

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会

平成27年度事業計画書

(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)

日本経済は、一部に弱さが見られるものの回復の動きが続いております。個人消費は緩やかながらも徐々に回復しつつあり、生産もばらつきは見られるものを持ち直しの動きがあります。県内においては、消費税率引き上げの影響による反動が徐々に和らいできており、全体とすれば緩やかな回復基調にあります。

税制改正においては、中古住宅を買い取り一定のリフォームを施して消費者に提供する買取再販に係る特例措置により、消費者への良質な中古住宅の供給が一層促進されるものとして期待されます。

そうした中、公益社団法人としてスタートして3年目を迎える今年度は、より一層公益目的事業を重点化し県民の住環境の改善と安定、消費者保護に資する活動や地域社会に貢献するため各種事業を積極的に行い、公益事業を中心とした事業を展開していきます。

具体的には、公益目的事業として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」、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」の2つに分類し取り組んでいきます。

また、4月1日より「宅地建物取引士」と名称が変更された事に伴い、宅地建物取引業に従事する者の資質向上も求められており、全宅連が人材育成事業の一環として行う不動産取引実務の基礎知識の習得に重点を置いた通信教育資格講座「不動産キャリアパーソン資格登録制度」の受講拡大を図って参ります。あわせて、会員皆様の業務を多面的に支援する組織「ハトマーク支援機構」の活動に全面的に協力し利用促進を図ります。

今年度より、県内における空き家活用相談体制整備事業が本格的に始動することになります。山形県・各市町村などと連携しながら、消費者からの空き家に関する相談にあたりるとともに、通常の相談業務の円滑な運営や相談体制の見直しについても検討を図ります。

公益事業以外の法人業務の会務の総合管理として、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います。

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）

不動産取引に関するトラブルの未然防止及び自主的な解決を図るための助言等を目的に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、山形県不動産会館において不動産無料相談所を週2回、県内11地区において不動産無料相談会を月1回開催するとともに、不動産フェアを開催する5会場においても不動産無料相談会を開催する。

また、県内における空き家活用相談体制整備事業を行うべく平成26年度に発足した「山形県空き家活用支援協議会」に参画し、山形県・各市町村などと連携しながら、今年度より上記の無料相談会を山形県内における一般消費者からの空き家に関する相談（空き家の利活用など）窓口としても運用する。

それに伴い、相談業務の充実を図るため、専任相談員・地区相談員に対し、不動産取引に関する専門的知識の向上及び統一化した業務遂行を目的とした研修会や、関係行政機関・諸団体と空き家相談に関する研修会を開催するとともに、山形県内における行政機関の相談窓口との意見交換会を開催し相談業務の円滑な運営や相談体制の見直しについて検討を図る。

なお、不動産無料相談事業を広く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、無料で参加いただけるセミナーを開催するとともに、不動産フェアを開催する3会場においても同様に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。

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、県内における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の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

不動産取引に関する知識や不動産取引データ、不動産情報を一般消費者に対し無料で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、会員が適正に利用出来るよう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）

安心・安全な不動産取引の普及・啓発を広く一般消費者等へ周知するため、不動産取引に関する知識やトラブルの未然防止のための情報、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住まい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3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年2回（6会場）開催する。

また、新規に免許を取得した宅地建物取引業者を対象とした研修会を年1回開催する。

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666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. 山形県不動産会館の賃貸事業（総務委員会）

当協会が保有する山形県不動産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。

◇その他の事業（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宅地建物取引業や宅地建物取引士等に関する情報を充実させ、一般消費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利用改善・充実に努める。

2. 会員支援制度事業（総務・相談委員会）

- (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。

□各種共済・保険等

- 年金共済・・・・・・・・・・・・・・・・（公社）全国宅地建物取引業協会連合会
- 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

□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) 不動産流通近代化センター
宅地建物取引士資格試験に関する登録講習	(公財) 不動産流通近代化センター
不動産コンサルティング技能試験	(公財) 不動産流通近代化センター
宅建マイスター養成講座	(公財) 不動産流通近代化センター
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。

(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。

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、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. 不動産会館維持保全事業（総務委員会）

当協会が保有する山形県不動産会館のメンテナンス業務を行い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. 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。

9. 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。

10. 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。