第１号議案

令和４年度　事　業　報　告

自　令和４年４月１日
至　令和５年３月31日

（公社）福岡県宅地建物取引業協会

総　　説

令和４年度は過去最も多い感染者数を記録するなど引き続き「新型コロナウイルス」が猛威を振るった一年となった。政府はウイルスの重篤性や公費負担のあり方を整理しながら、療養期間の短縮、全数把握の簡略化などの措置を打ち出すことで、感染対策と社会経済活動の両立をはかる「ウィズコロナ政策」を進めてきた。

そのような中、７月には参議院選挙期間中に安倍元首相が凶弾に倒れ、８月には第２次岸田内閣が発足。その内閣では、辞任ドミノ、閣僚更迭が相次ぎ、内閣支持率は下降を続けたが、今年に入り外交政策の成果などにより上昇傾向にある。一方で、昨年２月に始まったロシアによるウクライナ侵攻に端を発して、原材料価格の上昇や円安の影響を受け物価高騰が続く中、沖縄の本土復帰50年、日中国交回復50年、日本の鉄道開業150年などこれからの国内外における政治課題やインフラ整備を占ううえでの節目の年でもあった。

業界ニュースとしては、昨年４月に施行された改正民法により、146年ぶりに成年年齢が18歳に引き下げられ、賃貸借契約などにおいて親権者の同意がなくても、未成年者取消権は行使できなくなった。また、５月には改正宅建業法が施行され、契約時の押印が廃止、重要事項説明書や契約書の電子書面での交付が全面解禁されることとなり、11月には本会の上部団体である全国宅地建物取引業協会連合会による電子契約システムの運用が始まった。同システムは、会員に対する業務支援として安価な費用で利用できるもので、「改ざん防止措置」を施しＰＤＦ化した重要事項説明書や売買契約書・賃貸借契約書を電子メールで契約当事者へ送信、パソコンやタブレット等を使って重要事項説明や契約の締結を行うもの。電子契約のメリットは、印紙代や送料がかからないなど締結までのコスト削減、業務の効率化、コンプライアンスの強化が期待でき、ますます不動産ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）の推進が期待される。

本会としては、コロナ禍の過去２年間、一部事業が実施できなかったことを顧み、ウィ

ズコロナ下での持続可能な事業を模索し、10月には「よか街福岡」、11月には「消費者セミナー」、今年２月には県下６カ所にて「不動産移動無料相談会」をそれぞれ３年ぶりに開催することができた。また、令和２年３月から令和４年５月まで続いた自宅学習特例措置となっていた宅地建物取引士法定講習会も６月から座学講習が再開し、同時にWeb講習が始まった。これまで、受講者全体の概ね３割程度の受講者がWeb講習を選択している。

コロナ禍で開催を制限していた不動産開業支援セミナーについても計画どおり実施、94名の参加者を得ることができた。同セミナーは、平成23年度から実施しているが、これまでの参加者の中から令和４年度には18名が入会した。このような中、新規入会者は279社（前年度は286社）と若干減少し、また退会者の増加により会員数の伸び率は低かったものの会員数自体は３月末現在5,511社（昨年同月末は5,452社）と依然増加傾向にある。

地域社会への貢献事業としては、令和３年度に実施した児童養護施設に対する空気清浄機や消毒液、不織布マスクなどの新型コロナウイルス感染拡大防止対策品の寄贈に引き続き、令和４年度は（一社）福岡県障がい者スポーツ協会に対して、ボッチャランプ、ブラインドサッカーボール、競技用車イスなどのスポーツ器具や福岡県障がい者スポーツ大会用ノベルティグッズの寄贈を行った。

また、本会が実施している公益事業に対して理解を深めてもらうべく開催していた「報道各社との勉強会」についても、４年ぶりに実施しテレビ局や新聞社など９社が参加した。令和４年度に実施した事業や関連法令、本会が取り組んでいる空き家問題などについて質疑応答や意見交換を行った。

このような中、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三本柱である「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」を着実に実施するものであり、３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の蓄積データを活用して福岡県内の不動産流通市場を分析、「ふれんず市況レポート」を作成した。公開したレポート内容は解説動画の設置により情報発信力を強めた。

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てお

り、現在参加行政は24自治体となった。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空き家の発生を抑制するために、市町村や本会等各関係団体と連携して空き家の掘り起こしと所有者に対して処分や利活用の働きかけを行う（一財）福岡県建築住宅センターの「福岡県空き家活用サポートセンター（イエカツ)」に対して、令和４年度は13カ所で開設された出張相談会への相談員の派遣などの協力を行った。

④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。

⑤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、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」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。

⑥宅地建物取引業法により説明義務化されたインスペクション（建物状況調査）は、ますます関心が高まり、福岡県が実施する「住まいの健康診断」事業に引き続き協力し､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。

⑦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)」事業の受付業務及び消費者等からの相談窓口として対応した。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。

⑧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。

⑨福岡市内の商店街と地域の活性化を目指して、同市、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。

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、令和４年度は座学講習会を30回実施、Web講習会を随時実施、計2,933名が受講し、受講免除や県外受講等を含め4,114名に対し宅地建物取引士証の交付を行った。なお、受講免除、自宅学習による特例措置は５月で終了し、６月より座学講習が再開、同時にWeb講習が始まった。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。なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応として、Web視聴による参加も可能とした。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とともに、他団体所属の宅建業者については、所属団体宛に指導依頼文書を送付し、住生活の安定と消費者保護に努めた。

④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159件（前年比＋20件）、電話による相談は1,920件（前

年比▲155件）だった。相談内容では借地借家に関するものが900件（前年比＋26件）と一番多く、全体の約43％を占め、次いで売買契約に関するものが433件（前年比＋43件）だった。なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応として、緊急事態宣言等が発令されていた期間については、苦情申出を除き来所相談を控えていただくようホームページ等で案内した。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、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、ＤＶ・ストーカー被害者等への住宅情報提供制度の推進。そのほかに、（一社）福岡県障がい者スポーツ協会に対して、ボッチャランプ、フライングディスク、ブラインドサッカーボール、ゴールボール、競技用車イスなどのスポーツ器具や福岡県障がい者スポーツ大会用ノベルティグッズの寄贈を行った。

Ⅳ．その他事業（相互扶助等事業）

●会員支援及び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279社、承継26社、代表者変更345社を審査。
　３月末現在の会員数が5,511社となった。

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県内の全県土整備事務所に設置したほか、本会ＨＰ及び全宅連ＨＰからの資料請求者に送付した。

②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。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、県土整備事務所、資格取得学校等でのチラシ配布、リスティング広告の他、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　　令和４年10月19日（水）　13：00～
○会　場　　福岡県中小企業振興センター（福岡市）
○申込者　　24名
○受講者　　22名

（第２回）
○日　時　　令和４年11月12日（土）　13：00～
○会　場　　久留米シティプラザ（久留米市）
○申込者　　13名
○受講者　　14名（内、当日参加３名）

（第３回）
○日　時　　令和４年12月10日（土）　13：00～
○会　場　　小倉興産ＫＭＭビル（北九州市）
○申込者　　18名
○受講者　　15名

（第４回）
○日　時　　令和５年１月21日（土）　13：00～
○会　場　　天神ビル（福岡市）
○申込者　　57名

○受講者　　43名

４会場の申込者が計112名、受講者が計94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～令和４年度）のセミナー参加者の中で、令和４年度の新入会者は18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

「入会審査規程」「入会資格者研修会運営規程」「会員指導」に関する規程改正・新設について検討。また、「定款施行規則」「役員選任規約」「社員（代議員）選出規程」の一部改正について上程した。

5．ホームページの運営、管理及びリニューアル

会員専用サイト、公式Facebookページ及びLINEアカウントの改修、更新を行った。また、本会におけるSDGsに関する事業について特設ページを制作し、消費者に対して周知を行った。

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、宅地建物取引業等を会員や消費者に周知するため、広報「宅建ふくおか」550号から555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。

■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400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。

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、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。また、不動産情報ネット「ふれんず」を消費者へPRするためにイベント等でのノベルティグッズとして、ふれんずロゴ入りのエコバッグ、アルコール除菌スプレーを製作した。

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、福岡市等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、「がけ地近接等危険住宅移転事業について」「令和５年度からの建築基準法に基づく特定建築物（共同住宅）定期報告の電子申請による受付開始・報告書提出先の変更について」「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正」等について、全会員に向け会員専用サイト・Facebook・LINE上で周知を行った。

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８組中３組のカップルが成立した。

また、異なる業界団体間でのカップリングパーティー（異業種交流会）では、保育士・幼稚園教諭、医療福祉関係にお勤めの方とのカップリングパーティーを開催し、参加６組中３組のカップルが成立した。

■カップリングパーティー結果一覧

（会員間カップリングパーティー）

○日　時：令和４年11月４日（金）　19：00～

○会　場：ＪＲ九州ホテルブラッサム博多中央

【申込者内訳】

■男性

申込者19名、参加者８名

■女性

申込者８名、参加者８名

（異業種交流会）

○日　時：令和５年２月４日（土）　12：00～

○会　場：ヒルトン福岡シーホーク

【申込者内訳】

■男性

申込者14名、参加者６名

■女性

申込者13名、参加者６名

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、防犯ブザーを5,000個製作した。

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、クリアファイルやエコバッグの配布など啓発活動を行った。

④本会が、オリジナル防犯ブザーの製作・配布のほか、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、「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「令和４年度みんなで防犯応援隊企業」に選定され、表彰を受けた。

11. 会員福利厚生事業の実施

会員の福利厚生の一環として、古賀病院のPET検診、乗馬クラブクレイン福岡、DRUM TAO、博多座公演、劇団四季公演等についてFAX一斉同報や広報送付時に案内文を同封。会員特別価格で紹介した。

12. 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、(株)福岡県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を行った。

２．令和４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5,452社、会員権一時停止67社のうち３月末現在14社が未納※令和５年３月末現在）。

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．インボイス制度等の経理ＤＸ化に対応する会計システムの改編・整備及びよりスムーズな経理処理の構築・研究

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、ともに運営に支障を来たさないよう財政基盤確保および管理費一元化の研究・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・検討を行った。

９．令和５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などについ

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、令和５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。

＜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及びＤＸ化への対応

４月及び５月については、新型コロナウイルス感染拡大防止のため特例措置として、受講者本人に対し教材を送付し、効果測定（確認テスト）及び学習報告書の提出と引換に宅地建物取引士証を郵送で交付する方法で講習を実施。

６月からは会場での講習を再開し、また、ＤＸ化への対応として、同月よりWebでの申込受付並びにオンデマンド配信による講習を実施した。

受講者合計2,933名。内訳は下記の通り。

（Web）	随時実施	935名受講
（福岡会場）	21回実施	1,584名受講
（北九州会場）	９回実施	414名受講

２．福岡県内の宅地建物取引業者を対象とした県補助事業としての講習会（Web講習会を含む）の実施（業者講習会）

10月３日からのWeb講習会並びに下記日程で県下４地区会場で講習会を実施。合計2,182名が受講した。

（Web講習） 1,383名

（会場講習）	令和４年10月３日（月）	福岡会場	418名	799名
	10月４日（火）	久留米会場	112名	
	10月５日（水）	筑豊会場	86名	
	10月７日（金）	北九州会場	183名	

実施内容は下記の通り。

（１）連絡事項（事前録画映像による連絡）

①「法令の対象となる建築物について」

福岡県 建築都市部 都市計画課 開発第一係 山村貴之氏

②「アスベスト調査・がけ地近接等住宅移転事業について」

福岡県 建築都市部 建築指導課 企画係 永田麗子氏

③「住宅ローンフラット35の変更点などについて」

住宅金融支援機構 九州支店 地域連携グループ 大迫和輝氏

④「住宅の省エネルギー化に向けた取組みについて」

福岡県 建築都市部 住宅計画課 計画係 高宮俊甫氏

（２）人権研修（事前録画映像による研修）

「宅地建物取引と人権について」

福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係 係長 龍田陽明氏

（３）本講習（事前録画映像による講習）

「ＩＴ重説と電子契約の基礎知識」

「所有者不明土地解消に向けた不動産登記法・民法の改正」

涼風法律事務所 弁護士 熊谷則一氏

３．不動産税制周知のための書籍（令和４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、令和４年度「不動産の税金」を広報誌に同封し全会員へ配布した。

４．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回実施。

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、４月及び５月については特例措置として、資料を送付し試験問題への解答を提出する方法で研修会を実施した。

６月以降は福岡県不動産会館６階の研修ホールにて実施。

受講者合計275社、395名。

５．消費者保護推進の実施

（会員の実態調査）

令和４年８月末から９月にかけて無作為に選定した93社の会員を対象とし、会員事務所を訪問して、宅建業法で規定された掲示物や帳簿類の有無、専任宅地建物取引士の在籍状況等の実態についての調査を実施。そのうち、業務実態がない、または住所不確知である７社について、福岡県庁建築指導課へ報告した。

また、相談所運営委員会より現地確認・実態調査の要請を受けた会員４社についても事務所の実態を調査した。

（屋外違反広告物除去活動）

令和４年10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い、除去資格のない支部は確認作業を実施。本会員である違反業者18社へ文書による指導を行った。

また、他団体所属の５社について、団体宛に指導依頼文書及び違反広告の写真を送付した。

6．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、令和４年11月13日（日）に開催された試験の実施業務を行った。当日は88名が受験。

7．本会会員の資質向上を図るための講習会（Web講習会を含む）の実施（本部講習会）

２月１日からのWeb講習会並びに下記日程で県下４地区会場で講習会を実施。合計1,880名が受講した。

（Web講習）　1,480名

（会場講習）	令和５年２月８日（水）	久留米会場	71名	400名
	２月９日（木）	筑豊会場	31名	
	２月10日（金）	北九州会場	73名	
	２月13日（月）	福岡会場	225名	

実施内容は下記の通り。

（１）連絡事項（事前録画映像による連絡）

①「アスベスト調査・がけ地近接等住宅移転事業について」

福岡県 建築都市部 建築指導課 企画係 永田麗子氏

②「住宅金融支援機構からのお知らせ（フラット35、グリーンリフォームローン、リ・バース60）」

住宅金融支援機構 九州支店 地域連携グループ 大迫和輝氏

③「既存住宅の流通促進に向けた福岡県の取り組みについて」

福岡県 建築都市部 住宅計画課 計画係 桑原雄大氏

④「ハトサポサインのリリースについて」

全国宅地建物取引業協会連合会

（２）人権研修（事前録画映像による研修）

「宅地建物取引と人権について」

福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係 係長 龍田陽明氏

福岡県 福祉労働部 障がい福祉課 社会参加係 専門相談員 堀内孝一氏

（３）本講習（事前録画映像による講習）

「自然災害と宅建業者の責任　～地震と水害多発に対応するために～」

「売買・賃貸借をめぐる最近の裁判事例」

涼風法律事務所 弁護士 熊谷則一氏

8．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

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」の受付事務を実施。合計359名（新規入会者259名、既存会員等100名）

の受講申し込みがあった。

9．消費者セミナーの実施

一般消費者を対象として、宅建協会事業（ハトマーク、不動産情報ネットふれんず、不動産無料相談所等）の周知を目的としたセミナーを開催。

（日時）令和４年11月30日（水）17：00～20：00

（場所）アクロス福岡シンフォニーホール

（内容）第一部　宅建協会事業（ハトマーク、不動産情報ネットふれんず、福岡県空き家バンク、住まいの健康診断、不動産無料相談所）の紹介（司会平野綾菜氏、事務局）

相続セミナー（税理士 河口正剛氏）

第二部　橋下徹氏講演

「橋下徹の一刀両断！時局を斬る」

（後援）国土交通省、福岡県、福岡市

（周知方法）西日本新聞、地下鉄駅貼りポスター、Web広告、協会ＨＰ、会員一斉同報

（来場者数）1,232名

10．その他

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、会場講習受付時にＱＲコードの提示を呼び掛けた。

＜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（令和４年４月～令和５年３月）

総相談件数2,079件（内訳：来所159件、電話：1,920件）

2．不動産無料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：ソラリアステージ（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水曜日）

（６）柳川市

会場：柳川市役所（第３木曜日）

（７）大川市

会場：大川市文化センター（第３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した。

（１）実施会場

令和５年１月26日（木）	会場：飯塚市役所	（筑豊支部）
２月２日（木）	会場：みやま市総合市民センター	（県南支部）
２月６日（月）	会場：行橋商工会議所	（北九州支部）
２月16日（木）	会場：八幡西区役所	（北九州支部）
２月17日（金）	会場：えーるピア久留米	（久留米支部）
２月18日（土）	会場：遠賀信用金庫みやじ参道支店	（東部支部）

（２）執務担当：不動産相談員、弁護士、税理士

（３）相談数：合計64件（内訳は筑豊支部:15件、県南支部:５件、北九州支部 日豊地区:15件、八幡地区：21件、久留米支部：１件、東部支部：７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

①開催日：ⅰ）　令和４年７月27日（水）

ⅱ）［追加日程］令和４年８月30日（火）

②会　場：ⅰ）　福岡県不動産会館６階研修ホール

ⅱ）［追加日程］福岡県不動産会館５階視聴覚室

③受講者数：合計20名（19名合格）

ⅰ）　16名（15名合格）

ⅱ）　４名（４名合格）

東部：５名、博多：３名、中央：１名、筑紫：１名、福岡西：３名

久留米：４名、県南：３名

④研修内容：「福岡県宅建協会における相談員の業務について」

「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」

「相談案件に見る留意点」

「修了試験」

（２）不動産相談員ブロック研修会

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：令和４年11月７日（月）　ブロック１

11月９日（水）　ブロック２

11月11日（金）　ブロック３

②会　　場：福岡県不動産会館６階研修ホール

③研修内容：「相談事例に対するグループディスカッション」

（３）不動産相談員全体研修会

①開 催 日：令和４年10月14日（金）

②会　　場：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

③研修内容：ⅰ）「物件調査の勘どころ（売買・賃貸共通編）」

講師：株式会社ときそう 不動産鑑定士 吉野荘平 氏

ⅱ）「宅地建物取引を巡る最近の紛争事例の紹介」

「宅地建物の売買契約の契約不適合責任に関する事例研究」

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 髙川佳子 氏

（４）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．相談所運営委員による県外視察の実施

常設不動産無料相談所の運営から不動産相談員への研修、保証協会の苦情解決業務・弁済移管業務に対する取組みについて、情報収集するとともに担当委員や事務局担当者と意見交換を行った。

（１）実施日時：令和４年９月１日（木）～９月２日（金）

（２）視 察 先：（公社）神奈川県宅地建物取引業協会

（公社）全国宅地建物取引業保証協会　中央本部

６．不動産無料相談所の業務効率化

不動産無料相談所で受けた電話相談の内容をWeb上に記録・管理するために開発した「相談所案件管理システム」を活用し、記録業務の効率化に繋げた。

７．ラジオ等のマスメディアを通しての情報発信に向けた検討

前期に行った（公社）沖縄県宅地建物取引業協会の視察を受け、不動産トラブルの未然の防止に繋げることを目的として、ラジオ等のマスメディアを活用した情報発信の実施に向けた検討を行った。

8．保証協会の苦情解決業務・弁済移管業務に対しての協力

苦情解決委員会を本委員会４班体制で担当し、７回開催、９組の案件を審議した。

＜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47,807件（一般公開は43,671件）、月間アクセス数は月平均5,200万ＰＶを記録した。パソコン会員数は4,204社と全会員数の76.3％が加入している状況である。

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

①適切な物件情報の提供に寄与する事業

消費者や会員からの申告に基づき、ふれんず規程に抵触した会員に対しての指導を行った。また、おとり広告の掲載等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、他のポータルサイトと連携してふれんず利用停止の措置を講じた。

②一般公開・BtoBサイトの改修に関する事業

令和４年１月の４機構レインズシステム統合を受け、従来の西日本レインズ及びふれんずとは仕様が異なることに起因するエラー解消のため、ふれんずの改修を行った。

令和４年９月１日に不動産の表示に関する公正競争規約が変更されたことに伴い、ふれんずでも表示項目について改修を行った。また、会員や消費者から寄せられた要望に基づきふれんずシステムの改修を検討し、対応を行った。

（２）ふれんずの円滑な利用のための諸規程の変更

①ふれんず成約登録に係るガイドライン変更

ふれんず上に成約報告を多く蓄積し、会員に適正かつ正確な売却事例を提供するために、成約報告を成約日当日に行っていただくよう、ふれんずガイドラインの変更を行った。

②ふれんず上の画像削除に関する運用ルール策定に伴う規程変更

画像削除に関する運用ルールを策定したことに伴い、ふれんず運営規程・ガイドラインへの追記・変更を行った。

（３）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

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分析、集計した「ふれんず市況レポート」を作成し、消費者向けと会員向け及びマスコミ向けプレスリリース版の３種及び解説動画を四半期毎に公開するとともに、年間での動向をとりまとめた年度末版市況レポート及び解説動画を公開した。

その他、県内各エリアにおける細かな動向をとりまとめるヒアリング調査を実施し、総計49会員からのヒアリングを行うとともに、全会員向けにも市況動向調査アンケートを実施し、結果を消費者及び会員に向けて公表した。

また、ふれんずではデータの少ない新築マンション・新築戸建てについて、東京カンテイよりデータの提供を受け、会員サイトにて公開した。

（４）不動産情報ネットふれんずの対内外的周知活動

協会事業の告知やふれんずの認知度向上を目的として、西日本新聞を媒体とした物件合同広告を年９回実施した。また、西日本新聞による広告効果が低いエリア（北九州・久留米･県南･筑豊支部）では､各エリアにおける有効的な広告を別途企画して実施した。

Web向けの広告活動では、賃貸繁忙期である１月から３月にかけて、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及び一度見た物件や類似の物件をユーザーごとに表示する動的リマーケティング広告をGoogle及びyahoo!に掲出した。また､ふれんずの認知度が低い若年層に向けてFacebookやInstagramにも広告を出稿した。

その他、消費者からの信頼性の確保・向上を目的として、福岡県ホームページへのバナー広告の掲出やテレビ広告でのＰＲを行うなど、多くの媒体で広く周知活動を実施した。

（５）不動産流通市場活性化に関する事業

①建物状況調査の推進に関する事業

建物状況調査（インスペクション）を通して物件状況を明らかにし、売主・買主双方が安心・安全に取引できる市場を目指す「住まいの健康診断」事業では、福岡県とともに診断費用の一部補助を実施した。３月末現在で165会員より221件の申込を受けた。

（６）不動産価格の適正化・透明化に関する事業

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適宜更新し、現在の市場状況を加味した適正な査定書を作成できるようにすることで、不動産価格の適正化・透明化に繋げた。

２．不動産関連ツールの開発に関する事業

（１）不動産ＤＸに関する事業

①（株）ふれんず宅建保証とのシステム連携

ふれんず宅建保証がWeb申込システムを構築することに伴い、ふれんずから申込ができるようシステム連携をすることとし、賃貸市場整備委員会と協同で検討を行った。

②電子契約の解禁に伴う周知

令和４年５月18日の宅建業法改正により解禁された電子契約に関して周知を行っていくために、委員会内で勉強会を行った。また、11月に全宅連が提供を始めた電子契約システム「ハトサポサイン」について周知を行った。

（２）らくらく契約書の改修

パソコン上で契約書等の作成ができる「らくらく契約書」について、利用会員からの要望や、宅建業法の改正等に応じて書式変更などシステム改修を行った。

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とりまとめて収録した「2022年度版福岡県地価図」を６月にリリースした。

＜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行政及び機関等との連携強化

（１）福岡県警察本部地域部鉄道警察隊と、「安全・安心まちづくりに関する協定」を締結した。

（２）福岡県警察本部暴力団対策部と「暴力団等反社会的勢力の排除に関する協定書」を締結することを上部機関へ提案し、承認された。

（３）北九州市住宅供給公社と「斡旋委託契約書」を締結することを上部機関へ提案し、承認された。

（４）福岡県が開設した「空き家活用サポートセンター」の関係団体として、下記日程で開催された出張相談会に参加した。

①令和４年５月19日（木）中間市役所　別館

②令和４年６月１日（水）宮若市役所

③令和４年７月８日（金）田川市民会館

④令和４年７月23日（土）行橋市役所

⑤令和４年８月19日（金）まいぴあ高田（みやま市）

⑥令和４年８月26日（金）ウェルとばた

⑦令和４年９月10日（土）えーるピア久留米

⑧令和４年10月14日（金）嘉麻市役所

⑨令和４年11月２日（水）直方市役所

⑩令和４年11月19日（土）筑紫野市生涯学習センター

⑪令和４年12月16日（金）水の郷（柳川市）

⑫令和５年１月11日（水）あいれふ（福岡市）

⑬令和５年２月１日（水）飯塚市役所

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

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

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、全宅連へ報告した。

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勉強会の開催

北九州市エコタウンセンターを視察し、職員の方よりセンターでのSDGsや再生可能エネルギー創出に関する取組みについてお話しいただいた。

日　時：令和４年11月11日（金）14：00～

会　場：北九州市エコタウンセンター（北九州市若松区向洋町10－20）

参加者：住環境整備委員会委員・犯罪防止等活動担当者他　計18名

６．各行政の空き家・空き地対策事業への対応及び協力

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

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下、以下の通り会員業者対象の講習会を実施した。

日　時：令和４年11月24日（木）13：30～

会　場：受講者事務所等でのWeb受講

受講者：Web受講85名

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

支援している国会議員に対して令和５年度土地･住宅政策に関する提言書を提出した。

10．行政への各種規制に関する緩和・是正の協議ならびに要望活動

11．各行政への審議会等委員の派遣の拡充

各行政より依頼された空き家対策等の関連協議会、都市計画審議会、固定資産評価審査委員会、居住支援協議会等の委員派遣を行った。

（支部事業報告）

【東部支部】

（１）東部支部と警察３署との安全・安心まちづくり協議会開催

（２）警察３署への犯罪防止対策寄付事業

（３）東警察署年末年始特別警戒出動式出席

（４）防犯ボランティアフォーラム参加

（５）古賀宅建会総会参加

【博多支部】

（１）博多警察署、九州旅客鉄道株式会社との安心安全な街づくりに関する防犯対策の連携と活動協議

（２）防犯カメラ設置事業・東吉塚校区自治協議会に防犯カメラ寄贈
令和５年度防犯カメラ設置事業における那珂校区自治協議会、博多警察署と設置場所等の協議

（３）ＤＶ被害者所有の不動産売買における所有権移転時の住所変更による現住所判明の可能性に関する博多区役所との協議。被害者支援ネットワーク、広報活動支援

（４）博多区国際化対策連絡協議会関係者との外国人入居者に伴う犯罪、苦情等の現状と想定されるトラブルに関する対策についての協議

（５）県会議員、市会議員との要望、提言、県政市政報告会及び勉強会の開催

【中央支部】

（１）警固公園安全安心センターにおいてデジタルサイネージ寄贈式（福岡市役所へ）

（２）ブロック別研修懇話会
　１．消防法について
　２．地域コミュニティについて

【南部支部】

（１）福岡南防犯協会総会（南警察署）

（２）福岡市南区国際化対策連絡協議会総会参加（南警察署）

（３）南部支部会員意見交換会（天神スカイホール）　参加者52名
　＊南警察署・南消防署　＊国政・県政・市政報告会　＊意見交換会

（４）県防連功労賞授賞式（エルガーラホール）

（５）南区年末年始特別警戒活動出発式（南市民センター）

（６）自転車盗難防止キャンペーンマスコミ取材（会員管理物件）
読売新聞
（７）自転車防犯ロック贈呈式（南警察署）
（８）感謝状授与式（南警察署）
（９）桧原桜賞実行委員会打ち合わせ（南区役所）
第10回桧原桜賞への協力について

【筑紫支部】
（１）空き家バンク協力会員募集における説明会の実施
（２）春日市上白水市営住宅建替え意見交換会への参加
（３）春日警察署生活安全課担当者交代挨拶訪問
（４）朝倉市、筑前町合同空家相談会への参加
（５）春日市暴力追放推進市民協議会理事会への参加
（６）筑紫野市暴力追放推進市民協議会理事会への参加
（７）太宰府市暴力追放推進市民協議会総会への参加
（８）「社会を明るくする運動」大野城市民大会への参加
（９）住宅流通促進協議会が開催する会議へ協力参加
(10) 太宰府市行政との意見交換会の実施
(11) 大野城市行政との意見交換会の実施
(12) 那珂川市行政との意見交換会の実施
(13) 春日市行政との意見交換会の実施
(14) 春日地区国際化対策連絡協議会総会への参加
(15) 大野城意見交換会の実施
(16) 筑紫野・太宰府合同地区会合の実施
(17) 朝倉地区会合の実施
(18) 春日・那珂川地区会合の実施
(19) 空き家バンク啓発ポスターを作製し、西鉄電車内と筑紫支部管内の駅構内での掲示（２週間）

【福岡西支部】
（１）安全安心いとしま協働ネットワーク協議会への協力
（２）早良・西・糸島警察署との「安全安心で住みよいまちづくりに関する協定」についての協力
（３）糸島市「空き家相談会」への出席
（４）早良防犯協会への「ドライブレコーダー」の寄贈

（５）城南警察署との「安全安心で住みよいまちづくりに関する協定」の締結

【北九州支部】

（１）北九州市各部署との協議及び意見交換会

（２）各行政への協力、要望活動

①行政窓口簡素化への協力

②北九州市居住支援協議会への参画

③「住むなら北九州 移住推進事業」への協力

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

⑤北九州市まち・ひと・しごと創生推進協議会 定住・移住推進部会への協力

⑥北九州市空き家等面的対策推進事業への参画

⑦北九州市障害者基幹相談支援センターへの協力

⑧北九州市セーフティネット住宅の活用への協力

⑨北九州市住生活基本計画に係る懇談会への参加

（３）地域コミュニティ活動

①空き家バンク制度の推進

②老朽家屋等除却促進事業の協力

③商店街の活性化に関する協力

（４）不動産関連四士会協議会の定例会実施

（５）宅暴協部会との連携、協力

①福岡県及び北九州市暴力排除条例への協力

②北九州市暴力追放推進会議への参加

③暴力追放企業連絡員研修への参加

④反社会的勢力対策セミナーへの参加

⑤地域安全活動への協力

⑥各管轄署との相互協力

【久留米支部】

（１）空き家対策関連による、関係行政との連携・協力

久留米市空き家推進協議会及び空き家相談部会への参加

空き家相談会（久留米市主催・福岡県主催［イエカツ］・近隣市町合同主催）への空き家相談委員としての参加

（２）移住定住促進課との連携・協力（移住ファミリー支援制度）

（３）地域コミュニティ課とのコミュニティ形成の為の連携・協力

（４）災害時における住宅支援制度の運用維持

（５）福岡県警本部及び管轄警察署（久留米・小郡・うきは）との連携・研修会の参加

【県南支部】

（１）八女警察署・筑後警察署・大牟田警察署・柳川警察署との痴漢・ひったくり・振り込め詐欺等の防止を目的とした防犯フェアの打ち合わせ

（２）大牟田地区 大牟田市居住支援協議会開催

（３）八女地区「法の日」無料相談会、四士会と行政との情報交換会開催

（４）大牟田地区 大牟田市議会議員との意見交換会開催

（５）柳川地区 県議との意見交換会開催

【筑豊支部】

（１）各自治体への委員の派遣（空き家等対策協議会等）

（２）各自治体の移住定住事業への協力

（３）直鞍地区居住支援協議会への委員の派遣

（４）飯塚・田川・直鞍地区行政連絡協議会の開催

（５）飯塚・桂川国際化対策連絡協議会総会参加

（６）田川防犯協会連合会・飯塚地区防犯協会へ防犯電話機寄贈

（７）筑豊地区市町有地斡旋事業への協力

＜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）ＩＴを活用した賃貸管理業務の研究

(株)ふれんず宅建保証がWeb申込システムを構築することに伴い、ふれんずから申込ができるよう連携することとし、流通促進委員会と協同で検討を行った。

また、最先端の不動産業者向けIT・IoT・AI研究のため、令和４年12月５日（月）から７日（水）にかけて東京ビックサイトにて開催された「不動産テックＥＸＰＯ」の視察研修を行った。

（２）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、61 ～ 64号（計26,376部）を発行した。購読社数は、115社（令和５年３月末日現在）。

（３）賃貸市場に関する研究や発信

①賃貸住宅空室率アンケート調査の検討

賃貸住宅市場の動向を把握するために、毎年恒例の賃貸住宅の空室率アンケート調査を11月初旬に実施した。各支部より選出された会員に調査協力を依頼する他、全

会員に広報誌等で周知を図り、ふれんず上のWebフォーム及びFAXにて391社より回答いただいた。県全域の空室率は、前年度より1.5ポイント下落して6.2％となった（調査戸数84,395戸のうち、空室戸数5,201戸）。県下14エリアに分けた詳細結果及び12年間の空室率推移は、会員サイト上「不動産市況・空室率調査」にて公開している。

②「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」の更なる発展に向けて、本年度もホームページに掲載するバナー広告を募集・掲載審議を行った。また、8月には臨時総会が開催され、三者間での情報共有を行った。

③賃貸借契約書と重要事項説明書の条文改訂について

現行の建物賃貸借契約書（居住用）と重要事項説明書（居住用）の条文の改訂を行った。

④駐車場使用契約書の条文改訂について

現行の駐車場使用契約書の条文の改訂を行った。

（4）賃貸管理業務に関する体系的な研修の企画検討

①賃貸仲介・管理業者向け実務セミナーの企画

賃貸仲介・管理業者の業務支援並びに実務の普及啓発を目的として、（一社）全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）福岡県支部との共催により、不動産ＤＸやインボイス制度をテーマとした実務セミナーを会場開催した。コロナ禍により、募集人数を制限したため、後日、会員サイト上にもセミナー動画を公開した。

○日　時：令和４年10月25日（火）

○場　所：西鉄イン福岡 大ホール

○受講者：85名

・第一部：事例から見る不動産業界での電子契約導入の現状

講　師:カーリー･マーカスルイス･龍一氏（ＧＭＯグローバルサインＨＤ（株））

・第二部：不動産業におけるインボイス制度の留意点

講　師：税理士 河口正剛氏（かわぐち税理士事務所）

②不動産オーナー向けセミナーの企画

オーナーへの有益な情報の提供並びに管理会社への理解を深めるきっかけづくりを目的として、全宅管理福岡県支部との共催により、インボイス制度の基本知識や不動産投資トラブルをテーマとした不動産オーナー向けセミナーを開催した。

○日　時：令和４年12月１日（木）

○場　所：アクロス福岡 国際会議場

○受講者：108名（内訳：会員83名、オーナー 22名、その他３名）

・第一部：不動産オーナーが留意すべきインボイス制度の基本

講　師：税理士 河口正剛氏（かわぐち税理士事務所）

・第二部：家主を狙う手口！

講　師：弁護士 加藤博太郎氏（加藤・浅川法律事務所）

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

①賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の動きについて

令和４年６月15日（水）に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」が国土交通省において改正施行され、会員サイトでのお知らせや広報、オーナー通信等で周知を行った。

②賃貸住宅管理業法に係る一斉パトロールついての周知

賃貸住宅管理業者及びサブリース業者を対象に、法令順守状況の点検のため、初の全国一斉パトロールが実施されることを受けて、全会員宛にFAX一斉同報にて周知を行った。

（２）その他関係法令への対応

①適格請求書等保存方式（インボイス制度）に係る契約書等の対応

インボイス制度について、賃貸借契約書の改定や「不動産取引に関するインボイス対応のＱ＆Ａ（応用編）」作成のため、検討を行った。

（３）賃貸管理業務の研究や発信

①「外国人指導助手（ＡＬＴ）」の居住する住宅の借り上げについて

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り上げが必要となったため、本会と福岡県の間で締結している「外国人指導助手の居住する住宅の借上に関する協定書」に基づき、本年度も本会会員に対して「外国人指導助手（ＡＬＴ）」が入居する住宅が不足してい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、全宅管理会員から紹介を受けた新規入会会員は入会の際の入会金２万円が免除される制度「全宅管理サポー

ター制度」について、広報にパンフレット等を同封、入会資格者研修会で配布することで周知を図った。

（２）（一社）全国賃貸不動産管理業協会福岡県支部の運営

賃貸仲介・管理業者向け実務セミナーと不動産オーナー向けセミナーを実施（詳細は先述の通り）することで、管理業の健全な発展に努めた。

また、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に関して、関連情報や法令改正が行われる都度、情報発信に努めた。

（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」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、会員サイトやメール、広報誌等にて周知を図った。

また、賃貸不動産経営管理士試験事前講習会である「賃貸不動産経営管理士講習会」を令和４年８月24日（水）に福岡県不動産会館６階研修ホールにて開催した。受講者数は39名。

４．その他

（１）賃貸市場整備委員の選任要件について

現在の賃貸市場整備委員の選任要件について検討を行い、上部機関に上程した。

＜広報部会＞

１．テレビＣＭの放映

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、令和３年度も放映した新型コロナウイルス感染症に対応されている医療従事者の方や、最前線で対応されている方などに向けての応援メッセージ入りのＣＭと、過去に放映していた無料相談所、研修会、ふれんずについてＰＲするＣＭの合計４本を令和４年８月～９月、令和４年12月～令和５年３月の６ヵ月間放映した。

◯テレビＣＭ：福岡県内５局　総計1,025本放映

実写素材１本　「産地直送編～応援メッセージ入り～」

アニメ素材３本「無料相談所編」「研修会編」「ふれんず編」

◯無料パブリシティ：福岡県内５局　６枠

※下記の番組にて、本会の事業について告知を行った

・令和４年９月30日（金）

ＴＮＣ「ももち浜ストア」　よか街福岡

・令和４年11月４日（金）

ＫＢＣ「アサデス。ＧＯＬＤ」　開業支援セミナー

・令和４年11月30日（水）

ＲＫＢ「宣伝上手」 開業支援セミナー

・令和４年12月28日（水）

ＴＮＣ「ももち浜ストア」 開業支援セミナー

・令和５年１月12日（木）

ＦＢＳ「きらめきパレット」 移動無料相談会

・令和５年１月26日（木）

ＴＶＱ「カンパニーファイル」 宅建協会

２.. Web広告の実施

幅広い年齢層へ効果的にＰＲするために、YouTube広告とTVer広告を実施し、令和４年９月と令和５年２月にＣＭを放映。

○YouTube広告：YouTube動画の視聴前、視聴中に表示される広告

・放映素材：アニメ素材３本「無料相談所編」「研修会編」「ふれんず編」

○TVer広告：民放テレビ局の番組を視聴できるポータルサイトで、番組の視聴前、視聴中に表示される広告

・放映素材：実写素材１本「産地直送編～応援メッセージ入り～」

アニメ素材３本「無料相談所編」「研修会編」「ふれんず編」

３．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）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）

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

（第７回よか街福岡・防犯研修会・清掃ボランティア活動・ふれんず市況レポート）

４．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：令和５年３月30日（木） 18時00分～

会場：ホテルオークラ福岡

内容：公益事業について

賃貸住宅管理業法について

不動産取引における電子契約解禁について

空き家問題についての本会の取り組み

本会と行政等との関係について

マスコミ出席者：ＴＶＱ、ＫＢＣ、ＲＫＢ、ＦＢＳ、ＴＮＣ、毎日新聞、読売新聞、日本経済新聞、電通九州　９社（11名）

＜ハトマークグループビジョン検討部会＞

１．会員数の変動をにらんだ中長期的な事業計画の検討及び組織のあり方に関する研究

①支部の統廃合についての検討

定款施行規則第１条第２項の規定に照らしつつ、支部の運営上１支部あたりの会員数が300名以上の正会員が必要であることを確認した。今後は、会員の高齢化、後継者不足等も念頭に、支部再編の検討が必要となることを確認した。

②特別委員会の常設化について

女性特別委員会、青年特別委員会について、今後、専門委員会として本会に設置するか否かについて議論し、引き続き検討していくこととした。

２．支部交付金等に関する検討

令和５年度の支部交付金・繰越金について協議を行い、上部機関に上程した。

３．働き方改革・事務局体制のあり方に関する研究

事務局体制や設備などのＩＴ・ＤＸ化について大まかな方向性の確認などを行った。具体的なＩＴ・ＤＸ化については、引き続き検討していくこととした。

＜女性特別委員会＞

１．会員の資質の向上・人材育成を目的とした事業の実施

女性会員の人材育成および他支部との交流を目的とした「女性従事者のための実務セミナー」を実施した。

第一部で（株）ＭＩＫＩ・ファニット代表取締役社長の太刀山美樹氏による講演を聴講し、第二部で講演の感想や今後の協会事業に関する意見・要望などについて各テーブルにて意見交換、女性会員の活動に対するアンケートを実施した。同講演は、感染症対策を徹底した会場とオンライン同時配信にて実施し、後日セミナー映像を宅建協会会員サイトにてアーカイブ限定公開した。

○女性従事者のための実務セミナー

日 時：令和４年11月16日（水）

場 所：ソラリア西鉄ホテル福岡 大宴会場「花」

会場参加者：51名（内女性会員46名）

配信参加者：23名（内女性会員21名）

内 容：＜第一部＞ 講演

「人生100年時代のＷｅｌｌ－ｂｅｉｎｇ ～チャレンジに年齢は関係ありません～」

講師（株）ＭＩＫＩ・ファニット代表取締役社長 太刀山美樹 氏

＜第二部＞ 意見交換および交流会

2.「はじめての一人暮らしガイドブック」を活用した社会貢献活動の実施

筑紫女学園高等学校卒業予定者を対象に「はじめての一人暮らしガイドブック」の寄贈を行い、ガイドブックに則った「はじめての一人暮らし講演」を筑紫女学園高等学校にて実施した。

本事業は６年目の実施となり、感染症対策徹底の上で３年ぶりに対面形式での講演と各支部からのオブザーバー見学が可能となった。一人暮らしする際の部屋探しと生活のルールとマナー、防犯・災害対策などの基本情報や、成人年齢引き下げにより自身で契約ができるようになったことに伴う責任やリスクといった最新情報も新たに盛り込み、新生活を迎える卒業生に有意義な情報を提供した。同講演はＤＶＤとして記録し、学校へ寄贈、支部での活動に活用し、宅建協会会員サイトにもアーカイブ限定公開する。

3．各支部が企画・実施する事業に関する情報交換及び女性部活動に関する意見交換

①各支部女性部会の事業・女性会員の活動状況について、意見交換を行った。

②委員会の常設化に関する検討について、女性特別委員会としての意見を集約し、上部機関に上申した。

＜青年特別委員会＞

1．支部青年部が実施する事業の情報交換及び意見の集約

各支部青年部が令和３年度に実施した事業内容の報告及び意見交換

2．よか街福岡等、協会が実施する事業への積極的協力

・第７回よか街福岡令和４年10月10日（月・祝）会場整備運営協力

・消費者セミナー令和４年11月30日（水）会場受付等、実施協力

・総務委員会主催開業支援セミナーへの参加協力、全４会場

令和４年10月19日（水） 福岡県中小企業振興センター

11月12日（土） 久留米シティプラザ

12月10日（土） 小倉興産ＫＭＭビル

令和５年１月21日（土） 天神ビル

3．青年特別委員会の特性を活かした諸活動の企画・実施

令和４年12月７日（水）糸島市芥屋海水浴場、清掃ボランティア活動

参加人数：79名（加藤会長、今林副会長、鶴田副会長、各支部の支部長、青年特別委員会委員、各支部青年部員）

清掃作業を行った結果、ポリ缶５個、流木13本を含む、ゴミ袋52袋分を回収した。糸島新聞社より活動の取材を受け、後日同新聞へ掲載された。

４．支部青年部が実施する諸活動への積極的協力

夜回りパトロールについて支部毎での実施はしているが、コロナウイルス感染拡大防止の観点より、県全体での活動は中止した。

５．協会の運営に関して高い識見を有する人材の育成

青年特別委員会委員勉強会開催

・令和５年３月９日（木）福岡県不動産会館６階研修ホール

「福岡県宅建協会の組織と業務」講師：事務局岩淺係長

「不動産広告に関する勉強会」講師：事務局岩淺係長

＜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

（１）業者講習会（令和４年10月　Web講習会並びに県下４地区会場で実施）

「宅地建物取引と人権について」福岡県都市計画部建築指導課 担当官

（２）本部講習会（令和５年２月　Web講習会並びに県下４地区会場で実施）

「宅地建物取引と人権について」福岡県都市計画部建築指導課 担当官

福岡県福祉労働部障がい福祉課 担当官

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（Web講習を含む、会場全30回）・入会資格者研修会（全12回）での人権研修の実施

４月及び５月については、特例措置として教材送付による人権研修を実施。

６月からは講習会時に人権問題についての説明を実施。

（２）会員及び一般消費者に向けた人権研修映像掲載

①撮　　影：令和４年３月28日（月）

内　　容：「ＬＧＢＴの取り組みについて」

講　　師：株式会社三好不動産 テナント事業部 テナント営業課 原麻衣氏

掲載期間：令和４年４月～６月

②撮　　影：令和５年３月８日（水）

内　　容：「障がいを理由とする差別の解消の推進について」

講　　師：福岡県福祉労働部障がい福祉課社会参加係専門相談員 堀内孝一氏

掲載期間：令和５年４月～６月

（３）会員向け配布物（宅建ふくおか）による人権啓発の実施

広報８・９月号に宅地建物取引業務における差別事象の解消についての文書を同封。

また、広報12・１月号に外国人の人権尊重についての資料を同封。

（４）人権研修会への参加

①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の受講

受講期間：令和５年２月10日（金）14：00～17：00

内　　容：「家庭総合支援 ～大人が笑えばこどもも笑う～」

講　　師：宮本一幸氏（特定非営利活動法人ＯＨＳ 代表理事）

（５）福岡県パートナーシップ宣誓制度への協力

業者講習会・本部講習会・宅地建物取引士法定講習会において制度の周知を実施。

３．その他の活動

（１）職員向け研修会への参加

①福岡県主催研修会　令和４年９月２日（金）14：30～17：00

・講演　講師：部落解放同盟福岡県連合会 委員長 組坂繁之氏

・ビデオ視聴「『部落の心を伝えたい』ネット差別を許すな！」

＜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．県警本部及び支部管内の警察署との協定書に基づいた活動の強化並びに維持・発展

福岡県警察本部暴力団対策部組織犯罪対策課、薬物銃器対策課を講師に招き、下記日程で勉強会を開催した。

日　時：令和５年２月１日（水）15：30～

会　場：不動産会館６階研修ホール及びライブ配信

参加者：住環境整備委員、犯罪防止活動等担当理事、他計18名

ライブ配信により延べ192名が視聴

２．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

３．暴力追放福岡県民大会への参加協力

参加要請に従って、本部支部で各自対応した。

4．県本部・支部の犯罪防止等活動の強化

各警察署と安心安全なまちづくりに関する意見交換会や防犯グッズの寄贈など、本部支部で各自対応した。

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

6．ＤＶ・ストーカー被害者への住宅情報提供等の支援の維持・発展

委員会にてＤＶ・ストーカー被害者への住宅情報提供の依頼、成約状況について報告した。

7．安心安全なまちづくりのための住環境整備委員会と協力した活動の推進

＜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等の会務運営に関する協力

（1）監査会

日　時：令和４年４月15日（金）13：00～16：00

場　所：福岡県不動産会館５階視聴覚室

出席者：加藤会長、南條理事、小川理事

（2）正副会長会

日　時：令和４年６月８日（水）11：00～12：00

場　所：福岡県不動産会館５階会議室

出席者：加藤会長、南條理事

議　題：九公取50周年記念品について

（3）理事会

①日　時：令和４年５月13日（金）15：30～17：00

場　所：ホテルグランデはがくれ

出席者：加藤会長、南條理事、小川理事

②日　時：令和４年６月17日（金）14：00～15：00

場　所：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

出席者：加藤会長、南條理事、小川理事、財部理事、西山理事

③日　時：令和４年12月23日（金）15：30～16：30

場　所：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

出席者：加藤会長、南條理事、財部理事、西山理事

（4）第50回定時社員総会

日　時：令和４年６月17日（金）15：00～17：00

場　所：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

出席者：加藤会長、今林理事、鶴田理事、諸隈理事、菅野理事、宮内理事、南條理事、小川理事、財部理事、西山理事、南理事、中下理事、三好（政）理事、井上（隆）理事、増田理事

（５）本部調査指導委員会

日　時：令和４年11月２日（水）13：00～14：00

場　所：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

出席者：財部理事、各地区調査指導委員長

議　題：措置の決定（厳重警告並びに違約金１件）

（６）規約指導担当事務局研修会

日　時：令和４年11月２日（水）14：00～14：30

場　所：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

出席者：財部理事、九州地区担当事務局職員

内　容：規約改定に伴う注意点について

措置の統一化に関する対応について

（７）不動産公正取引協議会連合会　理事会

日　時：令和４年９月２日（金）

場　所：書面表決による開催

出席者：加藤会長

（８）不動産公正取引協議会連合会　幹事会（事務局長会議）

日　時：令和４年10月11日（火）15：00～17：00

場　所：首都圏不動産公正取引協議会会議室

出席者：事務局　山下、岩淺

（９）不動産公正取引協議会連合会　第20回通常総会

日　時：令和４年10月12日（水）16：00～17：15

場　所：ホテルメトロポリタンエドモント

出席者：加藤会長、財部理事

２．宅地建物取引業に従事する者、広告代理店および一般消費者への表示規約、景品規約の周知・研修およ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

日　時：令和４年11月２日（水）15：00～16：30

場　所：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

出席者：財部理事、九州地区担当事務局職員

内　容：「施行された『新表示規約』の解説とインターネットを活用した不動産広告表示の留意事項」

講　師：不動産公正取引協議会連合会 事務局長 佐藤友宏氏

（2）入会者を対象とした表示・景品規約研修会の実施

年10回実施（入会資格者研修会と同日開催。毎月１回）

新型コロナウイルス感染症対策の為、4月及び5月のみ受講免除措置とし、資料送付による受講とした。

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

①日　時：令和4年9月8日（木）13：30～16：30

場　所：福岡県不動産会館6階研修ホール

出席者：財部理事、南條理事、南理事、中下理事、三好（政）理事、井上（隆）理事、増田理事

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

案　件：1件（厳重警告並びに違約金相当1件）

②日　時：令和5年3月23日（木）13：30～16：30

場　所：福岡県不動産会館6階研修ホール

出席者：財部理事、南理事、中下理事、三好（政）理事、井上（隆）理事、増田理事

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

案　件：2件（厳重警告並びに違約金相当1件・警告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

下記消費者モニター会議を実施

日　時：令和5年3月15日（水）11：00～12：30

場　所：オリエンタルホテル福岡博多ステーション

出席者：財部理事、公正取引委員会事務総局九州事務所担当官、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、消費者モニター

内　容：最近の活動状況と不動産広告の読み方・見方

不動産の公正競争規約改正点について

違反広告の申告方法について

意見交換会

＜関連事業＞

留学生交流推進協議会の運営協力。