

平成 2 8 年度 事業報告書

自 平成 2 8 年 4 月 1 日

至 平成 2 9 年 3 月 3 1 日

国際情勢は、アメリカの求心力の低下が指摘されるなかで自国第一主義を掲げるトランプ大統領による新政権が誕生し、一連の政策が世界に懸念と波紋を広げました。

また、中東の不安定な情勢を受けた移民、難民問題が深刻さを増し、テロの多発や停滞する経済等により内向きのナショナリズムの流れが加速するなかで、イギリスが国民投票でEU離脱を決定し、フランスはじめ欧州各国でもEU懐疑派が勢いを増しました。

アジアにおいても、北朝鮮の核開発など緊迫化する問題が近隣諸国を巻き込み、問題への解決の糸口を見いだせない状況が続きました。

さらに、世界規模で取り組むべき地球温暖化防止に向けてパリ協定（気候変動抑制に関する国際協定）が発効されましたが、アメリカ新政権が前政権の防止策を見直す姿勢を示したことから、目標の実効性が危ぶまれ、喫緊の課題克服へ暗雲が漂い始めました。

一方、我が国は、少子高齢化に伴う人口減少が地方のみならず都市部にも波及し、徐々に生産人口の減少として現れ、日本社会に影を落とし始めています。また、人口減に伴う全国の空き家は820万戸を超えて増え続け、空き家問題の深刻さが浮かび上がっています。

政府は、空き家対策特別措置法等の推進とともに、人口減少に見合う持続可能な成長社会を見据えて、女性や高齢者の就業支援等により活躍の場を広げ活性化を目指す施策に取り組むとして、一億総活躍社会の実現を提唱しました。

日本経済は、堅実な回復、成長を見据え、消費税率の引き上げ時期が平成31年10月に再延期されたなか、雇用、所得環境や企業の業況観に改善が見られ、生産面を中心に緩やかな回復基調が続いていますが、設備投資や個人消費の支出面への波及までには至らない状況で推移しました。

こうしたなか、4月熊本地震、9月茨城県、栃木県の豪雨による自然災害は、当該地域に甚大な被害をもたらし、被災者への支援になるよう会員各位のお力をいただいて義援金を募り各県宅建協会を通じて一日も早い復興の願いとともに贈りました。また、継

続して東日本大震災の被災者の現状を念頭に募金を呼びかけ、会員の協力により寄付することができました。

不動産業界は、ストック活用の循環型社会への転換が求められるなか、緩やかな回復基調を受けて、全国の公示地価が8年ぶりに上昇に転じ、三大都市圏の商業地、住宅地も3年連続の上昇となりました。

このような状況下、本会は社会情勢を真摯に見つめ、地域社会ならびに消費者の負託に応えるべく、委員会事業を中心に事業計画に従い堅実に事業を推進しました。

特に、平成28年6月3日公布された宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」という）の改正は、二段階で施行されることになり、これらをはじめ、犯罪収益移転防止法改正の10月1日施行や法令および税制等の改正、施行予定については、最新の情報を提供し適正な取引に繋がるよう努めました。

なかでも、平成29年4月1日施行される改正宅建業法は、媒介契約における購入申込の報告義務、宅建業者に対する重要事項説明の書面交付のみの簡素化および宅建業者間取引に関する保証協会弁済の適用除外など取引に直接関係する内容であるため事前に周知をしました。それらとともに従業者名簿の住所欄削除、宅建業者団体による研修の実施に関する改正を含め、会員が施行に向けて的確に備えられるよう資料ならびに関係書式を提供し、宅建業法遵守をはじめコンプライアンスの更なる向上を図りました。その他、平成30年4月1日施行される建物状況調査（インスペクション）について、既存住宅の安心な取引環境を整備し流通市場の活性化を図るため、会員に向けて情報収集と資料提供を行いました。

また、神奈川県や神奈川県警察等との連携のもとに、防災体制の整備や地域の見守り活動等に協力し、地域の振興に努めました。

消費者との窓口となる相談事業は、相談態勢を確固たるものに整えたうえ、本・支部相談所業務の一層のPRを図るとともに、相談員研修等を通じて相談員の知識向上と共有および人材育成に努め、新たに相談事例集を作成し、空き家対策も含め相談対応に備えました。また、中央無料相談所に「神奈川宅建リーガルサービス」を開設し、弁護士を中央無料相談所の相談員に委嘱して、広く一般に法律相談の機会を提供し相談員の負担軽減に繋げました。

会員の事業推進にあたっては、宅建業法等、取引に関連する法律改正はもとより電力小売自由化等に対応し、取引に使用する最新の書式の提供ならびに分野別知識習得セミナーをはじめDVD、ホームページによる効率的な研修を取り入れ、さらには「空き家

管理業務実務手引書」を作成するなど時代の要請に対応しました。

また、消費者の利便性を高める情報提供ツールであるレインズ、ハトマークサイトの利用促進に継続して努めるとともに、住宅ストック活用社会に向けて国土交通省による「不動産総合データベース」システムの周知と試行運用に協力し、本格稼働に向け本年度をもって一旦終了しました。

本会の事業基盤の強化にあたっては、本・支部連携のもとに、減少傾向にある会員数の増強に向けて開業予定者、新規免許業者の入会促進のため、不動産業開業支援セミナーに融資制度等の内容を追加して充実を図り実施しました。

加えて、魅力ある協会と業界の活性化を目指し、神奈川県女性部会連絡会とともに、特に本年度は全支部で青年部会を設立するよう支援し実現の運びとなり、次代を担う人材の活躍に期待を繋げました。

会員の協力を得て平成27年度から宅地建物取引士に名称変更がなされ、初回となる宅建取引士試験より協力機関として業務受託しています。この初回の本会業務に対して、公益社団法人日本不動産学会田中啓一賞を受賞しました。この受賞理由は、従前の協力機関からの具体的な引継ぎや共同実施等の協力が得られない中で、初の試験実施を周到な準備のもとに円滑に遂行し、受験者の混乱を避けるため、大量の人員の手配と鉄道最寄り駅から徒歩圏内で上履き不要な大学を中心とした会場確保や全国でも参考となりうる運営に関する必携のハンドブック作成など、モデルとなる事例を示し、不動産学に関する重要な担い手の宅建士に関して業務の円滑化に寄与したこととしています。広く学術、学際的かつ不動産政策に関する社会貢献が同学会で認められ、本会を挙げて取り組んだ貴重な実績となり、公益に資する社会的使命を与えられた公益法人が、会員の協力を得て結実をみる象徴的な事業となりました。

これを継続し2回目を迎えた宅建取引士試験は、受験申込受付を的確に行い2万3千名程の申込に至り、これに対して会員の協力を得て1千5百名程の運営者を確保することができ、監督員説明会等を経て緊急時対応の危機管理を含め重要な業務を確認、把握いただくよう準備しました。

こうして当日には、16会場に受験者1万9千名程を迎え、的確かつ迅速な各業務の遂行により、無事に終了し、さらなる信頼を得て次年度に繋ぐことができました。

そのうえで、各事業を活発に推進しながらも会員の負担軽減を図るため、関連団体事業の活用や受託業務の拡大等の実績を勘案し、支部交付金額を維持して財務上一定の見通しが立つため、平成28年10月から会費月額6,000円を5,500円に減額する

ことができました。

このような建設的な運営のなか、残念ながら一部不適切な経理処理を行った支部がありました。役員をはじめ顧問の協力を得て自助努力により解決に向け取り組みました。今後における組織的および個人的な法令違反行為等を未然に防止するため、公益通報者保護規則を制定し法令遵守の強化を図りました。

平成29年9月27日、本会は創立50周年を迎えます。創立から半世紀を経て、不動産業の入口から終了まで、その全般を担うこととなった今、これからの50年を見据え、本会が公益法人として信頼の上にさらなる信頼の地盤を築き、永続して運営できるよう事業を推進しました。

以下、平成28年度事業の詳細を報告します。

[本 部]

I 消費者保護のための事業（公益目的事業1）

1. 不動産に関する相談、助言

(1) 不動産中央無料相談所および各支部不動産無料相談所における相談

「不動産中央無料相談所（以下、「中央相談所」という）」では、業務の継続的かつ円滑な運営のため相談員態勢の整備、強化に努め、電話および来所による不動産全般に亘る相談、取引の事前相談ならびにトラブル等に関する相談に対して、保証協会神奈川本部との共同運営により、消費者等相談者への助言や専門機関を紹介するとともに、会員からの宅地建物取引相談に対応しました。

また、本会の目的である消費者保護の充実を図るため、不特定多数の方々へ不動産に関して無料で相談を受けることができる窓口となっている中央相談所および支部不動産無料相談所（以下、「支部相談所」という）の業務のより一層のPRを図り、消費者からの本会への期待に応えるよう、昨年度に引き続き、FMヨコハマ ラジオCM放送ならびにタウンニュース紙への広告記事を掲載しました。

さらに、本年度から法律の専門家である弁護士を中央相談所の相談員に委嘱し、「神奈川宅建リーガルサービス」を開設しました。これにより、法律相談の充実と相談員の業務負担軽減を図りました。

一方、本年度は「原野商法の二次被害」に関する相談が見られたことから、神奈川県警察本部、神奈川県消費生活課および保証協会神奈川本部と連携し、注意警戒情報をホームページに掲載するなど消費者被害の未然防止に資するよう努めました。

【一般相談、消費者相談業務】

① 中央相談所

消費者等からの相談について、以下のとおり受け付けました。

一般相談申出内容	件数	()内は 弁護士相談件数
業者に関する相談	356件	(15件)
契約に関する相談	1,211件	(48件)
物件に関する相談	287件	(9件)
報酬に関する相談	117件	(1件)
借地借家に関する相談	752件	(43件)
手付金に関する相談	36件	(1件)
税金に関する相談	61件	(1件)
ローン等に関する相談	28件	(2件)
登記に関する相談	38件	(2件)
業法・民法に関する相談	374件	(30件)
建築(建基法含)に関する相談	52件	(0件)
価格等に関する相談	31件	(0件)
国土法・都市計画法等に関する相談	6件	(0件)
空き家に関する相談	23件	(4件)
その他	635件	(7件)
計	4,007件	(163件)

(相談員数：40名 実施日数：215日 対応相談件数：平均19件/日)

② 支部相談所

支部の相談業務については、支部それぞれの計画に基づき実施しました。

③ 空き家なんでも相談会

全宅連関東地区連絡会と連携し、地域情報誌の協力を得て、以下のとおり「空き家なんでも相談会」を開催しました。

日時	平成29年1月13日(金) 13時～16時
場所	中央相談所(神奈川県不動産会館内)
相談員	相談調停委員長および顧問弁護士
相談者数	6名(4組)
周知方法	ホームページ、チラシ配架、タウンニュース紙記事掲載

(2) 行政機関への相談員派遣

本会より相談員を派遣した「かながわ県民センター県民の声・相談室」および各支部管轄地域の「行政相談室」では、以下のとおり相談に対応しました。

① かながわ県民センター県民の声・相談室

相談内容	件数
業者に関する相談	81件
契約に関する相談	222件
物件に関する相談	122件
報酬に関する相談	9件
借地借家に関する相談	397件
手付金に関する相談	5件
税金に関する相談	18件
ローン等に関する相談	9件
登記に関する相談	19件
業法・民法に関する相談	15件
建築（建基法含）に関する相談	36件
価格等に関する相談	19件
国土法・都市計画法等に関する相談	0件
空き家に関する相談	7件
その他	320件
計	1,279件

(相談員数：38名 実施日数：211日 対応相談件数：平均6件/日)

② 各市町行政相談室

(支部管轄地域の行政庁へ相談員を派遣)

市	件数	内訳
横浜市	395件	
川崎市	95件	川崎区 13件、中原区 55件、 多摩区 13件、麻生区 14件
横須賀市	112件	
三浦市	8件	
葉山町	13件	
逗子市	32件	
鎌倉市	41件	
藤沢市	46件	
茅ヶ崎市	30件	
秦野市	27件	
伊勢原市	22件	
平塚市	43件	
愛川町	18件	
厚木市	23件	
大和市	23件	
海老名市	26件	
綾瀬市	17件	
座間市	23件	
相模原市	68件	南区 21件、中央区 37件、 緑区 10件
小田原市	50件	
南足柄市	12件	
計	1,124件	

③ 横浜市空家無料相談会

横浜市との「空家等対策に関する協定」に基づき、市主催の「空家無料相談会」に専門家団体の一員として本会役員を相談員として以下のとおり派遣し、不動産の売買および賃貸に関する相談に対応しました。

日 時	平成29年3月30日(木) 10時～16時
場 所	新都市プラザ(横浜駅東口「そごう」地下2階 入口前広場)
相 談 員	相談調停委員会 役員4名
参加団体	神奈川県弁護士会、神奈川県司法書士会、 神奈川県土地家屋調査士会ほか

(3) 苦情解決業務

自主解決が困難であり弁済業務の対象と判断される案件および苦情解決申出を希望する案件について、速やかに保証協会神奈川本部苦情解決委員会に17件移管しました。

上記(1)～(3)の事業の分担は、相談調停委員会が中心となって推進管理しました。

(4) 行政が実施する消費者向けの不動産取引に関するセミナーへの協力

宅建業にとどまらず、賃貸業、管理業など不動産取引全般について、消費者の利益の保護を目的に県が主催している「知っておきたい不動産取引の知識・説明会」に本会役員を講師として派遣し、取引の実務上の留意点等について分かりやすく説明するとともに相談に応ずるなど、消費者の知識向上とトラブルの未然防止に努め、安心・安全な取引の推進に寄与しました。

【不動産取引の知識・説明会実績】

日 時	平成28年9月16日(金) 14時20分～16時30分
会 場	かながわ県民センター
内 容	売買編(契約前の注意点、契約解除等)
講 師	法令研修委員会 委員長 木村 教義

上記(4)の事業の分担は、法令研修委員会が中心となって推進管理しました。

2. 宅地建物取引業者の指導育成

(1) 分野別知識習得セミナーの実施

本会の目的である消費者の利益を保護し、安心・安全な不動産取引に資するため、宅建業者ならびに不動産取引に関心を持つ消費者を対象としたセミナーを11月に

売買編、12月に賃貸編の分野に分けて、神奈川県不動産会館において実施しました。実施後には、セミナーの様子を動画で撮影したDVDを本部および支部へ設置し、希望者への貸し出し等に対応することで会員の受講機会の拡大と受講者の利便性の向上に努めました。

また、実施にあたっては、広報、ホームページおよびメールマガジンで広く周知し、より多数の会員が受講し、専門的な知識を習得し応用力を高めることで、業者を通じて不動産取引の適正化を図るとともに消費者利益の保護に努めました。

【分野別知識習得セミナー開催一覧】

実施日	テーマ	講師	受講者数
平成28年 11月10日(木)	高齢者の不動産取引における留意事項	顧問弁護士 瀬川 徹 氏	116名
平成28年 12月8日(木)	原状回復と敷金精算、クレーム対応	弁護士 柴田龍太郎 氏	200名

(2) WEBセミナー「神奈川宅建eスクール」の配信

従来開催してきた集合形式による研修に加え、受講者が自分の都合に合わせて受講できる研修として、本会ホームページから動画を閲覧することにより受講できるWEBセミナー「神奈川宅建eスクール」を昨年度に引き続き配信しました。

本年度に新たに配信したセミナーは、平成28年10月1日に改正施行された「犯罪による収益の移転防止に関する法律」について、改正のポイントや宅地建物取引実務における留意点等をテーマとして配信し、安心・安全な取引の推進に努めました。

さらに、宅建業の基礎的な実務に関する手順や留意点を解説する従業者向けのセミナーとして、シリーズ化することを前提に、本年度は「重要事項説明書と物件調査の留意点」について配信しました。

【神奈川宅建eスクール配信一覧】

演 題	講師	時 間
犯罪による収益の移転防止に関する法律	顧問弁護士 立川 正雄 氏	45分
【従業者向け】 重要事項説明書と物件調査の留意点	顧問不動産鑑定士 吉野 荘平 氏	70分

(3) マイナンバーと個人情報保護法に関するセミナーの実施

県が主催する講師派遣事業を利用し、的確な取引を推進し消費者保護に寄与することを目的として、平成28年1月から行政事務で利用されているマイナンバーおよび個人情報保護法について、マイナンバーを含む個人情報の適切な取扱いに関するセミナーを実施しました。

日 程	平成28年11月21日（月）14時～15時30分
内 容	宅建業者として必要なマイナンバーの知識と対応及び不動産取引における個人情報取扱いの注意点
講 師	銀座パートナーズ法律事務所 弁護士 岡本 正 氏

(4) 支部研修事業の支援・協力

消費者の不動産取引に係る理解を深め、適正かつ的確な取引を推進することを目的に各支部で実施される地域の特色を活かした研修会を支援するため、「平成28年度版支部研修マニュアル」を作成し、支部研修会の実施協力を努めました。

(5) 宅建業者講習

県と保証協会神奈川本部との共催により、県内の宅建業者を対象として、不動産に関する最新の法令等の知識を習得し、不動産取引の適正化を図り、消費者の利益を保護することを目的に、宅建業に関する諸課題や諸手続、不動産広告に関する違反事例等をテーマに講習を実施しました。6月上旬から7月中旬にかけて、県内14会場で実施し、6,005名が受講しました。なお、本会会員の受講状況は、対象会員6,676社のうち5,818社が受講しました。（別表1参照）

また、講習の実施にあたっては、本会ならびに県のホームページおよび広報により広く周知しました。

(6) 新規免許業者講習

県と保証協会神奈川本部との共催により、新規に宅建業免許を取得した県内の業者および受講希望者を対象として、不動産取引に際して正確な情報を習得し、業務に誤りのないよう適正な取引を推進することを目的に、宅建業法をはじめとする関係法令や不動産表示に関する公正競争規約等の知識習得を中心とした講習を実施しました。（別表2参照）

また、講習終了後は、情報提供委員会と連携し、希望者に対してレインズシステムおよびハトマークサイトに関する説明会を実施し、受講者の実務の支援に努めました。講習実施にあたっては、広報およびホームページにより広く周知しました。

(7) 実務指導

県との共催により、本会の目的である消費者の利益を保護し、もって公共の福祉の増進に寄与するため、県知事から認証された実務指導員35名が宅建業者300社を訪問し、宅建業者の事務所において業務の執行状況の調査をし、宅建業の適正な運営を確保するための適切な改善指導を行うとともに業者の相談に応じ助言を行いました。(別表3参照)

その結果、指導結果が芳しくなく自主的な改善の見込がない会員のリストを県へ提出し、今後の対応を委ねました。

また、往訪対象にならなかった宅建業者も業務の適正な運営を確認することができるよう、支部において実務研修会を開催しました。研修会の際には、宅建業者自らが実務の診断をし、業務の改善に役立てるよう「実務チェックシート」を作成し配付しました。

上記(1)～(7)の事業の分担は、法令研修委員会が中心となって推進管理しました。

(8) 相談員マスター研修会の開催

永続的かつ的確な相談業務を円滑に運営するため、相談関係業務の留意点や測量、建築に関する基礎知識を相談員が共有し、各相談所において多種多様な相談に対し適切な助言に資するよう、全ての相談員を対象に「相談員マスター研修会」を実施し、相談者からの対応に備えました。

第1回

日 時	平成28年7月26日(火) 13:30～15:30
演 題	① 相談・苦情解決・求償業務の留意点 ② 最新の法令改正と重要事項説明書追加事項
講 師	弁護士 柴田 龍太郎 氏
出 席 者	163名(相談員153名、本部役員10名)

第2回

日 時	平成29年2月24日(金) 14:00～16:30
演 題	相談員に必要な測量知識と建築知識 ～図面の見方を中心に～
講 師	顧問不動産鑑定士 吉野 荘平 氏
出 席 者	150名(相談員141名、本部役員9名)

(9) 相談員への認定証書交付

相談調停運営規則に基づき、次のとおり相談員に称号を付与するとともに認定証書を交付しました。

- ① 認定アドバイザー 206名
- ② 認定シニアアドバイザー 29名
- ③ 認定マスターアドバイザー 16名

(10) 相談員説明会

相談員の任期開始にあたり、中央相談所およびかながわ県民センター県民の声・相談室の相談員を対象とした相談員説明会を開催しました。

日 時	平成28年7月26日(火) 15:40～16:30
演 題	① 相談員としての留意事項について 相談調停委員会 委員長 山田 隆
及び講師	② 相談業務について 神奈川県建設業課宅建指導担当

(11) 相談員育成研修の実施

相談業務に携わる人材を育成するため、次世代を担う相談員候補者等に対して、相談業務に関する実務研修を中央相談所において実施し、任期満了等に伴う相談員の交代時の円滑な業務の引継に備えました。

- ・研修実施日：平成28年11月16日(水)
- 平成28年11月22日(火)
- 平成28年12月15日(木)
- 平成29年 2月13日(月)

(12) 相談事例集の作成

相談員が相談業務において的確な助言ができるよう、主に中央相談所に対応した案件の中から50事例を抽出し、顧問弁護士の執筆によるハンドブックタイプの相談事例集を作成しました。この相談事例集は、相談員等に配付するとともに宅建業者が実務に役立てるようホームページに掲載しました。

上記(8)～(12)の事業の分担は、相談調停委員会が中心となって推進管理しました。

(13) 開業予定者への支援

法令遵守と消費者保護のためのモラル向上の必要性に関する知識を提供し、宅建業者のコンプライアンス向上とトラブルの未然防止を図ることで、消費者保護と優良な宅建業者の充実に努めるべく、不動産業の開業を目指す方や不動産業に興味のある方など、広く一般を対象として「不動産業開業支援セミナー」を開催しました。

特に、今年度より受講者からの要望に応じ、開業資金に関する融資制度について専門家による案内や相談を実施し、より実務に即した的確な知識について提供しました。

本講座5回のうち、個別相談を希望された59名には、役員および開業支援アドバイザーが疑問点等に対して詳しく説明し、業界活性化のため参画を促しました。

開催日	出席者数	個別相談数	講師
平成28年 7月14日(木)	34名	10名	顧問不動産鑑定士 吉野 荘平 氏 神奈川県建設業課宅建指導担当
平成28年 9月 6日(火)	20名	10名	
平成28年11月 8日(火)	13名	9名	
平成29年 1月25日(水)	32名	12名	
平成29年 3月15日(水)	49名	18名	

また、随時、開業に関する問い合わせには、県と協力しながら的確に対応し、円滑な開業に向け積極的な支援の充実に努めました。

(14) 行政機関および関連団体等からの情報収集ならびに消費者等への周知

従業者名簿の様式改訂等をはじめとする宅建業法の改正を中心に、行政および関連団体等からの不動産業関連の各種法令や制度に関して、的確に情報収集を行い、入手した情報を必要に応じて、ホームページへの掲載やメールマガジンを活用して周知を行い、消費者の利益の保護に努めました。

上記(13)～(14)の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

3. 不動産関係法令等の調査研究および報告書の作成

県との共催により、不動産関係法令や宅建業に関する諸問題を調査、研究し、消費者保護に寄与することを目的として法令実例研究会を開催しました。今年度は、売買に関する宅建業法の規制について、県や本会に問い合わせの多い事例を取り上げ、顧問弁護士の立川正雄氏から講義を受け、県職員を交えて意見交換を行い、本研究会としての見解を研究結果報告書として取りまとめました。

なお、研究結果報告書の概要は、ホームページや広報等を活用し宅建業者をはじめとして広く公開し、消費者利益の保護に努めました。

上記3. の事業の分担は、法令研修委員会が中心となって推進管理しました。

II 消費者支援のための事業（公益目的事業2）

1. 情報提供システムの活用について

(1) 情報生成・提供ツールの運用

本年度より「レイنز課金制度」が導入され、アクセス数の減少が懸念されていましたが、広報等を通じ事前に周知し、課金対象となる恐れのある会員へDM発送等の連絡により、利用に影響のないよう円滑な制度導入に努めました。

また、売主が自身の物件状況を把握するための取引状況管理（ステータス管理）の導入に関し、取引状況の入力徹底が浸透せず、導入当初は入力率が低水準にありましたが、各支部の協力を得、周知した結果、僅かながら増加傾向となりました。今後の制度周知に向け慎重に検討し、広報やメールマガジンを通じ周知しました。

不動産に関する情報のストックについては、国土交通省が試行運用している「不動産総合データベース」について、本年度末に試行運用期間が終了しました。本会はシステム協力委員を選出し、アンケートの実施に協力するなどシステム周知に協力しました。

また、中古不動産流通市場活性化の重要な要素であるインスペクションに関し、首都圏既存住宅流通推進協議会の開催する「既存住宅アドバイザー」講習会の案内をするなど、中古不動産流通市場活性化に関する情報提供に努めました。

さらに、県内の各自治体が保有する公有地売却情報を、各自治体からの掲載依頼に対応してホームページを活用し情報発信しました。各自治体が保有している公有地の売却情報等を広く周知し、売却等の早期実現を図ることにより、不動産流通促進と地域住民の負担軽減を目指し、情報提供を推進しました。

(2) 情報提供システムに関する研修会の実施ならびに支部流通システム研修会への対応

本会の目的である消費者の利益を保護し、もって公共の福祉の増進に寄与するため、消費者への的確な情報提供を図り、公正な取引を確保することを目的として、会員の宅建業者を対象に不動産の表示に関する公正競争規約、レイنزへの物件情報登録方法等に関する研修会を、各支部の協力を得て実施しました。特に本年度は、首都圏不動産公正取引協議会に設置されている民間大手のポータルサイトで構成さ

れるポータルサイト広告適正化部会において、おとり広告等規約違反事業者に対し、一定期間インターネット広告掲載を停止するなど規制が強化されたことに伴い、その内容に関し会員に周知しました。

また、支部研修会の充実に向け体制整備するため、支部貸出用情報端末機器等を増設、カリキュラムの見直しなど次年度に向け検討しました。

さらに、法令研修委員会が実施する新規免許業者講習の機会を捉えて、レイنز、ハトマークサイトの情報提供システムに関する特徴点、各システムの適正な利用方法ならびに広告の不正利用防止等についての説明会を実施しました。

(3) 消費者に対する不動産流通システムの周知

消費者に対し、不動産フェアや本会で実施する消費者向けセミナーなどの機会を捉え、不動産流通の活性化および消費者への情報提供機会の確保を目的として、本会が管理、運営するレイنز等の各種情報提供システムに関して、支部や関係する委員会の協力を得て周知に努めました。

上記(1)～(3)の事業の分担は、情報提供委員会が中心となって推進管理しました。

2. 消費者等の利便性を高めるための情報提供ツールの維持管理

(1) 宅建業法の規定に基づくレイنزへの物件登録等適切な利用の促進および運用管理

宅地および建物の取引の適正化と円滑化ならびに不動産流通市場の健全な発達と公共利益の増進を目的としたレイنزへの物件登録について、会員の適切な利用を促進し、物件情報の精度向上を図りました。

その一環として、レイنزシステムが的確に活用されるよう会員からの問い合わせに対応するほか、支部で開催されたレイنز利用に関する研修会を支援するとともに、会員業者の宅建業法遵守をサポートするため、IP型未利用の会員を中心に物件登録等の代行業務を行いました。(別表4・5・6参照)

(2) ハトマークサイトの利用促進および有効活用への提言

不動産取引に際して消費者が必要とする情報を的確に提供するために、広報等を通じて未利用の会員業者へシステムの概要を周知するなど、ハトマークサイトの活性化および利用促進に努めました。(別表7・8参照)

また、利用する会員が円滑に対応できるよう物件情報登録や登録情報の管理方法等に関する研修会の開催を支援し、利用上の留意点等に関する周知に努めました。

上記(1)～(2)の事業の分担は、情報提供委員会が中心となって推進管理しました。

3. ホームページ等による不動産関連情報提供の機会の確保

(1) 不動産関連法令等の情報提供の促進

「広報 宅建ジャーナル」では、不動産行政の状況や業界をとりまく制度改正を掲載し、また不動産に関する専門家による解説を掲載して宅地建物取引の適正化や健全な取組に向けた周知活動を行いました。

同様に、ホームページにも、不動産関係法令や制度の改正等をはじめ、人材育成の観点から不動産に関する資格等の各種情報やセミナー開催、各支部、各地域で実施される不動産相談会等イベントに関する情報について、迅速かつ的確に周知し、一般に不動産知識の充実を促進しました。

その中でも、迅速性を要する内容については、メールマガジン等の様々なツールを活用して情報の発信を行いました。

上記(1)の事業の分担は、広報啓発委員会が中心となって推進管理しました。

(2) 住宅金融制度への対応

消費者の良好な住環境の確保に寄与するため、住宅取得資金の融資斡旋を目的に中央労働金庫と提携している住宅ローン「神奈川県NEW宅建ローン」に関して、ホームページや広報を通じて会員に周知を図りました。

上記(2)の事業の分担は、情報提供委員会が中心となって推進管理しました。

(3) 宅地建物取引業者の情報管理への対応

法令遵守による健全な宅建業者の育成を図るため、適正に宅建業の免許更新が行えるように更新時期を通知しました。通知の際に会員の最新の企業情報を把握するため、変更がある場合は、会員情報記入用紙の再提出を呼びかけ、収集し、データベースとして管理するとともに「会員紹介ページ」として公開し、消費者等が本会会員の的確な情報を入手できるよう整備しました。

上記(3)の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

4. 不動産ライブラリーの管理運営

来館した方々へ不動産に関する理解を深める機会を提供するため、不動産会館内に設置している「不動産ライブラリー」について、本会の業務時間中、来館者へコミュニティホールとして常時一般開放しました。また、備え置きの書籍に関しては最新の状態を把握し、ホームページにて公開しました。

上記4.の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

5. 宅建業者のための震災対応に関する研修会

神奈川県女性部会連絡会を中心に、日頃より震災に備え、宅建業者が果たすべき役割と消費者への対応について研修会を開催し、宅建業、管理業に携わる109名が参加し、有事の際に業者としての初動対応等の必要性を周知しました。

日 時	平成28年12月2日(金) 14時～16時40分
会 場	神奈川県不動産会館 5F大会議室
テ ー マ	東日本大震災に学ぶ！ 不動産業者・管理業者のための震災対応について
講 師	公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 会長 佐々木 正勝 氏
受講者数	109名

上記5. の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

6. 宅地建物取引士の専門知識・技能育成機会の提供

(1) 各種書式の整備

平成28年10月1日に「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」が施行されたことに伴い「取引時確認記録」、「取引記録」の様式を改正しました。

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律」に基づき、神奈川県で「土砂災害特別警戒区域の基礎調査」が始まったことから、顧問弁護士、顧問不動産鑑定士監修のもと、重要事項説明書に記載する文案を作成し、会員に周知するとともに、神奈川県不動産取引実務手引書の一部改訂を行いました。

また、神奈川県不動産取引実務手引書の電子ブックについては、利用する会員の取り扱い易さを考慮し、必要なページの印刷が容易にできるようPDFファイル版を追加し、ホームページに掲載しました。

さらに、近年増加傾向にある空き家に関し、会員が管理を委託された際の業務マニュアルとして「空き家管理業務実務手引書」および重要事項説明書、契約書の参考書式を作成し、ホームページに掲載しました。

以上のように会員が不動産取引で使用する書式等最新の法令改正に迅速に対応し、会員に提供することで、取引に際して会員から消費者へ正確な情報が伝達されるよう促し、不動産取引における消費者の理解を深めるとともに、消費者利益の促進を図り

ました。

(2) 神奈川県知事の指定による宅地建物取引士講習の実施

宅建業法第22条の2に定める知事が指定する講習を実施しました。

予定していた講習を34回実施した他、昨年度に引き続き講習受講希望者が増加したため、神奈川県との協議、検討のうえ、臨時に講習を4回追加し、合計で38回の講習を実施しました。(別表9参照)

講習受講申請の受付方法に関しては、申請者の利便性を考慮し、本部窓口の他、郵送による受付に対応した他、平成28年12月5日に稼働した神奈川県不動産会館1階に設置されたかながわ信用金庫のATMの活用により、申請者の負担軽減を考慮した振込手数料がかからない受講料収納方法を増設しました。

受講者がより一層、講習内容の理解を深めるため、講習後の実務に役立つ「筆記具3本セット」を配付しました。

また、会員のみならず講習受講者が確認できる宅建業法等の改正などを含む関連法令のポイントをまとめ、ホームページに掲載しました。

さらに、講習会場として使用している不動産会館5階のAV機器や什器備品などが、使用開始から約20年を経過し、経年劣化等により本来の機能を保てない状況になっていたことから、新規購入およびリサイクルなども考慮した既存品の処分ならびに修繕等について検討を行い、実施しました。

(3) 県への受託業務の実施

県と「宅地建物取引士資格登録申請書受付事務等委託契約」を締結し、この契約に定められた業務委託仕様書に基づき、当該事務を的確に処理しました。(別表10参照)

また、県で公募を行っている宅建業法事務管理システムデータ入力業務については今年度より入札に参加し、本会で受託されることになり、宅建業の免許申請をはじめ、宅建士の新規登録や変更に伴う各種申請に基づく入力業務を行いました。引き続き平成29年度も実施すべく、入札への応募を検討し、平成29年3月9日に入札に参加しました。3月10日の開札結果により、平成28年度より引き続き本会が業務を受託することとなり、その的確な実施に向け準備を行いました。

上記(1)～(3)の事業の分担は、人材育成委員会が中心となって推進管理しました。

(4) 宅地建物取引士資格試験の公正な実施

宅地建物取引士資格試験(以下「試験」という)は、宅建業法等により、国土交通大臣から指定試験機関として指定された一般財団法人不動産適正取引推進機構(以下、

「機構」という) が都道府県知事の委任を受けて実施する中で、本会は協力機関として 2 回目となる試験を機構と一体となって実施しました。この実施に関しては、試験事務規程に基づき、次の通り適正に対応しました。

準備段階において、前年度に引き続いて試験会場の確保が急務である中、受験者の利便性を考慮し、26,000名収容可能な県下16箇所にあたる駅徒歩圏内の会場を確保しました。

6月3日の試験実施公告後、不動産業界の人材育成のため受験者数の増加を目指して、ポスターとリーフレットの配付について、行政や書店、金融機関等215箇所に協力を求めました。7月1日からは、受験申込案内書を204箇所で配付し、広く対応に努めました。

受験申込の受付業務は、特に個人情報をも適切に取扱うため、期間中は、入退室管理等セキュリティシステムを強化した専用事務室を設置し対応しました。その中でインターネット申込は7月1日から7月15日まで、郵送申込は7月1日から8月1日まで受付をしました。受験申込受付後、8月中旬には試験会場の案内図等を記載した受付票を申込者に送付しました。

一方では、試験当日の運営を担う監督員ならびに本部員について、支部を通じて協力いただける方々に依頼し、対応できる態勢を整えました。さらに、本会独自の試験事務マニュアルおよび試験当日手軽に確認しながら遂行できるよう6種類の役割別ハンドブックを作成し、それらを用いて監督員および本部員を対象とした事前研修を計6回にわたり、5日間開催しました。

(説明会開催：平成28年9月5日、9月9日、9月15日、9月16日、9月26日)

当日の受験者数と運営人数は別表11のとおりです。(別表11参照)

また、特に会場周辺への配慮には、管轄する警察署、消防署および最寄り駅へ事前説明と協力要請を行うとともに、会場内外には警備員を配備し、受験者の安全確保に努めました。

試験終了後は、合格者受験番号を合格発表日の11月30日より3日間、神奈川県不動産会館、18支部会館および県庁等に掲示し公表しました。

試験実施後は、監督員ならびに本部員を対象にアンケートを行い次年度に向け改善点等を取りまとめました。

こうした試験実施経験を踏まえるとともに、関係各位の意見を取り入れ協力機関業務のさらなる向上を図るべく次年度の準備に取りかかりました。

また、例年会場確保が難しい状況下、機構からの受験申込予定者数の増加が見込まれる中で、収容可能な会場を確保する見通しが立ちました。

上記(4)の事業の分担は、試験本部が中心となって、総務委員会、人材育成委員会および支部長等の協力を得て推進管理しました。

Ⅲ 地域振興のための事業（公益目的事業3）

1. 地域活性化事業の創造および発信

(1) 不動産フェアの実施

消費者が不動産に関する知識と理解を深める機会である不動産フェア等の協会PRイベントの実施に対し、昨年度に引き続き、国土交通省、消費者庁、神奈川県、横浜市環境創造局、川崎市、相模原市から後援名義使用許可を取得しました。

消費者が不動産に関する適切な知識を入手することで、適正な不動産取引を推進するとともに、地域ごとの特色を活かした事業展開により地域の活性化を促し、地域社会の健全な発展を図りました。(別表12参照)

(2) 広報活動の連携強化ならびに情報提供ツールの管理運用

本・支部広報事業の情報の共有化と活用の向上に向け、本・支部合同会議を開催し、広報活動のあり方およびホームページ、広報誌を中心とした情報伝達方法に関する検討を行いました。

上記(1)～(2)の事業の分担は、情報提供委員会が中心となって推進管理しました。

(3) 快適な住環境の創設

緑豊かで快適な住環境の整備・創出と美しい景観の形成を図るため、県下全域で地域の特色を活かし、支部と連携して地域とその住民の暮らしに密着した多岐にわたる事業を展開しました。

環境美化活動の一環として、地域清掃に積極的に参加するとともに、ペットボトルキャップの分別回収によるリサイクルなどを行いました。ペットボトルキャップの回収量については、本年度4月から3月末日までで890.2kgになり、およそ712名分のワクチンに相当する量を集め、NPO法人Reライフスタイルを通じ、その収益金を用いてポリオワクチンを世界の子どもたちへ寄贈しました。

環境緑化の側面としては、不動産フェアと連携した地域イベントでの観葉植物の配布をはじめ、水源林の間伐作業への協力、諸会議やセミナー開催時に環境や緑化に関する意識の啓発を行うとともに、快適で緑豊かな住環境の創出に努めました。

上記(3)の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

2. 安心して暮らせる地域環境の創造

(1) 健全な地域社会の発展促進ならびにPR活動の実施

本会では、地域行政と連携し、安心・安全なまちづくりに貢献するため、地域に根ざした防犯、環境美化・緑化活動を展開しながら、地域活性化と連動できるようPR事業を実施しており、防犯ステッカーやのぼり旗等を会員店舗および管理物件掲示用に作成し、会員に配付しました。

既存の防犯ステッカー等のPRグッズの頒布について広報誌やホームページで周知のうえ、希望される会員へ送付し、会員の協力により家主や住民の了解を得て管理物件等へ防犯ステッカー等を掲出していただき、県内各地域の犯罪抑止力を高める活動に努めました。

また、本年度は、過去に作成したPRグッズのなかでも長期間利用され、書類の保管に便利なクリアファイルをリニューアルするとともに、新たなPRグッズとしては、支部からの要望を受け、不動産フェア等で活用できるビニール袋を作成しました。

なお、引き続き地域行政と連携し、安心・安全なまちづくりに貢献するため、県との「地域見守り活動に関する協定」、神奈川県警察との「地域安全に関する協定」に基づき、地域に根ざした防犯および地域活性化と連動できるようPR事業を実施しました。

上記(1)の事業の分担は、広報啓発委員会が中心となって推進管理しました。

(2) 行政、関係団体との住宅確保要配慮者の入居・居住支援等に関する協力

県との「神奈川県あんしん賃貸支援事業」に関する協定に基づき、同事業の推進に協力しました。また、神奈川県居住支援協議会に人員を派遣し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居・居住支援が円滑に推進できるよう協力しました。

(3) 公共事業用代替地媒介業務の推進

公共事業に必要な代替地情報の提供を通じ、公益的役割を果たすとともに、会員のビジネスチャンス拡大に資するため、代替地媒介業務に関する実施協定に基づき本・支部連携して積極的に事業を推進しました。

なお、代替地媒介業務の実績は次のとおりです。

	国土交通省	神奈川県	横浜市	川崎市	高速道路(株)	鉄道・運輸機構	合計
依頼	1	0	0	0	2	0	3
提供	0	0	0	0	0	0	0
特定	0	※ 1	0	0	0	0	1

※平成28年3月に依頼があり、平成28年5月に特定されました。

(4) 行政等からの物件情報提供、公有地処分に関する協力

県への産業用不動産情報の提供に関する協定に基づき、21件の情報提供依頼に対し、会員からの情報提供により8件の提供を行い、神奈川県職員への民間賃貸住宅物件の情報提供は、9件の情報提供依頼に対し、会員からの情報提供により13件の提供を行いました。

また、各行政等からの要請により、物件情報および売却情報の提供について、ホームページやメールマガジンなどを活用し積極的に協力しました。

・依頼のあった行政 神奈川県、横浜市、島根県

(5) 関連団体等との協定に基づく媒介業務に関する協力

神奈川県住宅供給公社をはじめとする関係団体との各種協定に基づき、依頼される空き室情報を会員へ提供し、希望する消費者への賃貸住宅の供給支援、利用促進に協力しました。

また、関連団体等からの物件情報提供に関する協定に基づき、メールマガジンを利用し、会員へ周知し、いただいた物件情報を行政等に提供しました。

上記(2)～(5)の事業の分担は、政策推進委員会が中心となって推進管理しました。

(6) 地域社会と連携した防災体制の整備

会館内における消火設備の整備ならびに確認を行うとともに、災害対策備品の備蓄状況や不動産会館周辺の広域避難場所および帰宅困難者一時滞在施設等を把握し、緊急時に法定講習受講者をはじめとする来館者へ速やかに案内できるよう防災マップに関するリーフレットを配付するなど準備を整えました。

(7) 地域における防犯の啓発

「地域安全に関する協定」に基づき、支部の協力のもと、地域行政と連携して防犯パトロールを実施しました。

こうしたパトロールや、地域見守り活動により、地域における中古住宅等の状況を把握し、流通促進や有効活用に繋がる方策を検討することで空き家等の予防策を講じ、安心・安全なまちづくりに寄与できるよう準備を進めました。

反社会的勢力排除のため、取引関係者の該当情報の提供に係る対応として、全宅連等業界5団体が運営する「反社会的勢力データベース照会システム」を活用し、会員からの問い合わせに対する照会を行い、取引の安全の確保を図りました。

今年度の問い合わせ件数は次のとおりです。

- ・ 問い合わせ件数 1,557件 内、有効問い合わせ件数 1,469件
- 〔内訳〕 該当あり 14件
- 該当なし 1,455件

(8) 地域住民の生活や住居に関する活動等の推進

神奈川県と締結している「犯罪被害者等からの民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」に基づき、犯罪被害者等からの物件情報依頼に対して、メールマガジンにて会員へ迅速に情報提供の呼びかけを行いました。今年度の依頼件数は15件で、会員から25件の情報提供があり、そのうち1件が成約に至りました。

また、誰もが安心して暮らせる地域社会を目指すべく、高齢者や障害のある方の独居世帯に対し、地域コミュニティ規模での孤独死の防止を図るため会員の協力を得て見守り活動を行っている中、今年度の「地域見守り活動に関する協定」に基づく会員からの県への状況報告件数は3件となりました。

(9) 神奈川県女性部会連絡会による「レッドリボン宅建かながわ」の推進支援

県で展開しているH I V・エイズの感染拡大の防止とH I V感染者、患者に対する偏見や差別のない社会づくりのための「かながわレッドリボン運動」について、女性部会連絡会が開催した研修会の受講者にかながわレッドリボンバッジを配付するなどの啓発活動を支援しました。

上記(6)～(9)の事業の分担は、総務委員会を中心に、必要に応じて関係委員会と連携を取りながら推進管理しました。

3. 地域振興のための不動産に関する調査研究および政策提言

(1) 土地住宅政策および税制に関する要望の推進

支部から寄せられた各地域の住民の声や各規制等の問題点や改善点をとりまとめ、要望書を作成し、県、横浜市、川崎市、相模原市に対し本部、支部、他団体と連携し要望しました。

①国への要望結果

既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充について

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置を講じていくとの回答を得ました。

また、このほか各種不動産税制の特別措置の適用期限の延長について強く要望し、

成果を得ました。

②神奈川県への要望結果

i) 県土木事務所で提供している情報のインターネット閲覧について

道路台帳については、順次デジタル化を進めており、インターネット上での閲覧については、今後検討する。また、2項道路等の情報については平成23年度から県のホームページに掲載し、閲覧可能な路線を順次追加していくとの回答を得ました。

ii) 地籍調査の推進について

現在、相模湾沿岸の都市部を「緊急重点地域」として位置づけ、平成24年度から10年間で集中的に調査を行うこととするなど地籍調査の一層の促進を図っている。また、未着手市町村への働きかけを強化していくとの回答を得ました。

iii) 水道加入金制度の撤廃について

「神奈川県営水道事業経営計画」において、水道料金体系のあり方を検討していくとの回答を得ました。

iv) 市街化調整区域の線引き見直しについて

既に市街地が形成されている市街化調整区域については地区計画等により、即時編入し、また、神奈川県都市計画審議会に付議するなど、第7回線引き見直しの都市計画手続きを進めていくとの回答を得ました。

v) 相模湾沿岸部の津波対策に関する用途地域や風致地区の見直し特区創設について

各市町村や特定行政庁と検討を重ねて対応していくとの回答を得ました。

vi) 生活保護受給者や独居老人への対応について

今後もホームページでの情報提供等により、孤独死等の未然防止に努めて、誰もが孤立せず、地域で安心して暮らしていける社会を目指していくとの回答を得ました。

vii) 空き家対策について

旅館業法施行令の一部改正や新法の制度設計を見据え、必要に応じ条例改正や指導指針となるガイドラインの作成を予定しているとの回答を得ました。

viii) 狭あい道路整備促進の拡充および対応の県内平準化について

狭あい道路の整備は、市町村が対象路線の土地利用状況や、予算等を踏まえて進めているため、県が統一した制度の策定を行うことは困難である。県としては、国に対して予算確保を働きかけるとともに、当該補助制度は時限であることから、引き続き継続されるよう要望していくとの回答を得ました。

③横浜市への要望結果

i) 狭あい道路整備促進の拡充について

平成28年12月に「横浜市狭あい道路の整備促進に関する条例」が改正され、角地でのすみ切りとともに整備した後退用地の買い取りの実施、支障物の設置や形状の変更に関する禁止条項を設けるなど、これまでの要望活動が条例施行以来初の大幅改正に至り、一定の成果を得ることとなりました。

ii) 一人暮らし高齢者の孤独死を未然に防ぐための施策推進について

高齢者等の孤立化、孤立死防止を関係部局と連携して対応していくとの回答を得られました。

iii) 最低敷地面積にかかる容積率の緩和について

横浜市としては、低層戸建て住宅地における住環境の保全に関し、敷地内に空き地を確保することにより日照、採光、通風や防災等の市街地環境の確保の効果があると考えている。また、最低限敷地規模規制を下回る敷地については、許可基準に適合し市街地の環境を害する恐れがないと認められる場合は、個別に許可することに対応するとの回答を得ました。

iv) あんしん入居事業の充実について

平成28年12月1日より「民間住宅あんしん入居安否確認サービスモデル事業」を新たに開始することとなり、見守りサービスの強化が要望の成果として得られました。

また、原状回復費用に関しては、家賃保証契約の内容に含まれており、保証の範囲内で対応していき、入居後に迷惑をかけるような障害者になった者に対して、法に基づく措置入院を行うためには、法に定められた要件や手続きが必要となるため、迷惑行為の有無や民間賃貸住宅への入居の可否は要件とならないとの回答を得ました。

④川崎市への要望結果

i) 川崎市最低敷地面積の撤廃、緩和について

最低敷地面積の規制によって、低層住宅地の景観、街並みが形成されているとの住民からの意見もあるので、今後、土地利用の実態調査や住民意識の把握なども行い、必要な見直しについて検討していきたいとの回答を得ました。

ii) 生活保護受給者に対する市の対応と情報開示について

新人ケースワーカーの研修をはじめ、各種階層に応じて生活保護制度および関係する法律や施策などの研修を行い、福祉事務所職員全体の人材育成に努めていく。

また、過去にトラブルがあった入居者に関する情報については、個人情報の保護の観点から、本人の同意が得られない場合は、第三者に開示はできない。賃貸物件を探すことは、本人が自主的に行うことなので、入居審査に必要な情報については、本人から直接入手してもらいたいとの回答を得ました。

iii) 都市計画道路の見直しと廃止について

平成17年度から都市計画審議会に諮問を行うなど検討を進め、平成20年6月に見直し候補路線を7路線11区間とし、平成23年7月までに4路線6区間の見直し路線の廃止を行い、平成25年4月に、野川柿生線の変更を行った。策定時点以降の社会経済環境の変化などを踏まえ、「都市計画道路網の見直し方針」の改定に向けた検討作業を進めているとの回答を得ました。

iv) 川崎市高齢者サービス「緊急通報システム」利用条件の緩和と運用のための予算確保について

これまで、自宅設置型の高齢者緊急通報システムでは、年齢等による利用サービスの区分をしている。また、平成28年10月より携帯型緊急通報システムを導入し、現行の対象者に加えて、認知症高齢者や要介護認定を受けた若年性認知症の方なども利用できるようにし、本人負担額も概ね半額程度になるなど、要望に対して一定の成果を得られました。

v) まちづくり局建築指導課分室の川崎中部ならびに北部地区の開設について

建築基準法等の大幅改正などに対応するため、建築関連の閲覧および証明書交付業務を本庁に窓口を集約し、全ての物件へ対応が可能となるなど、利便性の向上や事務の効率化を図ってきた。窓口混雑の緩和を目的とした証明書交付のシステム化や昼休み時間の職員の交代制をとるなどさらなる利便性向上に取り組んでいくとの回答を得ました。

⑤相模原市への要望結果

i) 賃貸事業に関する高齢者対応について

高齢者等への民間賃貸住宅入居支援については、市営住宅の斡旋や神奈川県あんしん賃貸支援事業の活用など、市民への紹介を含めて取り組んでいくとの回答を得られました。また、神奈川県あんしんすまい保証制度を活用することで、今後増加傾向にある空き家の活用促進に結びつけていくとの回答を得ました。

ii) 道路台帳、上下水道等の台帳図整備について

道路台帳図等のインターネット公開について、システム構築に向けた検討に入っ

たとの回答を得ました。

iii) 狭あい道路整備促進の拡充について

後退用地部分の舗装については、寄付いただいた順番で対応となるので、整備までに1～2年程度の期間をいただく場合もあることをご理解いただきたいとの回答を得ました。

iv) リニア中央新幹線と地域づくりについて

相模原市広域交流拠点整備計画に基づいて、引き続き検討していくとともに、八王子市や町田市などの近隣市との連携も模索していきたいと回答を得られました。

また、鳥屋車両基地の一般客への利用について、神奈川県と連携し継続して国へ要望していくとの回答を得ました。

v) 相模原南警察署の高相合同庁舎敷地への移転について

現在の相模原南警察署は、老朽・狭あい化が著しく、行政施設としての立地条件も悪いことから、神奈川県警察本部に対し、県高相合同庁舎敷地内への移転について継続的に要望していくとの回答を得ました。

(2) 関係法令の改正や条例制定に関する要望等の対応

土地住宅政策に関わる関係法令改正等の情報を収集するとともに、パブリックコメントの周知や必要な情報をホームページやメールマガジンにて周知しました。

(3) 不動産業務に関する調査研究と改善要望

宅地開発等に関する諸制度や宅地建物取引業務に関わる問題について、関係自治体および関係団体と意見交換会を実施しました。

横浜市建築及び開発等に関する調整連絡協議会：3回

神奈川県不動産鑑定士協会：1回

(4) 中小企業分野確保への対応

会員の経営環境を擁護すべく、関係団体と連携し、大手企業の不動産参入の動向を注視し必要な政策を協議しました。

上記(1)～(4)の事業の分担は、政策推進委員会が中心となって推進管理しました。

IV 収益事業

(1) 会議室貸出

会議、セミナーおよび講演等のための支部および関連団体等からの会議室貸出申請を受付、会議室の貸出および管理を行いました。貸出件数は支部13件、関連団体

26件、合計39件でした。

(2) 公益事業以外の業務委託等に関する収益

関連団体等と締結している業務委託契約に基づき、受託している業務を的確に推進しました。

上記(1)～(2)の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

(3) 不動産キャリアパーソン講座の普及および受講の啓発

消費者への適切な情報提供に資する人材の育成を目的として全宅連が実施する通信教育資格講座「不動産キャリアパーソン」について、新規免許の宅地建物取引業者をはじめ、法定講習受講者や会員、一般にも広く受講を呼びかけ、本講座の普及および受講啓発を推進した結果、306名が受講しました。

上記(3)の事業の分担は、人材育成委員会が中心となって推進管理しました。

V 共益事業

(1) 会員への福利厚生について

① 団体としてのスケールメリットを活かした会員割引制度の実施に際し、周知に努めるとともに、より多くの会員がさらに効率的に制度を利用しメリットを享受できるよう努めました。

② 本会の会員およびその従業者の支援を目的として、関連団体の事業等の情報やサービスの案内について、メールマガジン等を用いて積極的に周知を行いました。

(2) 神奈川県女性部会連絡会の支援

女性が意欲を持って開業、就業できる環境作りやネットワークの整備を図り、神奈川県女性部会連絡会の研修等をはじめとする活動を支援しました。また、不動産業開業支援セミナーにおいて、女性部会役員が自らの開業時の体験談を講演するとともに、受講者からの開業にあたっての疑問や不安を解消するため、個別相談に対応しました。

(3) 青年部会の活動支援

男女問わず若年層の会員および従業者が若い活力をもって宅建業に取り組むことで、男女共同参画社会の実現と、本会ならびに不動産業界の発展に繋がるよう、人材育成の観点から各支部青年部会の活動の活性化に向けて支部間での情報交換促進と連絡調整に努めました。

(4) メールマガジンの登録者数増加の推進

会員への業務支援や協会の事業運営に関する情報伝達の手段として、迅速かつ大規模な発信力をはじめ、受け手側の会員が取得情報の取捨選択ができる点や情報取得に費用がかからないなど、その重要性を鑑み、広報等を通じてメールマガジンの登録数増加を推進しました。

上記(1)～(4)の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

(5) 会員支援のための安価かつ利便性向上の制度導入検討

諮問事項に基づき、会員の支援につながる制度、方策の検討を行いました。

住宅関連資材の高騰等により施工費の上昇傾向が続く中、会員が仲介や管理等で取り扱う賃貸建物の修繕管理に際し、関連資材等をより安価に購入し、かつ利便性を向上させる制度の導入について検討を行いました。

検討結果として、関連団体が通信販売で住宅関連資材を取り扱っている業者の代理店となり、会員に利用していただく方法を会員支援策として答申しました。

上記(5)の事業の分担は、会員支援特別委員会が中心となって推進管理しました。

(6) 会員への情報伝達

本会の事業推進状況や不動産関連の幅広い情報を会員へ周知するため広報誌を発行し、同内容をホームページにも掲載するとともに、早急に周知すべき情報は、メールマガジンを用いて会員へ配信し、有益な情報を提供できるよう努めました。

特に、平成29年4月1日から施行される宅建業法改正の詳しい内容について、顧問弁護士の解説を掲載し、会員への情報伝達に努めました。

また、前年度に引き続き「宅地建物取引士資格試験」実施に関するページを公開し、試験の申込方法や試験会場に関する情報など広く一般に情報発信を行い、受験者へわかりやすい情報周知に努めました。

さらに、新規入会者の獲得や、会員の利便性向上を目的に、ホームページのトップ画面を一部リニューアルしました。入会手続き、不動産業開業支援セミナー、書式のダウンロードバナーなど、特に利用頻度の高い項目について、よりアクセスしやすいレイアウトへ修正し、刷新に努めました。

(7) 広報活動の連携強化

本・支部合同会議を開催し、今後のハトマークPR方法やホームページの運用、広報誌発行を中心に意見交換を行いました。そのうえで、会議で寄せられた意見をもとに、広報誌の新企画やハトマークブランドの更なる浸透に向けた取組について検討しました。

上記(6)～(7)の事業の分担は、広報啓発委員会が中心となって推進管理しました。

(8) 50周年記念事業に実施に向けた準備

「創立50周年記念事業」の諮問事項および実施スケジュールの確認

記念すべき創立50周年を次年度に控え、「過去の歴史に感謝し、次の50年に向かって活動していく」のコンセプトのもと、諮問事項に基づいて記念式典・祝賀会の日程を決定するとともに、記念変遷録、記念品、記念表彰等、各事業の実施スケジュールを確認し、実施に向けて外注先等の検討を行いました。

また、より多くの会員に50周年を祝していただくため、各支部での賀詞交歓会等の行事の際に50周年祝賀会を兼ねて開催していただくべく、会場費増額の交付を検討して決定し、各支部開催を調整のうえ予定いただきました。

そのうえで、消費者の負託に応える公益法人として本会を広く周知すべく、記念ロゴマークおよびキャッチコピーについて検討のうえ決定しました。

ロゴマークの選定にあたっては、ハトマークグループの一員としてより広く知らしめるため、全宅連制作の「50周年記念ロゴマーク」を推奨し理事会において選定しました。それに伴うキャッチコピーについては、会員から公募し多数応募いただいた中から、理事会において「ありがとう50年！変わらぬ安心ハトマーク」を選定しました。

これにより、各種事業の案内に本会の50周年およびハトマークを周知する態勢を整え、次年度の事業推進に繋げました。

記念式典・講演・祝賀会

開催日時	平成29年11月9日（木）	
	式典開催・講演予定時間	13:30～15:30
	祝賀会予定時間	16:00～18:00
会場	式典および祝賀会ともにパシフィコ横浜 会議センター	

上記(8)の事業の分担は、50周年記念事業特別委員会が中心となって推進管理しました。

VI 管理関係

(1) 公益社団法人としての的確な管理運営

関係法令に基づき、本年度事業報告書および決算書、次年度事業計画書および収支予算書等、県公益認定等審議会への提出書類を作成し、提出しました。

また、昨年度に引き続き、横浜市長より、積極的な女性の活躍推進やワークバランスの推進を図るために、女性も男性も働きやすい職場づくりを進める事業所として「よ

こはまグッドバランス賞」が授与されました。

(2) 開業予定者や新規免許業者の加入促進

開業予定者に対して、本会のPRを行い、入会促進を図るため、専用ファイルを用いた入会案内を配付し、開業までの手続の流れや本会の事業、研修内容等を解説したマンガを用いた小冊子などのツールの作成を検討し、着手に努めました。

効果的かつ効率的な入会促進のため、各支部と緊密な連携をとって新規免許業者の入会状況等に関する情報を迅速に入手し、新規免許業者に対し速やかに連絡、入会を案内するとともに、本部役員をはじめ、支部総務委員長ならびに青年部会代表に新規免許業者の情報を提供し、入会促進の協力を依頼しました。

また、電話や来館者からの開業や入会手続に関する幅広い質問等に対して、個別相談において的確かつ丁寧な対応をするため、「開業支援アドバイザー」の称号を職員へ付与し、専門的な支援、説明への意識高揚に努めました。

さらに、入会申請手続の申請者手続負担軽減による円滑な入会促進を図るため、入会手続を簡略化するため規則の見直しを検討するとともに、開業や入会手続のページをより見やすくするためホームページの一部を変更しました。

(3) 事業効率化と本・支部連携の推進

各支部との連携を強化するために本・支部合同会議を2回開催し、入会促進や各支部青年部会の活動に関する情報交換を行い、次年度に向けて効率的な事業推進を図りました。

また、平成29年度事業計画の策定にあたり、作成方法の記載例と各支部の伝達を行い、効率的に作成できるよう努めました。

さらに、経費削減や環境への配慮を踏まえ、資料を原則としてデータによる送信とし、当日はパソコン等を用いてペーパーレス化に努めるとともに、本・支部間の情報交換や業務に関する資料については、メールの活用を推進しました。

(4) 不動産会館の管理運営

不動産会館管理規則および会議室使用規則に基づき、財産の保持、警備、防災、衛生等の維持管理に努めるとともに適正な運営を行いました。

特に衛生面に関しては、会議室の使用状況や来館者の状況等を把握し、効率的かつ効果的に清掃作業を行い衛生管理ができるよう対応しました。

また、支部会館については、「支部会館の使用・管理および登記等に関する覚書」に基づき、支部との連携のもと適正な管理運営に努めました。

(5) 安全かつ安定した法人運営のための保険対応

安定した本会の運営管理維持のため、法人法に規定されている役員の運営賠償責任について、保険契約によりリスク回避できるよう整備しました。

(6) 神奈川県内の審議会等への参画

不動産に関する地域の声などを集約し、地域毎に特色ある活動へ向けて取り組むため、県内の行政庁で開催されている神奈川県都市計画審議会をはじめとする各審議会等に参画しました。地域に密着して営業している会員だからこそ得ることのできる情報を積極的に提示し、地域の特性に根付いた課題の解決等に努めることで、安全・安心なまちづくりの推進を通じて、地域の活性化に寄与しました。

上記 (1) ~ (6) の事業の分担は、総務委員会が中心となって推進管理しました。

(7) 会員情報の適正な管理

毎月定例に開催する会員情報委員会で審査を行い、会員として適格な申請者の入会を承認しました。

本年度の入会は、正会員233名（本店187名、支店46名）、賛助会員1名（本店1名）でした。

また広報を通じて入会者を紹介するとともに、支部別会員数および増減を周知しました。

支部別会員数および増減数は次のとおりです。

【支部別会員数および増減数】

支部名	28年度期首 正会員数 (賛助会員)	28年度期末 正会員数 (賛助会員)	増減数	支部名	28年度期首 正会員数 (賛助会員)	28年度期末 正会員数 (賛助会員)	増減数
横浜中央	735(2)	724(2)	△11(0)	鎌倉	192(0)	190(0)	△2(0)
横浜東部	283(1)	283(1)	0(0)	湘南	483(0)	492(1)	9(1)
横浜南部	476(0)	472(0)	△4(0)	湘南中	408(2)	403(2)	△5(0)
横浜西部	561(1)	551(1)	△10(0)	県央	222(0)	224(0)	2(0)
横浜北	651(0)	646(0)	△5(0)	県央東	340(0)	340(0)	0(0)
横浜鶴見	193(0)	189(0)	△4(0)	相模南	292(0)	282(0)	△10(0)
川崎南	224(0)	226(0)	2(0)	相模北	349(0)	344(0)	△5(0)
川崎中	294(0)	294(0)	0(0)	小田原	228(0)	223(0)	△5(0)
川崎北	436(0)	436(0)	0(0)	(本部)	(1)	(1)	(0)
横須賀三浦	313(0)	311(0)	△2(0)				
				合計	6,680(7)	6,630(8)	△50(1)

(8) 組織と規律の保持

会員に義務の履行や是正を指導するなど、対象の23名について審査を行い、定款第11条第1項第1号に基づき12名が会員資格を喪失しました。資格喪失者については広報誌を通じて会員に公表するとともに、関係官庁ならびに全宅保証へ報告しました。(別表13参照)

上記(7)～(8)の事業の分担は、会員情報委員会が中心となって推進管理しました。

(9) 会員に向けたハトマークブランドを浸透させる活動

県内各地域にハトマークを浸透させるにあたり、会員店舗等へのぼり旗やステッカーをはじめとしたハトマークグッズの掲出の協力について、広報誌やホームページを活用して周知し、促進に努めました。

上記(9)の事業の分担は、広報啓発委員会が中心となって推進管理しました。

(10) 公益法人会計基準に準拠した法人全体の会計処理

公益法人会計基準および運用指針に基づき、本部、支部ともにオンラインシステムによる会計処理を実施しました。

次年度支部交付金の検討に際し、将来にわたる安定した事業遂行に備え適正な収支バランスを維持するため、当期収入に見合った支出予算となるよう工夫した事業計画および予算を編成する必要があるとの認識のもと、中長期的な試算を行い支部交付金交付方法案とともに会議等へ報告しました。

さらに、平成29年度予算編成に関する付帯事項について、収入予算の範囲で支出予算を計上することを原則とする方向性を継続しながら、各支部の業務執行状況を踏まえてより具体的な予算の支弁方法等について見直しを行いました。

実際の次年度予算編成にあたっては、付帯事項の遵守を主な焦点として支部、本部の収支予算書を確認し、必要に応じて支部長、支部財務委員長等と意見交換を行い予算案をとりまとめました。

また、法人全体の会計基準に対応した財務諸表について、ホームページ掲載等により公開用の書類として整備するとともに、定期提出書類を作成し、県公益認定等審議会への報告を行いました。

(11) 会費、入会金等の徴収管理

会費等の納入および保証協会神奈川本部からの会費徴収事務受託に関する業務について、本・支部間の連携と会員管理システムの活用による正確かつ迅速な納入状況の把握を図り、未納分の回収を行うとともに、より確実かつ効率的な会費徴収のために

徴収システムの改修に向けて検討を行いました。

定款施行規則に基づく会費の預金口座振替は6,511会員となり、口座振替が未手続の会員には本・支部が協力して手続依頼を行いました。

また、平成28年度下期からの会費値下げに際し、広報誌やホームページを通じ、関係委員会と連携しながら会員に向けて情報提供を行いました。

(12) 資産の運用管理

国債および地方債による資金運用とともに金銭出納、在庫管理および証憑書類等検印を行い、顧問公認会計士による元帳、計算書類検印を得て、資産の安全な運用と管理を徹底しました。

特に、平成28年1月29日に日本銀行より「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入が発表され、その影響を受けて債券の運用利回りの減少傾向が続くなか、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第22条第3項第2号に基づく「公益目的事業に必要な収益事業等その他の業務又は活動の用に供する財産」として、より良い条件での債券購入に関して資金運用管理規則に基づき機動的に対応しました。

また、中長期的展望からみた支部会館の保有形態について改めて検討し、特に区分所有建物の支部会館については階数部分を追記して記録するなど、減価償却費をはじめとする管理経費についてより詳細に把握できるよう努めました。

(13) 経理処理の把握と今後の研修および検討

支部交付金予算とともに決められた、効率的な統一基準となる予算編成に関する付帯事項の遵守および支部事業等執行に伴う経理処理の財務状況を確認するため、各支部を訪問し支部財務委員長および支部財務担当者等と意見交換を行いました。

目的	平成27年度支部決算内容の確認結果に基づき、予算編成付帯事項の準拠および事業執行に伴う経理処理状況を確認するとともに、各支部の財務上の課題等を正確に把握するため
日程	平成28年7月22日(金)、25日(月)、26日(火)、28日(木)、8月1日(月)、2日(火)、3日(水)、5日(金)、9日(火)
主な確認事項	・ 検印実施状況および現預金の管理方法 ・ 予算編成に関する付帯事項に基づく平成27年度決算の確認結果報告 ならびに平成28年度事業執行における留意点 ほか

また、本部、支部連結した法人全体の会計処理および各支部訪問結果に基づく財務業務対応の調整に関する研修を実施しました。実施にあたっては支部財務業務マニユ

アルの改訂を行い、資料として活用し支部経理処理の統一を図りました。

(14) 顧問公認会計士の関与

顧問公認会計士の本部、支部の元帳等の確認および財務全般に関する質問や相談に対する指導助言により適切な対応を促進しました。

(15) 不動産会館への現金自動預け払い機（A T M）設置に関する検討

平成28年度より、宅地建物取引士の法定講習受講料および取引士証交付申請手数料に関して協会窓口における現金支払方法による対応を始めたことで、担当窓口が一時的に多額の現金を保有する状況を受けて、金銭出納取扱いの安全性および申請者の利便性を確保するため不動産会館内へのA T Mの設置に関し関係委員会と連携しながら検討を行い、設置に至りました。

上記（10）～（15）の事業の分担は、財務委員会が中心となって推進管理しました。

[支 部]

各支部では、事業計画に基づき各事業を推進しました。