

平成 28 年度事業報告

自 平成 28 年 4 月 1 日

至 平成 29 年 3 月 31 日

平成 28 年度のわが国経済は、雇用や所得環境の改善が続くなか、個人消費は底堅く推移し緩やかな回復基調が続いた一方で、中国経済の減速懸念や 6 月のイギリスの EU 離脱、11 月のアメリカ大統領選挙でのトランプ氏勝利と TPP 離脱表明等により、景気の先行きは不透明感を拭えない情勢にありました。また、国政調査で戦後はじめて総人口が減少に転じるなど少子高齢化が一層進行しています。

一方、不動産業界においては、日本銀行のマイナス金利政策に伴う住宅ローン金利の低下や住宅関連税制の拡充施策による需要の下支えにより、地価は総じて上昇基調にあるものの地方では依然として下落傾向が続くなど地域間格差が見られます。

このような状況下、本会は全宅連と連携して、喫緊の課題である空き家問題や既存住宅流通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しました。その結果、平成 29 年度税制改正では、住宅や土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置や中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置、事業用資産の買換え特例等、各種流通課税の特例が延長されるなど概ね要望した事項が認められました。

改正された宅地建物取引業法では、既存住宅取引における建物状況調査(インスペクション)の結果の有無について宅建業者の説明が義務付けられるとともに、弁済業務制度の改正と業界団体に対し従業者への体系的な研修実施が盛り込まれました。宅建業者は不動産取引の専門家としてこれまで以上に高度・専門化された知識が求められ、さらなる知識の向上、コンプライアンス意識の向上に努める必要があります。

また、本会はこれまで宅地建物取引士資格試験の実施協力機関となるため、試験業務の運営に携わるとともに執務体制の整備構築に努めてきましたが、千葉県知事の推薦により一般財団法人不動産適正取引推進機構の委託を受け、平成 29 年度から協力機関として本会が試験事務を実施することとなりました。長年の要望が実現し、創立 50 周年の記念すべき節目に、本会の新たな歴史の扉を開く一歩となりました。

本会では、このような情勢を踏まえ、宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として、以下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、レイン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んだほか、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協力しました。

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。また、宅地建物取引の適正化と事業環境の改善を図るための調査研究を行うとともに、不動産流通の活性化及び国民生活の安定向上等のため、全宅連と緊密な連携により土地住宅税制・政策提言活動を実施しました。

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、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、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、地域社会の健全な発展を支援する事業などのほか、創立50周年記念事業を実施しました。

以下に「平成28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 28 年度末現在で 3,376 名（加入率 90.1%）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、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。この結果、ハトマークサイト加入会員は平成 28 年度末現在で 2,764 名（加入率 73.7%）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 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」に基づいた災害時の情報提供に協力できる支部別の連絡員名簿を報告するとともに、協会ホームページを通じ本制度の周知を行った。

また、民間賃貸住宅の家賃相場に関する調査結果を千葉県へ報告し事業に協力するほか、「関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定案」に関して関係行政庁と意見交換及び提言等を行い、平成29年3月27日付で同協定を締結した。

〔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

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(56名)の促進に努めた。また、行政、業界団体等で組織される「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」に構成団体として参画するほか、総務省及び千葉県と住宅確保要配慮者に対する居住支援について意見交換を行った。

〔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40名)。また、本年度は役員改選期にあたるため、調査員125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 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(2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6日に開催し、指導員32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(6月2日～7月1日)

研修内容 「知らなきゃ危ない! 必修・最近の宅建実務上の諸問題」
 — 道路・通行・境界・事業用賃貸・土砂災害・改正宅建業法等 —
 講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹
 研修内容 「わかりやすい不動産トラブル解決のポイント」
 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8日～12月2日)

研修内容 「知らなきゃ危ない! 中古物件取引・空き家対策に関する諸問題」
 講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹
 研修内容 「不動産売買・建物賃貸借の紛争事例と実務における留意点」
 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。

(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16日 出席者46名
 第2回 3月17日 出席者53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 高崎 正雄

(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24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

「確認しておきたい、地盤・基礎の基本知識」

講 師 明海大学 不動産学部 講師 前島 彩子

「プロが教える 損しない・失敗しない、家を買う時のポイント」

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 100名

第2回消費者啓発講習会

日 時 3月4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

「中古物件のリノベーションで叶える！居心地良いマイホーム」

講 師 明海大学 不動産学部 非常勤講師 大山 啓

「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 125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、不動産関連法令等の改正、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(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、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7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171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 「苦情解決・弁済・求償業務の留意点について」

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)

講習を実施する日 a. 千葉県不動産会館会場

平成28年	4月8日	4月27日	5月18日	6月8日
	7月15日	8月3日	8月24日	9月14日
	10月5日	11月9日	11月30日	12月14日
平成29年	1月18日	2月8日	3月15日	

b. 松戸商工会議所会館会場

平成28年 6月22日 10月19日

平成29年 2月28日

計18回

受講者数 2,450名 (千葉県登録2,404名、他県登録46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	2,404名	
② 他団体受講の千葉県登録者交付数	593名	
③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数	77名	
④ 合格後1年以内の交付数	1,000名	
⑤ 再交付数(切替え交付含む)	86名	計4,160名

〔上記(1)～(2)の所管は取引士講習委員会〕

(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215名であった。

〔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。

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28年度実績64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 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.97）

「第4回理事会」 建設・不動産課「宅地建物取引業とコンプライアンスについて」
法律教室「中古不動産の売買と告知義務」「宅建業開業支援セミナーのご案内」

・夏号（7月 vol.98）

「定時総会開催報告」「新役員紹介」「新役員名簿」 建設・不動産課「手付金に関する注意事項について」 税務教室「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」

・秋号（10月 vol.99）

「宅建ゴルフ大会報告」「第4回理事会」 マスコットキャラクター誕生「なのハット」「公取協通信」 法律教室「土壌汚染と不動産売買をめぐる問題」「支部だより」

・新年号（1月 vol.100）

「新年のあいさつ」「知事年頭のあいさつ」「第5回理事会」 建設・不動産課「建

築条件付き土地売買契約について」「公取協通信」「ニュースリーダー」

⑤ 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、協会版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。

⑥ 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を設置した。
- ・会員店舗掲示用の年賀ポスターやカレンダーを作成し全会員に配付した。
- ・ハトマークのぼり・ペナントを新入会員に配布した。
- ・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。
- ・創立50周年を記念して協会マスコットキャラクターを募集し、最優秀賞として「なのハット」に決定した。受賞者には50周年記念式典において記念品を贈呈した。

〔上記④～⑥の所管は広報委員会〕

⑦ 会員支援団体との連携

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を行うなど、会員支援業務の拡充・利用促進に努めた。

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⑦⑧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 山代 正敏 様 (東葛)	故 宮本 健次 様 (東葛)
故 竹之内由康 様 (東葛)	故 安蒜 薫 様 (松戸)
故 植村 高志 様 (印旛)	故 木村 豊 様 (市原)
故 島根 道子 様 (東葛)	故 加藤 精一 様 (市原)
故 中川 都弘 様 (九十九里)	故 田中 一 様 (東葛)
故 相原建之助 様 (市川)	故 三輪 邦男 様 (南総)
故 矢加部純子 様 (千葉)	故 相馬 義昭 様 (東葛)
故 青沼 虎雄 様 (東葉)	故 大胡 渡 様 (南総)
故 中莖 沙織 様 (九十九里)	故 木下 幸彦 様 (千葉)

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 58 回宅建ゴルフ大会」を 9 月 28 日、泉カントリー倶楽部で開催した（参加者 130 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)

(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改正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(継 3)

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 29 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) 各種税制特例措置の適用期限の延長等

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 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 29 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。

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29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 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、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販売する場合の、宅建業者の中古住宅取得に係る不動産取得税の軽減税率(平成29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。

④ 特定の事業用資産の買換特例

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の適用期限(平成29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。

⑤ 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等を売った場合の税率軽減の特例

※ この結果、適用期限が3年間延長された。

b. 法人の土地譲渡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

※ この結果、停止期限が3年間延長された。

(2) 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置の拡充を要望した。

※ 今回の改正には盛り込まれなかった。

(3) 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

良質な住宅ストックの形成に向け、長期優良住宅化リフォームを促進するための税制上の特例措置を講ずるとともに、省エネ改修促進税制の適用要件(全窓要件)を合理化する等の措置を講ずることを要望した。

※ この結果、既存住宅の耐震・省エネ改修に係る特例措置が以下のとおり拡充された。

a. リフォーム減税の対象である耐震・省エネ改修工事とともに、一定の耐久性向上改修工事を行い、既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税の税額控除・固定資産税の減額を行う長期優良住宅化リフォームに係る特例措置が創設された。

b. 省エネ改修に係る所得税の特例措置について、適用要件が合理化(住宅全体の省エネ性能を確保した場合も対象に追加)された。

(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)を引下げを要望した。

※ 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およ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、引き続き要望していく。

(6) 軽減税率導入の検討

消費税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、今後住宅に係る軽減税率の導入を要望した。

※ 消費税引き上げが2年半先延ばしとなった。軽減税率導入等については、引き続き要望していく。

(7) 総合的な流通課税の見直し

既存住宅流通促進に資するため、不動産取得税の廃止を含む抜本的見直し、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

[政策関係]

(1) 空き家所有者情報の開示

急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅地建物取引業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みの構築を要望した。

(2) 空き家・既存住宅流通活性化のための媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年より変わっていない。昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりや、宅建業法の改正等により宅地建物取引業者の役割が増大していることに鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、実態に見合った報酬額規定への見直しを要望した、

(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

(5) 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

(6) 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]

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、9月の下旬から10月上旬にかけて、試験本部員と試験監督員を対象とした事前説明会や打合会を開催し試験に備えた。試験日の10月16日には、県内6会場に試験本部員70名、試験監督員177名を派遣し、試験業務を的確に実施するとともに、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への協力

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各種研修会を実施した。

2月3日 専門教育講習会「相続対策コース」 受講者69名

2月13日 実務研修会 「不動産市場の未来」「宅建業だからこそできる相続コーディネート」 受講者68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、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 9月13日 参加者26名

第2回 2月22日 参加者33名

内容等 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

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29年度事業計画案を策定した。
- b. 協会創立50周年記念事業の実施に向け特別委員会を設置した。

③ 表彰に関する事項

a. 定時総会時表彰（平成28年5月27日）

- ・平成27・28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年度事業報告を作成した。
- b. 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。
- c. 基幹サーバ等の構築準備を進め、新会員管理システムの運用を開始した。
- d. 職員1名を採用した。

[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28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28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 29 年度予算案を策定した。
- c. 平成 29 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15日)及び中間監査会(10月24日)を実施した。
- b. 支部監査を4月14日に実施した(北総支部、印旛支部)。

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) 創立 50 周年記念事業の実施

当協会が昭和 42 年 7 月 27 日に千葉県知事の許可を受けて設立し 50 周年(全宅保証 45 周年)を迎えることを記念して、保証協会千葉本部と共催で以下の事業を実施した。

① 記念式典・記念講演・祝賀会

日 時 平成 28 年 11 月 15 日(火)10:00~15:00

場 所 ホテルニューオータニ幕張

記念式典 記念表彰

- ・国土交通大臣感謝状
- ・全宅連会長表彰状
- ・千葉県知事感謝状(1名)
- ・県土整備部長感謝状(17名)
- ・会長表彰状(201名)
- ・会長感謝状(200名)

記念講演 講師 薬師寺執事長 加藤 朝胤

祝 賀 会

② 記念誌の発行

[上記(4)の所管は50周年記念事業特別委員会]

(5) 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 宅地建物取引士資格試験の受託

宅地建物取引士資格試験は、国土交通大臣が指定した試験機関の一般財団法人不動産適正取引推進機構が都道府県知事の委任を受けて実施し、千葉県においては一般財団法人千葉県まちづくり公社が協力機関として試験事務を行ってきた。本会は試験協力機関となるため、平成24年度より試験業務の運営に携わるとともに執務体制の整備構築に努めてきたが、平成29年3月、千葉県知事の推薦により同機構の委託を受け、本会が平成29年度より試験事務を実施することとなった。

② 空き家対策関係

委員会内に設置した「空き家対策プロジェクトチーム」の委員を新たに選任し、千葉県内の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、本年度は本部で統一した要望書を作成し、支部を通じ市町村に対し、空き家等対策に関する協議会の早急な設置を要望するとした。

〔上記(5)の所管は組織改革特別委員会〕