防止する観点から開催中止とする旨の連絡があった。

宅建親睦ゴルフ大会の開催概要等については以下の通り。

### ・「宅建親睦ゴルフ大会」

開催日：令和4年11月8日（火）

場 所：レイクウッドGCサンパーク明野

参加人数：43名

## ④ 山梨県不動産会館の維持・保全事業

会館駐車場及び会議室の貸出しについて、会員から延5件、近隣事業者から延3件の使用申込みがあり、山梨県不動産会館管理及び使用規定に基づき貸出しを行った。

## ⑤ 諸規定の改正

定款施行規則について、変更届等の提出要件及び弔慰金の支給要件に係る条文内の表記を適切なものに変更し運用の明確化及び実務上との整合を図るほか、他委員会の所管事業に関連する箇所の改正等を行った。

⑥ 特別委員会の設置（未来創造特別委員会）

公益社団法人移行から10年目となり、顕在化しつつある組織的課題に対応を図るため、会務運営について一定の知見を有する会員等を構成員とする未来創造特別委員会を設置した。会員の高齢化が進み、次世代を担う役員候補者の育成が喫緊の課題であるほか、男女共同参画の推進に努める観点から、若年世代及び女性役員候補者の育成を図り、長期的に持続可能な法人組織の基盤構築を実現するため、定款・施行規則を一部改正し、各ブロックに2名ずつ特別選出枠を設けるものとした。また、峡北ブロックについては、会員の高齢化や他ブロックとの構成比率を勘案し、巨摩ブロックと統合するものとした。

以上、令和4年度に実施された各種事業を報告する。

なお、一般法人法施行規則第34条第3項の規定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。

また、令和2年9月に、社員1名（原告）が、役員・元役員らに対し、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第278条第2項により提訴した、令和2年（ワ）第334号損害賠償請求（役員等の責任追及の訴え）事件については、令和3年12月23日、甲府地方裁判所において、いずれも原告の請求を棄却する判決が下された。

一審を受けて、社員（控訴人）が東京高等裁判所に控訴した令和4年（ネ）第135号控訴事件については、令和4年6月23日、控訴を棄却する判決が言い渡しとなった。

その後、社員（上告人兼申立人）が最高裁判所に上告状兼上告受理の申立書を提出した令和4年（オ）第1585号上告申立事件及び令和4年（受）第1980号上告受理申立事件については、令和4年12月23日、上告を棄却する決定及び上告を受理しない決定がなされたことを参考までに報告する。