

## 令和6年度事業計画書

(令和6年4月1日から令和7年3月31日まで)

今年1月1日発生した能登半島地震の被災状況は復興の先行きが見えない不安な状況からのスタートとなりました。

世界でもウクライナ紛争に加え、イスラエルでも戦闘が起き、世界情勢は今年の米国大統領選挙を見据え先行き不透明な状況にあります。

国内では、長期間の円安、日本の景気回復に対する期待感、中国経済の低迷、新NISAの実施等々に後押しされ株価歴代最高額が更新されたものの、物価高、少子高齢化、空き家問題等のマイナス要因が進行し、未だ解決の糸口が見えない状況です。特に物価高は地価の上昇と相まって都市部で物件価格が高騰し、国民の不動産取得意欲に影響を及ぼしております。

当協会では全宅連と連携し、各種税制要望を行い、子育て世帯・若年夫婦に配慮した住宅ローン減税維持、並びに新築固定資産税減額措置、固定資産税の負担調整措置等が延長されました。

また、昨年12月には改正空家特措法が施行され、空家等活用促進区域、財産管理人制度、支援法人制度がスタートしました。

当協会は、地域の空き家の担い手として国、自治体に期待されており、利活用を促進すべく、人材育成はじめ、消費者からより一層信頼される業界を目指し、webを活用した研修会、会議を開催し、積極的に会員支援事業を実施し、各関係団体と協力し協会発展のための活動に取り組みます。

令和6年度は、以下の事業を重点事業として推進します。

### I. 相談・情報提供事業

#### 1. 不動産無料相談業務の実施

不動産取引に係る苦情相談等に対応するため下記の業務等を実施する。

##### (1) 一般相談業務

不動産取引に係る相談等について、毎週火曜日と木曜日を「相談日」に設定し、岩手県不動産無料相談所並びに相談員事務所において、相談業務委員会委員による無料相談を実施する。

##### (2) 苦情相談業務

苦情相談の内容は、全国的に年々高度化・複雑化する傾向にあり、この現状を踏まえ、宅地建物取引により会員が関係した利害得喪に関する苦情は、消費者から申出受理後迅速かつ的確に処理し保証協会岩手本部に回付する。

(3) 岩手県不動産無料相談所の PR

岩手県無料相談所の相談業務内容をホームページ・会報等により対外的に周知する等 PR 活動を行う。

## 2. 情報提供事業の推進

当協会の事業及び物件情報の提供に努めるため下記の業務を推進する。

(1) ホームページ・Eメール活用の推進

協会ホームページにおいて協会事業や活動状況等に関する情報を内外に積極的に発信し、協会の社会的地位の向上を図るとともに、随時メンテナンス並びにセキュリティー対策を実施し、会員業者のホームページのリンク、最新情報の提供等に対応する。

また、会員の約9割がインターネットを利用していることから、Eメールを活用した法令改正・税制改正等最新情報の迅速な配信に努める。

(2) 「ハトマークサイト岩手」活用の推進

広報等により会員並びに一般消費者に対し、当会ホームページで運営している「ハトマークサイト岩手」（物件情報一般公開サイト）の PR 活動を行い、幅広く利用促進を図る。

## 3. 広報業務の推進

協会活動のほか宅建業関連情報や業務に役立つ各種情報を提供し、会員の資質の向上と当協会並びに会員業者の一般消費者へのイメージアップを目的として、会報イーハトープを年間4回4,000部発行し会員及び関係機関に配布すると共に、併せてホームページに会報を掲載し一般消費者が閲覧出来るようにする。

また、読者の興味、関心の高いテーマに沿った特集記事の掲載を進めるなど紙面の充実を図る。

## 4. 協会・ハトマークのPR活動

協会 PR 及び業界のイメージアップを図るため、イベント等を通じてハトマークの宣伝に努める。

(1) 不動産フェアに関連する事業として、9月23日の不動産の日に併せて、協会 PR 広告を新聞に掲載する。

(2) ハトマークグループが実施する事業に関する広報啓蒙活動を行う。

(3) ハトマークグループが運営する不動産流通システム及び東日本不動産流通機構が運営するレイNZに関する情報提供を行う。

## Ⅱ. 人材育成事業

### 1. 研修業務の実施

消費者保護の高まりとともに消費者の意識が向上していくなか、これに的確に対応し不動産取引に係る紛争を予防する観点から、会員及びその従業者の資質の向上を図るため下記の研修会等を実施する。

#### (1) 宅建業者等研修会の開催

ここ数年間、感染症対策のため Zoom ウェビナーを利用して web 配信による研修会を実施していたが、会場費・講師交通費が不要等経費削減並びに遠方の会員も参加しやすいことから、引き続き宅建業者等研修会は web 配信を基本として実施する。

不動産関係法令の普及並びに業務に関する知識と資質向上に努めるため、Zoom ウェビナーによる研修及び集合研修を合わせて 5 回実施し、その中で当協会役員による不動産広告の研修を 1 回、顧問弁護士又は顧問税理士による専門研修を 1 回実施する。

また、一般消費者を対象とした最近の不動産業界並びに社会情勢等を取り上げた内容の研修会の開催も検討する。

#### (2) 新入会員研修会の開催

新規に免許を取得し入会した会員や新入・中途採用社員等を対象として、専門業者としての知識と協会の組織及び事業内容等について周知徹底を図ることを目的として、Zoom ウェビナーによる新入会員研修会を実施する。

#### (3) 相談員研修会の開催

岩手県不動産無料相談所の業務体制強化並びに相談員としての関連知識の習得・向上を図るため、相談業務や世情を中心としたテーマによる相談員研修会を実施する。

#### (4) 各種冊子等の配布

研修委員会において選定した宅地建物取引業業務に役立つ冊子や全宅連制作に係る「令和 6 年度あなたの不動産税金は」を、会員に配布することにより最新の情報・業務に関する知識の修得を図る。

#### (5) 支部等への講師派遣

各団体等及び各支部の依頼に基づき、必要に応じ講師の派遣を行う。

#### (6) 関係団体主催研修会への役員等の派遣

関係法令や専門知識の修得のため、関係団体が主催する研修会に役員等を派遣する。

#### (7) 不動産業開業支援セミナーの開催

協会新規入会を促進するため、宅地建物取引業の開業を検討している方等を対象に、不動産業開業支援セミナーを実施する。

### 2. 宅地建物取引士法定講習会の実施

宅地建物取引業法第 22 条の 2 第 2 項及び同法施行規則第 14 条の 17 に基づく宅地建物取引士証の交付のための講習会を岩手県知事の指定実施団体として、国土交通大臣が定める講習の実施要領に基づき宅地建物取引士法定講習会を 3 回実施する。(令和 6 年度対象者数 600 名、受講見込者数 400 名)

また、web 法定講習会システムの導入について、現在導入している都道府県協会や岩手県等から情報収集を行い、実施等について当協会全体や事務局体制などを考慮しながら検討していく。

### Ⅲ. その他の事業

#### 1. 不動産に関する調査研究政策提言活動

公正かつ自由な経済活動の推進及び国民の住生活向上、国土の健全な利用・整備の促進のため、全宅連とともに関係各方面に土地住宅税制及び各種政策提言活動を行う。

#### 2. 不動産流通機構の活性化対策

国土交通大臣指定公益財団法人東日本不動産流通機構のサブセンター、全宅連東日本地区指定流通機構協議会の構成団体たる当協会は下記の事業を行う。

##### (1) レインズ活用の促進

レインズ利用マニュアルを新入会員に配布し、利用方法並びに諸規程の周知を図る。

##### (2) 物件登録及び成約報告の推進

全宅連東日本地区指定流通機構協議会と情報交換を行うとともに、協会広報等を通して登録の働きかけを行い、専属専任媒介契約物件・専任媒介契約物件に加えて一般媒介契約物件の登録及び成約報告登録の促進策を検討する。

#### 3. 賃貸借媒介・管理業務等への対応

多くの会員が賃貸業務を行っている現状に鑑み賃貸借媒介・管理業務等の重要性を踏まえ、全宅連が設立した一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会について会員に対し、適宜事業説明、入会案内を配布する等入会促進を図る。

#### 4. 諸規程の見直し

必要に応じて適宜見直しを行う。

#### 5. 信頼産業化対策

消費者に信頼され又事故皆無を目標に下記の業務等を行う。

##### (1) 入会促進業務

入会業務は、入会事務手続マニュアルに基づいて厳正に行い、優良な業者の入会に努めると共に取引事故の恐れのある者、当協会の名誉を損なう恐れのある者等不良業者の排除に努める。

大臣免許業者で他県に本店があり、岩手県内に支店を設置し、保証協会のみに参加している業者の入会促進を図る。

また、協会の安定的な事業運営の基盤となる会員の確保は協会にとって最重要課題である。入会促進を図るため令和2年2月1日より入会金を減額しており、ホームページ・新聞広告等で周知し新規会員の募集に努める。

(2) 会員指導業務

宅建業法並びに諸規程違反行為等未然防止のため、会員からの相談に応じ、宅建業法・規約等の遵守を呼び掛ける。

宅建業法並びに諸規程違反の疑いのある会員に対しては個別指導を行い、消費者からの一般相談多発会員に対しては指導綱紀委員会において聴聞会、措置等を講じる。

(3) 不動産広告の相談・指導

会員からの広告相談に応じると共に、不動産公正競争規約等の遵守を呼び掛け、違反広告の未然防止に努める。

## 6. 各種教育研修制度の活用

(1) 実務教育研修（通信教育講座）の活用

会員の資質向上・経営基盤の強化安定による業界のレベルアップと消費者に対するイメージアップを図るため、全宅連が実施する通信講座「不動産キャリアパーソン講座」の受講を会員等に対し積極的に働き掛ける。

(2) 登録講習制度

「登録講習制度」を積極的にPRし案内書配布業務を行う。

※同講習受講修了により、修了日から3年以内に実施される「宅地建物取引士資格試験」を受験する者は、試験科目の一部が免除される。

## 7. 公共事業用地取得業務の提携協力の推進

(1) 国土交通省東北地方整備局との代替地提携業務

当協会は、国土交通省東北地方整備局との間で締結している「代替地業務の協力に関する協定」に基づき、本業務を実効あるものとするため、国土交通省東北地方整備局各事務所と連絡を密にし、代替地情報の提携業務を行う会員の推薦並びに情報提供などの運営に際し、事故のないよう会員の指導を行い、同業務の推進を図る。

(2) 岩手県との代替地業務提携並びに県内各市町村との業務提携の推進

岩手県県土整備部県土整備企画室と連絡を密にし、代替地情報の提供業務を行う会員の推薦並びに情報提供などの運営に際し、事故のないよう会員の指導を行い、同業務の推進を図る。

また、県内各市町村に対しても業務提携について働き掛けを行い、業界の職域拡大・公共事業関連業務を行うことによる信頼産業の確立を目指す。

## 8. 公的団体等の所有する物件の売却に伴う協力

岩手県、土地区画整理組合等、公的団体等の所有する物件の売却について、Eメール配信、情報誌同封等により会員業者へ周知し協力する。

## 9. 全宅住宅ローン、宅建ファミリー共済の活用

全宅住宅ローン、宅建ファミリー共済の周知を図り、会員の収益確保に資するための業務を支援する。

## 10. 関係諸機関との連絡協調

業界の信頼産業の確立のために関係機関と緊密な連携を図る。

- (1) 宅地建物取引業の所管課である岩手県県土整備部建築住宅課等と必要に応じ懇談会を開催するなど緊密な連絡と交流を図り、土地住宅政策に関する意見提言等を行う。
- (2) 岩手県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会の一員として各団体と協力し、安全で安心な地域社会の実現に取り組むと共に「こども 110 番の店」事業を継続し、会員にステッカー配付を継続して行い、こどもの犯罪被害防止と地域の安全確保に努める。
- (3) 消費者保護の観点から岩手県立県民生活センター等各相談窓口との懇談会を開催し、相談業務等の情報交換を行う。

## 11. 既存住宅インスペクション・空き家の有効活用の推進

### (1) 既存住宅インスペクション

中古住宅は、新築時の品質や性能の違い、その後の維持管理や劣化状況によって「物件ごとの品質等に差がある」ことから、購入する際に品質等に不安を感じる事が多く、その不安を払拭するためには「売買時点の住宅の状況を把握できる」インスペクションが効果的であり、消費者ニーズも高まっていることから、より一層の普及に努める。

### (2) 空き家の有効活用の推進

空き家対策について、行政毎に「空き家バンク制度」を設け、また、当協会としては市町村と空き家対策に関する協定を締結して対応しているが、より一層の空き家の有効活用を模索するため行政機関と懇談会等の実施を検討する。

## 12. 一般社団法人から公益社団法人への移行に関する検討

全宅連より公益社団法人に移行するよう要請されているため、引き続き一般社団法人から公益社団法人への移行に関する検討を行う。

## 13. 会員支援事業の推進

- (1) 「宅地建物取引士賠償責任補償制度」、「宅建企業年金基金」、「がん保険制度」など、会員を対象とした各種共済・保険等について、各事業実施団体等と連携し、会員へ周知するとともに、更なる利用・加入促進を図る。
- (2) 会員等に対し、表彰規程や慶弔見舞金規程に基づき、表彰状や記念品、お祝金・弔慰金及び見舞金等を贈る。

## 14. 自然災害に関する対応

近年台風等の自然災害が頻発しているが、災害協定による借上げ住宅等の要請があった場合、迅速に対応する。

## 15. 安心R住宅事業の推進

国土交通省に登録した事業者団体が、耐震性や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している既存住宅に対し標章を付与する安心R住宅制度について、平成30年10月1日から協会会員も活用できるよう「全宅連安心R住宅」が実施されているが、この制度の周知、登録受付事務等を引き続き実施する。

## 16. 「ハトマークグループビジョンいわて」の実現に向けた取り組み

消費者・会員・行政との良好な関係を築き続けるため、地域密着で営業を行う会員の専門的知識・技能の向上等、宅地建物取引の安心と公正確保に繋がる事業を推進するなど、ビジョン実現のための戦略構想と具体的事業を全宅連本部並びに本会各委員会の連携により計画の実現を目指す。