

平成 29 年度事業計画書

平成 29 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日まで

我が国は、国と地方の基礎的財政収支を平成32年度に黒字にするとの財政健全化目標を掲げ、平成28年6月にとりまとめた「経済財政運営と改革の基本方針2016」においても、成長と分配の好循環の実現に向け「経済再生なくして財政健全化なし」との政府の基本方針を引き続き明確に示しました。あわせて日銀が金融政策の軌道修正を進め、政府も積極財政に舵を切り、政府・日銀が協調して財政、金融政策のポリシーミックスを行い、デフレ脱却・経済再生を優先し、それを追い風に財政健全化を進めております。

不動産分野においては、本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中、住生活の在り方が大きく変化することを見据えて、国は住宅政策をフローからストック重視に大きく転換しました。住宅政策の方向性を示す「新しい住生活基本計画」では、空き家対策や既存住宅流通活性化などに本腰を入れて取り組む方向性を示し、住宅ストックの有効活用、既存住宅流通市場の拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住替えの円滑化による豊かな住生活の実現等は重要な政策課題となっております。

一方、我が国の既存住宅の流通量は、年間 17 万戸前後の横ばい状態で推移しており、増加しない要因の一つとして消費者が住宅の質を把握しづらい状況にあることが挙げられております。そのため既存住宅の取引時において、専門家によるインスペクションの活用を促すことにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図ることが求められております。

不動産業界を取り巻く環境も新たな局面を迎えており、経済のグローバル化の進展など社会情勢の急激な変化により、大きな岐路に立っています。

このような中、本会が健全な公益社団法人として持続するためには、社会公共及び一般消費者の利益の保護等と併せて会員の社業発展に貢献することを念頭に置き、社会・経済環境の変化に適応することが必要不可欠です。

会務運営においては、進めるべき事業と見直しを行う事業を意識し、引き続き公益目的事業と共益事業を中心に着実な前進を図るとともに、公益社団法人移行時からの大きな課題であった本部と支部の在り方などを具体的に検討し、平成 30 年度以降の協会運営を更に円滑かつ機能的に推進するための検討を行います。また、より質の高い実務研修会等を通じて会員支援事業の充実を積極的に推進し、全宅連、全宅管理等関係団体との連携を一層深めながら事業を実施してまいります。あわせて、平成 28 年度に策定した、消費者・依頼者に寄り添い、信頼される地域のパートナーとして地域に根付いた公益事業を通し、宮城が住みやすさで日本に誇れる住環境の実現を目指すことを目的とした「ハトマークビジョンみやぎ」に基づく事業展開の初年度になります。

さらに、平成29年度は大きな節目となる本会創立50周年という記念すべき年度になります。これまで会員の皆様と築き上げてきた半世紀の重みを感じつつ、公益法人として一般消費者、地域の発展に注力するため、不動産業界の牽引役としてより一層の飛躍と発展を期することを目的として創立50周年記念式典を開催します。

平成29年度は、以下のように公益法人としての事業計画に則り、適正に事業を実施いたします。

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、宮城県が実施する被災者住宅確保等支援事業の一環である「宮城県住宅情報提供コールセンター」の運営業務を引き続き受託します。東日本大震災で被災し宮城県から応急仮設住宅の供与を受けている方々のうち、民間賃貸住宅を自宅再建先とする方々を対象として、入居者の円滑な恒久住宅への転居を支援しながら、県内の民間賃貸住宅情報を集中的に把握し、電話対応により転居希望先となる物件の情報紹介や相談等に適切に対応するコールセンターを運営します。

さらに、市町が主催する被災者転居支援住宅相談会等運営の協力を行います。

(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。

また、行政機関が推進する地方移住促進・空家対策事業の支援に努めます。

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政策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」の運営を推進します。

② 県及び関連機関等との連携

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、本会は宅地建物取引業者団体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、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき設置された「宮城県居住支援協議会」は、低額所得者、高齢者、障がい者、外国籍県民その他住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の促進、その他必要な措置について関係機関、団体等と協議を行うために設けられたものであり、本会は、不動産の適正な取引を推進する立場から参画し、事業の推進に努めます。

その他の協議会等でも宅地建物取引業者団体として本会の役割を果たします。

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、業界関連団体で構成され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

消費者が安全安心に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、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「未来 in」

ハトマークサイト宮城「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「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、早期の解決を図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。一部の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。

また、相談業務の充実を図るために認定相談員の研修会等を実施し、資質の向上に努めます。

さらに、仮設住宅等に入居している東日本大震災の被災者が安定した住環境を確保できるように支援を行うため、地域に寄り添った移動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とともに、本会ホームページにおいて消費者向けの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を推進します。

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及び今後携わろうとする者並びに消費者を対象とした研修会を効果的に実施することから、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、相談苦情の事例を踏まえた重要事項説明書作成時の注意点や契約の実務に関する宅地建物取引に係る実務者研修会を開催します。

さらに、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す。

(3) 宅地建物取引士育成事業

宅地建物取引の安全と公正を確保しながら流通の円滑化に資するため、一般消費者の利益擁護・増進を図れる公正誠実な人材「宅地建物取引士」を育成する事業を実施します。

主な事業内容としては、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、宅地建物取引士の業務内容や役割等に関する講習会を実施し、宅地建物取引士の理解を広めるとともに、資格試験合格者及び資格保有者に対しては、宅地建物取引士の使命や実務に沿った講習会を実施し、資格保有者の質の向上に努めます。

また、宅地建物取引業法第16条の2に基づき各都道府県知事の委任のもとに実施する資格試験業務について、国土交通大臣から指定を受けた機関である一般財団法人不動産適正取引推進機構より受託し、同機構と緊密な連携を図りながら、試験準備及び試験監督業務等の試験業務について、適正に公正性の確保に努め実施します。

さらに、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、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維持向上を図りながら、公正な宅地建物取引を確保することを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の運営及び財務運営

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、本部と支部の公益目的事業の在り方などを具体的に検討し、平成30年度以降の協会運営を更に円滑かつ機能的に推進する礎を築く検討を行います。

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、各事業の進捗状況及び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適正な経理処理

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) 本会各種事業及び業界各種情報の会員への周知並びに情報公開の実施

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、会務運営の透明化及び適正化に努めます。

(4) 本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、本支部間の連携を密にし、入退会及び変更等の迅速かつ正確な処理を行います。

(7) 不動産キャリアパーソン資格登録の拡充

会員資質の向上支援として、不動産キャリアパーソン資格登録の拡大のための会員・会員企業従業者の支援を実施します。

(8) ネオリーダーの育成

適切な人事の循環を図るために、青年部会の協会事業への支援などを通じたネオリーダーの育成に取り組みます。

(9) 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

創立 50 周年記念事業の開催

創立 50 周年を迎えるにあたり、記念式典及び祝賀会を実施します。50 周年記念事業は、本会創立から今日までの歴史を回顧すると同時に、本会の発展に尽力された先輩諸兄に対して敬意と感謝の意を表するとともに、公益法人として一般消費者、地域の発展に注力するため、不動産業界の牽引役としてより一層の飛躍と発展を期することを目的として開催します。