

平成 30 年度事業計画書

平成 30 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日まで

第 2 次安倍政権が発足した 2012 年末から続く景気拡大が、高度経済成長期の「いざなぎ景気」を超え、2017 年 9 月には戦後 2 番目の長さとなりましたが、人口も増加していた「いざなぎ景気」の当時のような高度経済成長期とは異なり、今回の景気拡大は、少子高齢化や人口減少による国内市場の縮小もあり、特に地方にあっては景気が良くなった実感は乏しいといわれています。東京と地方の格差、大企業と中小企業の景況感は隔絶感が大きく、「アベノミクス」の経済政策効果により、大企業の収益は上向いていますが、東北の中小企業はその効果が見えず、復興需要の減速の影響を受けている状況です。

東日本大震災からの経済復興を目指す本県においては、2020 年以降に後継者難が常態化し、中小企業の廃業が相次ぐ事態が予想されており、事業継承問題がより一層顕在化してきます。復興はもとより、雇用の維持、技術の伝承等の観点から、地域経済存続への支援の集中展開が急務となっております。

不動産業界においては、既存住宅の流通量が年間 17 万戸前後と横ばいで推移しているとの推計がありますが、既存住宅の流通量が増加しない要因の 1 つとして、消費者が住宅の質を把握しにくい状況にあることが挙げられています。

このようなことから、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り、既存住宅の流通を促進するために、既存住宅の取引全般における新たな義務が規定されている改正宅建業法が平成 30 年 4 月 1 日に施行されます。重要事項説明時に建物のインスペクションについての説明義務が必要になるなどの今回の改正は、建物の瑕疵をめぐった物件引き渡し後のトラブル等を防止することなど様々な効果が期待されております。

また、空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりから、全宅連等業界団体が要望しておりました空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直しが実現し、平成30年1月1日に改正報酬告示が施行され、低額な空き家等の売買等であって、通常の売買等と比較して現地調査等の費用を要するものについては、報酬額に現地調査等費用の相当額を上乗せし、18万円に消費税を加えた金額を超えない範囲で報酬を売主等から受領することができるようになりました。さらに、空き家等所有者に係る固定資産税情報等の開示や金融機関で既存住宅の価値を評価する仕組みの普及が進めば、より一層空き家・既存住宅流通市場が活性化していくと考えられます。

本会の会務運営においては、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等について、平成 29 年度に具体的な検討に着手し、平成 30 年度は試行的ではありますが、研修事業を更に機能的に推進するために、希望する支部の支部研修会を本部が直接開催することになりました。

このように平成 30 年度も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、会員支援事業の充実を積極的に推進し、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。また、債権関係の規定を中心に見直しされる民法改正法が平成 32 年 4 月 1 日施行されることに伴い、不動産業にも大きく影響すると見込まれますので、研修会等で周知活動を行います。

さらに、複雑多様化していく経済社会において、我々ハトマークグループ会員のネット

ワークが一丸となり、地域のパートナーとして笑顔と感動のサービスを継続的に提供して
くために平成 29 年 5 月に策定した「ハトマークビジョンみやぎ」を推進してまいります。

平成 30 年度は、以下のように公益社団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。

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、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うとともに、
既存住宅市場の活性化に向けた事業等を推進するため設置される各種協議会等へ参
画するなど、国の政策推進協力を努めます。

② 地方公共団体及び関連団体との連携

イ 各協議会等への参画事業

「みやぎ復興住宅整備推進会議」「宮城県居住支援協議会」等地方公共団体が設
置している協議会及び関係団体が設置している住宅・不動産に関連した協議会に
参画します。

ロ 地方公共団体との連携

不動産取引等事業に関わる地方公共団体との協定締結等の際し、協定・事業内
容周知を図りながら、地域住民の安心安全な住まいの提供に協力し、地方公共団
体の事業推進に努めます。

また、空き家等対策事業に関して、市町村と協定締結を行うとともに、協定内
容・制度の周知を図りながら、事業推進に努めます。

さらに、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を行う等、地域社会の活性化やまちづくりを
通じて県民生活の安定向上に努めます。

ハ 警察との連携

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、DV やストーカーなどによって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、被害者の新しい生活の拠点作り等に努めます。

二 関係団体との連携

不動産関連の事業を実施する関係団体と不動産の適正な取引を推進する立場から情報提供や地域住民の安全安心な住まいの提供に努めます。

(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。

① 規約の研修、普及活動

「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」の普及・啓蒙を通じた適正な不動産広告に資するため、研修会を開催します。

また、広報誌「みやぎ」において、規約に関する必要な情報を適宜掲載し、行政機関等を通じて消費者に配布することにより、不動産広告に関する注意点を消費者にダイレクトにお知らせします。

② 違反広告の取締りと指導

毎年 9 月に東北地区不動産公正取引協議会が実施している違反広告の取締りと業務改善指導に積極的に取り組みます。また、違反広告の情報収集及び必要な指導を実施します。

(4) 適正な不動産情報提供事業

消費者が安心安全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、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等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協会に設けるとともに、青葉区役所や一部の支部において各地域自治体等と連携を図りながら無料相談業務を行うことによって、消費者からの相談に広く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ために必要な委員の実務研修会や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している者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。

① 広報誌「みやぎ」、ホームページ掲載内容の充実

不動産取引に係る法令改正等の重要な情報やお役立ち情報、不動産取引に関する裁判事例など、消費者が不動産取引を行うにあたって必要な情報の掲載に努めます。

② 広報誌「みやぎ」の配布先等の充実

県内の市町村窓口や主な公共機関などに配布し、本会のホームページ上でも同様の情報を公開することで、タイムリーな情報提供に努めます。

③ 消費者に対する開業支援業務

消費者から宅地建物取引業の開業に関する相談があった場合は、開業に向け必要な情報を適切に提供し、消費者が円滑に宅地建物取引業に参入できるように必要な支援に努めます。

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必要があることから、本部研修会を定期的開催します。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、各支部又は本部が各支部の地域において支部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 収益事業

1. 各種証明書、参考図書等の販売

宅地建物取引業上必要とされる各種証明書等及び関連図書等の販売を行います。

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等の事務を受託し、正確な事務処理を行います。

III その他の事業（共益事業）

1. 健全な公益社団法人運営及び財務運営

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ながら、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31年度以降の協会運営を更に円滑かつ機能的に推進する検討を行います。

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、役職員が各種研修会に参加し、知識の向上に努めます。また、財政委員及び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、有益な情報を必要に応じて提供できるように努めます。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. 会員支援事業等の推進及び事業充実のための折衝業務

会員からの相談に対応する円滑な相談体制の構築を検討するとともに、会員の後継者問題及び少子化対策活動の一環となる事業を実施します。また、全宅連及び全宅管理並びに東北宅建サポートセンター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

入会案内の作成及び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、青年部会等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。