

令和2年度 事業計画

自 令和2年4月1日
至 令和3年3月31日

(公社)長崎県宅地建物取引業協会

わが国の経済は、内閣府の月例経済報告によると、景気は輸出が弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、緩やかに回復している。先行き予測は、当面弱さがのこるものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、緩やかな回復が続くことが期待されると発表された。しかし、昨年末に中国で発生した新型コロナウイルスによる肺炎の猛威が世界経済に影響を与え始め、日本においても感染拡大の防止が進まないまま、各種イベント等の自粛により経済活動、国民生活に大きな影響が出始めており、今後の動向が懸念される。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会のハトマークグループ・ビジョン2020は「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続した地域守り・家守り・資産守りのお手伝いを行い、顧客満足度を超えた感動のサービスにより「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を示し、ハトマークグループ・ビジョンの実現に向けて進んでいく。ハトマークグループにおいては、日々進歩する技術革新への対応、他業界からの不動産業参入など、内外部ともに厳しい環境にあり、全宅連並びに全宅保証の組織基盤体制の整備、強化は課題であることから、都道府県協会と連携をとりつつ新規開業者の入会促進活動や退会防止となる会員業務支援策を引き続き重点的に取り組むとしている。こうした状況下において、本会が掲げるハトマークグループ・ビジョンを全国10万会員業者、40万従業者に着実に浸透させるべく、会員が現下の厳しい環境を克服していくための円滑な事業運営の研究や事例発表会を行うとともに、更なる地域貢献を果たしていくため、ハトマークグループが一体となって取り組んでいく。

長崎県では、住生活基本計画に基づき、県民の住生活の向上や住宅の安定確保にむけて各種住宅関連施策を積極的に推進している。増え続ける空き家の適正管理と利活用の推進ために、市町では「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「空家対策協議会」の設置・運営や「空家等対策計画」の策定を行い、空家の適正な維持管理に係る指導等を強化・推進している。また、住宅確保要配慮者等に対する情報提供の支援や、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する情報提供も行いながら、基本理念である「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」の実現を目指したいとしている。

(公社)長崎県宅地建物取引業協会は2017年に“目指す理想の姿”としてハトマークグループ・長崎県宅建協会版ビジョンを策定し3年目を迎える。ビジョンにおける「戦略課題」の一つの「会員支援」として、昨年度において株式会社長崎宅建サポートを設立・事業をスタートさせ、業界の競争が日々激化する中、会員の経営基盤の安定に資する、収益向上・業務支援、また研修事業の充実を目指し推進しているところである。

一方現在の不動産会館は昭和54年に建設され40年が経過した。設備等の老朽化や機能の陳腐化もみられ、会員のみならず相談者の方々等にもご不便をおかけしている。平成24年度の理事会において承認された建替えのための建物資産取得資金取扱規程に基づき、平成30年度第11回理事会では、平成31年度(2019年)より公益社団法人にふさわしい新不動産会館建設に向けた検討を行うことが決議された。本決議に基づき新不動産会館建設検討特別委員会を立ち上げ、

具体的な建設に向けた検討を継続して行うこととした。

全国賃貸不動産管理業協議会では賃貸不動産経営管理士の国家資格化に向けて取り組み、また賃貸住宅管理業者登録制度の法制化についても、国と調整をしている状況である。そのような中、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を一層高めるための講習会として、本会では本年度も賃貸不動産経営管理士講習会を引き続き実施することにした。

本年度は民法（債権法）が改正され、4月1日に施行される。改正に伴い、不動産取引実務や土地建物売買契約書等の変更について十分な理解を深めることが必要になってきた。

最後に、令和2年度も消費者の利益の擁護又は増進のために、また会員の収益向上・業務支援を積極的に行いながら本会が未来に向かって目指す理想の姿（ハトマークグループ・長崎県宅建協会版ビジョン）に向かい、法令遵守と公正な取引を基本に、公益社団法人としての社会的使命及び役割を認識した事業を推進し、会員の経営基盤強化・業務支援、消費者に対する権利の擁護、地域社会への貢献を行い、本会の公益とする事業を未来永劫、推進出来る体質強化及びそれに基づく存続・発展を期するために、次なるステップへと向かって邁進していく。

主な事業として

公益目的事業 1

【不動産取引に係る調査研究・情報提供事業】

消費者に安心・安全な不動産情報を提供するため、「たっけんくんネット」の更なる利用促進のための使いやすい環境の整備及び積極的なPR活動、長崎県不動産市況の調査・研究、公共事業用地代替地・UIターン・空き家バンク等を始めとする各種施策に対し、行政や地域との連携を深めながら、長崎県空家対策協議会並びに長崎県居住支援協議会等の推進に協力及び協働参画する。また、空き家所有者からの総合相談窓口として対応等に取り組む。

公益目的事業 2

【不動産取引等啓発・人材育成事業】

宅地建物取引を担う会員の資質向上並びに一般消費者が不動産取引等に関する知識習得のため、不動産セミナー等への参加を薦め啓蒙活動を行う。また、開業希望者へ新規開業支援セミナーや新入会員に対する新規免許業者等研修会も行う。不動産広告の適正化に向けて消費者モニター会議を開催し意見交換を行い、違反広告の調査をすると共に宅地建物取引業者を指導することに取り組む。

宅地建物取引士に対する講習（法定講習会）を業法の規定により実施し、会員の更新の手続きが確実に履行され業法に抵触する状況にならないように努め、消費者保護のための安全で公平な取引知識の啓発に取り組む。その他宅地建物取引士資格試験においては、試験会場確保、受験申込書配布、試験監督等、その他試験事務を遺漏なきよう遂行するものとする

公益目的事業 3

【地域社会への貢献事業】

消費者保護を図るため、支部無料相談所及び行政機関に不動産相談員を派遣し、消費者からの不動産相談に対し宅建業法等の法令に基づき適正・迅速に対応する。

不動産無料相談にて相談者に的確な指導、助言ができるように、相談員の資質向上の為の教育研修を行う。また、不動産相談員に委嘱された新任の相談員に対し教育研修を行い、同時に不動産取引実務の基礎知識習得を目的としたインターネット通信教育資格講座（不動産キャリアパーソン※1）を受講させる。不動産電話相談員に対し電話相談の基本的なマナー等を含めた研修を行う。消費者の賃貸住宅への入居時並びに退去時等におけるトラブルを未然に防止するため

の啓蒙活動を目的として賃貸トラブル防止セミナーを長崎市消費者センターと共同で行う。長崎県土木部都市政策課宅地指導班・長崎県消費生活センター・各市消費者センターとの情報交換を行う。国等が行う行政相談に積極的に参加し、幅広く不動産業の啓蒙に取り組む。

その他の事業として

女性部会の活性化のための支援や青年部会の設立並びに活動を行う。

今後も宅地建物取引業の健全な発展を促進し、消費者の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図るため、以下の具体的な事業を実施する。

I 公益目的事業

【公益目的事業 1】

不動産取引に係る調査研究・情報提供事業（情報提供委員会）

1. インターネット会員への入会促進及び「たっけんくんネット」への情報の登録促進
2. 「たっけんくんネット」の積極的なPR活動（SNS等の活用・研究）
3. 「たっけんくんネット」のSEO対策及びシステム改善
4. 大手検索サイトとの情報システムの構築・研究
5. 不動産の流通に関する研修
6. 長崎県不動産市況の調査・研究(基礎調査)
7. UIターン・空き家バンク等について行政との連携・調査研究
8. 提携業務の拡充・行政との意見交換
9. 不動産流通の促進及び提携業務に関する調査研究
10. 長崎県空家相談窓口事業の調査研究

【公益目的事業 2】

不動産取引等啓発・人材育成事業（啓発育成委員会）

1. 会員の資質の向上及び啓発、一般消費者への情報提供のため、本部セミナーを2回、及び支部セミナーを各1回以上、直轄セミナーを各1回実施する。
2. 法定講習会を4回実施する。
3. セミナーの内容の充実、実施時期、効率的な方法について具体的に検討し、実施する。
4. 他委員会との連携を図り、会員の業績向上のため、合同委員会を実施し広く意見の交換会を行う。
5. 法令の順守と普及を図る。
6. 宅建業所管行政及び関係機関との意見交換会を行う。
7. 宅地建物取引士証の提示を機会あるごとに啓蒙、啓発する。
8. 新規免許業者等研修会を2回開催する。
9. 新規開業支援セミナーを企画、1回開催する。
10. 消費者モニター会議及び賛助会員との共同意見交換会を1回開催する。
 11. 違反広告の官民合同実態調査を行う。（重大な違反広告があった場合）
 12. 表示規約や景品規約の周知徹底と規約違反の未然防止を図り、適正な広告表示及び過大な景品類の提供防止に努める。
 13. 随時、違反広告物のチェックを行い、軽微なものは電話または文書で注意する。
 14. 悪質な広告違反事業者に対しては、事情聴取会を開催したうえ、口頭警告、嚴重警告、違約金課徴のいずれかの措置をとる。

- 1 5. 宅地建物取引士資格試験に係る受験申込受付及び試験監督等の事務を実施する。
- 1 6. 不動産キャリアパーソンの普及を図る。

【公益目的事業 3】

地域社会への貢献事業（地域貢献委員会）

1. 一般相談業務を実施する。
2. 電話による相談業務を週に1回実施する。
3. 苦情相談業務を実施し、苦情解決業務の迅速な処理を行い、業務の円滑化を図る。
4. 保証協会本部からの認証可否結果報告に基づき委員会で検証し、知識向上に努めると共に事例研究に力を入れる。
5. 本部、支部研修会及び広報誌上で、相談の実情の周知を図る。
6. 賃貸トラブル防止セミナー等での一般相談会の実施協力を行う。
7. 行政相談（国等が行う）に積極的に参加して、幅広く不動産業の啓蒙を行う。
8. 不動産相談員に対する本部研修会を1回実施する。
9. 長崎県土木部都市政策課宅地指導班との情報交換及び意見交換会を実施する。
- 1 0. 長崎県消費生活センターと意見交換会を実施する。
- 1 1. 各支部において市消費者センターとの協力を図る。
- 1 2. 地域貢献委員会の役割、位置付けなどを会員へ周知を図る。

II 収益事業

1. 長崎県不動産会館賃貸事業・事務受託事業

III その他事業

1. 総会・懇親会及び理事会等の議事運営を行う。
2. 入会を促進するための事業等を実施する。
3. 新規入会、代表者変更、専任の宅地建物取引士等の入会審査を随時、実施する。
4. 会報を発行し、協会活動の周知を図る。
5. 協会ホームページの充実に努める。
6. 従業者登録証作成を啓蒙推進する。
7. 規程の変更に伴い、規程集の差し替え分を印刷し会員へ周知する。
8. 女性部会運営の支援を行う。
9. 青年部会の設立に向けての準備支援及び運営の支援を行う。
10. 会長より付託された職員人事、健康診断、福利厚生事業等を実施する。
11. 会費の期限内納入の徹底を図るため、金融機関口座振替を推進する。
12. 会費未納者に対しては、電話や文書による督促等、具体的対応を行う。
13. 定時総会における役員・会員・職員の表彰を実施する。
14. 会員向けの厚生事業として、支部総会終了後の懇親会等の開催支援を行う。
15. 会員名簿を作成する。
16. 会議運営の効率化及び書類の電子化に向けて研究推進する。
17. 他県の協会運営を調査研究する。

※1 不動産キャリアパーソン

宅地建物取引業に従事する者やこれから従事しようとする者、さらには不動産取引に関わる一般消費者が適正な不動産取引実務の知識を学習することで、不当に被るトラブルや紛争を減少していくために、取引当事者が主体的に関与できる研修制度として創設されたのが「不動産キャリアサポート制度」で、その学習成果を認定するのが「不動産キャリアパーソン」資格です。