

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会 平成30年度事業計画書

(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

本年4月1日より改正宅建業法が施行され、重要事項説明書・売買契約書上で既存住宅建物状況調査（インスペクション）の概要説明や既存住宅建物状況調査技術者（インスペクター）の斡旋に関する説明等が義務付けられる事になりました。また、既存住宅売買瑕疵保険の加入の促進も図られ、さらに耐震性や瑕疵保険など一定の基準を満たした既存住宅に対しては、国土交通省が創設した「安心R住宅」の標章の利用を可能とした制度も開始されました。

この様に、国の政策が新築住宅から中古（既存）住宅へ大きく転換し、今後、中古住宅市場が大きく変わろうとしております。

当協会は公益法人として公益事業に取り組んでおりますが、公益事業の大きな柱となる「相談事業」については、協会本部において専門相談員の常駐体制を整え、一般消費者の方からの不動産取引や空き家に関する相談、会員皆様からの相談など、日常的に対応が可能な体制を取っております。また、昨年度、初めて開催いたしました「県内一斉空き家相談会」につきましても、本年度は特に各市町村との連携を取りつつ開催を図って参ります。

もう1つの公益事業の柱である「教育・研修等の事業」については、宅地建物取引士に対する法定講習会を今年度も4回開催して受講の機会を増やすとともに、宅地建物取引士資格試験の適正な運営・実施、宅地建物取引業者や従事者等に対する各種研修・セミナーの開催、新規免許取得者に対する実務に即した研修会の開催を図って参ります。

今年度の新たな取り組みとしましては、

1. 不動産取引に関する知識の更なる普及・啓発を行うべく、一般消費者の方々を対象とした「市民セミナー」を年6回程度開催
2. 新規入会者及び入会希望者に対するフォローアップを行うべく、インターンシップ制度の導入
3. 退会により事業を譲りたいと考えている会員と新規開業希望者など事業の承継を希望する方とのマッチング支援制度の確立

などの各種事業に取り組んで参ります。

本年度も公益法人として、県民の住生活環境向上と安全安心な不動産取引の確保を通じて地域社会への貢献、会員皆様の経営基盤の強化・事業支援に取り組んで参りたいと考えております。

以下、定款第4条に基づく事業を実施するため事業計画を策定します。

◇公益目的事業 1

一般消費者の利益の擁護・増進を図るための、宅地建物取引の安全と公正を確保する相談・助言、普及啓発、情報提供、調査・資料収集

1. 不動産取引に関する無料相談事業（相談委員会）

一般消費者からの不動産取引や空き家に関するさまざまな相談に応じ、トラブルの未然防止又はその早期解決を図るため、山形県宅建会館等において公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部と共同で以下の活動を行う。

- ①不動産無料相談所を山形県宅建会館において毎週月曜日～金曜日、午前10時～正午、午後1時～午後4時まで開設する。
- ②県内10地区にて、月1回不動産無料相談会を開催する。
- ③空き家利活用相談窓口として山形県内に所在する空き家の利活用に関する相談にも対応する。
- ④県内10地区にて、一斉に空き家に関する相談会を開催する。
- ⑤不動産フェアにおいても不動産無料相談会を行う。
- ⑥相談員に対し不動産取引に関する専門的知識の向上を目的とした研修会を開催する。
- ⑦山形県内における行政機関の消費者相談窓口の担当者との情報交換会を開催するとともに、空き家相談に関し山形県空き家活用支援協議会や関係行政機関・諸団体との連絡・調整を行う。
- ⑧一般消費者に周知するため、新聞広告や各自治体で発行する広報誌、当協会のホームページ、ハトマーク通信等によりPR活動を行う。

2. 不動産取引に関する普及啓発事業（業務委員会）

一般消費者の方々に対する不動産取引に関する知識の普及・啓発を行うべく、一般消費者を対象としたセミナーを開催し、不動産取引に関するトラブルの未然防止に努め、安全・安心な不動産取引の確保に努める。

- ①市民講座として無料で参加いただける、市民セミナーを年6回ほど企画・開催する。
- ②県内各地においても一般消費者を対象としたセミナーを開催する。
- ③不動産フェアにおいても同様のセミナーを開催する。

3. 不動産広告の適正化に向けた相談及び調査・指導事業（不動産公正取引委員会）

不動産の公正競争規約を運用する東北地区不動産公正取引協議会の活動に協力・連携し、研修会等において同規約の周知を図るとともに、免許業者及び広告会社等からの不動産広告（新聞広告・チラシ等）の企画・制作等に関する事前相談業務を行い、一般消費者が不動産を求める際に自主的かつ合理的な選択ができる環境の形成及び業界の公正な競争秩序の確保に努める。

4. 調査・資料収集・情報提供事業（業務委員会）

（1）不動産流通標準情報システム（レインズシステム）による調査・資料収集・情報提供

宅地建物取引業法に定められた流通機構制度の円滑な運用を図るため、レインズシステムを運営する公益財団法人東日本不動産流通機構と連携し、レインズへの加入促進、物件登録・成約報告の促進に努め、物件情報の精度向上を図るとともに、会員がレインズを利用する際のサポートを行い、レインズシステムの適正な運用管理を行う。

また、一般消費者に対してはホームページやハトマーク通信等を活用し、媒介契約制度やレインズシステム等の不動産流通に関する基本的な知識の普及・周知に努める。

（2）不動産流通情報提供システムであるハトマークサイトによる調査・資料収集・情報提供

一般消費者に対し、無料で不動産取引に関する知識や不動産取引データ・不動産情報を提供するハトマークサイトを公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会と連携して運営し、不動産の公正競争規約に則った適正かつ公正な不動産情報を提供できるよう厳正な管理を図るとともに、会員への利用に関する各種サポートを行い、一般消費者がハトマークサイトから得られる不動産情報や不動産取引知識の向上を図る。

また、ホームページやハトマーク通信等を活用し、広く一般消費者に対して同サイトの周知及び利用促進に努める。

5. 不動産取引に関する情報提供事業（総務委員会）

一般消費者等に対し、安心・安全な不動産取引の普及・啓発を図るため、不動産取引に関する知識やトラブル防止のための情報、宅地建物取引業法や関係法令の改正や税に関する情報等を分かりやすくまとめた小冊子「やまがたハトマーク通信」を年4回発行する。

発行した小冊子は山形県内の行政機関、金融機関や会員の店頭での配布等、広く一般消費者の閲覧に供している。

6. 不動産を通じての地域貢献事業

（1）東日本大震災等による避難者への居住支援事業（総務委員会）

東日本大震災等により避難されている方々への居住支援として、平成23年度から山形県で実施している「山形県避難者向け借上げ住宅制度」への協力を行い、避難されている方々が居住している借上住宅の契約更新の意思確認作業や家主等への家賃振込作業等の事務を受託し、同制度の円滑な事業実施に寄与している。

（2）関係官公庁への不動産情報提供事業（総務・業務委員会）

国土交通省東北地方整備局・山形県・各市町と締結している「公共用地取得に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定」、山形県と締結している「災害時における応急住宅対策に関する協定」及び「定住・交流相談に係る不動産物件の情報提供に関する協定」に基づき不動産情報の提供を行い、各種協定の円滑な運用を図る。

（3）地域社会の安心・安全を図る事業（総務・業務・相談委員会）

山形県警察本部の協力のもと実施している「こども110番連絡所」や暴力団を始めとする反社会的勢力の壊滅・排除のため設立した「山形県宅地建物取引業暴力団等対策協議会」、その他山形県や各市町村等で行う地域社会活動に協力・支援するために役員を派遣するとともに、無免許の者が宅地建物取引業を行うことがないよう関係諸機関と連絡を密にし撲滅に努め、安全・安心して暮らせるまちづくりに寄与する。

また、不動産フェアを開催する会場において、日本赤十字社山形県支部と連携して実施する献血運動等の活動を通じて地域社会への貢献を行う。

◇公益目的事業2

一般消費者の利益の擁護・増進を図るための、宅地建物取引の安全と公正を確保する宅地建物取引業法等の法令遵守指導・助言及び専門的知識・技能の普及等の人材育成

1. 宅地建物取引に係る教育研修の実施事業（業務委員会）

宅地建物取引業法第64条の6に基づき、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部と共同で宅地建物取引業に従事する者又は従事しようとする者などに対し、宅地建物取引業法並びに不動産関係法令等の専門的知識の習得及び能力向上を図るための研修会を開催する。

また、新規に免許を取得した宅地建物取引業者や従事して間もない従業者などを対象とした、不動産実務の知識向上を目的とした研修会を開催する。

2. 宅地建物取引士資格更新のための講習の実施事業（業務委員会）

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に基づき、山形県知事から指定を受けた宅地建物取引士証の取得及び更新に係わる「宅地建物取引士法定講習会」を年4回開催し、受講対象となる約515名に対し案内文書の送付や申込の受付事務、講習会当日の適正な運営・管理業務を行う。

また、山形県からの委託を受け、上記講習会の受講者等に対する宅地建物取引士証の交付・回収等の事務を行う。

3. 宅地建物取引士資格試験事務の実施事業（総務委員会）

山形県における宅地建物取引士資格試験は、山形県知事が一般財団法人不動産適正取引推進機構へ業務を委託しており、当協会は知事の推薦を受け、同機構より山形県内における宅地建物取引士資格試験に関する業務を受託し、協力機関として試験の公平・公正性の確保を念頭に置き、約1,000名にも上る受験申込者の受付事務、試験会場の確保、各種広報活動、試験における不正行為の防止等に努め、試験業務の円滑かつ適正な実施に努める。

◇収益事業

1. 物販事業（総務委員会）

全宅連で制作した各種契約書・重要事項説明書、当協会で作成した取引台帳や入居申込書、宅地建物取引業を行ううえで必要となる各種書式や税金の本、各種ステッカーを会員などに対し販売する。

2. 山形県宅建会館の賃貸事業（総務委員会）

当協会が保有する山形県宅建会館を関連団体に対して賃貸するとともに的確な会館管理に努める。

3. 住宅ローン提携事業（業務委員会）

荘内銀行、山形銀行、山形・米沢・新庄・鶴岡信用金庫及びきらやか銀行と締結した住宅ローン斡旋に関する契約に基づき、同制度の周知を図るとともに円滑な実施に努める。

◇相互扶助等事業

1. 広報事業（総務委員会）

当協会の活動状況、業界の動向、宅地建物取引業法や関係法令の改正や会員の入退会等を周知するため、広報誌「WIDE PARTNER やまがた」を年2回発行し、会員業者及び関係機関に配布するとともに、更なる広報・周知活動についての検討を進める。

また、ホームページにおいても行政機関や上部団体から通達があった宅地建物取引業や宅地建物取引士に関する情報を掲載し、一般消費者や宅地建物取引業者に対する不動産取引に関する知識の普及を図るとともに広報誌のバックナンバーや各種申請書式を掲載し、ホームページの利用改善や充実に努める。

2. 会員支援制度事業

- (1) 会員を対象とした各種共済・保険等について、また、宅地建物取引業に関連する各種資格及び教育研修制度について、各事業実施団体等より的確な情報提供を受け、会員業者や一般消費者への周知、問い合わせへの対応を行うとともに更なる利用・加入促進を図る。(総務委員会)

□各種共済・保険等

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| 宅建企業年金基金制度 | 宅建企業年金基金 |
| がん保険制度 | (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 |
| 企業年金基金制度 | 全国宅地建物取引業厚生年金基金 |
| 宅地建物取引士賠償責任補償制度 | (株) 宅建ブレインズ |
| 全宅住宅ローン | 全宅住宅ローン (株) (株) 東北宅建サポートセンター |
| 全宅ファイナンス | 全宅住宅ローン (株) |
| 宅建ファミリー共済 | (株) 宅建ファミリー共済 |
| ハトマーク支援機構の各種事業 | (一財) ハトマーク支援機構 |
| 東北宅建サポートセンターの各種事業 | (株) 東北宅建サポートセンター |

□各種資格・教育研修制度等

| | |
|---------------------|---------------------|
| 不動産キャリアサポート研修制度 | (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 |
| 宅地建物取引士資格に関する登録実務講習 | (公財) 不動産流通推進センター |
| 宅地建物取引士資格試験に関する登録講習 | (公財) 不動産流通推進センター |
| 不動産コンサルティング技能試験 | (公財) 不動産流通推進センター |
| 宅建マイスター養成講座 | (公財) 不動産流通推進センター |
| 少額短期保険募集人資格試験 | (株) 宅建ファミリー共済 |
| マンション管理士試験 | (公財) マンション管理センター |
| 管理業務主任者試験 | (一社) 高層住宅管理業協会 |
| 賃貸不動産経営管理士試験 | (一社) 賃貸不動産経営管理士協議会 |
| 住宅ローンアドバイザー養成講座 | (一財) 住宅金融普及協会 |
| 既存住宅アドバイザー講習会 | 東北地区中古住宅流通促進協議会 |

- (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、弔慰金及び見舞金等を贈る。(総務委員会)
- (3) 会員に対し不動産取引等において生ずる各種諸問題の解決に向けて、当協会の顧問弁護士を通じて的確なアドバイスを行い会員業務の支援に努める。(相談委員会)
- (4) 新規入会者及び新規従業者などに対し、日常の宅地建物取引業務の習得を目指した研修を複数回開催し、円滑に業務に従事できるようフォローアップを行う。(業務委員会)
- (5) 新規入会者及び入会希望者に対するインターンシップ制度の確立を図る。(業務委員会)
- (6) 退会により事業を譲りたいと考えている会員と新規開業希望者など事業の承継を希望する方とのマッチング支援制度の確立を図る。(総務委員会)

3. 入退会事業（総務委員会）

入会業務は入会事務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とも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の排除に努める。

また、宅地建物取引業の開業を考えている人に対する不動産業・開業支援セミナーを開催し会員数の増大を図る。

退会される会員に対しては、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部と連携し遅滞なく分担金返還などの諸手続きを行う。

4. 会員情報管理事業（総務委員会）

当協会に所属する会員の名簿を作成し正確な情報管理に努めるとともに会員の従業者の異動状況を逐一把握し、宅地建物取引業法により携帯が義務付けられている従業者証明書の作成・配布・回収を行い、無免許の者が行う不動産取引によって一般消費者がトラブルに巻き込まれることが無いよう防止に努める。

5. 宅建会館維持保全事業（総務委員会）

当協会が保有する山形県宅建会館のメンテナンス業務を行的確な管理に努める。

6. 綱紀審査事業（綱紀委員会）

一般消費者や会員等からの申請、または当協会にて把握した事実により、業法及び倫理規程等に違反する行為があった会員に対する事情聴取を行い懲罰の審査を行う。

7. 業務アドバイス事業（業務委員会）

会員事務所に訪問し、宅地建物取引業法にて定められた事務所に関する要件の整備状況の調査や宅地建物取引業に関する相談を受け、改善を要すると認めた会員に対しては必要な指導・助言を行い信頼産業としての確立を目指す。

8. 役職員合同研修事業

今年度は役員改選期のため、役員及び職員に対する合同の研修会を開催し、当協会の適正な運営を図る。

9. 中古住宅診断普及事業

中古住宅の流通及び質の向上を図るため、山形県内において中古住宅診断（インスペクション）を実施した中古住宅の売主又は買主に対し検査費の補助を行い、一般消費者に安心・安全な不動産取引を行っていただくよう努める。なお、この事業は山形県からの補助を受けて実施する。

10. 県内大学との産学協調事業の推進

東北芸術工科大学が事務局となり、山形市や各種金融機関にて構成する「山形リノベーションまちづくり推進協議会」に住宅ストックの流通促進を担う役割として参画し、空き家・空き店舗等を活用したまちづくり、雇用創出と移住の促進を目指す活動に協力するとともに、東北公益文科大学とも宅地建物取引・まちづくりに関連した事業を行えるよう協議を進める。

11. 公益法人制度に関する対応及び諸規則・規程等の見直し

公益法人としての社会的な役割及び更なる会員支援拡充のための協議を続け、中長期的な視野に立ち組織運営・財政健全化への検討を行うとともに、諸規則・規程等の見直しに取り組む。

12. 関係諸機関との連絡協調

宅地建物取引業の主管課である山形県県土整備部建築住宅課等と意見交換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い、健全な宅地建物取引業の発展に努める。

13. 会務の総合管理（財務委員会）

円滑な会務運営に努め、健全な財務運営と適正な経理処理を行う。