

平成 2 9 年度 事業報告書

自 平成 2 9 年 4 月 1 日

至 平成 3 0 年 3 月 3 1 日

国際情勢は、自国第一主義を鮮明にしているアメリカの政策、北朝鮮の核開発やシリア内戦など、懸念される問題が関係諸国へも深刻な影響をおよぼしましたが、平和の祭典、平昌オリンピックが開催され、熱狂と感動が一時の緊張緩和をもたらしました。

我が国は、企業業績や雇用情勢の改善、訪日外国人の増加等を背景に緩やかな経済回復が継続していますが、その恩恵と実感は一部にとどまっているようでした。

今なお東日本大震災および熊本地震の被災者は厳しい現状にあることを念頭に、継続した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一日も早い復興の願いとともに贈り届けました。

不動産業界は、全国平均地価が住宅地で 9 年ぶりに下落を脱して横ばいに転じ、商業地でも 2 年連続で上向くなど、上昇傾向が見られました。その一方、少子高齢化に伴う本格的な人口減少社会に転じ、増え続ける空き家が徐々に都心部へおよび、所有者不明の土地建物も増加する状況等避けることのできない課題として長期的対策への取り組みを迫られました。

こうしたなか本会では、平成 2 9 年 4 月より改正宅地建物取引業法施行に関して、媒介契約の依頼者に対する購入申込があった場合の報告義務の創設、宅建業者に対する重要事項説明の簡素化や業者間取引の弁済に関する認証申出人の範囲からの除外を周知し、さらに、宅建業従事者の資質向上のための体系的研修の実施には、神奈川県との共催指導事業講習を中心に全宅連不動産キャリアサポート研修制度などの受講推進に努めました。

さらに、宅建業法改正の二段階目となる平成 3 0 年 4 月施行に関しても予め広報等を活用して周知し、特に既存住宅取引における建物状況調査の活用、説明義務については、冊子「家本」を会員に配付し関連する住宅瑕疵担保責任保険とともに紙上研修を行いました。

また、全宅連等と要望し実現に至った空き家等低額物件を媒介した際の宅建業者の負

担適正化を求めた報酬額の改正は、平成29年12月国土交通省告示により平成30年1月1日に施行されました。これにより400万円以下の物件の売買や交換の媒介・代理には、報酬額の特例として、通常の媒介等と比較して現地調査等の費用を要するものについて、売主等からの合意を前提に受け取れる上限額が改正され、それに伴い事務所掲示用の報酬額表を会員に配付するとともに消費者への周知に努めました。この改正は、地域の空き家問題の解決のために、行政と協力しながら低廉な物件にも前向きに取り組む会員の意見が反映され、昭和45年の報酬告示制定以来、実質的に初めてとなります。

これらの改正等に関して、会員、消費者等が適宜に知識習得できるようDVDやWEB活用による研修を実施しました。

こうした法改正を含めて取引の際に相談窓口となる相談所においては、トラブルの未然防止のため相談所業務の一層のPRを図り、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、空き家対策相談も含め対応しました。

組織基盤の強化に向けて開業予定者、新規免許業者の開業支援や入会促進のため開催した不動産業開業支援セミナーは、受講者数が増加するとともに開業支援アドバイザーによる懇切丁寧な説明が功を奏し前年度より入会者が増加しました。

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および青年部会を支援して次代を担う人材の活躍に期待を繋ぐことができました。

3回目を迎えた宅地建物取引士試験は、ポスター等のPRと受験申込受付を的確に行い2万4千名程に申込が増加し、これに対して会員の協力を得て1千6百名程の運営者を確保し監督員等事前説明会を経て、18会場に受験者2万名程を迎えました。重要な業務を的確かつ迅速に遂行することができ、本部、支部会館をはじめとして合格者受験番号の掲示等を済ませ無事に終了し、さらなる信頼向上に向けて次年度会場確保等準備に入りました。

平成30年度税制改正に対して、全宅連等と連携し適用期限を迎える新築住宅に係る固定資産税減額措置の他、各種税制特例措置の延長や買取再販に係る特例措置の敷地への拡充などを要望し、概ね認められた結果を得ることができました。

会員が地域社会に活力を与える担い手として、その使命は従前にも増して期待されるなか、不動産取引とともに行政等と連携し環境美化・緑化活動を展開し、神奈川県や神奈川県警察等と締結した協定に基づき、防災および防犯活動等への支援を通じて、地域環境の整備と健全な発展に努めました。

本会は、平成29年9月27日に創立50周年を迎え、諸先輩が半世紀にわたり蓄積

し育てられてきた宅地建物取引業全般にわたる公益事業をはじめとする諸事業の推進を公益法人としての責務ととらえ、真摯に遂行し消費者の負託と地域や会員の期待に応えることを約する機会として、各支部とともに50周年記念式典ならびに祝賀会を挙行了しました。

そのような折りに、進むべき道筋として10年後の理想の姿「ハトマークグループビジョン」を策定し、地域に寄り添い、生活のパートナーである会員ならびに本会の経営基盤の強化の実現、達成に向けた戦略課題に取り組むべく、50周年記念式典において発表し周知しました。

これからの50年を見据え、6,700会員の力を結集して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29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相談所における無料相談

「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。

本会の事業の柱となる相談所について、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。）の業務の普及と利用促進を図り、安心・安全な不動産取引を推進するため、昨年度に引き続き、FMヨコハマラジオCMを放送するとともに、タウンニュース紙への広告記事を県下全域に掲載しました。

また、不動産取引における相談内容の中には、不動産取引価格や物件調査といった専門家の見解を必要とする内容も見受けられることから、相談員の負担の軽減を図ることはもとより、より一層の会員サービスの向上維持と消費者をはじめとする不特定多数の方々からの宅地建物取引に関する相談に継続して応えるため、顧問不動産鑑定士の協力を得て、次年度からの不動産鑑定士による相談窓口の開設について

態勢を整えました。

一方、原野商法の二次被害に関する相談が未だに見られることから、本年度も神奈川県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、4,195件の対応を行いました。 (別表1参照)

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。

(別表2参照)

(2) 行政機関への相談員派遣

① 「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」に本会より相談員を派遣し、消費者からの相談に対応しました。 (別表3参照)

② 横浜市空家無料相談会

横浜市との「横浜市における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30年3月27日(火) 10時~16時

会 場 : 新都市プラザ(横浜駅西口「そごう」地下2階)

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20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29年8月24日（木） 14時10分～16時10分

会 場：かながわ県民センター

演 題：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 池田 健博

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9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於いて実施しました。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、宅建業者を通じ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実績】

日 時：平成29年9月8日（金） 14時～16時30分

演 題：中古物件の仲介における留意事項

講 師：顧問不動産鑑定士 吉野 荘平 氏

受講者数：177名

日 時：平成29年12月11日（月） 14時～16時30分

演 題：借主の死亡・行方不明等に関する対応

講 師：顧問弁護士 瀬川 徹 氏

受講者数：209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、最近のトラブルの傾向と判例を中心に、賃貸取引の留意点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「不動産取引に必要な図面の種類と見方」について配信しました。

【神奈川宅建eスクール配信実績】

演 題：事例から学ぶ賃貸取引の留意点
～最近のトラブルの傾向と判例～

講 師：弁護士 柴田 龍太郎 氏

時 間：約90分

演 題：【従業者向け】これだけは知っておきたい！
不動産取引に必要な図面の種類と見方

講 師：顧問不動産鑑定士 吉野 荘平 氏

時 間：約70分

(3) 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29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。

(4) 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、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）および関連法令の改正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15会場で実施し、5,987名が受講しました。さらに、今年度は宅建業法の改正年度であり、特に重要なテーマであるため、未受講会員を対象として8月29日に映像による追加開催を実施し、192名が受講しました。なお、本会会員の受講状況は、対象会員6,636社のうち5,985社が受講しました。
(別表4参照)

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、広報およびメールマガジンにより広く周知しました。

(5) 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宅建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、宅建業者の心構えや宅建協会の取り組みを中心とした講習を実施しました。(別表5参照)

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。

(6) 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34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6参照)

その結果のリストを県に提出するとともに、指導拒否や、指導結果が芳しくなく自主的な改善の見込がない会員については、県から免許権者として対応していただくこととして、県に実務指導票を提出しました。

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法令改正に対応した「平成29年度版実務チェックシート」を作成し配付しました。

上記(1)～(6)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。

(7) 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。

日 時：平成29年8月25日(金) 14時～16時30分

演 題：特殊物件の媒介業務の実務

～狭小宅地、旗竿地、袋地等の物件調査と価格査定の留意事項～

講 師：顧問不動産鑑定士 吉野 荘平 氏

出席者数：152名(相談員143名、本部役員9名)

(8) 紛争事例研修会の開催

宅地建物取引業の適正な発展と消費者利益保護を図るため、宅地建物取引に関する紛争についてトラブルに至った経緯や結果を紹介し、宅建業者および消費者の双方から捉えた取引の留意点を解説する研修会を今年度より実施しました。

日 時：平成30年2月5日(月) 14時～16時30分

演 題：不動産取引におけるトラブル防止策

～宅建業法64条の5に基づく苦情解決案件を中心に～

講 師：弁護士 柴田 龍太郎 氏

出席者数：144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 5名

② 認定シニアアドバイザー 4名

③ 認定マスターアドバイザー 2名

(10) 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29年 8月 8日(火) 2名

平成29年12月21日(木) 1名

上記(7)～(10)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。

(11) 開業予定者への支援

開業希望者や宅建業に興味のある一般の方々を対象として、開業までの具体的な手続や開業後の留意点等について、「不動産業開業支援セミナー」を開催しました。

開催にあたっては、経済産業省関東経済産業局、消費者庁、神奈川県、横浜市経済局、

川崎市、相模原市などの後援名義使用許可を得て、神奈川県女性部会連絡会の協力の下、女性会員ならでの視点による開業体験談や免許権者である神奈川県建設業課による免許申請に関する留意点等の説明、開業資金融資制度について専門家から案内が行われました。さらに、開業支援アドバイザーによる開業に関する様々な質問に対する対応を行い、開業に必要な知識、情報の的確な提供に努めました。これにより、開業前の時点から消費者保護のためのモラル向上に関する知識習得により、コンプライアンス向上とトラブル未然防止の重要性を認識した優良な宅建業者の育成を図りました。

セミナー後には、希望者へ開業、融資制度や免許申請に関する個別相談を行い、個々の受講者の疑問点等について詳細にフォローしました。

開催日	出席者数	個別相談件数	講師
平成29年 5月10日(水)	13名	8件	1. 顧問不動産鑑定士 吉野 荘平氏 2. 県建設業課宅建指導担当 3. 本部総務委員会、 女性部会連絡会 4. 日本政策金融公庫
平成29年 7月10日(月)	25名	7件	
平成29年 9月 7日(木)	27名	14件	
平成29年11月 8日(水)	37名	6件	
平成30年 1月18日(木)	21名	10件	
平成30年 3月15日(木)	35名	10件	
合計	158名	55件	

※合計出席者数の内、7名が宅建業開業後本会へ入会

(12) 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

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、消費者等に本会ホームページ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。

また、平成30年1月1日より、空き家等低額物件の媒介に係る宅建業者の負担適正化に関し、宅地または建物の売買等に関して受けることのできる低額物件の報酬額が一部改正されたことに伴い、宅建業者が事務所に掲示すべき報酬額規定表を改訂し、業務に支障のないよう会員業者へ一斉配付しました。

上記(11)～(12)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、高齢者の不動産取引の問題と対応をテーマとして、顧問弁護士の瀬川徹氏から講義を受け、県職員を交えて意見交換を行い、高齢者の意思能力の有無を中心に、宅建業者が確認すべき内容と対応について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により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

本年度は宅建業法が年度初めと年度末に段階的に改正される年度となり、レイنزの入力項目が追加導入されました。また、1月からは売主の物件状況がどのような状況にあるのか明確にするため、取引状況補足欄が入力必須化されました。最近では極めて大きな改正となり操作の複雑性等から混乱が生じることが懸念されていましたが、広報等を通じ事前に周知し、利用に影響のないよう円滑にシステム改正が行われました。

また、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。

国土交通省は、中古住宅流通の活性化を図るため、これまでの中古住宅のイメージを払拭し、安心して取引できる物件とするため、「安心R住宅」に関する制度設計を講じることとしています。これに対し本会は、国土交通省のすすめる「安心R住宅」の制度を調査研究し、次年度に向け全宅連版「安心R住宅」に参画することを検討しました。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、知識向上のため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。

(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、レインズ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。首都圏不動産公正取引協議会に設置されてい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本格的に取り締まりが強化され、その内容とともに改めて公正競争規約の遵守を会員へ呼びかけました。

また、近年目覚ましい進歩を遂げているVRやAR、IoT住宅など大手宅建業者では既に不動産業務に実用化している現状から、支部研修会の充実に向け体制整備するため、カリキュラムの見直しなど次年度に向け検討し改正しました。10月1日より、ITを活用した重要事項の説明について、賃貸取引に関しITを活用することで対面とする宅建業法の運用解釈の考え方が変更されたことにより、国土交通省の職員を招き研修会を実施しました。当日は155名の会員が出席し、参考システムとしてNTTの仕組みを研修しました。

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、レインズ、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、運営するレインズ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ンズ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ンズ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、レインズ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ンズ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型未利用会員を中心に物件登録等の代行業務を行いました。(別表7参照)

(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、広報等を通じてハトマークサイト未利用の会員業者へシステムの概要を周知するなど、活性化および利用促進に努めました。(別表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に向けた周知活動を行いました。

同様に、公式ホームページにも、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、消費者への不動産知識の提供促進に努めました。

特に、平成29年4月1日から施行された改正宅建業法ならびに平成30年4月1日施行予定のインスペクション等を含めた宅建業法改正等の詳しい内容について、「広報 宅建ジャーナル」へ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。

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「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。

また、中央労働金庫より、ここ数年「NEW宅建ローン」の利用実績がなく、他の金融商品との金利格差が縮まらず、利用実績の改善が見込まれないことから同制度の廃止に関する申し入れがあり、年度内で廃止することに合意しました。

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

会員の企業情報に関しては、会員情報記入用紙の収集によって統計的なデータベースとして整備するとともに、メール一括送信を活用し迅速な情報提供を行うよう本・支部協力してメールアドレス等各種データの把握を推進し、変更手続等により最新情報の適正な管理に努めました。

さらに、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、企業情報に変更があった会員については、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。また、「会員紹介ページ」の利便性向上のため、スマートフォン表示対応や検索方法の機能拡大について検討しました。

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

来館した一般の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 of 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

ダウンロード書式について、平成29年6月19日に「水防法等の一部を改正する法律」が施行されたことに伴う重要事項説明書の改正および平成30年1月1日に「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受ける事ができる報酬の額」の

一部改正に伴う媒介報酬支払い約定書の改定を行いました。

また、媒介契約の正確性を高めるため、媒介契約の更新、変更および申込みに対する承諾書の書式を作成し、書式集に追加しました。

その他、平成30年4月1日施行の改正宅建業法におけるインスペクション制度の開始に伴い、重要事項説明書、売買契約書ならびに神奈川県不動産取引実務手引書の一部改定を準備しました。

これらの書式改正や追加については、顧問弁護士、顧問不動産鑑定士監修のもとに行い、広報、メールマガジンで会員に周知しました。

以上のように、不動産取引で使用する書式等について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として、宅地建物取引士講習（以下、「法定講習」という。）を49回実施し、受講者は8,025名でした。

法定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、郵送による受付を行いました。

また、受講者がより一層、講習内容の理解を深められるよう、講習後の実務に役立つ「筆記具セット」とともに、宅地建物取引士証（以下、「取引士証」という。）の紛失防止ならびに宅建業法第48条において携帯が定められている従業者証明書を収納できる取引士証ケースを作成し、受講者に配付しました。そのほか、希望する受講者には専任宅地建物取引士不在防止にもつながる法定講習修了証を交付しました。

さらに、講習受講者への快適な受講環境の提供を主な目的として、講習会場として使用している神奈川県不動産会館5階のAV機器の入れ替えやWi-Fi環境構築などの整備に努めました。（別表9参照）

(3) 神奈川県を受託業務の実施

神奈川県と「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、今年度も引き続き入札に参加し、本会で受託し、的確に入力業務を行いました。

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、試験地における受験申込の受付や試験監督等の事務について、本会では3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、2万6千名収容可能な県下18箇所にあたる会場を確保しました。

6月2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203箇所に協力を求めました。

また、前年度に引き続き試験実施に関するページを作成・公開し、申込方法や会場に関する情報など広く一般に発信を行い、受験者へわかりやすい情報周知に努めました。

7月3日からは、受験申込案内書を60,000部配布し、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 を適正に取扱うため、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で対応しました。その中でインターネット申込は7月3日から7月15日まで、郵送申込は7月3日から8月1日まで受付を行い、申込最終人数は24,345名となりました。受験申込受付後、8月16日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本部員ならびに監督員について、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。監督員、本部員を対象として、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7種類の役割別ハンドブックに基づいて7日間、計8回にわたり、事前研修を開催しました。当日の受験者数と運営人数は別表11のとおりです。

（説明会開催日：平成29年9月8日、9月15日、9月19日、9月22日、
9月26日、10月5日、10月6日）

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、合格発表日の11月29日より3日間、神奈川県不動産会館と18支部会館および県庁等に合格番号を掲示し公表しました。

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、相模原市といった行政庁の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公式ホームページ、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。回収したペットボトルキャップは、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。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月末までの回収量は504.7kgになり、約404名分のワクチンに相当する量が集まりました。平成21年度からの累計回収量については12,039.4kgとなり、約9,632名分のワクチンに相当します。

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。

また、後継者問題や少子化対策を目的として、神奈川県青少年課が推進している「恋カナ！プラットフォーム」メンバーとして登録し、本会が主体的に取り組む趣旨となる結婚支援活動を行う支部に協力し、地域の課題に対し一助となるように貢献しました。

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。

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に向けたPR活動の実施

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、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。

特に、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にて周知し、希望される会員へ送付しました。こうした、会員の協力により管理物件等への防犯ステッカーの掲出を行うことで、県内各地域の犯罪抑止力を高める活動に寄与しました。

また、神奈川県との「地域見守り活動に関する協定」に基づいた活動について、孤立死・孤独死など住人の生命の危険が予見される世帯について、状況通報を各行政担当に通報するよう、更なる活動協力を「広報 宅建ジャーナル」等を通じて周知しました。

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

神奈川県との「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役員を派遣し、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。今年度は横浜市より1件、JR東海より1件の情報提供依頼があり、会員へ情報提供を行いました。

(4) 神奈川県、横浜市、川崎市等行政との公有地処分に関する協力

神奈川県への産業用不動産情報の提供に関する協定に基づき、33件の情報提供依頼に対し、会員からの情報提供により1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、33件の情報提供依頼に対し、会員からの情報提供により47件の提供を行いました。

また、各自治体からの要請により、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。

・依頼のあった自治体 神奈川県、横浜市、横須賀市、南足柄市、大磯町

(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、行政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、緊急時における連絡網の整備と不動産会館内の避難経路の確認、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等準備を整えました。

(7) 地域における防犯の啓発

誰もが安心して暮らすことのできる地域環境の整備、創出のため、神奈川県警察本部と締結している「地域安全に関する協定」に基づき、平時から防犯ステッカー掲出等の働きかけや、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。

さらに、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、公益財団法人不動産流通推進センターが運営する「反社会的勢力データベース照会システム」を活用し、反社会的勢力との取引未然防止の一助として、会員からの問い合わせに対する照会を行いました。

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	1,685件	内、有効問い合わせ件数	1,665件
		[内訳]	該当あり 10件
			該当なし 1,655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情報提供の呼びかけを行える態勢を整え、実際の依頼に際しては迅速に呼びかけを行いました。今年度の依頼件数は2件です。

また、県と締結している「地域見守り活動に関する協定」に基づき、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推進に努めました。

(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HIV・エイズの感染拡大の防止とHIV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会議や記念行事の機会を捉え、広くパンフレット等を配付するなど啓発活動を行い、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

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長及び拡充について

買取再販業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合の不動産取得税の減額措置が一定の要件のもと敷地部分も対象となりました。

またこのほか、各種不動産税制の時限措置の適用期限の延長がなされました。

②神奈川県への要望結果

i) 宅建業者（宅地建物取引士）への空き家所有者情報の開示について

職務権限としての固定資産税納付者情報の開示については、各市町村における個人情報保護条例、地方公務員法（秘密を守る義務）の解釈上、同意がないと開示ができないことが国土交通省で示されている「空き家所有者情報外部提供に関するガイドライン（試案）」に規定されていることから提供はできないとの回答を得ました。

ii) 地籍調査の推進について

引き続き、未着手市町村への働きかけを強化し、調査促進にあたっては、道路等の公共物と民有地の境界を優先して調査する「官民境界等先行調査」を積極的に行う。また相模湾沿岸の都市部を「緊急重点地域」として、集中的に調査を行うなど地籍調査の一層の促進を図るとの回答を得ました。

iii) 水道加入金制度の見直しについて

「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き、他の水道事業体の動向も注視しながら検討して行くとの回答を得ました。

iv) 市街化調整区域の有効活用について

平成28年11月に告示を行った第7回線引き見直しにおいて、既に市街地が形成されている市街化調整区域について、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス地区など2地区の即時編入を行った。また、インターチェンジ周辺道路沿道等の土地の有効活用が見込まれる地区についても、海老名市の運動公園周辺地区など2地区の即時編入を行った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、従来からの風致景観の維持・保全といった観点と、人命を守るという観点の調和を地域において議論していく必要があるとの回答を得ました。

vi) 高齢者の孤独死を未然に防ぐための対応について

県のホームページでは、センサー・機器等による高齢者の見守り・安否確認サービスを実施している企業等の一覧を提供し、独居老人や遠方の家族等が活用可能な見守り等のサービスについて情報提供をしており、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) 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、現在、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、検討して行くとの回答を得ました。

viii) 雨水浸透阻害行為を行う場合の規制緩和について

雨水貯水浸透施設の維持管理については、当該施設の所有者や管理者が行うことを前提としており、県が維持管理を行うことはできないとの回答を得ました。

ix) 土砂災害特別警戒区域の基準について

土砂災害特別警戒区域の指定に係る最新の状況については、神奈川県ホームページ内の「神奈川県土砂災害情報ポータル」で案内し、また、区域の範囲については、二千五百分の一の地形図に土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の範囲を重ねたものを区域図として「神奈川県土砂災害情報ポータル」に掲載し、特別警戒区域については、座標値を記載した関係図書を各土木事務所に備え付けていくとの回答を得ました。

県が行う急傾斜地崩壊対策工事の実施基準は「急傾斜地が自然がけで、傾斜角度が30度以上、高さが5m以上、急傾斜地の崩壊により危害が生じるおそれがある人家が5戸以上密集していること」との回答を得ました。

③横浜市への要望結果

i) 既存住宅流通促進に係る空き家対策について

職務権限として固定資産税納付者情報を開示できる仕組みの構築について、自治体職員以外に対し、所有者の同意を得ずに直接、固定資産税納付者情報を開示できる仕組みは、法制度上課題であると回答を得ました。

ii) 高齢者の孤独死を未然に防ぐための事業促進について

「民間住宅あんしん入居安否確認サービスモデル事業」は、2年間の実施を予定しているが、対象者の拡大も含め、その後の事業展開を検討するとの回答を得ました。また、家賃保証会社については、平成29年10月1日に新たにアーク(株)、エルズサポート(株)の2社と協定を締結し、あんしん入居事業を利用する際に

審査を受けられる保証会社を3社に増やし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

引き続き、地元からの要望や市の政策を踏まえて整備促進路線への追加指定を行っていくとともに、広報媒体の活用や区連会での周知の他、自治会・町内会から説明会等での周知を図っていくとの回答を得ました。

iv) マンション等共同住宅における駐車場附置義務の緩和について

商業系用途地域における制限緩和を行ったが、住居系用途地域では、約80%の共同住宅で附置義務台数以上の駐車場が設置されていることから、現時点では実態に即した制限であるとの回答を得ました。

v) 水道加入金の減免について

戸建住宅（家事用メーター呼び径25以下）と共同住宅の給水装置の新設時にお支払いいただく水道利用加入金を現市民適用制度を受けた場合と同額の81,000円に減額する水道条例の一部改正が成立し、平成30年4月から適用されることになりました。

④川崎市への要望結果

i) 空き家対策としての既存住宅活性化と流通促進のための情報提供について

空き家対策として既存住宅の活性化と流通促進を図るために宅建業者等との連携が重要と考えているが、空き家に関する情報は個人情報を含むものであることから、地方税法第22条に規定する「秘密」に該当し、情報提供することができないとの回答を得ました。

ii) 川崎市最低敷地面積の撤廃、緩和について

平成28年度、住民意識の把握を目的としたアンケートを行った結果、現状の制限を維持するとの回答が多くを占められており、一律に最低敷地面積の規制を緩和することは困難であると考えている。また、個別の事情等による敷地面積の最低限度以下への分割に関しては、一定の条件を満たし許可を受けることで対応可能との回答を得ました。

iii) 既存の居住支援制度の拡充について

川崎市居住支援協議会をはじめ、関係する団体や部署等とも連携を図るなど充実を図っていくとの回答を得ました。

iv) 都市計画道路の見直しと廃止について

平成29年7月に、「都市計画道路網見直し方針の改定に向けた基本的考え方（中

間とりまとめ)」を策定し、都市計画道路の整備については、「第2次川崎市道路整備プログラム」を策定し、整備を進めているとの回答を得ました。

v) 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

平成28年10月に新たに携帯型緊急通報システムのサービスを導入し、認知症高齢者及び要介護認定を受けた若年性認知症の方にも制度を利用できるよう対象者要件を緩和した。また利用者負担は自宅設置型と同様に初期費用はかからず、原則として、月額利用料のみで所得に応じた階層区分を設けているほか、自宅設置型の概ね半分程度としているとの回答を得ました。

vi) まちづくり局建築指導課分室の設置または区役所での各種証明書等交付について

平成17年に発覚した構造計算書偽装事件を契機とする建築基準法等の大幅な改正等へ対応するために実施した建築確認等業務の本庁への一元化に合わせて、平成19年度に本庁に窓口機能の集約を行った。利便性の向上や事務の効率化を図ってきたが、平成29年度から建築物等の物件特定に用いる地図を従来の紙からモニター上の電子地図に変更し、また新たなシステムによる証明交付ができるよう窓口混雑の緩和に努めている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

高齢者等の住まいに関する制度をまとめたパンフレットにより、制度の普及啓発を行い、また「住まい探し相談会」の実施や「神奈川県あんしん賃貸支援事業」の周知に努める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

現時点では、整備重点路線の指定は行っていないが、災害時における効果も見込めることから、改訂を進めているパンフレットにおいて、その効果を周知するとともに、地権者の協力促進を図っていきたいとの回答を得ました。また、地権者からの早期協力を得るために税を重加算するなどによるペナルティの措置は難し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

平成30年度中に方向性を決定させるとし、民間のノウハウの活用や施設整備中の仮設事務所の確保など残された課題についても具体的に検討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

神奈川県土地家屋調査士会：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。平成30年4月2日に日本郵政(株)が不動産部門を独立させ、日本郵政不動産(株)が設立される予定ですが、全宅連等他団体と連携し、同社の事業は承継資産の開発に留め、過剰な開発や店舗展開をしないよう、強く求めました。

上記3.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、セミナーや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、支部へ17件、関連団体へ30件、合計47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、支部の協力を得て新規入会会員へ受講案内を行うとともに、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、264名の受講申込がありました。

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、関連団体の事業等を活用し会員が日常業務に役立てられるよう、メールマガジン等を用いて積極的に周知を行うとともに、先方からの会議室使用申請に対応しました。

(2) 神奈川県女性部会連絡会の支援

女性が意欲をもって開業することができる環境づくりやネットワークの整備など、業務支援ができる態勢整備を推進している各支部女性部会の活動を支援するとともに、横断的な連携および情報交換の場となる運営委員会に出席しました。

また、今年度、本連絡会が創立10周年を迎えることを受け、記念式典および祝賀会を開催し、講師として石黒由美子氏を招き、他県女性部会会長と共にこれからの女性部会のさらなる飛躍を目指し、盛大に行われました。

日 時 : 平成29年7月24日(月)

記念式典 14時30分～16時30分

祝賀会 17時～19時

会 場 : ホテル横浜ガーデン(式典4Fアイリス、祝賀会3Fミモザ)

講 師 : 石黒 由美子 氏 (テーマ 夢をあきらめない)

出席者 : 記念式典 117名(来賓含む)

祝賀会 124名(来賓含む)

来 賓 : 25名

(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、本会ならびに宅建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本会の事業運営に関する迅速かつ的確な情報伝達手段として重要な役割を担い、会員が情報の取捨選択ができることや情報取得に費用がかからないことなど、その重要性を鑑み、支部の協力を得ながら、広報等を通じてメールマガジンの登録者数増加の推進に努めました。

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 宅建ジャーナル」を発行するとともに、同内容をホームページにも掲載しました。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。

本年度は、おとり広告等で宅建業者が公取協規約に違反し、ポータルサイトの利用制限が課せられるなどの事案が多く発生しました。特に、自社ホームページにおける成約済物件の削除忘れが多く、「広報 宅建ジャーナル」を通じ会員への注意喚起を実施しました。

本年度、本会は創立50周年を迎え、これを記念し「広報 宅建ジャーナル」では、半世紀の歴史を持つ会員を、支部から選出していただき、特集を組み「共に歩んで50年」と題して連載を行いました。

(6) 関連団体等との活動協力

関連団体等に対し本会の「広報 宅建ジャーナル」を送付し、本会事業に関する周知を図り、正しい認識と理解と協力を得るよう努めました。

また、関連団体等から発行された広報誌やメールマガジン、ホームページ等から発信された情報を収集し、取材活動等を通じて相互理解に努めました。

(7) 広報宣伝活動

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、広報の企画を中心に意見交換が行われました。これら寄せられた意見をもとに、ホー

ムページの変更やインターネット広告を実施し、支部におけるホームページの活用促進等、連携強化を図りました。

なお、本年度は新たなPR活動の施策として、本会の公式キャラクター「はとっぴい」を作成し、本会ならびに会員が使用できるPR素材として準備し、各地で実施する不動産フェア等の各種イベントで使用することができるよう、同キャラクターの着ぐるみを作成しました。

また、近隣の他都県協会において、入会実績を上げているインターネット広告について、効果的な広告手法を検討し、一人でも多く入会者を獲得できるようインターネット広告を実施しました。

上記(5)～(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

昭和42年9月に創設された本会が、平成29年9月をもって創立50周年を迎えることから、「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に、創立50周年記念式典・祝賀会および記念誌作成を目途に取り組みました。

本会の50年の歴史を紡ぐなかで、ハトマークの安心と信頼性を築いてきた諸先輩に感謝し、会員からの公募による「ありがとう50年！変わらぬ安心ハトマーク」のキャッチコピーを全会員が共有し、諸事業の推進に供しました。その上で、本・支部が協力して半世紀の歴史を祝すとともに、本会の社会的使命の重大さを改めて認識し、地域に寄り添って発展に貢献する会員一人ひとりの英知と真摯な姿勢により、次に続く50年がより一層信頼される協会として進展を遂げることができるよう諸事業に向き合いました。

創立50周年記念式典は、神奈川県知事をはじめ来賓152名を迎え、記念講演、記念式典ならびに祝賀会を開催するとともに、記念事業特別表彰として県知事表彰の受賞申請を行い表彰し、同時に会長表彰を実施しました。

また、18支部においても、賀詞交歓会等の際に記念式典を開催することができるよう交付金を支出し、全会員が創立50周年を祝し、次へのステップを踏み出すことができるよう努めました。

それらを踏まえ、50年の歴史を振り返り、次の50年へ繋ぐ架け橋となる記念誌を作成すべく編纂に努めました。

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 創立50周年記念式典

日 時：平成29年11月9日（木）14時～15時30分

会 場：パシフィコ横浜 会議センターメインホール

第1部 記念講演「住宅 de 未病改善！」

講師：神奈川県知事 黒岩 祐治 氏

第2部 記念式典

出席者数：522名

[記念表彰] 神奈川県知事感謝状 1団体（神奈川県宅建協会）

神奈川県知事表彰 15会員

全宅連感謝状 1団体（神奈川県宅建協会）

会 長 表 彰 会員在籍50年 190会員

40年以上 826会員

30年以上 945会員

事務局在籍10年以上 27名

記念祝賀会

会 場：パシフィコ横浜 会議センター3階

出席者数：530名

なお、記念品として電波時計を選定し、記念式典の出席者ならびに全会員に配付しました。

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) 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、会費の値下げなど入会のメリット等を効率的かつ効果的に伝えることのできるよう専用クリアファイルを用いた入会案内を配付しました。さらに、開業までの手続き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やアニメーション動画などのツールを作成し、入会促進に努めました。

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

案内しました。これらの新規免許業者について、本会未加入の業者が役員の既知である場合は積極的に入会を勧めてくださるよう、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。

なお、本年度4月から3月の新規免許業者370件中、入会予定者を含む入会者数は205件となりました。(入会率約55.4%)

(2) 事業効率化と本・支部連携の推進

平成29年度事業計画について各支部が効率的に作成できるよう、支部に対し事業計画の提出を依頼し、確認のうえ、支部へ必要事項の伝達を行いました。

また、経費削減や環境への配慮を踏まえ、委員会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紙媒体の資料の削減に努めるとともに、本・支部間の情報交換や資料のやりとりに関するメールの活用を推進しました。

(3) 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程に基づき、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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 将来に向けた永続的・安定的な運営確保のための諸規則の改正整備

本会の理事・監事等の役員ならびに支部長をはじめとする支部役員は、高い倫理観が求められており、役員のための社会的使命と責務を踏まえ、将来に向けた永続的・安定的な運営確保のため、顧問弁護士と相談の上、助言を得て、定款施行規則、支部運営規則、選挙規則および役員服務規則を一部改正し整備することで役員のコンプライアンスの維持に努めました。

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250名(本店194名、支店56名)、賛助会員2名(本店1名、支店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別表13のとおりです。

(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39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11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」を通じて会員に公表するとともに、関係官庁ならびに公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会へ報告しました。(別表14参照)

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) 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(以下、「会計基準等」という。)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。

また、付帯事項の検討に関し、収入予算の範囲で支出予算を計上する内容を継続しながら、各支部における具体的な予算の支弁方法や執行等を踏まえ、「平成30年度予算編成および執行に関する付帯事項」として見直しを行いました。

この付帯事項の遵守を主な焦点として長期的に安定した事業運営と財務状況の確立を図るため、各支部が一定の基準による予算編成および執行となるよう合理的かつ効率的な予算編成を行うよう、支部収支予算書の確認を行いました。その際、支部交付金および収入の範囲を支出額が大きく超過、また、支部での執行実績と明確に異なる予算案等が見受けられた場合、支部長や支部財務委員長等と意見交換を行い、支部へ再検討や調整を依頼しました。

こうした結果を踏まえ、会計基準等に基づく支部・本部を合算した法人全体の平成30年度収支予算書を作成しました。

(10) 法令に基づく公益社団法人としての神奈川県公益認定等審議会への対応

法人全体の会計基準等に対応した平成28年度決算書、財務諸表および平成30年度収支予算書について、事業報告書や事業計画書とともにホームページ掲載等により公開用の文書類として整備し、定期提出書類を作成して県公益認定等審議会への報告を行いました。

また、認定法に基づく本会運営組織および事業活動の状況に関する立入検査に対し、いわゆる公益法人としての財務三基準の準拠状況を中心に現況を詳細に把握し、確認や質問等へ迅速に回答するとともに、提出を求められた資料を的確に用意し円滑な調査の実施へ協力しました。

立入検査実施日時：平成30年2月16日（金） 10時から17時

神奈川県担当職員：総務局組織人材部文書課公益法人グループ主事等3名

(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6,614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。

(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、資産の安全確実な運用と管理に努めました。

また、中長期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ました。特に

支部会館の購入に関しては、当該物件が支部運営にふさわしく必要であるかを汎用的に判断できるようチェックリスト等を整備するとともに、支出内容を確認して購入時の必要額および維持費の算出に努め、その結果を踏まえ予算の一部変更を行うよう支部へ対応を依頼するなど、売買契約の締結に関する手続を遂行しました。

(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29年度予算編成に関する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し今後の経理処理等への反映を図るため

日 程：平成29年7月3日(月)、4日(火)、11日(火)、13日(木)、
14日(金)、18日(火)、20日(木)、21日(金)、25日(火)、
28日(金)
8月4日(金)、7日(月)

主 な 確認事項：
・付帯事項および支部財務業務マニュアルの準拠について
・事業執行に伴う経理処理等について 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ュアルの改訂を行い、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

財務全般に関して、顧問公認会計士の助言を受け、適正な会計処理に努めました。

また、今年度の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案作成に関する付帯事項を遵守した予算執行がなされているか、顧問公認会計士の協力を得て、監査前に各支部を訪問して元帳等の確認を行うなど、支部の執行状況の確認に努めました。

上記(9)～(14)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。