

平成27年度 事業報告

自 平成27年4月1日

至 平成28年3月31日

(公社)福岡県宅地建物取引業協会

総 説

平成27年度の我が国の経済は、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を柱とする経済財政政策の推進の効果もあって、個人消費等の回復に遅れがあるものの、景気は緩やかな回復基調が続いている。

不動産業界においては、消費税増税前の駆け込み需要の反動減の影響が薄れ、建築物等に対する安全性への不安感はあるものの、新設住宅着工戸数や分譲マンションなど回復の兆しが見えはじめている。

こうした状況のなか、本会は公益社団法人として、不動産取引を通して関わる全ての方に安全で安心できる住環境を提供することで、消費者から高い信頼を受ける団体を目指し、本会が掲げる3本柱の公益目的事業「調査研究・情報提供事業」、「啓発活動・人材育成事業」、「地域社会への貢献事業」を堅実に実施し、また、全宅連で検討を進めている10年後の理想の姿、ハトマークグループ・ビジョンについて本会はモデル支部になっていることから、5年後・10年後を見据えた福岡版グループ・ビジョンの策定に着手した。

公益目的事業1の「調査研究・情報提供事業」として、不動産価格の透明性を推進する一環として、消費者が適正に購入・入居ができるよう不動産情報ネット「ふれんず」の蓄積データを分析し、県内の不動産市況をホームページで公表を行うとともに空室対策と市場動向を把握することを目的に、賃貸住宅の空室等に関するアンケート調査を本年も実施した。

また、中古住宅市場活性化を推進するため、福岡県の住宅市場活性化協議会が実施する『住まいの健康診断』（インスペクション・建物検査）事業に協力し、既存住宅の質の向上に努めるとともに、福岡市内の商店街と地域の活性化を目指して、福岡市商店街空き店舗情報を「ふれんず」で特集し、商店街への入居促進に努めた。

新たな事業として、不動産情報ネット「ふれんず」を、消費者等により見やすいサイト

に改善するため、今や利用者の半数を超えているスマートフォンやタブレットに最適化して表示させるサイトに刷新し、居住支援に努めた。

公益目的事業2の「啓発活動・人材育成事業」として、宅建業法に基づき、県内の宅地建物取引業者及び従業員を対象に業者講習会等及び法定講習会を実施し、専門知識の習得に努めた。本会が消費者保護を目的に実施している公益目的事業として福岡県・福岡市等の行政が行っている居住支援事業等の周知と「日本人はなぜ日本のことを知らないのか」と題する消費者セミナーを実施し、多くの消費者の参加を得た。また、消費者を含め不動産取引を安全に行うための取引知識の普及を図る目的で全宅連が実施する認定資格事業「不動産キャリアサポート研修制度」の啓発活動にも努めた。

公益目的事業3の「地域社会への貢献事業」として、常設不動産無料相談所を軸に、福岡県内の行政機関等へ定期的に不動産相談員を派遣することで消費者保護に努めた。また、県民が犯罪等に巻き込まれないように防犯意識の向上に努めることで、犯罪防止と安心できる住環境の実現を目的に、行政等と連携を図り不動産フェア（第2回よか街福岡）を実施した。

会員への業務支援については、「ふれんず」等を通して、不動産会館との協働事業の強化を引き続き図り、会員の業務支援に努めた

なお、3公益目的事業・その他事業と各委員会が実施した事業内容の詳細は以下のとおりである。

I. 不動産取引に係る調査研究・情報提供事業（公益目的事業1）

●不動産流通の適正化・円滑化を推進し、消費者に不動産取引にかかる有用・有益な情報の提供を行い、住宅市場の活性化に努めた。

①不動産情報ネット「ふれんず」の賃貸物件登録データを分析し、その結果をベースに会員からの聞き取り調査を踏まえ、賃貸市場から見た福岡県内の市況動向をホームページにて一般に公開した。

②行政と連携し、高齢者の入居を拒まない「高齢者入居支援賃貸住宅」を「ふれんず」にて特集し、情報提供を行うことで、高齢者へ居住支援を行った。

③福岡県内の多くの外国人や留学生等が安心・安全に入居できるよう、賃貸借契約書関連書式の英語版、中国語版、韓国語版の説明資料及び「お部屋探しのガイドブック・賃貸住まい方ルールブック」を「ふれんず」にて公開し、外国人・留学生等の居住支援に努めた。

④福岡県が中心となる住宅市場活性化協議会が実施する『住まいの健康診断』（イン

スペクシヨ・建物検査) 事業に協力し、消費者が安心・安全な中古住宅の取引ができるよう事業の推進と普及啓発に努め、また、住まいの健康診断書付住宅として「ふれんず」にて特集し、情報提供を行うことで中古住宅市場の活性化に努めた。

- ⑤「ふれんず」の蓄積データを活用して、賃貸物件エリアレポート情報の分析結果を公開し、賃貸オーナーに対する空室改善の提案やリフォーム提案資料に活用できるように取り組み、賃貸市場の把握と適正化に努めた。
- ⑥福岡市内の商店街と地域の活性化を目指して、福岡市・福岡市商工会議所・本会との三者連携による福岡市商店街空き店舗情報提供事業の一環として、「ふれんず」上に福岡市商店街特集ページ「あ・きてん福岡」をオープンし、商店街への入居促進に努めた。
- ⑦新たな事業として、不動産情報ネット「ふれんず」を、スマートフォンやタブレットの利用者も想定したサイトに刷新し、より検索しやすく、見やすいサイトとして、一般公開サイトを大幅にリニューアルし、消費者ニーズに対応した。

II. 不動産取引等啓発活動・人材育成事業（公益目的事業2）

●消費者に向けて安心・安全な不動産取引のための啓発宣伝活動や宅地建物取引業者に対する資質向上、専門家としての人材育成を行った。

- ①宅地建物取引士講習及び宅地建物取引士証の交付業務の実施について、福岡県から指定を受けた講習実施団体として、宅地建物取引業法第22条の2に基づく宅地建物取引士法定講習会を開催し、また、福岡県より委託を受けている宅地建物取引士証の交付業務を行うことにより、宅地建物取引の専門家の育成及び資質の維持・向上を図り、公正な宅地建物取引を確保することで、消費者保護に努めた。
- ②宅地建物取引業法第64条の6に基づく講習会は福岡県の補助を受けて、県内の宅地建物取引業者及び従業員を対象に年1回、県下4会場で、また、保証協会と共同開催で年1回、県下4会場で、法令改正・紛争事例・人権啓発などの講習を実施し、消費者保護のため、宅地建物取引業者の資質向上を図り、業務の適正な運営と取引の公正確保に努めた。また、本会は基本的人権を尊重し、差別のない社会を作るために、人権啓発の一環として機関誌広報を通じて、宅地建物取引における人権問題関連法令等を全会員に周知し、啓発活動に努めた。
- ③消費者に安心・安全な不動産取引が提供できるよう会員対象に事務所等の法令遵守について実態調査を実施し、住所不確知の業者については、福岡県に報告することで、本会全体のモラルアップと住生活の安定及び消費者保護に努めた。

④消費者に本会が実施している公益目的事業及び行政等が行っている居住支援事業の周知を図るため、消費者セミナーを実施した。また、消費者を含めた全ての方に不動産取引に関わる知識の習得及び公正な宅地建物取引を確保するため、全宅連が実施する認定資格事業「不動産キャリアサポート研修制度」の啓発活動を行い、安心・安全な不動産取引の推進に努めた。

Ⅲ. 地域社会への貢献事業（公益目的事業3）

●不動産取引紛争の未然防止及び安全な不動産取引の環境づくり並びに住民に良好で豊かな住環境を提供し、地域社会の健全な発展に貢献した。

①不動産取引にかかるトラブルの未然防止や問題解決のために開設する不動産無料相談所を週5日開設し、安心・安全な不動産取引の実現に努めた。なお、消費者が不動産無料相談所へ来所した件数は469件あり、電話相談は3,423件にのぼった。相談内容では借地借家に関するものが1,467件と一番多く、全体のほぼ半数を占め、次いで売買契約に関する相談の661件となっている。また、福岡県内の行政機関等に定期的に不動産相談員を派遣及び福岡県の地域性や高齢者・障害者等の利便性を考慮し、各地で移動不動産無料相談会を開催することで消費者保護に努めた。

②地域住民に豊かな住環境を提供し地域社会の健全な発展に貢献するため、福岡県暴力団排除条例の施行を受け、会員に対し「反社会的勢力ではないこと等に関する宣言・確約書」の提出を呼びかけ、暴力団等反社会的勢力排除の活動を推進した。また、暴力団員等の不当な行為を防止するための、不当要求防止責任者講習を実施した。

③地域社会における犯罪防止・治安維持を目的に本会が制作したオリジナル防犯ブザーを福岡県警・福岡県鉄道協議会等と共同で防犯ブザーを無料でレンタルする事業の継続と拡大を目的に福岡県鉄道協議会に寄贈を行った。また、犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定を各支部・本部で、福岡県警と締結し、犯罪防止と反社会的勢力排除に向けて取り組を行った。

なお、安全で安心できる住環境の実現を目的に、行政等と連携を図り不動産フェアを実施し、県民の防犯意識の向上と強化に努めた。

IV. その他事業（相互扶助等事業）

●会員支援及び会員間の意見交換・親睦・福利厚生を目的とした共益事業を支部を中心に
行った。

(1) 会員支援事業

- ①公的分譲地・工場団地等の販売斡旋業務について、会員へ協力を要請した。
- ②県下市町村と空き家情報の発信及び定住の推進について、会員へ協力を要請した。

(2) 会員間の相互扶助事業

- ①会員間の意見交換・親睦を目的とした賀詞交歓会・視察研修等を開催した。
- ②会員の健康診断等を実施した。

V. 法人管理事務

(1) 庶務事務関連

- ①入会促進、入退会、会員情報の管理事務を行った。
- ②会務運営、業務処理に対応するため関連諸規程等の検討、整備を行った。
- ③会員、行政機関等に不動産関連情報を広報誌「宅建ふくおか」にて告知した。また、
協会が取り組んでいる事業について渉外活動も行った。

(2) 経理事務関連

- ①会費徴収事務及び公益法人会計基準に則って、予算書、決算書の作成を行った。
- ②公益法人としての適正な予算の執行、資金・固定資産の管理を行った。

委員会等事業報告

＜総務委員会＞

1. 各支部より上程された入会者等について審査

厳正な審査を行い、新入会239社、承継36社、代表者変更287社を承認、退会は109社。会員数は130社増。

平成27年度（平成27年4月1日時点）は前年度（平成26年4月1日時点）と比較した会員数維持率が全国3位（101.45%）となり、全宅連より表彰を受けた。

なお、本会は、入会促進策に顕著な功績を残した都道府県協会として、6年連続で上位3位の入賞となった。

2. 機関誌広報「宅建ふくおか」の編集及び発行

法令改正情報や公益事業、宅地建物取引等を会員や消費者に周知するため、広報「宅建ふくおか」508号から513号を発行。全会員へ配布するとともに、約150か所の官公庁等に対して送付し、宅建協会ホームページ・会員専用サイトにおいて公開した。（詳細については「機関誌の主な送付先」を参照）

不動産キャリアパーソンや本会主催の宅地建物取引士法定講習会の受講について、広報で毎号案内文を掲載し、周知を図った。

また、広報誌の封筒に目玉記事タイトルを掲載し、本誌の表紙部分には表紙写真撮影担当支部名を掲載するなど広報誌の閲読率向上に努めた。

なお、499号から510号の広報表紙写真コンクールを行い、優勝は北九州支部、準優勝は筑豊支部となった。

■機関誌の主な送付先

国土交通省・福岡県庁・福岡県内の県土整備事務所・福岡国税局・福岡 県警察本部・福岡県立図書館・福岡市（区役所含む）・公正取引委員会事務 総局九州事務所・福岡県内の消費生活センター・公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、都道府県宅地建物取引業協会など

3. 会員福利厚生事業の実施

会員の福利厚生の一環として、PET検診（古賀病院21、一般財団法人 西日本産業衛生会、福岡和白総合健診クリニック）、乗馬クラブ、博多座ミュージカル（レ・ミゼラブル、石川さゆり特別公演、放浪記、スーパー歌舞伎）、国立ポリショイサーカス、株式会社アイエス（舟木一夫特別公演）、マリンワールド特別優待券等をFAX一斉同報や広報送付時に案内文同封、会員専用サイトで公開し、会員特別価格で紹介。合計1,184名の申込みがあった。

4. 入会促進に関する事業

- ①新入会者に対して、宅建業者賠償責任保険制度の入会1期目の保険料の負担を行った。
- ②入会案内パンフレットを一部改訂の上、増刷。県内の全県土整備事務所及び資格取得学校に設置し、本会ホームページからのパンフレット等資料請求者に送付。その他、不動産開業支援セミナー受講者分も含め、約900部を配布した。
- ③入会時における年会費変更の検討

入会時の会費を月割りとすることについて、財政委員会に検討依頼を行った。

- ④入会資格者研修会受講者のアンケート結果を確認。受講者の前職をより詳しく把握するため、質問項目の追加を人材育成委員会に提案した。

また、入会資格者研修会に総務委員が参加し、講習内容の確認を行った。委員の意見をとりまとめ、人材育成委員会に提案した。

- ⑤宅建業に興味がある方や開業予定の方を対象に、不動産開業支援セミナーを企画し、県下4会場で実施した。(詳細については「不動産開業支援セミナー結果一覧」を参照)

また、セミナーの開催告知については、本会ホームページや不動産情報ネット「ふれんず」、新聞への掲載、パブリシティでのPR、宅地建物取引士法定講習会や県土整備事務所、資格取得学校でのチラシ配布の他、行政に後援依頼を行い、周知を図った。

■不動産開業支援セミナー結果一覧

(第1回)

- ①日 時 平成27年10月17日(土) 13:00～
- ②会 場 福岡ビル(福岡市)
- ③申込者 46名
- ④受講者 37名

(第2回)

- ①日 時 平成27年11月18日(水) 13:00～
- ②会 場 小倉興産KMMビル(北九州市)
- ③申込者 28名
- ④受講者 24名

(第3回)

- ①日 時 平成27年12月9日(水) 13:00～
- ②会 場 久留米商工会館(久留米市)
- ③申込者 28名

④受講者 24名

(第4回)

①日 時 平成28年1月28日(木) 13:00～

②会 場 不動産会館研修ホール(福岡市)

③申込者 94名

④受講者 71名

4会場の申込者が計196名、参加者が計156名で、参加者のアンケート集計結果では、92%の方が「宅建協会に加盟して開業したい」「まだ検討中だが、いずれは宅建協会に加盟して開業したい」と回答した。過去5年間の実施を含めて、セミナー参加者の中からこれまでに39名の入会があった。

5. 退会防止に関する事業

会務運営の参考とするため、退会者向けの退会理由アンケートの実施について検討。3月より開始した。

6. 社会貢献事業の検討及び実施

①有限会社劇団ドリームカンパニーから舞台芸術による社会貢献活動についての提案があり、支部で社会貢献活動の参考として頂くこととした。

②「子ども・女性安全安心ネットワーク(コスモス・ネットワーク)」の参加団体として連絡会議に出席。また、5月30日にリバーウォークで開催された「女性と子どものためのフォーラム」に参加。来場者用に自転車かご用防犯カバーとエコバッグを各500個寄贈した。

③福岡県新社会推進部生活安全課の性犯罪防止対策検討有識者会議に出席し、同事業に協力。また、会員への性犯罪防止用パンフレットの周知に協力した。

④県下の中学校、高等学校、短大・専修学校を中心に配布を行ってきたネット犯罪防止DVDを各地域やイベント用として1,000枚製作。県民の更なる防犯意識の向上を図ることとした。また、講習会等で使用することを目的とし各支部に送付した。

⑤地域社会貢献事業「第2回よか街福岡」を9月23日に博多駅にて、本委員会統括、福岡市・福岡県警察共催、福岡県・九州旅客鉄道株式会社後援で開催した。福岡をより良い街にするためのアンケートを実施し、1,020人の協力を得た。回答者には、ジェラートと飲み物を提供した他、ノベルティとしてハトマーク手提げ袋に封入した「自転車かご用防犯カバー」と「オリジナル防犯ブザー」を各1,000枚配布。回収したアンケートは福岡県及び関係行政機関へ提言書として提出し、防犯意識の高揚に努めた。

⑥福岡県が10月3日に福岡市の福岡工業大学で開催した「安全・安心まちづくり県民の集いふくおか」に出席。本会が、性犯罪防止DVD製作・配布の他、オリジナル防犯

ブザーの製作・寄贈、こども&レディス110番運動の参加の呼び掛け等防犯活動を積極的に取り組んできたことから、福岡県より「平成27年度女性と子どもの安全みまもり企業」として表彰を受けた。

⑦福岡県警察からの要請を受け、県内各駅での防犯ブザーレンタル事業を拡大することを目的として、オリジナル防犯ブザーを8,000個製作した。10月14日鉄道の日を開催された防犯ブザー寄贈式に参加し、福岡県警察を通じて、福岡県鉄道連絡協議会に4,000個寄贈した。その他、よか街福岡や不動産移動無料相談会等本会の事業で一般消費者等に配布し、性犯罪防止に努めた。

⑧少子化対策事業の一環として、協会会員や会員のご子息・ご令嬢、従業員の方々を対象にカップリングパーティーを企画・実施。参加者32組中7組のカップルが成立した。

○日時 平成27年10月22日（木）19：00～

○会場 ホテルオークラ福岡

【申込者内訳】

■男性（定員：32名）

申込者42名、参加者29名

	申込者	参加者
東 部	7名	4名
博 多	2名	2名
中 央	12名	8名
南 部		
筑 紫	8名	6名
福岡西	1名	1名
北九州	3名	3名
久留米	6名	3名
県 南	3名	2名
筑 豊		

■女性（定員：32名）

申込者50名、参加者31名

	申込者	参加者
東 部	4名	2名
博 多	11名	9名
中 央	14名	7名
南 部	2名	2名
筑 紫	1名	1名
福岡西	3名	2名
北九州	8名	3名
久留米	3名	2名
県 南	1名	1名
筑 豊	2名	2名

※その他1名、会員外の申し込みあり。

⑨本部・支部事務所に設置しているAEDの耐用期間終了に伴い、機器の取り替えを審議。財政委員会へ提案した。

⑩温室効果ガス排出量25%の削減を目指す「チャレンジ25キャンペーン」の参加団体としてエコバッグやクリアファイルを配布する等啓発活動を行った。また、同キャンペーン終了に伴い、環境省が行う気候変動キャンペーン「Fun to Share」の登録を行った。

⑪福岡県が1月31日に渋谷ヒカリエで開催した「ふくおか移住定住フェア」に参加。ブースを出展し、移住・定住に関する相談やふれんずを使った物件検索等の対応を行った。

⑫西日本新聞社が3月14日に福岡タワーで開催した「性犯罪抑止キャンペーン：ホワイ

トデーに防犯ブザーを」に防犯ブザー300個を寄贈。女性来場者に配布を行い、防犯意識高揚を図った。

7. 広告活動の検討及び実施

不動産無料相談所を一般消費者に周知するため、地下鉄の博多駅と馬出九大病院前駅の電照看板及び吉塚駅の地図横広告を継続して掲出することを企画し、広報部会に上程した。

宅建協会・ふれんずの認知度向上を目的として、本部・支部事務所の電話の保留音をTVCM曲に変更するよう広報部会に上程した。

8. 諸規程の改正

定款、入会審査規程、経理規程、法人の役員等変更に伴う諸手続きに関する要綱、会員権承継規程、保証協会福岡地方本部規則、公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会定款第7条の規定に基づく入会金及び会費に関する告示について一部改正を検討し、上程した。

消費増税及び九州新幹線の開通に伴い、旅費規程別表について見直しを検討。執行部に上程した。

また、就業規則の見直しについて報告した。

マイナンバー制度施行に伴う従業員を対象とした特定個人情報取扱規程（案）を作成・審議。理事会に上程した。

本会機関誌広報（宅建ふくおか）への封入物について、本委員会で精査し、会員に向けてより有益な情報を発信するため「会報誌広告物の取り扱いに関する規程」「宅建ふくおか（会報誌）広告同封サービス申込書」を策定した。

9. 公有地あっせん情報等の提供

円滑な不動産流通の促進のため、国有財産（土地）の売り払い公告や県有地のあっせん情報、福岡市・春日市・太宰府市、筑豊地区等の公売情報などをホームページやFAX一斉同報で会員に案内した。

10. 官公庁及び関係団体等要請による周知活動の実施

官公庁及び関係団体等の要請により、「生活保護法による住宅扶助の基準改正」「給食センター事業用地に係る公募実施」「寒波被害における空家の漏水対応」等について全会員に向けFAX一斉同報を行った。

11. ホームページの運営、管理及びリニューアル

本会ホームページ、会員専用サイト及び公式facebookページについて、随時更新を行った。その他、会員専用サイトにて、行政や関連団体の要請による各種案内を行った。

12. 庶務に関する事項

- ①本会顧問である関泰宏弁護士が、ふくおか法律事務所から独立開業したことに伴い、顧問契約及び業務提携契約の切り替えを行う旨を審議し、理事会に上程した。

②掲示用の倫理綱領及び公益社団法人が表示されたハトマーク旗を支部用に製作するよう上程した。

13. 反社会的勢力ではないこと等に関する宣言・確約書

標記確約書の回収率向上について取組み、全体の回収率は96.2%（3月末日現在）となった。

14. モデル協会として全宅連が推進するハトマークグループ・ビジョンへの協力

平成28年1月9日に開催された事務局研修会に参加し、ハトマークグループ・ビジョンを確認した。

また、広報誌にて会員へ福岡版ハトマークグループ・ビジョンの周知を図った。

15. iPadによるペーパーレス会議の実施

iPadとクラウドコンピューティングシステムを用いて、ペーパーレス会議を実施し、コスト削減に努めた。

<財政委員会>

1. 宅建協会及び保証協会会費の県本部による一括徴収の円滑な実施及び運用
2. 平成27年度会費納入の督促及び管理に関する業務の実施
3. 会費の自動振替納入について、支部を通じてさらなる推進に努めた。
4. 本部・支部間のオンライン化による会計の整備を図り、適正な会計処理に努めた。
5. 財政基盤について、会員数、入会者数の増減やその他経済状態などの要素を含めて、本部・支部の財政状況等について研究・調査を行った。
6. 本部・支部の役割を明確にし、会員の平等性を踏まえ、共に運営に支障を来さないよう財政基盤の確保の研究・調査を行った。
7. 「公益社団法人」として、宅建協会の財政に関し、適正かつ望ましい在り方についての検討を行った。
8. 平成28年度予算における支部交付金及び公益・人材事業への予算配分等について検討した。
9. 「公益社団法人」として、平成28年度予算について、収支相償で活力ある事業活動の維持を考慮した予算を作成し、行政庁に提出した。
10. 公益法人会計基準に沿った決算書及び関係財務諸表を作成した。

<人材育成委員会>

1. 福岡県の委託による宅地建物取引士法定講習会及び宅地建物取引士証発行業務の円滑な運営

【福岡会場】 20回実施 2,298名受講

【北九州会場】 9回実施 634名受講

2. 不動産税制周知のための書籍（平成27年版「不動産の税金」）購入と配布

3. 入会資格者研修会の運営、実施

入会審査基準を満たした新規入会者を対象とした研修会を毎月1回（年12回）実施、304社の受講があった。

4. 全宅連主催通信講座「不動産キャリアパーソン講座」の運営補助

義務履修（新規会員）、任意履修（既存会員等）である全宅連主催通信講座「不動産キャリアパーソン講座」受付事務を行い、325名（新規会員231名＋既存会員等94名）の受講申込があった。

5. 消費者保護推進の実施

<会員実態調査の実施>

平成27年8月から9月にかけて無作為に選定した会員94社を対象とし、宅建業法上に規定された掲示物の有無、宅地建物取引士の在籍状況等の実態について調査した。そのうち、住所不確知等の疑いがある6社については福岡県庁建築指導課へ報告した。

<会員指導の実施>

平成27年10月上旬～11月中旬に屋外違反広告物県内一斉除去又は確認作業を実施、違反広告物を掲出した会員36社を指導した。

6. 福岡県内の宅地建物取引業者を対象とした講習会（県補助事業）の開催

下記4会場にて開催、合計2,315名が出席した。なお、今回よりQRコードによる受付を実施した。

平成27年 9月28日（月） 北九州会場（469名）

9月29日（火） 筑豊会場（175名）

10月5日（月） 県南会場（319名）

10月6日（火） 福岡会場（1,352名）

①「行政連絡事項」

国税局、福岡県建築都市部建築指導課、同県土整備部砂防課ほか 担当官

②福岡県建築都市部建築指導課宅建業係あいさつ

人権研修（ビデオ研修）「部落の歴史（中世～江戸時代）～差別の源流を探る～」

③「知らなきゃ危ない！民法（債権法）改正と同改正が不動産取引に与える影響Q&A」

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎 氏

7. 不動産コンサルティング技能登録試験の運営

平成27年11月8日（日）に開催された試験の運営。

8. 会員の資質向上を図るための講習会の開催

下記4会場にて開催、合計1,461名が出席した。

平成28年2月3日（水） 北九州会場（283名）

2月4日（木） 筑豊会場（111名）

2月8日（月） 福岡会場（840名）

2月9日（火） 県南会場（227名）

①「連絡事項」

福岡市社会福祉協議会地域福祉課、全宅住宅ローン九州支店、ふれんず宅建保証

②ふれんず&西日本レイنزの新機能について

③人権研修（ビデオ研修）「くらしの中の人権問題（地域編）」

④「マイナンバーと宅地建物取引業について」

福岡国税局 課税第一部 課税総括課 主査 矢野裕己 氏

9. 消費者セミナーの実施

宅建協会、ふれんず、ハトマーク等の周知のため、講師に竹田恒泰氏を招き、消費者を対象としたセミナーを開催、1,503名（申込者数は1,898名）が出席した。福岡県・福岡市が後援した。

平成28年2月1日（月） アクロス福岡シンフォニーホール

①第一部

- ・ふれんず物件検索
- ・不動産無料相談所の案内
- ・住まいの健康診断
- ・福岡市居住支援推進事業

②第二部

「日本人は、なぜ日本のことを知らないのか」

竹田恒泰 氏

〔女性部会〕

本部にて女性部会を開催し、各支部の女性部会の活動について情報交換及び意見交換を行い、女性の視点から会員の資質向上のための講習会や公益活動の提案を行った。

<相談所運営委員会>

1. 常設不動産無料相談所の管理運営

相談案件（平成27年4月～平成28年3月）

総相談件数 3,892件（内訳：来所469件、電話3,423件）

2. 不動産相談員の行政機関等への派遣

(1) 本会、北九州市、(一財)福岡県建築住宅センター共催不動産無料相談

会場：北九州市立商工貿易会館（毎週火曜日）

(2) 九州管区行政評価局が実施する福岡総合行政相談

会場：天神岩田屋（第1・第4火曜日）

(3) 福岡市

会場：福岡市役所（第1・第3水曜日）

(4) 久留米市

会場：久留米市役所（第2・第4月曜日）

(5) 大牟田市

会場：大牟田市役所（第1・第3水曜日）

(6) 柳川市

会場：柳川市役所（第2火曜日）

(7) よか街福岡

会場：JR博多駅博多口駅前広場（平成27年9月23日）

(8) 消費者セミナー

会場：アクロス福岡シンフォニーホール（平成28年2月1日）

3. 不動産移動無料相談会

消費者からの不動産全般にわたる相談に応じるため、福岡県下6会場において不動産移動無料相談会を実施。

①実施日時・会場：

平成28年2月4日（木）遠賀信用金庫古賀支店（古賀市）

〃 5日（金）八幡西区役所庁舎

4階ロビー（北九州市）

〃 12日（金）豊前商工会議所（豊前市）

〃 17日（水）大牟田市労働福祉会館（大牟田市）

〃 18日（木）イオン穂波ショッピングセンター（飯塚市）

〃 23日（火）えーるピア久留米（久留米市）

②執務担当：不動産相談員、弁護士、税理士

③相談者数：合計81件（内訳は、古賀市：5件、北九州市：27件、豊前市：11件、大牟田市：3件、飯塚市：11件、久留米市：24件）

④告知方法：市町の広報、新聞等

4. 不動産相談員向けの研修会の実施

(1) 新規不動産相談員研修会の実施

①実施日時・会場：平成27年7月29日（水）

福岡県不動産会館研修ホール

②研修内容：「不動産無料相談所の執務について」

「保証協会と弁済業務」

「相談案件にみる留意点」

「修了試験」

③出席数：15名（全員合格）

博多支部1名・南部支部2名・福岡西支部1名・久留米支部2名

県南支部7名・筑豊支部2名

(2) 不動産相談員ブロック研修会の実施

①開催日・会場：平成27年9月4日（金）久留米・県南ブロック

石橋文化共同ホール

9月16日（水）福岡・筑豊ブロック

福岡県不動産会館研修ホール

9月17日（木）福岡・筑豊ブロック

福岡県不動産会館研修ホール

9月18日（金）北九州ブロック

北九州支部会議室

②研修内容：「不動産相談員認定試験問題に見る相談業務について」

「不動産相談員の執務について」

「保証協会規定の改正について」

(3) 不動産相談員全体研修会の実施

①開催日・会場：平成27年11月27日（金）博多都ホテル

②研修内容：〈第1部〉

「不動産の売買トラブル事例と留意点」

講師：保証協会中央本部 前弁済業務委員長 土屋 祐二氏

〈第2部〉

「事例問題から検討・考察する借地・借家の実務対応」

講師：武市法律事務所 弁護士 武市 吉生氏

5. 保証協会の苦情解決業務・弁済移管業務に対する協力

苦情解決委員会を本委員会4班体制で担当し、11回開催した。

6. トラブル事前防止への取り組み

トラブル事前防止への取組として、支部が行う会員向け業務相談会を側面から支援した。

<流通促進委員会>

1. 不動産流通の促進に関する事業

不動産情報ネット「ふれんず」は、3月末現在の登録物件数が約4万9千5百件（一般公開は約4万4千6百件）、PV（ページビュー）の月間アクセス数は4,123万PV（一般公開サイトのみ）を記録した。パソコン会員数は3,172社（全会員数の64.9%）となり、10支部中、東部、中央、南部、福岡西の4支部の会員はそれぞれ7割以上がPC会員として利用している状況である。

①不動産情報ネット「ふれんず」システムの改善充実

公益社団法人が運営するサイトとして県民への物件情報提供の拡充、周知及び利便性の強化を図るとともに、利用会員の更なる実務支援を目指し、以下の事業を実施した。

○ふれんず一般公開サイトのリニューアルオープン

年々増加しているスマートフォン・タブレットを利用して検索する消費者の動向を踏まえて改修を進めていた不動産情報ネット「ふれんず」の一般公開サイトを、9月18日よりリニューアルオープンさせた。リニューアルオープン後も更に利用しやすいサイトを目指すべく、消費者や会員からの意見を反映させ、検索方法や検索結果・物件詳細情報などについて、リニューアル前のふれんずの見やすさ・利用しやすさと、利用する端末に最適化したサイトを表示させることで向上した操作性を組み合わせ改修を実施し改善を図った。

○会員間サイトの機能拡張・登録項目の見直し

会員の更なる実務支援に向けて、会員間サイト上での地図から検索画面への商号表示の切替ボタン及び案内書ボタンの設置、印刷画面への写真専用画面及びPDF出力機能を追加したほか、会員からの要望等を受けて検索画面や登録画面の改善を図った。登録項目についても、適切な物件情報を提供し、会員間の取引に係るトラブルを未然に防止すべく、「報酬形態」の項目を登録必須化とした。

○ふれんずらくらく契約書「売買版」「賃貸版」及び「流通図面」の改善充実

ふれんずらくらく契約書「売買版」「賃貸版」「流通図面」とともに、法改正に対応する

ために書式改訂を行うほか、会員からの要望を受けて、入力項目の改善等の改修を実施している。

②国土交通大臣指定の西日本不動産流通機構サブセンターの運営に関する事業

国土交通省指定の不動産流通機構である西日本レイNZを含めた4機構が1月より、「登録項目の拡張」及び「ステータス管理機能の導入」等のシステムを拡張するに伴い、ふれんずの登録画面に新規登録項目を追加したほか、ふれんず一般公開サイト・業者間サイトそれぞれで物件の取引状況を詳しく表示できるようにすることで、消費者及び会員に対してより適切な物件情報を提供できるよう改善を図った。

③不動産情報の共有・公開化を図るための不動産情報ネット「ふれんず」の運営

会員間のトラブルや違反等を抑止すべく、パソコン会員向けのメールや広報誌、ふれんずパソコン会員間サイトトップページ等でふれんずの規程の周知徹底を図りつつ、規程違反にあたる行為を行った会員に対しての指導を行っている。また、西日本レイNZのシステム変更に伴ってふれんずに追加された新機能についても、ふれんずの規程を前提とした適切な運用方法について、解説資料を全会員に配布したほか、広報、メール、FAX、講習会等での機会を利用して、会員に対しての周知を図り、円滑な取引に繋がるよう努めた。

④不動産情報ネット「ふれんず」の蓄積データ分析と公表に関する事業

賃貸住宅市場を中心とした福岡の不動産市況について、ふれんずに蓄積された賃貸物件データの分析結果や、一昨年にリリースしたエリア情報レポートを活用しての分析結果等を基礎としてヒアリング調査を実施し、その結果をとりまとめて、会員及び一般消費者に向けて公表した。消費者向けには6エリア（福岡市・北九州市・筑紫野・久留米・県南・筑豊）の概要版レポート及び各エリアのエリア情報レポートを公開し、会員向けとしては、レポートの詳細版及びエリア情報レポートを県下18エリアに細分化して公表し、各エリアの間取りの内訳、登録件数・登録単価・成約単価の推移や、県下主要駅周辺の事業用物件平均㎡単価の推移等のデータを併せて公表している。

⑤不動産情報ネット「ふれんず」の対内外的周知活動

対内的周知活動として、2月に協会が実施した県下4会場での本部講習会等で、ふれんず及び西日本レイNZで新たに追加された機能の利用方法について説明を行い、ふれんず及び西日本レイNZに適切な物件情報を提供するとともに、ふれんずの運用規程等を遵守した上でシステムを利用するよう促すことで、取引の円滑化に繋がるよう努めた。

対外的周知活動としては、県下60万部の発行部数を誇る西日本新聞にて物件合同広告を7月から全9回実施し、「住まいの健康診断」事業や「開業支援セミナー」など協会の活動をタイムリーに告知しつつ、ふれんずの周知を図り認知度の更なる向上に繋げた。

併せて、西日本新聞の媒体効果が薄いと思われる北九州・久留米・県南・筑豊エリアについては、各エリアでより有効と思われる媒体にて広告を実施している。

また、ふれんずのページランクアップと消費者からの信頼確保を狙って、福岡県・福岡市・北九州市ホームページにバナー掲出を行った他、繁忙期における1月中旬から3月中旬の期間にかけては、Yahoo!とGoogleでのリスティング広告（検索連動型広告）を実施した。リスティング広告は、検索キーワード毎にふれんずTOP画面や特集ページ、物件検索結果など、関連したページを表示させることにより、消費者が求めている情報を提供できるよう努め、ふれんずへの誘導及び利用の促進に繋げた。

⑥不動産流通市場活性化に関する事業

福岡県と協同で取り組んでいる事業であり、既存住宅（居住用の戸建て・分譲マンションの専有部分）に対してインスペクション（建物現況検査）を実施し、建物の現状を明らかにすることで、安心・安全な住宅取引に繋げる「住まいの健康診断」事業に協力した。売却前の物件に対するインスペクション費用の一部を補助することで事業の利用促進を図るとともに、「ふれんず」上で診断済物件を報告書（簡易版）とあわせて確認することができる特集サイトに公開することで、消費者に対しての事業の周知及び早期の売却促進に繋げた。

また、会員に対して昨年度6月より応募している「住まいの健康診断」応援宣言事業者登録制度への登録を促進して、事業の内容及びメリットを周知することを通して、消費者への事業の周知を図ることで、更なる事業の利用促進にも繋げている。

9月からは消費者に対する更なる安心・安全な取引の提供を図るために、戸建住宅検査の有料オプションとして、瑕疵保険に加入可能な物件かどうか検査する「売買住宅瑕疵保険 事前検査」を追加した。インスペクションに加えて、瑕疵保険への加入手続き及び検査費用の負担軽減に繋げるなど、利便性を向上させることで既存住宅の流通活性化に寄与した。

そのほか、国が住宅市場の活性化に向けて取り組んでいる事業であり、不動産取引に関する情報を一元的に確認することができる不動産総合データベース（神奈川県横浜市で試験運用中）について、システムの内容を確認するほか、国土交通省と試験運用による成果や今後の展望等について意見を交わす等して、国が推し進める今後の不動産取引のありかたについて研究を行った。

⑦不動産価格の適正化・透明化に関する事業

昨年度リリースした「価格査定システム」（土地・戸建て用）では、宅建調査地価や公示地価、基準地価などを最新の数値に更新する他、成約報告アンケートシステムを運用して正確な事例地情報の収集に努めるなどして、査定書作成時に活用することが可能

な最新の事例を豊富に利用できるようにすることで、より一層の価格の適正化・透明化に努めた。

2. 不動産関連ツールの開発に関する事業

法改正に対応するために契約書や重要事項説明書等の書式改訂を行うほか、利用会員からの要望に応じて随時システム改修を行い、利便性の向上に努めた。

3. 地価調査に関する事業

昭和63年から継続実施している協会独自の地価調査では、地価調査委員の地価調査に対する責任と誇りを自覚して頂いた上で調査に取り組んでもらうよう行っている、委嘱状の発行及び名簿の公開を引き続き行い、精度の向上を意識した上で実施した。

調査結果は宅建調査地価としてまとめ、公示地価・基準地価・賃料データと併せて収録した「2015年度版福岡県地価図」をリリースした。

また、宅建調査地価の更なる精度及び福岡県地価図の利便性の向上に繋げるべく、地価調査検討委員会を設置し、地価調査の実施方法や調査ポイントの選定基準などの見直しを行い、価格査定時に必要となる情報を福岡県地価図に表示させるべく、新たな調査項目を追加することとしたほか、調査地価の更新作業に利用する宅建地価更新システムを刷新することで、地価調査に伴う作業の改善を図った。

<住環境整備委員会>

1. 福岡県下を超え、佐賀県みやき町からの依頼に基づき、「町有地の分譲宅地販売業務媒介に関する協定」を平成27年4月30日に締結した。
2. 公的機関（福岡県・福岡県警察・福岡市・北九州市・福岡財務支局）が推進機関となり、発足した「ニセ電話気づかせ隊推進委員会」に平成27年6月15日に参画し、併せて「ニセ電話による詐欺等を防止するための配布物（ポスター・チラシ等）」の周知に努めた。
3. 平成27年7月から生活保護法による住宅扶助の基準改正が行われたためその周知を行った。
4. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（暴力団対策法）に規定される不当要求防止責任者講習会〔責任者講習〕を、福岡県警察本部ならびに（公財）福岡県暴力追放運動推進センターの協力により、会員業者のみを対象として開催した。

日 時：平成27年9月18日（金）午後1時30分より

会 場：北九州市生涯学習センター 52名が受講

これまで通算8回（福岡会場・北九州会場・久留米会場・福岡会場・久留米会場）の受講者の累計は576名。

5. 総務委員会と協働し、「反社会的勢力ではないこと等に関する宣言・確約書」を新入会者や未提出会員に提出を求め、会員の防犯意識等の高揚に努めた。

6. 行政等を講師とする住環境整備勉強会開催

日 時：平成27年10月28日（水）12時より

会 場：大牟田市労働福祉会館

講 演…『住みよい地域づくり「空き家を活かして住みよいまちに』

講 師…大牟田市都市整備部建築住宅課

参加者：住環境整備委員会委員・県南支部役員 計24名

7. 犯罪被害者救済のための勉強会開催

日 時：平成28年2月22日（月）13時30分より

会 場：福岡県不動産会館6階 研修ホール

第1部講演…『DV被害の実情と被害者支援』

講師：福岡県 安全・安心まちづくりアドバイザー

弁護士 郷田 真樹先生

第2部意見交換…『DV・ストーカー被害者を安全・安心に保護・避難させるために』

福岡県警察本部 生活安全課

参加者 柴山副会長、住環境整備委員会委員、

支部役員等 計35名

8. 行政に対し、各種規制に関する緩和・是正の協議並びに要望活動の実施

9. 各行政への審議会等委員への派遣

- ・第二次筑紫野市都市計画マスタープラン策定会議委員（筑紫支部）
- ・大野城市空き家対策等審議会委員（筑紫支部）
- ・糸島市都市計画審議委員（福岡西支部）
- ・北九州市固定資産評価審査委員会委員（北九州支部）
- ・苅田町固定資産評価審査委員会委員（北九州支部）
- ・苅田町都市計画事業与原土地地区画整理審議会委員（北九州支部）
- ・法務行政のサービス向上を図るための福岡法務局モニター（北九州支部）
- ・久留米市固定資産評価委員（久留米支部）
- ・筑後市固定資産評価審査委員（県南支部）
- ・柳川市景観計画策定委員会委員（県南支部）
- ・大牟田市都市計画審議会委員（県南支部）
- ・八女市空き家等審議会委員（県南支部）

- ・飯塚市固定資産評価審査委員会委員（筑豊支部）

（各支部活動報告）

【東部支部】

- ①香椎税務署との協議
- ②古賀市との住環境整備協議会
- ③暴力追放・地域安全東区民大会参加
- ④「宇美町普通財産売却斡旋業務に関する協定書」の調印
- ⑤篠栗町との地域情報交換会
- ⑥古賀市との空き家・空き地バンク実施について協議
- ⑦福津市との住環境整備協議会
- ⑧三署との暴力対策協議会
- ⑨平成27年東警察署年末年始特別警戒出勤式参加
- ⑩古賀市と「空き家・空き地バンク媒介に関する協定書」締結

【博多支部】

- ①福岡県警察との打ち合わせ会議
- ②博多警察署との打ち合わせ会議
- ③博多防犯協会 H27年度会費
- ④博多警察署との顔合わせ
- ⑤「オイサ！博多区民安全・安心推進大会」
- ⑥防犯等防止活動について打ち合わせ会議
- ⑦博多警察署より感謝状贈呈式
- ⑧鬼塚福岡市議との勉強会
- ⑨福岡市役所にて違反広告物登録員説明会
- ⑩博多警察署退任挨拶

【中央支部】

- ①中央警察署との関係強化
 - ・安全・安心ですみよいまちづくりに関する協定書締結
 - ・防犯パトロール活動の協力
 - ・天神周辺地区安全安心パレードの参加
 - ・暴力団追放大会の参加
- ②福岡市消防局との勉強会
- ③班別研修懇話会に向けての委員会の実施

④班別研修会の講演依頼

- ・福岡市住宅都市局都市づくり推進部都市再生課
- ・福岡市消防局査察課

⑤班別研修懇話会の実施

住宅都市局都市づくり推進部再生課・福岡市消防局査察課
『天神ビッグバン（明治通り地区プロジェクト）について』
『不動産に係る消防法例について』

⑥支部推薦議員との意見交換会ならびに勉強会

【南部支部】

①南警察署との関係強化

- ・安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定書の締結
- ・支部総会后、外国人入居者犯罪についての講習及びチラシの配布
- ・意見交換会年2回（5・11月）の実施（南署幹部10名、県支部役員9名）
- ・南区国際化対策連絡協議会への参加（役員2名）
- ・地区別懇談会（2日間）での、講演及び意見交換（南署4名）
- ・防犯活動に関する感謝状の授与
- ・南区歳末防犯大会への参加（県支部役員6名）
- ・南警察署年末餅つき大会への参加（役員2名）
- ・支部賀詞交歓会での意見交換（南署長及び1名）

②南消防署との関係強化

- ・防火管理講習会（用途変更及び火災事例等）の実施（参加者38名）
- ・地区別懇談会（2日間）での、講演及び意見交換（南署2名）
- ・支部賀詞交歓会での意見交換（南署長）

③県政・市政との関係強化

- ・市政報告会
- ・役員研修会での県市政報告（樋口県議、飯盛市議）
- ・飯盛市議との意見交換会（役員8名）
- ・地区別懇談会（2日間）での、講演及び意見交換（樋口県議、飯盛市議、国分市議）
- ・役員忘年会での意見交換（樋口県議、飯盛市議、国分市議）
- ・支部賀詞交歓会での意見交換（鬼木代議士、加治県議、樋口県議、飯盛市議、国分市議）

【筑紫支部】

①行政（春日市、大野城市、筑紫野市、太宰府市、那珂川町、筑前町）との意見交換会

の実施

- ②春日・那珂川地区、大野城地区、筑紫野・太宰府地区、甘木・朝倉地区における地区
会合の実施
- ③春日・那珂川地区、大野城地区、筑紫野・太宰府地区、甘木・朝倉地区選出の県会議
員との勉強会
- ④筑紫地区国際化対策連絡協議会総会への参加
- ⑤春日警察署と「安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定書」の締結
- ⑥第二次筑紫野市都市計画マスタープラン策定会議への参加
- ⑦筑紫地区安全安心まちづくり推進大会への参加
- ⑧筑紫地区暴力追放推進市民協議会総会への参加
- ⑨大野城市空き家対策等審議会への参加

【福岡西支部】

- ①早良・城南暴力団等排除推進協議会（総会・暴迫大会・理事会）
- ②西福岡暴力団等排除推進協議会（総会・暴迫大会・理事会）
- ③安全安心糸島協働ネットワーク協議会（総会・暴迫大会）
- ④早良署国際化対策協議会（会議・サッカー大会）
- ⑤筑肥線新駅設置促進期成会（総会）
- ⑥糸島市定住促進会議
- ⑦西区青少年サポートチームとの活動会議
- ⑧西支部・西区役所・西区自治協議会とのコミュニティー活動会議
- ⑨石丸校区自治会との意見交換会
- ⑩周船寺自治会との意見交換会
- ⑪県本部事業への協力及び県本部委員会への参加

【北九州支部】

- ①北九州支部名誉顧問・北橋市長を囲む集いへの参加
- ②北九州市建築都市局住宅計画課「北九州市居住支援協議会」への参画（委員）
- ③北九州市建築都市局住宅計画課の空き家バンク媒介事業者選定に関する協力および事
業者登録説明会への参加
- ④北九州市建築都市局住宅計画課との協議（新規事業【移住・定住施策等】の事前説明）
および講演の実施（北九州市の住宅政策について）
- ⑤北九州市空き家等対策計画推進協議会構成員の選出
- ⑥北九州市市民文化スポーツ局地域振興課との協議および講演の実施（町内会・自治会
への入会促進）

- ⑦北九州市自治会総連合会との意見交換会
- ⑧北九州市保健福祉局保護課との協議（住宅扶助限度額の設定について）
- ⑨遠賀郡水巻町役場企画財政課との協議（水巻町明るいまちづくり推進委員の選出）
- ⑩遠賀郡水巻町役場企画広報係との協議（水巻町空き家の利活用について）
- ⑪北九州市環境局業務課による説明（正副地区長・代議員）
- ⑫第1回北九州市まち・ひと・しごと創生推進協議会 定住・移住推進部会への参加
- ⑬第1回北九州市 CCRC 推進会合への参加
- ⑭北九州市建築都市局都市計画課との協議および講演会への参加（コンパクトシティ形成に向けた取組みについて）
- ⑮北九州市財政局財政課との協議（外部団体駐車場管理者の件）
- ⑯北九州市消防局予防課との協議（住宅用火災警報器設置の促進）
- ⑰不動産関連四士会（司法書士会・土地家屋調査士会・不動産鑑定士協会）協議会の開催
- ⑱北九州市暴力追放推進会議総会への参加
- ⑲北九州市民暴力追放総決起大会への参加
- ⑳暴力追放福岡県民大会への参加
 - ・企業対象暴力防止研修会への参加
 - ・小倉北警察署組織犯罪対策課との協議
 - ・小倉北警察署生活安全課との協議
 - ・1万人の防犯パトロール大作戦への参加
 - ・小倉北警察署との「安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定書」調印
 - ・小倉北警察署による講演「北九州市の安全なまちづくり」「地域社会の防犯対策について」
 - ・G7北九州エネルギー大臣会合に伴う警戒警備の協力（空き家情報の収集・提供）
 - ・県本部委員会への協力

【久留米支部】

- ①久留米国際化対策連絡協議会への参加
- ②久留米市企業誘致連絡協議会への参加
- ③久留米市土地開発公社の分譲地販売代理契約の締結及び販売活動の実施
- ④久留米市有地売却の斡旋活動
- ⑤久留米市空き家情報バンクとの斡旋協定の締結
- ⑥久留米警察署との安心安全まちづくり協定の締結並び勉強会及び情報交換
- ⑦住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（青峰団地）への参加

【県南支部】

- ①大牟田警察署との安全安心まちづくり協定書の締結
- ②大牟田市建築指導課との共催による研修会の開催
- ③大牟田市居住支援協議会との意見交換会開催
- ④筑後市空き家バンク等定住促進に係る行政との協議
- ⑤筑後市住宅建築に係る関係各課との意見交換会開催
- ⑥八女市まちづくりワークショップへの参加
- ⑦八女市地域作づくり推進課との会議開催
- ⑧おおき循環センター「くるるん」視察
- ⑨柳川市との勉強会の開催
- ⑩みやま市との勉強会の開催

【筑豊支部】

- ①飯塚警察署との犯罪の起きにくいまちづくりに関する協定の締結
- ②飯塚・桂川国際化対策連絡協議会総会参加
- ③飯塚市暴力追放・生活安全推進住民会議総会参加
- ④飯塚地区暴力追放・安全・安心まちづくり住民総決起大会参加
- ⑤直鞍地区行政連絡協議会の実施
- ⑥田川地区行政連絡協議会の実施
- ⑦飯塚地区行政連絡協議会の実施
- ⑧飯塚市暴力追放・生活安全研修会参加
- ⑨筑豊地区市町有地斡旋事業への協力
- ⑩飯塚市地域連携都市政策協議会への参加

< 賃貸市場整備委員会 >

1. 賃貸不動産管理等に関する事業

- ①オーナー向け啓発誌「オーナー通信」の編集協力

賃貸住宅のトレンドや賃貸経営の手法等を紹介するオーナー向け季刊誌「オーナー通信」の編集協力を行った。現在の購読社数130社、約7,000部発行。

- ②賃貸市場の整備に関する研究

- 賃貸住宅空室率アンケート調査の検討

市場動向を把握することを目的として、平成23年度より毎年実施している「福岡県下の賃貸住宅に関する空室率アンケート調査」を実施した。

各支部より選出された協力会員及び全会員に向けて、広報及びFAX一斉同報にて協

力を呼びかけ、昨年同様にFAX及びWEBアンケートフォームにて回答を頂いた。福岡県不動産会館の協力の下、WEBから回答した方に対しては価格査定システムの価格査定書作成が1回無料で作成できるポイントを付与することで回答協力を促進した結果、440社からの回答を得た。

集計の結果、福岡県全域の空室率は8.4%（シングル8.7%、ファミリー9.0%）となり、今年度新たに作成した平成23年度から5年間の空室率推移一覧表と併せて、会員サイトにて公開した。

○福岡市商店街サイト「あ・きてん福岡」における情報提供の拡充

福岡市・福岡商工会議所との商店街活性化に関する三者協定に基づき、福岡市が実施する新規開業者向けの助成制度等について一般消費者向けに周知を図った他、新規出店者向けに更に有益情報を提供すべく「あ・きてん福岡」の約150商店街紹介ページに「商圈分析レポート」を追加した。

③外国人消費者向け賃貸住宅サポート事業

平成24年度より、外国人向けに本会の賃貸借契約書を3カ国語（英語・中国語・韓国語）に翻訳して会員サイトにて公開しているが、昨年度の賃貸借契約書改定に併せて、同翻訳資料の改定を行った。また、外国人向けの「家賃保証会社の利用案内（日本語・英語・中国語・韓国語）」についても、「ふれんずサポート保証」のスタートに併せて内容を改定するとともに、会員サイト及びサポート保証サイトからダウンロードできるように整備した。

④賃貸市場の整備に関する研究や発信

サブリース事業に係るトラブル防止に向けた啓発、ITを活用した重要事項説明に係る社会実験、ガス導管劣化検査等支援補助金、高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定確保に向けて民間賃貸住宅の空室をリフォームする際の改修費用を国が補助する「平成27年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等について、会員各位に周知することで賃貸市場の活性化と適正化に努めた。

⑤賃貸管理業務に関する体系的な研修の企画検討

○賃貸仲介・管理業者向けセミナーの企画

全宅管理福岡支部との共催により、賃貸仲介・管理業者向けセミナーを開催。新たな相続の形として注目が高まりつつある「民事信託（家族信託）」と、まもなくスタートする「マイナンバー」をテーマとし、実務的かつタイムリーな内容となるよう企画した。

アンケート結果を見ると、約95%の受講者が有意義だったと回答したほか、「目新しいテーマで興味深かった」「大変勉強になった」など非常に好評であったことが窺える結果となった。

「今、大注目！！不動産業者が知っておかねばならない

『マイナンバー』 & 『家族信託』 講座」

- (1) 日 時：平成27年12月 7日（月） 13：00～16：40
- (2) 場 所：アクロス福岡 国際会議場
- (3) 内 容：①貸貸関係者・管理業者のためのマイナンバー講座
：②誰でもわかる家族信託！
- (4) 講 師：立川・及川法律事務所 立川正雄弁護士
プロサーチ（株） 芳屋昌治氏
- (5) 受講者：255名

2. 関係法令等の研究に関する事業

①貸貸管理業の法制化等に関する事業

貸貸管理業者登録制度に登録している場合、毎事業年度の終了後3ヶ月以内に「業務等状況報告書」を提出する必要がある。未提出や遅延は登録抹消の対象となるため、会員業者に対して、3月決算の会社の場合は6月中に必ず報告書を提出するよう呼びかけた。

なお、平成23年12月よりスタートした同制度であるが、登録業者数は本年3月末現在6149社（福岡県内317社）と伸び悩んでいる。そこで、国土交通省では更なる普及拡大を目指し、「業務等状況報告書」を簡素化するなど制度自体の改正を検討しているとのこと。引き続き、今後の動きを注視していくこととした。

②空家等対策の推進に関する研究

平成27年2月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、福岡県にも空家対策連絡協議会が発足した。同協議会の利活用部会の活動の一環として開催された「空き家カフェ」という各自治体・団体の実務担当者会議に参加して空き家問題に関する意見交換を行いつつ、問題点・課題の把握と今後の協会としての関わり方や取り組みの方向性について模索・検討を行った。

また、全国的な空き家ビジネスや国の動き、福岡県が策定した「空き家バンクの豆ガイド」等を参考にしつつ、次年度以降、官民連携した空き家対策事業や本会と県全域での連携事業について引き続き検討を深めていくこととした。

③その他関係法令等への対応

○福岡県薬物の濫用防止に関する条例施行に伴う契約書改定

前年度から検討・協議を重ねてきた「危険ドラッグ」等の薬物濫用防止に向けた取り組みの一環として、平成27年4月23日、福岡県・福岡県警と三者協定を締結。これを受けて、貸貸借契約書に危険ドラッグ等の薬物販売及び濫用防止に向けた条項を盛り込む

とともに、会員サイトを整備した他、情報誌等にて賃貸オーナーや会員への周知を図った。

○暴力団排除に関する駐車場使用契約書改定

福岡県警察より、暴力団員等が駐車場を借りて近隣住民とトラブルを起こしているとの申し入れがあったことを受け、協会策定の駐車場使用契約書に暴力団員等の使用を禁止する条項を追加した。

④賃貸管理業務の研究や発信

○「空き部屋」の不正利用防止に関する研究

空き家不正利用による犯罪被害は全国で月に2千件にも上っており、福岡でも月に約300件もの被害が報告されていたが、平成27年10月、福岡県警が不正利用を繰り返していた犯人グループを逮捕した。

これを受けて、福岡県警察から協力要請がなされたこともあり、空き家の鍵管理や仲介業者向けサイトのセキュリティ管理に注意して頂くよう全会員に向けて注意喚起を促す文書を出した。併せて、内覧時に入退室の履歴が残る「電子キーボックス」や「スマートロック」、郵便受けの投函口を塞ぐツール等について研究を行った。

○「民泊」サービスのあり方について

外国人等の観光客誘致や空室対策の有効策として規制緩和や法改正が期待される一方、既存住民等との間でのトラブルが続出している「民泊」サービスは、政府の検討会においてそのあり方や問題点等について議論がなされている。

政府が制度を見直し、管理業者を登録制にしてトラブル対応を義務化するよう検討しているとの報道もなされていることから、今後の動きを注視しつつ対応策を研究していくこととした。

3. 関連団体に関する事業

①（一社）全国賃貸不動産管理業協会への入会促進

福岡宅建協会の本部・支部研修会にて、入会パンフレット等の配布及び入会メリットの説明を行い、より一層の入会促進に努めた。

また、全宅管理会員の主なメリットの1つである全国の賃貸市場動向データ情報提供サービス「リアプロ不動産インデックス」を購入し、研修会等で画面を使いながら説明することで、具体的な入会メリットを訴求していくこととした。

②（一社）全国賃貸不動産管理業協会福岡支部の運営

○賃貸管理業に関するグループディスカッションの企画

賃貸管理業務に関する研究及び会員間の情報交換として、毎年好評を博しているグループディスカッションを開催した。あらかじめテーマを公表した上で希望を募り議論を行

う手法としたが、参加者のアンケート結果によると満足度は非常に高かったことが窺え、「大変勉強になった」「短いスパンでまた同様の研修会を開催して欲しい」「同業の方と議論できて良かった」などの意見が目立った。

「法のスペシャリスト&管理業の第一人者に聞く！

赤裸々告白！管理業務のトラブル解決方法」

- (1) 日 時：平成28年1月26日（火）13：30～17：00
- (2) 場 所：IP CITY HOTEL Fukuoka
- (3) 内 容：①（一社）全国賃貸不動産管理業協会入会のメリット
：②みんなで学ぶ！考える！グループディスカッション
：③各テーマへのリーガルコメント&アドバイス&フリーディスカッション
- (4) 講 師：関泰宏法律事務所 関泰宏弁護士
全宅管理業務企画委員 三好孝一氏
- (5) 受講者：40名

○本部主催研修会の周知協力

平成27年11月9日、全宅管理本部主催による管理会員限定のDVD研修会開催に際して、福岡支部においても周知を図った。なお、有益な講習内容であるとの判断から、10月末までに全宅管理に加入すれば受講可能と宅建協会全会員に向けて案内し、入会促進に努めた結果、昨年度を大きく上回る受講者数を記録するとともに新規入会者の獲得に繋がった。

③賃貸不動産経営管理士資格の周知

賃貸不動産経営管理士資格の資格取得に向けた講習会（4問免除講習）及び統一試験について、広報誌、FAX一斉同報、協会Facebook等にて周知を図った。

<広報部会>

- 1. 消費者に向けた不動産情報ネット「ふれんず」の周知活動の一環として、不動産会館と協働により放映しているテレビCMを、従来の実写3素材から「広い我が家篇」の1素材に絞り放映し、更なる認知度の向上を図った。

また、アニメーション素材については、従来通り協会の公益事業である「相談所篇」を放映した。

テレビ放映の期間は12月～2月の3か月間。

○テレビCM：福岡県内5局 総計777本放映

実写素材1本 「広い我が家篇」

アニメーション素材1本 「相談所篇」

○無料パブリシティ：福岡県内5局 7枠

※下記の番組にて、当協会の事業について告知を行った。

- 9月14日：TNC「ももち浜ストア」よかまち福岡
- 9月30日：KBC「For You」開業支援セミナー
- 1月15日：RKB「宣伝上手」移動無料相談会
- 1月22日：FBS「金曜テレビアン」消費者セミナー
- 2月11日：TVQ「カンパニーファイル」最新の協会活動について
- 2月29日：TNC「ももち浜ストアプラス」ふれんず（物件紹介）
- 3月3日：KBC「サワダデース」ふれんず（物件紹介）

2. その他広報事業

①各委員会で企画する広報企画の調整

総務委員会：電照看板（馬出九大病院前駅・博多駅）ナビタ広告（吉塚駅）

流通促進委員会：行政バナー広告（福岡県・福岡市・北九州市）

新聞等物件合同広告等・インターネット検索連動型広告

相談所運営委員会：新聞による不動産移動無料相談会の告知・案内看板製作

②本会事業を周知するためのプレスリリースの実施

（よかまち福岡・開業支援セミナー・カップリングパーティー他）

3. 広報室

報道各社との勉強会

日程：平成28年2月18日（木）

会場：ホテルオークラ福岡

内容：空き部屋の犯罪利用に対する取組みについて

空き家対策について

不動産情報サイトふれんずのリニューアルについて

マスコミ出席者：KBC、FBS、RKB、TNC、TVQ、読売新聞、西日本新聞、

電通九州 8社（13名）

<人権推進委員会>

1. 業者講習会等における人権啓発の内容を検討
2. 業者講習会・本部講習会・宅地建物取引士法定講習会・入会資格者研修会等での人権研修を実施
3. 行政（国交省・福岡県・福岡市）主催の人権研修会に出席
4. 会員向け配布物（宅建ふくおか）による人権啓発を実施

<不動産広告自主規制活動>

1. 宅地建物取引業者に従事する者、広告代理店等及び一般消費者への表示規約、景品規約の周知・研修と規約違反広告物の作成・配布事業者に対する義務研修会の実施

①公正競争規約研修会

日 時：平成28年3月4日（金）15時～

場 所：博多都ホテル

内 容：「不動産広告のルールについて」

出席者：174名（会員・広告代理店等）

義務研修対象者：10名

②入会者を対象とした研修会の実施

年12回実施（入会資格者研修会と同日開催）

受講者数：350名（代表者・専任宅地建物取引士）

2. 不動産にかかる規約違反広告物の調査・指導と規約違反広告物を監視する福岡地区調査指導委員会の開催

開催回数：5回

審議案件数：7件

措 置：違約金相当1件・嚴重警告3件・警告1件・注意2件

○官民合同実態調査

日 時：平成28年3月11日（金）

福岡県建築指導課と現地にて実態調査を実施

3. 規約違反広告物のチェック機関となる消費者モニター制度の運営

○消費者モニター会議

日 時：平成28年3月4日（金）11時～

場 所：博多都ホテル

出席者：消費者モニター、公正取引委員会九州事務所担当官、県生活安全課担当官、
県建築指導課担当官、新谷理事

内 容：①不動産の公正競争規約について

②活動上の疑問点に関する意見交換

4. （一社）九州不動産公正取引協議会の会務運営に関する協力

(1) 本部調査指導委員会

日 時：平成28年1月29日（金）14時～

場 所：博多都ホテル

内 容：地区調査指導委員会の運営方法について

出席者 : 新谷理事、各地区調査指導委員長、各地区担当事務局

(2) ポータルサイト運営会社との意見交換会

日 時 : 平成28年1月29日(金) 15時30分～

場 所 : 博多都ホテル

内 容 : ①ポータルサイトの運営について
②意見交換会

出席者 : アットホーム(株)2名、(株)CHINTAI2名、(株)ネクスト1名、ラルズ
ネット1名、ふれんず1名、新谷理事、重本理事、南條理事、濱田理事、
山尾理事、藤原理事、各地区調査指導委員長、各地区担当事務局

(3) 規約指導担当事務局研修会

日 時 : 平成28年3月4日(金) 13時～

場 所 : 博多都ホテル

内 容 : 事案処理の対応と措置文書の書式及び違反事案の記載の仕方等について

(4) 監査会

日 時 : 平成27年4月7日(火) 13時30分～

場 所 : 福岡県不動産会館5階 視聴覚室

出席者 : 北里会長、新谷理事、東理事

(5) 理事会

①日 時 : 平成27年4月14日(火) 15時30分～

場 所 : ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー

出席者 : 北里会長、鶴田理事、新谷理事、東理事

②日 時 : 平成27年6月12日(金) 12時～

場 所 : ハイアット・リージェンシー福岡

出席者 : 北里会長、鶴田理事、新谷理事、東理事

③日 時 : 平成27年12月18日(金) 15時～

場 所 : 博多都ホテル

出席者 : 北里会長、鶴田理事、新谷理事、東理事

(6) (一社)九州不動産公正取引協議会 正副会長会

日 時 : 平成27年7月31日(金) 13時30分～

場 所 : 不動産会館5階 役員室

出席者 : 北里会長、鶴田理事、新谷理事

(7) 違約金課徴案件の再審議

日 時 : 平成27年9月15日(火) 15時30分～

場 所 : 佐賀県不動産会館 会議室

出席者 : 北里会長、鶴田理事、新谷理事、佐賀地区調査指導委員

(8) (一社) 九州不動産公正取引協議会 第43回定期社員総会

日 時 : 平成27年6月12日(金) 15時～

場 所 : ハイアット・リージェンシー福岡

出席者 : 北里会長、執行副会長、柴山副会長、加藤専務理事、鶴田理事、新谷理事、
東理事、重本理事、南條理事、濱田理事、山尾理事、藤原理事

(9) 不動産公正取引協議会連合会理事会・第13回通常総会

日 時 : 平成27年11月6日(金) 15時～

場 所 : ホテルオークラ福岡

出席者 : 北里会長、執行副会長、柴山副会長、加藤専務理事、三好理事、鶴田理事、
新谷理事、東理事、重本理事、南條理事、濱田理事、山尾理事、藤原理事

<綱紀委員会>

会長の諮問に応じ委員会を開催し、会員表彰の審議・答申、会員懲罰の審議・答申を行った。

<犯罪防止等活動>

1. 県警察本部と「犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定書」の締結
2. 県下10支部と管轄10警察署との「安全安心まちづくりに関する協定書」の締結

<関連事業>

留学生交流推進協議会の運営協力