

平成28年度 事業計画

自 平成 28 年 4 月 1 日

至 平成 29 年 3 月 31 日

(公社) 福岡県宅地建物取引業協会

総 説

政府は「一億総活躍社会」をコンセプトに、「希望を生み出す強い経済」「夢を紡ぐ子育て支援」「安心につながる社会保障」の「新三本の矢」を打ち出し、矢継ぎ早に経済政策のアクションを起こしており、経済は前向き志向へ転換するものと期待されるが、政策の全体像の曖昧さや財政・金融問題及び消費増税もあり、今後の見通しは厳しいものと思われる。

不動産業界においては、地価の下落率は縮小傾向で持続しており、都心部においては地価の上昇と一時的活況をもたらしているが、その恩恵は地方部までは及ばず、地域格差が広がっているなか、分譲マンションにおける基礎くいに係わる問題が発覚して以降、建築物等の安全性に対する国民の不安が広がり、居住者や国民の不安払拭のためにも、迅速かつ誠実な対応が望まれる。

また、国が進めている中古住宅市場活性化や空き家対策への取り組み及びITを活用した重要事項説明・契約書に係る社会実験、宅建業法・民法の改正等で今後の不動産取引が大きく変わろうとしており、業界に与える影響は大きなものと予想されることから引き続き注視していかなくてはならない。

このような状況のもと、本会は公益社団法人として、消費者に公正で安全な不動産取引を通して安心できる住環境を提供するため、本会が掲げる3本の公益目的事業「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」を着実に実施していきたい。また、全宅連で検討を進めているハトマークグループ・ビジョンについて、本会においても昨年度、5年後・10年後のグループ・ビジョン（案）を策定しており、今後、会員・役員等のご意見を拝聴しながら、福岡版を完成したい。

本会は平成29年に創立50周年を迎える事から、実施内容等を含め、検討委員会を設置して検討したい。

公益目的事業1の「調査研究・情報提供事業」（流通関連・賃貸市場関連）については、今後予想されるネット社会の拡大を見据え、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に対応した、より検索しやすく、見やすい一般公開サイトとして改善に努め、また、不動産情報ネット「ふれんず」の蓄積データの分析と取引の状況を会員からヒアリング調査してまとめた地域別の福岡県内の不動産市況をホームページで公表し、不動産価格の適正化を図っていきたい。

福岡市の取り組みとして「ふれんず」上でオープンした福岡市商店街空き店舗情報提供事業「あ・きてん福岡」については、福岡市内の商店街と地域の活性化のためにも、「ふれんず」を通して、商店街への入居促進に繋がるように努め、他の商店街にも拡大するよう支援していきたい。

県内の留学生を含めた外国人の入居促進を図るため、「お部屋探しのガイドブック・賃貸住まい方ルールブック」等を含めた「ふれんず」の外国語サイトの周知を行い、外国人の居住を支援し、また、高齢者・障害者等の生活弱者に対しても、安心・安全な取引ができるよう「ふれんず」を活用した居住支援を行っていきたい。

本年度で6年目になる福岡県の住宅市場活性化支援協議会が実施している『住まいの健康診断』事業（インスペクションの定着に向けた事業）については、消費者に安心・安全な中古住宅を提供することで中古住宅市場活性化及び空き家対策にも繋がることでもあり、今後の業法改正も視野に入れて事業の普及推進に協力し、消費者保護と会員支援へ繋げたい。

「ふれんず」の蓄積データを活用して価格査定システムを提供することで、価格の透明性を図る一方、賃貸物件エリアレポートを作成し、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、賃貸管理業の適正化を図ってきたい。また、空室率調査の分析結果を会員を通じて公開し、消費者への入居支援を行ってきたい。

公益目的事業2の「啓発活動・人材育成事業」（研修・指導関連）については、不動産取引を安全に行うため、不動産関連の改正を含めた知識の習得を目的に各種講習会の実施及び消費者に本会が実施している公益目的事業の周知を図るため、昨年度開催した消費者セミナーについても実施したい。また、消費者を含めた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」の啓発活動に引き続き取り組んでいきたい。

なお、「宅地建物取引士」としてのコンプライアンスの遵守及び倫理規程の会員への周知にも努めたい。

公益目的事業3の「地域社会への貢献事業」（相談・住環境・総務関連）については、

常設不動産無料相談所を毎日開催（土・日、祝日除く）し、消費者からの不動産取引に関する事前・一般・苦情等の相談について、宅建業法含む法令に基づき適正・迅速に対処することで、消費者の信頼に応えていきたい。

福岡県内の行政機関等に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、また、福岡県の地域性や高齢者・障害者等の利便性を考慮して移動不動産無料相談会の開催にも努めたい。

犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定に基づき福岡県警と本部・支部との連携強化を図り、犯罪防止と反社会的勢力排除に向けて取り組んでいきたい。

公益社団法人として、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ていきたい。

不動産業界への就労・雇用及び会員獲得の促進を図るため、消費者を対象とした新規開業者向けセミナーを実施していきたい。

会員への業務支援については、引き続き不動産会館との協働事業の強化を図り、それぞれの特長と役割を生かした新たな事業の企画開発に取り組んでいきたい。

また、「ふれんず」蓄積等のデータを活用した各種事業を検討し、新たな有益事業にも繋げていくことで、会員の業績向上をサポートしていきたい。

支部の地域の特性を考慮した事業「公益・人材事業」については、継続実施し、事業内容の公益性審査と公益事業比率の確認は引き続き正副会長を中心に行うが、本部・支部の公益事業のあり方と実施を含め、正副会長を中心に支部長も含めて検討していきたい。また、業者講習会や本部講習会等の内容及び実施については、各委員会の要望との重複を避けるためにも、人材育成委員会が統括することとしたい。

なお、三つの公益目的事業・その他事業等と本年度の各委員会の事業計画の詳細は次のとおり。

【公益目的事業等】

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と円滑化の推進
- ・不動産流通市場の調査・分析・研究
- ・住宅市場の活性化に関する情報提供
- ・消費者に有益・有用な不動産取引に関する情報の公開等

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
- ・宅地建物取引業者の資質向上、専門家としての人材育成に関する活動

- ・ 宅建業者全体への不動産関係法令研修会
- ・ 従業者教育研修・資格制度への支援・協力体制の整備

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を図るため不動産無料相談所の運営
- ・ 安心・安全な不動産取引の環境づくりと良好な住環境整備の政策提言
- ・ 地域住民に豊かな住環境の提供及び地域社会の健全な発展に貢献する活動
- ・ 土地住宅政策等の政策提言・要望活動等

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

(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への協力
- ② 県下市町村と空き家情報の発信及び定住の推進への協力

(2) 会員間の相互扶助事業

- ① 会員間の意見交換・親睦を目的とした交歓会・視察研修等の実施
- ② 会員の健康診断等の実施

Ⅴ. 法人管理事務

(1) 庶務事務

- ・ 一般管理事務
- ・ 入会促進、入退会、会員情報の管理事務
- ・ 会務運営及び業務処理に対応するため、関連諸規程等の検討、整備
- ・ 広報・渉外活動

(2) 経理事務

- ・ 会費徴収事務
- ・ 予算書、決算書の作成
- ・ 予算の執行、資金・固定資産の管理
- ・ 経理担当者の研修会及び指導

*なお、福岡県宅地建物取引業協会版ハトマークグループ・ビジョンに謳う当協会が
目指す理想の姿は

『私たち宅建協会は、不動産取引のエキスパートとしての高い専門知識を活かし、消費者から信頼される住まいのパートナーとして、公正で安全な不動産取引を通して資産を守り、行政との連携を図り、地域に根付いた公益事業を行うことで、安全で安心できる住環境の実現に貢献し、福岡県民が幸福度日本一を感じる地域社会を目指す。』

【委員会等事業計画】

＜総務委員会＞

1. 入会者等について公益社団法人にふさわしい厳正、厳格な審査の実施
2. 入会及び雇用の促進につながる新規開業者向けセミナーの充実、強化
3. 諸規程等の検討、整備
4. ホームページによる公益的な活動の紹介、支部ホームページとのリンク、消費者保護のための公益的情報の提供、定例広告活動、その他リニューアルの企画、実施
5. 保証協会・不動産会館との共催による機関誌広報「宅建ふくおか」の編集、発行、閲読率向上のための企画検討、実施
6. 公益的事業を紹介するための定例広告活動の検討、提案
7. 県有地あっせん等公益的事業への協力、官公庁及び関係団体等との連絡及び渉外に関する事項
8. 青少年等の健全な育成、地域の環境保全維持、社会福祉の増進、後継者問題及び少子化対策活動等を目的とする事項（「よか街福岡」・「カップリングパーティー」等）の企画、提案
9. 庶務に関する事項
10. 会員のための福利厚生事業の実施
11. 会議及び議事運営に関する事項
12. 災害時等における緊急連絡体制の整備、管理
13. 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
14. その他、他の委員会に属さない事項

＜財政委員会＞

1. 県本部による円滑な会費徴収業務の実施
2. 公益社団法人として、収支相償を目的とした予算執行を行い、かつ経費削減の実施
3. 公益法人会計基準に則った県本部及び支部の会計事務業務の実施及び本部・支部連結決算の円滑な実施
4. 経理システムのOA化の推進及びよりスムーズな経理処理の構築
5. 公益社団法人としてより強固な財政シミュレーションの研究および調査の実施
6. 公益社団法人として適正な予算案及び決算書の作成
7. 中・長期的展望に立った財政ビジョンの検討

＜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、宅地建物取引士証発行業務の円滑な運営
2. 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）の実施
3. 不動産税制周知のための書籍（平成28年度版「不動産の税金」）の購入と配布
4. 入会資格者研修会の運営、実施
5. 全宅連主催通信教育講座「不動産キャリアパーソン資格制度」の運営補助
6. 消費者保護推進の実施（会員の実態調査、会員指導の実施）
7. 不動産コンサルティング技能登録試験の運営
8. 会員を含む宅地建物取引業者の資質向上を図るための講習会の実施

（女性部会）

各支部が企画する一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする講習会について、本部にて女性部会を開催し、講習内容に関する支部間の情報交換及び意見交換を実施することにより、女性の視点から見た会員の資質向上と消費者保護を目的とした講習会の提案を行う。

＜相談所運営委員会＞

1. 常設不動産無料相談所の管理運営
不動産会館2階で開設している不動産無料相談所（月～金）の管理運営
2. 不動産相談員の行政機関等への派遣
総務省等行政機関等へ不動産相談員を派遣
 - 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（総務省）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各種イベントへの不動産相談員の派遣

3. 移動無料相談会

会場：県下数か所（2月頃）及び本会の公益事業（不動産無料相談会）への相談員の派遣

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

②支部単位の不動産相談員研修会

③不動産相談員ブロック研修会

県下4ブロックに分けて実施

福岡会場(1)（福岡6支部、筑豊支部）

福岡会場(2)（福岡6支部、筑豊支部）

北九州会場（北九州支部）

久留米会場（久留米支部、県南支部）

④不動産相談員全体研修会

5. 保証協会の苦情解決業務・弁済移管業務に対するの協力

苦情解決委員会を本委員会4班体制で担当、開催

<流通促進委員会>

1. 不動産流通の促進に関する事業

①国土交通大臣指定西日本不動産流通機構のシステム運営に関する事業

②国土交通大臣指定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

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

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

⑤不動産情報ネットふれんずの対内外的周知活動

⑥不動産情報ネットふれんずシステム並びに外国語サイト（英語・中国語・韓国語）の改善充実

⑦自治体の要請による住宅及び公共事業用地の情報提供に関する事業

■高齢者の住み替え支援事業

■ホームレス等住宅困窮者に対する住宅情報の提供

■福岡県との災害協定に基づく住宅情報の提供

■公共事業用地のあっせん

- ⑧物件の受託・売却機能強化の為のシステム研究及び構築
 - ⑨公売・任売物件あっせん等の研究
 - ⑩不動産流通市場活性化に関する事業
 - ⑪不動産価格の適正化・透明化に関する事業
- 2. 不動産関連ツールの開発に関する事業
 - 3. 地価調査に関する事業

＜住環境整備委員会＞

- 1. 安心・安全のまちづくりに向けた行政との連携強化
- 2. 支部と行政との「地域コミュニティ形成に関する勉強会」開催に関する支援・協力
- 3. 各市町村の住宅建築行政に関する調査・研究と具体的要望活動の検討及び勉強会の実施
- 4. 生活保護者の住宅扶助費代理納付の県下一律対応に向けて、各行政窓口への活動
- 5. 住環境整備に関する行政等を講師とする住環境整備勉強会の開催
- 6. 各行政の空き家バンク等の事業への協力と勉強会・研修会の実施
- 7. 防犯ならびに暴排活動の推進のため、本会と福岡県警察との関係強化への協力
- 8. 会員業者対象の「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する講習会」(責任者講習)の実施に向けての検討
- 9. 行政の土地・住宅政策に関する要望・提言活動と法改正への注視
- 10. 行政へ各種規制に関する緩和・是正の協議並びに要望活動
- 11. 各行政への審議会等委員の派遣の実現

＜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
 - ②賃貸管理業としての高齢社会への対応や研究
 - ③外国人消費者向け賃貸住宅サポート事業
 - ④賃貸市場に関する研究や発信
 - ⑤賃貸管理業務に関する体系的な研修の企画検討
 - ⑥空き家の利活用に関する研究
- 2. 関係法令等の研究に関する事業
 - ①賃貸管理業の法制化等に関する事業
 - ②空き家等対策の推進に関する研究

③その他関係法令等への対応

④裁判事例等の検証や研究

⑤賃貸管理業務の研究や発信

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

②（一社）全国賃貸不動産管理業協会福岡県支部の運営

③賃貸不動産経営管理士資格の周知

<広報部会>

1. 消費者へ安心・安全な不動産取引の情報を提供する「ふれんず」の更なる利用を促す周知活動

2. 本会が行っている公益活動を周知し、不動産業界のイメージアップを図る活動

3. その他事業

①各委員会で企画する広報活動及びテレビCM放送等の調整

②本会の公益事業を周知するためのプレスリリースの実施

③福岡県宅建協会グループの事業紹介（㈱福岡県不動産会館・㈱ふれんず宅建保証）

④本会の行う公益事業への理解を深めてもらうためのマスコミ・報道各社との意見交換会、勉強会の内容の充実・実施

<人権推進委員会>

1. 講習会等における人権啓発の実施

①業者講習会・宅地建物取引士法定講習会での人権研修の実施

②本部講習会・入会資格者研修会等での人権研修の実施

2. 会員向け配布物による人権啓発の実施

広報誌「宅建ふくおか」による人権啓発の実施

<綱紀委員会>

会長の諮問に応じ、会員の表彰・懲罰の審議・答申

<犯罪防止等活動>

1. 県警本部および県下主要警察署との協定書に基づいた活動の強化

2. 各支部と支部管轄警察署との協定締結に向け、協力

3. 県警本部組織犯罪対策課及び(公財)福岡県暴力追放運動推進センターとの情報交換、

連絡調整

4. 暴力追放福岡県民大会の開催協力
5. 女性や子どもの性犯罪被害撲滅を目指すコスモス・ネットワーク（子ども・女性安全安心ネットワークふくおか）及び福岡県性犯罪防止対策検討有識者会議への参加

<不動産広告自主規制活動>

1. 宅地建物取引業に従事する者、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
2. 不動産にかかる規約違反広告の調査・指導
3. 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
4. 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
5. 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
6. (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

<関連事業>

留学生の住宅支援を行うため行政や大学等と設立した「留学生交流推進協議会」への運営協力