

エヴォリューション

EVOLUTION (変革)

山形宅建 2030

〈持続可能な組織を目指して〉



公益
社団法人

山形県宅地建物取引業協会ビジョン2030

私達が目指す理想の姿とは

山形県宅建協会は、活発で永続的な組織運営のもと、会員の専門知識を向上させ、適正かつ公正な不動産取引を通じ、業界の社会的地位と信用を向上させ、さらに社会問題解消に向けて積極的に関わりながら社会に貢献し、もって地域社会に頼りにされ、必要とされる組織を目指す。

私達が目指す理想の姿とそれに向けた取り組み

— 私達を取り巻く現実 —

- 人口減少・少子高齢化でビジネスの縮小
- 会員減少により、組織の弱体化、さらに収入減となり会員サービス低下の恐れ
- 公益法人による組織運営への制約、公益に資する事業の増加
- 資格名改正による社会的地位、信用、そして公益法人として公的立場の向上
- 会員の高齢化に伴い、廃業の増加と新たな宅建業開業者の減少
- 組織において、若手や女性の活躍の場が少なく、組織の硬直化を助長
- 会員間で専門知識吸収や法改正への対応における格差が顕著
- 兼業会員も多く、積極的な宅建業の営業に温度差
- 空き家問題が顕在化しているが、商機として活用できていない
- 大手企業や他業種からの参入で、常に戦々恐々の状態
- IT、IoT、AI、インターネット活用に対する会員間の格差が顕在化
- 保証協会があるから所属している会員も多いが、宅建協会を活用しきれていない
- 旧支部（任意団体）と県協会との二重組織になっており、それぞれに会費を払い、入会金も違う

— 今の宅建協会を分析！ —

<強み>

- ① 県内最大の業界団体
(実績・信頼・ネットワーク)である
- ② 宅建業法74条に定められた法定団体としてのプライドと信頼がある
- ③ 県を始め市町村などの行政機関からの高い信頼がある
- ④ 頻繁かつタイムリーな研修を実施している
- ⑤ 宅建業を営む上での業務支援が充実している
- ⑥ 一般消費者向け無料相談会を毎日開催している

<機会（追風）>

- ① 公益社団法人となって信頼・期待が向上した
- ② 「宅建士」へ資格名が変更され、信頼度が向上した
- ③ 空き家の増加、単身世帯の増加、UIJターンの増加、低金利、報酬額引き上げなど社会問題・国内情勢の変化でビジネスチャンスが多く生まれている
- ④ IT化、ネット化で情報発信がタイムリーにかつ容易になり、事務作業も容易になった
- ⑤ 低金利の住宅ローンにより物件を買いやすくなった

<弱み>

- ① 公益社団法人として活動に制約がある
- ② 会費の依存度が高い
- ③ 会費の負担が重荷になっている
- ④ 会員の意識・ビジネススキル・収益構造の格差が大きい
- ⑤ ブランディング対策としてのPRが不足している
- ⑥ 他団体との差別化が希薄である
- ⑦ 宅建会館の老朽化が進んでいる
- ⑧ 若手会員・女性会員、及び役員が少なく組織が硬直化している

<脅威（逆風）>

- ① 少子高齢化、会員の減少や宅建業者そのものの減少により、業界も高齢化し廃業等も増加傾向にある
- ② 他団体との入会会員獲得競争、入会金競争が激化する傾向にある
- ③ 宅建業の高度化、専門化と多様化により責任や訴訟リスクも増大している
- ④ 景気が低迷し、物件価格が低下傾向で、手数料も低下傾向にある
- ⑤ 少子高齢化、不景気、増税などの社会情勢が商いの不利益を増長している
- ⑥ 関連法規が頻繁に改正され、次々新しい知識を習得し様式も適合するものに変更しなければならない

— <強み><弱み><機会><脅威>の 4つそれぞれを掛け合わせで見えてきた課題 —

会員に関連する課題

- ・ 会員の確保による会費収入の安定化を図る必要がある
- ・ 少子高齢化などの社会情勢の中で持続可能な組織運営を行う必要がある
- ・ 他団体との圧倒的な差別化を図る必要がある
- ・ 若手及び女性の活躍する場を確保する必要がある
- ・ ハトマークサイトを活用し、業界市場を活性化させる必要がある
- ・ 会員の業務スキルアップ、専門的かつ高度な知識習得の場を確保する必要がある
- ・ IT化への対応を促進する必要がある
- ・ 時代変化に適応し、限られた資源の中で、効率の良い組織運営を行う必要がある
- ・ 事業継承施策を構築し、新規開業者の確保を推進する必要がある
- ・ 宅建業の新たなビジネス形態を模索する必要がある

行政に関する課題

- ・ 各自治体との安定した信頼関係と連携を確保する必要がある
- ・ 各自治体間の温度差を解消する必要がある
- ・ 公益社団法人としての制約における伸び代を確保する必要がある
- ・ 行政への先導的提案を行う必要がある

一般消費者に関する課題

- ・ 取引の多様化への対応を推進する必要がある
- ・ 安全安心の取引を確保する必要がある
- ・ 相談員の対応力を向上させる必要がある
- ・ 消費者の保護を徹底し、トラブルの未然防止を推進する必要がある
- ・ 消費が抱える多角的な問題に対応するため、宅建士をより専門化する必要がある



— これらの課題を解決するための方策 —

これまで通り 発展的に持続 すべきこと

- 不動産取引を通じ社会に貢献すること
- 消費者保護を徹底すること
- 業界の信頼性と安全性確保に努め、健全な発展を図ること
- 宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保すること
- 宅地建物取引業者・従業員の専門的知識向上を図ること
- 消費者の多様化、高度化するニーズに応え続けること
- 市場の活性化を促進すること

これまでに 関わらず 変革を すべきこと

- 会員数確保の方策、手法
- 会員のスキルアップの維持と高度化、専門化プログラム
- 行政との新たな連携方法や連携事業のありかた
- 山形県宅建協会の組織構造、理事会運営、委員会運営、事務局運営
- 組織運営のコストパフォーマンス
- 協会のあり方について、会員、役員、事務局の意識改革

一 方策を具現化するための施策と到達スケジュール 一

①短期目標（当面の目標と施策）

- 研修会の開催を継続し、より高度なテーマ作りやプログラム作成を行う。他県、全宅連とも本件に関し、情報を共有し、取り入れられるものはどんどん取り入れる（**会員の知識向上**）
- 開業支援セミナーも開催を継続し、効果的なプログラムの作成を行う。他県、全宅連とも本件に関し、情報を共有し、取り入れるべきものはどんどん取り入れる。（**会員数増強対策**）
- 全会員参加でホームページの利用を促進し、問い合わせの倍増を目指す（**市場活性化・会員の利益向上**）
- 不動産無料相談会の毎日開催を継続し、事例を会員へ公開することによりトラブル防止を促進する（**適正・公正な不動産取引の確保、消費者保護**）
- 空き家相談会の各任意団体による毎月開催を継続し、効果的運用と相談対応のプログラム作成と相談員の専門的スキルアップを図る（**社会問題の解決、行政との連携**）
- 県内一斉空き家相談会の開催を継続し、利用者倍増の施策を構築することと不動産フェアの効果的運用を行う（**社会問題の解決、行政との連携、公益事業の見直し**）
- 専門委員会による多角的な広報活動の強化と効果的な広報手法の確立を行う（**業界地位の向上**）
- 市民向けセミナーのバリエーション展開とウェブ上での放映（**公正な取引確保・消費者保護**）

②中期目標（5年後に向けての目標と施策）

- 各エリア任意団体の県協会一本化を成し支所を設立する（**会員への利便提供と組織強化、会員数増強対策**）
- 入会金・年会費を低減させる（**会員への利便提供、会員数増強対策、他団体との競合対策**）
- ホームページをNO.1流通サイトへ成長させる（**市場活性化、会員の利益向上**）
- 高齢会員向けの事業継承システムを構築する（**永続的な組織運営、多方面の意見集約**）
- 女性部会及び青年部会を設立する。また、理事会へも登用する（**活発な組織運営、組織の若返り、組織の硬直化防止策**）
- 空き家解消の仕組みを先導的に構築する（**社会問題の解決、行政との連携**）
- 専門研修会のプログラムを作成し、これを開催する（**会員の知識向上、地位向上、信頼度向上**）

③長期的目標（10年後に向けた目標と施策）

- 国連が開発目標とし日本政府も推進する Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標) 通称「SDGs」の各目標とターゲットに短期目標、中期目標を落とし込み、
「会員も行政も消費者も、誰も置き去りにしない！皆で10年後の未来へ！！」をスローガンに
〈ワンストップ型住生活サービス業〉として世界標準の新業態集団を目指し、

地域社会に信頼され、不可欠な存在になる

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



一 山形県宅建協会が取り組むべき「SDGs」の目標とターゲット

4 質の高い教育を
みんなに



すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する

4.4/2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。

「宅建業のイメージアップを成し、取引のプロとして活躍できるフィールドを拡大することにより、若い世代の宅建業への就業者数を増加させ、もって、価値ある宅建業、宅建協会を持続する。さらに理事にも若い世代を登用する」

5 ジェンダー平等を
実現しよう



ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う

5.1/あらゆる場所におけるすべての女性及び女児に対するあらゆる形態の差別を撤廃する。

「男性が多い宅建業の開業者であるが、より多くの女性への開業機会を促進する。」

5.5/政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。

「理事にも女性を積極的に登用する」

8 働きがいも
経済成長も



包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する

8.2/高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

「これまでの方法から脱却し、県協会として効率的な業務支援を支援することにより、生産性を高める。」

8.3/生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。

「新規開業希望者を支援すると共に、資金的に脆弱な会員への資金援助の紹介や事業継承を支援する」

11 住み続けられる
まちづくりを



包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

11.1/2030年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。

「安心安全な不動産取引を通じて、人々に住いを提供する。さらには空き家問題改善に取り組み、街を生き返らせる」

11.3/2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

「住みよい街づくりに宅建業者が積極的かつ多角的に関わる」

11.a/各国・地域規模の開発計画の強化を通じて、経済、社会、環境面における都市部、都市周辺部及び農村部間の良好なつながりを支援する。

「都市計画に参画することは元より、限界（農村）集落における空き家問題改善に取り組む」

11.b/2020年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靱さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組2015-2030に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。

「不動産取引を通じて、自然災害への対応を促進し、安心、安全な住いを提供する」



持続可能な生産消費形態を確保する

12. 4/2020 年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクルを通じ、環境上適正な化学物質やすべての廃棄物の管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小化するため、化学物質や廃棄物の大気、水、土壌への放出を大幅に削減する。

「不動産取引を通じて、水質や土壌汚染の可能性のある土地の斡旋には、ある一定のチェック機能を持たせるよう県協会が先導する」

12. 8/2030 年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようにする。

「開発を行うときも、自然と調和した住みよい街づくりを促進し、その様な環境での住まい方の情報を発信する」



気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる【国地気候：全般】

13. 1/ すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

「会員へ向け、気候関連災害や自然災害の知識と対応策を共有する」

13. 2/ 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。

「不動産取引を通じ、ハザードマップなどを活用することにより、自然災害への警戒を促進する」



持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する

16. 6/ あらゆるレベルにおいて、有効で説明責任のある透明性の高い公共機関を発展させる。

「公益社団法人として、会員、行政、一般市民（顧客）への信用と信頼に応える」

16. 7/ あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型及び代表的な意思決定を確保する。

「会員、行政、一般市民（顧客）の意見や要望を反映し、公平かつ適切な意思決定を行う」



持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

17. 17/ さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

「公益社団法人として、会員、行政、一般市民（顧客）とのパートナーシップを推進する」

実施手段とグローバル・パートナーシップ

67.（民間企業活動）民間企業の活動・投資・イノベーションは、生産性及び包摂的な経済成長と雇用創出を生み出していく上での重要な鍵である。

我々は、小企業から協同組合、多国籍企業までを包含する民間セクターの多様性を認める。我々は、こうした民間セクター（宅建協会）に対し、持続可能な開発における課題解決のための創造性とイノベーションを発揮することを求める。

「ビジネスと人権に関する指導原則と国際労働機関の労働基準」、「児童の権利条約」及び主要な多国間環境関連協定等の締約国において、これらの取り決めに従い労働者の権利や環境、保健基準を遵守しつつ、ダイナミックかつ十分に機能する民間セクター（宅建協会）の活動を促進する。