

平成 26 年度事業報告

自 平成 26 年 4 月 1 日

至 平成 27 年 3 月 31 日

昨年のわが国の経済は、安倍内閣の「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」の三本の矢からなる経済政策「アベノミクス」の一体的推進により、景気が緩やかに回復基調をたどる中で、4月に実施された消費税率の8%引き上げにより駆け込み需要の反動減の影響を受け大きく落ち込み、実質GDPは四半期連続のマイナス成長に陥りました。個人消費の落ち込みは想定以上となり、消費税率の10%への引き上げは平成29年4月に先送りされ、その後は徐々に回復基調が続いたものの、物価上昇による実質的な支出が多くなり、個人が景気回復を実感できない状況が続きました。12月には衆議院解散総選挙が行われ、自民党の圧勝により安倍政権が推進する諸政策が信任を得る結果となりました。不動産業界においても、消費税引き上げ後の個人消費の大幅な落ち込みを反映して取引は停滞し、厳しい事業環境下にあります。

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、業界のさらなる発展と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27年度税制改正では、住宅取得資金に係る贈与税非課税措置の拡充・延長や買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減する特例措置の創設、住宅ローン減税の延長、その他流通に係る各種軽減措置の適用期限の延長など要望事項が概ね認められたほか、昨年6月、宅地建物取引業法の一部を改正する法案が成立し、平成27年4月1日より宅地建物取引士への名称変更が実現することとなりました。

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26年度の各種事業を推進しました。なお、本年度は、会員支援を目的とした一般財団法人の設立に向けた準備を進めました。

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ほか、千葉県あんしん

賃貸支援事業による高齢者・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26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26年度末現在で3,337名（加入率87.2%）となった。
- ② 前年度全面改訂された各種規程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、広報やホームページを通じPRを行った。この結果、ハトマークサイト加入会員は平成26年度末現在で2,703名（加入率70.6%）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 ハトマークサイトが平成26年12月から全面リニューアルされ、より見やすくなった画面構成や各種検索機能の充実、スマートフォンへの対応、会員間流通（BtoB）機能追加などのリニューアルポイントを中心にホームページや広報等で会員に周知した。また、会員に間取り図作成ソフトを会員に紹介して物件登録業務等の支援を行った。
- ④ 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」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。本年度は消費者の情報取得の機会拡充を図るため、新たにスマートフォン版を追加した。

〔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。

〔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 危険ドラッグの販売等の防止に関する協定の締結

千葉県内における危険ドラッグの販売店の進出を防止するため、賃貸物件が危険ドラッグの製造・販売拠点とすることを禁止し、違反した場合に契約を解除できる条項を契約書に盛り込むとする「危険ドラッグの販売等の防止に関する協定書」を千葉県、千葉県警察及び本会の三者で締結した。

〔上記②～④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8月4日に開催して調査要領を周知するほか、調査報告書等を改善した(出席者42名)。また、本年度は役員改選期にあたるため、調査員132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) 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8日に開催し、指導員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3日～8月8日）

研修内容 「誰もが知っておくべき宅建業法の留意点」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「物件調査の体系的な進め方」調査ポイントと注意点

講師 不動産鑑定士 吉野 荘平

第2回（11月6日～12月11日）

研修内容 「知らなきゃ危ない、後見制度と相続制度に関する留意点」

講師 弁護士 柴田龍太郎、戸部 直子、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「重要事項説明書・売買契約書の書き方、特約文例のポイント」

講師 （公財）不動産流通近代化センター 教育事業部

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。

(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11日 出席者53名

第2回 3月20日 出席者44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・不動産業課
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

(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2回 開催した。

第1回消費者啓発講習会

日 時 9月20日(土) 13:30~16:30
場 所 勝田台文化センター
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
「住宅地の環境と選び方」
講 師 明海大学 不動産学部 准教授 兼重 賢太郎
「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 60名

第2回消費者啓発講習会

日 時 3月7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
「魅力的なインテリアの決め方」
講 師 明海大学 不動産学部 特任准教授 塚原 光顕

参加者 138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24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179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・求償業務の留意点」		
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(千葉市中央区中央港1-17-3) 聖徳大学 7号館(松戸市岩瀬550)				
講習を実施した日	a. 千葉県不動産会館会場				
	平成26年	4月 9日	4月 23日	5月 13日	5月 23日
		6月 18日	7月 16日	7月 30日	8月 6日
		8月 20日	9月 5日	9月 17日	9月 30日
		10月 15日	10月 28日	11月 12日	11月 26日
		12月 17日			
	平成27年	1月 9日	1月 21日	2月 4日	2月 17日
		3月 4日	3月 27日		
	b. 聖徳大学会場				
	平成26年	8月 26日			
	平成27年	3月 17日			
					計 25回
受講者数	4,045名 (千葉県登録4,001名、他県登録44名)				

(2) 宅地建物取引主任者証の交付事務の実施

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	4,001名	
② 他団体受講の千葉県登録者交付数	974名	
③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数	64名	
④ 合格後1年以内の交付数	908名	計 5,947名

(3) 宅地建物取引業法の一部を改正する法律への対応

改正宅地建物取引業法の平成27年4月1日施行に伴い、新名称となる宅地建物取引士に対する講習実施要領も改正され(新講習科目・講習時間の追加、講義手法の変更など)、これに対応するための時間割の変更や講師の選定等について検討を行った。

〔上記(1)～(3)の所管は取引主任者講習委員会〕

(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163名であった。

〔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。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26年度実績127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に情報収集、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. 89）

「第5回理事会」 建設・不動産業課「宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の制限について」 紛争事例「建物の消防法違反に関する売主の瑕疵担保責任と媒介業者の調査説明義務」

・夏号（7月 vol. 90）

「定期総会報告」 建設・不動産業課「未完成物件の取引に係る制限等について」
法律教室「中古住宅売買時の検査方法と留意点」「支部だより」

・秋号（10月 vol. 91）

「宅建ゴルフ大会報告」 建設・不動産業課「重要な事項の不告知、不実告知について」
法律教室「宅地売買における土壌汚染対策法と瑕疵担保責任」

・新年号（1月 vol. 92）

「新年のご挨拶」 建設・不動産業課「契約解除等をめぐるトラブルについて」「公取協通信」「ハトマークサイトリニューアル」「税務教室」

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

協会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。また、ちばアクアラインマラソンに協賛した。

〔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 内藤慶之助 様 (千葉)	故 平山 俊夫 様 (千葉)
故 小林 安 様 (東葉)	故 田崎喜美子 様 (印旛)
故 廣澤 利秋 様 (南総)	故 加藤 量雄 様 (南総)
故 宇田川一之介 様 (市川)	故 出井ミツ子 様 (松戸)
故 平野 豊 様 (南総)	故 根本 真二 様 (千葉)
故 長谷川 顕 様 (千葉)	故 丹羽 宏 様 (東葛)
故 菰田 泉 様 (南総)	故 浅野 重一 様 (印旛)
故 山本 正美 様 (印旛)	故 的場 清 様 (千葉)
故 福田 直 様 (九十九里)	故 須賀 隆夫 様 (市川)

計 18 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 56 回宅建ゴルフ大会」を 9 月 24 日、泉カントリー倶楽部で開催した（参加者 133 名）。
- b. 宅建ゴルフ大会のチャリティー募金より車椅子 8 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。
- c. 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. 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 27 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、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（平成 27 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 27 年 4 月 1 日以降も当面据え置くこと

※ 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軽減措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限(平成 27 年 3 月 31 日)を延長すること

- a. 住宅用土地・建物に係る税率の軽減措置（原則：4%→3%）
- b. 宅地等の取得に係る課税標準を 2 分の 1 とする特例措置

※ この結果、適用期限が 3 年間延長された。

④ 住宅取得資金等贈与に係る贈与税非課税制度の延長及び拡充

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度（現行：省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合 1,000 万円、それ以外は 500 万円）について、非課税額を大幅に拡充(省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合 4,000 万円、それ以外は 3,500 万円)のうえ適用期限（平成 26 年 12 月 31 日）を延長すること

※ この結果、適用期限が平成 31 年 6 月 30 日まで延長されるとともに、非課税限度額が最大 3,000 万円まで拡充された。

⑤ 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の延長

住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例措置（65 歳未満の親からの贈与が可能）の適用期限（平成 26 年 12 月 31 日）を延長すること

※ この結果、適用期限が平成 31 年 6 月 30 日まで延長された。

⑥ 宅地に係る固定資産税の税負担の調整措置の延長

評価替えに伴う税負担を調整するために、宅地の課税標準額を段階的に引き上げていく負担調整措置の適用期限（平成 27 年 3 月 31 日）を延長すること

※ この結果、適用期限が 3 年間延長された。

⑦ 特定の事業用資産の買換特例措置の延長

特定の事業用資産に係る長期保有土地等から土地建物等への買換えについて課税の繰り延べを認める特例措置（繰延率 80%）の適用期限（平成 26 年 12 月 31 日）を延長すること

※ この結果、適用期限が平成 29 年 3 月 31 日まで延長されるとともに、圧縮率が見直された。

⑧ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の 1,500 万円特別控除の延長

個人等が有する土地等を特定の住宅地造成事業等のために譲渡した場合の 1,500 万円の特別控除の適用期限（平成 26 年 12 月 31 日）を延長すること

※ この結果、適用期限が 3 年間延長された。

(2) 消費税率引き上げに伴う軽減税率の導入

住宅投資は内需の柱であり、税率引き上げによる駆け込み需要及びその反動による日本経済への影響は甚大である。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のないよう、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、住宅取得にも対象とすることを要望した。

※ 消費税率引き上げは先延ばしとなり、消費税率 10% 引き上げ時には軽減税率が導入される見込みだが、住宅取得にも対象とすることについては未確定であるため、引き続き要望していく。なお、消費税率 10% への引き上げが 1 年半延期されたことに伴う対応として、住宅ローン減税、すまい給付金の適用時期が平成 31 年 6 月 30 日まで 1 年半延伸された。

(3) 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要望をした。

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

(4) 中古住宅の買取再販に係る特例措置の創設

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、不動産を買い取り一定のリフォームを施したうえで、再度販売した場合の当該買取に係る不動産取得税の非課税措置制度創設を要望した。

※ この結果、宅建業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅建業者に課される不動

産取得税について、当該住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除する特例措置が創設された。(適用期間:平成 27 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日)

築年月日	控除額
平成 9 年 4 月 1 日～	1,200 万円
平成 元年 4 月 1 日～平成 9 年 3 月 31 日	1,000 万円
昭和 60 年 7 月 1 日～平成 元年 3 月 31 日	450 万円
昭和 56 年 7 月 1 日～昭和 60 年 6 月 30 日	420 万円
昭和 51 年 1 月 1 日～昭和 56 年 6 月 30 日	350 万円
昭和 48 年 1 月 1 日～平成 50 年 12 月 31 日	230 万円
昭和 39 年 1 月 1 日～昭和 47 年 12 月 31 日	150 万円
昭和 29 年 1 月 1 日～昭和 38 年 12 月 31 日	100 万円

(5) 空家対策に係る税制特例の創設

適切に管理されていない空家は、防災・衛生・景観等地域住民の生活に悪影響を与えるのみならず、隣接する不動産の価値をも下げかねないことから、空家対策に係る総合的な支援制度創設を要望した。

※ この結果、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)」の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地についての固定資産税等住宅用地特例の対象から除外することとなった。

[政策関係]

(1) 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

(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、以下のとおり要望した。

- 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

[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9日に説明会を実施し、10月19日の試験当日及び県内6会場に162名の試験監督員を派遣した。監督員派遣業務の継続的な実施を図るため会員従業員を監督員に登用したほか、大教室に副監督員を置くなど改善に努め、業務を適正に実施した。

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14日、千葉県不動産会館で実施した。

講習内容「借地・借家コース」 受講者 111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. 新入会員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

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

会務運営の企画立案及び平成 27 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 26 年 5 月 29 日）

- ・平成 25・26 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。
- ・役員改選期にあたり、会員、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。

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 災害時における安全対策の整備

千葉県不動産会館における東日本大震災クラスの大震災及び津波の発生を想定し、災害時の初動対応の整備及び本会事業継続のための対応について検討を行った。その結果、津波時の一時避難所を確保するため、会館近くのオークラ千葉ホテルと「津波時における一時避難所としての使用に関する協定」を締結したほか、有事の際の避難手順等の態勢を整えるとともに、災害時の会員情報等の管理方法の検討や「災害対策本部規程」を制定し本会運営体制について整備を行った。

⑤ その他総務に関する事項

a. 平成 26 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. 県内関係団体(弁護士会、社会保険労務士会、司法書士会、土地家屋調査士会)共催による一般消費者を対象とした「市民シンポジウム」(3月13日、於:千葉市生涯学習センター)に参画した。

c. 職員の人事異動を行ったほか、就業規則や給与規程等の関連規程を整備した。

[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 26 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 26 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 27 年度予算案を策定した。

c. 平成 27 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21日)及び中間監査会(10月30日)を実施した。

b. 支部監査を4月15日に実施した。

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・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、会員支援団体の設立に向けた準備を進めた。

① 会員支援団体の設立準備(一般財団法人千葉宅建支援センター)

法人設立に向けた設立団体概要、定款案、事業計画案等を検討し、第4回理事会に提案して原案どおり承認された。その後、支援センターの設立予定日を平成27年4月1日に変更し、これに伴う事業計画案及び収支予算案の変更、理事数上限の見直し等による定款変更及び設立時理事・評議員の変更について第5回理事会に提案し原案どおり承認された。

② 試験対策関係

宅建試験業務の受託体制の確立及び対策について検討実施し、千葉県知事あてに要望書を提出したほか、まちづくり公社と試験業務の受託に向けた業務協力について協議を行った。その結果、宅建試験業務に係る実務習得に関する協定の締結について合意し、第6回理事会においてこれを承認した。

③ 事務局体制の整備

社会保険労務士の専門的な助言のもと、職員給与等の見直し及び人事考課制度の確立を行ったほか、就業規則及び給与規程など関係規程の改正を検討した。

〔上記(4)の所管は組織改革特別委員会〕