

平成 27 年度事業報告

自 平成 27 年 4 月 1 日

至 平成 28 年 3 月 31 日

昨年のがわが国経済は、各種経済財政政策の推進により、雇用・所得環境が改善し、原油価格の低下等により交易条件が改善する中で、国内景気は総じて堅調に推移したものの、個人消費や設備投資などの回復に遅れがみられ、中国経済を始めとするアジア新興国経済の減速の影響なども加わり、先行きは不透明感を拭えない情勢にありました。

一方、不動産業界においては、本格的な人口減少・少子高齢化社会を迎え、住宅ストックの有効活用、中古流通市場の拡大による経済効果、住み替えの円滑化といった既存住宅の流通促進が重要な政策課題として位置づけられ、不動産取引のプロである宅建業者が専門家によるインスペクション(建物状況調査)の活用を促すことで、消費者が安心して取引ができる市場環境を整備する宅地建物取引業法の改正案が国会に提出されるなど、様々な検討や施策が進められました。また、昨年は、4月に全宅連をはじめとする業界の取り組みにより、念願の「宅地建物取引士」が誕生し、土業の幕開けを迎える記念すべき1年となりました。社会的責任と専門性が大幅に高まり、これからの業界の発展と向上に大きな牽引力をもたらすものと期待されています。

こうした状況下、本会は全宅連と連携して、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、税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動を実施するとともに、特に社会問題化している空き家の有効活用のための提言に重点を置き、プロジェクトチームを発足させて積極的な活動を展開しました。その結果、平成 28 年度の税制改正では、主要な要望が認められ、適用期限を迎える不動産流通に係る各種軽減措置が延長されたほか、空き家売却の際の譲渡所得の特別控除や三世帯同居に対応したりフォームに係る税制控除制度などが導入されることとなりました。

本会では、このような情勢を踏まえ、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 27 年度の各種事業を推進しました。

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むほか、千葉県あんしん

賃貸支援事業による高齢者・障がい者・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。なお、本年度は、近年多発している特殊詐欺の根絶に向け、千葉県警察と特殊詐欺根絶に関する協定を締結したほか、県内における浄化槽の法定検査実施率向上のため、千葉県環境保全センターと浄化槽の法定検査受検促進に係る協定を締結しました。

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るとともに、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様々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においては、昨年は会員支援を目的とした事業を実施する一般財団法人等の出資設立に関する事業として、一般財団法人千葉宅建支援センターを設立し、宅建総代理店制度をはじめとする各種会員支援業務の利用促進に努めたほか、宅地建物取引士証の交付事務及び宅地建物取引士の資質向上並びに会員啓発に関する事業、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、関係官庁及び諸団体等に対する建議献策に関する事業、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27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。また、会員のレインズ普及とシステムの円滑な利用を促進するため、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 27 年度末現在で 3,350 名（加入率 88.0%）となった。
- ② 「レインズ利用ガイドライン」の一部改訂を含めた利用方法及びステータス（取引状況）管理機能の導入等レインズ仕様変更について広報に掲載し、システムの円滑な運用に努めた。
- 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「全宅連続合サイト（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、会員からの登録物件数の増加に努めるとともに、消費者への情報開示を促進するため、広報やホームページを通じPRを行った。さらにインターネット上の広告手法の見直しを行った。この結果、ハトマークサイト加入会員は平成 27 年度末現在で 2,733 名（加入率 71.8%）となった。
- ② 全宅連続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 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」及び消費者の情報取得の機会拡充のためのスマートフォン版「ハトマークサイト千葉」の運営によりハトマークサイトの更なる利用促進に努めた。

〔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。

〔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

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(54名)の促進に努めた。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、居住支援に関する案内を配布するほか、同部会が推進する各種支援事業に関する協会本支部の取り組みについて広報に掲載する等PRに努めた

〔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。

④ 特殊詐欺(電話 de 詐欺)根絶に関する協定の締結

近年多発している特殊詐欺の根絶に向け、電話 de 詐欺の根絶に関する協定を千葉県警察と締結した。賃貸物件を犯行拠点として利用する犯行グループの情報提供や合鍵の管理、詐欺行為に使用させない旨を契約の条件とするなど会員に特殊詐欺の撲滅に向けた取り組みについて広報等で周知に努めた。なお、本協定締結に伴い協会制定契約書の条項を一部改訂し対応した。

⑤ 浄化槽の法定検査受検促進に係る協定の締結

県内における浄化槽の法定検査実施率向上のため、(一社)千葉県環境保全センターと浄化槽の法定検査受検促進に係る協定を締結し、会員を通じ浄化槽所有者に法定検査受検を促すよう広報等で周知に努めた。

〔上記②～⑤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。実施にあたり、支部調査員の意見を基に調査実施要領、調査報告書を改善した。

(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 本会より役員を派遣し、公取協の運営に参画した。
- ② 公正競争規約違反に対する措置等を広報に掲載するほか、公取協発行の「不動産広告ハンドブック」を全会員に配布し、公正競争規約の周知徹底を図った。
- ③ 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。
- ④ 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（1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、保証協会千葉本部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、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2日～8月7日）

研修内容 「民法（債権法）改正間近か！瑕疵担保責任の行方」
— 土壤汚染土地の売主、媒介業者の責任はどうなるか —

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「不動産取引の相談事例・裁判事例と宅建業者の注意点等」

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5日～12月8日）

研修内容 「知らなきゃ危ない、民法（債権法）改正が売買契約・賃貸借契約に与える影響と実務上の対応策」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「いろいろな不動産取引の媒介と実務上の注意点」

— 売買・賃貸借の事例に基づく注意点等 —

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18日 | 出席者44名 |
| | 第2回 | 3月22日 | 出席者50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 | (一社)千葉県宅地建物取引業協会 副会長 榎本 光男 | | |

(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12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・不動産課 | | |
| | 「地盤・建物の構造について考える」 | | |
| | 講師 明海大学 不動産学部 講師 前島 彩子 | | |
| | 「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 80名

第2回消費者啓発講習会

| | | | |
|-----|----------------------|--|--|
| 日時 | 3月5日(土) 13:00~16:00 | | |
| 場所 | 明海大学浦安キャンパス | | |
| 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・不動産課 | | |

「信頼できる建築工事の見分け方」

講 師 明海大学 不動産学部 学部長・教授 中城 康彦

「安心できる中古住宅の見分け方とリフォームについて」

講 師 明海大学 不動産学部 特任准教授 塚原 光顕

「チョッと待った!!その契約」業者選びから入居までのポイント

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 126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、トラブル防止などの情報等を掲載した広報誌「宅建ちば」を保証協会と共同で4回発行した。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、ホームページを活用して、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、宅地建物取引士講習、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、専任相談員による不動産無料相談を毎週火曜日と金曜日に実施するとともに、支部事務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のもと、千葉県ほか関係機関と情報交換を行い、紛争の未然防止に努めた。

(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、11月6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（出席者166名）。

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 「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

[上記(1)～(3)の所管は無料相談業務委員会]

5. 宅地建物取引士証の交付事務及び宅地建物取引士の資質向上並びに会員啓発に関する事業

(1) 宅地建物取引士講習の実施

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士講習(法定講習)を下記のとおり実施した。

講習の科目及び時間 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(千葉市中央区中央港1-17-3)
松戸商工会議所会館5階(松戸市松戸1879-1)

講習を実施した日 a. 千葉県不動産会館会場

| | | | | |
|-------|--------|--------|--------|-------|
| 平成27年 | 4月21日 | 4月22日 | 5月13日 | 6月10日 |
| | 6月24日 | 7月15日 | 8月5日 | 9月16日 |
| | 10月14日 | 11月18日 | 12月16日 | |

| | | | | |
|-------|-------|------|-------|-------|
| 平成28年 | 1月13日 | 2月3日 | 2月18日 | 3月18日 |
|-------|-------|------|-------|-------|

b. 松戸商工会議所会館会場

| | |
|-------|-------|
| 平成27年 | 8月26日 |
|-------|-------|

| | |
|-------|-------|
| 平成28年 | 2月23日 |
|-------|-------|

計17回

受講者数 2,943名 (千葉県登録2,902名、他県登録41名)

(2) 宅地建物取引士証の交付事務の実施

千葉県との「事務委託契約」に基づき、千葉県登録者の宅地建物取引士証の交付事務を行った。

| | | |
|-----------------------|--------|---------|
| ① 法定講習受講者交付数 | 2,902名 | |
| ② 他団体受講の千葉県登録者交付数 | 938名 | |
| ③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数 | 54名 | |
| ④ 合格後1年以内の交付数 | 1,105名 | |
| ⑤ 再交付数(切替え交付含む) | 155名 | 計5,154名 |

(3) 宅地建物取引業法の一部を改正する法律等への対応

平成27年4月1日の改正宅地建物取引業法の施行により、「宅地建物取引士」に名称が変更され、これに伴う宅地建物取引士証への切替え交付や改正された法定講習の実施要領に定められた講習科目や講習時間の内容の変更等に対応した。

[上記(1)～(3)の所管は取引士講習委員会]

(4) 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321名であった。なお、本年度はさらなる受講者を獲得するため、理事、支部幹事を対象とした特別会場試験を10月9日、千葉県不動産会館において実施した(受講者86名)。

[上記(4)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。

② 首都圏既存住宅流通推進協議会に関する業務

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画し役員を派遣した。また、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27年度実績77件）。

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」を保証協会千葉本部と共同で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. 93）

「第6回理事会」 建設・不動産業課「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブルについて」「宅地建物取引士誕生」「一般財団法人千葉宅建支援センター設立」

・夏号（7月 vol. 94）

「定期総会報告」 千葉宅建支援センター「宅建総代理店制度スタート」
法律教室「空き家対策法について」「公取協通信」「支部だより」

・秋号（10月 vol. 95）

「宅建ゴルフ大会報告」「第2回理事会」 建設・不動産業課「宅地建物取引業について」 紛争事例「賃貸人の建物管理義務と賃借人による損害賠償請求」

・新年号（1月 vol. 96）

「新年のあいさつ」「住宅確保要配慮者に対する居住支援の取組について」「特殊詐欺根絶へ協定締結」「宅建業開業支援セミナーを開催」「東日本不動産流通機構からのお知らせ」

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、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

協会PRのため、引き続き千葉都市モノレール県庁前駅の看板設置、会員店舗掲示用の年賀ポスターやカレンダーの全会員配付、ハトマークのぼり・ペナントの新入会員配布を行った。また、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対策を実施した。

〔上記⑤～⑦の所管は広報委員会〕

⑧ 会員支援団体との連携

本会の会員及びその従業員への支援を目的として設立した一般財団法人千葉宅建支援

センターと連携して取扱事業の情報提供に協力し、宅建総代理店制度をはじめとする各種会員支援業務の利用促進に努めた。

⑨ 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
- ・宅地建物取引士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⑧⑨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程」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 長嶋 賢一 様 (九十九里) | 故 宍倉 洋子 様 (千葉) |
| 故 黒子 昭 様 (千葉) | 故 吉村 寿人 様 (南総) |
| 故 朝比奈 隆 様 (東葛) | 故 吉村 政子 様 (東葉) |
| 故 吉田 ふち 様 (千葉) | 故 寺田 光子 様 (印旛) |
| 故 足立 右幸 様 (東葛) | 故 田所 功 様 (市川) |
| 故 関口 祐司 様 (市川) | 故 戸室美智男 様 (千葉) |
| 故 奥山 きく 様 (千葉) | 故 石井 久夫 様 (九十九里) |
| 故 鬼島 武雄 様 (九十九里) | 故 長野 省剛 様 (千葉) |
| 故 土屋喜和雄 様 (松戸) | 故 若田部美日出 様 (千葉) |
| 故 友野 弘志 様 (松戸) | 故 久古 亘 様 (印旛) |
| 故 工藤 充 様 (市川) | 故 高橋 隆 様 (東葉) |
| 故 三橋 信夫 様 (印旛) | 故 寺谷 誠 様 (千葉) |
| 故 安井美登里 様 (千葉) | 故 佐藤 公勇 様 (印旛) |

計 26 名

② 会員の福祉共済に関する事項

現在、実施している生命共済、災害補償共済など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 57 回宅建ゴルフ大会」を 9 月 16 日、泉カントリー倶楽部で開催した (参加者 134 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等で会員に周知し利用促進に努めた。

[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. 会員支援を目的とした事業を実施する一般財団法人等の出資設立に関する事業

(1) 一般財団法人千葉宅建支援センターの設立

会員支援を目的とした各種支援事業の推進に取り組むため、拠出金 300 万円の拠出により一般財団法人千葉宅建支援センターを設立した(平成 27 年 4 月 1 日設立)。

8. 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]

9. 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 28 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ため、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 28 年 3 月 31 日) を延長すること

※ この結果、適用期限が 2 年間延長された。

② 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

平成 27 年 12 月 31 日に適用期限を迎える居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

- a. 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- b. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

c. 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

※ この結果、適用期限が2年間延長された。

③ 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

平成28年3月31日に適用期限を迎える不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

a. 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、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

※ この結果、適用期限が2年間延長された。

b. 新築住宅に係る宅建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カ月）とする特例措置

※ この結果、適用期限が2年間延長された。

④ 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

※ この結果、適用期限が2年間延長された。

⑤ 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

住宅のバリアフリー、省エネについて一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税を3分の1に減額する措置の適用期限（平成28年3月31日）を延長した上で、対象を拡充（バリアフリー改修：平成19年1月以降に新築、省エネ改修：平成20年1月以降に新築）するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税を2分の1に減額する措置の適用期限（平成27年12月31日）を延長すること

※ この結果、一部要件見直しの上、適用期限が平成30年3月31日まで延長された。

| | |
|-----------|--|
| 耐震改修 | 工事の翌年度1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減 ⇒ 適用期限を平成30年3月31日まで延長 |
| バリアフリー改修* | 工事の翌年度1/3軽減 ⇒ 適用期限を平成30年3月31日まで延長し、対象を拡充（築後10年以上を経過した住宅を対象に追加）（*） （*）これまでは、平成19年1月1日以前に新築された住宅のみに対象が限定されていた |
| 省エネ改修* | 工事の翌年度1/3軽減 ⇒ 適用期限を平成30年3月31日まで延長 |

*バリアフリー、省エネ改修については、改修後の住宅の床面積は50㎡以上

⑥ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例（登録免許税、固定資産税、不動産取得税）の延長

長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定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）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

※ この結果、適用期限が2年間延長された。

(2) 空き家の有効活用・流動化のための措置の創設

空き家の有効活用・流動化を図るため、以下の要望をした。

- a. 居住用家屋を相続し、相続後一定期間内に①耐震リフォームまたは②除却を行った場合、工費費用の一定額を所得税から控除する制度を創設すること
- b. 空き家の売却について、土地建物等の譲渡所得に係る控除制度等を創設すること

※ 8月の国交省税制改正案ではa.が検討されたが、b.の必要性を粘り強く要望した結果、a.に代わりb.が実現し下記の新制度が創設された。

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームしたものに限り、その敷地を含む)または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度が創設された。

(3) 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

消費税率引き上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、消費税率10%引き上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得も対象とすることを要望した。

※ 今回は住宅取得を対象とすることについては措置されなかったため、引き続き軽減税率等について要望していく。

(4) 住宅ローン控除等の要件の緩和

① 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件(20年または25年)を廃止し、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすることを要望した。

② 床面積要件の引下げ

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件(50㎡以上)の引下げを要望した。

※ 今回は①②とも実現しなかったため、引き続き要望をしていく。

(5) 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅の買取再販に係る登録免許税及び不動産取得税の特例措置について、それぞれ住宅の敷地に係る軽減措置の創設を要望した。

※ 今回は実現しなかったため、引き続き要望をしていく。

(6) 三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設

個人が、その者の所有する居住用の家屋に三世代同居改修工事等をして、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の住居の用に供した場合は、次のいずれかの特例を適用できる制度が創設された。

①リフォーム投資型減税(その年分のみ控除)

- ・対象工事に三世代同居対応工事を追加
- ・工事費等の10%を所得税額から控除

| | 限度額 | 最大控除額 |
|--------|-------|-------|
| 耐震 | 250万円 | 25万円 |
| バリアフリー | 200万円 | 20万円 |
| 省エネ | 250万円 | 25万円 |
| 三世代同居 | 250万円 | 25万円 |

②リフォームローン型減税(5年間控除)

- ・2.0%対象工事に三世代同居対応工事を追加
- ・ローン残高の一定割合を所得税額から控除

| | 限度額 | 対象工事限度額 | 最大控除額 |
|---|------|-------------------------------|-----------------|
| A | 2.0% | バリアフリー・省エネ・三世代同居改修工事 250万円 | 62.5万円 (5年間) |
| B | 1.0% | A以外 1000万円 -Aの金額 | |

[政策関係]

(1) 買取再販に係る支援制度の構築

中古住宅の買取再販事業に伴う事業資金融資に係る支援措置を講じることを要望した。

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を講じるよう要望した。

[上記事業の所管は総務委員会]

10. 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]

11. 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 宅地建物取引士資格試験の実施習得等
一般財団法人千葉県まちづくり公社と締結した協定に基づき、職員を派遣するほか、10月5日に試験実施に向け試験本部員と監督員を対象とした事前説明会を開催し、10月18日の試験日には、試験本部員56名、試験監督員161名を県内6会場に派遣して、試験業務の的確な実施、業務全般の習得に努めた。
- 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13日、千葉県不動産会館で実施した。
講習内容「有効活用コンサルティングの実務コース」 受講者32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]

12. 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、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. 新入会員紹介キャンペーンを実施し加入促進に努めた。
- e. 宅建業開業支援セミナーを開催し加入促進に努めた。

開催日等 第1回 10月21日 参加者 45名

第2回 2月24日 参加者 27名

内 容 等 不動産の現状と宅地建物取引業の開業に向けて

講 師 不動産鑑定士 吉野 荘平

現役経営者による不動産業の体験談

講 師 協会役員・会員

〔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

円滑な会務運営のため諸規程の改正・整備を行った。

② 特別委員会の設置、その他会務運営の企画立案

- a. 会務運営の企画立案及び平成28年度事業計画案を策定した。
- b. 平成28年度に実施を予定する創立50周年記念事業に関する準備検討を行った。

③ 表彰に関する事項

- a. 定時総会時表彰（平成27年5月27日）

- ・平成26・27年度内に国及び県から表彰等を受けた方に対し記念品を贈呈した。
- ・退任した本部役員に対して会長表彰・感謝状を授与し、記念品の贈呈を行った。

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 その他総務に関する事項

a. 平成 27 年度事業報告並びに公益目的支出計画実施報告書を作成し、行政庁へ報告を行った。

b. 嘱託職員 1 名を新規採用した。

〔上記(2)の所管は総務委員会〕

(3) 財 務

① 決算に関する事項

a. 本支部会計合算処理等の内部手続きを行い、平成 27 年度の決算を実施した。

b. 公益目的支出計画実施報告書を作成し行政庁へ提出した。

② 予算に関する事項

a. 平成 27 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。

b. 平成 28 年度予算案を策定した。

c. 平成 28 年度支部交付金について検討を行った。

③ 監査会に関する事項

a. 期末監査会(4月17日)及び中間監査会(10月27日)を実施した。

b. 支部監査を4月14日に実施した(船橋支部、千葉支部、南総支部)。

④ 会計処理の指導

a. 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。

b. 支部会計処理の相談及び指導を実施した。

⑤ 会費徴収に関する事項

口座振替、その他会費徴収に関する業務及び納入管理を行った。

⑥ 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金銭出納のほか、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) 組織運営基盤の整備推進

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った。

① 組織機構改革関係

以下を決定し第2回理事会に報告した。

a. 支部の再編成について

支部については、事業費と管理費の比率を6対4に努め確保していくこととし、現行

どおり 11 支部とする。

b. 理事定数について

現行どおり 50 名とする。

c. 委員会構成の見直しについて

総務委員会の負担軽減のため、厚生委員会を設置する。

② 試験対策関係

委員会内に設置した「試験移行準備会」において、試験監督員及び試験本部員を派遣するための体制を構築するとともに、平成 29 年度の試験業務の受託に向けた体制の整備、諸課題の検討を行った。

③ 空き家対策関係

委員会内に「空き家対策プロジェクトチーム」を設置し、空き家に対する行政と連携した事例の調査・研究、空き家の有効活用に向けた取り組みについて検討した。なお、本年度は各市町村と協議して具体的な取り組みを進めるため、各支部に空き家対策支援責任者を配置した。

〔上記(4)の所管は組織改革特別委員会〕