

平成29年度事業報告及び決算報告承認の件

I.平成29年度事業報告の概要

本年は、公益社団法人としての使命、また、宅地建物取引に係る者の資質の向上及び消費者保護を図る事業を平成29年度の事業計画に基づき《公益目的事業Ⅰ》、《公益目的事業Ⅱ》を実施し、業界の更なる社会的信頼を得られるよう積極的に展開した。

また、本年度は、当協会の「空き家・空き地バンク事業」が国土交通省の「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」に採択されたことから、県内各市町村の支援を図るため市町村との合同意見交換会を開催する等協議を重ね、現在県内59市町村のうち14市町村と「空き家・空き地バンク事業協定書」を締結した。

国土交通省は、2018年1月1日現在の全国地価公示を発表した。福島県内では、全用途の平均変動率が+1.3%(前年1.8%)全国順位6位(前年4位)の伸び率となり、「住宅地」の県内平均は、+1.4%(前年2.1%)と全国5位(前年3位)となった。

県内で上昇率が最も高かったのは、福島市+2.7%、次いで、いわき市+2.6%、郡山市+2.1%、会津若松市+0.8%、南相馬市+2.0%、相馬市+1.6%、町村部は、大玉村+2.5%、三春町+2.4%、特に帰還者の増加、復旧関連事業所の社員寮など用地需要が増えた檜葉町は、2.1%上昇した。下落率最大は、浅川町△1.9%だった。

「商業地」の県全体の平均変動率は、+0.8%(前年0.9%)上昇した。主要市の平均変動率は、郡山市+1.7%、福島市+2.1%、いわき市+1.1%、上昇した。県内で上昇率が最も高かったのは、福島市五月町+4.6%、下落率最大は、西会津町JR野沢駅前△2.4%だった。

県内の住宅地で1㎡当りの最高額は、今年追加された郡山市堤下町の120,000円で、商業地は、郡山市駅前の354,000円(+7,000円)となった。なお、上昇率は、福島市五月町の+6.1%が最も高かった。

平成29年度における重点事業の実施は、次のとおりである。

《公益目的事業Ⅰ》

1.ホームページの活用とPR

当協会のホームページから一般消費者及び会員へ最新の情報を提供するためにその都度見直しを実施し、「法定講習会」「ハトマークセミナー」「不動産フェア」「宅地建物取引士試験」及び「官庁関係の研修会」等の案内を掲載した。

さらに、本年度は「空き家・空き地バンク事業協定書」を締結した14市町村の登録物件を掲載し、一般消費者に対して広く情報を提供した。

また、行政に提出する「業法関係申請書」及び全宅連策定の「契約書」「重要事項説明書」等をダウンロードできることに加え「宅地建物取引業免許」や「宅地建物取引士登録」に関する事項がインターネットを利用して出来るようになっている。

さらに、ホームページに宅地建物取引士試験合格者の「受験番号」・「合格基準点」及び問題の「正解」を公表し、受験者に対して情報を提供していることから、アクセス件数も517,499件(平成29年度まで473,921件)になった。

本年度のサイト会員数は817名(+44名)となった。

2.福島県ハトマークサイト及びレインズの運営について

ハトマークサイトは、一般消費者が自己のパソコンで当協会のホームページから全国の不動産物件を検索できるシステムである。

このシステムは、国の公正取引委員会より認定を受けた、「不動産の表示に関する公正競争規約」により適正に管理し、正確性の高い安全で安心な物件を確保すると共に、不動産取引に関するトラブルの未然防止に努めている。

本年度はオプション機能を追加し、ハトマークサイトに登録した物件は「重要事項説明書(5種類)」へ、そのデータを一括印刷ができるようにした。このことにより、さらに会員の利用促進と、利便性の向上を図った。

本年度の流通機構への加入者は42名で流通機構会員は868名になり、加入率は81.7%となった。業法により専任専任媒介契約・専任媒介契約は、指定流通機構へ登録義務があるので、更なる加入の促進を図らなければならない。

また、インターネット対応のIP型利用会員は、800社となり機構会員の加入率は、92.2%となった。

今後も新入会員に対しては福島県ハトマークサイトの概要とシステムの利用の仕方や必要性を説明し加入促進を図りたい。福島県レインズ会員の物件登録状況は別表(1)のとおりである。

3.ハトマークサイト登録物件の情報提供

1)福島県不動産フェア(※国土交通省及び福島県後援)の実施

本年度は開催日を9月10日に県内を統一して開催した。各支部では地域にあった不動産フェアを継続開催し、不動産関係の無料相談会、ハトマークサイト登録物件の紹介等を積極的に行うため、各地域の行事との協力、さらに、来場者の多い場所に会場を設定する等、各会場とも工夫をこらし特設の被災者支援コーナーを中心に、公益社団法人に相応しい不動産フェアを福島県内の9会場で開催した。

毎年福島県主催の東京で開催される「福島県大交流フェスタ」が12月23日に開催され、一般消費者へ県内の物件情報を提供するとともに相談会を再開した。また、各地方振興局との定住二地域居住の不動産関係の無料相談を行った。

《実施期間》

○「定住二地域居住の相談会及び物件情報の提供」

《東京会場にて》 7月(会津地区) 10月(県南地区)

○「不動産フェア」 ○9月10日(郡山・福島・いわき・会津若松・相双・白河・安達・伊達・喜多方の各支部)

○来場者数 1,495名

4.土地・税制対策に係る事業の促進

1)不動産取引においてトラブルの未然防止を図るため、一般消費者及び会員の土地及び税務の知識向上を図るため、昨年同様、全宅連作成の小冊子「あなたの不動産税金は」を配布し、啓発を図った。

2)土地税制の改正について国への陳情及び要望活動を強力に展開した。

税制改正や土地住宅政策が国民生活に直接多大な影響を及ぼすことから住生活環境の安定を図るために不動産市場の活性化や住宅取得支援に資する各種の提言を、(公社)全宅連並びに都道府県、(公社)宅建協会と連携して、次の項目について要望した。

《土地住宅税制関係》

- (1)適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
- (2)低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通課税に係る特例措置の拡充
- (3)既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充
- (4)住宅ローン控除等の要件の緩和
- (5)中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充
- (6)軽減税率導入の検討
- (7)総合的な流通課税の見直し

《土地住宅政策関係》

- (1)空き家所有者情報の開示
- (2)空き家・既存住宅流通活性化のための媒介報酬の見直し
- (3)農地法の改善
- (4)不動産登記制度の改善
- (5)定期借家制度の改善
- (6)不動産任意売却促進を図るための法整備

3)福島県予算編成に伴う要望事項を福島県へ次のとおり提出した。

- (1)公的審議会等への宅建協会からの登用について
- (2)市街化区域及び市街化調整区域の指定のない地域における、宅建業者の宅地造成時の農地転用許可に係る法の整備と運用について
- (3)農地転用許可基準における個人住宅の転用面積の撤廃について

4) 地方公共団体との業務協定

この事業は公益的な事業に関する支援事業であり、県・市・町からの協力要請に対して円滑かつ迅速に対応している。

- (1) 福島県住宅供給公社「宅地分譲販売促進業務委託事業に関する協定」(H13.4.2)
- (2) 福島県 「新白河ライフパーク宅地分譲販売促進業務委託事業に関する協定」(H19.3.13)
- (3) 会津高田町 「工業用地分譲販売促進業務委託事業に関する協定」(H16.4.1)
- (4) 新鶴村 「宅地分譲販売促進業務委託事業に関する協定」(H17.8.25)
- (5) 会津若松市(美里町) 「水季の里宅地分譲促進業務提携に関する協定書」(H20.4.1)
- (6) 須賀川市 「住宅地分譲促進業務委託事業に関する協定」(H20.8.19)
- (7) 西会津町 「空き家バンクによる空き家の売買及び賃貸借の媒介に係る協定」(H25.8.28)
- (8) 南相馬市 「復興推進空き家・空き地バンク事業に関する協定」(H26.3.27)
- (9) 河沼郡湯川村 「湯川村田中地区宅地分譲促進業務提携に関する協定」(H.26.6.9)
- (10) 檜葉町 「生活再建空き家・空き地バンク事業に関する協定書」を締結(H27.8.31)
- (11) 玉川村 「空き家・空き地バンク事業に関する協定書」を締結(H27.12.7)
- (12) 浪江町 「空き家・空き地バンク事業に関する協定書」を締結(H28.10.8)
- (13) 白河市 「空き家の媒介等に関する協定書」を締結(H28.11.15)
- (14) 富岡町 「空き家・空き地バンク事業に関する協定書」を締結(H28.12.20)
- (15) 南相馬市 「南相馬市大木戸住宅団地分譲業務提携に関する協定書」を締結(H29.1.13)
- (16) 伊達市 「空き家バンク事業に関する協定書」を締結(H29.3.8)
- (17) 只見町 「空き家バンク媒介に関する協定書」を締結(H29.3.16)
- (18) 浅川町 「空き家バンク事業に関する協定書」を締結(H29.7.12)
- (19) 小野町 「空き家等対策に関する協定書」を締結(H29.11.13)
- (20) 喜多方市 「空き家バンクによる空き家の仲介等に係る協定書」を締結(H30.1.31)
- (21) 金山町 「空き家バンク事業実施要綱による空き家の媒介等に関する協定書」を締結(H30.2.2)
- (22) 本宮町 「空き家等対策の推進に関する協定書」を締結(H30.3.16)

5. 県及び関連団体との業務協定の締結及び参画

この事業は行政の健全な運営を確保に資するもので、一般消費者の生活の安定向上に直接貢献する事業であることから、積極的に参画し、不動産業者の立場から提言等を行っている。

- 1) NPO法人循環型社会推進センターへ参画 (H16.6.1から)
- 2) 県有地処分業務委託に関する協定書の締結(H19.4.1から): 福島県総務部
- 3) 福島県 定住・二地域居住希望者に対する情報の提供に関する協定書の締結(H19.4.24から)
- 4) ふくしまふるさと暮らし推進協議会へ参画(H19.4.24から): 福島県観光交流課
- 5) 地域循環型住まいづくり推進会議へ参画 (H19.6.21から): 建産連
- 6) 福島県耐震化・リフォーム等推進協議会へ入会(H19.8.29から): 福島県土木部
- 7) 福島県あんしん賃貸支援事業連絡会へ参画 (H19.10.2から): 福島県土木部
- 8) 震災時に等における民間賃貸住宅の紹介等に関する協定を締結 (H19.12.14から): 福島県知事
- 9) 「こども110番の店」を福島県警察本部の支援・福島県教育委員会の後援 (H19.12.19から)
- 10) 福島県建築行政マネジメント推進協議会へ参画 (H20.7.18から): 福島県建築指導課
- 11) 福島県住宅・建築技術向上連絡会議(H20.8.18から): (財)ふくしま建築住宅センター
- 12) 福島地域ポータルサイト実行委員会専門部会へ参画 (H21.7.1から): 福島県情報管理課
- 13) ふくしまの家地域活性化推進会議へ参画 (H22.2.15から): 福島県建築指導課
- 14) 古民家等空き家を活用して地域を元気にする事業(H22.2.15から)

- 15) 公益財団法人福島県暴力追放運動推進センター(理事)へ参画 (H22.12.17から)
- 16) 福島県地域型復興住宅推進協議会(H24.2.14から):福島県建築住宅課
- 17) 福島県居住支援協議会への参画(H24.7.13):福島県建築指導課
- 18) 東北地区中古住宅流通促進協議会(H24.10.18)
- 19) 福島医科大学入学生に係るアパート等住まい情報提供事業(H24.10.19):福島医科大学
- 20) ふくしま復興住宅供給促進会議(H25.6.5):福島県建築住宅課
- 21) 社会福祉法人福島県社会福祉協議会へ住まい情報提供(H26.10.1)
- 22) 危険ドラッグなどの販売防止に関する協力要請対応(H26.10.23):福島県警察本部
- 23) ふくしま避難者交流会への参画(H27.1.12):福島県避難者支援課
- 24) 帰還と生活に関する相談会への参画(H27.6.20):福島県避難者支援課
- 25) テロ対策パートナーシップ福島への加盟(H30.2.1) 福島県警察本部

《公益目的事業Ⅱ》

1.一般消費者及び会員等に対する研修会及び有識者による講演会の実施

1) 第1回ハトマークセミナー(公開セミナー:9月15日～9月28日)

一般消費者及び会員の双方が、不動産の正しい知識を習得し、取引におけるトラブルの未然防止を目的とした公開セミナーを実施した。

(1) 郡山会場(郡山支部 9月28日)

○会場(ビッグパレットふくしま) ○受講者数 136名

- ① 全宅住宅ローンの取扱 説明者 全宅住宅ローン(株) 担当職員
- ② 定住・二地域居住希望者に対する情報提供 講師:福島県地域振興課 担当職員
- ③ インспекションの概要と瑕疵担保責任 講師:住宅保証機構 担当職員

(2) 福島会場(福島・安達・伊達支部 9月15日)

○会場(福島県青少年会館) ○受講者数 85名

- ① 全宅住宅ローンの取扱 説明者 全宅住宅ローン(株) 担当者
- ② 定住・二地域居住希望者に対する情報提供 講師:福島県地域振興課 担当職員
- ③ 人口減少時代の不動産流通 講師:現代社会研究所 所長 吉田 隆彦氏

(3) いわき会場(いわき支部 9月22日)

○会場(いわき建設会館大会議室) ○受講者数 76名

- ① 全宅住宅ローンの取扱 説明者 全宅住宅ローン(株) 担当職員
- ② 定住・二地域居住希望者に対する情報提供 講師:福島県地域振興課 担当職員
- ③ 瑕疵担保責任と仲介業者の責任 講師:弁護士 松田 弘氏

(4) 会津若松会場(会津若松・喜多方支部 9月20日)

○会場(会津若松商工会議所) ○受講者数 84名

- ① 全宅住宅ローンの取扱 説明者 全宅住宅ローン(株) 担当職員
- ② 定住・二地域居住希望者に対する情報提供 講師:福島県地域振興課 担当職員
- ③ 住宅用火災報知機の設置 講師:会津地方広域市町村圏組合 担当職員
- ④ 宅地建物取引とコンプライアンス 講師:弁護士 柴田 龍太郎氏

(5)相双会場(相双支部 9月22日)

○会場(原町区福祉会館) ○受講者数 41名

- ①全宅住宅ローンの取扱 説明者 全宅住宅ローン(株) 担当職員
- ②定住・二地域居住希望者に対する情報提供 講師:相双地方振興局企画商工部 担当職員
- ③農地法概要と震災後の運用について 講師:相双農林事務所企画部指導課 担当職員
- ④直接移転取引について 講師:司法書士 松本 亮真氏

(6)白河会場(白河支部 9月28日)

○会場(白河商工会議所) ○受講者数 41名

- ①全宅住宅ローンの取扱 説明者 全宅住宅ローン(株) 担当職員
- ②定住・二地域居住希望者に対する情報提供 講師:福島県地域振興課 担当職員
- ③不動産取引に関する知識 講師:弁護士 松田 弘氏

2)創立50周年記念講演(公開講演:平成29年11月17日)

地域社会の健全な発展及び文化的生活の向上を目的として公開セミナーを実施した。

○会場(ホテルハマツ) ○受講者数247名

「歴史に学ぶ～日本人の生きざまとは～」 講師:ジャーナリスト・ノンフィクション作家 門田 隆将氏

3)第2回ハトマークセミナー(公開セミナー:平成30年1月31日)

一般消費者及び会員の双方が不動産の正しい知識を習得し、取引におけるトラブルの未然防止を目的とした公開セミナーを実施した。

○会場(ビッグパレットふくしま) ○受講者数 306名

- ①空き家等における報酬額の一部改正 説明者:会長 安部 宏
- ②宅建業法改正!既存住宅取引における～建物状況調査・重要事項説明・37条書面のポイントから全宅連作成講演用DVD 出演:弁護士 柴田 龍太郎氏
- ③安心R住宅制度の概要 講師:国土交通省総合政策局政策課 担当職員

4)第3回ハトマークセミナー(公開セミナー:平成30年2月16日～3月1日)

一般消費者及び会員の双方が不動産の正しい知識を習得し、取引におけるトラブルの未然防止を目的とした公開セミナーを実施した。

(1)郡山会場(郡山支部 3月1日)

○会場(ビッグパレットふくしま) ○受講者数 110名

- ①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度及び福島県あんしん賃貸住宅登録制度
説明者:福島県建築安全機構 担当職員
- ②近年の不動産の諸問題 講師:弁護士 遠藤 大助氏

(2)福島会場(福島・安達・伊達支部 2月20日)

○会場(福島県青少年会館) ○受講者数 94名

- ①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度及び福島県あんしん賃貸住宅登録制度
説明者:福島県建築安全機構 副理事長 齋藤 隆夫氏
- ②なぜ、誰のために、重要事項説明書・契約書を作るのか、護身術としての重要事項説明書・契約書とは
講師:日本レジデンシャル・セールスプランナー協会 理事 佐竹 義男氏
- ③福島市景観条例の改正 講師:福島市都市計画課 担当職員

(3)いわき会場(いわき支部 2月22日)

○会場(いわき建設会館大会議室) ○受講者数 74名

①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度及び福島県あんしん賃貸住宅登録制度

説明者:福島県建築安全機構 担当職員

②賃貸管理物件の紛争・裁判時に提供すべき情報 講師:弁護士 武市 吉生氏

(4)会津若松会場(会津若松・喜多方支部 2月27日)

○会場(会津若松商工会議所) ○受講者数 78名

①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度及び福島県あんしん賃貸住宅登録制度

説明者:福島県建築安全機構 副理事長 齋藤 隆夫氏 ○会津若松建設事務所 担当職員

②新時代に生きるニュー地域密着戦略のポイント～あきらめない地域と自分の元気づくり～

講師:JRC(株) 代表取締役 斉子 典夫氏

(5)相双会場(相双支部 2月16日)

○会場(南相馬市民情報交流センター) ○受講者数 35名

①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度及び福島県あんしん賃貸住宅登録制度

説明者:福島県建築安全機構 副理事長 齋藤 隆夫氏 ○相双建設事務所建築課 担当職員

②建築状況調査 全宅連作成講演用DVD 出演:弁護士 柴田龍太郎氏

(6)白河会場(白河支部 2月16日)

○会場(白河商工会議所 1階会議室) ○受講者数 36名

①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度及び福島県あんしん賃貸住宅登録制度

説明者:福島県建築安全機構 担当職員 ○県南建設事務所建築住宅課 担当職員

②新時代に生きるニュー地域密着戦略のポイント～あきらめない地域と自分の元気づくり～

講師:JRC(株) 代表取締役 斉子 典夫氏

5)ハトマークセミナー全課程受講修了証の交付者数

協会が主催する平成29年度の「ハトマークセミナー」3回すべて出席した会員へ交付した。

支部名	交付者数		支部名	交付者数	
	29年度	28年度		29年度	28年度
郡山	54	69	白河	11	10
福島	20	43	安達	4	3
いわき	65	59	伊達	2	5
会津若松	57	45	喜多方	4	4
相双	3	2	計	220	240

2.宅地建物取引士資格試験実施について

不動産取引の主要となる取引士制度を維持するため業法第15条(取引士の設置)及び第16条(試験)に基づく事業であり、また、適正な不動産取引の確保に必要な事業として実施した。

本年度の試験は各試験会場と連絡を密にして万全の態勢をとり無事終了した。結果詳細は別表(2)のとおりである。

○実施期日 10月15日(日) ○実施会場 県内6会場(福島・郡山・会津若松・いわき・白河・相双)

()内数字は登録講習修了者

申込者数	受験者数	合格者数	合格率
2,568人(461人)	2,119人(424人)	252人(62人)	11.9%(14.6%)

3.宅地建物取引士証の交付並びに更新のための法定講習会の実施

取引士を対象とした、業法第22条の2(取引士証の交付等)に基づく講習会で、不動産取引に関するより高度な知識を習得し、複雑かつ多様化する不動産取引において消費者の安全・安心な取引を確保すると共に利益の擁護を目的とした講習会を実施した。

- 4回実施 ○会場 ビッグパレットふくしま(郡山市) ○受講者数 551名
- 講師・郡山税務署 資産課税第一部門 担当職員 ・(一財)ふくしま建築住宅センター 担当職員
・不動産鑑定士:吉野 荘平氏

4.新規免許取得者のための研修会(平成29年12月21日)

免許業者として消費者保護を図る目的として実施するものである。実務に必要な専門知識を習得し、消費者の安全・安心・公正な取引の推進に寄与するとともに、取引における事故の未然防止を目的とした研修会を実施した。

- 会場(福島県ハトマーク会館 2階会議室) ○受講者数 20名
- ①「宅建協会の組織と業務について」 説明者:研修業務委員会 委員長 森 惣兵衛
- ②「福島レイズとハトマークサイトについて」 説明者:業務係長 大内 恵子
- ③(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)の組織と業務について 説明者:全宅管理 理事 川村 芳則(福島県支部長)
- ④「重要事項説明と物件調査の留意点」 講師:不動産鑑定士 吉野 荘平氏

5.無料相談所相談員研修(平成29年6月21日)

- 会場(福島県ハトマーク会館 2階会議室) ○相談員 34名
- ①弁済・苦情解決業務の運用について 説明者 事務局長 高木 一起
- ②最近の判例等による事例研究 講師:弁護士 松田 弘氏

6.無料相談件数(年間)

- 苦情相談 3件(前年4件) ○一般相談 402件(県借上げに関する相談を除く:前年191件)

《 共益事業 》

1.入会促進の広報に関すること

- (1)入会案内冊子の配布
- (2)不動産の無料相談についての広報

協会ホームページ、新聞広告及び福島市・郡山市・いわき市・会津若松市の市内循環バスの前面に広報した。