

## 平成 27 年度事業計画書

平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで

我が国は、東日本大震災からの復興を加速させるとともに、経済再生と財政再建の双方を同時に実現するため、地域経済も含めた経済の好循環の更なる拡大を目指す中、昨年末の衆議院選挙を受け、発足した第3次安倍政権において、アベノミクスの継続により、デフレからの脱却を確実なものとするのが求められています。さらに、経済の好循環を確かなものとし、地方にアベノミクスの成果が広く行き渡るようにするため、中長期的な視点での政策が望まれます。

東日本大震災からの復興においては、5年目を迎えますが、被災地では震災の風化が深刻化しており、復興に向けた継続的な取り組みが肝要であります。このような中、津波被害のあった沿岸地域を中心に土地需要が供給を上回る状態が続いており、当面はこの需要超過の状態が続き、それに伴い地価の上昇基調が続くことが予想されます。しかしながら、一部の沿岸市町では、地価の上昇幅が縮小する動きもみられ始めており、沿岸市町の間でも徐々に地域毎に幅が大きくなると見込まれます。

不動産業界としては、近年の宅地建物取引における重要事項説明の複雑化など、取引主任者の役割の増大に鑑み、昭和32年より使用されていた「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に改めるほか、信用失墜行為の禁止、知識及び能力の維持向上など、宅地建物取引士の適正な業務確保に係る新たな規定の創設などを内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成26年6月18日に成立、平成27年4月1日より施行されます。「宅地建物取引士」への名称変更などにより、これまで以上に社会的信用を消費者から得られるよう業界全体の一層の資質向上と適正な業務運営が求められます。

本会は、平成25年4月1日より公益社団法人として新たにスタートし、公益社団法人移行後の協会運営を円滑かつ機能的に推進することを目的に、理事定数の削減、支部の合併、常設委員会の統合と併せ、財政の健全化に取り組み、平成26年4月から新組織体制としての運営を開始致しました。これらの改革は将来を見据えた大きな改革であると認識しており、平成27年度は組織改革の2年目として、更なる実質的な運営が必要となります。

公益社団法人の維持は、社会公共及び一般消費者の利益の保護等と併せて本会の存在意義である会員の社業発展に貢献するものであり、社会・経済環境の変化に適応することが必要不可欠です。

また、会員支援サービスの充実を図るためには、日常の実務的な業務支援を重視し、そのためには、全宅連や全宅管理等関係団体を活用する必要があります。さらに、不動産業界の社会的地位向上のためには、地域社会及び消費者の会員に対する信用力増大が必要なことから、行政機関等との連携を強化し、地域社会に貢献することが必要です。

平成27年度の事業計画策定にあたり、以下のように事業実施案を提示致します。

## 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災害復興等の支援業務を継続するとともに、宮城県と新たに締結した「災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定書」に対応する推進体制を維持し、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の情報交換を通じ、東日本大震災対応、不動産流通市場活性化、賃貸住宅管理業等の行政推進協力に努めます。

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」の運営を推進します。

##### ② 県及び関連団体との連携

###### イ 各協議会等への参画

宮城県が設置している「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、協会としての立場で復興住宅の整備の推進に協力していきます。また、その他の協議会等での役割も果たしていきます。

###### 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、新しい生活の拠点作りに努めます。

#### (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、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」への登録物件数が増加するよう会員に対して、広報誌、研修会等を通じて活発な利用促進を図るとともに、消費者に対して適正な不動産情報を提供している物件検索サイト(ハトマークサイト宮城版「未来 in」)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行政等と連携を図りながら無料相談会を実施します。

#### (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、宮城県及び市町村の窓口等を通して、有益な情報を掲載した広報誌を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。本部研修会は、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す。また、各支部においても研修会を開催することによって、県内すべての宅地建物取引業者の資質向上と消費者の知識習得に努めます。

### (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

公益社団法人としての組織運営健全化及び適正な事業執行体制の更なる整備を行います。また、支部事業の支援を行いながら、公益社団法人として適正に事業を実施するため、公益認定基準を満たす予算と事業の健全性を維持するとともに、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、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、新年会や支部懇親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**

#### **(1) (仮称)震災対応マニュアルの作成配布**

東日本大震災における教訓として、県内各地に所在する会員が自ら被災しながらも、震災対応や救助活動などを行い、これらの活動に関連してどのような問題点が生じたのかを検証し、不動産のプロとしての視点から、大震災に対する平素からの対策について、その被害を最小限に抑えるために活用できるマニュアルを作成します。

公益法人として緊急時における災害復旧復興活動をより効果的に発揮し、一般消費者、地域住民のために貢献できるよう、これからも起こり得る震災に備えるため、その記憶を風化させることなく今後の震災対策への活用を図ることを目的として作成、配布するものです。

#### **(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