

平成22年度事業計画書

自 平成22年4月1日

至 平成23年3月31日

わが国経済は、国民の景気実感を反映している名目GDPの成長率がマイナスとなり、失業率も高水準で推移するなど非常に厳しい状況である。

一方、我々業界においても、昨年の年間住宅着工件数は80万戸を下回るなど激減し、地価公示と地価調査の結果は、全国的な地価下落傾向を示すものとなった。

このような状況の中で、業界が発展して行くためには、政府や関係団体等に対し積極的に税制改正等の要望活動を展開するとともに、今迄以上に会員間の情報交換と意思疎通を密にし、研修等を通じて資質の向上を図り、上部団体である全宅連・全宅保証は公益社団法人への移行決議をしたことにより、当協会としても消費者に一層信頼される団体として公益社団法人への移行を目指して行く必要がある。

ついては、本県業界の更なる発展のため、全宅連及び全宅保証が掲げる事業計画を受け、以下に掲げる事業を実施する。

1. 土地住宅政策への対応

土地・住宅の供給及び流通の促進のため、特に税制面に力点を置き、その実現に努める。

(1) 税制関係

特に不動産流通関連の各種税制特例措置の延長に係る提言活動を実施する。

- ① 住宅に係る登録免許税の軽減措置
適用期限;平成23年3月31日
- ② 不動産の譲渡等に係る印紙税の特例措置
適用期限;平成23年3月31日
- ③ 住宅のバリアフリー改修工事に係る所得税の特別控除
適用期限;平成22年12月31日
- ④ 住宅の省エネ改修工事に係る所得税の特別控除
適用期限;平成22年12月31日
- ⑤ 取得する土地の将来譲渡益に係る1000万円控除
適用期限;平成22年12月31日

⑥ 保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延制度

適用期限;平成 22 年 12 月 31 日

⑦ 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設
住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストック形成及び住宅を解体する際に発生する産業廃棄物やCO₂（二酸化炭素）の発生等に伴う環境問題に配慮する観点から、不動産を買い取り一定のリフォームを施したうえで再度販売した場合における不動産取得税及び登録免許税の非課税措置制度の創設を提言する。

⑧ 租税特別措置透明化法案への対応

今年度通常国会にて提出される予定の「租税特別措置法透明化法案(仮称)」の制定に伴い来るべき見直し論議に備え、国民生活の安定、地域社会の健全な発展を目的とした税制のあり方について検討する。

⑨ 消費税引き上げへの対応

消費税の引き上げは消費低迷を招くため、可能な限り現行税率の堅持を求めるとともに、引き上げの際には流通税等の抜本的な見直しを提言する。

⑩ その他

不動産流通の促進並びに円滑な不動産取引の実現に向けた幅広い観点から適宜提言活動を行う。

(2) 税制以外の土地住宅政策関係

- ① 定期借家制度の改善
- ② 不動産登記制度の改善
- ③ 農地法の改善
- ④ 建築基準法改正についての対応等

2. 不動産関係法令等の新設・改正への対応

不動産関係法令の新設・改正動向に対応するため、全宅連において学識経験者や実務家との意見交換を実施し、改正動向等についての研究と情報の収集を行うとともに、関係各機関に対して要望活動を実施する。

全宅連等より迅速かつ正確な情報提供を受け、ホームページや会員向けパンフレット等を活用し、周知徹底を図る。

不動産関係法令の新設・改正を踏まえて、重要事項説明書や契約書等の書式整備に努めるとともに、適宜対応していく。

3. 宅地建物取引業者の資質の向上

消費者保護の高まりとともに消費者の意識が向上していくなか、これに的確に対応するとともに、不動産取引に係る紛争を予防する観点から、会員及びその従業者の資

質の向上を図る。

不動産関連法令の新設や改正動向の周知並びに改正に対応した全宅連作成の各種書式等を周知し、不動産取引の適正化に努める。

4. 中小企業等の分野確保対策

金融機関、郵政グループなどの大企業による不動産業への参入問題について、その動向に注視するとともに中小宅地建物取引業者の事業分野を確保すべく必要な検討・提言を行う。

5. 不動産流通機構等の活性化対策

国土交通大臣指定財団法人東日本不動産流通機構のサブセンター、全宅連東日本地区指定流通機構協議会の構成団体たる本協会は下記の事業を行う。

(1) レインズ活用の促進

「レインズ利用マニュアル」・「規程集」を新入会員に配布し、利用方法並びに諸規程の周知を図る。

(2) 物件登録、図面登録及び成約報告の推進

協会広報等を通して登録の働きかけをし、全宅連東日本地区不動産流通機構協議会と情報交換を行うとともに専属専任媒介契約物件・専任媒介契約物件に加えて一般媒介契約物件の登録促進策を検討する。

なお、平21年1月にシステム改訂があり、F A Xによる物件登録等が出来なくなり、インターネットを利用したパソコンによる登録等になったので、どうしてもパソコンを用意することが出来ない会員に対応するため、1物件525円を負担いただき、協会で代行登録を行う。

(3) ホームページ活用の推進

ホームページを利用して協会事業等を内外に積極的にP Rし、協会の社会的地位の高揚を図る。

また、年6回ホームページのメンテナンスを実施し、会員業者のホームページのリンク、最新情報の提供等にも対応する。

(4) ハトマークサイト岩手活用の推進

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」を運営しているが、会員並びに一般消費者に対し、広報等によりP R活動を行い、幅広く周知して利用促進を図る。

6. 協会・ハトマークのP R活動

業界のイメージアップ及び協会P Rのため、イベント等を通じてハトマークの宣伝に努める。

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を実施する。

岩手県等が主催する「住まエネフェスタ」に参加し、無料相談会の実施、ハトマークサイト及びハトマークのPRを実施する。

入会促進を図るため、新聞広告による新規会員募集広告を実施する。

なお、ホームページにおいてもPR活動を実施する。

7. 賃貸借媒介・管理業務等への対応

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下記の業務を行う。

(1) 賃貸不動産管理業協会の入会促進

全宅連が設立した賃貸不動産管理業協会について会員に対し、適宜入会案内を配布する等入会促進を図る。

(2) 岩手県あんしん賃貸支援事業の周知

民間賃貸住宅市場における高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の居住ニーズの重要性が高まって来ている一方、トラブル忌避等を理由に入居を制限する民間賃貸住宅も依然として数多く存在しており、岩手県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」を立ち上げましたので、会員に対し、パンフレット等により周知する。

また、必要に応じて説明会等を開催する。

8. 諸規定の見直し

昨年度も諸規定の整備を図ったが、必要に応じて見直しを行う。

9. 信頼産業化対策

消費者に信頼され又事故皆無を目標に下記の業務を行う。

(1) 入会業務

入会業務は、入会事務手続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る。

また、大臣免許業者で他県に本店があり、岩手県内に支店を設置し、保証協会のみに参加している業者の入会促進を図る。

(2) 不動産無料相談業務

① 一般相談業務

不動産取引に係る苦情紛争相談等に対応するために、岩手県不動産無料相談所

において対応する。

また、毎週火曜日と木曜日に相談員による「相談日」を設定し、無料相談会を実施する。

② 苦情相談業務

苦情相談の内容は、全国的に年々高度化・複雑化する現状にあり、このことを踏まえ、多種多様な苦情紛争相談を迅速かつ的確に処理し、会員が関係した利害得喪に関する苦情は、消費者より申出のあった時点で速やかに保証協会岩手地方本部に回付する。

③ 相談所 P R 事業

相談業務内容をインターネットのホームページ、会報等により対外的に周知する等、岩手県不動産無料相談所業務の P R 活動を行う。

(3) 研修業務

① 業務研修会の開催

業務に関する知識・能力の研鑽を積み、信頼産業としての経営基盤の確立と社会的評価を得ることは、業界にとって必要不可欠の要件である。

特に最近の社会情勢を鑑み、会員に限定せず一般の方も対象とする業務研修会を2回以上実施する。

② 新入会員研修会の開催

専門業者としての知識と協会の組織及び事業の内容等について周知徹底を図るため、新入会員研修会を1回以上実施する。

③ 相談員研修会の開催

岩手県不動産無料相談所の業務体制の強化のため、相談員としての関連知識の修得・向上を図るため、相談員研修会を1回実施する。

④ 講師派遣

各支部の依頼に基づき、必要に応じ講師の派遣を行う。

⑤ 関係団体主催研修会への役員派遣

会員に最新の情報・業務に関する知識を提供するため、必要に応じて役員を派遣する。

⑥ 書籍の配布

業務に関する知識を深めるため、全宅連編集「あなたの不動産税金は」等を全会員に配布する。

(4) 指導業務

違反業務等未然防止のため、会員からの相談に応じ、宅建業法・規約等の遵守を呼び掛ける。

違反会員に対しては個別指導を行い、多発会員に対しては委員会が必要な措置を

講じる。

10. 各種教育研修制度の活用

(1) 実務教育研修（通信教育講座）の活用

会員の資質向上・経営基盤の強化安定による業界のレベルアップと消費者に対するイメージアップを図るため、全宅連が実施する通信講座「不動産総合コース」の受講を会員に対し、積極的に働きかけを行う。

(2) 登録講習制度

「登録講習制度」を積極的にPRし、案内書配布業務を行う。

なお、同講習の修了者で「宅地建物取引主任者資格試験」を受験する者は、修了日から3年以内実施される試験について科目の一部が免除されることになっている。

11. 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

本会においては、国土交通省東北地方整備局との間で「代替地業務の協力に関する協定」に基づき、本業務を実効あるものとするため、国土交通省東北地方整備局各事務所と連絡を密にし、代替地情報の提携業務を行う会員の推薦並びに情報提供などの運営に際し、事故のないよう会員の指導を行い、同業務の推進を図る。

(2) 岩手県との代替地業務提携並びに県内各市町村との業務提携の推進

岩手県県土整備部県土整備企画室と連絡を密にし、代替地情報の提供業務を行う会員の推薦並びに情報提供などの運営に際し、事故のないよう会員の指導を行い、同業務の推進を図る。

また、県内各市町村に対しても業務提携について働きかけを行い、業界の職域拡大・公共事業関連業務を行うことによる信頼産業の確立を目指す。

12. 公的団体等の所有する物件の売却に伴う協力

岩手県、土地区画整理組合等、公的団体等の所有する物件の売却について、広報等により会員業者へ周知し協力する。

13. 広報業務の推進

当協会の活動状況、業界の動向等の不動産業関連情報をはじめ、特に業務に役立つ各種の情報等を会員業者及び一般の方へ広く周知するため、会報を年間4回発行する。また、今年度は会報をホームページでも閲覧出来るようにする。

14. 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岩手県知事の指定を受けた実施団体として、国土交通大臣が定める講習の実施要領に基づく宅地建物取引主任者法定講習会を3回実施する。

15. 全宅住宅ローンの活用

全宅住宅ローン(株)のPRを行い、会員の業務に寄与する。

16. 関係諸機関との連絡協調

業界の信頼産業の確立のために財団法人岩手県暴力団追放県民会議等の関係機関と緊密な連携を図る。

宅地建物取引業の主管課である岩手県県土整備部建築住宅課等との懇談会を開催するなど緊密な連絡と交流を図り、土地住宅政策に関する意見提言等を行う。

岩手県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会の一員として各団体と協力し、安全で安心な地域社会の実現に取り組むとともに「こども110番の店」事業を継続し、こどもの犯罪防止と地域の安全確保に寄与する。

また、消費者保護の観点から岩手県民生活センター等とも懇談会を開催し、相談業務等の情報交換を行う。

17. 福祉共済事業の推進

会員業者及びその従業者の福利厚生の上昇と豊かな老後を保証する制度を確立するため、全宅連が推進する福利厚生事業である「全宅連厚生年金基金制度」への加入者募集活動を行う。

「がん保険制度」「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度」「宅建ファミリー共済制度」については、委託会社と連携を図り、会員に対し募集活動を行う。

18. 公益法人制度改革に関する対応

公益法人制度改革に伴い、当協会は公益社団法人移行を目指し、関係団体等の協力を得ながら対応する。

19. 災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定の対応

昨年度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」を締結したので、災害時に岩手県から依頼があった場合、協定書に基づき迅速に対応する。