

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

(公社)福岡県宅地建物取引業協会

総 説

平成28年度の不動産業界においては、宅地建物取引業法が改正されたほか、中古住宅活性化空き家対策への取り組みや住宅確保要配慮者の居住支援に関する検討が積極的に進められた。一方では、社会実験の検証を経た上で、平成29年中にも賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明がスタートされると報道されており、不動産取引に与える影響は大きなものとなるため、引き続き注視が必要と思われる。

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から信頼されるべく公正で安全な不動産取引を通じて安心できる住環境を提供するため、本会が掲げる公益事業3本柱「調査研究・情報提供事業」、「啓発活動・人材育成事業」、「地域への貢献事業」を着実に実施した。

本会と福岡県との関係強化を図ると共に、福岡県が実施した熊本地震被災者に対する「民間賃貸住宅の借り上げ事業」への協力として、「ふれんず」に特設ページ「熊本地震被災者への住宅特集」を設け、県の借り上げ住宅事業に適合する住宅を集めた。併せて、本会独自に①敷金・礼金なし②仲介手数料なし③即入居可の物件一を会員より募り、被災者に対して情報提供を行った。

また、熊本地震により被災された方々の救済と被災地復興に向けて義援金を募り、会員各位のご厚意により集まった義援金約950万円を（一社）熊本県宅地建物取引業協会及び（一社）大分県宅地建物取引業協会へ寄託を行った。

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、公益目的事業1の「調査研究・情報提供事業」では、不動産情報ネット「ふれんず」の蓄積データの分析と併せて会員に取引状況をヒアリング調査してまとめた福岡県内の地域別不動産市況をホームページにて公開し、不動産価格の適正化に貢献した。県内の外国人登録者数が増加し続けている状況に鑑み、賃貸居住用の契約書等の翻訳資料

(英語・中国語・ハングル) や「お部屋探しのガイドブック・賃貸住まい方ルールブック」、ふれんず外国語サイトの周知を行い、外国人の居住支援に努めた。

また、福岡県の住宅市場活性化協議会が実施している「住まいの健康診断」(インスペクション・建物現況検査) 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や空き家対策にも繋がるとして、その普及推進に引き続き協力した。

公益目的事業2の「啓発活動・人材育成事業」(研修・指導関連) では、不動産取引を安全に行うため、不動産関連法令等の改正を含めた知識の習得を目的に、会員に向けて各種講習会を実施した。一般消費者に向けては、本会が実施している公益目的事業の周知を図るため、1月10日に東進ハイスクール講師の林修氏を招いて『『やりたい事』と『できる事』』と題した消費者セミナーを開催し、併せて官民一体となって推進している「住まいの健康診断」事業や不動産取引紛争の未然防止を図るため本会に常設している不動産無料相談所等の周知に努めた。さらに、不動産取引を安全に行うために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「不動産キャリアパーソン」の啓発活動に取り組んだ。

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) では、常設不動産無料相談所(土・日曜日、祝日を除く毎日開催) 及び福岡県の行政機関等6ヶ所に不動産相談員を派遣し、消費者保護に努めた。

また、犯罪の起きにくい社会づくりのため、「安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定書」を各支部・本部で福岡県警察と締結し、安全で安心できる住環境を提供できるよう努めると共に、防犯・防災を広く周知することで安心できる住環境の実現を目的に行政等と連携し不動産フェア(第3回よか街福岡) を実施した。

会員への業務支援については、引き続き「ふれんず」等を通して不動産会館との協働事業の強化を図り、それぞれの特徴と役割を活かした会員の業務支援に努めた。

また、事務局の更なる活性化を目指して職員の配置換えを実施した。具体的には、3階と4階フロアに分かれて勤務していた職員を4階フロアに配置し、1フロアにて職員全員が執務する体制を構築した。これにより職員相互の連携、連絡がスムーズになった。

この新体制をもって公益社団法人として、安心・安全に消費者が不動産取引ができるよう、三つの公益目的事業・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」の登録物件データの分析を基に実施した会員からの取引状況に関するヒアリング調査を踏まえ、賃貸市場を中心とした福岡県内の市況動向をホームページにて公開した。
- 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、高齢者の居住支援を行った。
- 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、ハングル版の説明資料及び「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平成30年度より施行される改正宅建業法によるインスペクションの概要や書式策定等の動きを注視しつつ、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」（インスペクション・建物現況調査）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た。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って「ふれんず」上に構築した福岡市商店街空き店舗情報特集ページ「あ・きてん福岡」の周知と併せて、福岡市が実施する商店街支援事業の普及促進に努めた。
- ⑦昨年度、不動産情報ネット「ふれんず」一般公開サイトをスマートフォンやタブレットでも検索しやすいように全面リニューアルを行ったが、より多くの画像を見たいという更なる消費者ニーズに応え、360度画像や画像のドラッグ&ドロップによる登録機能を追加した。

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広報誌「宅建ふくおか」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を対象として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。また、電柱ビラ等の掲載について、屋外違反広告物県内一斉除去又は確認作業を実施し、電柱ビラ等違反広告を掲出した会員を文書により指導した。
- ④不動産業界の社会的信用を高め、消費者が安心して取引できるよう不動産関連知識情報の提供を目的とした消費者セミナーを実施した。また、不動産取引に関わる全ての方に向けて知識の習得及び公正な取引を確保するため、全宅連が実施する認定資格事業「不動産キャリアパーソン」の啓発活動を積極的に行い、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。また、地域社会に安心・安全な住環境を提供するため福岡県警と本部・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た取り組みを行った。

- 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406件（前年比▲63件）あり、電話相談は3,155件（前年比▲268件）にのぼった。相談内容では借地借家に関するものが1,341件（前年比▲126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679件（前年比増18件）となっている。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、常設の相談所のみならず各地で移動無料相談会を開催したり、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た。

②地域住民に安心・安全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察署を通じて福岡県鉄道協議会に寄贈した。また、県警・同協議会と共同で防犯ブザーの無料レンタル事業を継続実施することで、犯罪防止の徹底に努めた。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と県下33署にて締結、本部と福岡県警察署にて締結することで、犯罪防止と反社会的勢力排除に向けた取り組みを行った。なお、「より住みやすい福岡県のために」をコンセプトに安全で安心できる住環境の実現を目的として、「防災・防犯」をテーマにした不動産フェア（第3回よか街福岡）を行政等と連携して実施し、県民の防災・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259社、承継64社、代表者変更309社を承認、退会は176社。会員数は83社増。

本会の平成27年度会員数増減は130社増で実質増加数は全国1位、会員数維持率が全国3位（1.027%）となった。

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、7年連続で上位3位の入賞となった。

2. 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本会の入会案内パンフレットを県内の県土整備事務所及び資格取得学校で配布したほか、本会ホームページからの資料請求者に送付。その他、不動産開業支援セミナー受講者分も含め、約500部を配布した。

③入会時における年会費変更の検討

新入会者が支障なく営業できる環境を提供するため、「入会時における会費の4期制」の導入について、財政委員会に上程。平成29年度より、導入することが決まった。

④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とした不動産開業支援セミナーを企画。今年度は新たに「開業資金の作り方」をテーマとした行政書士による講演を追加し、県下4会場で実施した。（詳細については下記「不動産開業支援セミナー結果一覧」を参照）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」の特設ページ、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)

○日 時 平成28年10月18日（火）13：00～

○会 場 福岡県不動産会館（福岡市）

○申込者 50名

○受講者 43名

(第2回)

○日 時 平成28年11月15日（火）13：00～

○会 場 小倉興産KMMビル（北九州市）

○申込者 14名

○受講者 13名

(第3回)

○日 時 平成28年12月14日（水）13：00～

○会 場 久留米商工会館（久留米市）

○申込者 16名

○受講者 14名

(第4回)

○日 時 平成29年1月21日（土）13：00～

○会 場 天神ビル（福岡市）

○申込者 84名

○受講者 69名

4会場の申込者が計164名、参加者が計137名で、参加者のアンケート集計結果では、90%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6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61名の入会があった。

⑥新規用免許申請書ダウンロードページの公開

本会ホームページに新規用免許申請書に関する説明ページを新設。書式（Excel）及び記載例（PDF）がダウンロードできるよう整備し、開業支援及び入会促進に努めた。

3. 退会防止に関する事業

退会者向けの退会理由アンケートを実施し、集計結果を確認。今後の会務運営の参考とすることとした。

4. 諸規程の改正

「定款施行規則」・「役員選任規約」・「入会審査規程」・「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」の一部改正、併せて「会員の変更届け未提出等による入会及び会員権承継の取り扱いについて」「会費未納による会員権喪失者の対応について」「法人の役員等に関する誓約書について」（案）を検討し、上程。理事会にて全て承認された。

5. 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。

新規用・更新用の免許申請書に関する説明ページを新設。書式 (Excel) 及び記載例 (PDF) がダウンロードできるよう整備し、新入会・既存会員支援に努めた。

6. 機関誌広報「宅建ふくおか」の編集及び発行

○広報の編集及び発行業務

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」514号から519号を発行。全会員へ配布するとともに、官公庁等に対して送付し、本会ホームページ・会員専用サイトにおいて公開した。

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。

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。

○同封広告物の精査

封入依頼のあった広告物を「会報誌広告物の取り扱いに関する規程」に従い、内容を精査。承認された広告物を同封した。

○会報誌「宅建ふくおか」の官公庁等送付先の見直し

現行の会報誌送付先一覧表を確認し、一部削除・追加修正するなど見直しを図った。新聞社・テレビ局・ラジオ局等を含め250か所追加し、現在計411団体へ送付。

(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・全宅連・全宅保証協会・都道府県宅地建物取引業協会など

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。承認を受け、継続掲出を行った。

8. 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、県有地のあっせん情報、福岡市の公売情報などを会員専用サイトで会員に案内した。

9. 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、「福岡県・市の賃貸管理に関するアンケート調査について」「UR 案内（買い取り制度のご案内）」「精神障害者と一緒に暮らせる社会

を目指して（福岡県主催セミナー）」等について全会員に向けFAX一斉同報及び会員専用サイト・Facebook 上での周知を行った。

10. 社会貢献事業の検討及び実施

①後継者問題及び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28年12月5日（月）19：00～

○会 場 ホテルオークラ福岡

【申込者内訳】

■男性（定員：32名）

■女性（定員：32名）

申込者44名、参加者32名

申込者45名、参加者32名

	申込者	参加者
東 部	8名	5名
博 多	4名	4名
中 央	15名	12名
南 部		
筑 紫	5名	5名
福岡西	3名	3名
北九州	3名	3名
久留米	1名	
県 南	4名	
筑 豊	1名	

	申込者	参加者
東 部	3名	1名
博 多	11名	8名
中 央	8名	6名
南 部	1名	
筑 紫	5名	5名
福岡西	9名	6名
北九州	5名	3名
久留米	2名	2名
県 南		
筑 豊	1名	1名

②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。3月16日に福岡市地下鉄天神南駅で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2,000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。

③環境省が推進している低炭素社会実現に向けた気候変動キャンペーン「Fun to Share」の参加団体として協力を呼びかけるため、エコバッグやクリアファイルの製作を正副会長会に上程。承認後、製作した。

④地域社会貢献事業「第3回よか街福岡」を企画・検討した。10月9日に博多駅前広場にて、福岡市共催、国土交通省・福岡県・福岡県警察・九州旅客鉄道株式会社後援で開催した。ステージ上での子供向け防犯クイズ大会等催し物の他、会場内のブース

にて犯罪対策・災害対策が学べるクイズラリーを実施し、1,034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「オリジナル防犯ブザー」「防災（軍手・マスク・靴下・タオル）セット」等を配布。県民の防犯・防災意識の高揚に努めた。

- ⑤「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、同事業への協力を行った。
- ⑥福岡県が9月18日に東京交通会館で開催した「瀬戸内移住定住フェア」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。
- ⑦仕事と子育てが両立できる企業として「福岡県子育て応援宣言企業」の登録更新を行った。「子育て応援宣言企業6000社大会」に出席。今後の運営の参考にすることとした。
- ⑧性犯罪防止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。
- ⑨福岡県が10月1日に福岡市の電気ビルで開催した「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28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。昨年度より2年連続の受賞となる。

11. 庶務に関する事項

○支部総会時の旗の位置、国歌と会歌の取り扱いについて

支部総会で掲げる旗の位置、国歌斉唱及び会歌合唱、倫理綱領唱和の実施について確認。執行部の意向を踏まえ、支部へ伝達した。

12. 会員福利厚生事業の実施

会員の福利厚生の一環として、古賀病院・福岡和白総合検診クリニック・一般財団法人西日本産業衛生会のPET健診、乗馬クラブクレイン、博多座ミュージカル（ワンピース歌舞伎、大歌舞伎、梅と桜と木瓜の花、エリザベート、おたふく物語公演、石川五右衛門歌舞伎、天使にラブ・ソングを、二月花形歌舞伎、熱血！ブラバン少女。）、絢香コンサート、手寫葵コンサート、九州国立博物館特別展「鳥獣戯画」、国立ポリシヨイサーカス、ダイハツ「シルク・ドゥ・ソレイユ・トーテム」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。会員特別価格で紹介し、合計875名の申込みがあった。

13. 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。

14. 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97.0%（3月末日現在）となった。

15. 会員名簿監修に伴う会員管理システムの管理

会員名簿の監修に伴い、FAX一斉同報、広報誌及び本会ホームページにて会員に登録情報の確認及び変更届の提出等を行うよう呼びかけた。

16. 不動産手帳の内容精査

昨年の手帳データを基に内容確認を行った。意見をとりまとめ、不動産会館に提案した。

17. 緊急連絡時用テストメールの実施

災害を想定した緊急連絡時用テストメールを理事及び総務委員に行った。

<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28年度会費納入の督促及び管理に関する業務の実施

（期首会員数4,855社、会員権一時停止51社のうち3月末までに23社が未納）

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、福岡県不動産会館との協議を行い、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29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29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

法定講習会30回実施、受講者合計2,162名。内訳は下記の通り。

福 岡会場24回実施1,790名受講

北九州会場 6 回実施 372名受講

2. 不動産税制周知のための書籍（平成28年度「不動産の税金」）購入と配布
不動産税制の内容を周知するため、全会員へ配布した。
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、254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資格講座」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、401名（新規会員249名＋既存会員等152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28年10月から11月にかけて、各支部で無作為に選定した会員78社を訪問し、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2社について福岡県庁建築指導課へ報告した。
〈会員指導の実施〉
平成28年10月から1月にかけて屋外違反広告物除去又は確認作業を実施、違反広告物を掲出した会員22社を指導した。
6. 県の補助事業として福岡県内の宅地建物取引業者を対象とした講習会を開催（業者講習会）
下記4会場にて、合計2,332名が出席した。
平成28年9月26日（月） 筑 豊会場（180名）
9月27日（火） 福 岡会場（1,385名）
10月3日（月） 北九州会場（498名）
10月4日（火） 県 南会場（269名）

①行政連絡事項

福岡県警察本部生活保安課、福岡県建築指導課、福岡県砂防課ほか担当官

②人権研修

福岡県建築都市部建築指導課宅建業係あいさつ

ビデオ研修「障害者 それぞれの暮らしそれぞれの自立」

③「判例で学ぶ！瑕疵担保責任（平成28年度版）」

涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 氏

7. 不動産コンサルティング技能登録試験の運営

平成28年11月13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（本部講習会）

下記4会場にて、合計1,882名が出席した。

平成29年2月7日（火） 県 南会場（253名）

2月8日（水） 北九州会場（354名）

2月14日（火） 筑豊会場（159名）

2月15日（水） 福岡会場（1,116名）

QRコードを持参せず、手書き受付をした会員へ忘れか紛失かのアンケートを実施した。

手書き受付 197名（内、忘れ108名、紛失89名）

①連絡事項

福岡県警地域課、福岡市区政課、福岡市生活自立支援センターほか担当官

全宅住宅ローン九州支店、ふれんず宅建保証、不動産会館 担当者

②人権研修（ビデオ研修）「部落の心を伝えたい 夢のために」

③「住宅地盤の調査・解析について」

ジャパンホームシールド 山井 龍二 氏・依光 健一郎 氏

「重要事項説明書作成と説明における実務上の留意点」

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 金子 寛司 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、講師に林修氏を招き、消費者を対象としたセミナーを開催、1,465名（申込者数は2,000名）が出席した。福岡県・福岡市が後援した。また、来場者へアンケートを実施し、640名から回答を得た。

（回答者640名中、消費者467名、不動産業者173名）

日 時：平成29年1月10日（火）

場 所：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・住まいの健康診断事業などの紹介

②第二部

「やりたい事」と「できる事」

林 修 氏

10. その他

各支部で実施する講習会において、宅建協会が主催する宅建士法定講習会の受講、不動産キャリアパーソン講座の受講、QRコードでの講習受付を呼びかけてもらうよう依頼した。

【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の情報交換及び意見交換を行い、女性の視点から講習会や公益活動の提案を行い、消費者セミナーを人材育成委員会と協働で開催した。また、平成29年度の事業として本部女性部が主催する学生向けセミナーの検討を行った。

【会員データ管理システム検討部会】

業者講習会・本部講習会の案内はがき、FAX及び広報誌にてQRコードの利用を呼びかけた。また、以下のシステム構築・改善を行った。

1. 支部における研修会登録・管理システムの構築
2. 他支部会員の出席登録システムの構築
3. QRコード読取時のカウント表示修正

<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28年4月～平成29年3月）

総相談件数 3,561件（内訳：来所406件、電話3,155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）

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29年2月2日（木）福岡銀行 千早支店（東部支部）

2月3日（金）八幡西区役所4階ロビー（北九州支部）

2月10日（金）勤労者家庭支援施設（県南支部）

2月16日（木）行橋商工会議所（日豊地区）

2月21日（火）えーるピア久留米（久留米支部）

2月23日（木）イオン穂波ショッピングセンター（筑豊支部）

②執務担当：不動産相談員、弁護士、税理士

③相談者数：合計92件（内訳は、東部支部：19件、北九州支部：17件、県南支部：4件、日豊地区：19件、久留米支部：22件、筑豊支部：11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・会場：平成28年7月28日（木）・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：20名（全員合格）

東部支部6名、博多支部3名、中央支部2名、筑紫支部2名・福岡西支部1名、北九州支部5名、筑豊支部1名

(2) 不動産相談員全体研修会の実施

①開催日・会場：平成28年9月1日（木）・ホテルセントラータ博多3階

②研修内容：＜第1部＞

「民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響」

講師：関泰宏法律事務所 弁護士 関 泰宏 氏

＜第2部＞

「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 氏

(3) 不動産相談員ブロック研修会の実施

①開催日・会場：

平成28年11月1日（火）福岡・筑豊ブロック

対象支部（博多・南部・筑紫・筑豊）

会場：福岡県不動産会館研修ホール

11月2日（水）福岡・筑豊ブロック

対象支部（東部・中央・福岡西）

会場：福岡県不動産会館研修ホール

11月18日（金）北九州ブロック

対象支部（北九州）

会場：北九州支部2階会議室

11月24日（木）県南ブロック

対象支部（久留米・県南）

会場：石橋文化ホール研修室A

②研修内容：研修テーマ 1)「相談事例演習」（グループディスカッション形式）

研修テーマ 2)「紛争事例講習」講師：弁護士 関 泰宏 氏

(4) 賃貸管理業務に関する研修会への参加

賃貸市場整備委員会及び（一社）全国賃貸不動産管理業協会の主催する賃貸管理業に関するグループディスカッションに参加した。

①題名：「法のスペシャリスト&管理業の第一人者に聞く！管理業務のトラブル解決方法」

②開催日・会場：平成28年12月9日（金）・西鉄イン福岡2F大ホール

③内容：1部（一社）全国賃貸不動産管理業協会入会メリットについて

2部 他社の管理ノウハウを学ぶ！みんなでグループディスカッション

3部 グループディスカッションへのリーガルコメント及びアドバイス

講師： 弁護士 関 泰宏 氏

全宅管理業務企画委員 三好 孝一 氏

(5) 支部不動産相談員研修への協力

各支部での不動産相談員向けの研修会への助成・支援を行った。

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、16組の案件を審議した。

6. トラブル事前防止への取り組み

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の3月末現在の登録物件数は約5万8百件(一般公開は約4万5千5百件)、月間アクセス数は5,804PVを記録し、パソコン会員数は3,328社と全会員数の67.0%となった。

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。

①不動産情報ネットふれんずシステムの改善充実

○熊本地震被災者向け「被災者支援住宅特集」「借り上げ住宅特集」の設置

平成28年4月中旬に発生した「平成28年熊本地震」における支援として「被災者支援住宅特集」と「福岡県民間賃貸住宅借り上げ特集」をふれんず上に設置し、被災者に対して物件情報を提供した。

登録システムを整備するとともに、会員に対して広報誌やFAX・メール等を通して提供可能な物件を登録するよう協力を募ることで、「被災者支援住宅特集」では「敷金・礼金・仲介手数料なし」かつ「即入居可能」な物件情報を提供したほか、「福岡県民間賃貸住宅借り上げ特集」では福岡県が実施する民間賃貸住宅を活用した借り上げ住宅事業の対象物件を検索できるようにすることで、被災者の生活再建の支援に尽力した。

○会員間サイトでの利用地図サービス切り替えに伴う対応

ふれんず会員間サイトにて表示される地図(物件登録・物件検索、価格査定システム、福岡県地価図等)を提供しているヤフー(株)の地図サービスが2017年3月末で終了となることから、(株)ゼンリンが提供している地図サービスへの変更及びそれに伴うシステム対応等の改修を実施した。地図サービスの切り替えにより、駅や商業施設等が目立ちやすい色合いで表示されることで視認性が向上したほか、地図の縮尺幅をより細かく調整できるようになるなど、会員の利便性の向上にも寄与している。

○福岡県地価図の大幅リニューアル改修

地図サービスの切り替えに伴い福岡県地価図も、地図上への描画機能の改善・地価自動読み込み機能の追加、印刷画面のデザイン変更など、会員からの要望や意見を基に大幅な改修を実施して全面リニューアルを施した。

また、リニューアルを記念とした無料お試しキャンペーンを実施。大幅に改善された福岡県地価図を体験してもらうことで、福岡県地価図や価格査定システムの利用促進に繋げた。

○物件登録システムにおける画像登録方法の効率化に向けた改修

ふれんずに登録する物件に付随する画像の登録システムを改修。これまでは1枚ずつ

登録する作業を繰り返す必要があり、非常に労力と時間が要するものであったが、ドラッグ&ドロップで登録できる形式へ変更することで、登録作業の効率化を図り会員の負担削減に寄与した。

○360度画像の画像登録方法を追加

360度画像（リコー社の「THETA（シータ）」という全天球カメラで撮影した画像）を掲載できるように登録システムを改修。物件内や周辺環境等を360度自由に見渡せる画像を掲載することで、実際にその場において物件を閲覧することができるような体験をふれんず上で提供することを可能とした。

②国土交通大臣指定の西日本不動産流通機構のシステム運営に関する事業

国土交通省が不動産取引に係る情報を集約・提供して円滑な不動産取引の促進に繋げるべく構築を進めている不動産総合データベース。指定流通機構である西日本レイズ上で、福岡県内宅建業者向けに福岡市内の売買物件を対象とした本システムの試行運用を始めたことから、会員に対して本システムの周知・活用を促すとともに利用に基づいたアンケートへの回答を募ることで、今後のシステム改善に向けた協力を行った。

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

パソコン会員へのメールや広報誌などでふれんずの規程の周知徹底に努めつつ、会員間のトラブルや規程違反等に対応して適宜指導を行うことで、円滑な取引に繋がるよう図った。

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

不動産情報ネットふれんずの蓄積データを活用して福岡県内の不動産流通市場(中古住宅を中心とする賃貸・売買市場)のトレンドをまとめた「ふれんず市況レポート」を消費者向けと会員向けに作成し公開を開始した。

消費者向けのレポートでは、福岡県を4つの大エリア(福岡都市圏・北九州・筑豊・筑後)及び9つの小エリア(福岡都市圏エリアを東区、博多区、中央区、南区・春日市・大野城市、城南区・早良区・西区の5つ、北九州エリアを門司区、小倉北・南区、八幡東・西区、戸畑区・若松区の4つに区分)に細分化し、各エリアの過去3年間における成約物件の件数・平均価格の推移や、価格帯・築年帯別で占める割合、取引された土地・建物の平均面積や㎡単価等を、グラフと簡単な解説をあわせて公開している。会員向けのレポートでは、消費者向けのレポートに加えて、市区町村毎・沿線駅別にとりまとめたデータを営業用資料の作成等でも活用できるようエクセル形式のデータで公開している。

また、例年取り組んでいる福岡県の賃貸市場を中心とした市場動向を会員にヒアリングする調査も実施。調査をまとめた不動産市況を消費者及び会員に向けて公表している。

消費者向けには福岡県全体と福岡市・北九州市・筑紫野市・久留米市・大牟田市・飯塚市の6エリアの概要をレポートとして公開し、会員向けには詳細な内容のレポート及び18エリア毎のシングル・ファミリー別の登録物件数や賃料、㎡単価等の平均値の推移、賃料・専有面積の分布図、間取りの内訳、県下主要駅周辺の事業用物件平均㎡単価の推移などのデータや賃貸市場整備委員会にて実施している空室率調査アンケートの結果をあわせて公表している。

⑤不動産情報ネットふれんずの対内外的周知活動

対内的周知活動では、今年度のシステム変更箇所を広報やメール・FAX等で周知するとともに、2月に実施された県下4会場での本部講習会で説明を行うことで、ふれんずの利用を促した。

対外的周知活動としては、ふれんずの認知度を高めるとともに「住まいの健康診断」事業や「開業支援セミナー」等の協会事業をタイムリーに告知している物件合同広告を、県下60万部の発行部数を誇る西日本新聞と朝日・読売・毎日の三紙を媒体として、7月より毎月1回（12月を除く）、合計8回実施した。新聞による物件合同広告効果が低いと思われるエリア（北九州・久留米・県南・筑豊支部エリア）については、エリア毎の独自の広告企画を展開して実施している。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性の確保を目的として、福岡県・福岡市・北九州市ホームページへのバナー広告の掲出を継続して実施している。1月から3月の繁忙期にかけては、Yahoo!とGoogleにおいて、インターネットの検索ワードに連動して表示されるリスティング広告及び閲覧するサイトから関心があると思われるユーザーへ広告を表示するディスプレイ広告に掲出し、ふれんずの認知度向上及び会員への反響促進に繋がるよう努めた。

⑥不動産流通市場活性化に関する事業

売主買主双方が安心・安全して取引できる市場を目指して、一戸建て・分譲マンションの専有部分に対して建物現況検査（インスペクション）を実施し、物件の状態を明らかにする「住まいの健康診断」事業に引き続き取り組んだ。インスペクションの周知に努めるとともに、診断費用の一部を補助することで既存住宅市場の流通活性化に寄与している。

また、福岡県が6月より新たに始めた事業で、「住まいの健康診断」を実施した物件等を対象として、子育てのための改修や親世帯と同居するために実施する改修工事費に対する補助金制度の利用促進にも努めることで、「住まいの健康診断」事業の利用促進にも繋げた。

⑦不動産価格の適正化・透明化に関する事業

豊富な事例データを活用しつつ、市場性や経験等を加味して簡単・迅速に査定書を作

成できる価格査定システムについて、宅建調査地価や公示地価・基準地価等を最新データに更新して、より実態に即した情報を提供することで価格の適正化・透明化に繋げた。

また、ストック型住宅市場を目指す国の方針により中古住宅の建物評価手法が変更され、適切にメンテナンスが行われたかどうか物件価格に反映されるようになったことから、ふれんず上で提供している価格査定システムの今後の在り方についても検討を進めた。

2. 不動産関連ツールの開発に関する事業

PC上で契約書等の作成が出来る「らくらく契約書」について、利用会員からの要望や、法改正、実務上の留意すべき事項に応じて書式変更など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年から継続して実施している地価調査の結果をまとめた宅建調査地価及び公示地価・基準地価・賃料データを収録した「2016年度版福岡県地価図」をリリースした。また、価格査定の資料として活用できるよう更なる調査地価の精度向上に向けて地価調査要項を改定。調査項目の追加や調査地点の選定基準を改めるとともに、昨年度に地価更新作業の改善に向けて改修した地価更新システムを活用して調査を実施した。

<住環境整備委員会>

1. 朝倉市からの依頼に基づき、「空き家バンク制度に関する協定」を平成28年6月10日に締結した。
2. 各市町村との空き家対策に関する協定及び委員会への委員派遣に関する状況を調査すると共に、本会の空き家対策の窓口について流通促進委員会及び賃貸市場整備委員会と協議し、今後は本委員会が行政との窓口となり、対策を検討することとした。
3. DV・ストーカー被害者への住宅情報提供について、福岡県警察と協議を重ね、平成29年3月28日協定締結に至った。
4. 各支部の委員長が犯罪防止等活動の窓口となり、県下23警察署と「安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定の締結」に協力し、すべての警察署との協定締結に結び付けた。(27年度福岡県警察本部と10警察署は締結完了。28年度と併せて、県警本部と県下33警察署すべての協定を締結)
5. 各支部の研修会における参考として「消防法令違反の事前予防について」福岡市消防局予防部査察課を講師に「店舗・事務所利用における消防法の留意点」を学んだ。
6. 各支部でも問題を抱える「集合住宅のコミュニティづくり」について、福岡市市民局コミュニティ推進部と協議を行った。今後も定期的に協議を行うと共に各支部と各市町

村との協議へと繋げる。

7. 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28年10月20日(木) 午後1時30分より

会 場：福岡県不動産会館研修ホール93名が受講

これまで通算9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669名。

8. 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。

9. 行政等を講師とする住環境整備勉強会開催

日 時：平成28年11月29日(火)12時より

会 場：田川郡添田町オークホール

講 演…『元気なまちづくり定住促進事業』

講 師…添田町まちづくり課総合調整係

参加者：住環境整備委員会委員・各支部住環境整備副委員長他

筑豊支部役員 計25名

10. 犯罪被害者救済のための勉強会開催

日 時：平成29年2月16日(木)13時30分より

会 場：福岡県不動産会館6階 研修ホール

研修会…『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 住環境整備委員会委員

支部住環境整備副委員長

女性部員 計35名

11. 行政に対し、各種規制に関する緩和・是正の協議及び国会議員に対し、国政・税制に関する要望活動の実施

12. 各行政への審議会等委員への派遣

①各種行政への空き家等対策協議会への委員派遣

(糟屋郡宇美町、春日市、大野城市、北九州市、遠賀郡岡垣町、久留米市、大牟田市、八女市、筑後市、柳川市、みやま市、嘉麻市、宮若市など)

②その他への委員等派遣

- ・ 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）
- ・ 糸島市都市計画審議会委員（福岡西支部）
- ・ 北九州市居住支援協議会会員及び幹事会幹事（北九州支部）
- ・ 北九州市まち・ひと・しごと創生推進協議会構成員（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区画整理審議会委員（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）
- ・ 飯塚市固定資産評価審査委員会委員（筑豊支部）

（各支部事業報告）

【東部支部】

- ①古賀市との空き家・空き地バンク協定書調印後の運営
- ②香椎税務署との関係強化
- ③暴力追放・地域安全東区民大会への参加
- ④粕屋警察署・宗像警察署との「安全・安心で住みよいまちづくり」協定書締結
- ⑤宗像市・篠栗町との住環境整備協議会
- ⑥三署（東警察署・宗像警察署・粕屋警察署）との暴力対策協議会
- ⑦東警察署・宗像警察署年末年始特別警戒出勤式への参加
- ⑧福岡県警察署年頭視閲式への参加

【博多支部】

- ①福岡県警察との打ち合わせ会議
- ②福岡市消防局との打ち合わせ会議
- ③博多警察署との打ち合わせ会議
- ④博多防犯協会との会議
- ⑤博多警察署との新任署員との意見交換会
- ⑥「オイサ！博多区民安全・安心推進大会」
- ⑦ 防犯等防止活動について打ち合わせ会議
- ⑧支部推薦議員（福岡県・福岡市）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
 - ・防犯パトロール活動の協力
 - ・安全安心パレードの参加
 - ・防犯対策等講習会の依頼
- 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創生部都市創生課計画調整係
 - ・福岡市消防局査察課
- ⑤班別研修懇話会の実施
 - ・福岡市住宅都市局都市創生部都市創生課計画調整係
『天神ビッグバンⅡ 2024天神未来創造 現在の開発と今後の構想』
 - ・福岡市消防局査察課
『消防法例のトラブル防止について』
- ⑥支部推薦議員（国・福岡県・福岡市）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
 - ・意見交換会の実施
 - ・南区国際化対策連絡協議会への参加
 - ・支部向け講習会での防犯研修
 - ・南区歳末防犯大会への参加
 - ・南警察署年末餅つき大会への参加
 - ・支部賀詞交歓会での懇親
- ②南消防署との関係強化
 - ・勉強会の開催
 - ・支部向け講習会での防火講習
- ③南区役所との意見交換
- ④福岡県・市政報告会・地区別報告会の開催

【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、朝倉市）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朝倉市「空き家バンク協定書」締結への協力
- ⑤筑紫地区、大野城市安全まちづくり推進大会への参加
- ⑥春日市、太宰府市暴力追放推進市民協議会総会への参加
- ⑦福岡地区暴力団追放・地域決起会議への参加
- ⑧暴力追放福岡県民大会への参加
- ⑨筑紫野警察署、朝倉警察署との「安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定書」の締結
- ⑩春日警察署、筑紫野警察署との意見交換会
- ⑪筑紫野警察署と性犯罪に関する研修会の打合せ

【福岡西支部】

- ①西支部・西区役所・西区自治協議会とのコミュニティ活動会議
- ②糸島市との定住促進・市有地斡旋に関する協定活動
- ③早良警察署との「安全・安心で住みよいまちづくり」協定活動
- ④早良・城南暴力団等排除推進協議会への参加協力
- ⑤西福岡暴力団等排除推進協議会への参加協力
- ⑥安全安心いとしま協働ネットワーク協議会への参加協力
- ⑦周船寺・石丸校区自治協議会との意見交換会
- ⑧西区青少年サポートチームとの参加協力
- ⑨早良警察署「国際化対策協議会」への参加協力
- ⑩筑肥線新駅設置促進期成会への参加協力

【北九州支部】

- ①北九州市長市政報告会への参加
- ②「北九州市居住支援協議会」への参画（建築都市局住宅計画課）
- ③「住むなら北九州 移住推進事業」への協力（建築都市局住宅計画課）
- ④「北九州市高齢者・障害者住まい探しの協力店紹介制度」への協力（建築都市局住宅計画課）
- ⑤「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」への参画（企画調整局地方創生推進室）
- ⑥北九州市空き家バンク媒介事業者選定に関する協力（建築都市局住宅計画課）
- ⑦北九州市特定空家等対策審査会への参画（建築都市局空き家対策推進室）

- ⑧北九州市国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）説明会への参加（企画調整局地方創生推進室および保健福祉局保健衛生課）
- ⑨北九州市環境局総務課への協力（環境情報誌配布の情報発信）
- ⑩北九州市財政局財産活用推進課への協力（市有財産媒介物件の周知）（市遊休地駐車場化事業）
- ⑪北九州市財政局財産活用推進課との協議
- ⑫北九州市建築都市局住宅計画課との協議
- ⑬北九州市建築都市局建築審査課との協議
- ⑭北九州市建設局総務課との協議
- ⑮北九州市企画調整局企画課との協議
- ⑯北九州市市民文化スポーツ局地域振興課との協議
- ⑰北九州市市民文化スポーツ局安全・安心推進課との協議
- ⑱北九州市消防局予防課との協議および講話の実施（火災報知器の啓発）
- ⑲北九州市消防局救急課による講話の実施（AEDの講習）
- ⑳行橋市建築政策課との協議
- ㉑行橋市空き家バンクに関する協定の締結
- ㉒岡垣町都市建設課との協議
- ㉓岡垣町空家対策協議会への参画（委員選出）（岡垣町都市建設課）
- ㉔水巻町管財課への協力（町有地売却についての周知）
- ㉕水巻町企画財政課への協力（定住促進奨励金制度の周知）
- ㉖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
- ㉗北九州市暴力追放推進会議総会への参加
- ㉘北九州市民暴力追放総決起大会への参加
- ㉙福岡県警察管轄各署との協議（小倉南・八幡東・八幡西・折尾・若松・戸畑・門司・行橋・豊前）
- ㉚福岡県警察管轄各署との「安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定書」調印（小倉南・八幡東・八幡西・折尾・若松・戸畑・門司・行橋・豊前）
- ㉛企業対象暴力防止研修会への参加
- ㉜福岡県警察小倉北警察署生活安全課との協議
- ㉝福岡県警察小倉北警察署刑事第二課知能犯係との協議
- ㉞1万人の防犯パトロール大作戦への参加
- ㉟歳末特別警戒活動出動式への参加
- ㊱小倉南年末特別警戒出発式への参加

③⑦歳末夜警・「暴迫の日」活動への参加

③⑧福岡県警察本部暴力対策部組織犯罪対策課による講話の実施「マンション管理＜管理規約＞について」

③⑨福岡県警察小倉北警察署による講話の実施「最近の犯罪情勢について」「治安情勢について」「暴力団の現状と対策について」

【久留米支部】

①久留米国際化対策連絡協議会への参加

②久留米市有地売却の斡旋活動

③久留米市空き家情報バンク並びに空き家相談会の実施

④久留米警察署と勉強会及び情報交換会

⑤小郡警察署、うきは警察署との安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定の締結並びに勉強会及び情報交換会

【県南支部】

①各市役所住宅建築に係る関係各課との意見交換会等（大牟田市・筑後市・大川市・柳川市等）

②空き家バンク等定住促進に係る行政と各地区の会議（大牟田市・八女市等）

③柳川警察署・筑後警察署・八女警察署との安全安心まちづくり協定書締結に向けての協議及び協定書の締結

④暴力団追放！地域決起大会（筑後地区）への参加

【筑豊支部】

①犯罪の起きにくいまちづくりに関する協定の締結（嘉麻警察署）

②安全・安心で住みよいまちづくりに関する協定の締結（直方警察署・田川警察署）

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・桂川国際化対策連絡協議会総会参加

⑤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

⑥嘉麻警察署年末年始特別警戒出動式参加

⑦飯塚・直鞍・田川地区行政連絡協議会の実施

⑧筑豊地区市町有地斡旋事業への協力

⑨各自治体への空家等対策協議会等委員の派遣

<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」の編集協力を行い、37・38・39・40号を発行した。現在の購読社数130社、約7000部発行。

②賃貸管理業としての高齢化社会への対応や研究

高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする「高齢者の居住の安定確保に関する法律」施行規則の一部を改正する省令案等に関する意見募集がなされたため、広く周知を図った。

③外国人消費者向け賃貸住宅サポート事業

増加を続ける外国人登録者のサポートとして、本会策定の賃貸借契約書等の書式一式を英語・中国語・ハンデルに翻訳して会員サイトに公開している。併せて、仲介業者向けの外国人対応マニュアルや外国人向けの住まい方ルールブックも策定しているため、会員向けに広報誌にて普及啓発を行った他、福岡県にも情報提供を行うことで自治体担当者にも周知を図った。

④賃貸市場に関する研究や発信

○賃貸住宅空室率アンケート調査の実施

市場動向を把握することを目的として、平成23年度より開始した福岡県下における「賃貸住宅の空室等に関するアンケート調査」を実施し、485社からの回答を得た。

なお、前年同様に福岡県不動産会館の協力の下、WEBフォームからの回答者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した他、協力会員に対しては1000円分のQUOカードを謝礼としてお渡しすることで回答促進に努めた。

集計の結果、福岡県全域の空室率は9.5%（シングル10.5%、ファミリー10.4%）となり、県下14エリアの詳細結果や過去5年間の空室率推移一覧表と併せて、会員サイトに公開した。

○行政が行う補助制度や研修会等の周知

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、賃貸住宅のリフォーム補助制度である「福岡県子育て支援賃貸住宅供給促進モデル事業」や「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」について、会員各位に周知することで賃貸市場の活性化に努めた。

また、福岡県が主催する「エコ賃貸住宅セミナー」や「精神障害者と一緒に暮らせる社会を目指して」と題したセミナーについて情報提供を行った。

○一般消費者に対する福岡県内の賃貸市場に関する情報提供

東京で開催された「移住・定住フェア」において福岡県内の賃貸市場の動向や賃料相場等を説明した他、福岡県が主催する住まいイベント「住まいるフェア」において賃貸物件の探し方に関するプチ講座を行った。

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開催

賃貸仲介・管理業者の業務支援を目的に、賃貸管理トラブル対処法ノウハウや今話題のDIYリノベ賃貸をテーマとした実務セミナーを開催した。

日 時：平成29年1月27日（金）13：00～16：40

場 所：アクロス福岡 4F 国際会議場

内 容：1部 現場経験に学ぶ！管理業者が知っておくべき

賃貸管理トラブル対処実務テクニックセミナー

：2部 「DIYリノベ賃貸×コミュニティ育成型管理」で創る

入居率・定着率の上がる住まいづくり

講 師：ベルデホーム(株) 熊切伸英 氏

(有)吉浦ビル 吉浦隆紀 氏

H&A Management 半田啓祐 氏・半田満 氏

受講者：165名

⑥空き家の利活用に関する研究

近年の賃貸市場においては、「高齢化社会」への対応と「空き家の利活用」が大きな課題となっている。これらに対応していくためには官民の連携が不可欠と思われることから、本委員会と住環境整備委員会・流通促進委員会の各正副委員長と福岡県住宅計画課並びに建築指導課の担当官を交えた意見交換会を行った。

また、官民連携して空き家を高齢者等の地域のサロンとして活用・再生する取り組みで全国的に注目を集める大牟田市への視察研修を行った。

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

賃貸管理業者登録制度の登録業者は、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、3月決算の登録業者の場合は6月中に必ず報告書を提出するよう呼びかけた。

また、平成28年9月1日より「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」が改正されたため、サブリース事業に関するトラブル防止の啓発と併せて、制度の改正内容について広報誌やホームページ・メール等で周知を図った。

②空き家等対策の推進に関する研究

本年度より、福岡県住宅計画課が県内各所で開催する「空き家活用セミナー」の個別相談会において、本委員会より住まいに関する相談員を派遣した。併せて、協会 Facebook において同セミナーや福岡県建築指導課が主催する「空き家専門相談支援事業」を告知し、空き家所有者への利活用を促した。

③その他関係法令等への対応

○民泊サービスに関する情報発信

全国的に民泊トラブルが頻発している状況に鑑み、合法的な民泊を促進するために平成28年4月1日に旅館業法が改正され、簡易宿所の要件が緩和された。これに上乗せして、福岡市では福岡市旅館業法施行令を改正し、旅館施設と住居との混在禁止や簡易宿所の帳場の設置を適用しない場合の一定の要件、必要な書類等について定め、12月1日より施行するとともにガイドラインを公表した。

これらの行政の取り組みや民泊新法制定に向けた法整備の動きについて、「オーナー通信」や協会 Facebook 等を通じて情報発信を行った。

④賃貸管理業務の研究や発信

○居住用賃貸物件の仲介手数料の取扱いについて

昨年度末、福岡県建築指導課宅建業係に「居住用の賃貸住宅の契約において、同意・承諾していないのに家賃1カ月分の仲介手数料を請求された」との苦情が消費者から寄せられたことより、同係より、対応策を検討してくれるよう申し入れがなされた。

これを受けて、会員向けに宅建業法の報酬額制限について周知徹底するための注意文書を出すべく検討を重ね、研修会や広報誌等で周知に努めた。

○賃貸住宅への不審文書投函について

県内の賃貸住宅に「管理会社の変更に伴い、家賃の振込先が変更になる」と記載した不審文書が投函されたため、会員を通じて入居者に注意を呼びかけてくれるようお願いした。

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

福岡県宅建協会の本部・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、(株)全国賃貸住宅新聞社が賃貸オーナーや地主、賃貸仲介・管理業者などに向けて開催している賃貸業界最大のイベント「賃貸住宅フェア」の平成29年度福岡会場にブース出展し、来場者に対して「不動産の仲介・管理業はハトマークの宅建協会・全宅管理会員に」とPRするとともに、全宅管理への入会メリットについて説明することとした。

②（一社）全国賃貸不動産管理業協会福岡県支部の運営

○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。なお、全宅管理加入者は参加費1名無料とすることで更なる入会促進にも努めた他、当日は全宅管理への入会メリットについて説明を行った。

「法の特化スペシャリスト&管理業の第一人者に聞く！管理業務のトラブル解決方法」

日 時：平成28年12月9日（金）13：30～17：00

会 場：西鉄イン福岡 2F大ホール

内 容：1部（一社）全国賃貸不動産管理業協会入会メリットについて

2部 他社の管理ノウハウを学ぶ！みんなでグループディスカッション

3部 グループディスカッションへのリーガルコメント及びアドバイス

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

受講者：56名（委員を含めると78名）

○本部主催研修会の周知・運営協力

10月27日、本部主催による管理会員限定のDVD研修会が開催されたため、福岡県支部においても周知を図るとともに、運営に協力した。

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事前講習会及び試験について、広報誌、FAX一斉同報、協会Facebook等にて周知を図った。

また、賃貸管理業者登録制度の改正に伴って経営管理士の役割が明確に位置づけられ、今後重要性が益々高まっていくと予測されることから、平成29年度より資格取得に向けた講習会の実施団体が募集されたため、全宅管理福岡県支部として手を挙げ、講習会を実施することで資格や制度の更なる周知徹底を図っていくこととした。

<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を新たに制作し、更なる認知度の向上を図った。

テレビ放映の期間は12月～2月の3ヶ月間。

○テレビCM：福岡県内5局 総計772本放映

実写素材2本「旅立ちの握手」「ご近所写真」

○無料パブリシティ：福岡県内5局 7枠

※下記の番組にて、本会の事業について告知を行った

- 9月21日 KBC「FOR YOU」 開業支援セミナー
- 9月30日 TNC「ももち浜ストア」 よか街福岡
- 12月1日 RKB「宣伝上手」開業支援セミナー
- 1月13日 FBS「金曜トレビアン」移動無料相談会
- 1月30日 TVQ「カンパニーファイル」最新の協会活動について
- 2月1日 TNC「ももち浜ストアプラス」ふれんず（物件紹介）
- 3月1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：新聞による不動産無料相談会の告知・案内チラシ製作

②本会公益事業を周知するためのプレスリリースの実施

（よか街福岡・開業支援セミナー・カップリングパーティー・支部公益活動等）

3. 広報室

報道各社との勉強会

日程：平成29年2月15日（水）

会場：ホテルオークラ福岡

内容：住まいの健康診断事業について

安全安心まちづくり協定書の締結について

おとり広告の現状について

創立50周年記念事業について

よか街福岡の実施について

マスコミ出席者：TVQ、KBC、RKB、FBS、TNC、西日本新聞、朝日新聞、
時事通信社、電通九州 9社（12名）

<人権推進委員会>

1. 業者講習会・本部講習会における人権研修内容についての検討

○業者講習会（平成28年9月～10月 筑豊・福岡・北九州・久留米で実施）

ビデオ研修「障害者 それぞれの暮らしそれぞれの自立」

障害者差別解消法が施行されたことを受け、障害者の生活を描いた作品を上映

○本部講習会（平成29年2月 県南・北九州・筑豊・福岡で実施）

ビデオ研修「部落の心を伝えたい 夢のために」

久留米を拠点に人権啓発活動を行っている中山末男氏を描いた作品を上映

2. 宅地建物取引にかかる人権問題の取組の検討

①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の実施

宅地建物取引士法定講習会（全30回）、入会資格者研修会（全12回）での人権研修の実施

②人権啓発についての会員向け配布物作成・配布の実施

業者講習会で人権啓発のチラシを配布

3. その他の活動

①福岡県主催人権研修会参加

平成28年8月31日（水）14：30～17：00

- ・県内における差別事件について
- ・人権啓発映画

「あなたがあなたらしく生きるために（性的マイノリティと人権）」

②クローバープラザ施設見学

平成29年3月24日（金）14：30～16：30

人権推進委員によるクローバープラザ施設見学を実施。部落・障害者・高齢者などの人権、差別について学習した。

<不動産広告自主規制活動>

1. （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) 監査会

日 時：平成28年4月5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：北里理事、新谷理事、東理事

(2) 理事会

①日 時：平成28年4月8日（金）15時30分～

場 所：鹿児島サンロイヤルホテル

出席者：北里理事、鶴田理事、新谷理事、東理事

②日 時：平成28年6月17日（金）12時30分～

場 所：ハイアット・リージェンシー福岡

出席者：北里理事、鶴田理事、新谷理事、東理事

加藤会長、山尾理事、野田理事、落理事

③日 時：平成28年12月2日 12時30分～

場 所：ホテルセントラーザ博多

出席者：加藤会長、山尾理事、野田理事、落理事

(3) 第44回定期社員総会

日 時：平成28年6月17日 15時～

場 所：ハイアット・リージェンシー福岡

出席者：加藤会長、執行副会長、柴山副会長、三好専務理事、北里理事、山尾理事、
野田理事、東理事、落理事、重本理事、南條理事、新妻理事、高橋理事

(4) 本部調査指導委員会

日 時：平成28年8月19日（金）14時～

場 所：ホテルセントラーザ博多

出席者：野田理事、各地区調査指導委員長、各地区担当事務局

内 容：委員長及び副委員長の互選について

地区調査指導委員会の運営方法について

消費者庁からの「おとり広告」取締り強化の要請について

(5) ポータルサイト運営会社との意見交換会について

日 時：平成28年8月19日（金）15時～

場 所：ホテルセントラーザ博多

出席者：野田理事、各地区調査指導委員長、各地区担当事務局

アットホーム(株)、(株)ネクスト、(株)CHINTAI、ラルズネット、ふれんず

内 容：消費者庁からの「おとり広告」取締り強化の要請について

ポータルサイト各社の運営に関する意見交換会

(6) 不動産公正取引協議会連合会 理事会

日 時：平成28年10月28日（金）15時～

場 所：ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング

出席者：加藤会長、野田理事

(7) 不動産公正取引協議会連合会 第14回通常総会

日 時：平成28年10月28日（金）15時30分～

場 所：ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング

出席者：加藤会長、野田理事

(8) 規約指導担当事務局研修会

日 時：平成29年3月7日（火）13時～

場 所：ホテルセントラーザ博多

出席者：野田理事、各地区担当事務局

内 容：表示規約に関する事例について

補助金・交付金について

2. 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29年3月7日（火）15時～

場 所：ホテルセントラザ博多

内 容：「不動産広告作成上の注意点について」

出席者：会員・広告代理店等

義務研修対象者：2名

②入会者を対象とした表示・景品規約研修会の実施

年12回実施（入会資格者研修会と同日開催）

受講者数：357名（代表者・専任宅地建物取引士）

3. 不動産にかかる規約違反広告の調査・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：4回

審議案件数：15件

措 置：違約金相当2件・嚴重警告1件・警告1件・注意10件・不問1件

4. 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29年3月7日（火）11時～

場 所：ホテルセントラザ博多

出席者：消費者モニター、福岡県消費生活センター担当官、福岡県建築指導課担当官、野田理事

内 容：不動産の公正競争規約について

意見交換会

<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. 県下10支部と管轄23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」の締結が締結され、県下すべての警察署（福岡県警察本部と33警察署）との協定締結が完了した。
2. 福岡県警察本部及び協定締結した各警察署との意見及び情報等の交換

＜関連事業＞

留学生交流推進協議会の運営協力