

公益社団法人三重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

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4年度の取扱い件数 663 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	34	18	52
2	契約に関する相談	33	35	68
3	物件に関する相談	4	32	36
4	報酬に関する相談	20	2	22
5	借地借家に関する相談	60	12	72
6	手付金に関する相談	0	1	1
7	税金に関する相談	9	3	12
8	ローン等に関する相談	1	2	3
9	登記に関する相談	4	2	6
10	業法・民法に関する相談	107	2	109
11	建築(建基法含)に関する相談	1	4	5
12	価格等に関する相談	3	6	9
13	国土法・都計法等に関する相談	1	2	3
14	その他	160	105	265
	合 計	437	226	663

<内訳>本部：会員 193 件、消費者 244 件／支部：会員 15 件、消費者 211 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、指導等を行った。(右記一覧参照)

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	嚴重注意	文書警告	嚴重警告	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										0										
5	1	1		1						1		1								
6										0										
7	1	1						1		1		1								
8										0										
9										0										
10										0										
11										0										
12										0										
1										0										
2										0										
3										0										
計	2	2	0	1	0	0	0	1	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	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			
1 0	0	0	2	3	0	1 5

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	2
特定事項の明示義務等に関する事項	6
内 建築条件付き宅地分譲	2
二重価格表示	1
その他	3
景品の提供に関する事項	1
不当表示に関する事項	3
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	1
特定用語に関する事項	0
野立て看板等に関する事項	0
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	1 2	3	1	1	1 5
桑名支部	3	3	5	2	0	1 0
四日市支部	6	1 3	4	2	0	1 9
鈴鹿亀山支部	7	1 4	4	4	1	2 1
松阪支部	1	0	0	1	0	1
伊勢志摩支部	3	6	5	0	0	1 1
伊賀支部	3	9	0	0	0	9
合 計	2 8	5 7	2 1	1 0	2	8 6

（注１）本部にて実施のため津支部での開催はありません。

（注２）相談内容は１案件両方の場合もカウントしています。

(4) 行政庁等の相談窓口への相談員派遣協力

- ・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、三重県と「宅建業関係団体連絡会議」を開催した。

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４年８月２５日（木）１３：３０～１５：１５ 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 田中 隼人 氏 ２．相談事例について
	参 加 者 数	一般不動産相談員・広告相談員 ２５ 名
第 2 回	開催日時・場所	令和５年２月１６日（木）１３：３０～１５：２０ 三重県不動産会館
	研 修 内 容	１．相談・苦情解決・弁済業務について 講師：全国宅地建物取引業保証協会 事務局 事業部長 長岡 博 氏 ２．相談事例について
	参 加 者 数	一般不動産相談員・広告相談員 ３０ 名

(2) 不動産の表示規約周知研修会

実施会場：3会場	津会場 三重県不動産会館	四日市会場 四日市市文化会館	伊勢会場 伊勢商工会議所
参加人数：62名	14名	39名	9名
開催日	令和4年11月14日(月)		令和4年12月13日(火)
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的確な情報提供を行い、安全・安心・公正な取引の推進に努めた。

(3) 不正業者の摘発と監視

- ・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4年度宅地建物取引士資格試験実施概要

試験日	令和4年10月16日(日)	合格発表日 合格人数	令和4年11月22日(火) 285名
試験会場	津市産業スポーツセンター		
申込者数	2,186名 一般(1,933名)登録講習(253名)		
受験者数	1,777名 一般(1,549名)登録講習(228名)		

(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4年 5月17日(火)	40名(更新32名・新規8名)	協会本部
第2回	令和4年 6月22日(水)	34名(更新29名・新規5名)	協会本部
第3回	令和4年 7月19日(火)	56名(更新53名・新規3名)	四日市庁舎
第4回	令和4年 8月18日(木)	73名(更新65名・新規8名)	協会本部

第5回	令和4年 9月14日(水)	61名(更新54名・新規7名)	協会本部
第6回	令和4年 10月19日(水)	58名(更新50名・新規8名)	協会本部
第7回	令和4年 11月15日(火)	77名(更新72名・新規5名)	四日市庁舎
第8回	令和4年 12月20日(火)	66名(更新62名・新規4名)	協会本部
第9回	令和5年 1月18日(水)	60名(更新52名・新規8名)	協会本部
第10回	令和5年 2月13日(月)	52名(更新46名・新規6名)	四日市庁舎
第11回	令和5年 3月15日(水)	82名(更新74名・新規8名)	協会本部

・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4年 5月30日(月)	令和4年 6月8日(水)	36枚
令和4年 9月22日(木)	令和4年 10月5日(水)	99枚
令和5年 1月23日(月)	令和5年 2月1日(水)	81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4年 11月22日(火) (14:00～16:40) アスト津 会員46名／一般7名	第1部 「地形歴史学から学ぶ土地への 新たな知見 ～不動産取引に関わる従業者へ～」 第2部 「国土強靱化 ～強くしなやかな 日本経済を目指して～」	日本水フォーラム代表理事 竹村公太郎 氏 京都大学大学院教授 藤井 聡 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5年 1月30日(月) (13:00～16:50) 三重県不動産会館 (オンライン併用) 31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 小牧 智之
	不動産に関する 公正競争規約について	東海不動産公正取引協議会 事務局 田中 隼人 氏
	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 橋本 早希 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
【第1回】 令和4年9月29日(木) (13:30～15:30) 三重県不動産会館 11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
	不動産業開業の体験談	(公社)三重県宅建協会 人材育成委員 長瀬 広和
	『個別開業相談会』開催	応 対：人材育成委員
【第2回】 令和5年2月14日(火) (13:30～16:20) 三重県不動産会館 8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 副会長 小牧 智之
	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 民生活事業上席課長代理 神田 和臣 氏
	不動産業開業の体験談	(公社)三重県宅建協会 人材育成副委員長 牛 場 巧
	『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「支部事業報告書」参照

・紙上研修

◇不動産税金の本（令和4年度版）配布

◇2023年版『REAL PARTNER DIARY』（不動産手帳）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5年3月10日(金) (15:30～17:00) 三重県不動産会館 37名	メンタリスト 日本チャンピオンに学ぶ 「みんなに好かれるズルい会話術」 ～人間関係が劇的に変わる！～	メンタリスト・ ビジネス心理コンサルタント 大久保 雅士 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
139	R4. 7. 20	会長挨拶 令和4年度総会報告・表彰 関係団体派遣役員/業協会組織分担 令和4・5年度新役員紹介 本部研修会報告 新不動産情報流通システム「ハトサポBB」について インボイス制度について 最近の裁判例から 広告表示規約・広告相談事例 法定講習会のご案内 宅地建物取引士資格試験のご案内 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 倫理綱領

140	R5. 1. 30	会長 年頭所感 / 三重県知事 年頭所感 三重県知事との意見交換会 令和4年度 宅地建物取引士資格試験実施報告 空き家無料相談会開催報告 本部研修会報告 法定講習会のご案内 不動産の表示規約改正について 電子契約システム「ハトサポサイン」・「ハトサポ BB」 最近の裁判例から （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 倫理綱領
-----	-----------	---

・ ホームページによる広報誌の一般公開 [vol. 139・140]

・ 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	・ 税金解説書「あなたの不動産、税金は」の申込・販売について ・ 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依頼 ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方等の改正及び同法に基づく賃貸住宅管理業登録申請のお願いについて ・ 改正 不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則について ・ 民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（再改訂版）について
5 月	2	・ 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 ・ 令和4年5月改訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊について ・ 土砂災害警戒区域等の指定及び解除について
6 月	3	・ 所有者不明私道への対応ガイドライン改訂版の公表について ・ 改正 不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則のリーフレットについて ・ 第208回 通常国会で成立した宅地建物取引関連の主な法律について ・ 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について ・ 公有財産売却のお知らせ ・ あっせん対象宅地の除外について ・ 宅建試験超短期受講コース特別割引のご案内
7 月	4	・ 2023年版『REAL PARTNER DIARY』（手帳）の頒布について ・ 宅地建物取引士賠償責任保険制度の更新について ・ 新不動産情報流通システム『ハトサポ BB』プレオープンのお知らせ ・ 災害時における民間賃貸住宅の媒介等について
8 月	5	・ 「重要事項説明/売買契約/賃貸借契約に係る Q&A」一部変更について ・ 違反広告の調査指導強化月間のお知らせ ・ 新不動産情報流通システム『ハトサポ BB』について ・ 伊勢市空き家バンク制度協定変更に伴う協力会員募集のお知らせ ・ 令和4年度「不当要求防止責任者講習」のご案内 ・ 令和4年度「一般公開セミナー」のご案内 ・ 不動産の表示規約周知研修会 開催のご案内
9 月	6	・ ハトマークサイトサービス終了及び新システム『ハトサポ BB』について ・ 不動産の表示規約周知研修会/一般公開セミナー開催のご案内

10 月	7	・公有財産売却のお知らせ ・宅建業法施行令及び宅建業法の解釈運用の考え方の一部改正について ・国土利用計画法に基づく事後届出制について ・悪質リフォームに関する注意喚起について ・「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」
11 月	8	・戸籍の附票の写しが単独で本人確認書類に該当することについて ・「宅建業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」の策定について ・改正所有者不明土地法の施行について ・公有財産売却のお知らせ ・一般公開セミナー開催のご案内
12 月	9	・令和 4 年 11 月改訂版「わかりやすい重要事項説明書の書き方」発刊について ・公有財産の売却について ・普通財産の管理処分等業務に係る業務委託について ・不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドラインについて
2 月	10	・賃貸借契約の原状回復に関するトラブルについて ・空き家対策の啓発について ・朝日町空家バンク制度に関する協定に基づく協力会員募集について ・菰野町空家バンク制度に関する協定に基づく協力会員募集について ・従業者証明書の携帯等について ・福利厚生施設「ナガシマスパーランド」利用料金改定について

(2) 一般県民へのメディアを通じた情報発信

- ・新聞広告、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

- ・R4.3月号～R5.1月号までの6号分を配布。

(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、新型コロナウイルス感染症の感染状況を踏まえつつ各支部にて実施した。

<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に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) ディスクロージャー(情報公開)

- ・協会ホームページにて情報公開を行った。

(8) レインズ活用のための維持管理

- ・IP型システムの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)ハトマークサイト活用のための維持管理

- ・新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

- ・「市街化調整区域の農地利用促進について」「買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税の特例措置について」「400 万円以下の不動産仲介料について」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

- ・不動産関係法令、行政指導実例、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

- ・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入会し、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・尾鷲市）、景観審議会（鈴鹿市・松阪市）に審議委員としての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 者	情報依頼数	情報提供数	特定数
鈴鹿市	1	1	0

(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、各市町、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と「本部からのお知らせ」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（WEB 参加）	6 月 16 日
三重県居住支援連絡会 全体会議	7 月 14 日
三重県居住支援連絡会 第 2 回作業部会（WEB 参加）	10 月 17 日
三重県居住支援連絡会鈴鹿市民間賃貸住宅相談会	11 月 8 日
三重県居住支援連絡会四日市市住宅相談会	11 月 19 日
三重県居住支援連絡会伊賀市賃貸住宅相談会	2 月 17 日
三重県居住支援連絡会 第 3 回作業部会（WEB 参加）	3 月 9 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い、協定の締結等を行なった。

8/1 「伊勢市空き家バンク制度施行に伴う媒介等の協定」の変更協定を締結。

2/1 朝日町空き家バンク制度に伴う空家の情報提供等に関する協定を締結。

2/20 菰野町空き家バンク制度に伴う空家の情報提供等に関する協定を締結。

(空き家バンク制度の媒介に関する協定締結状況：26市町)

◇各市町空き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、菰野町、朝日町、川越町、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 全体会議	8月24日
三重県空き家対策連絡協議会 全体会議 (WEB 参加)	3月15日

◇三重県空き家対策連絡協議会の事業遂行のため、当協議会が借主、宅建協会が貸主となり、金銭消費貸借契約を締結。令和5年3月27日に全額返金された。

・空き家ネットワークみえへの協力

◇8月1日三重県空き家等対策連絡会議にWEBにて参加。

<会議関係>

・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	8月23日
空き家ネットワークみえ第2回会議	12月12日
空き家ネットワークみえ第3回会議	3月20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。

又、三重県空き家対策連絡協議会が四日市市、松阪市にて同日開催した三重県広域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
鈴鹿市空き家無料相談会	ジェフリーすずか	30組	92件	10月8日
志摩市空き家無料相談会	志摩市立図書館	35組	58件	11月5日
津市空き家無料相談会	中央公民館ホール	48組	95件	11月12日
桑名市空き家・住宅相談会	桑名市役所	6組	6件	11月23日
四日市市空き家無料相談会	四日市市総合会館	30組	50件	12月17日
三重県広域空き家無料相談会	大阪会場とリモートにて相談対応	4組	4件	
松阪市・多気町空き家無料相談会	松阪市役所	12組	12件	1月14日
三重県広域空き家無料相談会	東京会場とリモートにて相談対応	11組	11件	

(6) 全宅連安心 R 住宅事業に関する業務

- ・「全宅連安心 R 住宅事業」に登録した会員 1 名が更新を行なった。

(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以下の通り行った。

議員会派名／会議名	開催日／開催場所
自由民主党三重県支部連合会 令和 5 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 6 名、県議 10 名、協会 5 名	9 月 6 日（火） 自民党 三重県支部連合会
新政みえ 県政団体懇談会 出席者：県議 5 名、協会 6 名	9 月 13 日（火） 三重県議会棟

【要望事項】

< 国 関係 >

①管理不全土地の所有権放棄（国庫帰属）について

所有者の生前であっても本人が希望する場合、所有権の放棄を認め国が土地を取得できる手続きを講ずる事。

②市街化調整区域の農地利用促進について

国による農地売却を希望する者からの相談所の開設をすること及び「人・農地プラン」の策定についての進捗状況をお聞かせ願いたい。

③買取再販で扱われる住宅の取得にかかわる登録免許税及び不動産取得税の特例措置について

築後 10 年以上経過している住宅であること及び所定の改装費用が売買価格の 20%等の制約を緩和する事。

④400 万円以下の不動産仲介料について

400 万円以下の不動産仲介料上限を売主同様、買主からも 18 万円受領できるようにする事。

< 三重県 関係 >

⑤所有者不明土地、管理不全土地について

所有者不明土地問題、管理不全土地問題について三重県民を守るための必要な施策を、国土交通大臣や国土審議会に提言する事。

【回答】（地域連携部）

（現状）

所有者不明土地は、公共事業や民間の事業において、その土地を取得・利用しようとする際に、所有者の探索に多大な時間やコストを費やすこととなることから、事業推進を阻害する要因の一つとなっています。

今後、さらなる高齢者人口の増加により大量の相続の発生が見込まれる中で、所有者不明土地の一層の増加が懸念されています。

令和3年4月28日に公布された、民法等の一部を改正する法律、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律に関しては、相続登記の申請義務化(令和6年4月1日施行)、財産管理制度・共有制度・相隣関係規定・相続制度の見直し(令和5年4月1日施行)、相続土地国庫帰属制度の創設(令和5年4月27日施行)が施行されることとなりました。

国においては、このような法令の整備に加えて、所有者不明土地等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する地方公共団体等を支援するため、新たに、市町による所有者不明土地対策計画の策定や所有者不明土地対策協議会の設置を可能にするなどの仕組みづくりを行うとともに、新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む市町等のための補助制度を設けました。

県としては、所有者不明土地問題に関するホームページを通じて広く周知を図るとともに、中部地区土地政策推進連携協議会(事務局:中部地方整備局用地部)が開催する講演会等を通じて情報収集をしています。

また、本年度、新たな補助制度の周知とともに市町へ対して、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置などの新たな仕組みの活用見込みについて調査を行った結果、現時点で活用を予定している市町はありませんでした。

なお、相続土地国庫帰属制度については、令和元年度に法務省法制審議会の「民法・不動産登記法部会」で「土地所有権の放棄を認める制度」の創設について検討を進めていた際には、全国知事会として「所有者不明土地の発生抑制・解消に向けた土地所有権の放棄制度の創設に対する意見書」を同審議会に提出し(令和元年10月29日)、土地の帰属先は国とすべきである旨の意見をしました。また、当該制度では、相続によって取得した土地であれば、法律の施行前・施行後に関わらず、制度の対象となります。

(対応方針)

引き続き、所有者不明土地対策に向けた国の動きなどの情報収集に努め、市町への情報提供・情報共有を図るとともに、まずは、市町に対する制度の周知や活用の働きかけを行っていきます。

⑥宅地建物取引業に従事する宅地建物取引士の職務上請求権の付与について

司法書士等の8士業といわれる資格者同様、宅建士でも物件調査に関する証明書等を職権で取得できるようにすること。→【回答なし】

⑦観光・防災・拠点・開発と空飛ぶ車の実現化について

三重県内で条件の揃った好適地を空飛ぶ車の離着陸場として活用し、三重県が全国に先駆けて実用化すること。

【回答】(デジタル社会推進局)

三重県では、ドローンや空飛ぶクルマを活用した空の移動革命の促進により、地域の様々な課題を解決し、誰もが住みたい場所で快適に住み続けることができる社会の創出に取り組んでいます。

昨年度は、空飛ぶクルマ活用初期を想定したヘリコプターによる実証実験を実施し、ビジネスとして想定されるサービスの事業化や実現に向けた課題の洗い出し等を行っ

たところです。また、今年度は、三重県内外における社会受容性の向上等にも取り組んでいます。

将来的に必要なとなってくる離発着場の設置については、未だ法整備等が整っておらず、必要とされる要件が不透明な状況であり、国においても、令和4年度より官民協議会の下に離発着場設置に関するWGを立ち上げ、議論を行っている状況です。

本県は、本離発着場WGにオブザーバーとして参加しており、引き続き積極的な情報収集を行いながら、国の動向等を注視してまいります。

⑧市街化調整区域の農地利用促進について

国による農地売却を希望する者からの相談所の開設をすること及び「人・農地プラン」の策定についての進捗状況をお聞かせ願いたい。

【回答】（農林水産部）

（「人・農地プラン」に関する県の取組）

県ではこれまで、集落等の地域での実質的な話し合いに基づき、農地を集積し、地域農業の中心となる経営体などを明確化する「人・農地プラン」を策定する取組が、農業振興地域を定めている28市町において進められてきました。

今後は、高齢化や人口減少の本格化により農業者の減少が加速し、地域の農地が適切に利用されなくなる懸念があることから、令和4年5月に「農業経営基盤強化促進法等」が一部改正され、これまでの「人・農地プラン」を土台に、一筆ごとに利用者を明確化させた「目標地図」を加えた「地域計画」を策定することとなりました。

県では、地域農林水産事務所に設置している「農地中間管理事業県推進チーム（構成：県、市町、農業委員会、JA、農地中間管理機構）」が中心となり、国から示された「地域計画」の策定マニュアル案やスケジュール案などに基づき、令和7年3月末までに市町における「地域計画」が策定できるよう工程表の作成などきめ細かな支援を進めていきます。

（農地転用・農地利用について）

甲種農地は、市街化調整区域内の特に良好な営農条件を備えている農地であることから、農地転用は制限されているものの、農家レストランや農業体験施設といった都市住民の体験その他の都市等との地域間交流を図るための施設などは転用可能となっています。

なお、個別の事案について市町等から事前相談があった場合には、優良農地の確保と適正な地域開発のバランスを保ちながら、必要な助言・指導を引き続き行ってまいります。

所有者不明もしくは共有者の中に貸付に反対者がいる場合の農地については、農地法において、農業委員会が所有者の探索の実施や所有者不明である旨を公示すれば、農地中間管理機構への利用権設定の手続きを進めることで、農地の利用が可能となる制度が設けられています。

空き家と農地の処分を同時に行う場合については、農地を取得する場合に最低限取得が求められる面積要件がありますが、農地法改正により、令和5年4月1日からこの面

積要件は撤廃されることとなっています。

(相談のワンストップ化について)

令和3年度の要望を受け、農地売却等の相談のワンストップ化については、機会を捉え国に要望内容を伝えているところですが、現時点では国からの回答はありません。より身近な相談機関として市町農業委員会がありますので、ご相談をお願いします。

⑨都市計画について

都市計画に於いて津波ハザードマップの浸水予測区域と市街地人口誘導地域が重複している事について、どのような施策を考えているか、お聞かせ願いたい。

【回答】(県土整備部)

県では、令和4年6月に新たな「三重県住生活基本計画」を策定しました。この計画の基本方針1では「安全な住まいづくり」として自然災害に強いまちづくりを目指して取り組むこととし、国、県、市町、住宅関連事業者関係団体、県民の各主体の役割分担を記載しています。また、県内5地域の特性を踏まえ、それぞれにおける主な課題に対する取組方向を記載しています。

北勢地域・中南勢地域と、伊勢志摩地域では津波浸水予測の範囲と市街地の重複状況、地形、津波予測高さや到達時間などが相違するため、異なった表現を用いていますが、将来に向けた各地域の取組方向を示しています。具体的な取組としては、市町による立地適正化計画の策定等があります。

立地適正化計画は、医療・福祉、商業施設などの都市機能や居住機能の立地を計画的に誘導し、コンパクトなまちづくりを進めるための計画です。

計画では、居住を誘導する区域から災害の危険性の高い津波災害特別警戒区域等を除外します。

除外する区域以外で浸水等の災害リスクがある場合は、避難路や避難施設の整備を行うなどのリスク低減対策を検討し、立地適正化計画の一部である防災指針としてまとめ、都市的土地利用を継続します。

県は、市町の立地適正化計画策定が進むよう取組を支援します。

⑩買取再販で扱われる住宅の取得にかかわる登録免許税及び不動産取得税の特例措置について

築後10年以上経過している住宅であること及び所定の改装費用が売買価格の20%等の制約を緩和すること。

【回答】(県土整備部)

全国的に空き家率が上昇し、人口減少も進んでいく中で、既存住宅の流通促進は重要な課題であると認識しています。

買取再販に係る特例措置は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を効率的、効果的にリフォームすることで質の高い既存住宅の取引が活発になることを期待し、国により設けられた制度です。一定金額のリフォームが必要となりますが、より良い既存住宅を消費者が安心して購入できることで流通促進につながると考えます。

- (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、社会福祉協議会、障害福祉施設及び乳児院へ寄付。
(津支部・松阪支部・伊賀支部)
- (10) 緑化活動
 - ・実績なし
- (11) 社会福祉活動
 - ・実績なし
- (12) 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。
- (13) 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」(R4. 10. 27 開催)の申込受付を行なった。
 - ・賛助会員の入会募集を行なった。
- (14) 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。
- (15) 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。
- (16) 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)
- (17) 会員管理
 - ・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。
 - ・1 月 30 日 三重県と合同立入調査を実施(伊賀)
- (18) 三重県への要望及び意見交換
 - ・10 月 5 日 三重県知事と三重県不動産会館にて意見交換会を行なった。

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) 新春賀詞交歓会等開催業務

※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

- （公社）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	43 件
	承 継	3 件
	賛 助 会 員	0 件
	準 会 員	25 件
退会手続き	廃業・期限切れ・組織替え	27 件
	従たる事務所の廃止	2 件
免 許 更 新 手 続 き		191 件
免 許 書 換 手 続 き		46 件
変更手続き（準会員入退会・変更・レイNZ含む）		654 件

○令和5年3月末会員数 正会員 900 / 賛助会員 66 / 準会員 416

(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各号に掲載し、各支部へ催事案内を配布。
会員利用券を配置する等会員への周知及び利用促進を図った。
- 年間利用数：51 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

- ・県知事表彰候補者の推薦・受賞
三重県知事表彰 （株）アサヒ住宅 山下 雅史 氏
- ・令和4年度協会会長永年表彰受賞
対象者 46 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. 1～6
- ・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

- ・事務局就業規程の改正

(11) 支部組織に関する指導、啓発

(12) 会館建設計画に関する業務

- ・設計図書及び概算見積書をもとに建設計画を検討した結果、建設予定を 2046 年度とし、約 3 億円積み立てることになった。

(13) 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。

○現在の加入数：530 名

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。