

# 平成 24 年度事業報告

自 平成 24 年 4 月 1 日

至 平成 25 年 3 月 31 日

昨年のが国の経済は、東日本大震災からの復興需要等を背景に前半は回復の動きがあったものの、後半に入ると世界経済の減速、日中関係の悪化などによる輸出の低迷、内需の低迷もあり景気は後退局面にありました。このような中、昨年 12 月に発足した第二次安倍内閣は、景気回復を最優先課題として取り組み、発足とともに景気回復への期待を先取りする形で、円高の動きが修正され、株価も回復し始めました。

不動産業界においては、復興需要や低金利が需要の後押しとなり、新設住宅着工戸数は堅調に推移しましたが、本格的な需要回復には至りませんでした。依然として地価の下落傾向は続いており、千葉県においては、大震災による影響が残るなど厳しい事業環境におかれています。

昨年 8 月に法案が成立した消費税率引き上げについては、消費者の住宅取得時の負担軽減を図るため、効果的な軽減措置を講じるよう適用期限を迎える各種特例措置の延長とともに全宅連と連携し提言活動を展開しました。その結果、平成 25 年度税制改正では住宅ローン控除の延長・拡充に加え、われわれが要望した給付措置が盛り込まれたほか、登録免許税の軽減措置をはじめとする各種特例措置の延長、リフォーム減税の拡充等の成果を得ることができました。さらに、宅地建物取引に係わる経営環境改善として、千葉県信用保証協会に要望していた会員業者が宅地分譲開発行為等を行う際の融資保証内容及び融資保証期限の緩和等について、同協会会長より融資保証期限を原則 1 年から原則 2 年以内に緩和し開発付帯費用の範囲も柔軟に対応する等の回答を得ることができました。

公益法人制度改革の対応については、昨年の総会による一般社団法人移行及び定款変更の決議を経て、昨年 10 月 1 日付で一般社団法人移行認可申請書を提出しました。そして本年 3 月 21 日付で千葉県知事から認可書の交付を受けて、4 月 1 日付で新法人移行のための解散及び設立登記を完了しました。

当協会では、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 24 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、レイズ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とともに、本年度は東日本大震災に伴う被災者向け借上げ住宅制度の協力や千葉県あんしん賃貸支援事業実施協定を新たに締結するなど行政の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と取引啓発講習会の実施、宅建業に関する情報や法改正の周知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、本部及び支部の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、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、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。

以下に第46回総会において決定した「平成24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促進とシステムの円滑な利用等のため、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した。この結果、レインズの加入会員は平成 24 年度末現在で 3,291 名（加入率 84.4%）となった。
- ② 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。
- ③ 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、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 24 年度末現在で 2,621 名（加入率 67.2%）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 ハトマークサイトの改修に対し、会員が円滑にシステムを利用できるよう支援体制を整備し普及促進に努めた。
- ④ 東京・埼玉・神奈川の首都圏協会と情報流通における意見交換を通じ、情報流通事業の整備・充実等に努めた。

〔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の情報提供依頼に協力したほか、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（依頼2件）。

### (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。

〔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。

〔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。実施にあたり、本部・支部合同会議を7月24日に開催して調査要領を周知するほか、調査項目や方法を改善した（出席者51名）。また、本年度は役員改選期にあたるため、調査員135名を選任した。

### (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 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 公取協に協力し、不動産広告の実態調査を行った。なお、本年度の公正競争規約違反事業者は1件。

### (3) 公正競争規約指導員研修事業

公正競争規約の普及を図るため、公取協と連携して、各支部より選出された役員を対象に「公正競争規約指導員養成研修会」を9月14日に開催し、指導員の38名の選任を行った。

### (4) 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、木更津(館山)、成田、東金の8地区に分けて2回実施した。

#### 第1回(7月6日～8月24日)

研修内容 「宅地建物取引と反社会的勢力対策及び最近の重要事項説明のポイント」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「媒介契約と媒介報酬請求権」

講師 (財)不動産適正取引推進機構 金子 寛司、小野 勉、村川 隆生

#### 第2回(11月6日～12月11日)

研修内容 「新築物件売買のトラブルと売買契約における特約・容認事項について」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「業務上の禁止行為と実務上の留意点」

講師 (財)不動産適正取引推進機構 金子 寛司、小野 勉、村川 隆生

#### 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。

### (5) 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26日 出席者49名

第2回 3月7日 出席者71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

## (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」を実施した。

### 第1回消費者啓発講習会

日 時 9月22日(土) 13:00~16:00

場 所 明海大学

内 容 等 「家を買う前に知っておきたい基礎知識」

講 師 (社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

「マイホームの資金計画と税」

講 師 明海大学 不動産学部准教授 柴 由花

参 加 者 60名

### 第2回消費者啓発講習会

日 時 3月2日(土) 13:00~16:00

場 所 さわやかちば県民プラザ

内 容 等 「マイホーム購入の契約の仕方・注意点」

講 師 明海大学 不動産学部教授 小川清一郎

「家を買う前に知っておきたい基礎知識」

講 師 (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

[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、広く閲覧に供せられるよう努めた。

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(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、9月4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184名）

研修内容 「無料相談所の対応について」

講師 (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(法講習)を適正かつ円滑な業務運営に努め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

講習を実施する場所 千葉県不動産会館 3階大会議室

講習を実施した日 (平成24年)

4月18日 5月15日 6月5日 6月29日 7月18日

8月23日 9月19日 10月16日 11月2日 11月27日

12月12日

(平成25年)

1月10日 1月30日 2月15日 3月13日 計15回

受講者数 2,588名(千葉県登録2,559名、他県登録29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          | 2,559名 |         |
| ② 他団体受講の千葉県登録者交付数     | 729名   |         |
| ③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数 | 86名    |         |
| ④ 合格後1年以内の交付数         | 1,004名 | 計4,378名 |

[上記(1)(2)の所管は取引主任者講習委員会]

## 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 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24年度実績23件)。



③ 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①～③の所管は流通委員会〕

④ 全宅連通信講座「不動産総合コース」の受講促進

新入会者等を対象に宅建業者として必要な実務知識を中心とした全宅連の通信講座「不動産総合コース」の受講を促進し、本コースの事務を行った。本年度の受講者数は132名であった。

〔上記④の所管は綱紀研修委員会〕

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. 81）

「協会ホームページに会員紹介ページを新設」「平成24年度税制改正」「公取協通信」

・夏号（7月 vol. 82）

「平成24年度定期総会報告」「24・25年度新役員紹介」「法律教室」「支部だより」

・秋号（10月 vol. 83）

「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نزだより」

・新年号（1月 vol. 84）

「新年のご挨拶」「全宅連伊藤会長に聞く」「理事会・幹事会報告」「紛争事例」

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、本年度は千葉都市モノレール県庁前駅に看板を設置するとともに同千葉駅と同千葉みなと駅構内の動画広告を実施するほか、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、京都学園大学)

[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業務

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

ご逝去された皆様のご冥福をお祈り申し上げます。

故 浪川 良一 様 (九十九里)	故 中村 照 様 (九十九里)
故 古屋 義廣 様 (南総)	故 渡部 政孝 様 (市川)
故 斉藤 寅吉 様 (市原)	故 酒井 登美 様 (九十九里)
故 中村 政勝 様 (市川)	故 重城 武善 様 (南総)
故 島根 元 様 (東葛)	故 堀木 武重 様 (市川)
故 渡辺 栄策 様 (市川)	故 石塚 昌男 様 (船橋)
故 内山 藤男 様 (九十九里)	故 宇田川 榮吾 様 (市川)
故 竹内 克行 様 (南総)	故 有田 森一 様 (松戸)
故 大木 福兆 様 (千葉)	故 大関 邦彦 様 (東葛)
	故 宮内 孝幸 様 (印旛)

計 19 名

### ② 各種共済制度に関する業務

- 会員及び従業員の福祉増進のための災害補償共済制度の加入検討を行った。
- 現在、実施している各種共済制度の加入・脱退手続き等を行うとともに、定期発送便等で会員へ周知し加入促進を図った。

### ③ 会員の親睦に関する業務

会員相互の親睦・交流を図るため、「第 54 回宅建ゴルフ大会」を 10 月 10 日、泉カントリー倶楽部で開催した(参加者 166 名)。また、本大会のチャリティー募金より車椅子 6 台を購入し、千葉県健康福祉部を通じ県内の社会福祉施設に寄贈した。

### ④ 会員の福利厚生に関する業務

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。

[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24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) 消費税率引き上げに伴う住宅取得時の負担軽減措置

消費税率の引き上げを住宅にそのまま適用することは、国民の基本的かつ重要な生活基盤である住宅の取得をおびやかすこととなるため、住宅取得者に消費税増税分を実質的に戻す制度を構築する等、税負担をこれ以上増やさないための効果的な軽減措置を講じるよう要望した。あわせて、消費税と二重課税となっている不動産取得税、登録免許税、印紙税等についても廃止等を含めた抜本的な見直しを要望した。

※ この結果、消費税率引き上げに伴う一時の税負担の増加による影響を平準化し、緩和する観点から、住宅の取得について、以下の税制措置が講じられることとなった。

(参考)消費税率の引き上げ…平成26年4月1日から8%、平成27年10月1日から10%

##### ① 住宅ローン減税の延長・拡充

適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充された。

入居年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H26.1~H26.3	2,000万円(*1)	1.0%	10年	200万円(*1)	9万7,500円
H26.4~H29.12	4,000万円(*2)	1.0%	10年	400万円(*2)	13万6,500円

(\*1) 長期優良住宅、低炭素住宅は借入限度額3,000万円、最大控除額300万円

(\*2) 長期優良住宅、低炭素住宅は借入限度額5,000万円、最大控除額500万円

##### ② ローンを組まずに現金で購入する場合の減税(投資型減税)

適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充された(併せて、標準的な掛かり増し費用を見直し)。

入居年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
H26.1～H26.3	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
H26.4～H29.12	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

### ③ リフォーム減税

工事費等の10%を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額を引上げ（耐震・省エネ：25万円（現行：20万円）、バリアフリー：20万円（現行：15万円）、太陽熱利用システム等の省エネ対象設備の追加が行われたうえ、適用期限が平成29年末まで延長された。

ローン残高の一定割合を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額を62.5万円（現行：60万円）に引き上げたうえで、適用期限が平成29年末まで延長された。

### ④ 給付措置について

所得税に加え個人住民税による住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対しては、別途、良質な住宅ストックの形成を促す住宅政策の観点から適切な給付措置を講じ、税制において当面、特例的な措置を行う平成29年末まで一貫して、これら減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増を緩和するとされた。詳細については今夏までに決定される。

## (2) 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 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

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（移転登記：本則2.0%→0.3%、保存登記：本則0.4%→0.15%、抵当権設定：本則0.4%→0.1%）の適用期限（平成25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 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率(1.5%)を平成25年4月1日以降も当面据え置くこと

※ この結果、税率据え置きのうえ、適用期限が2年間延長された。

### ③ 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の延長

不動産の売買契約書等に貼付する印紙税の軽減措置について、適用期限（平成25年3月31日）を延長すること

※ この結果、適用期限を5年間延長したうえで、平成26年4月1日以降に作成される文書に係る税率が引き下げられた。

④ 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事に係る所得税の特別控除の延長

住宅のバリアフリー及び省エネについての一定の改修工事を行った場合に係る所得税の特別控除の適用期限（平成 24 年 12 月 31 日）の延長を要望した。

※ この結果は(1)-③のリフォーム減税と同じ。

⑤ 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事等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及び省エネについての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額を 3 分の 1 に減額する措置の適用期限（平成 25 年 3 月 31 日）を延長するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税額を 2 分の 1 に減額する措置の減額期間（現行：2 年間）を 3 年間に拡充することを要望した。

※ この結果、適用期限が 3 年間延長された。

(3) 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストック形成をしていく観点から不動産を買い取り一定のリフォームを施したうえで再度販売する場合における当該買取りに係る不動産取得税、登録免許税を非課税とするとともに販売に係る消費税を減免する措置の創設を要望した。

(4) 各種軽減措置に係る適用要件の緩和

以下の特例措置について、昭和 56 年 6 月以降に建築確認がなされた中古住宅については原則として適用対象とすること。また新耐震基準以前の建物で耐震化工事を要する場合には購入後に耐震化工事を実施した住宅についても各種特例の適用対象となるよう要件の見直しを要望した。

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、中古住宅取得に係る住宅ローン減税、登録免許税及び不動産取得税等の特例措置の適用要件の合理化（既存住宅売買瑕疵保険加入を適用要件に追加等）

〔政策関係〕

(1) 宅地建物取引主任者の名称変更

昨今の宅地建物取引については、相当の専門性が求められ、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、宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更し、名称変更にあたっては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堅持することを要望した。

(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ずることを要望した。

- 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）の構築及びそうした評価手法が受け入れられるための環境整備を図ること
- ② インスペクション（検査制度）の充実・普及を図り、良質な既存住宅のストック形成を促進すること
- 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）の充実・普及を図ること

### (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を促進する法律を整備し、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 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
- ② 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること

※この結果、本年4月1日から、登記事項証明書等の登記手数料が引き下げられることとなった。

主な窓口請求における登記手数料（平成25年4月1日～）

区 分	改定前	改定後
登記事項証明書（謄抄本）	700円	600円
閲覧・登記事項要約書	500円	450円
印鑑証明書	500円	450円
証明（地図等）	500円	450円

## (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ることを認めること
- 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について要望した。

## (8) 宅地建物取引に関わる経営環境改善についての要望

会員業者が宅地分譲開発行為等を行う際の融資保証内容及び融資保証期限の緩和等について要望した。

※ この結果、千葉県信用保証協会会長から以下の回答を得ることができた。

- ① 新規申込より、開発行為を伴う制度融資の融資保証期限を原則1年から原則2年以内とする。
- ② 宅地開発に伴う開発付帯費用の範囲についても柔軟に対応し、保証範囲とする。
- ③ 保証期限が到来し、返済不能の場合でも、その時点における販売見込み等が明確な場合は6カ月の延期を可とし、その間の新規の申し込みにも対応することとする。

[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) 地域振興活動への参加協力

- 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演会・講習会等の実施
- ③ その他各地域活動への協力

[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5日に説明会を実施したうえで、10月21日、試験当日の県内5会場に143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12月6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」、受講者は42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いた厳正な審査を行い、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を行政庁及び本部・支部窓口で配布した。

b. 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て入会促進に努めた。

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 会務運営についての企画立案に関する業務

a. 一般社団法人移行準備部会のほか関係委員会等と連携を図り、新公益法人制度を踏まえた会務運営について検討を行った。



b. 平成 25 年度事業計画案を策定した。

② 定款、定款施行細則、その他諸規程に関する業務

新公益法人制度に対応すべく一般社団法人移行準備部会と連携のもと、定款・定款施行細則等の諸規程の変更について検討を行った。

③ 不動産会館の保守・管理・運営に関する業務

会館の適切な維持保全及び運営管理に努めた。

④ 若手世代の意見交換会の開催

若手世代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若手世代の会員代表者を対象とした意見交換会を 12 月 18 日に開催した(参加者 22 名)。

⑤ 表彰に関する業務

a. 第 46 回定期総会時表彰(平成 24 年 5 月 30 日)

・役員改選期にあたり、支部役員並びに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。

・平成 23 年度内に国または県より表彰等を受けた方に対して記念品を贈呈した。

b. 推薦基準並びに推薦順位に則り、表彰候補者の審査を行い国及び県へ推薦した。

⑥ その他総務に関する業務

a. 会員名簿を発行し会員に無料配布した。

b. 反社会的勢力データベース照会システムに参画し、会員からの問い合わせに対応した。

[上記(2)の所管は総務委員会]

### (3) 財 務

① 予算・決算に関する会計処理

平成 24 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。

② 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。

③ 新公益法人制度への対応

一般社団法人移行準備部会との連携のもと、新たな公益法人制度への対応を図るため、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20日)及び中間監査会(10月29日)を実施した。

⑤ 支部交付金の検討

平成 25 年度支部交付金について検討を行った。

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 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) 新公益法人制度への対応

① 専門家の指導に基づき、千葉県認定等審議会事務局(千葉県政策法務課公益法人室)及び千葉県建設・不動産課との事前相談を経て移行認可申請書を作成し、平成24年10月1日付で千葉県認定等審議会に電子申請を行った。

② 移行認可申請については、平成25年1月21日付で千葉県認定等審議会より千葉県知事宛に答申が出され、同年3月21日付で知事より認可書が交付された(同年4月1日付で設立登記)。

③ 一般社団法人移行に伴う所要の準備として、法定機関となる総会運営規則及び理事会運営規則の新設案(原案)の策定を行った。

〔上記(4)の所管は一般社団法人移行準備部会〕

(5) 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運営・財政の検討を行うとともに、会員業務支援事業について調査研究を行った。

この結果、組織機構及び財政改革案を「組織財政改革に関する中間答申」としてとりまとめ、12月14日開催の第6回理事会に報告した。

〔上記(5)の所管は組織改革特別委員会〕