

令和 6 年度事業計画書

自 令和 6 年 4 月 1 日

至 令和 7 年 3 月 31 日

新型コロナウイルスの影響も終息を迎えつつある中、我が国経済は好調な米国景気や上場企業の好決算などの内外需要を背景に、東京株式市場の日経平均株価がバブル期の最高値を34年ぶりに更新したのに続き、史上初めて4万円台を記録するなど明るい兆しが見える一方、日常生活では長引くウクライナ情勢に加え、イスラエル・ガザ地区で新たな紛争が発生したことで、国際情勢は大きく揺れ動き、世界的なエネルギーや原材料価格の高騰による物価上昇により個人消費の弱い状況が続いています。

令和 6 年地価公示では景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの全国的に上昇が継続しました。特に三大都市圏では上昇率が拡大、地方圏にも波及しており上昇基調が強まりました。

一方、日本銀行では、長らく続いたマイナス金利政策を転換し、金利を引き上げることを決定しました。慢性化した建築コストの高騰に加え、住宅ローン金利が消費者の住宅取得意欲に影響を及ぼさないよう注視していく必要があります。

不動産業界においては、空き家が社会問題になっている中、昨年12月には改正空家対策特別措置法が施行され、空家等活用促進区域、空家活用支援法人制度がスタートしました。我々宅建業者には地域の空き家の担い手として、国や自治体から期待が寄せられています。空き家・空土地問題の解消に向け本会並びに市役所における相談業務の拡充、空き家協定等に基づく自治体と連携の下、その有効活用や地域活性化に向けた取り組みを進めなければなりません。

また、不動産業界は不動産DXを始めとするデジタル化、顧客の新しいライフスタイルに伴う住環境への対応など、様々な対応を求められています。会員のデジタル化への対応として全宅連が提供しているハトサポ・ハトサポサインの積極的な周知を継続的に行うとともに、必要に応じて研修会を開催しその利用促進を図って参ります。

さらに、令和 3 年に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の全面施行に伴い、管理戸数が200戸以上になる場合には賃貸管理業の登録が義務化され、賃貸不動産経営管理士は国家資格となりました。加えて、宅建業者による人の死のガイドラインや残置物の処理等に関するモデル契約条項が策定されるなど、賃貸管理業の役割や重要性が高まる中、本年度、全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）徳島県支部の設立が予定されています。協会と連携を図りながら会員の賃貸管理業に関する業務をサポートいたします。

本年も先行き不透明な状況が予想されますが、時代の変化や消費者ニーズをしっかりと捉え、会員のビジネスチャンス拡大に向け、会員支援、協会運営を推進するとともに、公益社団法人として宅地建物取引業の適正な運営と健全な発展のため、「不動産に関する情報提供と社会への貢献事業」「不動産啓発人材育成事業」「地域振興のための事業」の公益目的の3事業を中心とした諸事業を適正に執行するべく令和 6 年度事業計画を以下に策定しました。

【公益目的事業 1】

不動産に関する情報提供と社会への貢献事業

(1) 不動産流通情報システムの運用管理に関する事業

より広範かつ多数の物件情報を取引関係者が共有することにより、取引の一層の拡大と不動産取引市場の透明化を図ることを目的に、宅地建物取引業法第34条の2第5項により国土交通大臣の指定を受けた指定流通機構である（公社）西日本不動産流通機構の他、全4機構で運営している共通レイنزへの物件登録に関して、消費者保護につながる物件情報の精度向上を図るとともに、システムの適正な運用管理に努める。

(2) ハトマークサイト活用のための維持管理に関する事業

宅地建物の購入者等の利益を保護し、宅地建物取引の円滑な流通を促進するという観点から、公的サイトとして、一般消費者の利便性向上を目的にハトマークサイトの適正な運用管理に努める。

更に、情報提供活動としては、大規模災害時における被災者の住宅確保のため、当サイトを活用して入居可能な賃貸住宅の情報提供を行うなど、消費者の不動産取引に関する知識習得を促進し、公正で公平な取引の増進及び活性化による国民生活の安定向上に努める。

(3) レインズシステム、ハトマークサイトへの物件登録促進に関する事業

取引に際して必要な情報を消費者に的確に提供するとともに消費者からの情報提供の要求に迅速に対応するため、レイنزやハトマークサイトへの物件登録を促進し、登録件数を増加させ、消費者がより希望物件に叶ったものを迅速に見つけることができるようにすることで、消費者の利益確保に努める。

(4) レインズシステム・ハトマークサイトに関する研修事業

消費者が求める情報を迅速且つ的確に提供できるようレイنزシステムやハトマークサイトに関する研修会等を開催し、円滑な不動産情報の流通に努める。

(5) レインズ、ハトマークサイト等のシステム及び関連するシステムの構築に関する調査研究

より良いシステムを構築することが消費者へのより良い情報の提供に繋がるという認識のもとに、他の流通機構を視察、意見交換等を行う中で、有効的な手法等を取り入れることで、システムの充実を図る。

(6) 流通システム広報業務

広報誌、ホームページ、新聞等を活用し、(公社)西日本不動産流通機構の構成団体として、会員に対してはレイنزの適正な利用を促し、一般消費者に対してはレイنز並びにハトマークサイトの利用方法等を周知する。

なお、公益目的事業1の執行に当たっては、現在、空き家問題を含め不動産の流通を阻害する規制や弊害が多く存在している。それらの解消は不動産の流通活性化につながるとともに、地域住民の住環境の向上、地域社会の健全な発展と振興に寄与することから、関係各機関との意見交換を行うなど土地住宅政策に関する提言や要望を行う。

【公益目的事業2】

不動産取引啓発人材育成事業

(1) 不動産に関する相談事業

不動産取引について何らかの疑問やトラブルを抱えた一般消費者等からの相談に対し、専門的立場から適切な助言等を行うことにより一般消費者の利益の擁護又は増進に寄与し、ひいては公正な不動産取引の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を図るため以下の事業を行う。

○ 不動産無料相談所の定期開設事業

電話、来所による相談受付は不動産会館において事務局職員が平日午前9時から午後5時まで行い、相談員による対応が必要な案件については毎週金曜日（第5・祝日を除く）、午後1時から4時まで協会相談員が応じる。

○ 公共施設での不動産無料相談所の開設

徳島市役所では毎月第二木曜日・第四火曜日、鳴門市役所では毎月第三火曜日、阿南市役所では毎月第二火曜日、吉野川市役所では毎月第三金曜日に相談員を派遣し、地元住民の不動産に係る相談に応じる。

また、上記4市以外の市町村での相談所開設に向け、積極的な働きかけを行い、県民の利益擁護に務める。

○ 相談員に対する研修事業

宅地建物取引業法関連の法令改正のみならず、不動産取引に関連する民法、借地借

家法等に関する研修会を開催し、相談員の資質と業務処理の向上を図る。

(2) 会員の指導事業

会員の事務所において業務の執行状況を調査し、宅地建物取引業の適正な運営を確保する必要があるときは、適切な指導と助言を行う。

(3) 会員の研修事業

宅地建物取引業に関しては、その業務の適正な運営と取引の公正の確保が要求されるものであり、そのためには常に専門的知識の習得が必要不可欠であり、その知識をもって依頼者等の利益の確保と宅地建物の流通の円滑化を図ることを担保するため以下の研修事業を実施する。

○ 宅地建物取引業者対象研修会の実施

新たに制定された法律、制度及び行政機関からの要請に基づく業界関連の周知事項、契約書及び重要事項説明書の書き方等についての研修を実施する。

○ 新規入会者対象研修会の実施

宅地建物取引業法を中心に業者として遵守すべき事項を一定のカリキュラムで実施する。

○ 従業者対象研修会の実施

日々の業務の中で中心的役割を担って活動を行っている従業者に対し、宅地建物取引業者としての社会的使命等の倫理面を中心に研修を実施する。

○ 不動産業新規開業支援セミナーの開催

これから不動産業を始めようとする人を対象に、宅地建物取引業務の基礎知識、開業に向けての準備、協会組織の説明と入会のメリット、現役不動産業者の体験談、個別相談の実施等を内容としたセミナーを開催することで、協会の正しい理解と入会の促進を図り、更には新規入会者に対しては徹底した研修体制の中で消費者保護に徹する会員育成に努める。

(4) 公正な不動産取引推進事業

不動産取引を適正に推進するため、全宅連四国地区連絡懇話会及び全宅連中国・四国地区連絡会において不動産取引の活性化に繋げるための諸問題を検討協議するとともに、

四国地区不動産公正取引協議会への協力活動により、不動産公正競争規約を遵守した不動産広告の表示の徹底を図ることによって一般消費者の利益の擁護を図る。

(5) 宅地建物取引士法定講習事業

消費者に対し、不動産購入等の意思決定する段階で必要な重要事項を専門的見識から説明を行う宅地建物取引士に対して、宅地建物取引業法施行規則第14条の17に基づく徳島県知事が指定する講習団体として適正な講習を実施する。

(6) 宅地建物取引士証交付事業

宅地建物取引業法第22条の2に基づく宅地建物取引士証の交付に関し、徳島県との契約に基づき、同証の受付窓口としての業務及び同法第22条の3に基づく取引士証有効期間の更新に関する対象者への連絡業務を行う。

(7) 宅地建物取引士資格試験受託業務

試験実施に際しては、何よりも公平、公正を期することが重要であり、そのためには試験に直接携わる監督員に対し徹底的な研修を行い、不正受験の皆無を目指すことで、真に取引士として相応しい能力のあるものを輩出することが一般消費者の利益の擁護に繋がるとの観点に立ち、徳島県における宅地建物取引士資格試験の実施に関する受付から試験実施までの下記受託業務を適正に行う。

- ・ 会場確保
- ・ 申込案内の配布
- ・ 各種照会への対応
- ・ 受験申込受付
- ・ 試験本部員、監督員、本部補助員の手配及び説明会の開催
- ・ 試験地における各公共機関との連絡調整
- ・ 試験当日の事務
- ・ 合格発表に関する事務

【公益目的事業 3】

地域振興のための事業

- (1) 徳島県と提携の「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」の内容に対応する体制の整備に関する事業

徳島県地域防災計画に基づき、徳島県が本会に対し大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関して協力を求めてきたときに、当会が民間賃貸住宅の情報提供を行うとともに、被災者への媒介を無報酬で行うことを取り決めたもので、正に不特定多数の者の利益の増進に寄与する事業として、適正な連絡網の確立と正確な情報の把握に努めるとともに本会が保有する空き室・借上型応急仮設住宅候補データの整備に努める。

- (2) 公共事業を実施する国・県・市・町等が事業用地に係る収用対象者に対し、用地提供者が代替地を希望する場合、本会と締結した協定書に基づき代替地情報を提供する事業
公共用地の収用者支援事業として、また公共事業の実施主体にとっては迅速な事業実施に繋がることであり、そのためには常により多くの物件情報が必要であり、精度の高い情報収集を行うことにより、不特定多数の者の利益の増進に努める。

- (3) 民間賃貸住宅の有効活用に関する業務

南海・東南海地震をはじめとする大規模災害発生時に大量の災害公営住宅需要が発生することが予測されること、老朽化の進んでいる公営住宅、耐震基準を満たしていない公営住宅の建て替え時、過疎地での定住促進やU J I ターン等のための公営住宅需要の発生が予測されるなかで、当会が県下一円の空室を調査、収集し、必要に応じて情報提供することで不特定多数の者の利益の増進に寄与する事業として、データの精度を高めるための施策に努める。

- (4) 市町村との空き家関連事業への協力

現在、阿南市、鳴門市、吉野川市、美馬市、小松島市とは空き家対策の推進に関する協定や空き家バンク制度の協定を締結しており、徳島市、鳴門市、阿南市、阿波市、三好市、那賀町、勝浦町、石井町、松茂町の空き家対策協議会へ委員を派遣している。

未締結の市町村については、積極的に働きかけを行い、行政が取組む空き家問題解決の一助となるよう事業を推進する。

- (5) 県下の空き家・空土地の有効活用のための無料相談所の定期開設事業

徳島県における空き家率が全国的にも非常に高く、且つ老朽化による倒壊の危険性のある空き家が年々増加している中で、そうした空き家・空土地の活用方法が分らず、相談するところもないまま放置している人たちのために、さまざまな疑問、質問等に応えるための無料相談所を開設し、毎週金曜日（第5・祝日を除く）、午後1時から4時まで協会相談員が応じ、空き家・空土地の有効的活用に供するとともに、大規模災害時の二次災害の防止に繋げる。

また、本会が所有する空き家・空土地の調査データの精度を高め、相談業務及び空き家解消の検討に活用する。

(6) 安心して暮らせる地域環境づくりに関する業務

○ 徳島県警察本部との「地域の安全対策に関する覚書」締結に係る事業

アパート・マンション等の仲介、管理を行っている会員業者を通して、一人暮らしの女性等を対象とした犯罪予防に努める。

○ 暴力団等反社会的勢力排除に関する事業

徳島県の「暴力団排除条例」に基づき、不動産売買並びに建物賃貸借等の不動産取引において暴力団等反社会勢力の介入防止に努める。

○ 「こども110番」等社会的弱者への対応

徳島県警察本部と協力対応している「こども110番」活動を通して、こどもの犯罪防止に務めるとともに、高齢者、障がい者等、社会的弱者が安心して暮らせる快適な住環境の整備に努める。

【その他の事業】

会員業者支援事業（他1）

(1) 宅地建物取引業者免許申請受付業務

○ 新規免許受付業務

○ 免許変更・更新受付業務

○ 免許更新該当者データの管理・通知業務

(2) 会員のパソコン利用・普及に関する業務

(3) 広報誌発行業務

(4) 各種契約書等の検討業務

(5) 既存住宅物件のインスペクション（現況調査）事業の促進

会員研修業務（他２）

会員のみを対象とした研修会の開催

福利厚生事業（他３）

(1) 共済制度に関する業務

○がん保険・全宅連厚生年金基金等

(2) 提携事業に関する業務

○宅建ファミリー共済、取引士賠償責任保険制度等

(3) 親睦・福利厚生に関する事業

○親睦旅行・宅建ゴルフ・新年互礼会、慶弔金等

【収益事業】

物品販売事業（収１）

(1) 統一領収書、報酬額表、業者票等頒布品販売業務

(2) 免許申請・法定講習等に係る県証紙販売業務

【法人管理】

円滑な会務運営の実施

関係団体の行う諸事業への協力

健全な財務運営と適正な経理処理