

公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会

令和4年度事業計画書

自：令和4年4月 1日

至：令和5年3月31日

昨年度も世界的に新型コロナウイルス感染症が猛威を振るい、社会や経済は大きく影響を受けました。加えて、原油価格の高騰や建設資材等の値上げなど先行き不透明な状況が今も続いています。また、当協会においても、新型コロナウイルス感染症により、一堂に会しての研修会等の開催日程の変更や中止を余儀なくされるなど制約を受けました。

このような状況下においても、当協会は、既存住宅流通市場の活性化や空き家対策、宅建士資格試験の申込受付・試験監督業務等の取組みなど、宅地建物取引業界の団体として重要な使命を担っております。本年4月からは「成人年齢が18歳に引き下げ」となる改正民法が施行され、宅地建物取引に関する契約の基本的な部分や県民生活へ影響を与えることから、引き続き消費者保護や適正な宅地建物取引の実務対応等について、啓発を行います。

また、不動産無料相談や空き家相談会を開催するとともに、良質な既存住宅の提供のため、住宅インスペクションの啓発や、全宅連安心R住宅事業を推進して参ります。

更には、消費者保護及び賃貸市場の適正化のため、賃貸不動産管理業登録制度等について、関係諸機関と連携し啓発を行います。また今年度は、新型コロナで低迷している当協会の存在感を高めるため、昨年にも増して広告、メディア、イベントを通じてさらに発信力を強化して参ります。

このような施策に円滑に対応し、県民（消費者）へ安心で安全な宅地建物の取引を提供するとともに、地域社会とのより強固な連携を図るため、公益目的事業及び会員支援事業等、令和4年度の事業計画を以下に立案します。

I 公益目的事業

公益事業1 苦情・相談対応事業

(1) 無料相談事業の適切な運営

不動産無料相談所を設置し、全宅保証青森本部と共同して、県民（消費者）に対し、適切な相談業務を行う。

専門職としての知り得る範囲内での回答、助言、関係機関等の紹介等を行い、地域密着型事業として相談等を開催し、県民（消費者）に対しての相談ブースを設ける他、地方公共団体と連携した相談業務を行う。

(2) 無料相談所相談員研修会の開催

無料相談所の業務体制の強化及び相談員としての専門的知識習得を図りながら、全宅保証青森本部と共同し、統一化された業務を遂行するため、無料相談所相談員の研修会を開催する。

(3) 不動産に関する税金の相談業務に対応するための「あなたの不動産 税金は」の配布

無料相談所において、県民（消費者）からの不動産に関する税金の相談に対応すると共に、毎年変わる不動産税制について、相談員並びに会員業者が理解を深めるため、税金の本を配布、宅地建物取引に係る税金の内容について周知を図る。

公益事業2 人材育成事業

(1) 免許業者・消費者を対象とした研修会の開催

宅地建物取引業法第64条の6で定められた研修を行い、全宅保証青森本部・各支部と共同し、宅地建物取引業法並びに不動産関係法令等の専門的知識の習得及び能力向上を図るとともに、県民（消費者）も不動産取引に関連する知識を習得できる研修会を開催し、宅地建物取引業の健全な発達に寄与する。

(2) 不動産公正競争規約に関する研修会の開催

宅地建物取引業者が、新聞広告、折込チラシ、web 広告等において、誇大広告、おとり広告による不当な顧客の誘引を防止し、また県民（消費者）が安心して自主的かつ合理的な選択できる環境の形成及び事業者間の公正な競争の確保に努めるため、免許業者・消費者を対象として「不動産の公正競争規約」に関する研修会を開催する。

(3) 一般公開セミナーの開催

民法改正を含めた宅地建物の売買取引や賃貸借契約の知識、不動産に関連する各種事業、不動産から派生する内容で県民生活に直結する知識の習得に寄与するため、県民（消費者）を対象としたセミナーを開催する。

(4) 宅地建物取引士法定講習会の開催

青森県が指定した「法定講習指定団体」として、資格試験合格後の宅地建物取引士証発行及び取引士証の更新の際に受講が必要な宅地建物取引士法定講習会を開催する。講師には、県所管課担当官、弁護士、公認会計士等を迎え、受講者の専門的知識の習得に寄与する。

宅地建物取引士の利便性に鑑み、年 4 回開催する。

(5) 宅地建物取引士証発行の窓口業務及び取引士資格に関する事務の実施

青森県所管課の補助事務として、青森県知事登録の取引士資格登録簿に関する事務及び取引士証の発行窓口業務を行う。

(6) 宅地建物取引士資格試験の円滑な実施

青森県における宅地建物取引士資格試験について、青森県知事が一般財団法人不動産適正取引推進機構に委任し、同機構より当協会が委託を受け、協力機関として試験の公正性の確保を第一義とし、受験者の受験しやすい環境の確保、不正行為の防止等に努め、適確な試験事業を行う。

(7) 不動産キャリアパーソン資格登録制度の推進

宅地建物取引業に従事する者の資質向上による県民（消費者）へのサービス向上及び県民（消費者）を含めた不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引実務、知識の普及による安心安全な不動産取引を推進するため、会員業者並びに県民（消費者）に「不動産キャリアパーソン」の受講推進の啓発を行う。県民（消費者）に対し、安心安全な宅地建物取引業務を提供するため、すべての会員及び従業者が受講することを目標とする。

(8) 不動産業開業支援セミナーの開催

新入会員及び開業予定者を対象としたセミナーを開催し、本会への入会促進を図り組織増強に努めるとともに、組織力で開業予定者をサポートする。

(9) 賃貸不動産経営管理士講習の開催

令和3年6月の「賃貸管理業の登録制度」施行により、「業務管理者」及び「賃貸住宅管理業者」としての賃貸不動産経営管理士への役割と期待が高まっている。

このため、青森県内及び近県の業者の賃貸不動産経営管理士の取得を促進するため、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）と協力し、賃貸不動産経営管理士講習を開催する。

なお、同講習を修了したときは2年間、賃貸不動産経営管理士の試験問題50問のうち5問免除される。

公益事業3 情報提供事業

(1) 不動産関係法令の改正事項等の周知

不動産関係法令の改正事項等について、所管官庁・全宅連等より迅速かつ正確な情報提供を受け、広報誌「宅建あおもり」・ホームページを通じて免許業者及び県民（消費者）に提供し、不動産取引に関する紛争の未然防止に努める。

(2) 不動産広告に関する事前相談業務

一般消費者の利益を保護するため、免許業者及び広告会社等からの不動産広告（新聞広告・チラシ等）の企画・制作等に関する事前相談業務を行い、適正な不動産広告を推進する。

(3) 不動産広告に関する関係法令の周知

景品表示法の規定に基づく「不動産の表示に関する公正競争規約」「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」について、広報誌「宅建あおもり」・ホームページを通じて免許業者及び県民（消費者）に提供する。

(4) 広報誌の発行及びホームページの運用

全宅連・全宅保証青森本部と共同して、広報誌「宅建あおもり」を定期発行し、県民（消費者）に対し業界動向、不動産関係法令の改正、業務関連知識等の情報提供を行う
また、本年4月にリニューアルのホームページについては、サイトを随時更新し、県民（消費者）へ迅速な情報提供を行う。

(5) 県民への情報提供

不動産に関するQ&Aや本会の公益目的事業を県民（消費者）に対し広くPRする。
内容としては、不動産取引の疑問点や知識などを広報誌等でわかりやすく解説する他、無料相談所の周知や一般公開セミナー開催、その他地域社会に貢献する事業について等、多岐に亘って情報提供する。

(6) 公共事業代替地情報提供事業の円滑な実施

公共事業用地代替地の斡旋事業の他、国や地方公共団体、独立行政法人等との協定に基づき、事業主体に対し積極的に協力し、公共の福祉に寄与する。

(7) レインズシステムの利用促進及び広報活動の実施

宅地建物取引業法第34条の2に規定された業界の共同仲介ルールである媒介契約制度について、県民（消費者）に啓蒙するとともに、同制度において国土交通大臣が指定した公益財団法人東日本不動産流通機構と連携を図りながら、広報誌「宅建あおもり」・ホームページを通じて、会員業者へのレインズシステムの物件登録の利用促進、指定流通機構制度のPRを図る。

(8) ハトマークサイトの利用促進

広く一般消費者に物件情報を無料で提供するハトマークサイトについて、ホームページを通じてPRする。また、豊富な物件情報から県民（消費者）が選択できるよう、会員業者に対し利用促進を図り、普及啓発のため、登録のための研修会を開催し、積極的な物件登録を推進するとともに、web広告等を通じて、より一層県民（消費者）にPRを図り、同サイトの利用者増大を目指す。

公益事業4 地域社会貢献事業

(1) 青森県内の各地域社会へ貢献する事業の推進

地域に密着している業界として、地域社会の行事への参加、生活環境の保全・植樹等自然環境の保護・整備、献血運動等を実施し地域社会へ貢献する。

(2) 災害時の民間賃貸住宅の紹介等に関する斡旋事業の推進

災害時に備え、被災者住宅支援事業として、青森県と協定を締結しており、この協定に則り、被災者への民間賃貸住宅の空き部屋等の情報提供を行うことにより、地域に密着した災害支援を行う。

(3) 市町村との空き家・空き地の利活用等に関する協定の推進

空き家・空き地問題対策の一環として、県内市町村と空き家・空き地等の利活用に関する取組みを積極的に行い、地域社会の活性化を図り地域社会に貢献する。

(4) 空き家の管理・利活用及び全宅連安心 R 住宅事業の推進

青森県居住支援協議会や各種団体と連携し、空き家の適正管理・利活用を推進するとともに、生活環境に悪影響を及ぼす空き家（特定空家）について、自治体と情報共有を図りながら、官民連携を強化する。

また、既存住宅の有効活用の促進のため、会員業者に対し、全宅連安心 R 住宅事業を推進し、県民に対し良質な既存住宅の提供を推進する。

(5) 空き家相談会の開催

県民の「空き家の適正管理及び利活用促進」のため、空き家相談員（宅建士）、司法書士、建築士を相談員として、連携を密にした空き家相談会を県内各地で開催する。

(6) 不動産フェアの開催

地域社会と積極的に交流を深め、身近なハトマークとして信頼を高めるため、不動産フェアを各地域で開催する。

(7) 「こどもレディース 110 番」 犯罪被害未然防止事業の推進による地域安全確保

犯罪のターゲットにされやすい子供と女性を守るため、青森県警察本部と連携し会員業者の事務所にステッカーを貼付、犯罪被害の未然防止に努める。

(8) 地域安全確保事業の推進

各地域社会において、高齢者・こども等の安全確保に努めるため、自治体や関係団体と連携を密にする。また、AED（自動体外式除細動器）を青森県不動産会館・八戸支部会館・つがる弘前支部会館に設置していることを PR し、県民（消費者）の緊急時に備える。

(9) ガイドブックの教育機関への配付

賃貸住宅を借りる際の「部屋探し」から「契約」、「入居中の規則」、「退去」、「緊急災害への備え」などをまとめた「部屋を借りる人のためのガイドブック（5か国語）【全宅連作成】」や「はじめての一人暮らしガイドブック【全宅連作成】」を県内の教育機関に配付する。

また、希望する教育機関には講師を派遣する。

Ⅱ その他の事業

1. 会員支援事業

(1) 会員業者に対する教育及び指導

会員業者の業務に対し、法令順守について教育及び指導を行う。本会の倫理規程の理念に則り、業界全体の社会的地位の向上と社会的信頼の確保並びに宅地建物取引士の品位の保持と資質の向上を図るため、教育制度の充実化を図る。

(2) 規約違反被疑案件に対する適正な措置

「不動産の表示に関する公正競争規約」「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」の違反被疑案件については、東北地区不動産公正取引協議会と連携し、適確な調査指導のもとに適正な措置を講ずるものとする。

近年、全国的に web での不動産広告の規約違反被疑案件が増加していることを踏まえ、より一層注意喚起を行う。

(3) 研修受講済証明書の発行

宅地建物取引業法第 64 条の 6 に定める研修（一定課程研修会）の受講証明書を、免許更新する会員業者の免許申請書に添付し、青森県知事宛に発行する。

(4) 各種資格及び教育研修制度への円滑な対応

宅建業務に関連する各種資格及び教育研修制度について、各事業実施団体よりの確な情報提供を受け、会員業者へ周知を図る。

- ・ 宅地建物取引士資格に関する登録実務講習
- ・ 宅地建物取引士資格試験に関する登録講習
- ・ 不動産コンサルティング技能試験 …………… 公益財団法人不動産流通推進センター
- ・ 不動産キャリアパーソン資格登録制度 …… 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
- ・ 管理業務主任者試験 …………… 一般社団法人マンション管理業協会

- ・マンション管理士試験 …………… 公益財団法人マンション管理センター
- ・賃貸不動産経営管理士講習及び試験 …………… 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会
- ・少額短期保険募集人資格試験 …………… 株式会社宅建ファミリー共済

(5) 提携大学との産学協調事業に対する円滑な対応

全宅連の産学協調事業について、会員業者に対し周知を図るとともに、全宅連が提携している次の事業に対し、円滑な対応をする。

- ・明海大学不動産学部「企業推薦特別入学試験制度」

(6) 全宅住宅ローン（フラット35）についての円滑な対応と周知

住宅金融支援機構と提携し、選別なき住宅ローンを扱うために設立されている「全宅住宅ローン」について、会員業者の方々に取次や相談の窓口となって頂くため、円滑な対応及び周知を図る。

住宅金融支援機構のフラット35を取扱う同ローンが、他の金融機関より利用しやすい内容となっていることから、会員業者の業務の一環として利用促進を図る。

(7) 賃貸不動産管理業協会への入会促進

賃貸管理業務を多角的にサポートしていくことを目的に設立されている「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）」への入会促進を図る。

(8) 宅建ファミリー共済の加盟促進

賃貸物件入居者向けの、家財・什器備品や入居物件や日常生活に関わる賠償責任の補償保険を取り扱うための宅建ファミリー共済を会員業者に対して、加盟促進を図る。

(9) 宅建保証C I Zあおもりの推奨

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）推奨の「C I Z宅建保証」が、令和3年10月より「宅建保証C I Zあおり」として利用できることから、会員業者のサポート商品として推奨し利用促進を図る。

2. 共済加盟促進事業

(1) 福祉共済事業の推進

会員業者及び従業者を対象とした各種共済・保険等について事業実施主体よりの確な情報提供を受け、周知を図ると同時に、会員業者に対し加入促進を図る。

- ・がん保険制度……………公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
- ・宅地建物取引士賠償責任補償制度……………株式会社宅建ブレインズ
- ・企業年金基金制度……………宅建企業年金基金

Ⅲ 法人管理業務

(1) 関係諸機関との連絡協調

宅地建物取引業の主管課である青森県県土整備部建築住宅課の他、関連している課と緊密な連携を図る。

また、行政及び他団体と連携して行う各種事業に積極的に参画する。

(2) 組織強化のための入会促進

県内の宅地建物取引業界の活性化及び本会の組織強化を図るため、入会者増強に努める。また、入会者へ宅地建物取引業務に対する円滑な対応を図るとともに、県民（消費者）に安心して安全な取引業務を提供する。

(3) 適確な業務処理の推進

①会員業者の免許関係事務について、本部支部間の連携を密にし、適確な事務を遂行する。

②青森県不動産会館及び支部会館の適切な維持保全及び管理運営に努める。

(4) 青森県不動産会館の会議室・事務所の賃貸

青森県不動産会館内の事務所を関連する団体に賃貸すると共に、会議室については広く県民（消費者）に対して賃貸する。

(5) 青森県収入証紙並びに不動産関係法令や各種資格取得のための書籍等の販売

県関係の各種申請書類等に貼付する「青森県収入証紙」及び改正や新設される不動産関係法令並びに宅地建物取引士資格試験等の受験対策の書籍を、県民（消費者）に対して販売する。

(6) 事務局職員研修会の開催

法人の支部運営に関する事項について、支部事務局職員を対象として研修会を開催する。

(7) 支部統廃合後の取組み

これまでの支部統廃合の整備等を踏まえ、本年4月1日より8支部から4支部（青森、八戸、つがる弘前、三十むつ）体制としてスタートを切り、一層のスムーズな融合に向けて各統合支部・各支所をバックアップしていくとともに、効果的な協会運営及び持続可能な運営基盤の構築に向けた更なる整備等を行う。