

令和 2 年度事業計画書

令和 2 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日まで

2020 年は、東京オリンピック・パラリンピック競技大会が開催される予定でしたが、新型コロナウイルス感染症の世界的感染拡大を受けて、開催期間が 1 年延期となりました。新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、日本社会・経済にも大きな影響を与えており、一日でも早く、この事態が収束に向かうことを願うばかりです。

我が国は、少子高齢化に伴う人口減少が潜在成長力を弱め、莫大な社会保障負担が財政に影を落とし、未だデフレ脱却もままならない状態ではありますが、これまでの困難を乗り越えてきた経緯から、新たな成長モデルを再構築するヒントと考えられるグローバル化とデジタル化を手掛かりに持続的な成長をしなければならないと考えます。

また、米中貿易摩擦をはじめ自国ファーストを掲げる国々等により、世界情勢の先行きは予断を許さない状況下であり、我が国へ多面的な影響を及ぼす懸念があります。

東日本大震災からの復興に目を向けますと、政府は、復興庁の設置期限を 2021 年 3 月末から 10 年間延長し、2031 年まで存続させるとした上で、現場主義を徹底し、復興の加速化を図るため、岩手復興局と宮城復興局を沿岸部に移転するとしています。被災者の住まいに関しては、引き続き、被災者の安定した住まいの確保が完了するよう、丁寧な働きかけを行うとともに、被災者のコミュニティ形成支援や生きがいづくりのための「心の復興」など、切れ目のない支援が求められています。

不動産を取り巻く市場環境としては、改正民法の施行、少子高齢化・人口減少の進展、空き家・空き地等の遊休不動産の増加、AI・IOT 等の新技術の活用・浸透、働き方改革等の社会・経済情勢の急速な変化があります。このような時代を背景に、我々不動産の役割としては、地域や社会のニーズに応じた不動産の最適活用を通じて、個人、企業、社会にとって価値が最大になるよう価値創造を図り、実現していく重要な役割を担っております。

このような中、本会は、今後も安定的かつ継続的な組織運営が可能となるように公益社団法人として存続要件である公益目的事業比率等を維持し、経営基盤のもととなる新規開業者の入会促進活動をはじめ、会員への更なる業務支援の実施に向けて事業を推進するとともに、本会の公益目的事業の在り方などの課題を個別具体的に検討し、協会運営を更に円滑かつ機能的に推進いたします。また、常設委員会の再編を行い、管理部門の効率化を図るため総務委員会と財政委員会を統合し、会員支援に特化した会員支援委員会を創設することによって、これまで以上に円滑な組織運営に努めます。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いくために引き続き各事業を推進します。

令和 2 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、適正に事業を実施します。

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

大災害発生時に必要となる相談体制をいち早く構築し、民間賃貸借上住宅の斡旋業務等を円滑に実施できるように組織体制を維持し、必要に応じて改善を加えながら機動的な運営を推進します。

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、不動産流通市場活性化、賃貸住宅管理業、反社会的勢力排除等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を推進するため設置される各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

「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

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

また、空き家等対策事業に関して、県内各自治体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など、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 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住まい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拠点作りに努めます。

ニ 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、行政機関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、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、啓発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で、不動産広告に関する注意点を消費者に周知します。

(2) 違反広告の取締りと指導

正確な広告記載内容に基づいた適正な不動産取引を推進するため、違反広告の情報収集及び必要な指導を実施します。また、例年 9 月に東北地区不動産公正取引協議会が実施す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。

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」

消費者に対して適正な不動産情報を提供しているハトマークサイト宮城「未来 in」を積極的にPRするとともに、物件登録数が増加するよう会員に対して、広報誌等を通じて活発な利用促進を図ります。

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相談員に対して、必要な実務研修会等を実施し、資質の向上に努めます。

さらに、不動産取引における様々な相談に応じるため、県内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、宮城県及び県内各自治体の窓口等を通して、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消費者から相談があった場合は、開業に向け必要な情報を提供し、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

県内各自治体の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。

【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

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で開催します。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、業態や現場に即した実践的な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

国土交通大臣の登録を受けて公益財団法人不動産流通推進センターが実施する不動産コンサルティング技能試験の試験事務を行うため業務を受託し、適正な事務処理を実施します。高い専門知識と技能を有する宅地建物取引業者を育成し、公正な宅地建物取引を確保するための人材育成に努めます。

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宅地建物取引士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と業務委託契約を締結し、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、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、あわせて事務委託契約に基づき、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の確保に努めます。

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政運営

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、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、継続的に財務三基準を達成するための機動的な財政運営に努めるとともに、安定的な財政基盤の確立が可能となるように中長期的な財政の在り方を検討します。

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

行政機関からの法改正、政策等に関する周知を目的とした資料等有益な情報について、定期的な情報提供に努めます。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に努めます。また、宮城版業態別ビジネスモデルの具体的な事業事例揭示の検討、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。

さらに、全宅連、全宅管理、賃貸不動産経営管理士協議会、東北宅建サポートセンター等関係団体と連携を図り、全宅連安心R住宅制度等各関係団体の事業周知と各種事業の推進に協力しながら、業界の諸問題に対応し、事業充実のための企画実施に努めます。

また、全宅連が構築する契約書式システムの操作方法等に関する支援を行います。

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会員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

新規開業者の入会率向上を図るため、入会促進策の実施を検討しながら、関係機関への広報誌の配布、ポスター設置を積極的に依頼し、新入会員の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、女性の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。