

平成24年度事業計画書

自 平成24年4月1日

至 平成25年3月31日

わが国経済は、ユーロ圏の債務危機等による世界的な金融危機の影響を受け、過去に例のない円高に伴う企業活動の低迷により、依然として厳しい状態が続いている。

また、未曾有の被害をもたらした東日本大震災、福島第一原発事故、集中豪雨などの影響も重なり、復興へ向けた動きはあるものの景気回復は足踏み状態にある。

不動産業界においても、地価の下落傾向等によるデフレ不況が続いており、先行き不透明な状況にある。

このような状況下、本会は、公益社団法人認定申請に向け、関係行政機関及び関係団体との連携を強化し、公益的な事業の更なる調査研究・対応を図るとともに、一般消費者の利益の擁護又は増進に関する事業、公正かつ自由な宅地建物取引にかかる経済活動の機会の確保に関する事業、地域社会の健全な発展に関する事業を推進していく。

また、会員支援事業の充実、組織体制整備に関する諸問題の検討、入会促進を図り、協会の組織強化、財政基盤の安定確保にも努めていく。

具体的には、不動産無料相談所の整備拡充、情報提供事業の推進、地域社会貢献・地域社会発展・振興行事等への参加及び法令遵守・人材育成事業として、宅建業者の法令遵守指導、宅建業者・宅建取引主任者等への研修を通じた人材育成事業の推進である。

以上の事業を重点とし、平成24年度事業計画を次のとおり提案する。

I. 相談・情報提供事業

一般消費者の利益の擁護、増進を目的に、安全で公正かつ自由な宅地建物の取引の機会の確保促進を図り、地域社会の健全な発展に寄与する相談、助言、情報提供、調査、資料収集に関する事業を行う。

1. 不動産無料相談所

一般消費者からの不動産取引に関する相談に対し、県内7箇所を設置する不動産無料相談所で相談会を開催し、住生活の安定確保及び消費者保護を目的に適正な宅地建物の取引の推進を図っていく。

(1) 不動産無料相談所の設置・運営（年80回開催予定）

不動産取引を行おうとする者からの事前相談に対し、適切な助言、指導等を行いトラブルの未然防止に努める。

また、取引によるトラブル相談についても適切な助言、指導等を行い早期解決に努める。

(2) 不動産無料相談所の広報活動

不動産無料相談所を本会ホームページ、会報「いばらき宅建」、新聞広告等に掲載し、周知徹底を図る。

(3) 不動産無料相談所相談員研修会の開催

相談員は、宅地建物取引主任者資格の有資格者から選任し、相談業務が公平かつ適切に対応できるよう、相談事例、関係諸法令等に関する研修を実施し、知識の向上に努め適正対応を図る。

(4) 不動産無料相談所相談員の派遣

地域の産業祭、商工会のイベント等にも、相談員を派遣し、一般消費者を対象とした無料相談会を実施する。

(5) 不動産法律相談所の運営（年8回開催予定 内水戸4回、土浦4回）

宅地建物取引に関する相談内容が、複雑かつ多様化する傾向にあるため、消費者及び宅地建物取引業者を対象に、弁護士による法律相談会を開催し、有益な助言、指導を行いトラブルの未然防止を図る。

2. 法令・宅建業者情報提供

(1) 不動産関連法令等の改正の周知

消費者の取引の安全と公正を確保することを目的に、本会会報、ホームページ等を通じて、消費者や宅地建物取引業者に対し、宅建業法及び不動産関連法令並びに県の不動産行政に関する制度の動向、判例等の情報提供を行い、正しい取引知識の普及啓発を図る。

(2) 協会及び会員業者の情報提供

公正かつ自由な取引及び消費者の取引の安全と公正を確保することを目的に、本会の定款、役員、会員名簿、組織、事業概要及び財政状況等をホームページに公開し、消費者への情報提供に努める。

(3) 会員業者からの問合せ等への対応

消費者に安全で安心な宅地建物の提供が行えるよう、また適法な取引が図れるよう、会員からの法令改正、契約書等の各種書式に関する問い合わせに対し情報を提供し、取引の適正化を

図る。

(4) 宅建業開業希望者への開業情報、免許申請等の情報提供

開業希望者等からの問い合わせに対し、安全で公正な取引の確保を目的に、宅建業の概要、免許要件、開業までの流れ、免許申請手続等の情報提供を行う。

(5) 情報提供に関するホームページの整備

消費者のニーズに対応し、適正で安心な不動産取引の確保が図れるよう、本会ホームページのリニューアルにも努める。

3. 不動産流通情報提供

(1) 不動産流通機構（レインズ）の利用促進

不動産流通機構の運用は、不動産取引の適正化及び円滑化の推進を目的とし、依頼者からの取引情報がレインズシステムに合法的に反映され、消費者の利益の擁護、増進に配慮し、公正かつ自由な不動産取引の機会の確保と消費者からの信頼性や透明性のある不動産流通市場の整備と取引の安全性の向上に寄与する。

(2) 全宅連続合サイト（ハトマークサイト）の加入促進

ハトマークサイトは、消費者が宅地建物の取引を安心して行えるよう、47都道府県宅建協会会員の不動産物件情報を集約し、信頼性の高い情報をインターネット上に公開、提供しているサイトで、消費者ニーズに応え、公正かつ自由な不動産取引の機会の確保及び促進に寄与し円滑な不動産取引に貢献するものである。よって、加入及び利用の促進に努める。

4. 地域社会貢献・地域社会発展・振興

(1) 「公益財団法人茨城県暴力追放推進センター」の推進する事業への参加

茨城県警、暴力追放推進センター等が中心に実施する「地域安全・暴力追放茨城県民大会」への参加、協力を行う。

また、「茨城県暴力団排除条例」の基本理念、目的に基づき、宅地建物の取引を通じて県民の安全で平穏な生活の確保と地域社会経済の健全な発展に寄与する。

(2) 「茨城県子どもを守る110番の家ネットワーク」への参加協力

本事業は、子ども、女性、高齢者の犯罪被害を未然に防止するため、茨城県警、茨城県教育委員会、小・中学校、PTA並びに茨城県子どもを守る110番の家ネットワーク参加団体等で組織し、犯罪関連情報等を共有し、地域住民の安全確保を図るための地域密着事業で、本会も参加協力する。

(3) 「茨城あんしんリフォーム・住まいづくり協議会」への参加協力

本協議会は、県内の住宅・建築・宅地建物取引関連団体と行政（土木部管理課、建築指導課、住宅課）が一体となって、リフォーム・住まいづくりを通じて地域社会の健全な発展に貢献するための事業である。

また、事業の目的は、県民の住宅リフォーム支援の一環として、優良なリフォーム事業者の育成及び情報提供並びに相談業務を行い、地域住民のリフォーム需要の拡大とトラブルの未然防止、特に、悪質リフォーム事業者の排除や高齢者世代の保護に努め、県民が安全で安心のできるリフォーム環境の構築を図ることにより、安全で住みやすい地域社会の形成に協力する。

さらに、リフォーム事業者の技術向上やアドバイザーの養成にも努め、優良事業者を登録し、実績等を公表し受注拡大を図り、地域社会の利益の増進にも努める。

(4) 「いばらきさとやま生活推進会議」への参加協力

県北地域の過疎対策や経済活性化を図るため、関係行政及びその関係機関が中心となって推進する、都市から地方への移住や交流・二地域住居の拡大を通じた県北地域等を対象とした魅力的なライフスタイル「いばらきさとやま生活」に関する、空き家情報や古民家情報を本会ホームページを通じて発信し、新たな移住・交流関連サービスの創出に向けた活動への協力を行い、地域社会経済の健全な発展、振興及び安全で住みやすい地域環境の形成を樹立する支援事業に参加していく。

(5) 公共事業用地代替地斡旋業務の推進及び公共事業用地斡旋業務の提携促進

行政及びその関係機関と連携し、公共事業用地の取得に伴う代替地情報の提供、企業等の誘致活動に対する代替地情報の提供を、迅速、正確に提供し、地域振興、地域社会経済の発展に寄与する。

II 法令遵守・人材育成事業

一般消費者の利益の擁護、増進を目的に、法令を遵守した適正な不動産取引の確保・推進を図り、国民生活の安定向上を図るための指導、助言、専門的知識の普及及び啓発等の人材育成に関する事業

1. 宅建業者の法令遵守指導

(1) 宅建業者法令遵守指導

この事業は、本会が、業者に対する業法及び関係法令の遵守の徹底を図り、消費者の利益の保護のために行う事業である。

業者が業法の目的を達成するための、業法及び関係法令の改正等の連絡、指導、助言を行うことにより、不動産行政の健全な運営の確保、公正かつ自由な取引の機会の確保に努め、消費

者の住の安定と向上に寄与する。

また、業者、消費者からの問い合わせに対しても、関係団体等と連絡を密にし、迅速かつ適正に対応していく。

(2) (公社) 首都圏不動産公正取引協議会と連携した不動産広告の適正化指導

消費者が、不動産広告を見て不動産の価値や内容を正しく理解した上で選択・購入ができるよう、公取協と連携し、関係規約の遵守・啓発に努め不動産広告の適正化の推進に努める。(次の研修事業を実施していく。)

- ① 不動産広告適正化研修会
- ② 公正競争規約指導員研修会

(3) 宅建業法違反業者に対する注意・指導

行政が毎年行っている業者の事務所調査の結果を踏まえ、その指摘内容、指導内容及び行政処分を受けた業者の処分内容をもとに、行政と連携し、法令遵守の周知徹底を図り、健全な業界の確立に努める。

2. 宅建業者・宅建取引主任者等の研修、人材育成

(1) 法定研修会(年2回4会場で開催予定)

宅地建物取引業法第64条の6に基づく研修会を、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会茨城本部(以下、「保証協会」という。)と連携して、業者、取引主任者及び業務に従事する者又は従事しようとする者並びに一般を対象に開催し、宅建業の正確な情報収集と知識の習得を促し、取引における資質の向上と人材育成に努め、公平で公正な取引の確保を図る。

また、宅地建物取引は、身近なところで頻繁に行われているが、複雑な法令、多様な取引条件等から、消費者が紛争に巻き込まれる恐れもあるため、国民の住生活の基盤である宅地建物の取引の安全・安心を確保し、消費者の利益の擁護に寄与することを目的に実施していく。

(2) 新規免許取得者研修会(年1回開催予定)

新規免許取得者を対象に、本会の組織機構及び事業の周知、行政への相談事例等も含め、行政の担当者による宅地建物取引業を営むための基本的知識習得及び人権問題等をテーマとした研修を実施する。また、保証協会の業務や苦情相談の事例及び対応等についても実施し、円滑な不動産流通市場の活性化に努める。

(3) 宅地建物取引主任者法定講習会の実施

宅地建物取引業法22条の2第2項及び同法施行規則第14条の17に基づく主任者証の交付のための講習会を、年9回(水戸会場5回、つくば会場4回)開催し、主任者証の即日交付を行う。法定講習会は、茨城県及び他都道府県登録の取引主任者を対象とし、取引主任者が不動産取

引における業法・不動産関係法令等の改正や社会的、経済的環境等の専門的知識を維持継続し、自己啓発や資質の向上を図り、適正な業務遂行能力を確保することを目的に実施する。

(4) 宅地建物取引主任者資格試験の実施

宅地建物取引業法施行規則第14条の17に基づき、宅地建物取引業に携わる者の専門的知識と法令遵守の高揚に寄与することを目的に、平成24年10月21(日)に水戸及び龍ヶ崎の2会場で厳正に実施する。

Ⅲ 共益事業

役員、会員及び事務局を対象に、次の事業を行う。

1. 教育研修事業の推進

(1) 不動産総合コースの受講推進

新規入会者に対する教育事業として、「不動産総合コース」の受講推進を図り、宅地建物取引業の実務能力の向上と業界における倫理の確立を目的に、宅地建物取引業者として必須の実務知識の養成に努める。

(2) 本部役員研修会

役員を対象に、組織運営にかかる研修を実施する。

(3) 事務局職員研修会

本部・支部事務局職員を対象に、本部・支部の連携強化及び統一した業務遂行を行うための研修を実施し、組織の一体化を図り、消費者等からの問い合わせの対応にも努める。

2. 会員支援事業

(1) 公的分譲地等の斡旋業務の推進

関係行政機関及びその関係団体並びに土地区画整理事業組合等との業務協定に基づく会員の業務支援に努めるとともに、消費者への情報提供を行う。

(2) 宅地建物取引主任者賠償責任補償制度への加入促進

日常業務に携わる宅地建物取引主任者への業務支援の一環として加入促進を図る。

(3) 取引主任者設置証明証の発行

一般消費者の安心確保と、取引主任者の名義貸し防止に努める。

- (4) 免許更新時期の通知
宅地建物取引業免許有効期間満了4ヶ月前の会員に対し、更新手続期限到来を通知する。
- (5) 免許更新事務
宅建業者の免許更新事務のサポートを行う。
- (6) 会員限定研修
広報誌を通じた紙上研修等に努める。
- (7) 広報誌発行
会員への情報伝達を適正に行う。
- (8) 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会への入会促進
全宅管理への入会促進に努め、会員業者の業務拡大及び資質の向上を図り、消費者の利益の擁護を図る。
- (9) その他
会員支援につながる事業の調査研究に努める。

3. 福利厚生事業

会員の親睦・交流を促進する事業を行う。主な事業活動として、厚生年金基金の加入促進推、視察研修、研修旅行、チャリティゴルフ、チャリティボウリング等を行う。

IV 収益事業

収益事業として、次の業務を行う。

- (1) 物品販売業務
- (2) 収入証紙の販売業務

V 法人管理

公益法人認定申請後も、新法人への移行手続きを的確に行うため、本会の組織及び財政基盤の確立並びに事業内容及び諸規程を総合的に整備し、合理的な組織運営を確立していく。

- (1) 広報業務
不動産業界、行政機関や社会経済状況等の関連情報の収集を図り、的確な広報活動を展開する。

- (2) 入会促進及び入会審査業務
新規入会者の促進を図るため、広報誌やホームページを通じて入会促進に努める。
また、的確な入会審査が行えるよう、事務マニュアルの策定を行う。
- (3) 入会、退会業務（書類確認含む）
入退会事務を的確に行うため、諸規程及び書式の整備を図る。
- (4) 会員情報管理
会員情報は、最新の情報収集に努め厳正に管理する。
- (5) 定款・諸規程の整備
適正な会務運営及び業務処理に対応するため、諸規程の整備を行う。
- (6) 支部の管理・運営
各種業務処理の適正化及び効率化を図り、本部・支部間の事務の円滑化を推進する。
- (7) 関係団体との連絡調整業務
関係団体との連絡を密にし、事務処理の調整・連携を図り、適切な情報の入手、提供に努める。
- (8) 会館管理業務
不動産会館の適切な維持保全及び運営管理に努める。
- (9) 綱紀審査業務
会員相互の規律を保持し、会員の品位及び資質の向上を図り、本会の社会的信用の高揚につとめるため、公正な判断を行う。
- (10) 財務に関わる業務
会計処理は、公益法人会計基準に基づいて行い、健全な財務運営と適正な経理処理を行う。
- (11) 文書管理
文書管理に係る規程の整備を図り、事務を正確かつ効率的に行う。