

平成 26 年度事業報告書

平成 26 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで

東日本大震災の発災から4年を経過しましたが、高台移転や災害公営住宅などの住環境整備の遅れ、防潮堤の建設、街づくりなどのハード面に加えて、日常生活や観光、商業の復興など各被災地の課題の違いがさらに顕在化し、被災地間でも復興の格差が年々大きくなってきています。

一方、復興途上にあるこの被災地において、本年3月、世界の新しい防災戦略を話し合うため、国連加盟193カ国の首脳や関係機関の代表が集い「第3回国連防災世界会議」が開催されました。先進国日本を襲った深刻な津波被害、原発事故も含めた複合災害の現実に立ち、防災の重みを世界が一段深く共有できる機会となりました。

我が国の経済においては、昨年4月1日の消費増税に伴う駆け込み需要の反動で一旦景気の減速が見受けられましたが、昨秋以降、株価も上昇し、緩やかな回復基調に復しております。しかし、中小企業にはその影響が十分に及んでいるとは言い切れない状況下で、私達を取り巻く環境は依然として厳しいこと変わりありません。

不動産業界の動向に目を向けますと、昨年6月18日に宅建業法の一部改正法律が成立、50年間続いてきた「宅地建物取引主任者」が本年4月1日より「宅地建物取引士」に改称され、「士業」となる宅地建物取引士に対して、より一層の資質向上が求められております。また、全国の空き家率が13.5%と過去最高の数値に達し、空き家問題の深刻化を背景に、行政、業界両分野で空き家に対する取組が加速、昨年11月には「空家対策特別措置法」が成立しました。さらに、国土交通省の政策推進もあり、中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組に一層の拍車がかかり、インスペクションや既存住宅瑕疵保険・保証、住宅設備機器保証といった中古住宅の安心安全をサポートするサービスも徐々に定着してきました。

さて、本会は公益社団法人として平成 25 年 4 月 1 日より新たにスタートし、2 年を経過しました。昨年度は、本会の主要課題を整理し、今後の対応を取りまとめ、「平成 26・27 年度協会運営方針(宮宅建ビジョン)」を策定、新組織体制のもと、宅地建物取引に関わる者の資質の向上及び消費者保護を図る事業を展開し、公益目的事業である「消費者保護事業」と「人材育成事業」を柱として、事業の更なる推進を実施して参りました。

消費者保護事業では、災害復興支援事業や行政機関及び関連団体との連携、適正な不動産広告の研修及び指導、不動産取引に係る無料相談事業等、幅広く公益の増進に努めました。また、人材育成事業では、不動産取引に携わる者を対象とした専門研修事業、宅地建物取引主任者法定講習会等を実施しました。

平成 26 年度はその他の事業も事業計画に則り、各部門にわたり計画通りに執行できたことをご報告申し上げます。

I 公益目的事業

1. 消費者保護事業

(1) 災害復旧・復興支援事業

東日本大震災に係る応急仮設民間賃貸住宅について、供与期間の延長に伴う再契約事務を円滑に執り行われるよう会員へ周知等を行った。

また、応急仮設住宅の相談窓口となる宮城県保健福祉部震災援護室に寄せられる応急仮設住宅の入居者や大家等からの相談について、宅地建物取引業、賃貸管理業等の実務に基づいた助言を行った。

さらに、各市町の応急仮設住宅供与期間終了に併せた対応を行うために、宮城県保健福祉部震災援護室との連絡会議を通じて対応策等の協議を開始した。

(2) 国・地方公共団体・関連団体との連携

行政機関及び関連団体と連携し、土地や住宅に関する宅地建物取引業政策の企画・推進及び消費者保護等の事業に積極的に協力することで、幅広く公益の増進に努めた。

① 国との連携

国土交通省が推進する中古住宅流通促進事業に取り組むため、国土交通省からの運営支援を受け、東北6県の不動産事業団体を中心に、リフォーム団体、瑕疵保険事業者、金融業界、不動産鑑定事業団体を会員として、平成24年度に設立した「東北地区中古住宅流通促進協議会」の運営を行う運営委員会及び事務局として活動した。

東北各県で協議会の推奨する事業モデルについての講演会や、会員教育支援として「既存住宅アドバイザー」の講習会を開催し、中古住宅流通促進事業の啓発を図るとともに、不動産事業者を中心とした、中古住宅を流通させるスキームを発信し推奨した。

② 県及び市町、関連団体との連携

(ア) 各協議会等への参画

「みやぎ復興住宅整備推進会議」は、東日本大震災からの復興を機に新たな時代を切り開く住宅・まちづくりを推進するために、行政機関と建築に係る民間等団体で構成する幅広い組織の会議となっており、その構成団体として推進に努めた。

(イ) 代替地の情報提供

国土交通省、宮城県、仙台市及び各土地地区画整理組合等との間で締結した、代替地の情報提供に関する協定に基づいて、保留地の処分や代替地、事業用地の取得に関する情報の周知と媒介を行い、地域社会の活性化やまちづくりを通して県民生活の安定向上に努めた。

平成26年度は、以下の協定締結先等から情報提供依頼があり、その都度、会員へ配布物での案内及び宮宅建ホームページ会員専用ページで周知した。

- ・宮城県有地処分（平成26年12月、平成27年3月）
- ・国土交通省代替地情報提供（平成26年12月）

・気仙沼市代替地情報提供（平成 27 年 3 月）

(ウ) 犯罪被害者に対する支援事業

宮城県警察本部との「犯罪被害者等に対する民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」に基づき、現在の居住地に居住できなくなった犯罪被害者のために、希望する賃貸物件情報を提供した。

(エ) 外国人留学生宿舎確保支援事業への協力

宮城県内で学ぶ外国人留学生の宿舎(住宅)確保を支援するため、「宮城県留学生交流推進会議」等の事業に協力した。

(オ) 東日本大震災における応急仮設入居者への支援

仙台市と東日本大震災における「応急仮設住宅入居者の住まいの再建の促進に関する協定」を締結し、応急仮設住宅からの再建に向けた住宅斡旋の情報誌制作について協議、監修を行った。また、宮城県保健福祉部震災援護室との間でも支援事業についての協議を開始し、次年度の支援実施に向け準備を始めた。

(3) 適正な不動産広告の研修、普及、指導

適正な不動産取引の推進のため、業界関連団体からなる東北不動産公正取引協議会を通じ、不当表示広告の改善、指導を行うとともに、業界の資質向上と不動産の適正な取引推進のための事業連携に努めた。

平成 26 年度は、広告表示義務に違反し、必要表示事項の記載漏れをした当協会会員に対して、口頭での注意処分を行うなど適宜必要な処分を行った。

(4) 適正な不動産情報提供事業

消費者が安全安心して不動産取引を行うためには、複雑かつ専門的な不動産価格情報を標準化・規格化して消費者に提供することが必要であるため、賃料や売買価格等に関して、裏づけのある正確な情報提供に努めた。

① レインズ

宅地建物取引業法で定められた媒介契約時におけるレインズへの登録義務について会員に周知し、レインズへの利用促進を図ることによって、不動産流通市場の活性化に努めた。

(ア) サポート業務

レインズの啓蒙活動及び宮城レインズサブセンターの業務（電話等での会員サポート、IDの発行、会員情報管理等）の実施。

(イ) 講習会

新入会員を対象に、物件登録や検索方法等の講習を実施。

② ハトマークサイト宮城版（未来 in）

ハトマークサイト宮城版（未来 in）への物件登録数が増加するよう会員に対して広報誌等を通じて活発な利用促進を図るとともに、ハトマークサイト宮城版（未来 in）の不動産統計データなど消費者にとっても有益な情報を積極的にPRした。また、ハトマークサイト宮城版(未来 in)のSEO対策を宮城独自に行った。

(ア) サポート業務

「ハトマークサイト宮城版(未来 in)」「ハトマークサイト」等協会関係サイトの利用推進及び会員サポート業務、IDの発行、会員情報管理等業務を実施した。

- ・ハトマークサイト移行のお知らせ（会報 No. 208 に掲載）
- ・ハトマークサイトリニューアルについて（会報 No. 211 に掲載）

(イ) 講習会

新入会員を対象に物件登録や検索方法等の講習を実施。また、新入会員及び既存会員を対象に、会員情報登録や物件登録方法等、実機を使用した講習会を実施。

(5) 不動産取引に係る無料相談事業

消費者の不動産取引に係るトラブルを未然に防止するため、また、トラブルが発生した場合には、最善の解決方法を提供するために不動産取引の専門家による無料相談窓口を設け、消費者からの相談に常に対応可能な体制を整え、消費者の利益の保護を図るよう努めた。

① 苦情解決申出件数

平成 26 年度の申出件数は 10 件と前年度と同数であった。

② 相談受付件数

不動産無料相談室、仙台市青葉区役所市民相談室での相談受付件数は、1,494 件（会員からの相談受付件数 336 件）で前年度 1,532 件（会員からの相談受付件数 474 件）と比べ 38 件減少したが、宅地建物取引業法、民法に関する相談は過去最高の 397 件を記録した。

なお、毎月第 2、第 4 火曜日に相談担当役員を派遣している仙台市青葉区役所市民相談室の相談受付は前掲 1,494 件のうち 41 件（前年度 44 件）とほぼ同じ件数で推移している。

③ 移動無料相談

平成 26 年 11 月 6 日（木）には岩沼市「竹駒神社参集殿」において不動産取引に関する移動無料相談会と講演会を開催した。移動無料相談会での相談件数は次のとおり。

- (ア) 法律関係 . . . 6 件
- (イ) 税務関係 . . . 1 件
- (ウ) 住宅再建関係 . . . 0 件
- (エ) 取引上のアドバイス . . . 4 件

④ 相談担当役員研修会等の開催

(ア) 委員実務研修会

開催月日	平成 26 年 8 月 21 日（木）	
会場	ホテル法華クラブ仙台	
研修科目 講師	① 相談業務委員の任務について ② 相談(苦情解決)業務と弁済業務について ③ 弁済案件から学ぶべき事柄について	① (公社)宮城県宅地建物取引業協会 相談業務委員長 後藤 勉 氏 ②③ (公社)全国宅地建物取引業保証協会 事務局事業部課長 長岡 博 氏

(イ) 認定相談員研修会

開催月日	平成 26 年 9 月 18 日 (木)	
会 場	宮城県不動産会館 4 階大会議室	
研修科目 講 師	① 認定相談員の任務について	(公社)宮城県宅地建物取引業協会 相談業務委員長 後藤 勉 氏
	② 弁済案件から学ぶべき事柄について	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 事務局事業部課長 長岡 博 氏
	③ 相談事例から見るトラブルに巻き込まれない不動産取引について	(公社)宮城県宅地建物取引業協会 顧問弁護士 石井 慎也 氏
	④ 効果測定	(公社)宮城県宅地建物取引業協会 顧問弁護士 石井 慎也 氏
開催月日	平成 27 年 1 月 29 日 (木)	
会 場	宮城県不動産会館 4 階大会議室	
研修科目 講 師	① 相談員としての心構えと留意点	(公社)宮城県宅地建物取引業協会 顧問弁護士 石井 慎也 氏
	② 弁済案件の事例紹介	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 事務局事業部課長 長岡 博 氏

(ウ) 全日本不動産協会宮城県本部相談苦情担当役員との意見交換会

開催月日	平成 26 年 10 月 16 日 (木)	
会 場	ホテル法華クラブ仙台	
研修科目 講 師	① 最近の宅建業法施行状況及びトラブルの傾向について 宮城県土木部建築宅地課 課長補佐 関村 隆志 氏、大久保 克敏 氏 ② 協定書の締結について ③ 苦情相談申出案件処理状況報告 ④ 事例研究	

(6) 広報誌「みやぎ」等による情報提供

① 広報誌「みやぎ」

適正な不動産取引の推進を通じた消費者利益の確保のため、紙面の半分以上に不動産取引上有益な情報を掲載し、県内の市町村役場の窓口等を通して消費者に配布することで、必要な情報を随時提供し、本会ホームページにおいても消費者向け情報発信に努めた。

広報誌「みやぎ」を年 4 回 (4 月・7 月・10 月・1 月) 発行した。4 月号では、税制改正大綱、誌上研修、平成 27 年度法定講習会日程表を掲載。7 月号では、表紙に宮城県のゆるキャラを掲載する「宮城県ゆるキャラ紀行」をスタートしたほか、新三役挨拶、誌上研修、笹野高史氏による講演会案内を掲載。10 月号では、誌上研修、第 2 回ハトマークセミナー開催概要、(株)東北宅建サポートセンター事業案内を掲載。1 月号では、誌上研修、10 月に開催された宅地建物取引主任者資格試験の実施報告、12 月に全面リニューアルを行ったハトマークサイトの説明、取引主任者登録講習案内を掲載した。

② 不動産業開業支援セミナー

宅地建物取引業の開業を検討されている方から相談等があった場合は、開業に向け必要な情報を適切に提供し、開業支援セミナーの開催を通しながら、宅地建物取引業に円滑な参入ができるように支援を行い、業界全体の資質向上を図り消費者の利益確保を推進した。

平成 26 年度不動産業開業支援セミナーは次のとおり開催した。

	第 1 回	第 2 回	第 3 回
開催月日	平成 26 年 8 月 26 日 (火)	平成 26 年 12 月 3 日 (水)	平成 27 年 3 月 7 日 (土)
会 場	不動産会館 4 階大会議室	不動産会館 4 階大会議室	不動産会館 4 階大会議室
受 講 者	24 名	22 名	40 名
講義科目 講 師	① 不動産流通業開業へのアドバイス 株式会社 不動産アカデミー 代表取締役 不動産鑑定士 中村 喜久夫 氏 ② 不動産業周辺事業支援会社からの案内 株式会社 東北宅建サポートセンター ③ 創業に向けての準備について 日本政策金融公庫 東北ビジネスサポートプラザ ④ 不動産業者の体験談紹介 総務委員会委員		

2. 人材育成事業

(1) 不動産取引に携わる者を対象とした専門研修事業

適正な不動産取引の推進を通して消費者の利益を守るため、不動産取引に携わる者並びに今後携わろうとする者及び消費者を対象とした研修会を効果的に実施する必要があることから、本部研修会を年度 2 回開催した。宅地建物取引業法第 64 条の 6 に基づく研修会として、保証協会宮城本部と共同開催し、また、各支部においても開催することによって、県内全ての宅地建物取引業者の資質向上を図ることに努めた。

平成 26 年度に実施した本部研修会の受講状況等は次のとおり。

① 第 1 回研修会

開催月日	平成 26 年 7 月 11 日 (金)		
会場	電力ホール		
研修科目 講師	① 「賃貸管理の重要性と中小企業の生き残り策とは」 ～全宅管理の事業説明～ (一社)全国賃貸不動産管理業協会理事 佐々木 正勝 氏		
	② 「インターネットからの反響獲得強化について」 (株)いえらぶマーケティング代表取締役 庭山 健一 氏		
	③ 「お客様への誠意ある初期対応からはじめる苦情対策」 (株)エンゴシステム代表取締役 援川 聡 氏		
受講状況	1,421 会員 469 名受講 33.0%		

② 第2回研修会

開催 月日	平成26年11月17日(月)		
会場	電力ホール		
研修 科目 講師	①「中古住宅流通ビジネスモデル～宮城県版～」 東北地区中古住宅流通促進協議会 運営委員長 大城 秀峰 氏		
	②「重要事項説明書知っておきたい物件調査の勘どころ」 吉野不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 吉野 荘平 氏		
	③「地方の再生と日本の将来」 元鳥取県知事 元総務大臣 片山 善博 氏		
受講 状況	1,421 会員	792 名受講	55.7%

(2) 不動産コンサルティング技能試験事務

高い専門知識と技能を有する宅地建物取引業者を育成することにより、公正な宅地建物取引を確保するための人材育成を目的とした、公益財団法人不動産流通近代化センターより受託する不動産コンサルティング技能試験の業務を適正に実施した。

平成26年11月9日(日)、東北ブロックは宮城県不動産会館を仙台の試験会場とし、午前中は択一試験、午後は記述試験とそれぞれ2時間ずつ実施した。

	平成26年度	平成25年度	平成24年度	平成23年度
申込者数	51名	50名	32名	34名
受験者数	51名	42名	25名	28名
合格者数	15名	30名	17名	14名
合格率	29.4%	71.4%	68.0%	50.0%

(3) 宅地建物取引主任者法定講習会及び宅地建物取引主任者証交付事業

宮城県から指定された講習会実施団体として、宅地建物取引業法第22条の2に基づく、宅地建物取引主任者法定講習会を開催し、また、宮城県より受託している取引主任者証の交付事務を担うことにより、宅地建物取引業に関して必要な知識を持った宅地建物取引主任者の養成及び資質の維持向上を図りながら、公正な宅地建物取引を確保する目的として実施した。

平成26年度は、宮城県不動産会館4階大会議室において、延べ12回実施し、宮城県外の資格登録受講者数62名を含む1,153名が受講した。

回数	講習実施日	受講者数 (他県登録者)	回数	講習実施日	受講者数 (他県登録者)
第1回目	H26/4/22	103名(7名)	第7回目	H26/10/2	88名(5名)
第2回目	H26/5/29	101名(10名)	第8回目	H26/11/18	103名(4名)
第3回目	H26/6/18	92名(8名)	第9回目	H26/12/9	99名(5名)
第4回目	H26/7/15	95名(2名)	第10回目	H27/1/15	100名(4名)
第5回目	H26/8/20	95名(2名)	第11回目	H27/2/18	100名(7名)
第6回目	H26/9/11	103名(4名)	第12回目	H27/3/5	74名(4名)

Ⅱ 共益事業・収益事業・その他の事業

1. 共益事業

(1) 健全な公益社団法人運営の検討及び財務運営と適正な経理処理

公益社団法人への移行に伴い、組織運営の健全化及び適正な事業執行体制の整備を行うため、平成 25 年度において協議決定した、役員定数の削減、委員会統合、支部合併を実施した。また、公益社団法人として適正に事業を実施するため、公益事業比率を満たした予算編成を行うとともに、各事業の進捗状況並びに収支状況を正確に把握し、適切な財務運営を実施した。

(2) 新公益会計基準に基づく処理

公益社団法人として適正な会計処理を実施するとともに、担当職員が各種研修会に参加し、知識の向上に努めた。また、平成 26 年 10 月 14 日(火)に財政委員・支部財政担当者との合同研修会を実施し、本支部合算会計の整備を図った。

(3) 協会各種事業及び業界各種情報の会員への周知及び情報公開の実施

宅地建物の円滑な取引の推進や消費者保護を図ることを目的に、行政機関等からの法改正・政策等に関する周知を目的とした資料等、有益な情報の提供を必要に応じて行なえるように努めた。また、会員名簿、役員名簿、各種計算書類等をインターネット上に公開し、広く情報公開を行い、協会運営の透明化及び適正化に努めた。

(4) 協会が行う対外的事業の企画立案及び折衝業務

全宅連等関係団体との情報交換を行うとともに連携を図り、業界の諸問題に対応し、事業機会を捉えて周知・PR していくとともに、新規展開する事業の企画実施に努めた。不動産業開業支援セミナーと連動して、引き続き WEB 上での広告等を行った。また、12 月には「光のページェント」に協賛し PR 活動を行った。

(5) 会員交流事業の実施

会員相互の情報交換及び親睦交流を目的として、平成 27 年 1 月 23 日(金)ホテルメトロポリタン仙台 4 階千代の間において、新年会を開催した。行政、顧問、議員の皆様をはじめ関係団体等、会員を含め総勢 249 名の出席となった。

(6) 新入会員の入会促進及び会員管理

県庁エレベーターホールでのポスター掲示等、新入会員の積極的な入会促進に努めた。平成 26 年度の新規入会者数は正会員 57 社、準会員 14 社の合計 71 社となった。(平成 27 年 3 月 31 日現在で正会員 1,284 社、準会員 155 社の合計 1,439 社) また、新規入会者に受講を義務付けている新入会員特別研修会を今年度は 2 回開催し、延べ 29 社が受講した。

入退会及び変更等の迅速かつ正確な処理を行い、本支部間の連携を密にし、適確な事務を遂行した。

(7) 事務局体制の強化及び宮城県不動産会館の維持管理

公益社団法人の運営を適正に実施するため、研修会等へ積極的に参加し、情報等の収集に努めた。また、事務局職員会議を定期開催し、事業執行体制や会計基準の運用について職員間の意思統一を図った。

さらに、宮城県不動産会館の適切な維持保全及び管理運営に努め、2階事務局内に会員用談話コーナーを設置した。また、宮城県不動産会館会議室の有効利用を図るため、使用方法等の見直しを行い、夜間でも支部役員会を開催できるように会議室夜間使用留意事項等を取りまとめた。

2. 収益事業

各種証明書、参考図書の販売

宅地建物取引業法上必要とされる各種証明書等の帳票等及び関連図書の販売を実施した。

3. その他の事業

宅地建物取引主任者資格試験事務

一般財団法人不動産適正取引推進機構より受託する宅地建物取引主任者資格試験を実施するにあたり、同機構と緊密な連携を図り、試験事務及び試験監督業務等の関連業務について、適正に実施し、試験の公正性の確保に努めた。

平成 26 年度における宅地建物取引主任者資格試験の状況は次のとおり。

実施年月日	平成 26 年 10 月 19 日(日)午後 1 時～午後 3 時 ※登録講習修了者 午後 1 時 10 分～午後 3 時
試験会場	東北学院大学泉キャンパス
受付期間	インターネット 7 月 1 日(月)～7 月 16 日(火) 郵 送 7 月 1 日(月)～7 月 31 日(火)
受験申込者数	4,728 名 (前年度 4,541 名)
受験者数	3,755 名 (前年度 3,508 名)
受験率	79.4% (前年度 77.3%)
合格者数	598 名 (前年度 434 名)
試験従事者数	175 名 (前年度 173 名)

以上