

# 公益社団法人三重県宅地建物取引業協会

## 令和6年度 事業報告書

自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日

### I. 公益事業

宅地建物取引の安全・公正を確保し、一般消費者の利益の擁護・増進を図る為の事業

#### 1. 不動産に関する相談・助言と法令遵守指導

##### ①不動産無料相談の実施

##### (1)不動産無料相談所の開設・案内

- ・不動産無料相談所を本部・支部に開設し、消費者及び会員からの相談受付、聴き取り、現地調査、指導、アドバイスをを行う等、一般相談・苦情申出案件に対して、迅速かつ適切な処理を図った。

令和6年度の取扱い件数 672件

[本部・支部一般相談件数]

	相 談 種 別	本部	支部	合計
1	業者に関する相談	44	18	62
2	契約に関する相談	60	35	95
3	物件に関する相談	24	26	50
4	報酬に関する相談	53	1	54
5	借地借家に関する相談	44	7	51
6	手付金に関する相談	2	0	2
7	税金に関する相談	6	3	9
8	ローン等に関する相談	1	0	1
9	登記に関する相談	9	3	12
10	業法・民法に関する相談	79	3	82
11	建築(建基法含)に関する相談	3	1	4
12	価格等に関する相談	2	2	4
13	国土法・都計法等に関する相談	0	0	0
14	その他	135	111	246
	合 計	462	210	672

<内訳>本部：会員224件、消費者238件／支部：会員21件、消費者189件

- ・協会ホームページ、市町の広報誌等へ「不動産無料相談所」の案内を掲載した。

##### (2)適正な広告の指導と監督

- ・(公社)全日本不動産協会三重県本部と合同で、東海不動産公正取引協議会三重地区調査指導委員会を開催。

次のとおり不動産公正競争規約被疑広告の受付、広告に関する調査、注意、指導等を行なった。(次頁一覧参照)

受 付			処 理 結 果								処理結果の内訳（物件種別）									
月	当月受付数	当月措置数	不問	指導・注意	厳重注意	文書警告	厳重警告	移送移管	その他	処理合計	売家	分譲住宅	売地	分譲宅地	現況有姿	分譲共同	中古住宅	定借	借家	その他
4	1	1		1						1									1	
5										0										
6										0										
7	2	2		2						2		1	1							
8										0										
9	1	1		1						1	1									
10										0										
11	2	2		2						2	2									
12	4	4		4						4	1		1	2						
1										0										
2	1	1		1						1							1			
3										0										
計	11	11	0	11	0	0	0	0	0	11	4	1	2	2	0	0	1	0	1	0

・ 広告相談業務を行った。

相談件数

事業者		広告会社		消費者	団体	合計
会員	非会員	会員	非会員			
17	0	0	1	1	0	19

相談内容の種別

種 別	件 数
表示基準・必要表示事項等全般に関する事項	9
特定事項の明示義務等に関する事項	2
内 建築条件付き宅地分譲	0
二重価格表示	2
その他	0
景品の提供に関する事項	3
不当表示に関する事項	0
広告開始時期の制限に関する事項	2
予告広告に関する事項	0
特定用語に関する事項	0
野立て看板等に関する事項	3
その他(規約範疇外の事項)	0

### (3) 不動産弁護士無料相談会の実施・案内

協会本部・支部において、会員・消費者の方を対象とした不動産弁護士無料相談会の開催案内を協会ホームページ、市町の広報誌等に掲載し実施した。

会場（注１）	開催回数	会員	消費者	同伴	相談内容（注２）	
					業法	民法
本 部	5	10	9	1	3	17
桑名支部	4	3	7	0	0	10
四日市支部	6	10	7	2	0	19
鈴鹿亀山支部	7	14	7	0	1	20
松阪支部	2	2	1	0	0	3
伊勢志摩支部	3	4	4	0	0	8
伊賀支部	3	6	3	2	1	10
合 計	30	49	38	5	5	87

（注１）本部にて実施のため津支部での開催はなし。（注２）相談内容は１案件両方の場合もカウント。

### (4) 行政庁等の相談窓口への相談員派遣協力

- ・桑名市宅地建物取引士不動産相談、総務省中部管区行政評価局一日合同行政相談所、松阪商工会議所主催の相談会へ相談員を派遣。

### (5) 安全安心な不動産取引のため、監督官庁との密接な連帯を図った。

- ・（公社）全日本不動産協会三重県本部と合同で、三重県主催の会議に出席  
宅建業関連団体連絡会議（第１回 8／9・第２回 12／19）

## ②不動産相談員等の研修会、広告表示に関する研修会の実施

### (1) 一般不動産相談員・広告相談員研修会開催

相談員を対象に、相談業務の留意点、トラブル事例など、担当者の知識の向上を目的に研修会を開催した。

		内 容
第 1 回	開催日時・場所	令和６年９月９日（月） 13:30～15:40 三重県不動産会館
	研修内容	１．不動産の公正競争規約について 講師：東海不動産公正取引協議会 事務局 小川 晃平 氏 ２．不動産相談コーナーに寄せられた相談事例から見る最近の相談内容 講師：（公財）不動産流通推進センター 並木 英司 氏
	参加者数	一般不動産相談員・広告相談員 33 名
第 2 回	開催日時・場所	令和７年１月３１日（金） 13:30～15:05 三重県宅建会館
	研修内容	不動産相談コーナーに寄せられた相談事例から見る最近の相談内容 講師：（公財）不動産流通推進センター 並木 英司 氏
	参加者数	一般不動産相談員・広告相談員 28 名

## (2) 不動産の表示規約周知研修会

実施会場：3会場	四日市会場 四日市市文化会館	津会場 三重県宅建会館	伊勢会場 伊勢商工会議所
参加人数：93名	46名	20名	27名
開催日	令和6年12月9日(月)		令和6年12月16日(月)
研修内容	不動産の公正競争規約について 講師 東海不動産公正取引協議会 事務局 田中 隼人 氏		

- ・上部団体、関連団体主催の研修会への参加及び協力

## ③法令遵守に関する調査・指導

### (1) 倫理綱領の徹底と綱紀の監察

- ・取引倫理の確立を促す為、また、トラブルの未然防止、消費者保護の観点から実務指導と並行させ、業法遵守等の徹底に努めた。

### (2) 実務指導

- ・不動産取引に際し、適正な書面の作成・交付による取引を行うよう指導するとともに、重要事項説明書・契約書等、宅地建物取引業者に協会ホームページ・「本部からのお知らせ」を通じて的確な情報提供を行ない、安全・安心・公正な取引の推進に努めた。  
また、空き家等に係る媒介報酬の見直し（令和6年7月1日施行）のため報酬額表、並びに業法改正に伴う様式変更（令和7年4月1日施行）のため宅地建物取引業者票を会員へ無料配布した。

### (3) 不正業者の情報提供

- ・消費者保護のため、不正業者の監視を努めたが、今年度は情報なし。
- ・広報誌において、不正業者情報提供の呼びかけをした。

## 2. 宅地建物取引業者の人材育成事業

### ①宅地建物取引業者の指導育成

#### (1) 宅地建物取引士資格試験実施に係る業務

〈 令和6年度宅地建物取引士資格試験実施 〉

試験日	令和6年10月20日(日)	試験会場	津市産業スポーツセンター
申込者数	2,294名 (一般2,021名・登録講習273名)	受験者数	1,859名 (一般1,611名・登録講習248名)
合格者数	322名	合格率	17.3%

#### (2) 宅地建物取引士法定講習の実施

	講習実施日	受講者数	会場
第1回	令和6年5月16日(木)	108名(更新88名・新規20名)	協会本部/WEB
第2回	令和6年7月18日(木)	115名(更新99名・新規16名)	協会本部/WEB
第3回	令和6年8月22日(木)	114名(更新108名・新規6名)	協会本部/WEB
第4回	令和6年9月26日(木)	128名(更新120名・新規8名)	協会本部/WEB
第5回	令和6年11月21日(木)	130名(更新124名・新規6名)	協会本部/WEB
第6回	令和7年1月23日(木)	129名(更新117名・新規12名)	協会本部/WEB
第7回	令和7年3月6日(木)	116名(更新110名・新規6名)	協会本部/WEB

・他団体実施講習に係る宅地建物取引士証作成枚数

宅地建物取引士証作成日	講習実施日	作成枚数
令和6年 4月17日(水)	5月8日(水)	38枚
令和6年 7月19日(金)	8月1日(木)	53枚
令和6年 10月16日(水)	11月6日(水)	60枚
令和7年 1月21日(火)	令和7年2月5日(水)	52枚

(3) 研修会の実施

・一般公開セミナー(義務研修会)の実施

開催日時・会場・出席人数	研修内容	講師
令和6年12月11日(水) (14:00~16:30) アスト津 会員49名/一般15名	「次の震災について 本当のことを話してみよう！」	名古屋大学 名誉教授 福和 伸夫 氏
	「宅地建物取引業と人権について」 「宅地建物取引業法改正 (報酬額改正)について」	三重県県土整備部建築開発課 宅建業・建築士班 班長 片山 勝己 氏

・支部研修会 ※別紙の「各支部事業報告」参照

・新規免許取得者研修会

開催日時・会場・出席人数	研修内容	講師
令和7年1月30日(木) (13:30~16:20) 三重県宅建会館 (オンライン併用) 28会員(33名)	協会の事業活動・ 関連団体について	(公社)三重県宅建協会 副会長 宮崎 城治
	媒介業務と重要事項説明について	(公財)不動産流通推進センター 教育事業部 参事 並木 英司 氏
	宅地建物取引業務に関する 規制及び法令改正等について	三重県県土整備部建築開発課 宅建業・建築士班 主事 喜多 麻尋 氏

・新規に免許を取得しようとするものに対する公開研修会

開催日時・会場・出席人数	研修内容	講師
<b>【第1回】</b> 令和6年9月11日(水) (13:30~16:10) 三重県不動産会館 7名  <b>【第2回】</b> 令和7年2月12日(水) (13:30~16:10) 三重県宅建会館 6名	宅建協会入会のメリットについて	(公社)三重県宅建協会 会長 村井 浩一
	開業資金の融資制度について	日本政策金融公庫 津支店国民生活事業 課長代理 宮前 幸見 氏
	不動産業開業の体験談	(公社)三重県宅建協会 理事 岡田 拓也
	『個別開業相談会』開催	応 対：人材育成委員

・東紀州地区研修会 ※別紙の「各支部事業報告」参照

・紙上研修

＊ 2025 年度「REAL PARTNER DIARY」（不動産手帳）配布

＊ 不動産税金の本（令和 6 年度版）配布

＊ 不動産キャリアパーソン講座（全宅連委託事務）の受講促進及び受付

・後継者育成事業（三重宅建青年クラブ講演会）

開催日時・会場・出席人数	研修内容	講 師
令和 7 年 3 月 14 日（金） （15：30～17：00） 三重県宅建会館 71 名	～不動産・物件の魅力を 最大限に伝えよう！～ かんたん動画制作セミナー	企業パブリシスト PR, 広報の専門家 黒木 勝巳 氏

### 3. 不動産関連の情報提供・普及啓発事業

#### ① 宅地建物取引に関する情報提供・普及啓発事業

##### (1) 広報誌発行《リアルパートナーみえ》

Vol.	発行年月日	主な内容
143	R6. 7. 30	会長就任挨拶 令和 6 年度総会報告／県知事表彰／会長表彰 関係団体派遣役員／業協会組織分担 令和 6・7 年度新役員紹介 国土交通大臣表彰受賞 報酬額表改定について 本部研修会報告 法定講習会のご案内 広告表示規約・広告相談事例 支部だより（津支部） 最近の裁判例から 不動産弁護士無料相談会のご案内 （一社）全国賃貸不動産管理業協会入会のご案内 新入会員の紹介・退会者報告
144	R7. 1. 30	会長 年頭所感 ・ 三重県知事 年頭所感 本部研修会報告 空き家無料相談会報告 宅地建物取引士資格試験実施報告 不動産弁護士無料相談会のご案内 宅地建物取引と人権問題 法定講習会のご案内 支部だより（松阪支部） 三重宅建広報誌等のペーパーレス化について 中部レインズからのお知らせ ハトサポ BB スポット公開のご案内 最近の裁判例から 広告表示規約・広告相談事例 （一社）全国賃貸不動産管理業協会入会のご案内 新入会員の紹介・退会者報告

・ ホームページによる広報誌の一般公開 [vol. 143・144]

・本部からのお知らせ配信（広報誌補完業務）

配信月	No.	主 な 内 容
4 月	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税金解説書「あなたの不動産、税金は」（令和6年版）の申込・販売</li> <li>・「三重県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査」ご協力をお願い</li> <li>・宅建業法に規定する建物状況調査等見直しに係る本会策定書式の改訂について</li> <li>・「農業振興地域制度に関するガイドラインの制定について」の一部改正について</li> </ul>
5 月	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専任の宅地建物取引士に関する届出書類変更について</li> <li>・国土交通大臣免許の申請・届出書類の提出先変更について</li> <li>・令和6年度 定時総会報告</li> <li>・需品【取引台帳ファイル】販売終了のお知らせ</li> </ul>
7 月	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額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</li> <li>・基準日届出の0戸である旨の保険契約締結証明書等の送付廃止のお知らせ</li> <li>・不当要求防止責任者講習のご案内</li> <li>・開業セミナーのご案内</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年版『REAL PARTNER DIARY』（手帳）の頒布について</li> <li>・宅地建物取引士賠償責任保険加入の会員さまへのご連絡</li> <li>・宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額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</li> </ul>
8 月	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・違反広告の調査指導強化月間のお知らせ</li> <li>・宅地建物取引業者による固定資産課税台帳閲覧及び評価証明書取得について</li> <li>・三重県における土地差別事案および三重県宅地建物取引業における人権問題に関する指針の周知について</li> </ul>
10 月	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般公開セミナーのご案内</li> <li>・『農地付き空き家』の手引きの改定について</li> <li>・御浜町土地台帳及び家屋台帳の閲覧について</li> <li>・協会本部の住所表示変更について</li> <li>・「三重県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査」ご協力をお願い</li> </ul>
12 月	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業法改正に伴う業者票等の改正について</li> <li>・宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域（案）のパブリックコメントについて</li> <li>・人材育成委員会・三重宅建青年クラブ合同事業 講演会のご案内</li> <li>・レイNZ「ステータス管理機能」の活用について</li> </ul>
2 月	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人材育成委員会・三重宅建青年クラブ合同事業 講演会のご案内</li> <li>・みえデコ活！ワンステップフェアのご案内</li> <li>・公有財産売却情報について</li> </ul>
3 月	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「宅地建物取引業者票」・「従業者名簿」様式改正のお知らせ</li> <li>・住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて</li> <li>・年度末に係る手続きについて</li> </ul>

- (2) 一般県民へのメディアを通じた情報発信
  - ・ YouTube を通じて安心安全な不動産取引の普及を推進した。
- (3) 全宅連広報等の配布
  - ・ R6.3月号～R7.1月号までの奇数月分を配布。
- (4) 「ふれあい宅建フェスタ」の実施
  - ・ 不動産に関する知識と理解を深める機会を提供する場として企画、地域社会並びに各市町との連携を図りながら各支部にて企画・実施した。
  - ＜詳細：支部事業報告参照＞
- (5) 不動産取引の知識提供(売買・賃貸)
  - ・ 誰もが安心して不動産取引を行えるよう「不動産の取引価格情報提供制度(国土交通省)」、「不動産広告アラカルト(広告の見方等)」、「不動産取引の流れとチェックポイント(新居の購入・賃貸住宅への入居等)」を一般消費者へ協会ホームページを通じて情報提供を行なった。
- (6) 支部紹介、会員紹介、専任取引士一覧
  - ・ 協会ホームページの支部紹介・会員紹介・専任取引士一覧について届出事項に基づく適切な変更処理等を行なった。
- (7) 公益法人としての情報公開の推進
  - ・ ホームページで定款、役員名簿、会員数、事業内容、決算書等の情報公開を行なった。
- (8) レインズ活用のための維持管理
  - ・ 利用促進を図るとともに、中部レインズ広報誌の配付を行なった。
  - ・ 届出事項に基づき、会員情報について適切な変更処理等を行なった。
- (9) 全宅連会員業務支援サイト「ハトサポ」活用のための維持管理
  - ・ 不動産情報流通システムハトサポ BB 及びハトマークサイトの周知を図るとともに物件登録を推進した。
  - ・ 会員情報の変更処理等を行なった。
- (10) 土地・住宅の供給促進に関する調査研究・情報提供
  - ・ 「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の条件緩和について」「一定の条件の空家に対する固定資産税の住宅用地特例措置の見直しについて」を全宅連中部地区連絡会に要望した。
- (11) 土地・建物の取引に係る関係法令及び諸規程に関する調査研究・情報提供
  - ・ 不動産関係法令、行政指導事例、宅地建物取引業に関する諸問題について調査し、政策提言や陳情活動に反映させた。
- (12) 不動産流通に関する調査研究・情報提供
  - ・ 不動産鑑定士協会と「土地価格の動向に関するアンケート調査」を行ない、調査結果を協会ホームページに掲載した。
- (13) その他物件流通に関する業務
  - ・ 中部地区土地政策推進連携協議会に協力会員として、通常総会に出席した。



## ②安心して暮らせる地域環境を作る為の情報提供

### (1) 三重県内の各種審議会への参画

- ・三重県固定資産評価審議会、三重県国土利用計画審議会、都市計画審議会（三重県・桑名市・津市・伊勢市・名張市・明和町）、景観審議会（鈴鹿市・松阪市）に審議委員として、また松阪市都市計画マスタープラン等策定推進アドバイザーとして、参画並びに政策提言を行なった。

### (2) 公共事業用地代替地媒介業務の推進

- ・「公共事業用地の取得に伴う代替地の媒介に関する実施協定書」に基づく情報提供依頼はなかった。

### (3) 公有地処分に関する協力、不動産公売物件等の情報提供

- ・国、三重県、市、地方税管理回収機構等の不動産公売物件情報を協会ホームページに掲載を行なった。

### (4) 住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給促進

- ・三重県居住支援事業（三重県居住支援連絡会）の活動に参画

会 議 名	開 催 日
三重県居住支援連絡会 第1回作業部会	7月 3日
三重県居住支援連絡会 全体会議	7月18日
三重県居住支援連絡会 第2回作業部会(WEB 会議)	10月23日

### (5) 空き家・空き地対策等に関する事業

- ・空き家情報登録制度「空き家バンク」協定・推進

各市町における空き家、空き地、空き店舗を活用した地域活性化に向けた提言を行ない、協定内容に沿った活動を行なった。

（空き家バンク制度の媒介に関する協定締結状況：26市町）

◇各市町空家等対策協議会に委員を派遣した。（桑名市、木曽岬町、東員町、四日市市、朝日町、鈴鹿市、亀山市、津市、松阪市、明和町、多気町、伊勢市、玉城町、志摩市、鳥羽市、伊賀市）

- ・三重県空き家対策連絡協議会の活動に参画

会 議 名	開 催 日
三重県空き家対策連絡協議会の全体会議(WEB 会議)	7月23日

- ・空き家ネットワークみえへの協力

◇ 8月21日三重県空き家等対策連絡会議に参加。

◇ 9月18日鈴鹿市 住まいの終活セミナーに宅建協会から講師を派遣。

◇ 1月18日三重県 空き家対策セミナーに宅建協会から講師を派遣。

◇ 3月8日鈴鹿市 住まいの終活セミナーに宅建協会から講師を派遣。

◇ 空き家ネットワークみえ会議を開催。

会 議 名	開 催 日
空き家ネットワークみえ第1回会議	10月31日
空き家ネットワークみえ第2回会議	2月25日

# ◇空き家無料相談会

自治体と空き家ネットワークみえが共催した空き家無料相談会に会員を派遣した。

会 議 名 / 会 場		参加者	相談件数	開催日
志摩市空き家無料相談会	志摩市立図書館	24 組	38 件	6 月 8 日
四日市市空き家無料相談会	四日市市総合会館	61 組	101 件	10 月 12 日
津市空き家無料相談会	津センターパレス	52 組	131 件	11 月 16 日
鈴鹿市空き家無料相談会	鈴鹿市役所	20 組	51 件	12 月 1 日
桑名市空き家・住宅相談会	桑名市役所	17 組	42 件	12 月 1 日
松阪市・多気町空き家無料相談会	松阪市役所	27 組	27 件	12 月 8 日

## (6)全宅連安心 R 住宅事業に関する業務

- ・1名の更新と1名の登録終了手続きを行なった。

## (7)土地の有効活用斡旋事業

- ・企業立地情報提供の依頼なし。

## (8)地域振興のための政策提言

- ・国、県、市町に対する政策提言を議会、行政担当課等に対して三重県宅建政治連盟と共に以下の通り行なった。

議員会派名／会議名	開催日／開催場所
新政みえ 県政団体懇談会 出席者：県議4名、協会2名、三政連3名	8月5日（月） 三重県議会棟
自由民主党三重県支部連合会 令和7年度国・県の政策、予算に関しての要望聴き取り会議 出席者：国会議員秘書7名、県議9名、協会1名、三政連3名	9月12日（木） 自民党三重県支部連合会

## 【要望事項】

### <国 関係>

- ① 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税及び不動産取得税の特例措置の条件緩和について
  - ・宅地建物取引業者が住宅を取得した時点で新築された日から起算して10年を経過している住宅であることの条件を5年に緩和していただきたい。築浅の物件についても更なる市場活性化促進を期待できる。
  - ・建物価格（税込）に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%以上であることの条件を10%以上に緩和していただきたい。軽微なリフォーム工事を行うことで買取再販物件の市場流通増加が期待できる。
  - ・この特例措置を受けるに当たり、増改築等工事証明書の提出が必要となる。しかしながら、増改築等工事証明書の発行には宅地建物取引業者の費用面、手続面等の負担が大きいため、見積書及び領収書の写し並びに工事前後の図面及び写真の提出で代替できるようお願いしたい。

- ② 一定の条件の空き家に対する固定資産税の住宅用地特例措置の見直し
- ・非居住である空き家、又は利活用されていない空き家に対する特例の解除。
  - ・除却解体後の特例措置の延長、優遇措置（旧耐震の建物除却は軽減措置10年）の延長。
- ③ 裁判所の不動産競売の入札保証金の振込み方法について
- 入札保証金をインターネットバンキングからできるようにお願いしたい。

<三重県 関係>

④ 災害対策への取組みについて

応急住宅制度を迅速に利用するためにも、金額面等を決定して頂き、大家との交渉を事前に行っていききたい。もう少し踏み込んだ協定内容にしていききたい。その事も含め、災害対策への万全の態勢を整えて貰いたい。知事にも直接要望をさせていただいているが、中々進まない状況。災害時に迅速に対応するためにもお願いしたい。

【回答】（担当部局:防災対策部）

能登半島地震をふまえ、改めて被災者の生活再建に向けて、応急仮設住宅を早急に提供することの重要性を改めて認識しています。

県では、三重県宅地建物取引業協会との間で締結している協定を円滑に運用し、災害により住宅が失われた方々への支援を一刻も早く行えるよう、賃貸型応急仮設住宅供給の事務処理マニュアルの作成を進めているところです。マニュアル作成にあたっては、貴連盟をはじめとした関係団体にも意見を伺いながら、取組を進めていきたいと考えています。

災害対策について、県としても皆さまのご協力を得ながら態勢を整えていきたいと考えていますのでよろしくお願いします。

⑤ 宅地建物取引業法 12 条(無免許事業等の禁止)に関する明確な基準の設定とガイドライン作成について

無免許者が反復継続して不動産取引を行う行為に対する明確な基準を明文化する事。

又は、ガイドラインを作成する等、取締りの強化をお願いしたい。

【回答】（担当部局:県土整備部）

法律の解釈であり、ガイドラインは国に示していただくものと考えています。

宅建業法第 12 条(無免許事業等の禁止)は無免許で宅地建物取引業を営むことを禁止するものですが、国からは「宅地建物取引業の解釈・運用の考え方」（平成 13 年国総動第 3 号）が通知されており、その中の第 2 条第 2 号関係（「宅地建物取引業」について）の判断基準[①取引の対象者②取引の目的③取引対象物件の取得経緯④取引の態様⑤取引の反復継続性]を参考に諸要因を総合勘案し、具体の事案に応じて判断しています。

無免許事業等の宅建業法第 12 条第 1 項の違反行為が確認された場合には、警察への告発や通報等を適切に行っていきます。

⑥ 農地転用の許可基準について

鈴鹿市農業委員会は土地購入者が転用して自己利用する場合は許可を出す、土地購入者が第三者へ賃貸する目的で転用する場合は許可が出ない。この件につき、三重県担当部局の解釈をお聞きしたい。鈴鹿市農業委員会と同じ解釈であれば、運用基準を改めて頂きたい。

【回答】(担当部局:農林水産部)

農地転用の許可については、農地法令規則や国の処理基準などの通知に基づき審査を行っています。

また、基準の運用については、地域ごとに差が生じないように国から指導されているところです。

農地転用許可の基準は、優良農地の確保を前提として、周辺農地の営農に対する影響や農地転用の確実性などから判断しており、自己利用か賃貸、または営利目的か否かについては判断基準に含まれておりません。

なお、鈴鹿市は平成 28 年 6 月 1 日に指定市町村(\*)に指定され、市内の農地の転用許可は、市の権限で行っています。

(\*)指定市町村は、平成 28 年 4 月 1 日施行の農地法の改正に伴い創設された制度です。指定市町村になると全ての農地面積の転用許可権限を指定市町村が持つことになります。

⑦ 都市計画の見直しについて

津波・水害対策への防災を意識した市街化区域と市街化調整区域等の都市計画の抜本的な見直しをお願いしたい。

都市計画の見直しの際、情報力のある宅建業者を協議の場に加えて頂きたい。

【回答】(担当部局:県土整備部)

三重県の都市計画の方針を示す県の都市計画マスタープランの策定にあたっては、(公社)三重県宅地建物取引業協会から委員としてご参加をいただいております。三重県都市計画審議会委員としても携わっていただき、誠にありがとうございます。

都市計画の基本理念は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動を確保し、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることです。そのため、将来人口予測や都市計画に関する基礎調査結果等を踏まえて、都市の将来像を描く必要があります。

これらを実現し、持続可能な都市経営を行うため、線引き制度を維持し、市町で各種規制を設定し、コンパクトなまちづくりを推進しています。

県は、市町が立地適正化計画に基づき具体的に実施する施策を支援するとともに、連携して災害に強いコンパクトなまちづくりを推進していますので、貴協会とも連携しながら、県民が安心して暮らせるまちづくりを行っていききたいと思います。

また、令和 2 年度に策定した現行の県都市計画マスタープランは、令和 12 年度を目標年としているため、令和 22 年を目標年とする次期県都市計画マスタープラン策定時にも貴協会から委員としてご参加いただきたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いします。

⑧ 水災害に起因する開発等の規制の周知について

国土交通省からの特定河川指定手続きの通達等、不動産取引に関わる通達については、逸早く、宅建協会会員に周知をお願いしたい。

【回答】(担当部局:県土整備部)

土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定など、開発行為等の制限を受けるような指定については三重県宅地建物取引業協会をはじめ、関係団体への周知を行っているところ

ろです。

特定都市河川浸水被害対策法に基づく浸水被害防止区域は現在指定されていませんが、区域指定されたときには、同様に関係団体への迅速な周知に努めます。

- ・行政懇談会の開催      ※別紙の「各支部事業報告」参照

(9) 社会福祉協議会等への支援業務

- ・ふれあい宅建フェスタでの売り上げを寄付

社会福祉法人里山学園(津支部)、社会福祉協議会(松阪支部・伊勢志摩支部・伊賀支部)

(10) 地域社会の健全な発展を促進するための PR 活動

- ・広報誌、協会ホームページ等による暴力追放活動並びに安心して暮らせる街づくり推進協力の PR 活動を行なった。

(11) 公益財団法人暴力追放三重県民センターへの協力

- ・暴力団排除に向けた「不当要求防止責任者講習会」(R6. 10. 29 開催 出席者 30 名) の申込受付を行なった。
- ・賛助会員の入会募集を行なった。

(12) 三重県暴力団排除条例に伴う協力

- ・三重県暴排条例に係る三重県警への協力並びに誓約書、契約書等の書式を周知。

(13) 犯罪防止・治安維持への協力

- ・「こども 110 番のみせ」協力、推進。  
こどもを犯罪から守るための避難場所として会員店舗を活用。
- ・三重県警察「子ども安全・安心の店」協力、推進。  
三重県警察との連携により、子どもの下校時間帯、通学路等での見守り活動を実施。

(14) 災害発生時の特別支援事業

- ・三重県との「災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書」と、2 府 8 県と関西広域連合との「大規模災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する協定書」に基づき、被災者からの要望に対応できる様、民間賃貸住宅の情報提供及び媒介の協力要請を行なった。(賛同会員 39 社)

(15) 会員情報管理

- ・会員台帳システムによる新規作成、変更等の管理を行い、会員情報管理の徹底に努めた。

(16) 三重県への要望及び意見交換

- ・三重県議会に「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置における提出書類の見直し」・「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の要件の緩和」の請願書を三重県宅建政治連盟と共に提出した。

## Ⅱ. 一般事業

### 1. 円滑な会務運営

#### (1) 財務一般業務

#### (2) 機関会議の開催

総会、監査会、理事会、常任理事会、各委員会、正副会長会等

※別紙の「会議・行事報告」参照

#### (3) 意見交換会等開催業務

※別紙の「各支部事業報告」参照

#### (4) 上部団体、関連団体からの受託業務

○公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

・会費徴収業務等

○公益財団法人不動産流通推進センター

・反社会的勢力排除に係るシステムについての問合せ対応等。

○宅建ファミリー共済

・加盟取次店の募集等

○一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

・入会促進の協力

・賃貸不動産経営管理講習の実施

○一般財団法人ハトマーク支援機構

・会員へ業務に役立つ情報提供

#### (5) 会員の入退会に関する業務

入会手続き	新規正会員	36 件
	承 継	1 件
	賛 助 会 員	7 件
	準 会 員	31 件
退会手続き	廃業・期限切れ・組織替え	38 件
	従たる事務所の廃止	4 件
免 許 更 新 手 続 き		82 件
免 許 書 換 手 続 き		42 件
変更手続き（準会員入退会・変更・レイنز含む）		660 件

\*令和7年3月末会員数 正会員 900 / 賛助会員 71 / 準会員 427

#### (6) 会員の福利厚生業務

・施設との契約更新及び案内を広報誌に掲載した。※3月末利用数：61枚

#### (7) 新規入会者加入促進業務

・新規入会者向けパンフレット・入会促進活動報告書等の活用と協会ホームページの充実を行ない、加入促進に努めた。

(8) 会員又は役員の賞罰慶弔に関する業務

- ・国土交通大臣表彰 / (株)セントラル 村井 浩一 氏
- ・県知事表彰候補者の推薦・受賞 / (有)ヤマジビル 山路 忠 氏
- ・令和 6 年度協会会長永年表彰 / 受賞者 59 名

(9) 事務局の指導監督

- ・本部・支部事務局の管理
- ・職員通信の発行 No.1 ～ No.3
- ・本部・支部職員への宅建試験に関する事前説明会を実施 (WEB 会議)

(10) 定款、諸規程の運用管理

- ・「本部会計処理マニュアル」の一部変更

(11) 支部組織に関する指導、啓発

(12) 宅地建物取引士賠償責任補償制度に関する業務

- ・会員への周知及び新規加入の手続きを行なった。※3 月末現在の加入数：529 名

(13) 特別委員会の設置

- ・委員会を 3 回開催し、今後の協会運営について協議を行なった。

### Ⅲ. 収益事業

1. 需品販売・会館賃貸業

(1) 不動産関連の需品販売

(2) 関連団体等への不動産会館賃貸業

- ・全宅保証、不動産事業協同組合 (四日市・伊勢志摩・伊賀南部)、三政連、東海公取に会館の一部を賃貸した。