

令和5年度事業報告

自 令和5年4月1日

至 令和6年3月31日

令和5年5月に新型コロナウイルス感染症がインフルエンザと同等の5類へ移行となり、様々な行動制限の解除によって、我々はコロナ禍前の日常を取り戻しました。

経済においては、人流の回復とインバウンド需要を機に前向きな動きが見られたものの、円安に起因する物価高やエネルギーコストの高騰など、個人消費は振るわず依然厳しさが続きました。

一方、世界情勢に関しては、ウクライナ侵攻の長期化やイスラエル・パレスチナ紛争により不安定な状況にあり、国内においては気候変動に伴う豪雨災害や特に令和6年元旦に発生した能登半島地震は被災地域に甚大な被害をもたらすなど自然災害が顕著化しました。

不動産業界においては、令和5年4月に改正民法が施行され、相隣関係、共有制度の見直し、所有者不明土地管理制度が創設されたほか、相続土地国庫帰属法が施行され、所有者不明・管理不全土地等の発生予防と利用の円滑化に向けた見直しが図られました。また、令和5年5月には盛土崩落による大規模災害を教訓とした改正宅地造成等規制法が施行されたほか、政府の進めるデジタル社会の一環で令和4年に解禁された電子契約に続き、宅建業免許の電子申請化の検討、不動産ID活用の社会実験などの施策が推進されました。

このように不動産業界の環境も著しく変化する状況下、本会ではデジタル社会への対応として、全宅連新流通システム「ハトサポBB」、電子契約システム「ハトサポサイン」の会員周知等による利用促進を図ったほか、「ハトサポ」を活用したWEB研修の充実に努めました。喫緊の問題となっている空き家対策に関しては、県内市町村との協定に基づく業務を通じて空き家の解消を推進したほか、令和5年12月施行の改正空家等対策特別措置法により創設された空家等管理活用支援法人に関して、我々宅建協会が地域の空き家の担い手としての期待に応えるべく、情報収集と内容の把握に努めました。このほか、会員支援の一環として、本会が100%出資による少額短期保険会社の設立に向け、準備会社と組織運営や販売商品など、緊密な連携のもと所要の準備を行いました。その結果、令和5年12月に財務省関東財務局の保険業登録が完了し「ハトネッツ少額短期保険(株)」として令和6年3月から営業を開始しました。

その他、全宅連等と連携のもと行った土地・住宅流通の活性化と税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動では、「住宅ローン控除の借入限度額の上乗せ措置」が、令和6年度税制改正にて「子育て世帯」及び「若者夫婦世帯」に対し維持される等の成果が得られました。

以下、令和5年度の各種事業の執行状況の詳細につきまして報告します。

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 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協会に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。
- ② レインズへの加入促進、物件登録・成約報告の促進に努め、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。

(2) 全宅連不動産流通システム関係事業

全宅連新流通システム「ハトサポBB」について、支部主催のセミナーを開催したほか、協会ホームページやチラシ配布等により会員周知と利用促進を図った。なお、「たっけんクラウド」の提供終了により、「ハトサポBB」へのデータ移行を円滑に行った。

〔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) 災害時における民間賃貸型応急住宅情報提供協力事業

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、台風13号の被災者向けに民間賃貸型応急住宅情報を会員から募り、住宅情報を千葉県に提供した。

(2) 住宅セーフティネット制度関連協力事業

① 千葉県あんしん賃貸支援事業関係業務

賃貸住宅への入居に制限を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯等（住宅確保要配慮者）の入居を支援するため千葉県と締結した「千葉県あんしん賃貸支援事業実施協定」に基づき、あんしん賃貸協力店の登録促進等支援事業への協力を行った。

② 千葉県すまいづくり協議会居住支援部会関係業務

行政、業界団体等で組織される千葉県すまいづくり協議会居住支援部会に構成団体として参加し、支援協力を行った。

(3) 公共事業用地代替地情報提供協力事業

公共事業用地代替地取得媒介業務の推進を図るため、ホームページ等を活用して周知するとともに的確な物件情報を収集し、公共事業の円滑な推進に協力した。

〔上記(1)～(3)の所管は流通委員会〕

(4) 自治体等への協力事業

① 空き家対策に関する業務

空き家に対する行政と連携した事例の調査・研究及び空き家の有効活用に向けた取り

組みについて検討した。

- a. 県内市町村との空き家対策に関する協定等の締結を推進した(締結済 42、協議中 3)。
- b. 提携市町村が主催する空き家相談会に相談員を派遣したほか、提携市町村の依頼に基づき、空き家等の調査を実施した。
- c. 千葉県空家等対策検討部会へ参画し、各市町村の現状と課題のほか、空き家施策等について情報収集し、必要な施策等について検討を行った。
- d. 「空き家対策ガイドブック」及び簡易版を本支部事務所並びに県内市町村役場窓口を通じて一般に配布するとともに、支部や市町村が開催する相談会やイベントに必要な部数を提供し、一般に空き家問題の周知を図った。
- e. 令和5年12月施行の改正空家等対策特別措置法により創設された空家等管理活用支援法人制度について、情報収集並びに内容の把握に努めた。

[上記(4)①の所管は空き家対策特別委員会]

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、外国人学生へ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(35社)。

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た運動を展開するため、暴力団対策法第31条の規定により千葉県公安委員会の指定を受けた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(4)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

① 事務所整備状況指導・調査

全会員を対象とした事務所整備状況等の定期調査を実施し、調査において改善を要すると認めた会員に対し必要な指導・助言を行った。

※事務所整備状況指導・調査結果：**資料1**(P.17)参照。

② 雇用調整助成金等の受給に関する事案について、会員から事情聴取を実施した。

(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 新入会員に対し、公正競争規約関連の研修を行ったほか「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。

- ② 公正競争規約の配布、研修会による説明、広報誌への違反事例掲載等により、不動産広告の適正化に努めた。
- ③ 本会より役員を派遣し、公取協の運営に参画した。

(3) 一般研修事業

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。研修対象は宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者とし、研修実施方法はハトサポでのWEB研修システムを活用した講習により実施した。

第 1 回（令和 5 年 7 月実施）

テーマ 1 知らなきゃ危ない！相続した不動産売却の基礎知識

テーマ 2 媒介契約に関するトラブル事例

テーマ 3 インボイス制度と不動産取引

深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 弁護士

第 2 回（令和 6 年 1 月実施）

知らなきゃ危ない！最近の法改正ならびに実務上の留意点

テーマ 1 改正宅地造成等規制法・改正建築基準法(第 6 条)・流域治水関連法の留意点

テーマ 2 テーマ 1 に関する特約・容認事項の留意点

(株)ときそう 吉野 荘平 不動産鑑定士

深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 弁護士

② 支部研修会の実施

支部において研修規程に基づいた宅地建物取引に関する研修会を実施した。

③ 不動産キャリアパーソンの受講促進

実務修得に重点を置いた不動産業従事者向け通信教育資格講座「全宅連不動産キャリアパーソン」について、新規入会者に履修を義務付けたほか、ホームページ等で周知を行い、受講促進を図った（令和 5 年度受講者数 205 名）。

(4) 新規免許取得者研修事業

新規免許業者を対象とした法定研修を保証協会との共催で実施した。主な内容は、宅地建物取引業法違反の実例や不動産広告の適正表示に関する研修とし、集合教育並びに ZOOM によるオンライン併用で実施した。

第 1 回 令和 5 年 9 月 29 日 出席者 55 社（うち Web 受講 47 社）

第 2 回 令和 6 年 3 月 21 日 出席者 54 社（うち Web 受講 45 社）

テーマ1 「宅地建物取引業法違反に関するトラブルの実例」

涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士

テーマ2 「不動産広告表示の規制について」

(公社) 首都圏不動産公正取引協議会 古賀大道 調査役

〃 島田道代 主査

(5) 全宅連ハトサポ関係業務

ハトサポ「WEB契約書作成システム」、「WEB研修システム」、ハトサポサイン（全宅連電子契約システム）について、会員周知並びに利用促進を図った。

(6) 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目的に本会及び千葉県、明海大学、他団体で構成する千葉県不動産取引研究会により消費者啓蒙のための講習会を研究会公式YouTubeチャンネルでの動画配信で行った。

動画配信期間 第36回 令和5年9月1日～10月31日

第37回 令和6年3月1日～3月31日

〔上記(1)～(6)の所管は綱紀研修委員会〕

(7) 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蒙を図るため、不動産関連法令等の改正、税制、不動産広告違反事例や取引の紛争事例、トラブル防止の実務情報等を掲載した広報誌「宅建ちば」を保証協会と共同で4回発行した。発行した広報誌は、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送付したほか、宅建会館内に備え置き、広く不動産関連情報の発信と協会事業活動の周知を図った。

また、協会ホームページにおいて、会員や消費者に対し、不動産関係法令や不動産取引の知識、関連情報等を掲載し、広く安全な不動産取引の普及啓蒙のための情報を発信したほか、本会の実施する不動産無料相談所や法定研修会、宅地建物取引士講習等に関する案内を行った。

〔上記(7)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、不動産に関する相談業務を行ったほか、保証協会の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したほか、支部事務所で無料相談を行い、消費者からの相談に対して適切な助言・指導及び専門機関の紹介などを行った。※相談受付の状況は、**資料2**（P. 18）を参照。

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月2回（原則第1・第3月曜日）実施したほか、支部で法律相談を実施した。

④ 不動産無料相談所のPR

JR千葉みなと駅に看板を掲示したほか、ホームページで無料相談所の周知を図った。

(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) 相談業務研修会の実施

相談員等を対象とした相談業務体制の強化・充実のための相談業務研修会を保証協会千葉本部と共催により開催した。

開催日：令和5年7月14日（金） 参加者57名

テーマ1：「知らなきゃ危ない！各不動産団体によって異なる売買契約書条項～最近の相談事例から」

テーマ2：「隣地所有者による利用・管理の方策」

テーマ3：「重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A」

深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 弁護士

〔上記事業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に定める知事が指定する宅地建物取引士証の交付のための講習(法定講習)を以下のとおり実施した。

講習の実施方法 a. 座学講習

b. WEB講習

講習の科目及び時間 昭和55年11月29日建設省告示第1798号による
(最終改正 令和2年2月27日国土交通省告示第202号)

講習実施場所 a. 千葉県宅建会館 b. 柏商工会議所 c. 流山おおたかの森ホール d. インターネット視聴が可能な場所

講習実施回数	22回
講習受講者数	3,659名

(2) 宅地建物取引士証交付事務の実施

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	3,623名	
② 他団体受講の千葉県登録者交付数	456名	
③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数	7名	
④ 合格後1年以内の交付数	963名	
⑤ 再交付数	57名	計5,106名

(3) 全宅連WEB講習システム導入の準備

令和6年4月から全宅連WEB講習システムを導入することに伴い、必要な環境整備を行った。

[上記(1)～(3)の所管は取引士講習委員会]

6. 会員及びその従業者の業務支援並びに福利厚生に関する事業

(1) 会員業務支援サービスの普及促進

会員業務支援ツールとして(株)タスの不動産査定サービス並びに(株)情報通信ネットワークの不動産登記情報サービスについて、入会時及び研修会時にパンフレットを配布して会員周知を図った。

(2) 会員及び従業者の業務支援事業

① 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関係団体との各提携業務に基づき、あっせんを依頼された売買物件及び賃貸物件の情報を会員に提供し利用促進に努めた。

[上記(1)、(2)①の所管は流通委員会]

② 広報誌発行業務

協会本部・支部の事業活動報告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。

発行日	■春号 (VOL. 125・4月)	■夏号 (VOL. 126・7月)
	■秋号 (VOL. 127・10月)	■新年号 (VOL. 128・1月)

③ 協会ホームページ業務

引き続き、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を掲載したほか、会員紹介ページをはじめとした各コンテンツの円滑な運用・充実に努めた。

④ その他広報業務

消費者向けに新聞広告や各種媒体を活用して、シンボルマークであるハトマークや千葉宅建マスコットキャラクター「なのハット」を浸透させるとともに協会PR活動を行った。特に、「ハトマークグループ（全宅連、全宅保証、47の都道府県宅建協会、会員店）」のブランドイメージを効率的に浸透させることを目的にハトマークがリニューアルされ、新たなハトマークでの会員店頭用「のぼり旗」「フラッグ」を作成し会員に配布した。

- a. 引き続き、千葉都市モノレール県庁前駅への看板広告を行った。
- b. 会員店舗掲示用として年賀ポスターやカレンダー等を全会員へ配付した。

〔上記②～④の所管は広報委員会〕

⑤ 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、各種会員支援業務の拡充・利用促進に努めた。

⑥ 会員業務に関する各種制度のPR、加入促進等

- a. 全宅住宅ローンの利用
- b. 宅地建物取引士賠償責任補償制度への加入
- c. 提携大学推薦入学制度(明海大学)

〔上記⑤～⑥の所管は総務委員会〕

(3) 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業務

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。

② 会員の福祉共済に関する業務

提携共済制度の加入手続き等を行うとともに、ホームページや広報誌等で会員へ周知し加入促進を図った。

③ 会員相互の親睦のための行事の立案、実施及び会員の福利厚生に関する業務

- a. 会員相互の親睦・交流を図るため、「第65回宅建ゴルフ大会」を9月13日、本千葉カントリークラブで開催した（参加者97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(3)の所管は厚生委員会〕

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(継3)

取引の実態調査、不動産取引関係法令等の改正に関する情報収集並びに調査研究

不動産業をめぐる環境の変化に対応するため、全宅連と連携の下で会員の事業環境と実務上の問題点、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するとともに、不動産関係法令等の改正動向に関して情報収集と調査研究を行った。調査研究の結果は、政策提言活動等に活用した。

〔上記事業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(継3)

不動産取引に係る各種税制及び政策問題に対応するため、公正かつ自由な経済活動の促進、及び国民の住生活向上並びに国土の健全な利用・整備の促進等の観点から、全宅連と連携のもとで土地住宅税制改正及び土地住宅政策に関する要望活動を推進し、その実現に向け関係方面へ働きかけを行った。その結果、次の要望が実現した。

(1) 各種税制特例措置の適用期限の延長

①住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和特例の延長

現行の住宅ローン控除に係る住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び、床面積要件の緩和特例(40㎡)を令和6年以降も延長すること。

※結果、以下の見直しを行ったうえで、令和6年に限って延長及び措置が講じられました。

○新築住宅及び買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置については、令和6年1月1日から同年12月31日までの間に入居した場合で、以下のいずれかに該当する場合、現行の上乗せ措置が維持される。

- ・19歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)
- ・夫婦のいずれかが40歳未満の世帯(若者夫婦世帯)

○床面積要件の40㎡緩和特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長される。

②土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税・都市計画税について、地価上昇による急激な負担増とならないよう、現行の負担調整措置及び市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限(令和6年3月31日)を延長すること。

※結果、令和9年3月31日まで3年間延長されました。

③住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率(令和6年3月31日)を延長すること。

※結果、令和9年3月31日まで3年間延長されました。

④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(令和6年3月31日)を延長すること。

※結果、令和8年3月31日まで2年間延長されました。

⑤不動産取得税に係る各特例措置の延長

不動産取得税に係る各種特例措置の適用期限(令和6年3月31日)を延長すること。

i) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置

※結果、令和8年3月31日まで2年間延長されました。

ii) 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置(本則：4%→3%)

※結果、令和9年3月31日まで3年間延長されました。

iii) 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

※結果、令和9年3月31日まで3年間延長されました。

⑥買取再販の住宅用家屋における登録免許税の特例措置の延長

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既存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(令和6年3月31日)を延長すること。

※結果、令和9年3月31日まで3年間延長されました。

⑦居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限(令和5年12月31日)を延長すること。

※結果、以下のとおり令和7年12月31日まで2年間延長されました。

i) 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

ii) 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

iii) 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

⑧その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

i) 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置 … 令和6年3月31日

※結果、令和9年3月31日まで3年間延長されました。

ii) 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置(贈与税) … 令和5年12月31日

※結果、以下の見直しを行ったうえで、令和8年12月31日まで3年間延長されました。

○質の高い住宅の要件が、以下のいずれかに該当することに見直される。

〈新築住宅〉

① 断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上

※令和 5 年末までに建築確認を受けた住宅又は令和 6 年 6 月 30 日までに建築された住宅は、断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上

②耐震等級 2 以上又は免震建築物

③高齢者等配慮対策等級 3 以上

〈既存住宅・増改築〉

①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上

②耐震等級 2 以上又は免震建築物

③高齢者等配慮対策等級 3 以上

※上記の改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

iii) 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度(贈与税) … 令和 5 年 12 月 31 日

※結果、令和 8 年 12 月 31 日まで 3 年間延長されました。

iv) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置 … 令和 5 年 12 月 31 日

※結果、以下の見直しを行ったうえで、令和 7 年 12 月 31 日まで 2 年間延長されました。

○合計所得金額要件を 2,000 万円以下(現行 3,000 万円以下)の場合に引き下げる。

○令和 6 年 4 月 1 日から同年 12 月 31 日の間に限り、追加対象工事に、子育て世帯等が一定の子育て対応住宅リフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額(250 万円を限度)の 10%等を所得税の額から控除する拡充がされる。

v) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置 … 令和 6 年 3 月 31 日

※結果、令和 8 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されました。

vi) 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税) … 令和 6 年 3 月 31 日

※結果、登録免許税については、令和 9 年 3 月 31 日まで 3 年間延長されました。

不動産取得税、固定資産税については、令和 8 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されました。

vii) 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税等) … 令和 6 年 3 月 31 日

※結果、令和 8 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されました。

viii) 都市のスポンジ化対策のための特例措置(登録免許税、不動産取得税) … 令和6年3月31日

※結果、今回の大綱には盛り込まれませんでした。

(2) 各種特例措置等の要件の緩和

①床面積要件の見直し

住宅ローン控除及び贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、住宅ローン控除等以外の登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を40㎡以上に緩和すること。

※結果、今後の課題として、引き続き要望します。

②二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅(セカンドハウス)の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

※結果、今後の課題として、引き続き要望します。

(3) 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

①譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税特例措置(小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3)の適用対象とすること。

②空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家(空き家バンク登録物件等)・空き地(隣地等)を取得した場合の不動産流通課税(登録免許税、不動産取得税、印紙税)に係る軽減措置を創設すること。

※結果、今後の課題として、引き続き要望します。

(4) 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

所有者不明土地発生の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、時限的措置として相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する特例措置を創設すること。

※結果、今後の課題として、引き続き要望します。

(5) 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

※結果、今後の課題として、引き続き要望します。

[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

地域行政や警察等と連携した安全・安心な環境づくりや地域の発展に貢献するための地域活動に支援協力する事業を実施した。

(1) 防犯関係

- ① ひとり暮らしの女性防犯活動
- ② こども 110 番の協力店普及活動
- 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) 地域振興活動、行政機関との連携

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

〔上記事業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) 宅地建物取引士資格試験事業

宅地建物取引士資格試験の協力機関として、一般財団法人不動産適正取引推進機構との業務委託契約に基づく試験業務を令和5年10月15日（日）に県内9会場で実施した。

試験の実施にあたっては、試験事務規程に基づいて試験会場等の確保や受験申込書の受付業務のほか、試験当日の業務を円滑に実施するため、試験本部員を対象とした説明会と試験監督員を対象とした説明会を開催した。このほか、試験は県内9会場に試験本部員135名、試験監督員238名、補助員569名を配することで、適性かつ円滑に実施した。

令和5年度試験概要(千葉県)

申込者 16,235 名、受験者 13,096 名、合格者 2,201 名(合格率 16.8%)

〔上記事業の所管は宅建試験運営委員会〕

(2) 受託事業

① 全国賃貸不動産管理業協会業務

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)千葉県支部と連携し、全宅管理並びに各種サポート事業の周知や入会案内の配布等による入会促進に協力した。

② 千葉県不動産コンサルティング協議会業務

不動産コンサルティング技能試験・登録制度の普及のため、千葉県不動産コンサルテ

ィング協議会が行う公認不動産コンサルティングマスター等に対する研修業務を行った。

③ 全宅連安心R住宅制度業務

既存住宅の流通活性化を図るため、国土交通省に事業者団体として登録された全宅連が実施する「全宅連安心R住宅制度」の周知啓発を行うとともに、会員からの標章使用申請に係る業務を全宅連と連携を図りながら適切に行った。

(3) 会議室貸出に関する事業

各種団体等の会議・研修会へ会館を提供し、有効活用に努めた。

[上記(2)(3)の所管は総務委員会]

11. 法人管理

(1) 入会

① 入会審査

入会審査基準に基づき入会の適否について審査を行った。

② 入会促進

a. 入会案内を本部・支部窓口のほか千葉県庁建設・不動産課申請窓口で配布した。

b. 協会ホームページの開業者向けページに開業までの流れや入会のメリットなどの入会案内を掲載したほか、開業希望者からのメールによる資料請求に応じた。

c. 会員等を通じ、新入会員紹介キャンペーンを実施し開業予定者に対する加入促進を行った。

d. 宅建業の開業希望者を対象とした宅建業開業支援セミナーを開催したほか、開業支援相談を実施した。

セミナー開催日等 第1回 令和5年9月12日 参加者26名

第2回 令和6年2月14日 参加者15名

主な内容：「不動産業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

「会員業務支援システムの紹介」

講師 協会役員

「開業融資制度について」

講師 日本政策金融公庫担当者

[上記(1)の所管は入会審査委員会]

(2) 総務

① 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令和6年度事業計画案を策定した。

② 表彰規程に関する事項

a. 定時総会時表彰（令和5年5月26日）

令和4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。

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。

③ 千葉県宅建会館の管理運営に関する事項

長期修繕計画に基づき千葉県宅建会館の定期修繕を実施した。

④ 会員名簿に関する事項

会員管理システムの管理・運営を行った。

⑤ その他定款施行細則に定める所管業務並びに法人管理業務の実施

a. 本支部事務局研修会の実施（令和5年6月14日）

b. 令和6年新年賀詞交歓会の開催（令和6年1月18日）

c. 令和6年能登半島地震への災害支援金を募集し、被災地の宅建協会へ寄付した（石川県協会・富山県協会・新潟県協会）

d. 本支部会計システム接続端末の取替更新

〔上記(2)の所管は総務委員会〕

※ 月別入退会者数は、**資料3**（P.19）、支部別入退会者数は、**資料4**（P.20）参照。

※ 各種会議の開催状況は、**資料5**（P.21）を参照。

※ 各種事業活動の経過状況は、**資料6**（P.22）を参照。

(3) 財 務

① 決算に関する事項

a. 令和4年度の決算を実施した。

b. 令和4年度公益目的支出計画実施報告書等を作成し、行政庁に提出した。

② 予算に関する事項

a. 令和5年度予算に基づき、適正な執行と円滑な会計処理を実施した。

b. 令和6年度予算案を策定した。

③ 監査に関する事項

期末監査会（4月18日）、中間監査会（10月23日）並びに支部監査を実施した。

④ 会費徴収に関する事項

会費徴収に関する業務を行った。

⑤ 関係諸規程に定められた所管業務の実施

その他定款、諸規程で定められた所管業務を実施した。

〔(3)の所管は財務委員会〕

12. 少額短期保険会社の設立・事業推進

会員支援の一環として、本会 100%出資による少額短期保険会社設立に向け、準備会社と組織運営や販売商品など、緊密な連携のもと以下の所要の準備を進めた。

その結果、令和 5 年 12 月に財務省関東財務局の少額短期保険業登録が完了し、少額短期保険事業は「ハトネッツ少額短期保険（株）」として令和 6 年 3 月から営業を開始した。

(1) 少額短期保険事業と取次店・代理店制度の会員周知

①少額短期保険事業の普及促進のため広報誌や動画配信等により、少額短期保険制度や取次店・代理店制度について会員に周知した。

②新規免許業者研修会・宅建業開業セミナーにおいて少額短期保険事業を紹介した。

(2) 取次店・代理店の拡大

①取次店・代理店の拡大を図るため、家財保険・テナント保険のパンフレットを会員に配布した。

②支部連携のもと県内 11 会場において会員向け説明会を開催し、代理店・取次店の拡大を図った。

[少額短期保険会社の概要]

商 号 「ハトネッツ少額短期保険（株）」

所 在 地 千葉市中央区中央港 1-17-3（千葉県宅建会館内）

資 本 金 8,500 万円

抛 出 者 （一社）千葉県宅地建物取引業協会

事業目的 少額短期保険業務

取扱商品 賃貸住宅入居者向け家財保険、賃借人向けテナント保険ほか

営業開始 令和 6 年 3 月 1 日（代理店・取次店説明開始：令和 6 年 1 月 9 日）

[上記事業の所管は少額短期保険事業推進特別委員会]