報告事項２

平成２５年度 事業計画

自　平成２５年４月　１　日
至　平成２６年３月３１日

第２次安倍新内閣が始動し、新政権が目指す経済再生への期待の高まりから、為替は円安に傾き、株価も上昇基調となり、景気浮揚への道筋が見え始めた。長年、地価下落という逆風下にあった住宅・不動産業界にとって、デフレの解消、資産デフレ対策が重要であることは明白であり、経済活性化のための施策実現を期待している。消費税率引き上げでは、具体的な負担軽減策に注視し、会員・住宅取得者に対し、迅速かつ正確な情報提供に努めることとしている。

今年度は、公益社団法人として最初の年となり、一般消費者の利益の保護・増進を図るための「消費者保護」並びに宅地建物取引業の適正な運営を確保するための「人材育成」の公益目的事業や、会員及び従業者の資質の向上、会員の事業支援に取り組み業務運営を推進していく。

［重点事業］

１．組織維持事業（公益法人制度改革特別委員会）

⑴公益社団法人としての対応

平成２５年４月１日から公益社団法人となった当協会であるが、公益法人関連３法の各種規定を遵守した公益社団法人としての会務運営や公益目的支出計画の履行の確保などのため、更に、１年間、特別委員会を存続させ、公益社団法人としての基礎を確立していく。

［一般事業］

１．消費者保護事業（消費者支援業務委員会）

消費者保護を目的とした宅地建物取引業法に規定され、かつ、公益法人関連３法による公益社団法人として、宅地や宅地建物の売買における消費者や事業者の売主・買主、賃貸借における消費者や事業者の貸主・借主を対象とした宅地建物取引に関する事前・事後相談を受けることは、消費者等の利益の擁護及び増進に関する代表的な公益目的事業である。

その具体的な不動産無料相談所の運営等は、以下の通り。

⑴無料相談所の運営

①常設不動産無料相談所

山梨県不動産会館２階に設置し、毎週火曜日と金曜日、午前１０時から午後４時まで不

動産無料相談所を開設していく。

②地域の不動産無料相談所

委嘱基準に合致した者を相談員として、甲府市、富士吉田市、南アルプス市、山梨市、笛吹市及び甲州市において、以下の開催予定日等により、地域の不動産無料相談所を開設していく。

甲　府　市：市役所 相生仮庁舎 ４号館 １階 市民対話室
※５月から市役所 新庁舎４階 市民相談室
午後１時３０分～午後４時
4/18・5/16・6/20・7/18・8/22・9/19・10/17・11/21・12/19
1/16・2/20・3/20

富士吉田市：下吉田南コミュニティーセンター １階 相談室
午後１時～午後４時
4/19・5/20・6/20・7/19・8/20・9/20・10/21・11/20・12/20
1/20・2/20・3/20

南アルプス市：市役所 若草支所 ２階 第３会議室
午後１時３０分～午後４時
4/17・5/15・6/19・7/17・8/21・9/18・10/16・11/20・12/18
1/15・2/19・3/19

山　梨　市：市役所 西館 ２階 会議室
午前１０時～正午・午後１時～午後３時
4/19・5/20・6/20・7/19・8/20・9/20・10/21・11/20・12/20
1/20・2/20・3/20

甲　州　市：峡東森林組合 杜の交流館
午後１時～午後３時
4/18・5/16・6/20・7/18・8/22・9/19・10/17・11/21・12/19
1/16・2/20・3/20

笛　吹　市：市役所 南館 ３階 大会議室
午前１０時～正午・午後１時～午後３時
4/17・　・6/19・　・8/21・　・10/16・　・12/18
2/19

③顧問弁護士による法律相談会の開設

消費者等から様々な相談を受けることが多い協会員を対象に、毎月１回、山梨県不動産会館において、予約制により顧問弁護士による法律相談会を行っていく。

開催予定日時は以下のとおり

毎月第３木曜日　（ただし、８月は第４木曜日）

4/18・5/16・6/20・7/18・8/22・9/19・10/17・11/21・12/19

1/16・2/20・3/20

午後１時３０分～午後４時３０分　　お一人様３０分（無料）

④相談員研修会の開催

消費者等に、より的確な助言等を行い、相談員としての資質向上を図るため、相談員を対象とした相談員研修会を開催していく。

⑵消費者等対象の無料セミナーの開催

安心・安全な取引を推進するため、消費者（宅地建物取引業者の受講等を含む）を対象に、８月に演題として「信託を利用しての相続対策（仮称)」、９月に、演題として「税金セミナー」を予定し開催していく。

⑶消費者等への情報提供

不動産総合検索サイトと位置付けた協会ホームページに消費者等のためとなる宅地建物取引業務に関する情報を掲載し、消費者の利益の擁護に努めるとともに、不動産総合情報誌と位置付けた広報「宅建やまなし」は、７月、１１月、３月の年３回の発行とし、協会ホームページと同様に、宅地建物取引に関する注意・留意事項や、関係法令・判例等の記事を掲載し、協会員は元より、行政の窓口、県内の金融機関等へ無料配布を行い、誰でも無料で閲覧できるようにしていく。

⑷宅地建物取引業務を通じた地域・社会貢献事業

地方公共団体等に対して宅地建物取引業務を通じた助言や指導を行い、地域や社会貢献を積極的に実施することは、直接的・間接的に消費者の利益の擁護並びに増進に関する事業であり、具体的な業務は、以下の通りである。

①代替地斡旋事業

関東地方整備局、山梨県県土整備部、山梨県道路公社及び山梨市との公共用地の代替地斡旋業務に関して、意見交換などを通じて、適切な助言などを行い、業務の推進を図っていく。

②地方公共団体等への相談・助言事業

甲府市土地開発公社、(財)東京都新都市建設公社、南アルプス市、都留市土地開発公社及び大月市土地開発公社との残存区画の媒介促進を協定に基づき推進するなかで、売却促

進に向けた適切な助言等を行い、業務の推進を図っていく。

更に、県・市町村所有財産の処分について、適切な売却促進に向け、相談・助言を行うほか、協定書の締結、売払いについて協会員の協力を得て、実施する。

③空き家バンク事業

山梨市、甲州市、南アルプス市、北杜市、韮崎市、甲府市、南部町、身延町、大月市、都留市、市川三郷町、甲斐市及び上野原市の定住促進や地域活性化事業である当該市町内の空き家の有効活用について、市町の担当者と協会内の事務取扱責任者による意見交換会などを行い、空き家バンク事業の推進を図っていく。

④災害協定等の事業

住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）に規定される低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対して住宅を確保するための方策を行政等と連携するなかで推進していく。

被災者については、平成２２年４月３０日に「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結しており、東日本大震災に関して積極的に協力してきているところである。

また、高齢者等についても居住支援協議会を念頭におき、平成２４年１２月１１日に「山梨県居住支援連絡会議」の発足に構成員として協力をしてきているところであり、公益法人として、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関して、行政等と協力するなかで推進をしていく。

⑤ペットボトルキャップの回収事業

ペットボトルキャップが世界の子供にワクチンを贈るという周知とともに、協会員を通じ、ペットボトルキャップの回収をし、世界の恵まれない子供達にワクチンを贈る運動を推進していく。

２．人材育成、宅地建物取引業務支援事業（人材育成流通委員会）

⑴宅地建物取引主任者資格試験の協力事業

宅地建物取引業者及びこれに携わる者の資質の向上を目ざし、宅地建物取引の安全と公正を確保するため、宅地建物取引主任者資格試験に関して、下記の日程により協力事業を行っていく。

事　　項		摘　　要	備　　考
実　施　公　告		６月７日㈮	
試験案内配布等	ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ申込み／試験案内ＨＰ掲載	７月１日㈪～７月１６日㈫	機構・協会ＨＰに掲載
	郵送申込み／試験案内配布	７月１日㈪～７月３１日㈬	協会・書店等にて配布
受験申込受　付	インターネット	７月１日㈪～７月１６日㈫	7/16：21時59分まで
	郵　　送	７月１日㈪～７月３１日㈬	期間中の消印のあるもの
受　験　資　格		なし（誰でも受験可能）	
受　験　手　数　料		７，０００円	
試　験　期　日		１０月２０日㈰	
試　験　時　間		午後１時～３時	登録講習修了者は､午後１時１０分～３時
合　格　発　表		１２月４日㈬	

⑵宅地建物取引主任者証交付申請事務と法定講習会開催事業

①宅地建物取引主任者の申請・交付事業

山梨県知事からの委託により、宅地建物取引主任者証の新規・更新・登録移転・書換・再交付申請及び交付について、主管課である県土整備部建築住宅課と連繋を密にし、適格・適正に実施していく。

②宅地建物取引主任者法定講習会開催事業

宅地建物取引主任者の有効期間更新のための法定講習会であるが、多岐にわたる宅地建物取引業務に関しての研修は、優良な事業者の拡大にも繋がり、山梨県知事から指定されている宅地建物取引主任者法定講習会について、年３回、以下の日程で開催する。

第１回　平成２５年　４月２６日（金）
　　受付　平成２５年　４月　８日（月）～　４月１２日（金）

第２回　平成２５年　９月　６日（金）
　　受付　平成２５年　８月１９日（月）～　８月２３日（金）

第３回　平成２５年１２月　２日（月）
　　受付　平成２５年１１月１１日（月）～１１月１５日（金）

平成２６年度　第１回　５月　８日（木）
　　受付　平成２６年　４月　７日（月）～　４月１１日（金）

⑶宅地建物取引業者向け研修事業

多岐にわたる関係法令や取引等に関する正確な知識の普及により、優良の事業者の拡大と優秀な人材の育成は、一般消費者の利益の増進にも寄与するため、協会員、(公社)全日本不動産協会山梨県本部会員及び法務局供託宅地建物取引業者を対象に、８月に、演題として、「反社

会的勢力排除条項と宅建業者の対応」、１１月に、演題として、「裁判例で学ぶ賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント」を予定し、開催していく。

なお、協会員は受講料無料とし、(公社)全日本不動産協会山梨県本部会員及び法務局供託宅地建物取引業者については、受益者負担により出席可能となる。

また、今後の活用策として、参加率などを集計・公表予定としている。

⑷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事業

宅地建物取引業法に規定される国土交通大臣指定公益財団法人東日本不動産流通機構について、システム概要や登録上の注意点等について、広報「宅建やまなし」にシリーズ化した記事を掲載し、周知を行うことで、物件情報の積極的な登録促進と共に、正確な不動産情報を宅地建物取引業者を通じて、消費者等に提供していく。

⑸ハトマークサイト活用推進事業

一般公開用の不動産物件情報を含むインターネット検索サイトであるハトマークサイトの積極的な利用促進を行うことにより、消費者等に対するより良い不動産関連情報と物件情報の提供並びに不動産流通の円滑化を図るため、ハトマークサイトの運営に協力するとともに、主に協会ホームページや広報「宅建やまなし」に記事を掲載すること等を通じてハトマークサイトの活用周知に努めていく。

⑹宅地建物取引業者への情報提供事業

優良事業者の拡大を目的に、宅地建物取引業法や関係法令をはじめ、宅地建物取引業に係る有用な情報について、協会ホームページ及び広報「宅建やまなし」への掲載を主体として、迅速かつ正確な知識の普及に努めていく。

⑺宅地建物取引にかかる建議献策

消費者等のために実施する提言活動について、前年度からの協議に基づき、建築基準法に規定される「位置指定道路」が民法上は私道であることから、開発行為に関する許可不要の分譲地内の道路（私道）について、県内２７市町村に対し「私道に関する寄付基準」等の有無について調査を行い、当該市町村の了解を得る中で、調査結果の公開を協会ホームページ等を通じて行っていく。

また、調査結果を踏まえて、「私道に関する寄付基準」等がある市町村を対象に、当該市町村の指導要綱・開発指導要綱等に準拠した開発により造成した分譲地内の道路（私道）については、寄付基準に該当する場合は分譲業者からの寄付の申し出により、私道を市町村所有の道路とするよう当該市町村長に対して提言活動を実施していく。

３．他の公益社団法人等が行う公益目的事業への協力事業（総務財務委員会）

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会並びに全宅連東日本地区指定流通機構協議会、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会、公益社団法人被害者支援センターやまなし及び公益財団法人山梨県暴力追放運動推進センターなどが行う公益目的事業が速やかに実施され

るよう費用負担をする。

４．会員業務支援・相互扶助等事業（総務財務委員会）

⑴会員業務支援事業

宅地建物取引主任者賠償責任補償制度、㈱宅建ファミリー共済、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（略称：全宅管理）等への加入・入会促進に努め、不動産コンサルティング技能資格の取得や賃貸住宅管理業者登録の促進などに努めていく。

また、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が公益変更認定を受けた不動産業に従事する者の資質の向上による消費者保護及び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の推進を目的とする不動産キャリアサポート研修制度に基づき、代表者は元より、宅地建物取引主任者、従業者、更には消費者も受講でき「キャリアパーソン資格」を取得できる講座の積極的な周知や宅地建物取引業の開業を支援するセミナーを公益法人関連３法（法人法）の規定を遵守するなかで積極的に開催するほか、会員のための業務に役立つパソコン研修会等の検討をしていく。

⑵組織維持事業

①新規・入退会業務

ビジネス情報誌等により宅地建物取引業務実施予定者に対して本会の各種事業などを解説した「入会パンフレット」等を送付するなどし入会勧誘を行うほか、ホームページにも「入会のご案内」として営業までの流れや費用などを掲載しており、積極的に本会の加入促進に努め、適切な事務手続きを実施していく。

②会費の厳正徴収業務

会員にとっても簡便で振込み手数料の負担もない会費口座振込制度の促進を行いつつ、公益社団法人では２年分の会費未納により会員資格喪失となり宅地建物取引業ができなくなることもあるため、会費未納者に対する納付・督促を実施するほか、会務運営の基礎となる会費の厳正徴収に努める。

③福利厚生事業

会員相互の親睦を深めることを目的とした同好会・愛好会によるソフトボール大会・ゴルフ大会への参加を会員へ呼びかけなどの支援等を実施していく。

また、研修旅行など、新たな事業も含め福利厚生事業の在り方について検討をしていく。

④山梨県不動産会館の維持・保全事業

２カ年計画となっている節電・エコ等を考慮したＬＥＤへの交換工事等を実施する。また、緊急に発生する小修繕には、速やかに対応していく。

更に、山梨県不動産会館を災害時の拠点とすることを踏まえた将来の大規模修繕に向かい修繕積立を実施していく。