報告事項１

令和５年度　事　業　計　画

自　令和５年４月１日
至　令和６年３月31日

（公社）福岡県宅地建物取引業協会

総　　説

令和２年はじめより感染拡大が始まった新型コロナウイルスは、令和４年度も過去最も多い感染者数を記録するなど感染の勢いは衰えることはなかったが、政府の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」により、本会の公益事業である「よか街福岡」をはじめ、「消費者セミナー」や「不動産移動無料相談会」については、３年ぶりに実施することができた。引き続き、新型コロナウイルス感染症の状況を見ながら令和５年度においても感染防止には十分配慮し地域貢献事業を行っていきたい。

本会の公益目的事業については、「調査研究・情報提供事業」である不動産流通事業「不動産情報ネットふれんず」を運用しており、物件情報提供の拡充や利便性の強化を図るとともに、随時必要な改良を行う。さらに、会員業務全般を支援できるように「ふれんず」を核とした業務のＤＸ化を進めていきたい。まずは「ふれんず宅建保証入居申込」を可能とするなどふれんずとふれんず宅建保証とのシステム連携を図り、会員の業務支援に努める。なお、昨年11月に始まった電子契約システムの普及促進にも努めたい。

「啓発活動・人材育成事業」においては、業者講習会・本部講習会や福岡県の委託事業である宅地建物取引士法定講習会を実施することとなるが、コロナ禍で確立したWeb会議や業者講習会・本部講習会等のWeb視聴の導入、昨年６月に始まった宅地建物取引士法定講習会のWeb事業など引き続き会員への情報･サービス提供の拡充に努める。あわせて、会員実態調査や会員指導、会員の資質向上や安心・安全な不動産取引に向けた啓発に努める。

「地域社会への貢献事業」においては、常設不動産無料相談所の開設や屋外違反広告物除去活動などの消費者保護活動をはじめ､福岡県が開設している｢福岡県空き家活用サポートセンター」への相談員の派遣など各行政の空き家・空き地対策事業や災害時や緊急事態等に対する地域貢献についても積極的な支援を行っていきたい。

ふれんずのＰＲ活動については、従来のテレビＣＭのほかに昨年より新たにYouTube（動画閲覧サイト）の視聴前、視聴中に表示される広告の掲出も行った。ＣＭを観てもらいたい年齢層にピンポイントで表示できるなどそのＣＭの有効性を認め、令和５年度も引き続きテレビＣＭとYouTubeの２本立てでＰＲに努める。

本年10月よりインボイス制度（適格請求書等保存方式）が始まるが、免税事業者である事務所・店舗や駐車場の賃貸オーナーや管理業者にとっては、インボイス登録または賃料の値下げなどの対応を迫られる可能性もあり、影響が大きいといわれている。また、「改正電子帳簿保存法」による電子取引の電子保存の義務化については、その宥恕措置の期限である本年12月末日までに電子化に取り組む必要があり、あわせて会員に対する啓発に努めたい。

本会の会務運営においては、新規入会者の獲得など会員数の確保も重要課題となるが、親族や従業員に後継者がいないことで廃業を余儀なくされている会員のために、福岡県と連携し、第三者承継実現のための事業斡旋を行っていきたい。「どこに相談していいのかわからない。引き継いでくれる相手がいない」など相談できる窓口のほか、Ｍ＆Ａ（会社もしくは経営権の取得）や運転資金など低金利で融資が受けられる制度もあり、退会者の減少、新規入会者の確保に繋がることが期待される。

また、政策重点要望事項として、上部団体である全国宅地建物取引業協会連合会を通じ要望した結果、「低未利用地を譲渡した場合の100万円控除」については、適用期限の延長とともに、一定の要件のもと譲渡価額の上限が従来の500万円から800万円に引き上げられた。そのほかに「空き家等の発生を抑制するための3,000万円特別控除」についても適用期限の延長、譲渡後に買主が耐震改修又は除去工事を行った場合においても特例の対象となった。なお、「事業や貸付を制限する家屋要件の緩和」や「昭和56年５月31日以前に建築された家屋」とする要件を見直すことについては、見送られたため、引き続き関連税制事項とともに今後も要望活動を続けていくこととなる。

本会は、平成24年４月に公益社団法人に移行し、消費者から信頼される団体として、「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」を軸とした公益目的事業を推進してきた。新型コロナウイルス感染症の終息を祈念しつつ、引き続き消費者から高い信頼を受ける団体として、本会の社会的使命である公益目的事業３本柱を着実に遂行していきたい。

なお、３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

・不動産流通機構システム（共通システム）への対応

・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

・電子契約システムの研究等不動産ＤＸの推進

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やWeb研修会

・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行により創設された「管理戸数200戸以上の管理業者の登録制度」、「業務管理者の設置義務」等に関する研修会

・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

・空き家・空き地対策事業など各行政との協定、協力関係の推進

・県内外を問わず自然災害や感染症拡大等の緊急事態に対応した支援活動

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

⑴　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

⑵　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換会・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

⑴　庶務事務

①一般管理事務

②入会促進、入退会、会員情報の管理事務

③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

④広報・渉外活動

⑤感染症予防等に対応した安心・安全な環境整備

⑵　経理事務

①会費徴収事務

②予算書、決算書の作成

③予算の執行、資金・固定資産の管理

④電子取引データの管理

※平成28年度福岡版ハトマークグループビジョンで策定された福岡県宅地建物取引業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』ことです。

【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．LINE、Facebook等を通じた情報提供事業の企画、実施
6．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
7．公益的事業を紹介するための定例広告活動の検討、提案
8．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
9．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（カップリングパーティー等）の企画、実施
10. 行政との連携による社会貢献事業の実施
11. 庶務に関する事項
12. 会員のための福利厚生事業の実施
13. 会議及び議事運営に関する事項
14. 災害時等における緊急連絡体制の整備、管理
15. 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及び経費削減の実施
3．公益法人会計基準に則った本部・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並びに本部・支部管理費の一元化に向けた検討
4．経理システムの改編・整備及びよりスムーズな経理処理の構築・研究
5．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及び調査の実施
6．予算作成に向け、各委員長からのヒアリングの実施
7．公益社団法人として適正な予算案及び決算書の作成
8．社会情勢を踏まえ、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及びＤＸ化への対応

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講習を含む）の実施（業者講習会）

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

4．不動産税制周知のための書籍（令和５年度版「不動産の税金」）の購入と配布

5．入会資格者研修会の運営、実施

6．消費者保護推進の実施

①会員の実態調査（他委員会等からの移管による調査を含む）

②屋外違反広告物除去活動

③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．不動産キャリアパーソン資格制度の運営補助

9．消費者セミナーの運営補助

＜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階の不動産無料相談所（月～金）の管理運営

2．不動産相談員の行政機関等への派遣

総務省等行政機関に相談員を派遣する。

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）

⑧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

県下数か所（２月頃）での実施及び本会の公益事業への相談員の派遣

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不動産相談員ブロック研修会

③不動産相談員全体研修会

④支部不動産相談員研修会

５．不動産相談員の意識啓発

不動産相談員としての矜持を持っていただくこと、不動産相談員希望者を増加させることを目的として、不動産相談員バッジの作成・配布を行う。

６．不動産無料相談所の業務効率化

相談ブースに導入したPC及び案件管理システム等を活用し、不動産無料相談所における業務の効率化を図るとともに、相談案件を統計的に分析することで相談所の対応向上に繋げる。

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

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不動産情報発信について、実施に向けた検討を進める。

８．保証協会の苦情解決業務・弁済業務に対しての協力

苦情解決委員会を本委員会の委員が４班体制で担当し、開催する。

＜流通促進委員会＞

１．不動産関連ツールの開発に関する事業

①不動産DXの研究・開発に関する事業

２．不動産流通の促進に関する事業

①適正な不動産情報の提供に向けた不動産情報ネットふれんずの運営

②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

③不動産情報ネットふれんずの対内外的周知活動

④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

■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

■空き家バンク運用を通した流通活性化に関する事業

⑤物件の受託・売却機能強化のためのシステム研究及び構築

⑥不動産流通市場活性化に関する事業

⑦不動産価格の適正化・透明化に関する事業

⑧国土交通大臣指定西日本不動産流通機構サブセンター運営に関する事業

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

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

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

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

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

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

＜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不動産ＤＸの研究・開発に関する事業

②住宅確保要配慮者の居住支援に関する事業

③オーナー向け啓発誌「オーナー通信」の編集協力

④賃貸管理業としての高齢社会への対応や研究

⑤賃貸市場に関する研究や発信

⑥賃貸管理業務に関する体系的な研修の企画検討

⑦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＞

1．一般消費者へ安心・安全な不動産取引の情報を提供する「ふれんず」の更なる周知・利用促進を図る活動

2．本会が行っている公益事業を周知し、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・実施する広報活動及びCM放送等の調整

②本会の公益事業を周知するため、記者クラブ等マスコミ関係へ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）

【広報室】

本会が行う公益事業や不動産市況についてマスコミ・報道各社等との意見交換会の実施

＜ハトマークグループビジョン検討部会＞

1．中長期的な事業計画及び組織のあり方に関する検討

2．会員管理、会員サービスについての検討

3．働き方改革・事務局体制のあり方に関する検討

4．その他、協会運営に関する事項

＜女性特別委員会＞

1．会員の資質の向上・協会活動に積極的参画する人材育成を目的とした事業の実施

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

3．支部女性部が実施する事業並びに女性部活動に対する情報共有及び意見交換

＜青年特別委員会＞

1．支部青年部が実施する事業に関する情報交換及び意見の集約

2．よか街福岡等、協会が実施する事業への積極的協力

3．青年特別委員会の特性を活かした諸活動の企画・実施

4．支部青年部が実施する諸活動への積極的協力

5．協会の運営に関して高い識見を有する人材の育成

＜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

2．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・宅建士法定講習会・入会資格者研修会等での人権研修（Web研修を含む）の実施

②会員向け配布物（宅建ふくおか等）による人権啓発の実施

③人権研修会への参加

④福岡県パートナーシップ宣誓制度への協力

＜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

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

4．県本部・支部の犯罪防止等活動の強化

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

7．県警本部生活経済課との違法民泊に関する情報交換並びに民泊制度の適正な運営の推進
8．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空き家対策の推進
9．薬物乱用防止に向けて県警との連携強化及び会員に対する啓発活動

＜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．ポータルサイトと連携し「おとり広告」等の撲滅のための取締り
7．（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
8．規約違反広告物の作成・配布事業者及び従業者へのキャリアパーソン受講義務の検討

＜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