

平成 27 年度事業報告書

平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで

未曾有の被害をもたらした東日本大震災の発災から5年を経過しました。政府は、この5年間を「集中復興期間」と位置づけ、被災者の生活支援や被災地域の復旧復興対策に国をあげて取り組んできました。宮城県における震災復興計画は、再生期の折り返し地点を迎えている中、復興は着実に進んでいるものの、集団移転や復興住宅の建設など遅れが目立つ分野も残り、全体として今後も長期的な時間を要す状況にあります。

我が国経済においては、デフレ経済からの脱却は道半ばではありますが、15年以上続いたデフレ状況から成長経済へと移行する重要な転換期を迎えております。また、安倍政権が目指す「経済の好循環」を地方まで波及させるための鍵となる「地方創生」の実行に向けて、都道府県及び市町村では、地域の特性を踏まえた「地方人口ビジョン」と「地方版総合戦略」を策定するなど、日本社会の構造的課題である人口減少、超高齢社会の問題に日本全体で立ち向かう流れが生まれております。世界に先駆けて、これらの課題先進国である我が国が解答を見出していくことが、世界に対して果たすべき責任であると思われま

す。不動産業界の動向に目を向けますと、住宅・不動産市場は、低金利等の施策による住宅需要の下支えや不動産投資意欲の高まり、株価上昇による資産効果や全国的な景況感の改善を背景に堅調に推移しました。

昨年4月施行の改正宅建業法では、宅地建物取引主任者に変更し新たに宅地建物取引士の称号が付与され、宅地建物取引士として宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任や役割が増大し、消費者からの期待も更に大きくなると同時に、業務処理の原則、信用失墜行為の禁止、知識及び能力の向上等が規定されました。また、昨年5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、国や自治体が空家対策に本腰を入れ始め、空家解消のためのビジネスや空家管理サービス等の事業が展開されました。

こうした中、本会では昨年10月に宮城県から東日本大震災の被災者向け支援事業である「宮城県住宅情報提供コールセンター」の運営を受託し、専従の相談員を配置しながら、物件紹介業務等を実施しました。また、単なる震災の記録ではなく、各地域での被災体験等をもとに宅地建物取引業のプロである会員皆様の震災直後の行動を総括し、今後、国内で大きな震災が発生した際に、被災地域の宅地建物取引業者が利用できる実務的なマニュアル「東日本大震災を踏まえた業者向け震災対応マニュアル」を作成する等の事業を実施いたしました。

また、公益法人に対して定期的に実施される公益認定後第1回目の立入検査が、昨年11月に実施され、公益法人事業の適正な運営をさらに確保するため、今後の検討を要する事項はありますが、全般的に適切な運用がなされているとの検査結果報告がありました。今後も引き続き適正な公益法人運営に尽力してまいります。

平成 27 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まし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・復興支援事業を通しての消費者保護事業

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や供与終了に向けた手続きが円滑に執り行われるよう会員への周知活動等を行いました。

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いました。

東日本大震災における応急仮設入居者への支援事業としては、「宮城県応急仮設住宅入居者住宅情報提供コールセンター」事業を受託し、被災者の転居先等を紹介するコールセンターの設置・運営を行いました。また、仙台市との「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」に基づき、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監修を行い、被災者の転居支援事業として「民賃住宅相談会」に相談ブースを設置し、被災者の住宅相談に応じました。

(2) 国・地方公共団体・関連団体との連携による消費者保護事業

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ました。

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、一般財団法人不動産流通推進センターからの運営支援を受け、東北6県の不動産事業者を中心に、リフォーム団体、瑕疵保険事業者、金融業界、不動産鑑定事業者を会員として、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、東北各県において、住宅インスペクションの普及促進のため、実際の住宅を使った「公開インスペクション」を実施しました。また、協議会の推奨する「リフォーム事業者認定」の講習会や、「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、推奨しました。

② 県及び関連団体との連携

(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事業の推進に努めました。

(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ました。

平成 28 年 3 月には仙台市と「仙台市防災集団移転先団地における住宅用地の売り払いに伴う情報提供及び媒介に関する協定」を締結しました。

平成 27 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ました。

- ・宮城県有地処分（平成 27 年 9 月）
- ・気仙沼市代替地情報提供（平成 27 年 8 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ました。

(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」等の事業に協力しました。

(3) 適正な不動産広告を通しての消費者保護事業

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研修会を実施しました。

平成 27 年度は、広告表示義務に違反し、必要表示事項の記載漏れや、おとり広告を行った当協会会員に対して注意処分を行うなど適宜必要な処分を行いました。

(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ました。

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ました。

(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)を実施しました。

(イ) 講習会

新入会員を対象に、物件登録や検索方法の講習を実施しました。

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しました。

(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ました。

- ・ハトマークサイト研修会並びにサイト説明（会報 No. 212 に掲載）
- ・ハトマークサイト物件登録について（会報 No. 213 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
- ・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
- ・ハトマークサイト実務者向け研修会を1月に2回開催

(ウ) その他

- ・ハトマークサイト宮城版(未来 in)のSEO対策を宮城独自実施
- ・6月～7月にかけて、ハトマークサイト登録促進キャンペーンを実施
- ・利用登録促進を図るため、幟とステッカーを配布したほか、繁忙期に合わせ(12月～3月)WEB上にリスティング広告を実施

(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ました。

① 苦情解決申出件数

平成27年度の申出件数は11件と前年度と比べ1件増となりました。

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、1,226件(会員からの相談受付件数217件)で前年度1,494件(会員からの相談受付件数336件)と比べ268件減少しました。

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1,226件のうち46件(前年度41件)とほぼ同じ件数で推移しています。

③ 移動無料相談

平成27年8月4日(火)に大崎市「大崎市古川健康福祉プラザ」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ました。相談件数は次のとおりです。

- (ア) 法律関係 ……0件
- (イ) 税務関係 ……1件
- (ウ) 住宅再建関係 ……0件

(エ) 宅地建物取引全般・・・1件

④ 相談担当役員研修会等の開催

(フ) 委員実務研修会

開催月日	平成 27 年 9 月 28 日 (木)	
会 場	ホテル法華クラブ仙台	
研修科目 講 師	(a) 相談(苦情解決)業務と弁済業務について (b) 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

(イ) 認定相談員研修会

開催月日	平成 27 年 7 月 2 日 (木)	
会 場	宮城県不動産会館 4 階大会議室	
研修科目 講 師	判例で学ぶ! 瑕疵担保責任と仲介業者の責任 (平成 27 年度版)	涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 氏
開催月日	平成 28 年 2 月 10 日 (水)	
会 場	宮城県不動産会館 4 階大会議室	
研修科目 講 師	トラブル相談の対応のために 「不動産売買・建物賃貸借トラブル事例と 考え方」～判例から学ぶ媒介業者の注意 義務等～	(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 主任調整役 新井 勇次 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 27 年 11 月 25 日 (水)	
会 場	ホテル法華クラブ仙台	
研修科目 講 師	(a) 最近の宅建業法施行状況及び苦情紛争案件の傾向について 宮城県土木部建築宅地課調整班 主幹 芳賀 一友 氏、主事 八島 祐介 氏 (b) 相談苦情申出案件処理状況報告 (c) 事例研究	

(6) 宅地建物取引に関する各種情報の提供を通じた消費者保護事業

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ました。

広報誌「みやぎ」を年 4 回 (4 月・7 月・10 月・1 月) 発行しました。

- ・ 4 月号・・・仙台市との協定「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」、税制改正大綱、誌上研修、平成 27 年度法定講習会日程表、宅建業法一部改正等掲載
- ・ 7 月号・・・宅建業法改正概要、誌上研修、第 48 回総会概要等掲載
- ・ 10 月号・・・田所前会長逝去、誌上研修、ハトマークセミナー開催概要等掲載
- ・ 1 月号・・・障害者差別解消法概要、誌上研修、宅地建物取引士資格試験の実施報告、宮城県住宅情報提供コールセンター等掲載

また、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ました。

平成 27 年度不動産業開業支援セミナーは次のとおり開催しました。

	第 1 回	第 2 回	第 3 回
開催月日	平成 27 年 7 月 4 日 (土)	平成 27 年 11 月 11 日(水)	平成 28 年 3 月 2 日(水)
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	8 名	39 名	41 名
講義科目 講 師	(a) 不動産流通業開業へのアドバイス (株)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 (b) 不動産業周辺事業支援会社からの案内 (株)東北宅建サポートセンター (c) 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 (d) 不動産業者の体験談紹介、不動産業開業等に関するパネルディスカッション 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 回開催しました。また、今年度より、取引における書類の不備による消費者とのトラブルを減らすため、実務者研修会（売買編）を 3 月に開催しました。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ました。

平成 27 年度に実施した本部研修会の受講状況等は次のとおりです。

① 第 1 回研修会

開催月日	平成 27 年 7 月 13 日(月)
会 場	電力ホール
研修科目 講 師	(a) 「県災害協定等におけるハトマークサイトの利用について」 宮城県震災援護室 主任主査 佐久間 亮一 氏 (公社)全宅連情報提供委員会 東海林 智 氏 (b) 「東日本大震災後の宮城県不動産市場動向アンケート速報値について」 (一社)宮城県不動産鑑定士協会 理事 右田 貴紳 氏 (c) 「あんしん中古住宅の魅力」 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
受講状況	1,461 会員 673 名受講 46.1%

② 第 2 回研修会

開催月日	平成 27 年 11 月 12 日(木)
会 場	電力ホール

研修科目 講師	(a)「精神障害者への対応と支援者との連携」 仙台市健康福祉局 担当者 (b)「マイナンバー制度について」 税理士法人 TAXGYM 代表 渡邊 勝也 氏 (c)「地方創生と地域経済 ～地方の作り直し～」 早稲田大学マニフェスト研究所 顧問 北川 正恭 氏
受講状況	1,475 会員 696 名受講 47.2%

③ 実務者研修会売買編第 1 回

開催月日	平成 28 年 3 月 4 日(金)
会場	TKP ガーデンシティ仙台
研修科目 講師	「望ましい売買契約書作成のポイント」 弁護士 柴田 龍太郎 氏
受講状況	167 社 210 名受講

(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推進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ました。

東北ブロックは、平成 27 年 11 月 8 日(日)に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 時間ずつ実施しました。

受験状況等は次のとおりです。

	平成 27 年度	平成 26 年度	平成 25 年度	平成 24 年度
申込者数	46 名	51 名	50 名	32 名
受験者数	37 名	51 名	42 名	25 名
合格者数	12 名	15 名	30 名	17 名
合格率	32.4%	29.4%	71.4%	68.0%

(3) 宅地建物取引士証の有効期限更新のための法定講習会及び宅地建物取引士証の交付事務

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、宅地建物取引士法定講習会を開催し、また、宮城県より受託している取引士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士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ました。

平成 27 年度は、宮城県不動産会館 4 階大会議室において、延べ 11 回実施し、宮城県外の資格登録受講者数 55 名を含む 909 名が受講しました。

回数	講習実施日	受講者数 (他県登録者)
第 1 回目	H27/4/14	96 名(7 名)
第 2 回目	H27/5/12	86 名(5 名)
第 3 回目	H27/6/17	94 名(6 名)

第4回目	H27/7/9	72名(4名)
第5回目	H27/8/20	90名(2名)
第6回目	H27/9/11	64名(2名)
第7回目	H27/10/22	103名(7名)
第8回目	H27/11/16	81名(4名)
第9回目	H27/12/9	66名(7名)
第10回目	H28/1/12	87名(5名)
第11回目	H28/3/10	70名(6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の運営の検討及び財務運営と適正な経理処理

公益法人に対して定期的に実施される立入検査が、平成27年11月5日(木)に実施されました。公益認定後第1回目の立入検査においては、公益法人事業の適正な運営をさらに確保するため、今後の検討を要する事項はあるが、全般的に適切な運用がなされているとの検査結果報告がありました。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ました。

(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、知識の向上に努めました。また、平成27年10月16日(金)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りました。

(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ました。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ました。

(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ました。

また、不動産業開業支援セミナーと連動して、引き続きWEB上での広告等を行い、12月には「光のページェント」に協賛しPR活動を行いました。

(5) 会員交流事業等の実施

会員相互の情報交換及び親睦交流を目的として、平成 28 年 1 月 18 日(月)仙台国際ホテル 2 階平成の間において、新年会を開催しました。行政、顧問、議員の皆様をはじめ関係団体等、総勢 243 名の出席となりました。

また、株式会社東北宅建サポートセンターを通じて、各種情報提供を実施しました。

(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ました。平成 27 年度の新規入会者数は正会員 67 社、準会員 10 社の合計 77 社となりました。(平成 28 年 3 月 31 日現在で正会員 1,305 社、準会員 155 社の合計 1,460 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 3 回開催し、延べ 54 社が受講しました。会員管理については、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、的確な事務を遂行しました。

(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ました。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りました。

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ました。

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ました。

3. その他の事業

(1) 震災対応マニュアルの作成配布

東日本大震災の教訓から、被害を最小限に抑えるため不動産のプロとして、震災時どのように行動すべきかを取り纏めた震災対応マニュアルを 4 月より作成開始しました。6 月～8 月にかけて県内 10 支部を廻り会員への聞き取り取材を行いながら、全宅連、宮城県庁への取材も同時に行いました。また、監修者として全宅連発行の「リアルパートナー」で執筆されている佐藤貴美弁護士の全面協力を得ました。

なお、12 月より校正作業を行い、年度内に委員による校正作業を完了したが、会員、各都道府県協会、行政機関等へのマニュアル配付は平成 28 年 6 月頃を予定しています。

(2) 宅地建物取引士資格試験事務

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士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ました。

平成 27 年度における宅地建物取引士資格試験の状況は次のとおりです。

実施年月日	平成 27 年 10 月 18 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	4,759 名 (前年度 4,728)
受験者数	3,795 名 (前年度 3,755 名)
受験率	79.7% (前年度 79.4%)
合格者数	523 名 (前年度 598 名)
試験従事者数	176 名 (前年度 175 名)