

平成 28 年度事業報告書

平成 28 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで

東日本大震災の発生から 6 年を経過しました。人口減少や地域コミュニティーの崩壊、東京電力福島第 1 原発事故による復興の遅れや風評被害など、特に沿岸被災地では未だに多くの課題を抱えています。一方、インフラ整備は順調に進み、道路、漁港、学校など様々な施設が予定どおり復旧復興を遂げております。一方で、東日本大震災の風化を感じる声が多く、時の経過とともに記憶や関心が薄れてきている現実もあります。

海外の動向をみますと昨年 6 月の英国の欧州連合離脱や 11 月の米国の大統領選挙結果は、事前の予測を覆す結果となり、世界で保護主義的な動きが広がり、政治・経済両面にわたり不透明な要因が増大しています。このような世界的な潮流は、我が国の動向にも大きな影響を及ぼすものと考えられ、経済連携等で国際社会における日本のリーダーシップが問われております。

我が国の経済に目を向けますと、円安や設備投資の回復などを受け、明るい兆しは見えるものの、輸出や生産などの景気の動きに敏感な経済指標をみると足元の景気は弱含みの状態が続いております。今後は、安倍政権が提唱する「一億総活躍社会」の実現に向けた経済政策が期待されております。

不動産業界においては、全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや金融緩和による良好な資金調達環境、国内外からの来訪者の増加等を背景とした不動産投資意欲の高まりにより、堅調に推移しました。

また、昨年 6 月に宅地建物取引業法の一部改正が公布され、既存建物の取引における情報提供の充実、営業保証金制度及び弁済業務保証金制度の改善、宅地建物取引士等に対する研修の充実などの改正が行われました。

これら宅地建物取引業法改正は、不動産取引に関連する制度等が専門化・高度化していることに鑑み、宅地建物取引業の業務に従事する者の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図るものであり、我々業界が先頭に立って邁進するべきことが期待されるものでもあります。

このような中、本会における各事業については、平成 28 年度から新たに公益目的事業の人材育成事業として認定された宅地建物取引士育成事業において、一般消費者をはじめ資格試験受験希望者や県下の大学等の学生に向けて宅地建物取引士の理解を広めるために、宅地建物取引士の業務内容や役割等に関する講習会を実施しました。また、宅地建物取引の実務に関する実務者研修会を 2 回開催し、取引の現場に必要な知識習得のための研修会を開催しました。

さらに、全宅連が策定したハトマークグループビジョンを上位計画として本会運営の基本的な指針となる「ハトマークビジョンみやぎ」を策定いたしました。「ハトマークビジョンみやぎ」は、本会の置かれている状況や課題を認識し、日本に誇れる住環境「みやぎ」の実現を目指し、会員支援事業の充実、地域貢献・まちづくり支援の充実、協会組織の強化の 3 つの柱を掲げ、10 年先を見据えた事業展開を実施するための指針となるものです。

平成 28 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どお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

【公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関して、応急仮設住宅の入居者や大家等から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相談に対して、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。

応急仮設入居者への支援事業として、宮城県の「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」事業を昨年度から引き続き受託し、被災者の転居先等を紹介するコールセンターの円滑な運営を行いました。

また、仙台市との共同事業として、被災者の転居支援事業「民賃住宅相談会」で相談ブースを設置し、被災者の住宅相談に応じました。さらに、石巻市からの要請に基づいて、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・住宅政策における宅地建物取引業に関わる企画・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に、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、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、協議会が推奨する「リフォーム事業者認定」「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、不動産関連事業者を中心とした中古住宅を流通させる事業の企画運営を行いました。

(2) 県及び関連団体との連携

イ 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、行政機関と建築に関係す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。

ロ 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ました。

また、平成28年度は、以下の協定締結先から情報提供依頼があり、その都度、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により会員へ周知を図りました。

- ・宮城県（平成 28 年 7 月）
- ・仙台市公売予定物件（平成 28 年 10 月）

ハ 留学生支援事業

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

二 犯罪被害者に対する支援事業

平成 28 年 6 月に宮城県警察本部で行われた犯罪被害者支援連絡協議会総会へ出席し情報交換を行いました。

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に、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。

(1) 規約の研修、普及活動

[不動産広告研修会]

開催月日	平成 28 年 12 月 15 日(木)
会 場	日立システムズホール仙台
研修科目	「トラブル予防！不動産広告表示の実践実務」
講 師	(株)不動産アカデミー 代表取締役
受講状況	155 社 181 名受講

(2) 違反広告の取締りと指導

悪質な違反広告の取締りを行うために、不動産広告の確認、情報収集を行いました。平成 28 年度は、広告表示義務違反、必要表示事項の記載漏れ、おとり広告に対する注意処分等の実績はありませんでした。

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。

サポート業務として、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。

なお、講習会につきましては、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。

サポート業務として、「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。

なお、講習会につきましては、新入会員を対象に物件登録や検索方法等の講習を実施し、既存会員には平成28年12月にハトマークサイトを含めたWEBに関するアンケート調査を実施しました。今後、アンケート調査の結果を参考にして研修会を実施する予定です。

また、ハトマークサイト宮城版(未来 in)のSEO対策を宮城独自に実施し、平成28年6月から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、繁忙期に合わせ(平成29年2月から3月)WEB上にリスティング広告、ランディングページを設置し幅広く利用登録促進を図りました。

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。

・苦情解決申出件数

平成28年度の申出件数は10件と前年度と比べ1件減少しました。

・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、1,181件(会員からの相談受付件数173件)で前年度1,226件(会員からの相談受付件数217件)と比べ45件減少しました。

なお、毎月第2、第4火曜日に相談担当委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1,181件のうち45件(前年度46件)とほぼ同じ件数で推移しています。

・移動無料相談

平成29年1月24日(火)に石巻市「石巻グランドホテル」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。

法律関係	・・・3件	税務関係	・・・5件
登記等関係	・・・3件	境界等相談	・・・3件
遺言等関係	・・・2件	宅地建物取引全般	・・・7件

・相談担当役員研修会等の開催

[委員実務研修会]

開催月日	平成28年7月5日(火)		
会場	ホテル法華クラブ仙台		
研修科目 講師	①苦情解決業務及び弁済業務の処理上の留意点について ②弁済事例について	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 事務部長	

[認定相談員新規募集研修会]

開催月日	平成28年9月14日(水)
------	---------------

会 場	宮城県不動産会館 4 階大会議室	
研修科目 講 師	①認定相談員とは ②不動産無料相談所、仙台市青葉区役所市民相談室での相談業務について ③保証協会と弁済業務について ④相談事例から学ぶべき事項について ⑤効果測定	①事務局 ②相談業務委員会 副委員長 ③相談業務委員会 副委員長 ④顧問弁護士

[認定相談員研修会]

開催月日	平成 28 年 12 月 13 日 (火)	
会 場	宮城県不動産会館 4 階大会議室	
研修科目 講 師	支部での相談業務体制全般について	(公社)北海道宅地建物取引業協会 理事・苦情処理副委員長

[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 28 年 11 月 16 日 (水)	
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 ②相談苦情申出案件処理状況報告 ③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。

(1) 広報誌「みやぎ」、ホームページ掲載内容の充実

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・・・マイナンバー制度の概要、レインズシステム機能強化、税制改正大綱、平成 28 年度法定講習会日程表
- ・7 月号・・・誌上研修、第 49 回総会概要等掲載
- ・10 月号・・・誌上研修、ハトマーク公開セミナー開催概要等掲載
- ・1 月号・・・誌上研修、宅地建物取引士資格試験の実施報告

各種情報の提供については、適切に正確な情報をホームページに掲載しました。

(2) 広報誌「みやぎ」の配布先等の充実

広報誌を県内各市町村土木課に送付し窓口への設置を依頼しました。

(3) 消費者に対する開業支援業務

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 28 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28年8月3日(水)	平成28年11月19日(土)	平成29年2月15日(水)
会場	不動産会館3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	26名	20名	32名
講義科目 講師	① 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 ② 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 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		

【公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

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、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及び今後携わろうとする者並びに消費者を対象とした本部研修会を2回開催しました。また、各支部においても研修会を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28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。

[第1回研修会]

開催月日	平成28年7月14日(木)	
会場	電力ホール	
研修科目 講師	① 「震災対応マニュアル発刊について」 震災対応マニュアル編纂特別委員会 委員長 ② 「民法改正が不動産取引に与える影響について」 深沢綜合法律事務所 弁護士 ③ 「反社会的勢力排除条項と対応」 布施明正法律事務所 弁護士	
受講状況	1,461 会員 680 名受講	46.5%

[第2回研修会]

開催月日	平成28年11月29日(火)	
会場	電力ホール	
研修科目 講師	① 仙台市ごみ分別についてのお知らせ 仙台市環境局ごみ減量推進課 精神障害者等への住宅提供協力をお願い 仙台市精神保健総合福祉センター ② 「相続を踏まえた宅地建物取引の進め方」 石井慎也法律事務所 弁護士 ③ 「地方創生 成功に導くために」 株式会社野村総合研究所 顧問	
受講状況	1,487 会員 576 名受講	38.7%

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 28 年 11 月 13 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 28 年度	平成 27 年度	平成 26 年度	平成 25 年度
申込者数	58 名	46 名	51 名	50 名
受験者数	56 名	37 名	51 名	42 名
合格者数	15 名	12 名	15 名	30 名
合格率	26.8%	32.4%	29.4%	71.4%

3 宅地建物取引士育成事業

・宅地建物取引士の周知研修等

宅地建物取引士には専門知識や最新の関連知識の習得、公正誠実な資質の向上が求められることから、これらを備えた有資格者を多数育成することが一般消費者の利益に繋がるため、県下の大学生、宅建試験を受験しようとしている方等を対象として、宅地建物取引士の業務や資格取得の有効性等についての講習会を実施しました。

東北学院大学の学生向け講習会

開催日 平成 28 年 7 月 7 日 (木)

会 場 東北学院大学泉キャンパス

参加学生数 100 名

宅建士育成セミナー

開催日 平成 29 年 3 月 4 日 (土)

テーマ 「宅建士はキャリア形成のパスポート」
～不動産は夢を実現させる晴れ舞台～

講 師 明海大学 不動産学部長 中城 康彦 氏

受講者数 90 名

・宅地建物取引士資格試験

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 28 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 28 年 10 月 16 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(金)～7 月 15 日(金) 郵 送 7 月 1 日(金)～8 月 1 日(月)
受験申込者数	4,823 名 (前年度 4,759 名)
受験者数	3,849 名 (前年度 3,795 名)
受験率	79.8% (前年度 79.7%)

合格者数	616名 (前年度 523名)
試験従事者数	174名 (前年度 176名)

・フォローアップ研修

宅地建物取引業務に関する知識及び能力の向上等を図るフォローアップ研修会を売買編と賃貸編に分けて各1回実施しました。

[実務者研修会(売買編)]

開催月日	平成28年6月24日(金)
会場	宮城県不動産会館
研修科目	「重要事項説明書知っておきたい物件調査の勘どころ」
講師	不動産鑑定士
受講状況	182社 218名受講

[実務者研修会(賃貸編)]

開催月日	平成28年12月15日(木)
会場	日立システムズホール仙台
研修科目	「裁判例で学ぶ 賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント」
講師	佐藤貴美法律事務所 弁護士
受講状況	155社 181名受講

・宅地建物取引士法定講習会及び宅地建物取引士証交付

宅地建物取引業に関して、公正な取引を確保し、必要な知識を持った宅地建物取引士の資質の維持向上を図るため、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適正に行いました。

平成28年度は、宮城県不動産会館4階大会議室において、延べ10回実施し、宮城県外の資格登録受講者数49名を含む668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	H28/4/12	56名(6名)
第2回目	H28/5/10	67名(5名)
第3回目	H28/6/13	70名(6名)
第4回目	H28/7/7	61名(8名)
第5回目	H28/8/24	79名(4名)
第6回目	H28/9/15	62名(5名)
第7回目	H28/11/8	72名(2名)
第8回目	H28/12/9	76名(3名)
第9回目	H29/1/25	65名(3名)
第10回目	H29/3/16	60名(7名)

II 収益事業

1 各種証明書、参考図書等の販売

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。また、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まとめた「震災対応マニュアル」を昨年6月に発行し、他都道府県宅建協会等に販売しました。

2 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会の会費徴収等の事務受託

保証協会宮城本部会員の会費徴収事務等を受託し、正確な会費徴収事務等を行いました。

Ⅲ その他事業（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

公益社団法人として適正に事業を実施するために、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。また、平成 29 年 3 月 17 日(金)に新日本有限責任監査法人の公認会計士を講師として招き、監事の役割等、本支部監査業務に関する研修会を開催しました。

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 28 年 10 月 4 日(火)に新公益会計基準に基づく適正な経理処理の更なる統一化を図るため、財政委員・支部財政担当者との合同研修会を実施しました。

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いました。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。

また、昨年 6 月に発行した「震災対応マニュアル」を会員等へ配付しました。

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 29 年 1 月 19 日(木)江陽グラウンドホテル 5 階鳳凰の間において、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 279 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 28 年度の新規入会者数は正会員 70 社、準会員 18 社の合計 88 社となりました。(平成 29 年 3 月 31 日現在で正会員 1,324 社、準会員 166 社の合計 1,490 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 60 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、本支部間の連携を取りながら、的確な事務を行いました。

7 創立 50 周年記念事業

当協会は平成 29 年度で創立 50 周年を迎えるにあたり、記念事業を開催するために創立 50 周年記念事業特別委員会を立ち上げ、下記の記念式典(表彰式)、記念祝賀会、記念講演会、記念誌発行の 4 事業の実施計画を策定しました。

(1) 記念式典(表彰式)

- ・平成 29 年 11 月 28 日(火) 電力ホール
宮宅建会長賞(会員、従業者表彰)
- ・平成 30 年 1 月 26 日(金) 江陽グランドホテル
国土交通大臣、宮城県知事、全宅連会長、宮宅建会長賞(役員表彰)

(2) 記念講演会

- 平成 29 年 11 月 28 日(火) 電力ホール
講師:落語家 林家 たい平 氏
テーマ:「笑顔のもとに笑顔が集まる」

(3) 記念祝賀会

- 平成 30 年 1 月 26 日(金) 江陽グランドホテル

(4) 記念誌

- A4 版 本文 40 ページ フルカラー 2,000 部作成
平成 30 年 3 月 31 日発刊予定

8 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に、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、事業執行体制等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。