

平成28年度事業報告及び決算報告承認の件

I.平成28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28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。

国土交通省は、2017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+1.8%((前年2.4%)となり、全国第4位(前年2位)の伸び率となり、「住宅地」の県内平均は、+2.1%(前年2.9%)と全国3位(前年1位)となった。

県内で上昇率が最も高かったのは、いわき市+4.3%、次いで、南相馬市+3.7%、三春町、大玉村+3.3%、特に上昇率の県内最高地点は、いわき市四倉地区の+10.1%で全国7位となった。なお、全国平均は、+0.02%であった。

主要市の平均変動率は、郡山市+2.8%、福島市+3.2%、会津若松市+1.0%、といずれも前年を下回った。

「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+2.2%、福島市+1.5%、いわき市+1.9%、会津若松市+0.1%上昇した。

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118,000円で、商業地は、郡山市駅前前の347,000円(+11,000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28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」並びに「官庁関係の研修会」等の案内を掲載した。

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「正解肢」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473,921件(平成28年度まで430,343件)になった。

本年度のサイト会員数は807名(+57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、一般消費者が自分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、そのデータを差し込み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57名で流通機構会員は859名になり、加入率は79.5%となった。業法により専属専任媒介契約・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、791社となり機構会員の加入率は、92.1%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11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。

また、毎年福島県主催の東京で開催される「福島県大交流フェア」及び「ふくしま避難者交流会」が12月23日の開催と

なり、一般消費者へ県内の物件情報を提供するとともに、不動産関係の無料相談を行った。

また、各地方振興局との定住二地域居住の相談会を再開した。

《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》 9月(県南地区) 10月(県北地区) 12月(会津地区) 2月(いわき地区)

○「不動産フェア」 ○9月11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5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「空き家バンク事業に関する協定書」を締結(H29.3.16)

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 (H.16.6.1から)
- 2) 県有地処分業務委託に関する協定書の締結(H.19.4.1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(H.19.4.24から)
- 4) ふくしまふるさと暮らし推進協議会へ参画(H.19.4.24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 (H.19.6.21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(H.19.8.29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 (H.19.10.2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 (H.19.12.14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 (H.20.7.18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(H.20.8.18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 (H.21.7.1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 (H.22.2.15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(H.22.2.15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 (H.22.12.17から)
- 16) 福島県地域型復興住宅推進協議会(H.24.2.14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(H.24.7.13): 福島県建築指導課
- 18) 東北地区中古住宅流通促進協議会(H.24.10.18)
- 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(H.24.10.19): 福島医科大学
- 20) ふくしま復興住宅供給促進会議(H.25.6.5): 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(H.26.10.1)
- 22) 危険ドラッグなどの販売防止に関する協力要請対応(H.26.10.23): 福島県警察本部
- 23) ふくしま避難者交流会への参画(H.27.1.12): 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(H.27.6.20): 福島県避難者支援課

《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27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15日)

○会場(ビッグパレットふくしま) ○受講者数 104名

- ①「反社会的勢力排除条項と対応」 講師:弁護士 布施 明正氏
- ②「あんしん賃貸住宅登録制度の要点」 講師:福島県居住支援協議会 担当者

(2)福島会場(福島・安達・伊達支部 9月26日)

○会場(福島県青少年会館) ○受講者数 105名

- ①「相続対策に必要な建築知識」 講師:一級建築士 秋山 英樹氏
- ②「あんしん賃貸住宅登録制度の要点」 講師:福島県居住支援協議会 担当者

(3)いわき会場(いわき支部 9月15日)

○会場(いわき建設会館大会議室) ○受講者数 64名

- ①「裁判例で学ぶ賃貸借契約書・媒介・周辺業務のポイント」 講師:弁護士 佐藤 貴美氏
- ②「あんしん賃貸住宅登録制度の要点」 講師:福島県居住支援協議会 担当者

(4)会津若松会場(会津若松・喜多方支部 9月23日)

○会場(会津若松商工会議所) ○受講者数 71名

- ①「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」 講師:弁護士 大桐 代真子氏
- ②「あんしん賃貸住宅登録制度の要点」 講師:福島県居住支援協議会 担当者

(5)相双会場(相双支部 9月23日)

○会場(原町区福社会館) ○受講者数 22名

- ①「建物賃貸借契約の紛争事例」 講師:弁護士 熊谷 則一氏
- ②「あんしん賃貸住宅登録制度の要点」 講師:福島県居住支援協議会 担当者

(6)白河会場(白河支部 9月27日)

○会場(白河商工会議所) ○受講者数 36名

- ①「空き家対策について」 講師:白河市役所 担当者 ・(株)佐川旭建築研究所 代表 佐川 明氏
- ②「あんしん賃貸住宅登録制度の要点」 講師:福島県居住支援協議会 担当者

2)第2回ハトマークセミナー(公開セミナー:11月30日)

地域社会の健全な発達及び文化的生活の向上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 218名

- ①「福島県内の景気の動向」
講師:日本銀行福島支店長 中尾根 泰宏氏
- ②「強い組織づくり」 講師:富士フィルムホールディング(株) 元代表取締役専務執行役員 高橋 俊雄氏

3)第3回ハトマークセミナー(公開セミナー:平成29年2月8日～2月23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 2月14日)

○会場(ビッグパレットふくしま) ○受講者数 123名

- ①「住まいの復興給付金制度について」 説明者:復興庁 担当職員
- ②「不動産の税金に関する留意点」 講師:郡山税務署 担当職員
- ③「不動産の違反広告の事例研究」 講師:首都圏東北地区不動産公正取引協議会 担当職員
- ④「賃貸保証(CIZ)の業務説明」 説明者:アークシステムテクノロジーズ(株) 担当者(全宅管理推薦企業)

(2)福島会場(福島・安達・伊達支部 2月23日)

○会場(福島県青少年会館) ○受講者数 84名

- ①「住まいの復興給付金制度について」 説明者:復興庁 担当職員
- ②「賃貸管理物件における相続時の対応」 講師:弁護士 武市 吉生氏
- ③「中古住宅瑕疵保険と優遇制度」 講師:住宅保証機構(株) 担当職員
- ④「賃貸保証(CIZ)の業務説明」 説明者:アークシステムテクノロジーズ(株) 担当者(全宅管理推薦企業)

(3)いわき会場(いわき支部 2月16日)

○会場(いわき建設会館大会議室) ○受講者数 93名

- ①「住まいの復興給付金制度について」 説明者:復興庁 担当職員
- ②「確定申告等の納税について」 講師:いわき税務署 担当職員
- ③「事例・裁判例で学ぶ相談事例」 講師:弁護士 松田 弘氏
- ④「賃貸保証(CIZ)の業務説明」 説明者:アークシステムテクノロジーズ(株) 担当者(全宅管理推薦企業)

(4)会津若松会場(会津若松・喜多方支部 2月8日)

○会場(会津若松商工会議所) ○受講者数 85名

- ①「住まいの復興給付金制度について」 説明者:復興庁 担当職員
- ②「建物賃貸借契約の紛争事例」 講師:弁護士 熊谷 則一氏
- ③「会津若松市における空き家等対策について」 講師:会津若松市 担当職員
- ④「賃貸保証(CIZ)の業務説明」 説明者:アークシステムテクノロジーズ(株) 担当者(全宅管理推薦企業)

(5)相双会場(相双支部 2月10日)

○会場(原町区福祉会館) ○受講者数 30名

- ①「住まいの復興給付金制度について」 説明者:復興庁 担当職員
- ②「空き家対策について」 講師:福島県 担当職員 (株)佐川旭建築研究所 代表 佐川 明氏
- ③「賃貸保証(CIZ)の業務説明」 説明者:アークシステムテクノロジーズ(株) 担当者(全宅管理推薦企業)

(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「不動産の税金に関する留意点」 講師:税理士 藤岡 敏彦氏
- ②「空き家の状況と税金について」 講師:白河市 担当職員
- ③「賃貸保証(CIZ)の業務説明」 説明者:アークシステムテクノロジーズ(株) 担当者(全宅管理推薦企業)

4)平成28年度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28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	
	28年度	27年度		28年度	27年度
郡山	69	49	白河	10	15
福島	43	25	安達	3	3
いわき	59	54	伊達	5	0
会津若松	45	43	喜多方	4	2
相双	2	2	計	240	193

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不可欠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16日(日) ○実施会場 県内5会場(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
2,598人(415人)	2,095人(370人)	222人(50人)	10.6%(13.5%)

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。

○3回実施 ○会場 ビッグパレットふくしま(郡山市) ○受講者数 331名

○講師 ・税理士:三部 吉久氏 ・(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28年12月8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 22名

①「宅建協会の組織と業務について」 講師:研修業務委員会 委員長 森 惣兵衛

②「福島レインズとハトマークサイトについて」 講師: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 全宅管理 理事 川村 芳則

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.無料相談件数(年間)

○一般相談 191件(県借上げに関する相談を除く:前年228件) ○苦情相談 4件うち2件解決(前年5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。