

## [ 報告事項3 令和5年度事業計画の件 ]

# 令和5年度事業計画書

(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

昨年度は、ウクライナ情勢が長期化する中で、欧米経済はインフレ抑制のための金融政策を実施するも大幅な改善は見られず、又、中国ではゼロコロナ政策の事実上の解除による感染急拡大で混乱が続いた。3月には米国で2008年リーマン・ショック以降最大規模の金融破綻が相次ぎ、欧州にも飛び火し金融システムへの信用不安が発生したことで、世界経済は極めて不確実性の高い状況となった。

今年度以降の日本経済においても、金融引き締め政策等の継続による経済回復が期待されるが、世界的なエネルギー価格・建設資材価格等の高騰など、インフレによる経済全体に及ぼす影響が収束しておらず、各業界における市場環境の先行き不透明感が払拭されていない状況下は続いている。

我が国では、すでに少子高齢化社会に突入し、空き家は約850万戸、空き家率は13.6%と過去最高に達した。折しも本年より所有者不明土地の解消に向け、民法等一部改正、相続土地国庫帰属法、相続登記義務化が段階的に施行される。

当協会では全宅連と連携し、国交省・全宅連ほか各関係機関にて2019年に策定した「不動産業ビジョン2030」の重要性やノウハウを会員に周知すること、令和5年度税制改正の「低未利用地の譲渡所得100万円控除」延長と、その譲渡価格上限が800万円に引き上げられたこと、及び「相続3,000万円控除」延長と拡充ポイントなど、会員が各税制等を有効に活用し「空き地・空き家」対策解消の一助として事業活動が出来るよう周知を図る。

更に、消費者からより一層信頼される業界を目指し、webを活用した研修会、会議を開催し、積極的に会員支援事業を実施し、各関係団体と協力し協会発展のための活動に取り組む。令和5年度は以下の事業を推進する。

## I. 相談・情報提供事業

### 1. 不動産無料相談業務の実施

不動産取引に係る苦情相談等に対応するため、下記の業務等を実施する。

#### (1) 一般相談業務

不動産取引に係る苦情相談等について、岩手県不動産無料相談所において対応する。毎週火曜日と木曜日は、相談員等（相談業務委員会委員）による「相談日」を設定し、無料相談を実施する。

#### (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、宅地建物取引により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本部に回付する。

#### (3) 岩手県不動産無料相談所のPR

無料相談所の業務内容をホームページ、会報等により対外的に周知する等、岩手県無料相談所の事業についてPR活動を行う。

### 2. 情報提供事業の推進

当協会の事業及び物件情報の提供に努めるため、下記の業務を推進する。

(1) ホームページ・Eメール活用の推進

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向上を図るとともに、随時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。

また、会員の約9割のEメールアドレスを把握していることから、法令改正・税制改正等最新情報を適宜、Eメールを活用して速やかに会員に配信する。

(2) 「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。

### 3. 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、引き続き今年度も会報をホームページで閲覧出来るようにする。

### 4. 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。また、9月23日の不動産の日には、新聞広告等により協会・ハトマークのPR活動を実施する。

## II. 人材育成事業

### 1. 研修業務の実施

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ため、下記の研修会等を実施する。

(1) 宅建業者等研修会の開催

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必要不可欠の要件であり、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研修会を5回実施する。

感染症対策のためZoom（ウェビナー）を利用してweb配信により研修会を実施しているが、会場費・講師交通費が不要等経費削減となること、移動の負担がないため遠方の会員も参加しやすいことから、コロナ禍収束後も引き続き宅建業者等研修会はweb配信を基本として実施する。

(2) 新入会員研修会の開催

新規に免許を取得して入会した方や従事して間もない従業者などを対象として、専門業者としての知識の習得と協会の組織及び事業の内容等について周知を図るため、新入会員研修会を実施する。

(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強化のため、相談員としての関連知識の習得・向上を図るため、相談員研修会を実施する。

(4) 不動産業開業支援セミナーの開催

宅地建物取引業を開業しようとする方に対応するため、不動産業開業支援セミナーを実施する。

(5) 講師派遣

各団体等及び各支部の依頼に基づき、必要に応じ講師の派遣を行う。

- (6) 関係団体主催研修会への役員等の派遣  
最新の情報・業務に関する知識を修得するため、必要に応じて役員等を派遣する。

## 2. 宅地建物取引士法定講習会の実施

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士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士法定講習会を3回実施する。

web 法定講習会システムの導入については、現在導入している都道府県協会や岩手県などから情報収集を進め、時期については、当協会全体や事務局体制などを考慮しながら検討していく。

## Ⅲ. その他の事業

### 1. 不動産に関する調査研究政策提言活動

公正かつ自由な経済活動の促進及び国民の住生活向上並びに国土の健全な利用・整備の促進等の観点から、全宅連とともに関係各方面に土地住宅税制及び各種政策提言活動を行う。

### 2. 不動産流通機構の活性化対策

国土交通大臣指定公益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当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」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、パソコンを利用することが出来ない会員に対応するため、1物件550円で協会が代行登録を行う。

### 3. 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、全宅連が設立した一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会について会員に対し、適宜事業説明、入会案内を配布する等入会促進を図る。

### 4. 諸規程の見直し

必要に応じて適宜見直しを行う。

### 5. 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等を行う。

#### (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、当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、保証協会のみに参加している業者の入会促進を図る。

また、協会の安定的な事業運営の基盤となる会員の確保は協会にとって最重要課題である。入会促進を図るため令和2年2月1日より入会金を減額しており、ホームページ・新聞広告等で周知し新規会員を募集する。

(2) 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。

(3) 業務関連書籍の配布

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」等業務関連書籍を全会員に配布する。

## 6. 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「不動産キャリアパーソン講座」の受講を会員等に対し、積極的に働きかける。

(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「宅地建物取引士資格試験」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。

## 7. 公共事業用地取得業務の提携協力の推進

(1) 国土交通省東北地方整備局との代替地提携業務

当協会は、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」を締結しており、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、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。

## 8. 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、メール配信、情報誌同封等により会員業者へ周知し協力する。

## 9. 全宅住宅ローン、宅建ファミリー共済の活用

全宅住宅ローン、宅建ファミリー共済の周知を図り、活用してもらうことにより会員の収益確保のための業務を支援する。

## 10. 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関係機関と緊密な連携を図る。

宅地建物取引業の所管課である岩手県県土整備部建築住宅課等と必要に応じ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、こどもの犯罪被害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立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。

## 11. 既存住宅インスペクション・空き家の有効活用の推進

### (1) 既存住宅インスペクション

中古住宅は、新築時の品質や性能の違い、その後の維持管理や劣化状況によって「物件ごとの品質等に差がある」ということから、購入する際に品質などに不安を感じることが多く、その不安を払拭するためには「売買時点の住宅の状況を把握できる」インスペクションが効果的であり、消費者ニーズも高まっているので、普及に努める。

### (2) 空き家の有効活用の推進

空き家対策について、行政によっては「空き家バンク制度」を設けて対応しているが、なかなか実績が伴っていない現状を鑑み行政機関と懇談会等を開催するなど、空き家の有効活用について協議する。

## 12. 一般社団法人から公益社団法人への移行に関する検討

全宅連より公益社団法人に移行するよう要請されているため、公益社団法人への移行に関する検討を、引き続き行う。

## 13. 会員支援事業の推進

(1) 「宅地建物取引士賠償責任補償制度」、「宅建企業年金基金」、「がん保険制度」など、会員を対象とした各種共済・保険等について、各事業実施団体等と連携し、会員へ周知するとともに、更なる利用・加入促進を図る。

(2) 会員等に対し、表彰規程や慶弔見舞金規程に基づき、表彰状や記念品、お祝金・弔慰金及び見舞金等を贈る。

## 14. 自然災害に関する対応

近年台風等の自然災害が頻発しているが、災害協定による借上げ住宅等の要請があった場合、迅速に対応する。

## 15. 安心R住宅事業の推進

国土交通省に登録した事業者団体が、耐震性や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している既存住宅に対し標章を付与する安心R住宅制度を、宅建協会の会員も活用できるように、平成30年10月1日から「全宅連安心R住宅」が実施されている。

この制度の周知、登録受付事務等を引き続き実施する。

## 16. 「ハトマークグループビジョンいわて」の実現に向けた取り組み

消費者・会員・行政との良好な関係を築き続けるため、地域密着で営業を行う会員の専門的知識・技能の向上等、宅地建物取引の安心と公正確保に繋がる事業を推進するなど、ビジョン実現のための戦略構想と具体的事業を当該委員会にて検討し、活動を展開していく。