

# 平成 25 年度事業計画書

平成 25 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日まで

我が国の経済は、東日本大震災からの復旧・復興に向けて歩み続けているものの、震災直後とは異なる様々な課題が生じ、思うように進まない震災復興に加え、長引くデフレの影響、電力・エネルギーの問題、社会保障と税の一体改革などの課題が山積みされております。その一つひとつの課題を早期に解決し、危機的状況に陥った日本経済を立て直さなければなりません。

県内においては、空港や港湾などインフラ関係は震災前の水準に戻った状況ですが、復興に欠かせないマンパワーである労働力の流出や人口減少など、震災を機にこれまで地域が直面していた課題が加速化しており、復興に向けた地域経済の再生が課題となっております。

不動産業界におきましては、県内の地価動向をみますと、商業地、住宅地とも前年、前々年と比べて下落幅が縮小するとともに、上昇・横ばいとなった地点が大幅に増加しています。これらの原因は、仙台市中心部において、震災後のオフィス需要や被災者の移転需要があったことや仙台市以外の沿岸市町村でも高台・内陸部などの住宅地を中心に移転需要があったことが考えられます。しかしながら、内陸部の市町村での人口減少などの構造的な問題、津波被害のあった沿岸部の地価下落など地域間のばらつきがより顕著になると考えられます。

このような中、本会は、今後も県民の住生活環境の改善や安定、消費者保護に資する公益目的事業を推進するため、平成25年度より公益社団法人として新たにスタートすることになり、この事業計画は、社会的に認知された「公益」を冠した新社団法人としての初めての計画となります。

計画の骨子は、公益目的事業を「消費者保護事業」と「人材育成事業」に区分し、公益の増進に寄与することと、また、会員の皆様に対する共益事業等（支援事業）につきましては、より内容の充実を考え、各施策について対応してまいります。

以下、各事業の詳細について提案いたします。

## 記

### 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災害復旧・復興等の相談業務を継続するとともに、災害時のあっせん業務が円滑に行われるよう、事業推進体制を維持し、必要に応じて組織体制の改善を加えながら機動的な運用に努めます。

##### (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不動産政策の企画・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す。

###### ① 国との連携

国土交通省東北地方整備局と本会で構成する「不動産業界団体との懇談会」を通じ、東日本大震災対応、不動産流通市場活性化、賃貸住宅管理業、反社会的勢力排除などに関して情報交換を行い、国の行政推進協力を努めます。

また、国土交通省の新成長戦略である「中古住宅流通市場活性化事業」に対応する「東北地区中古住宅流通促進協議会」の運営を推進していきます。

## ② 県及び関連団体との連携

### イ 各協議会等への参画

不動産の適正な取引を推進する立場から、建築設計、施工等団体及び行政機関で構成する「宮城県地域型復興住宅推進協議会」に参加し、そこで得た情報を会員に周知し、東日本大震災被害者の復興住宅建設の事業推進に協力しています。また「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、そこで得た情報を会員に周知し協力を求めることでこの事業推進に努めます。

### 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す。

### ハ 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、希望する賃貸物件の情報を無償で提供し、犯罪被害者の新しい生活の拠点作りに努めます。

## (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ます。

また、官公庁や公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会等の関係機関と連携して不動産広告に関する知識の普及及び啓蒙活動と違反業者の指導を通じた、適正な不動産広告の普及に向けた消費者保護事業に努めます。

## (4) 適正な不動産情報提供事業

消費者が安全に、そして安心して不動産を取引するためには、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り、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す。

### 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す。

### 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、利用促進研修会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します。

## (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す。また、相談業務の充実を図るとともに支部においても各地域と連携を図りながら無料相談会を実施します。

## (6) 広報誌「みやぎ」等による情報提供

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す。

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てながら、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に推進します。

## 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に、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回定期的に開催します。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、県内すべての宅地建物取引業者の資質向上を図ることに努めます。

### (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ます。

### (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ます。

## 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います。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す。

#### (2) 新公益会計基準に基づく処理

公益社団法人としての初年度の会計処理となるため、適正な会計処理を実施するとともに、各種研修会に参加し、知識の向上に努めます。また、財政委員・支部財政担当者との合同研修会等を実施し、本支部合算会計の協力体制等の整備を図ります。

#### (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す。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す。

**(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ていきます。事業機会を捉えて周知・PRに協力していくとともに、新規展開する事業の企画実施に努めます。

**(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、新年会や支部情報交流会等の交流事業を実施します。

**(6) 新入会員の入会促進及び会員管理**

入会案内の作成並びに関係機関への設置等、新入会員の積極的な入会促進に努めます。また、入退会及び変更等の迅速かつ正確な処理を行い、更に多様な業務への対応ができるよう研究・改善を図ります。また、本支部間の連携を密にし、適確な事務を遂行します。

**(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、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、適正な事務処理体制を整えます。また、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す。

**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す。

**3. その他の事業**

**宅地建物取引主任者資格試験事務**

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す。

以上