

平成22年度事業報告書

自 平成22年4月1日

至 平成23年3月31日

わが国経済は「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、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。

岩手県内の地価は17年連続マイナスで、下落率は調査開始以来最大となっており、この下落傾向は続く可能性が高いと考えられる。

このような状況の中で、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本県においては、多数の死者・行方不明者が出ており、多数の家屋が倒壊・流失するなど地域によっては未曾有の被害が生じた。

このことから本会では、昨年岩手県と締結した災害協定に基づき、会員から提供のあった空き賃貸物件約1,600戸を岩手県に提供し、市町村を通じて被災者に情報紹介したところである。

なお、本会関係の被害状況は会員業者2名の方が亡くなり、1名の方が行方不明、事務所の流失が16件、事務所の浸水が13件、その他自宅等が流失・浸水した会員もあり、様々な分野への影響は計り知れない状態である。

大震災の復興等に向かう中において、経営環境は依然としては厳しく、全宅連を中心に本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、本会としては、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、平成23年度税制大綱に盛り込まれた項目があった。

(1) 税制関係

① 住宅に係る登録免許税の軽減措置

適用期限が平成23年3月31日までであったが、平成25年3月31日まで2年間延長された。

② 不動産の譲渡等に係る印紙税の特例措置

適用期限が平成 23 年 3 月 31 日までであったが、平成 25 年 3 月 31 日まで 2 年間延長された。

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

適用期限が平成 22 年 12 月 31 日までであったが、平成 24 年 12 月 31 日まで 2 年間延長された。

④ 住宅の省エネ改修工事に係る所得税の特別控除

適用期限が平成 22 年 12 月 31 日までであったが、平成 24 年 12 月 31 日まで 2 年間延長された。

⑤ 取得する土地の将来譲渡益に係る 1000 万円控除

適用期限が平成 22 年 12 月 31 日までであったが、適用期限の延長は認められなかった。

⑥ 保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延制度

適用期限が平成 22 年 12 月 31 日までであったが、適用期限の延長は認められなかった。

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
国土交通省において以下のとおり施策が講じられた。

● 既存住宅に係る保険制度

住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任法人 6 法人において、平成 22 年度より一般消費者に安心・安全な既存住宅を取得できるよう任意に加入することができる保険として、既存住宅瑕疵保険及びリフォーム工事瑕疵保険が提供されることとなった。

● 既存住宅流通活性化等事業

既存住宅に係る保険制度の普及を図るとともに一般消費者が安心・安全な既存住宅を取得できるための施策としてインスペクションの実施や住宅履歴情報の蓄積を推進するため、平成 22 年度の予算措置において、既存住宅の売買やリフォームを行う際に、指定保険法人によるインスペクションの実施及び保険への加入並びに住宅履歴制度の蓄積を行うことを要件として、リフォーム工事費用等の一部に対して国庫補助を行う既存住宅流通活性化事業が実施された。

⑧ 租税特別措置透明化法案への対応

租税特別措置法透明化法案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、不動産総合研究所において検討したが、具体的な指針等は示されなかった。

⑨ 消費税引き上げへの対応

今年度は消費税の引き上げはなかった。

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

動を行った。

(2) 税制以外の土地住宅政策関係

① 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。

② 不動産登記制度の改善

不動産登記制度について、国民の住宅取得時の費用軽減及び住宅取引の円滑化を図るため、登記事項証明書の取得等に係る手数料の引き下げやオンライン登記情報提供制度により提供された登記情報については通常の登記事項証明書と同様の取扱いが可能となるよう要望した。

以上の結果、登記事項説明書等の手数料が平成23年4月1日より次の改正がなされた。

区分		現行	改訂額
登記事項証明書 (謄抄本)	窓口	1,000円	700円
	オンライン請求・送付	700円	570円
オンライン登記情報提供	全部事項	440円	380円
	地図等情報	430円	410円

③ 農地法の改善

農地法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

建築基準法改正についての対応等について、具体的な指針等が示されなかった。

(3) その他

① 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の運用改善

国民の多様な住宅取得スタイルに対応し住宅資産の形成を支援するため、住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度について、建築条件の付いていない土地を先行取得後、贈与年の翌年の3月15日までに住宅を建築した場合には、当該土地取得資金についても非課税の適用対象とするよう運用改善をすることを要望し、結果運用改善が図られることとなった。

② 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の堅持

地方財源確保の観点から、今回の改正では抜本的な見直しが予定されていたが、消費者の住宅取得時における初期負担軽減を図る観点から本特例の堅持を強く要望し、結果今年度は本特例が継続されることとなった。

③ 事業用買換え特例の堅持

今年度法人税率引き下げの代替措置として、本特例の廃止・縮減が急遽浮上したが、本特例を廃止すれば不動産の買換えによる資産の更新が阻害され、ひいては中小企業を中心とした事業活動の停滞及びそれらを起因とする地域雇用の衰退、地方経済への悪影響が懸念されるため、制度の堅持を要望した結果、今回改正では、現状のまま維持され

ることとなった。

平成 23 年度税制改正関連法案については、国会の政局混迷さらには、先般発生した東日本大震災の影響で、法案成立に至っていない（4 月 14 日現在）が、これによる市場の混乱及び一般消費者への悪影響を回避するため、少なくとも 3 月 31 日で期限切れとなる住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置及び不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置については、つなぎ法案で措置するよう関係方面へ働きかけをおこなった。結果、平成 23 年 6 月 30 日まで暫定的に適用期限を延長する法律（国民生活等の混乱を回避するための租税特別措置法等の一部を改正する法律案）が 3 月 31 日、国会にて可決成立した。

④ 賃貸住宅管理業の任意登録制度の創設及び賃貸住宅居住安定化法案

賃貸住宅管理業の任意登録制度の創設及び賃貸住宅居住安定化法案について、特に賃借人に対する取立て規制については、適正な取引を阻害し結果として一般消費者に悪影響を及ぼす恐れがあることから、法施行にあたり過度な規制が課されることのない十分な配慮を促すよう、国土交通省及び各方面に対し提言書を提出した。

また、賃貸不動産管理業の適正化を図るため、賃貸不動産管理業者の登録制度を法令により整備し、賃貸不動産管理業を法的に確立させることについて提言をおこなった。

その結果、国土交通省において賃貸不動産管理業に係る任意の登録制度が創設されることとなった。

⑤ 消費者保護のため宅地建物取引主任者制度の見直し提言

宅地建物取引における消費者保護のより一層の充実を図る観点から現行の宅地建物取引主任者を「不動産取引士」に変更する等、制度の見直しについて検討した。

過去の経緯、問題点をあらためて検証するとともに、主任者制度の見直しを実現するためには消費者保護のための責任の強化及び宅建業全体の資質の向上等が必要であることが確認された。

⑥ 不動産任意売却円滑化を図るための法整備

住宅ローン等の円滑な債務整理を通じてローン債務者等の負担軽減、及び早期の生活再建を図るため、不動産における任意売却の円滑化のための法律案について、関係方面へ提言したが今回は結果が得られなかった。

2. 不動産関係法令等の新設・改正への対応

全宅連において、法務大臣の諮問機関である法制審議会で議論されている民法の債権法改正について、特に一般消費者の宅地建物取引に関連すると思われる瑕疵担保責任、時効制度の見直し等に関し、実務上の弊害及び実際に改正された場合の影響について検証し、改正に係る問題点について意見具申した。

また、関係法令等の新設・改正については、全宅連のホームページの法令改正情報により、周知を図った。

3. 宅地建物取引業者の資質の向上

(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 不動産法令改正集（平成22年度版）
- ② 不動産法令改正集（平成23年度版）
- ③ あなたの不動産税金は（平成22年度版）
- ④ 全宅連製手帳（平成23年版）

(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、情報誌等により会員に周知した。

4. 中小企業等の分野確保対策

全宅連において、大企業による不動産業への参入問題や郵政民営化による中小不動産業への影響等、今後の情報収集に努め、その動向を注視した。

また、規制緩和や金融機関の再編等による不動産業への参入及び業務の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. 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22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5.0%減、物件登録数は前年比27.1%減、アクセス件数は前年比4.1%増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

レインズ入力別集計表

種 別		登録物件数	登録会員数
売 買 物 件	土 地	2,271	134
	戸 建	845	113
	マンション	390	46
	住宅以外建物全部	312	55
	住宅以外建物一部	12	7
売 買 物 件 合 計		3,830	157
賃 貸 物 件	土 地	12	4
	戸 建	218	36
	マンション	1,364	57
	住宅以外建物全部	127	17
	住宅以外建物一部	184	34
賃 貸 物 件 合 計		1,905	70
総 合 計		5,735	164

項 目	アクセス件数
登 録	5,735
変 更	9,806
成 約	587
削 除	3,653
再 登 録	2,352
図面登録	0
検 索	36,594
成約検索	3,597
図面検索	2,383
成約図面検索	356
日報検索	1,064
会員検索	65
合 計	66,192

(2) 物件登録、図面登録及び成約報告の推進

レイズ登録物件の精度向上とレイ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23年3月末のIP型会員数は423名（会員対比70.1%）であり、今年度は実質30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23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176名（会員対比29.2%）であった。

6. 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23年3月末現在の閲覧件数は170,367件とな

り、この1年間で約20,000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
22. 9. 3～5	本部・盛岡	住ま・エネフェスタ	0	4	3,000
22. 9. 19	奥 州	水沢商人まつり&よさこいin水沢	30	0	1,000
22. 10. 2～3	一 関	住宅フェア	100	0	2,800
22. 10. 23～24	二 戸	不動産フェア	100	33	800
合 計			230	37	7,600

7. 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22年度末現在の会員数は38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平成21年度に「岩手県あんしん賃貸住宅支援事業」を立ち上げ、平成22年度の協力店登録件数35件のうち当協会会員業者は27件である。

なお、この事業については、国の事業が平成22年度限りで終了し、平成23年度からは岩手県において独自に事業を実施する予定になっている。

8. 諸規定の見直し

平成22年度は、定款施行規則の見直しを行った。

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。

また、今年度は新規入会者の費用軽減を図るため従来に比べて入会金を10万円引下げた結果、平成22年度の入会者は次のとおりである。

- ① 正会員 …………… 18名
- ② 準会員 …………… 13名
- 合 計 …………… 31名

(2) 不動産無料相談業務

① 苦情相談業務

平成22年度における苦情解決申出はなかった。

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22年度の一般相談件数は432件（前年比3.1%減）あり、借地借家に関する相談については、原状回復をめぐるトラブルとガイドラインが周知されたと思われ減少傾向に転じたが、契約に関する相談と業法・民法に関する相談は増加傾向にあり、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	24
契約に関する相談	100
物件に関する相談	24
報酬に関する相談	6
借地・借家に関する相談	55
手付金に関する相談	3
税金に関する相談	4
ローン等に関する相談	0
登記に関する相談	2
業法・民法に関する相談	92
建築（建基法を含む）に関する相談	6
価格等に関する相談	1
国土法・都計法等に関する相談	1
その他	114
合 計	432

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 P R 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22年8月5日（木）盛岡市アイスアリーナ（受講者82名）

「住宅用火災警報器の設置促進を図るために」

講師：盛岡中央消防署

予防係長 安 保 勲 氏

「住宅ローン融資の実務」

講師：社団法人岩手県宅地建物取引業協会

常務理事 下河原 勝

● 平成22年10月18日（月）奥州市文化会館（受講者70名）

「住宅ローン融資の実務」

講師：常務理事 下河原 勝

「最近の不動産トラブルの実情」

講師：岩手県県土整備部建築住宅課

主任 本 山 信 一 氏

社団法人岩手県宅地建物取引業協会

事務局係長 長 坂 博 文

● 平成22年12月7日（火）盛岡市アイスアリーナ（受講者106名）

「最近の不動産トラブルの実情」

講師：岩手県県土整備部建築住宅課

主任 本 山 信 一 氏

社団法人岩手県宅地建物取引業協会

事務局係長 長 坂 博 文

● 平成23年2月8日（火）盛岡市アイスアリーナ（受講者128名）

「困ったクレーマーへの対応と解決策」

講師：株式会社エンゴシステム

代表取締役 援 川 聡 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22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：岩手総合法律事務所

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、新入会員及び既存会員の
新入社員等を対象に新入会員研修会を次のとおり実施した。

● 平成22年11月4日（木）盛岡市アイスアリーナ（受講者51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22年度の相談件数は20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22年度は31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FAX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。

10. 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22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：17名

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

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

今年度は依頼がなかった。

(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。

12. 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。

13. 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22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・関係団体等へ配布した。

宅建いわて第96号 … 平成22年4月1日 1,000部発行

宅建いわて第97号 … 平成22年7月1日 1,000部発行

宅建いわて第98号 … 平成22年10月1日 1,000部発行

宅建いわて第99号 … 平成23年1月1日 1,000部発行

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、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22年6月22日（火）ホテル東日本
受講者数194名（更新180名、新規11名、他県登録者3名）
- 第2回講習会 平成22年9月28日（火）ホテル東日本
受講者数130名（更新121名、新規9名）
- 第3回講習会 平成23年1月25日（火）ホテル東日本
受講者数55名（更新49名、新規5名、他県登録者1名）

15. 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を行った結果、昨年度に比べて融資実行件数で72件、融資総額で14億6,740万円的大幅増であり、平成22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：112件、融資総額：22億8,500万円

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、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22年8月4日（火）午後2時～午後3時30分 岩手県庁
- (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22年12月15日（水）午前10時45分～正午 岩手県立県民生活センター

17. 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22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：12社（48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22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18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22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：15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22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：217社・339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22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：65社

18. 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。

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

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、3月12日に岩手県から協定に基づき物件情報の提供依頼があり、当協会では3月14日に会員に対し物件情報の募集を行い、3月25日に岩手県に対し合計で約1,600件の物件情報を提供した。

また、岩手県では3月28日に各市町村の災害担当窓口の情報提供を行っている。