第9回 定時総会

ごあいさつ

公益社団法人 徳島県宅地建物取引業協会 会長
清　水　哲　也

本日は第９回定時総会ということでのご案内をさせていただいたところではございますが、昨年同様、新型コロナウイルス感染症の収束がまだまだ見えない中での開催となりました。

昨年の年明けから今日まで、日々、緊張と不安を持ち続けた１年半でありましたが、とりわけ、緊急時の政治的判断の遅れ、医療体制の脆弱さなど、平穏な日常の中では気づかなかったであろう弱点や課題が露呈されたのも、このコロナ禍でのことでありました。

人々の暮らし方、働き方も外出自粛や在宅勤務をはじめ、大きな変化を余儀なくされています。

日本経済におきましても、戦後最大の落ち込みとなり、国内外の諸活動が停滞したことにより雇用情勢の悪化、所得の減少、消費の減退という悪循環に陥り、住宅市場にあっても住宅投資の低迷、住宅着工戸数の減少など、これまでになく厳しい状況下にあります。

一方、こうした感染症による住宅市場の低迷を踏まえ、令和３年度税制改正大綱では、買取再販に係る不動産取得税、土地等に係る登録免許税・不動産取得税など、これまでの特例措置が延長されました。併せて経済対策の一環として、住宅ローン減税特例措置の延長・拡充、住宅取得資金に係る贈与税非課税枠の据置き、商業地・住宅地等の固定資産税の評価替えにおける税額の据置きなど、概ね我々業界が要望した通りの形で認められましたことは、大いに歓迎すべきところであります。

さて、令和３年度の展望につきましては、新型コロナウイルス感染症が、今後どう収束するかにかかっております。最短でも今年一年は感染者数も増減を繰り返し、経済活動にも何らかの制限が課され、人々は感染に対する漠然とした不安を抱えながら生活していくことが予想されます。

そうした中で、コロナ感染を機に一気に進みつつある住宅、不動産業界のオンライン化。ネット上で商談からクロージングまでを可能とするツールが登場し、顧客のニーズに応じて各段階で活用する場面が増えてきております。今年はこのオンライン化に拍車がかかり、取引で必要な様々な書類の電子化をはじめ、営業効果、業務効率の向上からも欠かせないツールとして深化する年になるものと思います。

また、昨年４月１日から改正民法の施行に伴う連帯保証人の扱いや退去時の現状回復、手付や売主の義務、瑕疵担保責任、債務不履行による損害賠償・契約解除といった改正項目につきましては、本部研修会、広報誌等を利用して周知を図ってまいりましたが、今後も引き続きその周知に努め、消費者保護と会員の権益擁護につなげてまいりたいと思っております。

住宅政策面では、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会構造やライフスタイルの変化に的確に対応していくことが要求されております。そのためには、多様なニーズに対応した質の高い住宅ストックを形成していくことが必要で、優良な住宅ストックの維持、保全、管理の推進等を適切に組み合わせることにより、居住者のニーズに応

えていくことが求められます。

更にまた、昨年６月12日「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立いたしました。サブリース業者と賃貸住宅所有者との間の賃貸借契約の適正化に関する措置は昨年の12月15日から施行となり、本年６月には新たな賃貸住宅管理業者登録制度が施行となり、事業者には法令遵守が求められます。賃貸住宅管理業の社会的地位が高まるとともに、事業者の果たすべき役割と責任も増していくことになります。本会としても新たな管理業に係る情報の発信、実務対応策の周知、実務書式の公開等、事業者がスムーズに移行できる体制作りに努めてまいる所存でございます。

いずれにいたしましても、今後まだまだ厳しい状況が続くことが予想されます。

そうした中で、我々が今しなければならないことは、根治の期待できない収束を待って、コロナ以前の日常性の回復を期待することではなく、今の状況をきっかけとして新しいライフスタイル、ワークスタイルを構築していくことだと思います。

皆様方の一層のご協力を心からお願い申し上げます。

この後、令和２年度の事業報告、令和３年度の事業計画並びに収支予算の報告と令和２年度の収支決算を提案させていただきます。

慎重審議を賜りまして、本総会が実り多いものとなりますことをお願い申し上げ、私からのあいさつとさせていただきます。

最後までよろしくお願い申し上げます。