

# 平成21年度事業報告書

自 平成21年4月1日

至 平成22年3月31日

わが国経済は「リーマンショック」とそれに続く「ドバイショック」など諸外国の影響を受け、経済成長率が2年連続でマイナスとなり、依然として「百年に一度の危機」から抜け出せず、デフレ不況下にある。

不動産業界にあっても金融機関の融資姿勢の急変により破綻や事業不振が相次ぎ、更に地価は地方圏のみならず大都市圏も下落傾向が鮮明になる等厳しい環境下にある。

政権交代により誕生した新政権は、緊急経済対策による補正予算で「住宅版エコポイント」の実施や税制改正による住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の大幅な拡充、建築基準法の運用改善等により、不動産市場の活性化に向けた施策を行ったが、現状の打破までは至っていない状況である。

このように、依然として業界の経営環境は厳しい状況にあり、全宅連を中心に当協会も危機感を持って関係諸団体に働きかけを行った結果、当協会としては、本県業界発展のため、全宅連の掲げる政策・事業に呼応し、以下の事業を実施した。

## 1. 土地住宅政策への対応

土地建物の流通促進・土地の有効利用等を図るため、全宅連及び関係団体と連携を取り、積極的な要望活動を展開した結果は次のとおりである。

### (1) 税制関係

#### ① 新築住宅特例適用に係る住宅用土地の不動産取得税の特例措置

(土地取得後、住宅を新築する期間を3年以内(原則：2年以内)とする特例措置) 適用期限：平成22年3月31日

住宅用土地の不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅を新築等するまでの期間を3年(マンションの場合は4年)とする特例措置(原則：2年)の適用期限が平成24年3月31日まで2年間延長された。

#### ② 新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築の日から1年を経過した日(原則：6ヶ月)とする不動産取得税の特例措置

適用期限：平成22年3月31日

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年(原則6ヶ月)を

経過した日とする不動産取得税の特例措置の適用期限が平成24年3月31日まで2年間延長された。

③ 住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例措置

適用期限：平成21年12月31日

住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度については、特別控除の上乗せ(現行1,000万円)の特例が廃止され、65歳未満の親からの贈与を認める年齢要件の特例の適用期限が2年延長された。

④ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

適用期限：平成22年3月31日

新築住宅について、固定資産税を3年間(マンションは5年間)1/2に減額する制度の適用期限が平成24年3月31日まで2年間延長された。

**固定資産税を2分の1に減額** ⇒ 一戸建て：3年間減額  
マンション：5年間減額

⑤ 既存住宅をバリアフリー改修工事した場合の固定資産税の減税措置

適用期限：平成22年3月31日

既存住宅をバリアフリー改修工事をした場合の固定資産税の減額措置の適用期限が平成25年3月31日まで3年間延長された。

⑥ 事業用建築物に係る耐震改修促進税制措置

適用期限：平成22年3月31日

事業用建築物に係る耐震改修促進税制措置については平成22年3月31日にて廃止された。

⑦ 特定居住用財産の買換えの特例措置

適用期限：平成21年12月31日

特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置について、譲渡資産の譲渡価額の上限を2億円と設定した上で、適用期限が平成23年12月31日まで2年間延長された。

⑧ 特定居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度

適用期限：平成21年12月31日

特定居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の適用期限が平成23年12月31日まで2年間延長された。

⑨ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度

適用期限：平成21年12月31日

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の適用期限が平成23年12月31日まで2年間延長された。

⑩ 土地等の長期譲渡所得に係る基礎控除の復活等

土地等の長期譲渡所得に係る基礎控除の復活等については実現を見なかった。

- ⑪ 良質な中古ストック形成のための特例措置の創設  
良質な中古ストック形成のための特例措置の創設については実現を見なかった。
- ⑫ 消費税引き上げへの対応  
今年度消費税の引き上げはなかった。

(2) 税制以外の土地住宅政策関係

① 農地法の改善

農地法については、以下の2点の要望実現に向けた理論構築及び実態把握のため、全宅連において不動産総合研究所と緊密な連携のもと「宅地造成に伴う農地転用に関する検討会」（座長：中城 康彦 明海大学不動産学部教授）を立ち上げ、今後の運用改善に向けた方向性及び実現に向けた検討を行った。

② 定期借家制度の改善

定期借家制度の改善については実現を見なかった。

③ 不動産登記制度の改善

不動産登記制度の改善については実現を見なかった。

④ 建築基準法改正についての対応等

平成17年に改正された建築基準法により建築確認審査が厳格化されたのに伴い、現状煩雑化している建築確認手続きを緩和するべく、国土交通省に対し運用改善に関する意見具申を行った結果、建築確認手続きに係る建築基準法施行規則等の一部が改正された。

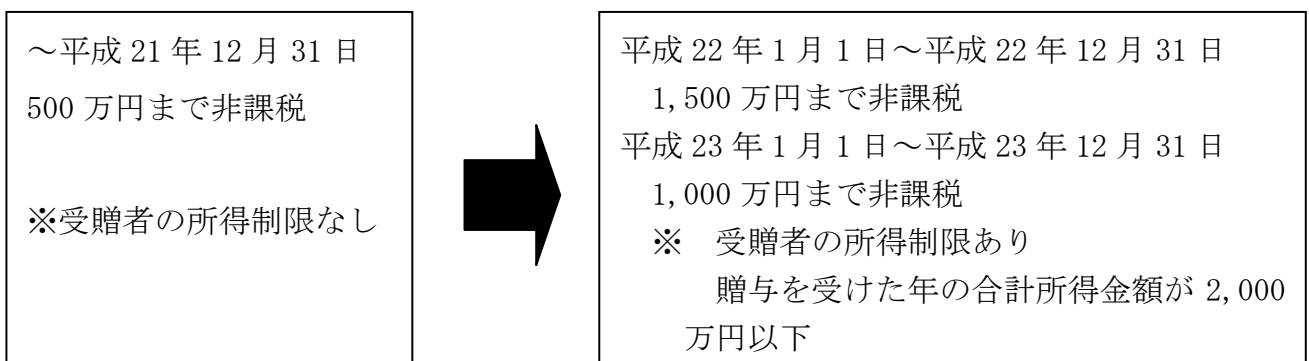
⑤ 不動産関連融資の貸し渋り等への対応

不動産関連融資の貸し渋り等への対応について関係機関に要望したが、具体的な対策が示されなかった。

(3) その他

① 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の創設及び非課税枠の拡大

昨年の経済対策として講じられた住宅取得資金に係る贈与税非課税制度（当初非課税制度500万円、適用期限平成22年12月31日）について、平成22年度税制改正においてさらに非課税枠が拡大され、平成23年12月31日まで延長された。



- ② 長期優良住宅の普及の促進に関する法律にもとづく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置

長期優良住宅の普及の促進に関する法律にもとづく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)の適用期限が平成24年3月31日まで2年間延長された。

登録免許税	⇒	所有権保存登記 1000 分の 1 所有権移転登記 1000 分の 1
不動産取得税	⇒	控除額 1300 万円
固定資産税	⇒	一戸建て : 5 年間減額 マンション: 7 年間減額

③ 既存住宅を省エネ改修工事をした場合の固定資産税の減額措置

既存住宅を省エネ改修工事をした場合の固定資産税の減額措置の適用期限が平成25年3月31日まで3年間延長された。

④ 都市再生特別措置法並びに中心市街地の活性化に関する法律に規定する一定の住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特別措置

都市再生特別措置法並びに中心市街地の活性化に関する法律に規定する一定の住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特別措置の適用期限が平成24年3月31日まで2年間延長された。

⑤ 住宅エコポイント制度の創設

一定のエコ住宅の新築及び既存住宅をエコに対応したリフォームについて、これらに係る工事着手を平成22年12月31日までにおこなった場合に、様々な商品・サービスと交換することができる「住宅版エコポイント」制度が創設された。

## 2. 不動産関係法令等の新設・改正への対応

宅建業法改正に伴う重要事項説明の追加や関係法令の新設・改正情報について、全宅連のホームページを活用し周知を図った。

主な掲載内容は次のとおりである。

- (1) 消費生活用製品安全法の一部を改正する法律の施行について
- (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行及び認定長期優良住宅にかかる税制の特例措置の創設並びに住宅金融支援機構「フラット50」創設について
- (3) 都市再生特別措置法等の一部改正による重要事項説明の追加について
- (4) 都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業施行令及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について
- (5) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則の一部を改正する省令及び住宅建設瑕疵担保保証金及び住宅販売瑕疵担保保証金に関する省令の施行並びに「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について
- (6) 土壌汚染対策法の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正

について

(7) 農地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業施行令の一部改正について

### 3. 宅建業者の資質の向上

(1) 全宅連のホームページでの全宅連策定書式等や法令改正情報等の掲載

全宅連策定書式等の普及による会員資質の向上や紛争防止を図り、また、会員業者にとって書式活用の利便性の向上を図るため、全宅連のホームページにおいて、全宅連策定書式等や法令改正情報を掲載するとともに周知・利用促進に努めた。

(2) 各種書籍等の配布

会員業者の資質の向上を図るために、以下の書籍等を配布した。

- ① 判例で納得「不動産トラブルQ & A」
- ② あなたの不動産税金は（平成21年度版）
- ③ 不動産の公正競争規約
- ④ 全宅連製手帳（平成22年版）
- ⑤ 不動産相談事例選集

(3) 法令改正情報等の周知

法令改正情報等については全宅連のホームページで周知する他に、行政・全宅連等から会員に対する周知依頼があり、研修委員会の委員が検討して会員に周知した。

### 4. 金融機関本体及び関連会社による不動産業参入への対応

規制緩和や金融機関の再編等による金融機関の不動産業への参入及び業務拡大が行われることのないよう引き続き情報の収集に努めその動向について注視した。

### 5. 他業種の不動産業進出拡大への対応

大企業による不動産業への参入問題や郵政の民営化による中小不動産業への影響等、政権の交代を踏まえた今後の動向について情報収集に努めるなど注視をした。

規制緩和や金融機関の再編等による金融機関の不動産業への参入及び業務拡大が行われることのないよう引き続き情報の収集に努めその動向について注視した。

### 6. 不動産流通機構の活性化対策

本会は、国土交通大臣指定「財団法人東日本不動産流通機構」サブセンター全宅連東日本地区指定流通機構協議会の構成団体として同機構の組織体制の確立及び業務体制の整備のため、以下の事業を積極的に行った。

(1) レインズ活用の促進

平成21年度における岩手レインズ利用件数等は、登録会員数は前年比7.3%減、物

件登録数は前年比11.0%増、アクセス件数は前年比3.7%減という結果になった。

また、新入会員にはレインズマニュアルと財団法人東日本不動産流通機構規程集を配布及び新入会員研修を通じてレインズの周知徹底を図り、詳細については次のとおりである。

レインズ登録物件種別一覧表

種 別	登録物件数	登録会員数	
売 買 物 件	土 地	2,752	141
	戸 建	1,067	118
	マンション	503	54
	住宅以外建物全部	434	64
	住宅以外建物一部	24	8
売 買 物 件 合 計	4,780	162	
賃 貸 物 件	土 地	13	8
	戸 建	275	33
	マンション	2,180	45
	住宅以外建物全部	344	17
	住宅以外建物一部	270	26
賃 貸 物 件 合 計	3,082	66	
総 合 計	7,862	166	

レインズ入力別集計表

項 目	アクセス件数
登 録	7,862
変 更	9,743
成 約	626
削 除	3,704
再 登 録	925
図面登録	0
検 索	34,592
成約検索	2,171
図面検索	2,426
成約図面検索	239
日報検索	1,168
会員検索	155
合 計	63,611

(2) 物件登録、図面登録及び成約報告の推進

レインズ登録物件の精度向上とレインズの活性化を目的に物件の登録有効期間を90日間と設定している旨、日報により周知を図った。

(3) ファクシミリ会員（以下「F型会員」という）からパソコン会員（以下「IP型会員」という）への転換

F型会員からIP型会員への転換を図るため、広報等によりIP型会員の募集活動を展開した。

その結果、平成22年3月末のIP型会員数は393名（会員対比65.8%）であり、今年度は実質13名の会員がF型からIP型へ転換した。

(4) ホームページ活用の推進

ホームページを利用して協会業務をPRした。

また、年6回メンテナンスを実施し、最新情報を提供した。

(5) ハトマークサイト岩手の運営

ホームページの中に物件情報一般公開サイト「ハトマークサイト岩手」を開設しており、一般消費者への物件情報の提供、会員業者の業務に対応した。

また、平成22年3月末のハトマークサイト岩手を利用できる会員数は170名（会員

対比28.5%)であった。

## 7. 協会・ハトマークのPR活動

業界のイメージアップ及び協会のPRのため、本会のホームページにおいて、協会の事業・ハトマークのPRを実施し、平成22年3月末現在の閲覧件数は150,370件となり、この1年間で約19,000件の閲覧があった。

また、リトルリーグ東北連盟岩手県協会が主催する大会に協賛・支援して協会・ハトマークのPRを実施し、支部等によってはイベント等とタイアップしながらPR活動を実施した。

なお、開催結果は次のとおりである。

開催年月日	支部名等	イベント名	物件展示件数	相談件数	来場者数
21. 8. 28~30	本部・盛岡	住ま・エネフェスタ	0	5	3,000
21. 9. 20	奥州	水沢商人まつり&よさこいin水沢	30	0	1,000
21. 9. 26~27	一関	住まい・まちづくりフェア2009	50	2	4,000
21. 10. 24~25	花巻	不動産フェア	5	4	160
21. 11. 28~29	二戸	不動産フェア	100	33	800
合 計			185	44	8,960

## 8. 住宅賃貸借媒介・管理業務に係る指針に基づく取組み

多くの会員が賃貸業務を行っている現状に鑑み賃貸借媒介・管理業務等の重要性を踏まえ以下の事業を積極的に実施した。

### (1) 賃貸不動産管理業協会の周知

不動産の総合管理を目指す会員のために、全宅連が設立した賃貸不動産管理業協会について、入会案内の配布及び広報等により会員の募集活動を展開した。

平成21年度末現在の会員数は37名である。

### (2) 岩手県あんしん賃貸支援事業の周知

岩手県では国の方針に基づき、民間賃貸住宅ストックを有効に活用して、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するため「岩手県あんしん賃貸住宅支援事業」を立ち上げたので、事業の普及を図るため岩手県において平成21年10月30日に支援団体研修会を開催し、協力店・支援団体等から34名の参加があった。

なお、あんしん賃貸住宅協力店登録件数35のうち当協会会員業者は27である。

## 9. 諸規定の見直し

平成21年度は、定款施行規則の見直しを行った。

## 10. 信託産業化対策

消費者に信頼され又事故皆無を目標に次の業務を実施した。

### (1) 入会業務

入会業務は、入会事務手順マニュアルに基づいて厳正に行い、優良な業者の入会に努めると共に取引事故の恐れのある者、協会の名誉を損なう恐れのある者等不良業者の排除に努めた結果、平成21年度の入会者は次のとおりである。

- ① 正会員 …………… 14名
- ② 準会員 …………… 5名
- 合 計 …………… 19名

### (2) 不動産無料相談業務

#### ① 苦情相談業務

平成21年度における苦情解決申出は5件あり、直ちに全宅保証岩手地方本部へ回付し処理した。

#### ② 一般相談業務

通常の電話相談等の他に、毎週火曜日及び木曜日の午後1時から午後3時まで、相談員による一般消費者等に対する無料相談会を実施した。

なお、平成21年度の一般相談件数は446件（前年比12.0%減）あり、その内訳は次のとおりである。

相 談 内 容	相談件数
業者に関する相談	28
契約に関する相談	79
物件に関する相談	20
報酬に関する相談	9
借地・借家に関する相談	75
手付金に関する相談	5
税金に関する相談	4
ローン等に関する相談	2
登記に関する相談	4
業法・民法に関する相談	82
建築（建基法を含む）に関する相談	5
価格等に関する相談	7
国土法・都計法等に関する相談	1
その他	125
合 計	446

#### ③ 相談所 P R 事業

インターネットのホームページによりPR活動を行った。

### (3) 研修業務

#### ① 会員業者研修会の開催

業法第64条の6の規定に基づく研修会を会員及びその従業員並びに一般の方を対象に次のとおり実施した。

- 平成21年7月16日（木）盛岡市アイスアリーナ（受講者150名）

「原状回復と敷金精算・トラブル回避の契約等について」

講師：深沢綜合法律事務所

弁護士 高川佳子氏

- 平成21年10月15日（木）盛岡市都南文化会館（受講者73名）

「資産になる家・負債になる家」

講師：住宅技術評論家 南雄三氏

- 平成22年2月15日（月）奥州市文化会館（受講者111名）

「知って得する法律知識・敷金精算と原状回復」

講師：深沢綜合法律事務所

弁護士 高川佳子氏

#### ② 相談員研修会の開催

相談所の業務処理体制の確立及び相談担当者の関連知識の修得・向上を図ることを目的として、県本部苦情相談委員、研修委員等を対象に相談員研修会を次のとおり実施した。

- 平成21年12月2日（木）岩手県不動産会館（受講者23名）

「相談実例研究について」

講師：岩手綜合法律事務所

弁護士 八木橋伸之氏

#### ③ 新入会員研修会の開催

専門業者としての知識と対応の周知徹底を図るため、新入会員を対象に新入会員研修会を次のとおり実施した。

- 平成21年11月19日（木）岩手県不動産会館（受講者15名）

「新入会員の心構え・宅建協会の組織と事業・保証協会の組織と事業」

講師：社団法人岩手県宅地建物取引業協会

会長 多田幸司

「宅建業者の調査説明義務」

講師：社団法人岩手県宅地建物取引業協会

研修委員 鈴木寛隆

「不動産流通機構（レインズ）の実務・

不動産統合サイト（不動産ジャパン）について」

講師：社団法人岩手県宅地建物取引業協会

研修委員 鈴木 寛 隆

「不動産広告の実務と規制」

講師：社団法人岩手県宅地建物取引業協会

研修委員長 澤 口 英三郎

「重要事項説明書について」

講師：社団法人岩手県宅地建物取引業協会

研修委員 石 原 浩 之

研修委員 工 藤 和 司

#### (4) 指導業務

##### ① 不動産広告相談業務

会員業者が不動産の広告を出す際、不動産の公正競争規約に抵触しないか等の相談を受けた。

なお、平成21年度の相談件数は26件であった。

##### ② 不動産広告審査業務

会員業者が実際に出した不動産の広告について、不動産の公正競争規約に抵触しないかどうか調査した。

その結果、平成21年度は17件について、不動産の公正競争規約に違反する広告があったので、規約に違反しないよう F A X 等で具体的に違反箇所を指摘して指導した。

##### ③ 指導業務

不動産広告審査業務に関する呼び出し等の指導はなかった。

## 11. 各種教育研修制度の活用

傘下会員業者が地域に密着した生活関連トータルサービス業者として発展することにより経営基盤を強化していくため、全宅連教育研修体系に基づき会員及び新入会員に対する通信教育講座の募集活動を積極的に行った。

平成21年度の申込者数は次のとおりである。

不動産総合コース申込者：14名

## 12. 公共事業用地取得業務と宅地建物取引業との提携協力に関する制度の確立の推進

### (1) 国土交通省東北地方整備局との代替地提携業務

#### ① 三陸国道事務所

今年度は依頼がなかった。

② 岩手河川国道事務所

1件依頼があり情報提供したが成約には結びつかなかった。

(2) 岩手県との代替地提携業務並びに県内各市町村との業務提携の推進

① 岩手県との代替地提携業務

今年度は依頼がなかった。

② 県内各市町村との業務提携の推進

今年度は提携業務の協定書の締結はなかった。

### 13. 公的団体等の所有する物件の売却に伴う協力

財務省、岩手県、岩手県医療局、盛岡市、独立行政法人都市再生機構等が所有する物件の売却について、それぞれの団体等から依頼があったので、情報誌により会員に通知して協力した。

### 14. 広報業務の推進

広報委員会において編集方針及び企画立案・編集・校正等を行い、平成21年度は会報「宅建いわて」を4回発行し、会員・県・都道府県協会・関係団体へ配布した。

宅建いわて第92号 … 平成21年4月1日 750部発行

宅建いわて第93号 … 平成21年7月1日 750部発行

宅建いわて第94号 … 平成21年10月1日 750部発行

宅建いわて第95号 … 平成22年1月1日 750部発行

### 15. 宅地建物取引主任者法定講習会の実施

宅地建物取引業法第22条の2第2項及び同法施行規則第14条の17に基づく宅地建物取引主任者証の交付のための講習会を、講習実施団体として岩手県知事より指定を受け、国土交通大臣が定める講習の実施要領に基づき、次のとおり実施した。

第1回講習会 平成21年6月16日（火）ホテル東日本  
受講者数217名（更新196名、新規15名、他県登録者6名）

第2回講習会 平成21年10月13日（火）ホテル東日本  
受講者数205名（更新197名、新規3名、他県登録者5名）

第3回講習会 平成22年1月26日（火）ホテル東日本  
受講者数143名（更新131名、新規7名、他県登録者5名）

### 16. 全宅住宅ローンの活用

会員の業務に寄与するため、全宅住宅ローン(株)のPRを行った。

平成21年度末現在の利用状況は次のとおりである。

全宅住宅ローン 融資実行件数：40件、融資総額：8億1,760万円

## 17. 関係諸機関との連絡協調

業界の信頼産業の確立のため、宅地建物取引に関する意見交換会を下記のとおり行った。

- (1) 岩手県県土整備部建築住宅課との意見交換会  
平成21年9月4日（火）午後2時～午後3時30分 盛岡地区合同庁舎
- (2) 岩手県立県民生活センター相談員等との意見交換会  
平成21年12月16日（水）午前10時45分～正午 岩手県立県民生活センター
- (3) 盛岡市消費生活センター相談員等との意見交換会  
平成22年2月17日（火）午後3時～午後4時 盛岡市役所肴町分庁舎

## 18. 福祉共済事業の推進

- (1) 全宅連厚生年金基金制度  
会員及びその従業員の豊かな老後を保証する制度として全宅連が設立した全連宅厚生年金基金制度について、全宅連広報等により加入者の募集活動を展開した。  
平成21年度末の加入者総数は次のとおりである。  
全宅連厚生年金基金制度 加入者総数：11社（53名）
- (2) 年金共済制度  
会員及びその従業員の豊かな老後を保証する制度として全宅連が推進する年金共済について、広報等により加入者の募集活動を展開した。  
平成21年度末現在の加入者総数は次のとおりである。  
年金共済制度 加入者総数：月掛17名、半年掛1名
- (3) がん保険制度  
会員及びその従業員の福利厚生として、がん保険の加入者募集活動を展開した。  
平成21年度末現在の加入者総数は次のとおりである。  
がん保険制度 加入者総数：16名
- (4) 宅地建物取引主任者賠償責任保険制度  
宅地建物取引主任者の「重要事項の説明、契約書等の書面の交付」に基づき、交付した書面に対しての法律上の損害賠償請求を受けたときに、法律上負担する損害賠償金、裁判費用、弁護士費用等に対応するため、広報等により加入者の募集活動を展開した。  
平成21年度末現在の加入者総数は次のとおりである。  
宅地建物取引主任者賠償責任保険制度 加入者総数：205社・323名

(5) 宅建ファミリー共済制度

宅建ファミリー共済制度（賃貸入居者向けの共済制度）について、広報等により取次者の募集活動を展開した。

平成21年度末現在の取次者総数は次のとおりである。

宅建ファミリー共済制度 取次者総数：58社

19. 公益法人制度改革に関する対応

公益法人制度改革に関する検討を行うため、公益法人制度改革検討特別委員会及び公益法人制度改革検討特別委員会ワーキンググループを設置して問題点・移行スケジュール等の検討を行った。

20. その他

災害時に対する対応として、平成22年3月16日、当協会と岩手県との間で「災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」を締結した。