

## 平成30年度 事業報告

自 平成30年 4月 1日

至 平成31年 3月 31日

2018年の日本経済は、当初の予想に反し期待外れの成長率にとどまった模様である。主因は自然災害であり、その影響で一時個人消費の伸びが抑えられたが、それでも景気は緩やかな回復基調が続いている。雇用情勢、企業収益も好調となっている。労働力不足を反映して省力化などの設備投資も好調に推移している。個人消費は緩やかに回復しているが好況感は薄いものがある。景気は2019年も順調な拡大を続けるだろうと推測されている。ただ、懸念材料として消費税増税と、貿易とITをめぐる米中間の貿易冷戦の影響に留意が必要だ。

全宅連では、ビジョン推進5年目にあたり事業の検証を行い、2025年の長期目標実現に向けた第2中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」に向けて邁進した。また47都道府県宅建協会及び全宅保証と密接な連携のもと、ハトマークグループが一体となって国民の住生活環境向上と安心・安全な不動産取引のため事業を推進した。会員の減少傾向並びに高齢化が進む中、IoT、AI等の技術革新への対応や、更に他業種からの参入等、内部環境、外部環境の厳しい状況に対応した。国策ともいえる既存住宅流通市場の活性化を進めるべく、既存住宅取引のインスペクションの活用や、その説明の義務が付け加えられる等の改正宅地建物取引業法及び特定既存住宅情報提供事業者団体として、安心R住宅制度の普及を図った。その他、各種制度改善等に係る提言活動として「農地付き空き家等の流通促進に係る要望」及び「金融機関の不動産仲介業参入を阻止する要望」等を行った。さらに（一社）全国賃貸不動産管理業協会及び（一財）ハトマーク支援機構とも連携を図り、会員業者の経営基盤の強化、業務支援を展開した。本年も公益目的事業及び共益事業に積極的に取り組んだ。

（公社）長崎県宅地建物取引業協会は2年目となる「ハトマークグループ長崎県宅建協会版ビジョン」の戦略課題「3本の柱（会員支援・信頼される協会・地域貢献）」を短中期スケジュールに沿って具体的に取り組んだ。特に会員支援事業特別委員会では会員支援

を第一として、本会にとって最適な法人を設立することを念頭に置き、司法書士、税理士、社会保険労務士、行政等の多方面からの意見も参考に前年度に引き続き検討し、会員に一定の方向性を示すことが可能となった。不動産の流通促進として、たっけんくんネットの利用促進及び登録物件数の増加を目指し、また消費者及び会員が利用しやすいシステムに向けた改修を行い利便性並びにデザイン性が向上した。本県は喫緊の問題である人口・世帯数の減少や少子高齢化、空き家等の社会変化に対応するため住宅政策に取り組んでいる。長崎県空家対策協議会・長崎県居住支援協議会・ながさき移住協働会議等では意見交換を行い、また空家等対策の推進に関する協定締結や県主催の移住相談会についても行政と協働・連携を引き続き積極的に行った。不動産業に従事する会員・従業者に対する研修事業は、講師及び講義内容の充実を図り資質向上に努めた。また不動産売買・賃貸契約締結における安心安全な不動産取引を行うための「特約・容認事項文例集」システムをホームページに導入した。一般消費者からの不動産に関する相談・苦情を無料で各市及び各支部相談所で行い、また来所困難な方、緊急性のある方等に対し電話相談を実施した。その他、セカンドライフ&終活フェア、賃貸トラブル防止セミナー&個別相談会にて無料相談を開催した。長崎行政監視行政相談センター主催の一日合同相談会に参加し、県下9市で無料相談を行った。また次世代に向けた人材育成として長崎支部において青年部会を発足した。これからの協会を支えていく若い世代の会員に期待したい。宅地建物取引士として法令遵守並びに倫理観の徹底を図り、消費者保護を主眼に据えた公益目的事業活動を遂行した。公益社団法人として社会的使命を果たすため、法令遵守のもと、国民に安心・安全な住環境を提供するために、公益目的事業実施の根幹となる財務三基準を確保し、以下に示す公益目的事業を中心に事業運営を行った。

#### 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】

情報提供委員会では、「たっけんくんネット」の広報活動を、テレビ・ネット・会館屋外壁面看板の各媒体で展開し、一般消費者に向けて発信した。また各支部不動産フェアでは、認知度向上の手段として広報グッズ（ポケットティッシュ・メモ帳・3色ボールペン等）を配布し、より多くの消費者に周知を図った。また協会のイメージキャラクター「宅犬くん」のぬいぐるみを作成した。不動産調査・研究事業として当協会と（公社）長崎県不動産鑑定士協会及び（公社）全日本不動産協会長崎県本部との連携により第4回長崎県不動産市況DI調査を実施し、その結果をホームページに公開した。また、不動産参考価格表作成・賃貸借物件空室率調査・長崎県の不動産市況総評を作成した。不動産流通情報

提供・指定流通機構事業としてスマホ・PC等から、たっけんくんネットが見やすいように、各端末のブラウザの幅を判断し、表示を切り替える機能を導入した。また、西日本レインズシステムと連携しリアルタイムで最新情報を一般消費者に公開できるよう運営した。広報事業として「たっけん広報」を発刊し、会員・一般消費者に向け配付・ホームページへの掲載を行った。行政との提携による土地・建物の情報提供支援事業として、長崎県空家対策協議会における事業である「ながさき空家相談窓口」で空家の持ち主等からの相談を受けた。また、市町からの空き家バンクへの物件情報提供について相談を受け協議した。UIターン支援事業では、長崎県の行政窓口と連携し、UIターンを希望している方へ情報発信を行った。また長崎県主催の移住相談会に参画し、「たっけんくんネット」の広報及び移住希望者への相談、並びにネット活用による住まい探しの提案を行った。その他、「島原市における空家等対策の推進に関する協定書」を締結、長崎県空家対策協議会、長崎県居住支援協議会、ながさき移住協働会議、長崎県ゆとりある住まいづくり推進協議会等へ参画し推進の一翼を担った。

## 公益目的事業 2

### 【不動産取引等啓発・人材育成事業】

近年、不動産取引に関連する制度等が専門化・高度化していることに鑑み、宅地建物取引業務に従事する者の資質向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図る必要がある。啓発育成委員会では、会員の資質向上並びに一般消費者への情報提供や不動産取引に関する知識習得・啓蒙のために、不動産セミナー、新規免許業者等研修会及び新規開業支援セミナーを開催した。法令や条例の新設・改正及び行政等からの最新情報を、ホームページや「たっけん広報」等において広く告知を行った。不動産広告に関する消費者モニター会議を開催し、消費者モニター・同業他団体・賛助会員と適正な不動産広告について意見交換を行った。またチラシやインターネット等による違反広告会員には文書指導及び招致し指導を行った。九州不動産公正取引協議会が行う指導者研修会に参加し違反広告に関する知識を深めた。宅地建物取引士資格試験に係る一連の受験手続き、試験監督等の業務を規程に則り、適正かつ確実に実施した。その他、全宅連と締結を行い、安心R住宅事業に参加した。また安心・安全な不動産取引のために「特約・容認事項文例集」をホームページに掲載した。

## 公益目的事業 3

### 【地域社会への貢献事業】

地域貢献委員会では、不動産取引におけるトラブルの未然防止及び事態解決の為に消費者からの取引等に関する様々な相談に対応した。広くより多くの消費者の相談が可能なように県内5支部相談所及び各市相談所（長崎市・佐世保市・大村市・諫早市・島原市）での不動産無料相談、並びに長崎行政監視行政相談センターとの連携で1日合同行政相談（長崎市・佐世保市・大村市・諫早市・平戸市・五島市・雲仙市・南島原市・松浦市）を行った。さらに相談所に足を運ばない消費者に対し迅速な対応と利便性を向上させるために電話相談を行った。また、昨年度に引き続き長崎新聞社主催“セカンドライフ&終活フェア”において「不動産なんでも相談コーナー」を設置し無料相談を行った。一般消費者を対象に長崎市消費者センターと共催による「賃貸トラブル防止セミナー&個別相談会」を行った。不動産電話相談員研修会及び不動産相談員研修会を開催し、知識・対応力の向上に努めた。県土木部都市政策課宅地指導班・県消費生活センター・長崎市消費者センターの各担当者と相談業務の現状・相談体制・不動産相談における問題点・相互協力について意見交換した。（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会へ視察を行い、相談事業に対する取り組み方や姿勢、相談員の育成、他団体との連携等の意見交換を行った。

総務財務委員会では、新規入会及び代表者・専任宅地建物取引士の変更について、入会審査を毎月厳正に実施した。令和元年度の各委員会事業・予算を検討するために、各支部長・各専門委員長並びに副委員長が同席して協議を行った。新たな事業として長崎支部青年部会が発足した。また女性部会において「女性部会講習会・情報交換会」を開催した。職員の資質アップ並びにモチベーション向上を目指すため人事・賃金制度を導入し次年度より推進する。理事・監事等を対象とした「公益法人に関する役員研修会」を行った。就業規則・弔慰見舞金規程の一部改正を行い整備した。記事内容を充実させた「たっけん広報」を発刊し協会活動の広報を行った。その他、協会運営のための各種課題に取り組んだ。