

平成23年度事業計画書

自 平成23年4月1日

至 平成24年3月31日

わが国経済は、新興国向けの自動車の輸出や携帯電話の電子部品の生産が拡大したが、円高の進行や世界的な食糧価格の上昇、北アフリカ・中東情勢による原油価格上昇等の影響があり景気は低迷し、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、依然として地価公示と地価調査の結果は、大都市圏の一部を除き地価下落傾向を示すものとなった。

このような状況下の中で、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本県においては未曾有の被害が生じ、多くの尊い命や財産が奪われた。一日も早い復興が待たれるところである。

大震災の復興とともに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・景気浮揚策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、消費者に一層信頼される協会として活動して行く必要がある。

また、今年度から公益法人制度改革の一環として、本部・支部の会計を一体化し、支部会費を廃止して本部会費を改正すること、支部積立金等残余財産を本部へ拠出すること、研修等の事業は原則として本部主導で行うこと、新新会計システムを取り入れることなどを行い、公益法人申請に対応して行く。

については、本県業界の更なる発展及び震災復興のため、全宅連・全宅保証が掲げる事業計画を受け、県民が一丸となって力を合わせ、希望に向かって一步ずつ復興に取り組む初年度とし、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 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

適用期限：平成24年3月31日

- ② 住宅用土地・家屋に係る不動産取得税の軽減措置
適用期限：平成24年3月31日
- ③ 宅用土地に係る不動産取得税の特例措置
適用期限：平成24年3月31日
- ④ 宅地評価土地に係る不動産取得税の特例措置
適用期限：平成24年3月31日
- ⑤ 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度
適用期限：平成23年12月31日
- ⑥ 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置
適用期限：平成23年12月31日
- ⑦ 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置
適用期限：平成23年12月31日
- ⑧ 居住用の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度
適用期限：平成23年12月31日
- ⑨ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度
適用期限：平成23年12月31日
- ⑩ 特定の事業用資産の買換え特例（長期保有土地等から土地建物等への買換え）
適用期限：平成23年12月31日
- ⑪ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基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）
適用期限：平成24年3月31日
- ⑫ 長期優良住宅を新築又は取得した場合の所得税の特別控除
適用期限：平成23年12月31日
- ⑬ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の特別控除
適用期限：平成23年12月31日
- ⑭ 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をさらに形成していく観点から、不動産を買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の創設を提言する。
- ⑮ 税制抜本改革への対応
今年度政府において予定されている「税制抜本改革」について、来るべき税制見直し議論に備え、不動産総合研究所と緊密な連携のもと、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。
- ⑯ 消費税引き上げへの対応
消費税率の引き上げにあたっては国民の生活基盤である住宅の取得を阻害することの

ないよう住宅に係る軽減税率や還付制度の導入、または流通税の抜本的な見直しを通じた、住宅取得時の負担増回避を提言する。

(2) 税制以外の土地住宅政策関係

① 良質な既存住宅の流通活性化策の促進

国民への良質な既存住宅供給の促進を観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るための各種施策を講ずることを提言する。

- 既存住宅の評価システムの構築
- インスペクション制度の充実
- 住宅の履歴制度の充実

② 消費者保護のための賃貸不動産管理適正化等に係る法的整備に向けた提言活動

賃借人の保護及び賃貸市場の適正化を図るため賃貸不動産管理の質の向上及び適正化を推進する為、法制度等の整備について不動産総合研究所と密接な連携のもと、賃貸不動産管理に係る諸問題について検討を行う。

また、関係業界団体との協議・連携を行い、関係官庁等へ積極的に提言活動を実施する。

③ 国民生活の安定と健全な国土の利用及び地域社会の発展を図る観点から、各種制度改善に係る提言活動を行う。

- 各種土地利用規制の運用改善等
- 借地借家制度の改善等
- その他

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、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PRし、協会の社会的地位の高揚を図る。

また、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PR活動を行い、幅広く周知して利用促進を図る。

また、今年度は「ハトマークサイト岩手」を携帯電話でも利用出来るようにするため、全宅連と全宅連モバイルサイトに関する利用契約を締結し、消費者のニーズに対応する。

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PR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。

各支部において「不動産フェア」を開催し、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。

なお、新聞広告、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、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。

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る。

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、保証協会のみに入入している業者の入会促進を図る。

また、新聞広告による新規会員募集広告を実施する。

(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PR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PR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4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等の派遣

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

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で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年以内に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、情報誌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、今年度も会報をホームページで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公益財団法人岩手県暴力団追放推進センター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員の福利厚生の上昇と豊かな老後を保障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

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ったので、引続き協力して行く。

20. 東日本大震災に関する対応

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、家屋等に甚大な損害が生じており、今後の家屋の修繕や賃貸借契約の終了の有無、あるいは「罹災都市借地借家法臨時処理法」に関する法律相談、民間住宅の借り上げ等、地震、津波によって問題を抱えた相談者に対応するため、宮古市・釜石市・大船渡市において、出前不動産無料相談会を開催する。