

# 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

(公社)福岡県宅地建物取引業協会

## 総 説

平成30年度の我が国経済は、企業収益が過去最高を記録する中で設備投資が増加、雇用・所得環境の改善により個人消費の持ち直しが続くなど緩やかな回復傾向を示した。一方で、昨年6月に発生した大阪府北部地震、続く西日本豪雨災害、9月に発生した北海道胆振東部地震など今年の漢字「災」に象徴されるように災害の多い1年だった。

不動産業界においては、宅地建物取引業法が昨年4月1日に改正され、インスペクション(建物状況調査)を実施する者のあっせんに関し媒介契約書面の記載事項、重要事項説明項目及び売買契約書面の記載事項が追加された。これにより福岡県が実施する「住まいの健康診断」事業へますます関心が高まり、平成30年度の会員の取扱い件数は過去最高の420件に達した。平成23年度に始まった同事業は年々取扱い件数が増え、累計1,699件となった。

また、昨年6月15日に施行された「住宅宿泊事業法」は、訪日外国人の急増による宿泊ニーズや大都市における宿泊需要の逼迫状況に対応するために、一定のルールを定めるとともに健全な民泊サービスの普及を図ることが急務であることから制定された。しかし、外国人が利用するケースが多く、文化や生活慣習の違いによるオーナーとのトラブルや騒音や誤った共用スペースの利用といった近隣住民とのトラブルなど問題点も多い。今後、マンションなどの取引においては、管理規約で民泊を容認しているか否かを確認、重要事項として説明を行うことが必要となり、不動産取引紛争の未然防止に努めなければならない。

本会においては、昨年4月にふれんずサーバーがダウン、急遽復旧を行い、ハード・ソフト両面で対応すべく「ふれんず検討小委員会」を立ち上げた。さらに、各支部に青年部が設置されたことを受け、本部に「青年部会」を新たに設置、各支部青年部事業に関する意見交換や「よか街福岡」の事業運営に協力した。

また、本会やふれんず事業の周知を図るべくTVCMのリニューアルの検討やマスコミとの意見交換会を実施した。

ハトマークグループビジョン検討部会においては、事務局体制の見直しを実施し、次年度に向けて、管理費等と来年4月に施行される改正民法に対応するためのセミナー対策費として支部交付金の増額を決定した。

本会は公益社団法人として不動産取引を通して関わるすべ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、本会が掲げる公益目的事業の3本柱である「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」を着実に実施した。

会員への業務支援については、引き続き㈱福岡県不動産会館との協働事業の強化を図り、本会と同社との特長と役割を活かした事業展開を行った。

なお、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次のとおり。

## 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、住宅市場活性化に努めた。

①不動産情報ネット「ふれんず」に掲載された物件データを活用して、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）に関する分析結果をふれんず市況レポートとして作成、ホームページ上に公開した。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：福岡市東区、博多区、中央区、南区・春日市・大野城市、城南区・早良区・西区〕・〔北九州：北九州市門司区、小倉北・南区、八幡東・西区、戸畑区・若松区〕に細分化してデータを公開した。

②福岡県と協定を締結し、市町村空き家バンク情報を集約して地域を横断して物件検索が可能となった県版バンク「空き家DE暮らす」をふれんず上にオープンした。  
なお、物件登録には、「市町村空き家バンクの登録事業者」であることと「当該市町村が『空き家DE暮らす』への参加表明」等の要件を満たす必要がある。

③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、情報提供を行うことで高齢者の居住支援を行った。

④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に賃貸借契約書など関連書式の英語版、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」や3カ国語による物件情報の提供により居住

支援に努めた。

- ⑤昨年4月に施行された改正宅地建物取引業法によるインスペクション（建物状況調査）のあっせん・説明義務が課せられ、ますます関心が高まった福岡県が実施する「住まいの健康診断」事業に協力し、ふれんず上に「住まいの健康診断（インスペクション）物件特集」を掲載し、消費者が安心・安全に中古住宅の取引ができるよう事業の推進と啓発に努めた。
- ⑥全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）が取り組む「全宅連安心R住宅（耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅）」事業がスタートし、本会が受付業務及び消費者等からの相談窓口として対応することとなった。なお、全宅連安心R住宅では、売主が必ず本会の会員であり、既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主用）の付保が必須要件となる。
- ⑦ふれんずの賃貸物件情報を基にした自動分析サービス「賃貸物件エリア情報レポート」を提供、賃貸オーナーに対する空室改善の提案やリフォームの提案資料として活用できるよう賃貸市場の把握と適正化に努めた。
- ⑧福岡市内の商店街と地域の活性化を目指して、同市、福岡商工会議所、本会との三者連携によってふれんず上で公開している「あ・きてん福岡」（福岡市商店街空き店舗情報特集ページ）の周知と併せて、同市が実施する様々な支援制度についての普及促進にも努めた。なお、同ページはリニューアルし、スマホなどでの操作性も改善、より利用しやすくした。

## 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宅地建物取引業法第22条の2に基づく宅地建物取引士講習及び宅地建物取引士証の交付業務については、福岡県から指定を受けた実施団体として、平成30年度は講習会を35回実施、3,900名が受講した。また、受講免除や県外受講等を含め5,005名に対し宅地建物取引士証の交付を行った。この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に基づく講習会については、福岡県の補助事業として、

主に県内の宅地建物取引業者及び従業員を対象に県下4会場において、また、保証協会との共同開催により同じく4会場において、法令遵守、法令改正、人権研修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、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を訪問し、宅地建物取引業法に定められた項目について実態調査を実施した。住所不確知など特に法令に反する悪質なものについては、福岡県に報告することにより会員全体のモラルアップに努めた。また、違反屋外広告物の県内一斉除去や確認作業を実施し、違反広告物を掲出した会員に対しては文書指導を行うなど、住生活の安定と消費者保護に努めた。

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開催した。平成30年度は不動産関連の相続税の講演や「生活の中の法律」と題して北村晴男弁護士による講演を行った。また、不動産取引に関わるすべての方を対象として、不動産に関する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作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寄与した。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察と本会本部・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443件（前年比+74件）、電話による相談は2,924件（前年比+16件）だった。相談内容では借地借家に関するものが1,182件（前年比-66件）と一番多く、全体の約35%を占め、次いで売買契約に関するものが584件（前年比-12件）だった。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福岡県警察との間で協定を締結したDV・ストーカー被害者への住宅情報提供事業を推進する中、新たに福岡県より「生活に困窮する子育て世帯に対する一時的住居の提供」、「犯罪被害者等の居住の確保」の2件の居住確保支援の依頼を受け、想定される支援対象者など類似点が多いため、これらの居住支援と既存のDV・ストーカー被害者に対する居住支援を包括して行うことができないか、検討を行った。また、福岡県暴力団排除条例の施行を受け、暴力団等反社会的勢力排除の活動を推進するため、会員に対し「反社会的勢力でないこと等に関する宣言・確約書」の提出を働きかけ、98.7%の回収率となった。さらに、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、これら事業により地域住民に安心・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、福岡県警察、福岡県鉄道協議会と共同で駅の利用者を対象とした「防犯ブザーの無料レンタル事業」を継続実施した。また、博多支部が先行して実施した防犯下敷き「いかのおすし」の配布を決定、福岡県をはじめ各自治体へ贈呈した。この防犯下敷きは本年4月、福岡県下すべての小学校新入学生へ配付された。その他に、「より住みやすい福岡」をコンセプトに「防犯・防災」に焦点を当て、「安心して住める街」の実現を目指して開催した不動産フェア（よか街福岡）は5回目を数え、行政等と連携し、県民の防犯・防災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・工業団地等の販売あっせん業務について、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・視察研修等を実施した。
- 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、  
本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下記のとおり審査。

厳正な審査を行い、新入会276社、承継81社、代表者変更321社を審査。

3月末現在の会員数が5,187社となり、過去最大会員数となった。

なお、29年度の会員数維持率（H30.4.1時点の対前年度比率）が全国1位、入会者数維持率（H30.4.1時点の入会者数を総会員数で除した数値）が全国2位となり、入会促進策に顕著な功績を残した都道府県協会として表彰を受けた。

2. 入会促進に関する事業

①本会の入会案内パンフレットを一部改訂・増刷した。県内の全県土整備事務所及び資格取得学校に設置したほか、本会HP及び全宅連HPからの資料請求者に送付を行い、約1,600部を配布した。

②入会資格者研修会受講者に対し、入会に関するアンケートを実施。結果をとりまとめ、人材育成委員会に提案した。また、同研修会に総務委員が参加し、講習内容の確認を行った。

③不動産業に興味がある方、開業予定の方を対象に不動産開業支援セミナーを企画。県下4会場で実施した。

また、開催告知については、本会HPや不動産情報ネット「ふれんず」でのバナー掲載、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、資格取得学校等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30年10月16日（火）13：00～

○会 場 福岡県不動産会館（福岡市）

○申込者 41名

○受講者 29名

(第2回)

○日 時 平成30年11月13日（火）13：00～

○会 場 小倉興産KMMビル（北九州市）

○申込者 13名

○受講者 11名

(第3回)

○日 時 平成30年12月12日（水）13：00～

○会 場 久留米商工会館（久留米市）

○申込者 26名

○受講者 19名

(第4回)

○日 時 平成31年1月19日（土） 13：00～

○会 場 天神ビル（福岡市）

○申込者 69名

○受講者 57名

4会場の申込者が計149名、受講者が計116名で、受講者のアンケート集計結果では、9割以上の方が「宅建協会に加入して開業したい」「まだ検討中だが、いずれは宅建協会に加入して開業したい」と回答した。これまで（平成23年度～30年度）のセミナー参加者の中で、平成30年度の新入会者は29名であった。

3. 退会理由の調査に関する事業

平成27年度より実施している退会者向けの「退会理由アンケート」を今年度も継続し、今後の会務運営の参考とした。

4. 諸規程の検討、整備

「定款」「定款施行規則」「倫理規程」「慶弔規程」「会費徴収に関する運用基準」「旅費規程」の一部改正を検討し、上程した。

5. ホームページの運営、管理及びリニューアル

本会 HP、会員専用サイト及び公式 facebook ページの改修、更新を行った。

6. LINE@アカウントの開設

本会のお知らせや不動産業界の状況等をより早く、気軽に知ってもらうため、LINE@アカウントを開設した。

7. 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」526号から531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、宅建協会 HP・会員専用サイトにおいて公開した。

宅建業法の改正に伴い、業界の更なる資質向上を目的として、全宅連が行う「不動産キャリアパーソン」や本会主催の法定講習会の受講について、毎号誌面に案内文を掲載し、更なる周知に努めた。

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。

#### ■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・福岡県警察・新聞社・テレビ局等、計409団体。

#### ○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。

### 8. 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。

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

### 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、「印紙税の税率の特例措置延長について」「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業実施者の募集」「テレワークによる障がい者雇用促進セミナーのお知らせ」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・LINE 上で周知を行った。

### 11. 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。他地区でも同パーティーを開催してほしいとの要望を受け、今年度は福岡会場、久留米会場の2会場で開催した。福岡会場では参加者20組中6組、久留米会場では参加者20組中4組のカップルが成立し、内1組のカップルが成婚した。

#### ■カップリングパーティー結果一覧

(第1回：福岡会場)

○日 時：平成30年9月5日(水) 19:00～

○会 場：ホテルオークラ福岡

【申込者内訳】

■男性（定員：20名）

申込者24名、参加者20名

■女性（定員：20名）

申込者30名、参加者20名

（第2回：久留米会場）

○日 時：平成30年11月7日（水） 19:00～

○会 場：ハイネスホテル久留米

【申込者内訳】

■男性（定員：20名）

申込者19名、参加者19名

■女性（定員：20名）

申込者22名、参加者20名

本パーティーには福岡県子育て支援課が視察に来られた他、宮城県、佐賀県、鹿児島県、沖縄県などの宅建協会から開催方法等の問い合わせがあり、本会のノウハウで多数の県がパーティーを実施した。

また、結婚・子育て事業を推進する九州・山口各県及び経済界が共同開催した「九州・山口結婚・子育て応援企業フォーラム」に参加し、結婚・子育て応援企業を代表して、本会のカップリングパーティーの取り組み内容を発表した。

- ②福岡県鉄道連絡協議会の要請を受け、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、防犯ブザー8,000個製作した。3月20日に福岡市西鉄福岡（天神）駅で開催された防犯ブザー贈呈式に参加し、福岡県警察を通じて、同協議会に2,000個寄贈した。その他、地域社会貢献を目的とし、10月10日に博多駅で開催されたイベント「第5回よか街福岡」や不動産移動無料相談会、筑紫女学園高等学校にて実施した講演会等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を製作・配布する等啓発活動を行った。
- ④福岡県人づくり・県民生活部生活安全課より要請を受け製作した、性犯罪抑止の啓発グッズとして防犯知識を掲載した「性犯罪防止啓発ノート」を第5回よか街福岡や筑紫女学園高等学校の学生等に配布した。
- 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。同協議会が8月21日にマリンワールドで開催した子供向け防犯イベントに参加。本会の防犯ブザーの配布等を行った。

⑥本会が、オリジナル防犯ブザーの製作・配布の他、福岡県警察及び福岡県鉄道連絡協議会とともに駅の利用者を対象とした「防犯ブザー無料レンタル事業」を実施していることや、性犯罪防止啓発ノートや性犯罪防止 DVD 製作・配布、「子ども&レディス110番の店」運動の呼びかけ等、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30年度女性と子どもの安全みまもり企業」に選定された。今回で4年連続の受賞となる。

また、優良企業として、J:COM や RKB 「県庁知らせた課」の取材を受け、本会の取り組みについて発表した。

⑦イベント時にハトマークやふれんずのロゴが入った手提げ袋を利用することで宅建協会のPRを図るため、ハトマーク手提げ袋を総務委員会、不動産会館、ふれんず宅建保証と費用分担し、30,000枚製作した。

## 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、古賀病院及び福岡和白総合クリニックのPET 検診、博多座公演、劇団四季「リトルマーメイド」、シルクドウ・ソレイユ「キュリオス」、ディズニーオンアイス、DRUM TAO、マリンワールド、シュツットガルトバレエ団、オペラ「フィガロの結婚」、ウィーン・フォルクスオーパー交響楽団を 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652件の申込みがあった。

## 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98.7%（3月末現在）となった。

## 14. 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。

## <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のため、督促手数料の見直し、会費未納会員に対する調査方法の統一を行った。
2. 平成30年度会費納入の督促及び管理に関する業務を実施した。  
(期首会員数5,095社、会員権一時停止41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、支部を通じて更なる推進に努めた。
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確保の研究・調査を行った。
7. 予算案作成に着手するために各委員会の委員長からのヒアリングを行い、その意向を反映した予算案を作成した。
8. 「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研究・検討を行い、適宜勉強会を行った。
9. 平成31年度予算における支部運営委託金及び公益・人材事業への予算配分等について、各支部等の運営状況を把握した上で協議を行い、上部機関に提案を行った。
10. 「公益社団法人」として平成31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。
11. 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。
12. 今後の計画的かつ持続的な会務運営のため、また民法改正に対応するため、特定費用準備金を設立した。

## <人材育成委員会>

### 1. 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

業務を円滑に行うため、福岡県は本会へ当該業務を委託しており、下記のとおり実施された。

法定講習会 全35回実施、受講者合計3,900名。内訳は下記の通り。

(福岡会場) 24回実施 3,106名受講

(北九州会場) 11回実施 794名受講

### 2. 不動産税制周知のための書籍購入と配布

不動産税制の内容を周知するため、平成30年度「不動産の税金」を全会員へ配布した。

### 3. 入会資格社研修会の運営、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、福岡県不動産会館6階の研修ホールにて実施し、276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、316名（新規入会者264名＋既存会員等120名）の受講申し込みがあった。また、昨年に引き続き全宅連特別会場試験を不動産会館で行った。

### 5. 消費者保護推進の実施

(会員実態調査の実施)

平成30年8月から9月にかけて、各支部から無作為に選定された合計98社の会員を対象とし、宅建業法上に規定された掲示物の有無、保管管理書類などの確認、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、業務実態・住所不確知・専任の宅地建物取引士の専任性に疑いのある9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30年9月から11月にかけて、各支部で屋外広告物除去又は確認作業を実施した。除去資格を有する支部はその場で除去作業を行った。除去資格のない支部は確認作業を行い、本会員である違反業者19社へ文書による指導を行った。また、他団体所属の12社については、団体宛に指導依頼文書及び違反広告の写真を送付した。

各委員により、県下行政全域の違反広告物取締の実施方法及び担当課について調査を行い、行政区ごとの対処法リストを作成した。

6. 福岡県内の宅地建物取引業者を対象とした講習会の開催（業者講習会）

県の補助事業として、下記4地区会場で実施し、合計2,277名が出席した。

平成30年10月3日（水）筑豊会場	186名
10月4日（木）県南会場	254名
10月5日（金）北九州会場	482名
10月9日（火）福岡会場	1,305名

実施内容は下記のとおり

①行政連絡事項

福岡県環境部廃棄物対策課、福岡県警察本部警備部外事課、福岡県建築都市部住宅計画課、福岡県建築住宅センター、住宅支援機構、ほか担当官

②福岡県建築指導課あいさつ

人権研修（DVD研修）

「部落の歴史（明治から現代）近代化が存続させた差別」

③「宅地建物取引士と宅建業者のためのコンプライアンスー重説や契約の場で注意すべきポイント」

深沢綜合法律事務所 柴田 龍太郎 弁護士

高川 佳子 弁護士

7. 不動産コンサルティング技能登録試験の運営

公益財団法人不動産流通推進センターからの委託により、平成30年11月11日（日）に開催された試験実施業務を行なった。（受験申込者153名、受験者127名 受験会場：パピヨン24）

## 8. 本会主催の業者向け講習会の開催

会員の資質の向上を図るため、毎年行われているものであり、平成30年度も下記のとおり4地区会場で実施し、合計1,744名が出席した。

平成31年2月7日(木)	筑豊会場	150名
2月8日(金)	福岡会場	1,064名
2月19日(火)	県南会場	207名
2月20日(水)	北九州会場	323名

実施内容は次のとおり

### ①行政連絡事項

福岡県建築住宅センター、福岡県建築都市部住宅計画課、福岡県警察本部暴力団対策部長、福岡市社会福祉協議会、ほか担当官

### ②福岡県建築指導課あいさつ

人権研修(DVD研修)

「外国人と人権・違いを認め、共に生きる」

### ③「民法改正で賃貸契約と売買契約の何が変わるのか」

涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士

## 9. 消費者セミナーの実施

宅建協会、ふれんず流通システム、ハトマーク等の周知のため、講師に北村晴男弁護士を招き、消費者を対象としたセミナーを開催し、1,031名が出席した。国土交通省、福岡県、福岡市が後援をした。また、来場者アンケートを実施し、519名から回答を得た。

日時：平成30年11月28日(水) 17:00～

場所：アクロス福岡シンフォニーホール

〈第一部〉

不動産無料相談所・ふれんず・住まいの健康診断事業等の紹介(事務局)

相続セミナー(税理士 河口 正剛 氏)

〈第二部〉

「生活の中の法律—日常生活とリーガルマインド」

弁護士 北村 晴男氏 講演

## 10. その他

会員に対して、本部及び支部で実施する講習会において「宅建協会が主催で行う宅地建物取引士法定講習会」への受講と「不動産キャリアパーソン講座」の受講を呼び掛けた。



また、業者向け講習会については、QRコードでの受付を呼び掛けた。

#### (女性部会)

##### 1. 「一人暮らしの注意点」講演会の実施

卒業を控えた学生を対象として、一人暮らしの注意点に関する講演会を実施すると同時にハトマークとふれんずの周知に努めた。

日 時：平成31年1月25日（金）

場 所：筑紫女学園高等学校

対象者：平成30年度卒業予定者約550名（内、出席者 約250名）

配布物：はじめての一人暮らしガイドブック（全宅連作成）

不動産情報ネットふれんずのご案内

防犯ブザー・防犯ノート

「新生活を始めるあなたへ」・性犯罪に注意チラシ（福岡県警）

##### 2. 学生を対象とした、初めての一人暮らしの注意点に関する講演活動のDVDを作成。

活動姿勢、内容を記録に残すことで今後の会員の人材育成、外部広報として公益事業の推進に努めた。

##### 3. 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った。

##### 4. その他

人材育成委員会が担当する消費者セミナーで受付及び案内業務を担当した。

#### <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30年4月～平成31年3月）

総相談件数3,367件（内訳：来所443件、電話2,924件）

##### 2. 不動産相談員の総務省等各行政機関への派遣

(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3木曜日）

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31年2月5日（火）柳川市民会館（県南支部）

7日（木）福岡銀行 千早支店（東部支部）

8日（金）八幡西区役所4階ロビー（北九州支部）

15日（金）行橋商工会議所（北九州支部日豊地区）

19日（火）えーるピア久留米（久留米支部）

20日（水）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124件

（内訳は県南支部：21件、東部支部：18件、北九州支部：35件、日豊地区：19件、久留米支部：21件、筑豊支部：10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30年7月31日（火）

福岡県不動産会館研修ホール

②研修内容：・『相談・苦情解決申出受付業務マニュアル

～不動産無料相談所 相談員用～』のDVD視聴

・福岡県宅建協会における相談員の業務について

・相談案件に見る留意点

・修了試験

③出席数：14名（全員合格）

（博多支部1名、中央支部4名、福岡西支部3名、北九州支部1名、久留米支部2名、県南支部3名）

(2) 不動産相談員ブロック研修会の実施

相談員を3ブロックに分け、ブロック毎にグループディスカッション形式の研修を実施した。

①開催日・会場：福岡県不動産会館研修ホール

平成30年11月13日（火）、14日（水）、15日（金）

②研修内容：i) 相談事例（売買・賃貸・管理）について

ii) 相談所の執務についてのディスカッション

(3) 不動産相談員全体研修会の実施

①開催日・会場：平成30年11月8日（水）ホテルセントラザ博多3階

②研修内容：<第1部>

「相談員対応研修～信頼される相談員になるために～」

講師：(株)NCBリサーチ&コンサルティング 井手 雄平 氏

<第2部>

「共有不動産の管理と処分について」

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 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への参加

①題：「法のスペシャリスト&トラブル対応の第一人者に聞く！女性アドバイザーによる管理業務のトラブル解決方法」

②開催日・会場：平成30年12月5日（水）福岡県自治会館2階 大会議室

③内容：1・2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

3部/みんなで学ぶ！考える！グループディスカッション

4部/女性アドバイザーによるリーガルコメント&アドバイス

講師：弁護士 池永 真由美 氏

(株)シード・コーポレーション 代表取締役 鈴木 順子 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、13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47,500件（一般公開は約43,900件）、月間アクセス数は5,600万PVを記録した。パソコン会員数は3,637社と全会員数の70.1%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

##### ○一般公開サイト・業者間サイトの利便性向上に寄与する改修

一般公開サイト・業者間サイト上での登録・検索項目に新たな項目を追加したほか、表示される物件情報について改善を図るとともに、スマートフォンでの操作性を改善する等の改修を実施することで、消費者及び会員の利便性向上に寄与した。

##### ○業者間サイトのシステムリプレイスに向けた取り組み

現在の業者間サイトは構築後十数年経過しており、新機能の追加に伴う改修に多大な労力と費用がかかる状況にあることから、今後のシステム改修を見据えて、土台となる基盤システムのリプレイスが必要であることを判断。ふれんず検討小委員会を立ち上げて業務に必要な機能等について精査しつつ、2019年9月末での完成を目指して開発を進めている。

#### 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ンズにおいて、登録項目が拡張されたことに伴い、ふれんず上での登録項目を追加し、消費者及び会員への適切な物件情報が提供できるよう改善を行った。

#### 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、広報誌等を利用してふれんずの規程の周知徹底を図るとともに、消費者や会員からの申告に基づき、規程に反する対応が見られた会員に対して指導を行った。また、おとり広告の掲載により不動産公正取引協議会の処分を受けた会員に対しては、ふれんず利用停止の措置を講じるとともに、措置を講じた旨を周知することで、適切な物件情報の掲載に向けて注意を促した。その他、適正な共同仲介取引に繋げるために、ふれんず上で表示される取引状況の設定、表示方法について見直しを行った。

#### 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

2016年より取り組んでおり、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をわかりやくまとめた「ふれんず市況レポート」を、四半期毎のデータに基づいて作成し、消費者向けと会員向けに公開するとともに、マスコミ向けにはプレスリリース版という形で公開している。

また、会員へのヒアリング調査を実施。県内の各エリアにおける細かな動向を把握できるようヒアリングの対象となる人数を例年より増員して、総計51会員からヒアリング調査により得られた情報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。

そして、ふれんず及び協会の更なる周知へ繋げるべく、ふれんずデータと会員へのヒアリング調査に基づいた分析を加味した「年度末版ふれんず市況レポート」を作成。福岡県内の市場動向を更にわかりやすく統括し、今後の動向を予測したものとなり、内容を精査して5月末頃の公開を予定している。

#### ⑤不動産情報ネットふれんずの対内外的周知活動

「開業支援セミナー」、「よか街ふくおか」等の協会事業や、県と協同で取り組んでいる「住まいの健康診断」事業をタイムリーに告知するとともに、ふれんずの認知度向上を図ることを目的として実施している物件合同広告を、西日本新聞を媒体として実施した。また、西日本新聞による物件合同広告効果が低いエリア（北九州・久留米・県南・筑豊支部エリア）では、各エリアにおける有効的な広告企画を検討して実施している。

WEB 向けの広告活動では、不動産関係の検索ワードに連動して表示されるリスティング広告と、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を繁忙期である1月から3月にかけて掲出し、ふれんずの認知度向上及び会員への反響促進に寄与するよう努めた。その他、福岡県・福岡市・北九州市ホームページへのバナー広告を継続して実施している。

#### ⑥不動産流通市場活性化に関する事業

##### ○「住まいの健康診断」事業の実施

建物状況調査（インスペクション）の実施を通して、売主買主の双方が安心・安全して取引できる市場を目指す「住まいの健康診断」事業では、宅建業法の改正により業務での必要性も高まることから、診断費用に対する一部補助をより多くの物件に実施できるようにすることで、既存住宅市場の更なる流通活性化に繋がった。

##### ○全宅連安心R住宅事業の受付開始

国土交通省では、耐震性を有しつつ、リフォーム等の実施や住宅に係る書類の保存状況が開示されており、瑕疵保険の加入も可能な物件に対して、専用の標章を使用して広告することが出来る安心R住宅事業を創設している。全宅連は標章の利用

許諾が可能な事業者団体の登録を受けたことから、全宅連安心R住宅事業の周知を行うとともに、会員が標章を利用することが可能となる特定構成員への登録受付が可能な体制を整えた。

#### ⑦不動産価格の適正化・透明化に関する事業

取引事例として活用できるふれんずの登録・成約情報や宅建調査地価・公示地価・基準地価を活用し、簡単・迅速に査定書を作成できる価格査定システムでは、掲載されるデータを最新のものに更新し、より市場実態に即した査定を可能にすることで価格の適正化・透明化に繋げている。

#### ⑧空き家バンク構築を通じた流通活性化に関する事業

福岡県版の空き家バンク「空き家DE暮らす福岡県空き家バンク」を構築。特集サイト内では県内で参画の意思を表明した自治体の紹介ページが確認できるとともに、空き家バンクに登録された物件を検索できるようにすることで、空き家の流通活性化へ繋げることを目指している。

### 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、宅建業法の改正、元号改正による対応等に応じて書式を追加・変更するなどのシステム改修を行い、利便性の向上に努めている。

### 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おり、協会独自の調査である宅建調査地価及び公示地価・基準地価と賃料データを収録して地図上で確認できる「2018年度版福岡県地価図」をリリースした。また、より正確な地価調査が可能となるよう地価調査要項を見直した。

## <住環境整備委員会>

### 1. 安全・安心なまちづくりに向けた各種及び機関等との連携強化

博多支部が行っていた博多区の新小学一年生に対する防犯下敷き「いかのおすし」配布事業を、福岡県下の新小学一年生を対象を拡大して県本部住環境整備委員会が窓口となって実施。下敷きを55,000枚作成した。福岡県警察本部の協力のもと3月に福岡県教育委員会と贈呈式を開催し、各支部でも下記の教育委員会へ表敬訪問を実施した。

平成30年3月6日 福岡県教育委員会との防犯下敷き「いかのおすし」贈呈式

会場：福岡県警察本部生活安全部会議室

20日 太宰府市教育委員会訪問（筑紫）

19日 北九州市教育委員会訪問（北九州）

久留米市教育委員会訪問（久留米）



20日 飯塚市教育委員会訪問（筑豊）

22日 筑後市教育委員会訪問（県南）

27日 福岡市教育委員会訪問（東部・博多・中央・南部・福岡西）

2. 支部と行政との「地域コミュニティ形成」に関する支援・協力

各行政からの町内会への入会促進等に関する協力依頼に対して検討を行った。

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

①県本部または支部で締結した「空き家等の協定」の状況等を調査した。

②リノベーションを通じた地域活性化の参考とするため、視察勉強会を開催した。

日 時：平成30年10月16日（火）15時より

会 場：久留米市 Mekuruto

講 演：「ビルリノベを通じて地域を変える」

講 師：久留米移住計画 半田 啓祐 氏

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

久留米支部役員 計25名

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. 住環境整備に関し、行政等を講師とする住環境整備勉強会の開催

福岡県警生活安全部を講師に招き、犯罪防止についての勉強会を開催した。

日 時：平成31年2月15日（金）15時より

会 場：福岡県不動産会館研修ホール

参加者：住環境整備委員会委員・女性部会他 計26名

内 容：

（第1課目）「違法民泊について」

福岡県警生活安全部生活経済対策課

（第2課目）「DV・ストーカー被害者等支援について」

同 子ども・女性安全対策課ストーカー・DV対策係

（第3課目）「子ども・女性安全安心ネットワークふくおか」

同 生活安全総務課安全安心まちづくり推進室

6. 各行政の空き家・空き地対策事業への対応及び協力

平成30年4月27日に福岡県と「空き家流通の促進に関する協定」を締結した。

それに伴い平成30年8月1日に県内の市町村空き家バンク情報を集約する流通システム「“住むを楽しむ”福岡県空き家バンク空き家DE暮らす」をふれんず上にオープンした。福岡県空き家バンク開設の周知および登録促進を目的として、福岡県と共同で市町村対象の研修会を2回に分けて開催した。

(第1回空き家研修会)

日 時：平成30年8月30日(木) 10時より

会 場：吉塚合同庁舎 603A 会議室

(第2回空き家研修会)

日 時：平成30年9月7日(金) 10時より

会 場：吉塚合同庁舎 803A 会議室

なお、平成31年4月現在、県版バンク参加行政は17市町となっている。

また、平成30年度に協会と空き家等に関する協定を締結した市町村は下記の通り(契約のまき直しを含む)。

平成30年2月22日「小郡市空き家バンクに関する協定書」

7月2日「嘉麻市空き家バンク制度に係る空き家の仲介に関する協定書」

8月1日「朝倉市空き家バンク制度実施に関する協定書」

8月9日 宇美町「空き家バンク」媒介に関する協定書

11月30日「鞍手町空き家等対策に関する連携協定書」

平成31年2月20日「北九州市空き家活用の推進に関する協定書」

3月25日「春日市空き家等の適切な管理の促進に関する協定書」

3月26日「岡垣町空き家バンク及び福岡県版空き家バンクに係る空き家に関する協定書」

7. 防犯ならびに暴排活動の推進のため、福岡県警察との関係強化ならびに本会支部と各警察署との関係維持への協力とDV・ストーカー被害者等への住宅情報提供制度の推進

①各警察署が行う暴力追放及び犯罪防止に関する各種行事へ参加した。

②協定に基づき、各警察署へDV・ストーカー被害者等への住宅情報提供の協力を行った。

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

福岡県警察本部並びに(公財)福岡県暴力追放運動推進センターの協力のもと、下記の通り会員業者対象の講習会を開催した。

日 時：平成30年11月20日(火) 13時30分より

会 場：福岡県不動産会館研修ホール 94名が受講

9. 地元選出の国会議員との関係を強めながら、国及び行政の土地・住宅政策に関する要望・提言活動の強化と業法改正に関する法制化への注視

平成30年10月25日、藤丸敏 衆議院議員事務所および麻生太郎衆議院議員事務所に平

成31年度土地・住宅政策に関する提言書を提出した。

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の実施

11. 各行政への審議会等委員の派遣の拡充

①各種行政への空き家対策等の関連協議会への委員派遣

(糟屋郡宇美町、宗像市、春日市、大野城市、北九州市、苅田町、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、三潞郡大木町、飯塚市、嘉麻市、宮若市、鞍手郡鞍手町、田川郡川崎町など)

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
- ・北九州市まち・ひと・しごと創生推進協議会 構成員
- ・苅田町固定資産評価審査委員会委員
- ・苅田町都市計画事業与原土地地区画整理審議会委員
- ・筑後市固定資産評価審査委員会委員 (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・抜粋)

#### 【東部支部】

- ①古賀宅建会総会への参加
- ②暴力追放・地域安全東区民大会への参加
- ③MF P安全安心ネットワーク会議への参加
- ④宇美町「空き家・空き地バンク協定」調印式
- ⑤地域安全東区民大会への参加
- ⑥福津・宗像地域安全大会への参加
- ⑦暴力追放福岡県民大会
- ⑧三署（東警察署・宗像警察署・粕屋警察署）との安心安全まちづくり協議会の開催
- ⑨東警察署年末年始特別警戒出動式への参加
- ⑩福岡県警察署年頭視閲式への参加

#### 【博多支部】

- ①博多区国際連絡協議会、総会会議の開催
- ②県議、市議との県政、市政報告会及び勉強会の開催
- ③博多警察署、九州旅客鉄道株式会社博多駅との三者協議会の開催

- ④博多学校区内での安全安心まちづくりの為の犯罪及びDV抑止セミナー、防犯協室を博多警察署博多防犯協会と開催及び、いかのおすしクリアファイル等の贈呈
- ⑤博多税務署との関係強化
- ⑥福岡市及び博多区役所との住環境整備の会議
- ⑦博多警察署関係部署とのDV等の避難シェルター、外国人の入国及び居住に関する件、防犯等の取組、セミナー開催に関する協議

**【中央支部】**

- ①議員懇話会
  - ・国政報告・県政報告・市政報告
- ②ブロック別研修会
  - ・行政関係への要望活動

**【南部支部】**

- ①福岡南防犯協会定期総会への参加
- ②南警察署との意見交換会の開催
- ③福岡市南区国際化対策連絡協議会総会の開催
- ④南部支部会員懇談会の開催
  - ・南警察署及び南消防署の講話
  - ・国政、県政、市政報告会
- ⑤警察・消防セミナー
  - ・特殊建築物の定期点検について
  - ・民泊について
- ⑥南警察署との意見交換会の開催
- ⑦南区歳末防犯大会 暴追パレード
- ⑧南警察署より防犯ボランティア活動貢献に対する感謝状授与

**【筑紫支部】**

- ①第13回地域安全市民のつどい・暴力追放決起大会への参加
- ②大野城地区委員会の開催
- ③朝倉地区会合の開催
- ④春日市空き家等対策協議会への参加
- ⑤太宰府市空家等対策協議会への参加
- ⑥筑紫野市と福岡県宅地建物取引業協会筑紫支部との意見交換会の実施
- ⑦大野城市との意見交換会の実施
- ⑧太宰府市行政との意見交換会の実施

⑨大野城市空き家等対策審議会への参加

⑩筑紫野大宰府地区会合の開催

**【福岡西支部】**

①早良・城南暴力団等排除推進協議会（理事会・総会・暴追大会）への参加、協力

②西福岡暴力団等排除推進協議会（理事会・総会・暴追大会）への参加、協力

③安全安心いとしま協働ネットワーク協議会（理事会・総会・暴追大会）への参加、協力

④西区今津・今宿青木上における条例に依る地区計画についての協議等

⑤早良・西・糸島各警察署との「安心安全で住みよい街づくりに関する協定」についての意見交換会開催及び協力

⑥石丸校区自治協議会との意見交換会開催及び協力

⑦筑肥線新駅建設促進会第8回定期総会への参加

⑧糸島市空き家相談会、相談状況報告等意見交換会への参加

**【北九州支部】**

①「北九州市居住支援協議会」への参画

②「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」への協力

③北九州市建築都市局空き家活用推進室との協議および講話の実施

④北九州市保健福祉局同和対策課による講話

⑤北九州市建築都市局住宅計画課への協力（セーフティネット住宅登録審査に関する周知）

⑥北九州市民暴力追放総決起大会への参加

⑦歳末特別警戒活動出動式への参加

⑧小倉南年末特別警戒出発式への参加

⑨八幡東区防犯・防火年末特別警戒合同出動式への参加

⑩小倉北署年頭視閲への参加

**【久留米支部】**

①うきは市との空き家バンク協定に関する協議

②久留米商工会議所建設部運営委員会、同総会、久留米市との意見交換会への参加

③久留米市都市建設部住宅政策課と市空き家情報バンクの運用についての会議

④久留米市都市建設部住宅政策課/久留米市農業委員会と農地付き空き家の取り扱いについての会議

⑤久留米国際化対策連絡協議会定期総会への参加

⑥暴力団追放地域決起会議（筑後地区）への参加

- ⑦久留米広域消防本部予防課と消防法違反物件についての会議
- ⑧久留米市都市建設部住宅政策課と「空き家の流通促進」に関する新たな取組みについての会議
- ⑨久留米市都市建設部都市計画課と久留米市新総合計画次期基本計画策定についての会議
- ⑩宮崎市営住宅の指定管理業務の視察

#### 【県南支部】

- ①筑後市役所関係各課との定住促進・空き家バンク会議の開催
- ②中学校跡地の再開発についての協議
- ③大木町と空き家対策についての勉強会の実施
- ④筑後市役所との空き家バンク会議の開催
- ⑤八女市役所との空き家バンク会議の開催
- ⑥第1回筑後市・八女市・広川町合同空き家バンク会議の打合せ
- ⑦大牟田市との空き家バンクに関する意見交換会議の開催
- ⑧柳川市との勉強会の実施
- ⑨大川市との勉強会の実施
- ⑩各県議会議員への要望活動

#### 【筑豊支部】

- ①飯塚市暴力追放・生活安全推進住民会議総会への参加
- ②第20回飯塚・桂川国際化対策連絡協議会総会への参加
- ③「嘉麻市空き家バンク制度」に係る空き家の仲介に関する協定の締結
- ④直鞍地区行政連絡協議会への参加
- ⑤直方市および嘉麻市と空き家バンクに関する協議
- ⑥飯塚地区暴力追放・安全・安心まちづくり住民総決起大会への参加
- ⑦飯塚市と空き家情報バンクに関する協議
- ⑧飯塚地区行政連絡協議会への参加
- ⑨田川地区行政連絡協議会への参加

### < 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」の編集協力を行い、45～48号を発行した。現在の購読社数は120社、約6,700部を発行。



なお、48号では、LGBTなどの性的マイノリティと賃貸事業について特集したが、平成30年4月より福岡市がLGBTなどの性的少数者の同性カップルをパートナーとして公的に認証する「パートナーシップ宣誓制度」を開始したことを受け、当該制度とオーナー通信自体の周知を目的として、購読案内チラシと冊子を広報誌に同封して全会員に配布した。併せて、2月の本部講習会においても案内チラシ等を配布して周知に努めた。

## ②賃貸管理業としての高齢社会への対応や研究

昨年度より業務提携を開始したホームネット（株）が提供する高齢者見守り支援・安否確認サービス「見まもっTELプラス」について、既存のスタンダードコースに加えて費用補償の対象を広げたワイドコースが新設されたことから、更なる高齢者の入居促進を目指して2月の本部講習会やオーナー通信等において会員に周知を図った。また、福岡市居住支援協議会と連携して、同協議会が実施する高齢者住替え支援事業等を研修会や会員サイト等で周知した。

## ③外国人消費者向け賃貸住宅サポート事業

### ○外国人向け家賃保証会社（株）GTNの検討

平成31年4月に改正出入国管理法が施行されることを受けて、外国人向け家賃保証会社である（株）GTNとの提携等について検討を行った。

## ④賃貸市場に関する研究や発信

### ○「賃貸住宅フェア in 九州」へのブース出展

（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する賃貸業界最大のイベント「賃貸住宅フェア」の九州会場に本年度もブースを出展。宅建協会・不動産情報ネットふれんず・全宅管理の入会や利活用法等について説明を行い、ハトマークグループをPRした。同フェアへの来場者は2日間で3,488名、本会が準備した資料については800部を配布した。なお、次年度も6月18・19日に開催が決定しているため、継続してブース出展を行うこととした。

### ○賃貸住宅空室率アンケート調査の実施

賃貸住宅の市場動向を把握することを目的として実施している空室率アンケート調査を、本年度も11月初旬に実施した。各支部より選出された協力会員に依頼する他、全会員に広報誌及びFAX一斉同報にて周知及び要請を図った結果、510件の回答を得た。県全域の空室率は8.0%（77,050戸中6,185戸が空室）で、前年度の8.5%より0.5ポイント低下する結果となった。県内14エリアに分けた詳細な調査結果及び5年間の空室率推移は、会員サイトにて公表を行っている。

### ○「あ・きてん福岡」の運営

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いて運営している福岡市内の商店街サイト「あ・きてん福岡」について、平成26年9月にオープンしたサイトは、スマートフォンでの操作性が悪かったことから改善を図るとともに、出店希望者のニーズに即した情報を提供し、より有益な事業とするために大幅な改修を行った。併せて、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。

○行政が行う補助制度等の周知について

空き家等を住宅確保要配慮者向け住宅として活用するための改修工事等を補助する事業である「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」や、高齢者や子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するモデル事業等を支援するための事業「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」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。

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

賃貸仲介・管理業者の業務支援を目的として、2020年の民法改正に際して賃貸借に関連する主な項目の改正概要についてや、全国各地で発生している災害に対して管理業者がどのように対処すべきかをテーマとした実務セミナーを開催した。

日 時：平成30年11月5日（月）13：00～16：40

場 所：アクロス福岡 4F 国際会議場

内 容：1部 改正民法下で賃貸実務に活かせる“有効な特約条項”はこれだ！！

：2部 東日本大震災から学ぶ 管理業者のリスクマネジメント

講 師：佐藤貴美法律事務所 佐藤貴美弁護士

第一建物（株） 佐々木正勝氏

受講者：203名

⑥IT重説に関する研究

IT重説の普及促進に向けて、前期に引き続き、委員にIT重説用のWebカメラやヘッドセットを配布し、実際に利用してもらうことで問題点や活用法を研究した。その結果、事前の設定方法が難しく導入に至りにくいとの意見が多く見られたため、支部開催のパソコン教室にてIT重説を研修内容に組み込み、更なる会員への普及促進に努めた。

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。併せて、同制度は5年ごとの更新となるため、更新漏れのないように注意喚起を行った。

## ②その他関係法令等への対応

### ○賃貸住宅標準契約書の改訂に関する研究

2020年4月に施行される120年ぶりの民法改正に伴い、国土交通省より標準版の賃貸住宅契約書が正式に公表され、その後、全国賃貸不動産管理業協会も新民法に対応した賃貸借契約書と住宅管理委託契約書も公開された。これらの契約書を参考にしつつ、本会策定の賃貸借契約書の改定作業を行うこととした。

## ③賃貸管理業務の研究や発信

### ○「外国語指導助手（ALT）」の居住する住宅の借りに関して

学校その他の教育機関に配属される「外国語指導助手（ALT）」が入居するための住宅について民間住宅の借上げが必要となったため、本会と福岡県は「外国語指導助手の居住する住宅の借上に関する協定書」を締結しており、本年度も本会会員に対して「外国語指導助手（ALT）」が入居する住宅が不足するエリアにおいて借上住宅の募集を行った。

## 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、前年度に引き続き、宅建協会新入会員が入会后1年以内に全宅管理に入会した場合は全宅管理の入会金2万円が免除される「新規入会応援プロジェクト」が実施されることとなったため、入会資格者研修会や各支部の入会審査等でも周知を行った。

### 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。

日 時：平成30年12月5日（水）13：30～16：50

会 場：福岡県自治会館 2F大会議室

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 賃貸実務に関する有益情報の提供

3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

4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：弁護士法人奔流 池永真由美弁護士

(株) シード・コーポレーション 鈴木順子氏

受講者：46名（委員を含めると62名）

### 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」の資格取得に向けた事前講習会及び試験のお知らせについて、広報誌、FAX一斉同報、協会Facebook等にて周知を図った。

また、平成29年9月の「賃貸住宅管理業者登録制度」改正に伴い同資格の重要性が高まったことから、6月19・20日に不動産会館研修ホールにて事前講習会である「賃貸不動産経営管理士講習会」を開催した。福岡では本会主催以外にも2会場で開催され、本会主催分72名を含む3会場合計受講者数は392名。次年度は7月23・24日に開催する予定としている。

## <広報部会>

### 1. テレビCM

不動産会館と協働により、消費者に向けた宅建協会及び不動産情報ネット「ふれんず」の周知活動の一環として、平成28年度に製作したCM2素材を引き続き放映し、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740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14日 FBS 「めんたいワイド掲示板」 消費者セミナー

9月28日 RKB 「今日感テレビ伝言板」 よか街福岡

11月9日 FBS 「めんたいワイド掲示板」 開業支援セミナー

1月26日 TVQ 「カンパニーファイル」 最新の協会活動について

1月31日 TVQ 「激PUSH！」 移動無料相談会

2月3日 TNC 「ももち浜DXストア」 不動産情報ネット「ふれんず」

2月18日 KBC 「FOR YOU」 不動産情報ネット「ふれんず」

### 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

（ふれんず市況レポート・防犯ブザー贈呈式・「いかのおすし」下敷き贈呈式・支部  
公益活動等）

## 3. 広報室

テレビ局・新聞社等に不動産業界の現状や宅建協会が行っている公益事業について理  
解を深めてもらうことを目的に、報道各社との勉強会を実施した。

日時：平成31年3月14日（木）午後6時30分～

会場：ホテルオークラ福岡

内容：よか街福岡について

民法改正について

外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策について

宅建業法改正（インスペクション）について

福岡県版空き家バンク「空き家DE暮らす」オープンについて

マスコミ出席者：TVQ、KBC、RKB、FBS、TNC、西日本新聞、読売新聞、  
フクニチ住宅新聞、電通九州 10社（13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及び実施

○業者講習会（平成30年10月 筑豊・久留米・北九州・福岡で実施）

DVD研修「部落の歴史（明治～現代）近代化が存続させた差別」

近代化の中で続く部落差別を問題定義した作品を上映

○本部講習会（平成31年2月 筑豊・福岡・県南・北九州で実施）

DVD研修「外国人と人権 違いを認め、共に生きる」

地域や職場で見られる外国人に関する人権問題をテーマにした作品を上映

### 2. 宅建士法定講習会（全35回）・入会資格者研修会（全12回）での人権研修の実施

### 3. 宅地建物取引にかかる人権問題の取組の検討

#### ① 会員研修会の実施

○人権セミナーの実施

日時：平成30年11月2日（金）13：30～17：00

場所：不動産会館 6階 研修ホール

内容：第一部 ハラスメント防止研修

「被害者にも加害者にもならないために知っておくべきこと」

NPO法人FFAフォローシップ協会理事 高山里美氏

第二部 高齢者入居経営法

「高齢者のリスクを最小限に！高齢者向きアパート」

不動産オーナー 赤尾宣幸氏

受講者数：77名

## ②役員研修の実施

(公財)福岡県人権啓発情報センター主催 人権啓発指導者セミナー受講

○平成30年11月29日(木) 14:00~17:00

場所：クローバープラザ

内容：「障がい者社員が主体となってイキイキと働く職場の作り方」

## 4. その他の活動

○職員向け研修会への参加

①福岡県主催研修会 平成30年8月31日(金)

- ・講演「人権が尊重される社会を目指して」
- ・人権啓発映画上映「あなたに伝えたいこと」

②福岡市主催研修会 平成30年10月18日(木)

- ・ガイダンス「人権を尊重し、人の多様性を認め合う社会をめざして」

③福岡市主催研修会 平成30年11月6日(火)

- ・ガイダンス「公正な採用選考について」
- ・講演「企業と人権・同和問題」

## <青年部会>

県本部青年部会は、独自の事業を行い会員の資質の向上に努め相互の親睦を図り、協会の発展向上に寄与し社会に貢献すると共に、本会の運営に関して高い識見を有する人材及び将来の役員育成に努めることを目的として発足した。

発足初年度である平成30年度は、今後の計画的な活動に向けての土台作りを行った。

1. 各支部青年部の平成29年度活動内容を共有し、意見交換を行った。
2. 夜回りパトロールを中心とした各支部公益事業活動における交流や情報交換を行った。
3. 今後の円滑な活動のため、独自に内規を制定した。
4. 第5回よか街ふくおかへ当日運営スタッフとして参加した。



## <不動産広告自主規制活動>

不動産広告自主規制活動とは、(一社)九州不動産公正取引協議会の活動を指す。

当該協議会は、全国9つの地区の協議会の連合体〔不動産公正取引協議会連合会(北海道・東北地区・首都圏・東海・北陸・近畿地区・中国地区・四国地区・九州)〕の一つであり、九州各県の宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、九州住宅産業協会、プレハブ建築協会九州支部、不動産流通経営協会を団体会員とし、個人会員3社とともに不動産広告の適正化を目的として設立された団体である。

公正取引委員会からの認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約」「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を運用し、不動産広告の審査や規約違反者への指導、警告、違約金の課徴等を行っている。また、違反広告の未然防止のため、事前相談も受け付けている。

### 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 程：平成30年4月9日(月)

場 所：福岡県不動産会館5階

出席者：加藤会長、野田理事、落理事

#### (2) 正副会長会

日 程：平成30年7月12日(木)

場 所：福岡県不動産会館5階

出席者：加藤会長、野田理事

#### (3) 理事会

①日 程：平成30年4月18日(水)

場 所：レンブラントホテル大分

出席者：加藤会長、山尾理事、野田理事、落理事

②日 程：平成30年6月8日(金)

場 所：ハイアット・リージェンシー福岡

出席者：加藤会長、山尾理事、野田理事、落理事、濱田理事

③日 程：平成30年12月14日(金)

場 所：ホテル日航福岡

出席者：加藤会長、野田理事、濱田理事

#### (4) 第46回定時社員総会

日 程：平成30年6月8日(金)

場 所：ハイアット・リージェンシー福岡

出席者：加藤会長、榎本理事、山尾理事、野田理事、落理事、濱田理事、南條理事、  
古賀理事、南理事、小川理事、隈原理事

(5) 本部調査指導委員会

日 程：平成30年7月25日（水）

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：インターネットによる「おとり広告」等の規約違反に対する措置について  
「おとり広告」における事情聴取会の運営方法について

(6) ポータルサイト運営会社との合同会議

日 程：平成30年7月25日（水）

場 所：ホテルセントラーザ博多

出席者：野田理事、南條理事、古賀理事、南理事、小川理事、隈原理事、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）CHINTAI、（株）マイナビ、  
（株）LIFULL、（株）リクルート住まいカンパニー

内 容：インターネットによる「おとり広告」に関する情報共有  
ポータルサイト各社の運営に関する意見交換

(7) 規約指導担当事務局研修会

①日 程：平成30年10月18日（木）・19日（金）

場 所：首都圏不動産公正取引協議会

出席者：野田理事、担当事務局

内 容：「おとり広告」に関する事情聴取会運営方法について  
インターネット「おとり広告」による広告としての判断基準について

②日 程：平成31年3月4日（月）

場 所：TKP博多駅前シティセンター

出席者：野田理事、各地区担当事務局

内 容：インターネットの「おとり広告」規約違反業者への新たな対応について  
インターネットの「おとり広告」に関する事情聴取会の方法について

(8) 不動産公正取引協議会連合会 幹事会

日 程：平成30年7月5日（木）

場 所：キャッスルプラザ名古屋

出席者：野田理事、担当事務局

(9) 不動産公正取引協議会連合会 理事会

日 程：平成30年11月9日（金）  
場 所：ANAクラウンプラザホテル広島  
出席者：加藤会長、野田理事

(10) 不動産公正取引協議会連合会 第16回通常総会

日 程：平成30年11月9日（金）  
場 所：ANAクラウンプラザホテル広島  
出席者：加藤会長、野田理事

2. 宅地建物取引業に従事する者、広告代理店等および一般消費者への表示規約、景品規約の周知・研修及び規約違反広告物の作成・配布事業者に対する研修会の実施

(1) 公正競争規約研修会

①日 程：平成30年7月26日（木）

場 所：TKP博多駅前シティセンター

内 容：「掲載停止にならないために気をつけなければならないこと」

講 師：（公社）首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 佐藤友宏 氏

「正確な情報提供と公平・公正な競争環境のために」

講 師：ポータルサイト広告適正化部会 事務局長 佐藤友宏 氏

出席者：野田理事、会員・広告代理店等

②日 程：平成31年3月4日（月）

場 所：TKP博多駅前シティセンター

内 容：「広告違反の未然防止に必要なこと」

「知らなきゃ損する、景品提供のルール」

講 師：（公社）首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 佐藤友宏 氏

出席者：加藤会長、野田理事、会員・広告代理店等117名（内 義務研修対象者20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：401名（代表者・専任宅地建物取引士）

3. 不動産に係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業務

福岡地区調査指導委員会

開催回数：2回

審議案件：8件

措 置：違約金相当5件・不問2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 程：平成31年3月4日（月）

場 所：TKP博多駅前シティセンター

出席者：野田理事、福岡県消費生活センター担当官、公正取引委員会事務総局九州  
事務所担当官、福岡県建築指導課担当官、消費者モニター

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. 福岡県警察本部及び協定締結した各警察署との継続的な意見及び情報の交換
2. 福岡県警察生活安全総務課と「子ども・女性安全安心ネットワークふくおか（コスモスネットワーク）」の活動内容についての意見交換
3. 安全・安心なまちづくりの推進を目的とした住環境整備委員会と共同での県警本部を講師に招いた勉強会の実施
  - ①実施日・会場：平成31年2月15日（金）・福岡県不動産会館研修ホール
  - ②研修内容：
    - ・『違法民泊について』福岡県警察生活安全部生活経済対策課
    - ・『DV・ストーカー被害者等の居住支援について』同・子ども女性安全対策課
    - ・『子ども・女性安全安心ネットワークふくおか』同・生活安全総務課
4. 各警察署及び（公財）福岡県暴力追放運動推進センターが行う暴力追放ならびに犯罪防止に関する各種行事への参加

### <関連事業>

留学生交流推進協議会の運営協力