

平成 25 年度事業報告

自 平成 25 年 4 月 1 日

至 平成 26 年 3 月 31 日

わが国の経済は、2012 年秋以降に進んだ円安方向への動きや株価の上昇などを背景に、2013 年に入り景気は持ち直しに転じました。その後、安倍政権の「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」「民間投資を喚起する成長戦略」の三本の矢による経済政策「アベノミクス」効果により、消費者マインドの改善を背景に個人消費が景気を牽引し、生産の持ち直しや円安への動きによる企業収益の改善が所得や設備投資の増加へとつながり、景気回復の動きは順調に広がっています。

不動産業界においては、経済全体の流れと連動して、新設住宅着工やマンション供給戸数など、ようやくリーマンショック後の状況から回復基調が見え、全国的に見ても地価の下げ止まり傾向が強まりました。国土交通省が 3 月 18 日に発表した公示地価では、東京などの大都市圏で 6 年ぶりに上昇に転じ、千葉県内でも東京近郊の北西部やアクアライン隣接地域の上昇が牽引し、わずかながら県全体で上昇となりました。しかし、東日本大震災や人口減少が影響している地域が多く、総体的には下落傾向は続き、地元業者が景気回復を実感するにはなお時間を要するものと思われます。

このような中、本会では不動産業界の活性化・拡大に向けて全宅連と連携し、税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動を実施したほか、業界の社会的地位向上と不動産取引の専門家として相応しい宅地建物取引主任者の社会的評価を一層高めるための「宅地建物取引士」への名称変更及び良質な既存住宅の流通活性化策の推進について積極的に要望しました。

その結果、平成 26 年度税制改正では、本年 4 月から消費税率が上がる状況の下、今年度適用期限を迎える不動産流通に係る各種軽減措置については軒並み延長されたほか、中古住宅流通・リフォーム市場活性化のための特例措置の創設などの成果を得ることができました。

本会では、こうした情勢を踏まえ、不動産市況の活性化と消費者の住環境の整備、会員業者の経営基盤の安定強化を基本として平成 25 年度の各種事業を推進しました。なお、本年度は、会員を対象とした各種支援事業の推進に取り組むため、一般財団法人の出資設立について理事会で承認し、設立に向けた組織運営等の検討を行いました。

指定流通機構及び不動産流通システムの整備支援に関する事業(継 1)については、レイنزなどの流通事業の利用促進によって公正迅速な取引や市場活性化に努めました。

国及び地方公共団体等への協力並びに提携に関する事業(継2)においては、公共事業用地関連の事業への協力と千葉県との各種協定に基づいた協力事業に取り組み、本年度も引き続き東日本大震災に伴う被災者向け借上げ住宅制度への協力や千葉県あんしん賃貸支援事業により高齢者・障害者・外国人等居住に配慮を要する方の民間住宅入居支援など行政各事業の円滑な推進に努めました。

適正な宅地建物取引業の確保及び啓発に関する事業(継3)については、会員事務所調査の実施や公正競争規約の順守励行に努めたほか、宅地建物取引業法に規定された研修(法定研修)や一般消費者を対象とした啓発講習会の実施、不動産取引に関する情報や法改正などの情報提供により宅地建物取引の適正化に努めました。

宅地建物取引に関する無料相談事業(継4)として、本部及び支部に不動産無料相談所を設置して、消費者からの不動産に関するさまざまな相談に対処したほか、県や市町村が実施する相談窓口相談員を派遣し、不動産取引の適正化を推進しました。

このほか、継続事業以外の事業として、宅地建物取引主任者証の交付事務及び宅地建物取引主任者の資質向上に関する事業、関係官庁及び諸団体等に対する建議献策に関する事業、支部を中心に会員及びその従業者の事業支援並びに福利厚生に関する事業や地域社会の健全な発展を支援する事業などの事業を実施しました。

以下に「平成25年度事業計画」に則り行われた各種事業の執行状況を報告します。

1. 指定流通機構及び不動産流通システムの整備支援に関する事業（継1）

(1) 指定流通機構の支援事業

円滑な不動産流通と取引の公正を確保するため、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のサブセンターとして以下の事業を実施した。

- ① 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、会員のレインズ利用をサポートし、システムの適正な運用管理を行った。会員のレインズ普及とシステムの円滑な利用を促進のため、会員を対象としたレインズ利用に関する研修会を支部で実施するほか、広報やホームページ等を活用し周知に努めた。この結果、レインズの加入会員は平成25年度末現在で3,296名（加入率85.6%）となった。
- ② 本年度全面改訂された各種規程等及びその運用を説明した「レインズ利用ガイドライン」を会員に周知し、レインズ利用の適正化に努めた。
- ③ 本会より役員を派遣し、東日本レインズの運営に参画したほか、東日本レインズの構成団体の全宅連系17協会で組織する全宅連東日本地区指定流通機構協議会に参加し、他県協会と連携してレインズシステムの円滑な運用と充実等に努めた。
- ④ 消費者に対し、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・周知に努めた。

(2) 不動産流通システム整備事業

消費者の安全・安心な不動産取引実現のための不動産情報提供を目的とした「全宅連統合サイト（ハトマークサイト）」の利用促進及び普及促進のため、以下の事業を実施した。

- ① ハトマークサイトがより充実した有効性の高いサイトとなるように会員からの登録物件数の増加に努めるとともに、消費者への更なる情報開示のため、千葉県内登録物件専用検索サイト「ハトマークサイト千葉」（<http://www.hatemark-chiba.jp/>）の運営や協会ホームページやインターネット上の広告を実施してPRを行った。また、会員に間取り図作成ソフトを紹介して物件登録業務等の支援をした。この結果、ハトマークサイト加入会員は平成25年度末現在で2,695名（加入率69.9%）となった。
- ② 全宅連統合サイト運営規定に基づき、ハトマークサイトの円滑な運営と管理に努めたほか、システムの整備・利便性向上を図るため、運営団体等との業務打ち合わせ及び調査研究を行った。
- ③ ハトマークサイトと「SUUMO(スーモ)」とのデータ連動サービス(有料)開始に伴い、利用にあたっての申込手続き方法等を会員に周知した。

〔上記(1)(2)の所管は流通委員会〕

2. 国及び地方公共団体等への協力並びに提携に関する事業（継2）

(1) 公共事業用地代替地情報提供協力事業

協定に基づき、公共事業用地代替地業務の推進を図るため、協会ホームページ等を通じて周知を行った。

(2) 災害時における民間賃貸住宅情報提供事業

千葉県と締結した「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」に基づき、各支部に連絡員を配し緊急時の体制整備に努め、協会ホームページ等を通じ制度の周知を行った。なお、東日本大震災による県内被災者については引き続き契約手続等に協力した(19物件13社)。

〔上記(1)(2)の所管は流通委員会〕

(3) 自治体等への協力事業

① 賃貸支援事業等に関する業務

本年度千葉県と締結した「千葉県あんしん賃貸支援事業実施協定」に基づき、事業の周知及び会員の協力店登録の促進に努めた(協力店39社)。また、行政、業界団体等で組織される千葉県住まいづくり協議会居住支援部会に構成団体として参画した。

〔上記①の所管は流通委員会〕

② 千葉県外国人学生住居アドバイザー事業の協力

千葉県が実施している千葉県外国人学生住居アドバイザー事業に協力し、外国人学生の賃貸住宅の提供及び助言により住居を確保する住居アドバイザーの推薦を行った(30名)。

③ 公益財団法人千葉県暴力団追放県民会議支援協力

県内の不動産業界における暴力団排除に向け、公益財団法人千葉県暴力団追放県民会議の活動を支援するとともに緊密な連携に努め、啓蒙活動を推進した。

〔上記②③の所管は総務委員会〕

3. 適正な宅地建物取引業の確保及び啓発に関する事業（継3）

(1) 宅建業者指導事業

事務所調査規程に基づき、全会員を対象とした事務所整備状況指導・調査の定期調査を10月1日から10月31日に実施し、調査において改善を要すると認めた会員に対して必要な指導・助言を行った。

(2) 公正な取引推進事業

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会（公取協）と連携し、不動産の表示に関する公正競争規約の普及と順守励行を図るため以下の事業を行った。

① 公正競争規約違反に対する措置等を広報に掲載し、公正競争規約の周知徹底を図った。

② 新入会員に対し、公正競争規約関連の研修を行うほか「公正競争規約加盟事業者」で

ある旨のステッカーを配布し掲示を推進した。

- ③ 公正競争規約違反事業者に対する事情聴取を行い厳重注意とした(2件)。

(3) 研修事業

① 本部研修会の実施

宅地建物取引業法第64条の6で定められた研修(法定研修)は、宅建業者として必要な知識及び能力の向上を図ることを目的とし、保証協会との共催により実施した。本部研修会は県内を柏、松戸、市川、船橋、千葉、君津(木更津)、成田、東金の8地区に分けて2回実施した。

第1回(7月4日～8月8日)

研修内容 「建物賃貸管理に関する最近の諸問題」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「知っておけば安心!売買契約書の解説と特約例(売買)」

講師 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部

第2回(11月7日～12月13日)

研修内容 「民法改正でみえてきた不動産取引の諸問題」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「相談・苦情の傾向と弁済制度」

講師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

研修内容 「最近の取引紛争事例 その解決策と防止策」

講師 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部

② 支部研修会の実施

地域性を生かした支部研修会は、宅地建物取引業法及び同法関係法令、法令上の制限、税務関係などの課目を中心に研修規程に基づき実施した。

(4) 新規免許業者研修事業

新規免許業者を対象とした法定研修を保証協会千葉本部と共催して2回実施した。サブテキストとして全宅連版売買契約書の書き方、重要事項説明書の書き方を配付した。

実施日等 第1回 9月17日 出席者54名

第2回 3月17日 出席者59名

研修内容 「宅地建物取引業免許にかかる県への手続き等」

講師 千葉県 県土整備部 建設・不動産課

研修内容 「宅地建物取引業法違反に関するトラブルの実例」

講師 弁護士 熊谷 則一

研修内容 「不動産広告の規制について」

講師 (公社)首都圏不動産公正取引協議会

研修内容 「宅建協会・保証協会の制度、組織及び運営について」

講 師 副会長 松永智太郎

(5) 一般消費者への啓蒙事業

消費者の不動産取引に関する基礎教育をテーマに産官学(宅建協会、全日千葉県本部、千葉県、明海大学)連携により千葉県不動産取引研究会を組織し、消費者啓発のための講習会「マイホームを買う前に聞いて安心講習会」を2回 開催した。

第1回消費者啓発講習会

日 時 9月28日(土) 13:00~16:00

場 所 千葉県不動産会館

内 容 等 「マイホーム関連施策の最近の動き」

講 師 千葉県 県土整備部 建設・不動産業課

「家を買う前に知っておきたい基礎知識」

講 師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

「住宅にかかる税金と住宅購入時の資金計画」

講 師 明海大学 不動産学部 教授 前川 俊一

参加者 100名

第2回消費者啓発講習会

日 時 3月8日(土) 13:30~16:30

場 所 船橋市中央公民館

内 容 等 「マイホーム関連施策の最近の動き」

講 師 千葉県 県土整備部 建設・不動産業課

「建物のつくり方・選び方」

講 師 明海大学 不動産学部教授(不動産学部長) 中城 康彦

「家を買う前に知っておきたい基礎知識」

講 師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

参加者 100名

[上記(1)~(5)の所管は綱紀研修委員会]

(6) 不動産取引に関する情報提供事業

安全な不動産取引の普及啓発を図るため、不動産関連法令の改正、税制、紛争事例、トラブル防止の実務情報等を掲載した広報誌「宅建ちば」を発行した。発行した広報誌は、会員のほか全宅連及び各都道府県協会、千葉県、行政書士会等の県内関係団体、並びに支部を通じ地元市町村へ配布し、広く閲覧に供した。

また、会員や消費者に対し、ホームページにおいて、不動産関係法令や不動産取引の知識、関連情報等の情報を提供するとともに、本会の実施する不動産無料相談所、取引主任者講習、法定研修会の案内を行った。

[上記(6)の所管は広報委員会]

4. 宅地建物取引に関する無料相談事業（継4）

(1) 不動産無料相談事業

① 不動産無料相談所の設置

保証協会との共同運営により本部及び支部事務所に不動産無料相談所を設置して、不動産に関するさまざまな事柄についての相談業務及び保証協会が行う宅地建物取引業法第64条の5に定める苦情解決申出の受付業務を行った。

② 不動産無料相談

本部において毎週火曜日と金曜日に専任相談員による不動産無料相談を実施するとともに、支部事務所で相談所において無料相談を行い、消費者からの相談に対して適切な助言、専門機関等の紹介などを行った。

③ 弁護士による法律相談

弁護士による無料法律相談を本部で毎月2回（原則第1・第3月曜日）実施した。

④ 不動産無料相談所のPR

JR千葉みなと駅に広告看板を掲示して無料相談所の周知を図るほか、ホームページにおいて無料相談所の目的、不動産無料相談や法律相談の日時等を明示し、広く一般に利用機会を公開した。

⑤ 関係機関との連絡調整

保証協会千葉本部の苦情解決・研修業務委員会と連携し、千葉県ほか関係機関と情報交換会を行った。

(2) 相談員派遣事業

千葉県が開設する「不動産取引事前相談」（毎週月曜日）に相談員を派遣し、相談者への助言等を行い紛争の未然防止に努めた。また、支部より自治体等の相談窓口相談員を派遣し、消費者からの相談に応じた。

(3) 相談員研修事業

相談業務体制の充実・強化のため、10月25日、支部相談担当役員等を対象に相談業務研修会を保証協会千葉本部との共催により実施した。講師に全宅保証の顧問弁護士を迎え多様化する苦情案件に対する業務上の留意点や専任相談員による具体的相談事例の解説、苦情解決・研修業務委員会の役割・業務方法について研修を行った。（出席者167名）

研修内容 「無料相談所の対応について」

講師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

研修内容 「相談・苦情解決業務について」

講師 (公社)全国宅地建物取引業保証協会千葉本部

苦情解決・研修業務委員長 府川 誠

研修内容 「相談・苦情解決・弁済業務の留意点」

講師 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 顧問弁護士 柴田龍太郎

[上記(1)～(3)の所管は無料相談業務委員会]

5. 宅地建物取引主任者証の交付事務及び宅地建物取引主任者の資質向上並びに 会員啓発に関する事業

(1) 宅地建物取引主任者講習の実施

宅地建物取引業法第22条の2に定められた知事が指定する宅地建物取引主任者講習(法定講習)を下記のとおり実施した。

講習科目及び講習時間	建設省告示第1798号による				
講習を実施した場所	千葉県不動産会館 3階大会議室				
講習を実施した日	(平成25年)				
	4月 5日	4月17日	4月23日	5月 8日	5月21日
	6月12日	6月26日	7月 5日	7月17日	7月30日
	8月 7日	8月23日	9月 5日	9月25日	10月16日
	10月29日	11月 6日	11月27日	12月 3日	12月18日
	(平成26年)				
	1月 9日	1月22日	2月 4日	2月19日	3月 5日
	3月20日				計26回
受講者数	4,153名 (千葉県登録4,094名、他県登録59名)				

(2) 宅地建物取引主任者証の発行事務

千葉県との「事務委託契約」に基づき、他団体講習受講の千葉県登録者を含む宅地建物取引主任者証交付の事務及び合格後1年以内の主任者証交付事務を行った。

① 法定講習受講者交付数	4,094名	
② 他団体受講の千葉県登録者交付数	935名	
③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数	89名	
④ 合格後1年以内の交付数	965名	計6,083名

[上記(1)(2)の所管は取引主任者講習委員会]

(3) 会員啓発に関する事業

① 従業者教育研修資格制度の普及、受講促進

不動産業に従事する者に対する適正な取引実務知識の普及を目的とした研修制度「不動産キャリアパーソン」の普及のため、新入会員に履修を義務付けるとともに、本部研修会やホームページ等を活用して本制度の内容等を広く周知し、受講者の拡大を図った。本年度の受講申込者数は247名であった。

② 本部セミナーの実施

会員業務に関連した専門的な知識習得のため、本支部役員を中心に以下のセミナーを開催した(出席者90名)。

日 時 10月17日 13:00～16:00

場 所 千葉県不動産会館

内 容 等 「東日本大震災から学ぶ宅建業者の危機管理とは」

講 師 (公社)宮城県宅地建物取引業協会 理事 佐々木 正勝

[上記(3)の所管は綱紀研修委員会]

6. 会員及びその従業者の事業支援並びに福利厚生に関する事業

(1) 会員及び従業者の業務支援事業

① 全国賃貸不動産管理業協会の協力

全宅連と連携して、賃貸不動産管理業に関する各種研修や業務支援を行う一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の加入促進に努めた。また、賃貸不動産経営管理士制度の普及に協力、賃貸住宅管理業者登録制度の普及啓発、登録をPRした。

② 首都圏既存住宅流通推進協議会の活動協力

国交省が推進する中古住宅流通市場の活性化事業である宅建業者を中心とした不動産関連事業者の連携による新たなビジネスモデルの構築や中古住宅購入の支援制度等の普及に取り組む首都圏既存住宅流通推進協議会に参加し、同協議会が実施する会員向け講習会等の活動に協力した。

③ 関連団体等との協定等に基づいた会員収益のための業務

千葉県住宅供給公社をはじめとする各提携業務について広報誌等を通じて利用促進のPRを行った(平成25年度実績84件)。本年度は新たに千葉県住宅供給公社の4団地千葉ニュータウン(印西市)、バードヒル池花(四街道市)、緑ヶ丘リゾーン(茂原市)、南流山(流山市)の媒介に関する業務協定を締結した。

④ 中小企業分野確保への対応

全宅連と協力のもと、異業種を営む大企業等が不動産業の業域を不当に侵すことがないよう情報収集、調査・監視活動に努めた。

[上記①～④の所管は流通委員会]

⑤ 広報誌の発行業務

協会本部・支部の事業活動状況や不動産関連の幅広い情報を会員に周知するため、広報誌「宅建ちば」を保証協会と共同で4回発行した掲載内容は随時見直しを行い、紙面の充実を図った。

発行時期及び主な内容

・春号(4月 vol.85)

「一般社団法人への移行のお知らせ」「消費税率引き上げに伴う経過措置」「税務教室」

・夏号(7月 vol.86)

「平成25年度定時総会報告」「理事会・幹事会報告」「法律教室」「支部だより」

- ・秋号 (10月 vol. 87)
「宅建ゴルフ大会報告」「建設・不動産業課からのお知らせ」「レインズだより」
- ・新年号 (1月 vol. 88)
「新年のご挨拶」「理事会・幹事会報告」「Information」「公取協通信」「NEWS RADAR」

⑥ 協会ホームページ業務

不動産関連情報や協会からのお知らせなど速報性の高い情報や広報誌のバックナンバー、協会制定契約書等の各種書式のダウンロードサービスを行った。また、会員を市町村や最寄駅などから検索できる消費者向けの「会員紹介ページ」をはじめとする各コンテンツの充実と円滑な運用に努めた。

⑦ その他広報業務

シンボルマークであるハトマークのPRのため、引き続き、千葉都市モノレール県庁前駅に看板設置、同千葉駅と同千葉みなと駅構内の動画広告を実施したほか、インターネット広告やホームページの検索順位を上位づけるSEO対策を行った。また、会員店舗掲示用として年賀ポスターやカレンダーを作成し全会員へ配付した。

〔上記⑤～⑦の所管は広報委員会〕

⑧ 会員業務に関する各種制度のPR、加入促進等

- ・全宅住宅ローンの利用
- ・宅地建物取引主任者賠償責任補償制度への加入
- ・提携大学推薦入学制度(明海大学、宇都宮共和大学)

〔上記⑧の所管は総務委員会〕

(2) 会員及び従業者の相互理解のための行事及び福利厚生に関する事業

① 会員の慶弔及び見舞に関する事項

会員に対し、「弔慰金及び見舞金等に関する規定」に基づいて、弔慰金及び見舞金を贈った。

ご逝去された皆様のご冥福をお祈り申し上げます。

故 佐野 整吾 様 (九十九里)	故 光延 大成 様 (松戸)
故 石津 良平 様 (北総)	故 高橋 恵子 様 (松戸)
故 林 起津雄 様 (南総)	故 馬場 外士 様 (松戸)
故 高阪 恒 様 (松戸)	故 鈴木 三喜 様 (千葉)
故 石橋 勝美 様 (北総)	故 泉水 慶吉 様 (市原)
故 田中 史郎 様 (市川)	故 後藤 教之 様 (東葛) 計 12 名

② 会員の福祉共済規程に関する事項

現在、実施している各種共済制度の加入手続き等を行うとともに、ホームページや定期発送便等で会員へ周知し加入促進を図った。

- ③ 会員相互の親睦行事の立案、実施及び会員の福利厚生に関する事項
- a. 会員相互の親睦・交流を図るため、「第 55 回宅建ゴルフ大会」を 10 月 9 日、泉カン トリー倶楽部で開催した（参加者 132 名）。
 - b. 会員及び従業者等の福利厚生の一環として、割引利用等各種企業と提携している案内 の配布や協会ホームページ報等で会員に周知し利用促進に努めた。本年度は新たに白 石薬品(株)と家庭常備薬の斡旋に関する契約を締結した。
- [上記(2)の本部所管は総務委員会、支部所管は厚生委員会]

7. 宅地建物取引業の進歩改善のための調査研究に関する事業

(1) 関係法令に関する調査研究

宅地建物取引業法やその他関係法令の新設や民法改正動向等に関する情報の収集を行い、宅地建物取引業の適正化を図るため、その対応について調査研究を行った。

(2) 不動産業務に関する調査研究

不動産業をめぐる環境の変化に対応し、消費者保護を前提にした会員の事業環境の課題や各支部における緊急を要する要望事項など各地域の懸案事項を把握し、調査研究を行っ た。調査研究結果は、政策提言活動の実施に向け活用した。

[上記(1)(2)の所管は総務委員会]

8. 関係官庁及び諸団体等に対する建議献策に関する事業

不動産に関する消費者の負担軽減や土地・住宅流通の活性化を目指し、不動産業界の健全な発展等を図るため、平成 25 年度税制改正及び土地住宅政策等の改善を求め、全宅連を通じ下記事項を要望するとともに、全宅連との連名で県内選出の与党国会議員に対し要望書を提出し、その実現に努めた。

[税制関係]

(1) 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、以下の適用期限の延長を要望した。

① 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を 3 年間（マンションについては 5 年間）2 分の 1 に減額する特例措置の適用期限（平成 26 年 3 月 31 日）を延長すること

※ この結果、適用期限が 2 年延長された。

② 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置及び新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築から 1 年を経過した日とする不動産取得税の特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置について、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置の適用期限（平成26年3月31日）を延長すること

※ この結果、適用期限が2年延長された。

③ 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の譲渡益課税の繰延制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

※ この結果、譲渡資産の譲渡対価に係る要件を1億円（現行：1.5億円）に引き下げた上で適用期限が2年延長された。

④ 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

※ この結果、適用期限が2年延長された。

⑤ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

※ この結果、適用期限が2年延長された。

⑥ その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

a. 優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例

…平成25年12月31日

※ 適用期限が3年延長された。

b. 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置…平成25年12月31日

※ 適用停止措置が平成29年3月31日まで3年3ヶ月延長された。

c. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）…平成26年3月31日

※ 適用期限が2年延長された。

d. 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置…平成26年3月31日

※ 適用期限が2年延長された。

e. 市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例…平成26年3月31日

※ 一部要件を見直しの上、適用期限が3年延長された。

(2) 景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別措置の創設等

土地の有効利用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、土地等の長期譲渡所得課税について以下の措置を講じるよう要望した。

- ① 3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度（控除額 500 万円）を創設すること
 - ② みなし取得費（現行：譲渡収入金額の 5%）を 10%に引き上げること
- ※ ①②とも今年度実現に至らなかった。

(3) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストックをさらに形成していく観点から、不動産を買取り一定のリフォームを施したうえで再度販売した場合における当該買取りに係る不動産取得税及び登録免許税の非課税措置制度の創設を要望した。

※ この結果、買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が創設された（適用期限：平成 26 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで）。

*所有権移転登記:0.1%（本則 2%、一般住宅特例 0.3%）

(4) 各種軽減措置に係る適用要件の緩和

各種特例制度を以下のとおり改善することを要望した。

- ① 適用要件のひとつである耐震適合証明取得の判定にあたっては、購入後に耐震化工事を実施し、適合証明を取得する場合についても適用対象とすること
- ② 床面積の下限面積を 40 m²（現行 50 m²）以上とすること
 - ・住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
 - ・住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置
 - ・直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
 - ・特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
 - ・特定の居住用財産の買換え特例

※ この結果、①について

耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居した場合に、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置が適用されることとなった。

〈対象となる税制特例措置〉

- ・住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
- ・直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- ・特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

なお、②については今年度見送られた。

(5) 都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進に係る特例措置の創設

都市再興に向けた都市機能の整備の促進のため、以下の特例措置の創設を要望した。

- ① 都市機能誘導区域(仮称)の外から内への事業用資産の買換特例(圧縮記帳 80%)
- ② 都市機能の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の課税の特例(土地提供者に対する居住用財産の買換特例(課税の繰延べ)及び長期譲渡所得税率の引き下げ)

※ この結果、本会の要望のとおり創設された。

(参考)消費税率の軽減税率について

消費税の軽減税率制度については、税率 10%時に導入とされている。

住宅については未定であるが、今後、社会保障を含む財政上の課題と合わせ、対象品目の選定、区分経理等の制度整備、具体的な安定財源の手当、国民の理解を得るためのプロセス等、軽減税率制度の導入に係る詳細な内容について検討し、平成 26 年 12 月までに結論を得るとされている。

また、社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律に基づき、課税の透明性公平性を図るため消費税の簡易課税制度のみなし仕入れ率が見直され、不動産業者については 40%(第 6 種)とされることとなった(平成 27 年 4 月 1 日以後に開始する課税期間に適用)。

[政策関係]

(1) 宅地建物取引主任者の名称変更(宅地建物取引士)

昨今の宅地建物取引については、相当の専門性を有することが求められ、宅地建物取引主任者に対する社会的評価が高まっていることから、資格者の設置要件等、基本的な枠組みについては現行制度を維持した上で、宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更することを要望した。

※ 名称変更等に関する宅地建物取引業法の改正については、議員立法による法案成立を目指し準備が進められている。

(2) 良質な既存住宅の流通活性化策の推進

環境保全に配慮する観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るための以下の施策を講じるよう要望した。

- ① 住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム(特に担保査定時)を構築すること
- ② インスペクション(検査制度)を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること
- ③ 住宅の履歴制度(リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み)を充実させること

(3) 農地法の改善

農地法第 5 条の農地転用許可制度について、以下の見直しを要望した。

- ① 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと
- ② 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③ 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

(4) 不動産任意売却円滑化を図るための法整備

複数の担保権が存在する不動産については、後順位抵当権者の不同意等によってスムーズな任意売却を阻害する要因となっていることから、利害関係者の利益に配慮しつつすべての担保権の抹消が可能となるような不動産任意売却の円滑化に係る法律を整備し早期売却による債務者の負担軽減を図ることを要望した。

(5) 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を要望した。

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

(6) 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを要望した。

- ① 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること
- ② 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

(7) 賃貸不動産管理業の確立

賃貸不動産管理業の適正化を図るため、管理業を取り巻く各種資格制度等の整備を図るとともに、賃貸不動産管理業を法的に確立させることを要望した。

(8) 都市計画審議委員会委員への登用

不動産取引や土地利用の状況に関する専門家の立場からまちづくりに貢献するため会員を委員として推薦してきたところ、永年の要望した成果が実り、東葛支部所属会員の水野克己氏が千葉県都市計画審議委員会の委員として選任された。

[上記事業の所管は総務委員会]

9. 地域社会の健全な発展を支援する事業

地域行政や千葉県警察等と連携して、安全安心なまちづくりや地域活性化に貢献するため、地域に根差した支援事業を実施した。

(1) 防犯関係

- ① ひとり暮らしの女性防犯活動
- ② 子供110番の店の普及促進
- ③ 防犯パトロール等地域安全活動
- ④ 反社会的勢力排除活動
- ⑤ その他防犯に関する行政や関係団体との協力

(2) 地域社会、行政機関との支援協力

- ① 市民祭り等地域イベントへの参加
- ② 地域住民を対象とした講習会等の実施
- ③ 関係行政機関等との連携協力
- ④ その他各地域貢献活動

〔上記(1)(2)の所管は総務委員会〕

10. その他この会の目的を達成するために必要な事業

(1) 受託事業

- ① 宅地建物取引主任者資格試験の監督員の派遣

一般財団法人千葉県まちづくり公社との委託契約に基づき、10月3日に説明会を実施したうえで、10月20日試験当日、県内5会場に161名の試験監督員を派遣し、業務の円滑な運営に協力した。

- ② 千葉県不動産コンサルティング協議会の協力

不動産コンサルティング技能登録制度の普及促進のため、千葉県不動産コンサルティング協議会に協力し専門教育講習を11月19日、千葉県不動産会館で実施した。

講習内容「相続対策コース」 受講者76名

(2) 会議室貸出に関する事業

各種団体等の研修会へ会館を提供し、有効活用に努めた。

〔上記(1)(2)の所管は総務委員会〕

11. 法人管理

(1) 入会

- ① 入会審査

入会申込者及び役員等の経歴確認や苦情・弁済の有無について確認の上、支部入会審

査委員会を開催した。支部入会審査委員会では、入会申込者の事務所調査や審査に必要な事項の聴取を行うなど、入会の適否について慎重に審査を行った。本部に上申された入会案件については、入会審査委員会を開催して、入会審査基準に基づき審査を行い、入会の可否を決定した。このほか、審査期間を短縮するため、入会相当として本部に上申された入会案件については、月1回の入会審査委員会のほか、委員長決裁による審査を実施した。

② 入会促進

- a. 入会案内パンフレットや独立開業者向けのリーフレットを行政庁及び本部・支部窓口で配布した。
- b. 協会ホームページ内の開業者向け専用ページに入会案内を掲載するとともに、入会案内送付請求に応じ入会促進に努めた。
- c. 入会申込者に対するアンケートを実施し、今後の業務運営の参考とした。
- d. 新入会紹介キャンペーンを実施し加入促進に努めた。

〔上記(1)の所管は入会審査委員会〕

(2) 総務

① 定款、定款施行細則、その他諸規程の整備

諸規程の整備見直しを行った。

② 特別委員会の設置、その他会務運営の企画立案

会務運営の企画立案及び平成26年度事業計画案を策定した。

③ 表彰に関する事項

a. 定時総会時表彰（平成25年5月29日）

- ・平成24・25年度内に国及び県より表彰等を受けた方に対して記念品を贈呈した。
- ・平成24年度内に亡くなられた名誉職に対し、会長感謝状並びに記念品を贈呈した。

b. 推薦基準に則り、表彰推薦候補者の選定を行い、国及び千葉県へ推薦した。

④ 千葉県不動産会館の管理運営に関する事項

会館10年定期点検に基づく修繕工事を実施した（平成25年12月5日～12日）。

⑤ その他総務に関する事項

- a. 次世代を担う会員代表者の相互交流及び意見交換を図るため、各支部から選出された会員代表者を対象とする意見交換会を1月15日に開催した（参加者19名）。
- b. 職員の人事異動を行った。
- c. 新規職員2名の採用を行った。

〔上記(2)の所管は総務委員会〕

(3) 財 務

① 顧問公認会計士の指導による会計処理

税務・会計処理全般について、専門的立場から顧問公認会計士の指導助言を受け、適正な会計処理を行った。

② 予算・決算に関する会計処理

平成 25 年度事業計画に基づく収支及び財産に関し、適正な予算執行と円滑な会計処理を行った。

③ 新公益法人制度への対応

- a. 公益目的財産額の確定に係る計算書類等を行政庁へ提出した。
- b. 本支部会計合算処理等の内部手続きを行い、会計上の諸課題について検討を行った。

④ 監査会の実施

期末監査会(4月19日)及び中間監査会(10月28日)を実施した。

⑤ 支部交付金の検討

平成 26 年度支部交付金についての検討を行った。

⑥ 支部会計処理の相談及び指導

支部会計処理の相談及び指導を実施した。

⑦ 規程の整備

経理規程、経理事務規則の見直しを行った。

⑧ 監査体制等の整備

監事団との協議を踏まえ、監査チェックリストの検討、監事が主催する研修会の開催協力等を通して監事の監査がより実効的となる体制の整備検討を行った。

⑨ 関係諸規程に定められた所管業務の実施

定款、定款施行細則で定められた委員会業務及び経理規程、経理事務規則並びに固定資産管理規則で定められた所管業務を実施した。

〔上記(3)の所管は財務委員会〕

(4) 組織・財政基盤の確立

安定的かつ継続的な協会運営を図るため、中長期的な視野に立ち組織基盤の整備、運営等の見直しについて検討を行うとともに、会員支援事業について調査研究を行った。

この結果、組織機構関係として、支部再編成、理事削減、委員会再編成の検討をはじめ事務局体制の見直しを行ったほか、別組織として設立する会員支援事業及び組織について検討を行い「会員支援団体の事業及び組織に関する検討事項について」としてとりまとめ、11月18日開催の第3回理事会に報告の後、12月16日開催の第4回理事会において一般財団法人の出資設立について承認を得た。

〔上記(4)の所管は組織改革特別委員会〕