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

３年にも及ぶコロナ禍により疲弊した日本経済を回復させ、再び成長させるため国内では、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を引き続き進めるとともに、国際的な人の往来を再開すべく、水際対策を大幅に緩和し、マスクの着用のルールについても個人の主体的な選択を尊重することとされた。

一方で、ロシアのウクライナ侵攻の長期化の影響もあり、エネルギー・食料品・原材料価格が高騰するとともに円安も進行し、企業活動・個人消費にも多大な影響を与えている。

不動産業界では、空き地・空き家の流通促進・抑止対策として、低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除において、適用期限の延長・譲渡価格８００万円への引き上げ、相続した空き家を譲渡した場合の特別控除において、適用期限の延長・譲渡後の除却工事等が認められることとなった。

このような状況下、本会は公益法人として、より一層の信頼の獲得と発展を期するため、事業計画に基づき、宅地建物取引の安全と公正を確保し円滑な取引の推進と消費者保護を図ることを重点として、引き続き感染症拡大防止に最大限の配慮をするため、Ｗｅｂシステムを積極的に活用して各事業を実施した。

消費者保護事業については、不動産無料相談の拡充及び空き家問題に対応するため、「空き家・すまい総合相談室」へ相談員を派遣するとともに、消費者セミナー及び巡回調査等を実施し、トラブルの未然防止に努めた。

情報提供事業については、全宅連の不動産流通システム「ハトサポＢＢ」、「レインズ」システムなどの利用促進・活用により、公平・公正な取引や不動産流通の円滑化に努めるとともに、空き家バンク事業に関する協定締結自治体への協力等により、安全で安心して暮らせる地域づくりに協力した。

人材育成事業では、県下統一研修会、支部研修会及び基礎教育研修会を開催して専門的知識の習得と資質向上に努めた。さらに、宅地建物取引士法定講習及び宅地建物取引士資格試験の受託業務を適切に実施した。

共益・組織事業では、宅地建物取引士賠償責任保険の加入募集、(一社)全国賃貸不動産管理業協会への加入案内、(一財)ハトマーク支援機構の提携事業の案内をはじめ、各種業務資料の配付等を行った。

法人管理では、業務運営の円滑な推進及び新規免許取得者の入会促進に努めるとともに、公益社団法人として適切な財務運営と経理処理に努めた。

令和４年度事業計画に基づき実施した各種事業の実施状況は、以下のとおりである。

１．消費者保護事業（公益目的事業）

⑴　無料相談事業

①　　不動産無料相談の実施

不動産取引に関するトラブルの未然防止を図るため、本部及び支部事務所に不動産無料相談所を設置し、相談者に対して適切な助言を行った。また、地方自治体等において無料相談を実施するとともに、岐阜県住宅供給公社の「空き家・すまい総合相談室」に相談員を派遣した。

なお、相談員の任期満了に伴い、令和４・５年度相談員として92名を委嘱した。

＜相談受付件数 368件＞

・本　　部　334件（一般相談334件）

・岐阜中支部　　3件（一般相談 3件）

・西 濃 支 部　　8件（一般相談 8件）

・中 濃 支 部　　2件（一般相談 2件）

・飛 騨 支 部　　21件（一般相談21件）

＜地方自治体等での無料相談＞

区　分	実施場所	開催回数	相談件数
岐阜中支部	岐阜市役所	17回	50件
岐阜南支部	岐阜市役所	9回	25件
	羽島市役所	10回	17件
	各務原市役所	8回	24件
岐阜北支部	岐阜市役所	8回	29件
	岐阜市西部コミュニティーセンター	4回	6件
	山県市役所	4回	11件
	瑞穂市総合センター	3回	2件
	瑞穂市巣南公民館	1回	0件
	本巣市役所糸貫分庁舎	4回	3件
西 濃 支 部	大垣市役所	4回	10件
	海津市商工会館	1回	1件
	養老町中央公民館	2回	5件
	垂井町役場	3回	10件
	関ケ原町役場	1回	3件
	神戸町中央公民館	1回	0件
	輪之内町民センター	1回	0件
	ハートピア安八	1回	3件
	大野町役場	1回	0件
	池田町中央公民館	2回	10件
中 濃 支 部	関市総合福祉会館	12回	44件
	美濃市福祉会館	2回	0件
	美濃加茂市生涯学習センター	4回	15件
	可児市役所	2回	2件

東 濃 支 部	多治見市役所	3回	7件
	中津川市役所	3回	1件
	瑞浪市役所	3回	3件
	恵那市役所	3回	3件
	土岐市役所	3回	1件
		120回	285件

② 不動産無料相談の周知

ホームページ、広報誌及び新聞広告への掲載並びにテレビＣＭ「きみと街を繋ぐハトマーク編」を放映し、一般消費者に対して不動産無料相談所の周知活動を行った。

③ 弁護士相談の実施

専門的な助言を必要とする相談に対応するため、本部において毎月第３木曜日（午後１時30分～４時まで）に弁護士相談を実施した。

＜相談受付件数＞

・28件（内、会員６件、一般消費者22件）

④ 相談員研修会の実施

一般消費者からの多岐にわたる相談への適切な対応及び相談員に必要な専門的知識の習得を図るため、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで、相談員研修会を実施した。

・開 催 日　令和４年９月８日（木）

・研修科目　「不動産無料相談所の役割と相談員の心得」

「民法・不動産登記法の改正について」

・講　　師　高川佳子弁護士

・受 講 者　66名

⑵ 消費者啓発事業

一般消費者等を対象に、近年一般消費者からの相談が多い不動産の相続に関し、遺産相続をした場合の遺産分割の方法や、遺言と遺留分、配偶者居住権等について、民法改正を中心にわかりやすく解説するセミナーを、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から研修動画をホームページ上に掲載することによるＷｅｂセミナーとして実施した。

・テ ー マ　「不動産を相続した場合の遺産分割の方法など」

・講　　師　中村伸子弁護士

・公 開 日　３月31日（金）

⑶ 法令等遵守指導事業

① 巡回調査の実施

適正な不動産取引を推進するため、宅地建物取引業法等で定められた事項の遵守について、各支部単位で７月から11月にかけて会員事務所の巡回調査を実施し、不適切事項について改善指導を行った。

② 公正取引の推進

不動産取引における不当な顧客の誘引を防止し、公正な取引を推進するため、新規入会者に不動産の公正競争規約及びハンドブックを配布し規約の遵守に努めるとともに、広告表示に関する事前相談に対応した。また、新聞広告及び折り込みチラシ等の不動産広告を調査し、表示規約違反の疑いのある広告物等を東海不動産公正取引協議会岐阜地区調査指導委員会に報告して不当表示の是正に努めた。

なお、不動産の表示に関する公正競争規約及び表示規約施行規則の改正が９月１日に施行され、広告表示のルールが大きく変わったことから、全会員に対し不動産の公正競争規約及びハンドブックを配布し、周知を行った。

・広告表示事前相談　68件（会員業者46件、広告事業者22件）

・調査広告数　805広告（被疑報告３広告　結果：注意３業者）

２．情報提供事業（公益目的事業）

⑴ 情報提供及び普及に関する事業

① ホームページによる情報提供

無料相談窓口、宅建試験の実施案内、各種研修会の開催、県内物件情報、不動産統計情報及び不動産関係法令等の改正について、ホームページによる情報提供を行うとともに、テレビＣＭを放映し、事業の周知を行った。

なお、従来の全宅連統合サイト「ハトマークサイト」は、令和４年９月１４日に完全リニューアルされ、物件登録システムは、全宅連会員支援サイト「ハトサポ」内の情報流通システム「ハトサポＢＢ」に移行された。

② 指定流通機構への運営協力

会員の入退会及び各種変更に伴うレインズ会員情報のデータ管理を行うとともに、会員からの問い合わせ対応及び広報誌「中部レインズ」の配付を行った。

＜レインズＩＰ型会員・在庫物件数＞

	令和３年度末	令和４年度末	増　減	加入率
レインズＩＰ型会員数	951	968	17	85.0%
在庫物件数	3,873	4,249	376	―

③ 情報提供システムに関する研修会の実施

一般消費者等に正確・公正な情報の提供を図るため、各支部において「ハトマークサイト登録システム」、「レインズシステム」の操作方法等の研修会を実施し、システム利用の普及と利用促進を図っているが、ハトマークサイトへの登録が全宅連「ハトサポＢＢ」に移行し、レインズについても同システムからの登録が可能となったことから、ハトサポＢＢの操作方法について研修を行った。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点より、一部支部において開催を見送りとした。

＜支部ＩＴ研修会実施状況＞

開　催　日	開 催 支 部	研　修　科　目
４．12．13	岐阜中支部	ハトサポＢＢの操作方法について　～基本的な使い方の流れ～
５．２．９	岐阜南支部	
４．12．16	岐阜北支部	
５．２．17	西 濃 支 部	
５．１．31	中 濃 支 部	
５．１．19	東 濃 支 部	
	飛 騨 支 部	実施見送り

④　広報誌等による知識の普及啓発

広報誌「宅建ぎふ」を毎月１回発行し、不動産取引に関連する多種多様な情報を提供するとともに、不動産取引の際の注意事項等について、地方自治体の広報に掲載し啓発を行った。また、全宅連広報誌「リアルパートナー」、不動産税制解説書「あなたの不動産　税金は」を配布し、知識の普及啓発に努めた。

⑵　不動産市況ＤＩ調査の実施

会員を対象に、県内の不動産市場の現状と将来の動向についてアンケート調査を実施し、調査結果を会員及び報道機関等に提供した。

	令和４年４月調査	令和４年10月調査
アンケート調査数	1,132社	1,140社
アンケート回収数	486社	455社
アンケート回収率	42.9%	39.9%
県全体の地価動向ＤＩ	△ 4.4ポイント	△ 3.5ポイント
半年後の予測ＤＩ	△ 5.3ポイント	△ 2.4ポイント

⑶　住環境形成のための情報提供事業

①　住宅確保要配慮者居住支援事業への参画

岐阜県・市町村・民間団体で構成する「岐阜県居住支援協議会」に参画し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し情報を共有するとともに、岐阜県との協定に基づき、賃貸型応急住宅として被災者に提供可能な民間賃貸住宅に関する情報の収集を行った。

	令和３年度	令和４年度	増　減
提供可能戸数	233	200	△33

②　「子ども110番の家」活動への協力

地域の未来を担う子どもを犯罪の被害から守り「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」に寄与するため、協力会員店の拡大を推進した。

	令和３年度末	令和４年度末	増　減
協力会員店数	501	516	15

③　反社会的勢力排除への協力

(公財)岐阜県暴力追放推進センターの不当要求防止責任者制度等を広報誌に掲載し、反社会的勢力排除を啓発した。

④　公共用地代替地斡旋業務の推進

国土交通省中部地方整備局岐阜国道事務所及び東海旅客鉄道(株)中央新幹線岐阜西工事事務所からの代替地情報提供依頼に対し、会員の協力を得て代替地情報の収集及び提供を行った。

⑤　公的住宅及び公有地売却等への協力

各務原市と市有地処分の媒介に関する協定を再締結するとともに、県・市・町有地処分物件の斡旋について情報提供を行った。

⑥　空き家情報提供事業等への協力

空き家バンク事業の実施に関する協定を新たに関ヶ原町と締結し、19の市町との協定に基づき、事業の周知及び協力事業者の募集に協力した。また、「岐阜県空家等対策協議会」に参画し、空き家等対策に係る事業計画等について意見具申を行うとともに、「空き家等相談窓口運営委員会」に参加し、総合相談窓口の運営に協力した。

⑦　公的審議会等への参画

県内の行政庁に設置されている公的審議会等に対し、有識者として会員を派遣した。

⑧　中部地区土地政策推進連携協議会への参加

所有者不明土地の円滑な利用促進を目的として、中部地区の法務省、国土交通省、地方公共団体等で構成された中部地区土地政策推進連携協議会（旧：中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会）に協力会員として参加し、所有者不明土地、低未利用土地等の利活用に関する諸問題、業界における活用事例等の情報共有を図り、所有者不明土地対策の推進に協力した。

⑷　土地住宅税制及び土地住宅政策等に関する要望活動の実施

公正かつ自由な経済活動の促進及び国民生活の向上並びに国土の健全な利用・整備の促進等の観点から、全宅連と連携して土地住宅税制及び各種政策要望活動を実施した。

〔税制関係〕

①　各種税制特例措置の延長及び拡充

⒜　低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長及び拡充

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について、以下の措置を講ずること。

ア　低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の適用期限延長

イ　譲渡価額の上限を800万円に引き上げること

【結果】　〇現行の措置を令和７年12月31日まで３年間延長

〇以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ

・市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地

・所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

○適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆるコインパーキングを除外

※　令和５年１月１日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用

⑹　空き家等の発生を抑制するための特例措置の延長と拡充

ア　相続によって取得した居住用の空き家を譲渡した場合に3,000万円を特別控除する特例措置の適用期限延長

イ　譲渡後一定期間内に耐震改修工事又は除却工事を行う場合についても本特例の対象とすること

【結果】　○現行の措置を令和９年12月31日まで４年間延長

○当該被相続人居住用家屋が、当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年２月15日までの間に次に掲げる場合に該当する事となったときは適用対象とする

・耐震基準に適合することとなった場合

・その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合

○相続人の数が３人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする

○その他所要の措置を講ずる

※　令和６年１月１日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用

⑹　土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

【結果】　令和８年３月31日まで３年間延長

⑹　既存住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

【結果】　令和７年３月31日まで２年間延長

⑹　その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

ア　優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例

【結果】　以下の見直しを行ったうえで、令和７年12月31日まで３年間延長

○適用対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外

○開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する

・市街化区域

・市街化調整区域

・区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域（用途地域が定められている区域に限る）

イ　災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置

【結果】　登録免許税については、令和８年３月31日まで３年間延長

不動産取得税については、令和７年３月31日まで２年間延長

ウ　地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置

【結果】　令和７年３月31日まで２年間延長

エ　特定の事業用資産の買換えの特例

【結果】　以下の見直しを行ったうえで、令和８年３月31日まで３年間延長

〇既成市街地等の内から外への買換えを適用対象から除外

〇航空機騒音障害区域の内から外への買換えについて、譲渡資産から令和２年４月１日前に特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法の航空機騒音障害防止特別地区又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律の第二種区域となった区域内にある資産を除外

〇本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えの課税の繰延べ割合について

・東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域へ買換えの繰延べ割合を90％（現行：80％）に引き上げ

・同法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への買換えの繰延べ割合を60％（現行：70％）に引き下げ

オ　法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置の延長

【結果】　法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度について、適用除外措置（優良住宅地の造成等のための譲渡等に係る適用除外）について以下の見直しを行ったうえで、令和８年３月31日まで３年間延長

〇対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外

〇開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する

・市街化区域

・市街化調整区域

・区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域（用途地域が定められている区域に限る）

②　住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

③　小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

④　空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

⑤　所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

⑥　総合的な流通課税の見直し

【結果】　②～⑥は今回の改正では実現しなかったが、今後の課題として引き続き要望していく

〔政策関係〕

① 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、市場独占が生ずるとともに過剰融資や不動産仲介における抱き合わせ営業による利益相反やモラル・ハザードが起き消費者や不動産市場関係者に不利益をもたらすことから、断固阻止すること。

② 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

⒜ 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し、利便性の高い仕組みを構築すること

⒝ 国の施策である「安心Ｒ住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

③ 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

⒜ 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備

「空き家対策特別措置法」により空き家所有者情報（固定資産税課税情報等）が自治体内部で共有されることとなったが、急増する空き家の流通を促進するために「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づく各自治体の情報提供制度を確立するとともに、空き家流通の中心的担い手となる宅建業者が所有者情報を活用できるための仕組みを構築すること。

⒝ 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

④ 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

⒜ 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと

⒝ 私道の掘削・承諾の簡素化

共有私道のうち所有者の所在が不明な場合には、所有者の検索に多大な時間と労力を要することから、共有者の一人からの承諾のみで下水道、水道、ガス管の掘削が可能となるよう必要な制度整備を行うこと。

⑤ 農地法の改善

農地法第５条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

⒜ 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること

⑹　非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

⑥　定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

⑴　契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること

⑵　契約期間が１年以上の場合の、期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

⑦　不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

⑴　インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

⑵　登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること

⑧　不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

不動産業ビジョン２０３０（平成31年４月策定）で「複雑化、高度化した宅地建物取引士が果たすべき役割、機能、処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方について検証する」と指摘されていることから、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりも踏まえて、以下についても見直すこと。

⑴　貸借による空き家等の有効活用も多分にあることから、貸借に係る媒介報酬についても見直すこと

⑵　宅地の貸借において、重要事項説明項目は土地建物の売買と大差なく、特に事業用の定期借地契約等にあっては業務量も膨大であることから、労務の対価に見合った報酬に見直すこと

⑨　電子契約における環境整備

対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

３．人材育成事業（公益目的事業）

⑴　業務研修の実施

宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者の専門的知識の習得と資質向上を図るため、県下統一研修会及び支部研修会を、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで実施した。

〔県下統一研修会実施状況〕

開 催 日	開 催 地 域	研 修 科 目
４．７．１ ７．12 ７．25 ７．26 ７．27	岐 阜 地 域（羽 島 市） 西 濃 地 域（大 垣 市） 飛 騨 地 域（高 山 市） 東 濃 地 域（恵 那 市） 中 濃 地 域（美濃加茂市）	「宅地建物取引に関する税制」 ～令和４年度税制改正を中心として～ 講 師：藤垣寿通税理士 受講者：436 名
４．11．10 11．14 11．21 11．22 11．29	西 濃 地 域（大 垣 市） 飛 騨 地 域（高 山 市） 岐 阜 地 域（羽 島 市） 中 濃 地 域（美濃加茂市） 東 濃 地 域（恵 那 市）	「宅地建物取引業とコンプライアンス」 ―不当要求への対処を中心に― 講 師：伊藤公郎弁護士 受講者：486名
５．２．22 ２．28 ３．３ ３．10 ３．15	飛 騨 地 域（高 山 市） 中 濃 地 域（美濃加茂市） 西 濃 地 域（大 垣 市） 岐 阜 地 域（羽 島 市） 東 濃 地 域（恵 那 市）	「令和３年(2021年)民法改正（令和５年(2023年)４月１日施行）等、所有者不明不動産の発生予防と利用円滑化のための民事基本法制」 ～相続制度、共有制度、相隣関係規定、財産管理制度は、こう変わる～ 講 師：中村伸子弁護士 受講者：479名

〔支部研修会実施状況〕

開 催 日	開 催 支 部	研 修 科 目
５．２．14	岐阜中支部	「業者間の倫理と消費者保護」（書面研修） 畑 良平弁護士
５．１．27	岐阜南支部	「最近の重要事項説明に関するトラブル事例とその対応について」 講 師：(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 中戸康文上席研究員 受講者：71 名
４．９．29	岐阜北支部	「賃貸借における保証会社の役割」 講 師：アークシステムテクノロジーズ(株)営業部 山口 進 氏 「近頃の賃貸借について」 ～民法改正、保証会社との関連を中心として～ 講 師：中村伸子弁護士 受講者：31名
５．１．27	西 濃 支 部	「不動産市場の未来」 －電子契約の導入がもたらす不動産市場の進化－ 講 師：一橋大学ソーシャル・データサイエンス教育研究推進センター 清水千弘教授 受講者：45名
５．１．16	中 濃 支 部	「インボイス制度の概要と電子帳簿保存法のポイント」 講 師：可児征子税理士 受講者：56名
５．３．17		「最近の重要事項説明に関するトラブル事例とその対応について」 講 師：(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 中戸康文上席研究員 受講者：49名
５．２．16	東 濃 支 部	「賃貸借契約の法的留意点」～取引実務の観点～ 講 師：中村伸子弁護士 受講者：34名
５．２．１	飛 騨 支 部	「不動産取引に関する不動産事犯の実情」（書面研修） 高山警察署

⑵　基礎教育研修の実施

宅地建物取引業者としての倫理の徹底と業務の基本知識の習得を図るため、新規免許業者及び初任従業者等を対象とした研修会を年間２回、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで実施した。

＜研修科目＞

・「宅地建物取引業務の知識」

・「不動産広告について」

＜開催日＞

・令和４年９月16日（金）

受講者　26名（新規会員３名・従業者22名、既存会員1名）

・令和５年３月17日（金）

受講者　36名（新規会員５名・従業者27名、既存会員1名、既存会員従業者3名）

⑶　宅地建物取引士法定講習の実施

①　宅地建物取引士法定講習

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に基づく宅地建物取引士証の交付に係る岐阜県知事指定講習を、国土交通大臣が定める実施要領に従い年間計画（10回）に基づき新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで開催した。

また、10月より導入されたＷｅｂ法定講習について、システム提供先の全宅連と連携し、円滑な運営に努めた。

＜受講者数　674名＞

・第１回　令和４年４月13日　　49名（更新　37名、新規　12名）

・第２回　令和４年５月18日　　56名（更新　49名、新規　７名）

・第３回　令和４年６月22日　　71名（更新　61名、新規　９名、他県　１名）

・第４回　令和４年８月25日　　79名（更新　67名、新規　12名）

・第５回　令和４年９月27日　　74名（更新　64名、新規　10名）

・第６回　令和４年11月８日　　58名（更新　53名、新規　５名）

Ｗｅｂ　　14名（更新　14名）

・第７回　令和４年11月25日　　50名（更新　46名、新規　３名、他県　１名）

Ｗｅｂ　　21名（更新　19名、新規　２名）

・第８回　令和４年12月５日　　53名（更新　49名、新規　３名、他県　１名）

Ｗｅｂ　　17名（更新　12名、新規　５名）

・第９回　令和５年２月３日　　48名（更新　44名、新規　４名）

Ｗｅｂ　　22名（更新　17名、新規　５名）

・第10回　令和５年３月９日　　41名（更新　38名、新規　３名）

Ｗｅｂ　　21名（更新　14名、新規　７名）

② 宅地建物取引士証の作成・交付

岐阜県の委託を受け、更新及び新規交付に係る宅地建物取引士証の作成・交付を行った。

＜年間交付者数　829名(内、試験合格後１年以内・登録移転による交付者 158名)＞

⑷ 宅地建物取引士資格試験の実施

(一財)不動産適正取引推進機構の委託を受けて、宅地建物取引士資格試験の申込受付、試験会場、監督要員の手配及び試験当日の運営等を、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで行った。

＜岐阜県における実施状況＞

試験会場	受験申込者数	受験者数	受 験 率	合格者数	合格率
岐阜大学・東海学院大学 (一般受験者)	2,330	1,865	80.0%	332	17.8%
東海学院大学 (登録講習修了者)	381	338	88.7%	60	17.8%
計	2,711	2,203	81.3%	392	17.8%

４．収益事業

岐阜県不動産会館の事務室の一部及び研修室を他団体に賃貸した。

５．共益・組織事業

⑴ 会員業務支援事業

① 宅地建物取引士賠償責任保険等の加入促進

宅地建物取引士賠償責任保険、宅建ファミリー共済代理店及び(一社)全国賃貸不動産管理業協会への加入案内を行った。

また、近年トラブルが増加している賃貸住宅の管理について、令和３年６月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行され、賃貸住宅管理業の登録制度が定められる等、賃貸管理業の重要性が高まっていることから、６月に（一社)全国賃貸不動産管理業協会岐阜県支部を設立し、会員への情報提供等トラブルの未然防止に努めた。

	令和３年度末	令和４年度末	増　減
宅地建物取引士賠償責任保険加入者数	701	715	14
宅建ファミリー共済代理店数	43	44	1
(一社)全国賃貸不動産管理業協会加入者数	56	55	△　1

② 全宅住宅ローン及び宅建保証ＣＩＺぎふの推奨

会員業者が窓口となり、低金利で消費者に提供することができる全宅住宅ローン(株)の「フラット35」及びアークシステムテクノロジーズ(株)の賃貸不動産の入居申込審査及び家賃保証システム「宅建保証ＣＩＺぎふ」について、パンフレットを配付して制度の周知と利用を推奨した。（フラット35　年間申込件数　４件、申込金額　58,250千円）

③　(一財)ハトマーク支援機構の提携事業の案内

全宅連広報誌「リアルパートナー」を配布し、支援機構の提携サービス等の各事業案内を行った。

④　業務上有益な諸資料の作成配付

令和４・５年度会員名簿、不動産手帳、支部だより等を作成し会員に配布した。

また、免許更新対象の253名に対し、免許更新案内及び免許申請書等を送付した。

⑤　業務関係書類の頒布及び書籍等の斡旋

業者票、報酬額規定表等、業務に必要な用品の頒布を行うとともに、不動産取引実務書籍等について会員価格による斡旋を行った。

⑥　全宅連「安心Ｒ住宅」事業の受付

事業の周知に努め、事業の利用等に関する問い合わせに対応した。

⑦　会員間の親睦交流

会員親睦のため、各支部において新年互礼会など懇親会を企画、実施したが、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から一部の支部において開催を見送った。

⑵　入会審査業務の実施

入会申込者の入会審査を管轄支部において行った。

⑶　全宅連「不動産キャリアパーソン」講座の受講促進

本支部窓口に案内ポスター・パンフレットを設置し周知を図るとともに、会員に対し直接受講案内リーフレットを送付した。また、同講座に関する受付業務を行った。（受講者数　66名）

⑷　不動産コンサルティング技能登録制度の普及

不動産コンサルティング技能試験等の案内パンフレットを会員に配布し、制度の普及に努めた。

６．法人管理

⑴　業務運営の円滑な推進

公益法人として適正な業務運営を図り、事業の効率且つ円滑な運営を推進するため、支部との連携を図り的確な実施に努めた。

⑵　新規免許取得業者に対する入会促進

①　本支部窓口において開業希望者等に対する説明及び手続案内を行うとともに、ホームページに入会案内を掲載し、入会メリット等について周知を図った。

②　不動産業開業支援セミナーを年間２回、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで開催し、入会促進に努めた。

・第１回　開催日　令和４年９月14日（水）参加者　９名

・第２回　開催日　令和５年２月15日（水）参加者　15名

＜会員の入退会状況＞

	令和３年度末会員数	令和４年度入会者数			令和４年度退会者数	令和４年度末会員数
			新規	事務手数料		
主たる事務所（本店）	1,001	44	36	8	38	1,007
従たる事務所（支店）	129	9	7	2	6	132
合　計	1,130	53	43	10	44	1,139

※　年度末の正会員数は1,044名

＜支部別会員数一覧表＞

支部	令和３年度末会員数			入　会		退　会		移　動				令和４年度末会員数		
	本店	支店	合計	本店	支店	本店	支店	本店		支店		本店	支店	合計
岐阜中	124	24	148	6	4	4	3			1		126	26	152
岐阜南	214	34	248	14	1	8			−3		−1	217	34	251
岐阜北	128	20	148	9	1	4	1	2				135	20	155
西　濃	155	14	169	4	1	7	1					152	14	166
中　濃	204	16	220	7	1	11	1	2			−1	202	15	217
東　濃	108	17	125	4	1	4						108	18	126
飛　騨	68	4	72						−1	1		67	5	72
合計	1,001	129	1,130	44	9	38	6	4	−4	2	−2	1,007	132	1,139

⑶　ハトマーク等ＰＲ活動

①　岐阜放送でテレビＣＭ「ハトマーク編」を毎月40本放映するとともに、ＪＲ岐阜駅前の街頭ビジョンに、毎日１時間に１回放映し、宅建協会とハトマークのＰＲを行った。

②　ハトマークステッカー・フラッグを会員店に掲示・掲出することで、ＰＲに努めた。

⑷　倫理・諸規程違反の防止

業界全体の社会的地位の向上と社会的信頼の確保及び会員の品位の保持と資質の向上を図るため、倫理規程等の違反防止に努めた。

⑸　財務運営と経理処理

公益法人会計基準に準拠した会計処理を行い、各事業執行の適正な予算管理を行うとともに、保証協会の委託を受けて、本会会費と保証協会会費の一括徴収を行った。また、長期化する新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、会員の負担を軽減するため、年会費を令和４年度に限り30,000円に減額するとともに、公益社団法人として入会金依存体質を改善し収支構造上の問題に対応するため、入会金を主たる事務所800,000円、従たる事務所400,000円に減額を行った。

⑹　創立55周年記念表彰の実施

令和４年度は協会創立55周年となることから、５月25日の定時総会において記念表彰を実施し、岐阜県知事表彰を役員４名が受賞、また会長表彰状（役員８名、会員21名、従業者23名）の授与及び会長感謝状（支部役員49名）の贈呈を行った。

⑺　関係諸団体との連携強化

①　全宅連中部地区連絡会の役員合同会議に関係役員が出席し、全宅連ハトサポＢＢ・電子契約システム等の周知活動及び利用状況について、入会促進策、ハトマーク等認知度向上事業等について意見交換を行った。

②　岐阜県士業連絡協議会の加入団体として、各種事業の実施に協力した。