

公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会

令和4年度事業報告書

自：令和 4年 4月 1日

至：令和 5年 3月31日

この3月に発表された青森県内の令和5年地価公示では、商業地は31年連続、住宅地は23年連続の値下がりとなりましたが、上昇地点は商業地が5地点（前年3地点）、住宅地が27地点（前年19地点）と増加するなど、回復傾向も見られました。

一方、日銀発表の3月の青森県内企業短期経済観測調査では、資材価格や電気代の高騰、旅行支援の縮小などにより、全産業で前期（昨年12月）のプラス2ポイントからマイナス2に悪化となりました。

令和4年度も新型コロナウイルス感染症の影響を受けましたが、観光をはじめ経済活動などは大きく動き出しました。

このような状況の中で、本会は、地域社会に根差すハトマークグループとして、会員と地域の連携及び情報共有の確保を図り、県民（消費者）に対し、安心安全な宅地建物取引を推進するため、無料相談事業を運営し、また会員の皆さまの業務を支援するため、研修会の開催や不動産業に関連する冊子を配付しました。その他、教育機関への「はじめての一人暮らしガイドブック」の配付と周知を行う等、情報提供事業や人材育成事業を積極的に行いました。

さらには、不動産フェアやテレビCM、バス広告等を行ない、無料相談所や協会PR等に努めました。

また、協会内としては、長年の懸案であった支部統廃合が実現となり、8支部から4支部体制へと移行しました。

公益目的事業など令和4年度事業の実施状況について、以下に報告します。

I 公益目的事業

公益事業 1 苦情・相談対応事業

(1) 無料相談事業の適切な運営

全宅保証青森本部と共同して不動産無料相談所を設置し、一般消費者に対し専門職としての知り得る範囲内での回答・助言・関係諸機関の紹介等を行った。また、今年度は無料相談所の周知方法として新しく青森市営バス、八戸市営バス、弘南バス、南部バスにラッピング広告し、広く県民（消費者）に対しPRを行った。

令和4年度一般相談申出件数

	青森	八戸	つがる弘前	三十むつ	本部	合計
業者に関する相談	7	1	2	2	7	19
契約に関する相談	13	5	4	3	11	36
物件に関する相談	8	20	18	2	6	54
報酬に関する相談					3	3
借地借家に関する相談	8	6	13		2	29
手付金に関する相談					1	1
税金に関する相談	4	1	1		3	9
ローン等に関する相談		1			2	3
登記に関する相談	9	2	2	1	1	15
業法・民法に関する相談	1	1	2		4	8
建築（建築基準法含む）に関する相談					2	2
価格等に関する相談	1	2	4		1	8
国土法・都市計画法に関する相談		1			1	2
その他	57	3	5	1	18	84
合計	108	43	51	9	62	273

* 電話による相談も含まれます

(2) 行政機関での無料相談会の実施

全宅保証青森本部と共同して、各行政機関（市役所等）に相談員を派遣し、県民（消費者）が安全で安心できる住環境の整備に貢献した。

《令和4年度行政機関での無料相談実施状況》

支部	回数	のべ派遣人数
青森	32回	32名

八戸	12回	24名
つがる弘前	17回	35名
三十むつ	13回	25名
合計	74回	116名

(3) 無料相談所相談員研修会の開催

無料相談所の業務体制の強化及び相談員としての専門的知識習得のために、相談担当役員の研修会を開催した。

《相談担当者研修会》

開催日 令和4年9月1日(木)

場 所 青森市 アスパム

出席者 47名

課題及び講師

I. トラブル事例から見る不動産媒介業務に係る法的諸問題

II. 相隣関係についての民法の改正内容

[顧問弁護士 松田 弘氏]

(4) 不動産に関する相談業務に対応するための「あなたの不動産 税金は」等の配付

令和4年度の土地住宅税制改正の主要項目を盛り込んだ「あなたの不動産 税金は(令和4年版)」(全宅連発行)を相談員及び会員業者へ配付した。

公益事業2 人材育成事業

(1) 免許業者・消費者を対象とした研修会(一定課程研修会)の開催

全宅保証青森本部と共同して宅地建物取引業法第64条の6で定められた研修を行い、一般消費者・免許業者の不動産関係法令等の専門的知識の習得に努めた。

《令和4年度一般公開セミナー・宅建業法第64条の6に基づく研修会》

地区	開催日	開催場所
弘前	令和4年 7月 7日	弘前パークホテル
八戸	令和4年 7月 21日	八戸プラザホテル
青森	令和4年 8月 17日	ホテル青森

課題	講師
不動産売買契約における各種紛争とその対策 —不動産売買ではどのようなことがトラブル・紛争となるか—	顧問弁護士 松田弘氏

《令和4年度一定課程研修会出席状況》

支部	会員数	出席者数 (従業者含む)	出席率
青森	175名	92名	53%
八戸	126名	99名	79%
つがる弘前	144名	129名	90%
三十むつ	120名	100名	83%
合計	565名	420名	74%

*一般消費者の出席者は1名

《令和4年度支部研修会開催状況》

支部	開催回数	延べ研修時間	出席者数
青森	2回	4h	79名
八戸	3回	4.5h	193名
つがる弘前	1回	1h	28名
三十むつ	2回	2h	71名
合計	8回	11.5h	371名

(2) 不動産の公正競争規約に関する研修会の開催

県内 3 地区で順次開催している「不動産公正取引協議会研修会」を開催し、令和 4 年 9 月から改正施行された「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」及び「表示規約施行規則」の習得に努めた。

《令和 4 年度不動産公正取引協議会研修会》

開催日 令和 4 年 8 月 9 日（火）
場 所 青森市 ホテル青森
出席者 会員 104 名・広告代理店等 4 名
課題及び講師
・ 不動産広告のルールと改正される表示規約の解説
〔公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
事務局長 佐藤友宏氏〕

(3) ハトマーク消費者セミナーの開催

全国的に問題となっている「人口減少による空き家問題」に関連して、消費者が所有している空き家の利活用や処分等の参考とするために、セミナーを開催した。

《令和 4 年度ハトマーク消費者セミナー》

開催日 令和 4 年 7 月 28 日（木）
場 所 弘前市 ヒロロ 4 階「市民文化交流館ホール」
出席者 30 名
課題及び講師
・ 遺品整理、生前整理、家財整理の現場から
〔株〕トータルプロデュースモコ 代表取締役 花輪隆俊氏〕

(4) 宅地建物取引士法定講習会の実施

青森県より指定を受けた「法定講習指定団体」として、宅地建物取引士法定講習会を 4 回実施した。

また、他都道府県の法定講習指定団体と綿密な連絡体制をとり、受講相互乗り入れを円滑に行った。

《令和4年度宅地建物取引士法定講習会》

回	開催日	開催場所	受講者数
第1回	令和4年 5月12日	アスパム	27名
第2回	令和4年 8月25日	弘前パークホテル	43名
第3回	令和4年11月24日	ホテル青森	109名
第4回	令和5年 2月16日	八戸プラザホテル	78名
		合計	257名

(5) 宅地建物取引士証発行の窓口業務及び宅建士資格に関する事務の遂行

青森県建築住宅課の補助事務として、青森県知事登録の宅建士資格登録簿に関する事務、宅建士証発行の窓口業務を行った。

(6) 宅地建物取引士資格試験の実施

青森県の宅地建物取引士資格試験の指定試験機関であ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、適正かつ円滑に資格試験事務・申込受付業務を遂行した。

試験当日は、試験監督員等85名が一般財団法人不動産適正取引推進機構より委嘱され滞りなく試験を終了した。

試験案内書 申込書配布	令和4年7月1日～7月29日	配布場所	県不動産会館 各支部事務所 県庁建築住宅課 県内各地域県民局 成田本店しんまち店、サンロード 店、つくだ店 カネイリ番町店、下田店 紀伊國屋書店弘前店 くまざわ書店 IY 青森店 くまざわ書店八戸店 くまざわ書店弘前店 くまざわ書店五所川原店 ジュンク堂書店弘前中三店 伊吉書院八戸西店 さわや書店ラビナ店 さわや書店野辺地店 TSUTAYA むつ店	
申込 受付	インターネット	令和4年7月1日～7月19日	受付場所	不動産適正取引推進機構HP
	郵送	令和4年7月1日～7月29日		県不動産会館

試験日	令和4年10月16日	試験会場	青森大学
合格発表	令和4年11月22日	掲示場所	県不動産会館
		HP	不動産適正取引推進機構HP 協会HP

**令和4年度宅地建物取引士資格試験
受験状況（青森県）**

	受験申込者数	受験者数	合格者数	合格率
一般	1,020名	814名	133名	16.3%
登録講習修了者	159名	142名	22名	15.5%
合計	1,179名	956名	155名	16.2%

（7）「不動産キャリアパーソン資格登録制度」の推進

会員業者に従事する者の資質向上による消費者保護及び不動産取引に関与する消費者の知識の向上のため、「不動産キャリアパーソン資格登録制度」受講推進を図った。今年度の受講申込者は14名。

（8）不動産業開業支援セミナーの開催

新入会員や開業予定者を対象としたセミナーを開催し、本会の組織・事業等及び法令等を理解・習得して頂き、会員業者・開業予定者・県民（消費者）の情報共有による信頼関係の構築を図った。

《令和4年度不動産業開業支援セミナー》

【青森会場】

開催日 令和4年6月24日（金）
場 所 青森市 県不動産会館
出席者 6名

【八戸会場】

開催日 令和4年9月23日（金・祝）
場 所 八戸市 ラピア
出席者 10名

課題及び講師

- ・全宅連・宅建協会の組織事業について
〔専務理事 中野渡健一〕
- ・全国賃貸不動産管理業協会の事業及び入会について
〔副会長 齋藤 弘臣〕
- ・ハトマーク支援機構について
〔一般社団法人ハトマーク支援機構 齋藤 佑樹 氏〕
- ・開業資金の融資制度について
〔日本政策金融公庫国民生活事業融資課 担当者〕

（9）賃貸不動産経営管理士講習の開催

賃貸不動産経営管理士試験の問題5問免除となる講習（DVD講習）を2回開催した。

《令和4年度賃貸不動産経営管理士講習》

【1回目】

開催日 令和4年9月7日（水）
場 所 青森市 県不動産会館
出席者 12名

【2回目】

開催日 令和4年9月16日（金）
場 所 青森市 県不動産会館
出席者 23名

公益事業3 情報提供事業

(1) 不動産関係法令の改正事項等の周知

- ①賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正について
- ②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の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行令等及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- ③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の一部の施行に伴う借地借家法施行令及び借地借家法施行規則の制定について
- ④宅地建物取引業者の代表者等の旧姓の取扱いについて
- ⑤港湾法の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について
- ⑥石綿障害予防規則の一部を改正する省令について
- ⑦個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律について

(2) 不動産広告事前相談業務の実施

加盟事業者及び広告会社等からの不動産広告の制作・企画等に関する事前相談業務を行い、適正な不動産広告により県民（消費者）の利益を保護した。

令和4年度広告に関する相談件数

① 相談者の別

会員	8
広告代理店	9
その他	
合計	17

②相談項目の別

必要な表示事項	15
建築条件付き宅地	1
予告・シリーズ・企業広告	
公的な融資条件	
その他融資条件	
現地立て看板	
現況有姿分譲地	
景品類の提供	1
訂正広告の方法	
その他	
合計	17

③広告媒体の別

新聞記事下	1
新聞案内	
雑誌	
新聞折込チラシ	7
パンフレット	8
現地看板	
インターネット等	1
利用媒体未定	
合計	17

④対象物件の別

分譲宅地	7
分譲住宅	3
売地	1
売家	6
貸家・貸地	
分譲マンション	
中古マンション	
賃貸マンション	
現況有姿分譲地	
合計	17

⑤処理の別

団体事務局で対応	17
行政等相談指示	
合計	17

(3) 不動産広告に関する関係法令の周知

景品表示法の規定に基づく「不動産の表示に関する公正競争規約」遵守のため、広報誌及び協会ホームページに令和4年9月から施行された「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の改正」について掲載し、周知徹底した。

(4) 広報誌の発行及びホームページの運用

全宅保証青森本部と共同して、各種情報を収集するとともに、業界動向、関係法令の改正、業務関連知識等の周知を図るため、広報誌「宅建あおもり」の年6回（奇数月）発行とホームページへの掲載を継続した。また、メール登録をしている会員に「ハトマークニュース」を送信し、より速やかな情報提供を行った。

(5) レインズシステムの利用促進及び広報活動の実施

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、IP型システムの利用促進を図った。

《令和4年度レインズシステムアクセス状況》

	令和4年度	令和3年度
物件登録件数	2,495件	5,936件
検索件数	22,447件	47,840件
総アクセス数	41,379件	74,189件

(6) ハトマークサイトの利用促進

全宅連及び47都道府県協会が構築している物件情報サイト「ハトマークサイト」の利用促進を図る為、広報誌及びホームページでの周知に加え、より県民（消費者）にPRするため、テレビCM及び青森市営バス、八戸市営バス、弘南バス、南部バスにラッピング広告し、広く周知を行った。

《令和4年度ハトマークサイト青森アクセス状況》

	令和4年度	令和3年度
物件公開件数	1,910件	2,222件
トップページ アクセス数	※19,426件	49,082件
物件検索性件数	※8,587件	19,726件

※令和4年8月をもって集計終了。

公益事業4 地域社会貢献事業

(1) 県内の各地域社会へ貢献する事業の推進

会員業者の協力のもと、地域に密着している業界の団体として、次の事業を各地域社会で実施した。

- 青森市 ……寄附（おいしい水と陸奥湾を広域連携で守り育てるための事業）、クリーン作戦（ねぶた運行ルート清掃）
- 八戸市 ……地域見守り事業・蕪島海岸清掃
- 弘前市 ……献血活動・カレンダー寄付事業、清掃活動
- 黒石市 ……寄附（総合計画に基づく重点事業）、清掃活動
- 平川市 ……寄附（新型コロナウイルス対策事業）
- 五所川原市 ……清掃活動
- 十和田市 ……奥入瀬溪流清掃
- 三沢市 ……献血活動
- むつ市 ……河川清掃

(2) 災害時における民間賃貸住宅の情報提供

令和4年8月に津軽地区を中心に発生した大雨により、土砂崩れや家屋の浸水などで被災された方々に対して、青森県と平成24年9月に締結した「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」に基づき、県と連携し会員業者へ賃貸住宅の情報提供を呼びかけ対応した。

(3) 市町村との空き家・空き地の利活用等に関する協定の推進

市町村の空き家・空き地対策の一環として、青森県居住支援協議会と連携して空き家バンク等の情報提供を行うとともに、協定を推進した。

(4) 不動産フェアの開催

不動産フェアの一環として9月23日の「不動産の日」に合わせて、県内8地区において不動産無料相談や地域社会奉仕活動を以下のとおり開催した。

支部名	開催地区	実施日	活動名
青森支部	青森地区	9月24日	一般消費者向け不動産無料相談会
八戸支部	八戸地区	9月23日	不動産に関する無料相談会及び万引き防止広報活動
つがる弘前支部	弘前地区	9月23日	地元地域に感謝の思いを込めて、クリーンアップ活動
	黒石地区		
	五所川原地区		
三十むつ支部	十和田地区	9月23日	奥入瀬溪流清掃活動
	三沢地区		宅建協会事業案内のPR活動
	下北むつ地区	10月22日～23日	不動産及び建築無料相談会

(5) 「こどもレディス110番の店」等犯罪被害未然防止事業の推進

地域社会の子供と女性を犯罪から守るため、青森県警察本部と連携のうえ、会員業者の事務所を緊急避難場所とする事業を展開した。

今年度は、青森県警察本部が主催で開催した「子供・女性見守りスキルアップ研修会」(青森市・弘前市・八戸市)に参加し、犯罪被害未然防止事業の推進を行った。

(6) 地域安全確保事業の推進

県不動産会館、八戸支部会館、弘前支部会館にAED(自動体外式除細動器)を設置していることをPRし、県民(消費者)の緊急時に備えた。

(7) 全宅連安心R住宅事業の推進

全宅連は、国土交通省が安全安心な既存住宅の流通促進のために創設した「安心R住宅制度」の事業団体として登録しており、これに伴い、会員業者が買取リフォームを施したうえで、一定の条件を満たした物件に「全宅連安心R住宅」の標章を交付する制度の事業内容を周知した。

(8) 空き家相談会の実施

県内8市において、空き家相談会を開催し、空き家の適正管理・利活用するとともに、既存住宅の流通促進を図った。(相談員：宅建士、司法書士、建築士)

開催日	会場	場所	相談者数
令和4年10月29日	黒石	スポカルイン黒石	4名
令和4年10月29日	五所川原	ホテルサンルート五所川原	2名
令和4年11月2日	むつ	むつ来さまい館	2名
令和4年11月3日	青森	アスパム	6名
令和4年11月3日	十和田	市民交流プラザ トワーレ	0名
令和4年11月4日	三沢	三沢市総合社会福祉センター	0名
令和4年11月6日	弘前	ヒロロ	8名
令和4年11月27日	八戸	はちえきキャンパス	0名
合計			22名

(9) はじめての一人暮らしガイドブックの教育機関への配付

青森県と連携し、県民（消費者）の住まいや住まい方に関する基礎的な知識や判断能力（リビングリテラシー）の向上を図るため、県内の全高校に対し、「はじめての一人暮らしガイドブック」（全宅連作成）の配付を行った。

Ⅱ その他の事業

1. 会員支援事業

(1) 規約違反被疑案件に対する適正な措置

不動産広告の規約違反被疑案件については「違反調査及び措置の手続等に関する規則」「東北地区不動産公正取引協議会違反調査等事務手続処理規程」に基づき、適切に業務を遂行した。規約違反被疑案件の措置件数は次のとおり。

令和4年度公正競争規約違反被疑案件措置状況

① 広告主の会員・非会員の別

会員	2
非会員	
合計	2

② 対象物件の別

分譲宅地	
分譲住宅	2
売地	
売家	
貸家・貸地	
分譲マンション	
中古マンション	
賃貸マンション	
現況有姿	
合計	2

③ 広告媒体の別

新聞記事下	
新聞案内	
雑誌	
新聞折込チラシ	1
パンフレット	
現地看板	1
インターネット等	
その他	
合計	2

④ 措置結果

口頭注意	2
文書注意	
文書警告	
措置申請	
合計	2

⑤ 非会員の取扱い

協議会へ移送	
他団体へ移送	
行政庁へ移送	
合計	

(2) 研修受講済証明書の発行

毎年、全宅保証青森本部と共同で開催している「宅建業法第 64 条の 6 に基づく一定課程研修会」の受講証明書を、免許更新する会員業者について県知事宛に発行し、免許申請書に添付した。

(3) 各種資格及び教育研修制度への円滑な対応

宅建業務に関連する各種資格及び教育研修制度について、会員業者に会報・ホームページ等を通じて周知を図った。

- ・ 宅地建物取引士資格試験に関する登録実務講習・登録講習
- ・ 不動産コンサルティング技能試験
- ・ 不動産業におけるコンプライアンス講習
- ・ 賃貸不動産経営管理士試験・講習
- ・ 宅建マイスター認定試験
- ・ 住宅リフォームセミナー

(4) 提携大学との産学協調事業に対する円滑な対応

全宅連の産学協調事業について、会員業者に対し、ホームページを通じて周知を図った。

- ・ 明海大学不動産学部「企業推薦特別入学試験制度」

(5) 全宅住宅ローンへの円滑な対応と周知

例年どおり、全宅住宅ローンの業務内容の周知を図った。

《令和 4 年度全宅住宅ローン申込状況【青森県内】》

今年度申込件数	8 件	今年度申込金額	135,240 千円
累計申込件数	820 件	累計申込金額	16,712,815 千円

(6) 全国賃貸不動産管理業協会への入会促進及び管理業務の情報収集・周知

全宅連が設立した一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会への入会促進を図るため、広報誌に事業内容を掲載し、入会促進を図るとともに管理業務について情報収集のうえ、会員業者に対し周知を図った。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会加入状況

令和5年3月31日現在

青森	12名	つがる弘前	16名
八戸	12名	三十むつ	9名
		合計	49名

(7) 宅建ファミリー共済の加盟促進

賃貸物件入居者向けの、家財・什器備品や入居物件や日常生活に関わる賠償責任の補償保険を取り扱うための宅建ファミリー共済の加盟促進を、会員業者に対して図った。

(8) 宅建保証 CIZ あおもりの推奨

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）推奨の CIZ 宅建保証が、「宅建保証 CIZ あおもり」として利用できることから、会員業者に対し周知を図った。

2. 共済加盟促進事業

(1) 福祉共済事業の推進

会員業者及び会員事業所の従業者を対象とした、各種共済、保険等について周知及び加入促進を図った。

- ・がん保険制度
- ・宅地建物取引士賠償責任保険

Ⅲ 法人管理業務

(1) 入会促進業務

組織拡充のため、広報誌・ホームページを通じ、新入会員の加入促進に努めた。

(2) 入会者に対する入会審査の実施

入会審査基準に基づき、今年度の入会申込者 14 名（内従たる事務所 1・会員権承継 2）の入会審査を行い、申込者全ての入会を承認した。

《令和 4 年度入会及び退会状況》

支部	令和 4 年 3 月 末日会員数	入会者数	他支部か らの転入	退会者数	他支部へ の転出	令和 5 年 3 月 末日会員数
青森	174(16)	3(0)	0(0)	12(2)	0(0)	165(14)
八戸	125(14)	7(1) 【承継 1】	0(0)	9(2) 【承継 1】	0(0)	123(13)
つがる弘前	144(8)	3(0) 【承継 1】	0(0)	8(0) 【承継 1】	0(0)	139(8)
三十むつ	120(7)	1(0)	0(0)	0(0)	0(0)	121(7)
合計	563(45)	14(1) 【承継 2】	0(0)	29(4) 【承継 2】	0(0)	548(42)

() 内は準会員で内数

【承継】は内数

(3) 関係諸機関との連絡協調

宅地建物取引業の主管課である青森県県土整備部建築住宅課をはじめ、関連する県の課と緊密な連携を図るとともに官民一体となり、公共の福祉増進に寄与する為、下記事業に参画した。

- ・青森県居住支援協議会
- ・青森県消費者トラブル防止ネットワーク会議

- ・青森県住宅リフォーム推進協議会
- ・青森県都市計画審議会
- ・青森県建設系廃棄物適正処理推進会議
- ・青森県住宅政策検討委員会
- ・弘前版C C R C推進協議会
- ・八戸市空家等対策会議

(4) 適確な業務処理の推進

各種事業推進の円滑化を図るため、支部役職員を対象とした研修会を開催した。

《令和4年度 役職員研修会》

開催日 令和4年11月11日(金)

場 所 平川市 津軽南田温泉ホテルアップルランド

出席者 33名

課題及び講師

- ・PCB廃棄物の期限内処分について

[青森県 環境生活課 環境保全課 PCB廃棄物処理対策グループ
主査 堀川 良隆 氏]

- ・あたたかな住まいと健康について

[青森県 県土整備部 建築住宅課 住宅企画グループ
主査 石岡 伸吉 氏]

(5) 支部統廃合

令和4年4月1日より8支部から4支部体制に移行し、よりスムーズな事業の遂行及び地域社会に根差した協会運営を継続するために組織強化推進特別委員会を立ち上げ、体制の強化、広報活動等について検討した。