

(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 令和2年度事業計画書(案)

自 令和2年4月 1日
至 令和3年3月31日

世界は、ICT(情報通信技術)の急速な進展を背景に、国境と時間を越えてより緊密につながり、進化するAI(人工知能)等の拡がりを伴って飛躍的に発展し続けています。

反面、自国第一主義を掲げる米国のトランプ政権誕生以降、米中の貿易摩擦、難民問題等を抱える中で英国の離脱により混迷を深めるEUなどグローバル化が影を潜め、保護主義が重視される内向きの時代に向かおうとしているなか、深刻さが一段と増し国際的な協調が求められる気候変動への対応を前に、パリ協定から離脱した米国に続き、有効な対策を示さない各国の為政者に、次代を託される未来の大人達の厳しい目が向けられています。

我が国は、少子高齢化に伴う人口減少とともに大都市圏への人口集中がはじまり、空き家が850万戸に達しようとする中で、生産年齢人口の減少による企業活動等は厳しさを増し、成長著しいアジア各国にあって競争力の低下による地盤沈下が懸念されます。

一方、訪日外国人は3千万人を超え、外国人労働者も150万人を数えて日本社会の潜在的な活力を呼び覚まし、政府が進める一億総活躍社会等の働き方改革と融合するとともに、ICTやAI等の進展と相まって社会の活性化を促し持続的な成長につながることを望まれます。

このようななか、昨年末中国から発生した新型コロナウイルス感染症が世界に蔓延、拡大し、人種、民族を越えて社会不安をもたらし、堅調なグローバル経済にも深刻な打撃を与えています。対策に取り組み危機意識が高まるなか、多くの国々で非常事態宣言や入国、入域制限が発令され、我が国においても終息に向け国を挙げて対策が講じられています。

本会は、こうした社会情勢と国の施策に誠実に向き合い、住生活を担う公益法人として会員の力を結集し、不動産関連事業を通して社会の活性化と公共の福祉に貢献することを目的に諸事業に取り組みます。

政府は、10年後を見据えて「不動産業ビジョン2030」を策定し、官民共通の指針を取りまとめました。その上で、安心して質の高い住宅を増やし、流通促進を図るため既存住宅流通等の活性化を図るとともに、空き家対策については地方公共団体が進める諸施策の支援に加え、流通、再生を図るため「全国版空き家・空き地バンク」の活用を促進するとしています。さらに、所有者不明土地問題に対する関係法令の改正や増加する高経年マンション対策、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者への居住支援活動等に取り組むとしています。

不動産業界は、低金利環境、住宅ローン減税等の諸施策に加え、オリンピックに関連する建設需要により市場規模の拡大が見られますが、五輪終了後の需要減が懸念され、政府等の政策に注視しながら、人口減少等の諸課題を見据えた対策やICTへの対応等に適切に取り組むことが望まれており、本会も直面する課題に向き合いながら未来を志向します。

今年度から施行される改正民法については、会員等に向けて周知に努めてきましたが、適切に反映され、適正な取引に資するよう引き続き周知徹底を図り、情報共有に努めます。加えて、空き家問題を見据えて低未利用地の売却に係る100万円控除制度の適用等、不動産取引に関連する法令、税制の制定、改正等にあたっては、ホームページ等を通じて迅速かつ正確に周知するとともに、全宅連版に移行した重要事項説明書等の書式について、ダウンロード等の操作を研修カリキュラムに加え、会員事業に支障を来すことのないよう連携を図り、適正な取引に供することができるよう努めます。

その上で、地域の実情を踏まえた土地住宅政策、税制に関する問題点、改善点等を集約し、振興に向けて支部、他団体と連携を図り要望します。

消費者と本会をつなぐ窓口として行政の信頼も厚い相談事業については、引き続き本・支部連携のもとに県内全域に幅広く紹介するとともに、弁護士等の専門相談員の協力を得て相談員の負担軽減に配慮しつつ、複雑、多様化する取引に対応すべく研修等の充実を期して、より一層安心の醸成に寄与し消費者の負託に応えます。

取引の要となる宅地建物取引士等の研鑽に向けては、新型コロナウイルス感染拡大状況と今後の見通しを勘案のうえ、必要に応じて県と協議を行い、特例措置に基づく法定講習をはじめ、状況に応じた講習、セミナーの推進に努めます。

それを踏まえ、宅建業法に定められた宅建業従事者の研修については、「不動産キャリアパーソン」の一層の受講促進による資質向上に努めるとともに、実施団体として宅地建物取引士法定講習を適切に実施し、今年度より受講者の利便性を考慮して横浜市以外での開催も予定します。併せて、宅地建物取引事例や関係法令等の知識習得に向けた各種セミナーを継続して開催し、実施にあたっては会員のみならず消費者や学生等にも門戸を広げるとともに、「神奈川宅建e-スクール」の一層の充実や支部研修事業の開催促進に努めます。

不動産流通の活性化に向けては、レインズ、ハトマークサイト等情報通信システムの研修の充実を期すとともに、レインズシステムの入替えに際しては混乱が生ずることのないよう適切に対応し、中古住宅を中心とした流通市場の活性化に向けて参画する「全宅連安心R住宅」制度のさらなる利用促進に努めるなど、消費者が求める不動産情報を的確に提供します。

それらとともに、県下全域に根を張り事業を続ける会員の協力を得て、神奈川県や県警察等との協定のもと防犯活動や地域見守り活動を推進するとともに、不動産フェア等を通じて快適な住環境の創設や不動産取引に関する知識と理解を促し、安全安心のまちづくりと地域経済の健全な発展に寄与します。

宅地建物取引士資格試験は、取引士への名称変更以降5年間、滞りなく遂行し神奈川県の信頼も厚いなか、今後5年間再び試験事務を受託することになりました。年を追うごとに受験者が増える状況下、適正取引に伴う人材確保、増強に向けて引き続き会員の負担軽減に配慮しつつ協力を得、適切に遂行します。

本会の事業運営および財政基盤の要となる会員増強に向けては、開業支援セミナーに加え神奈川宅建ビジネススクールを開講するとともに、役職員等の不断の努力、女性部会連絡会の活動支援や青年部会連絡会設立の検討等を通じ、より魅力ある協会として活動の充実を図り入会促進につなげます。

さらに、消費者にとって本会への入口となるホームページを大幅にリニューアルします。消費者と本会、会員と本会、会員と消費者をつなぐツールとして、不動産関連情報の共有により安全、安心な取引に供し、消費者利益に資するよう努めるとともにスマートフォン等のモバイル端末に対応し、より一層の利便性向上を図ります。その上で、メールマガジン、広報誌等の媒体を活用し、有益な情報の伝達に支障を来さないよう努め、公益法人としての責務を果たします。

終息への道筋が見えない新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大する中で、今夏東京を舞台に開催が予定されていたオリンピック・パラリンピックが1年程度を目処に延期されることとなりました。それらによる社会的混乱や経済的損失による国内外の疲弊が予見されますが、再びグローバルな活力の元に動き出すようお願い、真摯に前を見据えて事業計画を策定しました。

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

①一般相談、宅建業者相談業務

本会ホームページや広告媒体等を活用し、中央無料相談所および支部相談所を広く紹介し、消費者の利用促進を図るとともに利益保護を図ります。また、一般相談、取引の事前および進行中の相談に対しては、的確な助言を行い、不動産取引の認識を高めることにより、安全かつ適正な取引の推進に努めます。

さらに、必要に応じ専門機関等への案内を行うとともに、宅地建物取引業法関連案件に関しては神奈川県、広告については公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会と密接な連携を図り、複雑、多岐に亘る相談業務の円滑化に努めます。

一方、改正民法施行による相談に対しては、専門家相談員と協力して的確・迅速な回答を行うとともに研修テーマ等に反映して、安心・安全な取引を推進します。

②法律相談業務

宅地建物取引の中でも、民法や借地借家法をはじめとする多様な法律知識を求められる相談に応え、公正な取引の推進に資するため、弁護士による法律相談業務を、原則、毎週月曜日に実施します。

③不動産鑑定士相談業務

物件調査のポイントや重要事項説明書の作成実務において必要となる都市計画法をはじめとする各種法令知識を求められる多種多様な取引相談に対して、分かりやすく的確な助言とより一層の会員サービスの向上に資するため、不動産鑑定士による相談業務を、原則、毎月第1金曜日に実施します。

④建築士相談業務

建物状況調査や設計・施工や雨漏り等メンテナンスに至るまでの相談に的確な助言等による対応とともに、全宅連版安心R住宅の参加協会として、特定既存住宅に関する相談や苦情に対する相談所機能の役割に資するため、一級建築士による相談業務を、原則、毎月第3金曜日に実施します。

⑤空き家と住まい等なんでも相談会の開催

空き家等の発生の未然防止および中古住宅の流通・利活用等の総合的な空き家対策を推進するため、行政の後援名義を得て消費者を対象に相談会を開催します。

⑥苦情相談業務

消費者から会員を相手とする宅地建物取引の利害得喪に係る苦情相談に関する案件は、相談者へ必要な助言に努め、取引の相手方である宅建業者に対しては自主解決に向けた事情聴取、調査、助言等を行います。

また、苦情解決申出案件として処理すべきものは、速やかに保証協会神奈川本部苦情解決委員会に移管します。

⑦特定既存住宅相談業務

全宅連版安心R住宅の参加協会として中古住宅購入者からの不動産取引に関する相談および苦情に対して的確な助言等を行い、消費者の利益保護を図ります。

(2) 行政機関等への相談員派遣

各行政機関からの要請に協力し、神奈川県および市区町等の不動産に関する相談室へ相談員を派遣し、相談者への的確かつ円滑な対応を図ります。

また、神奈川県弁護士会による士業合同相談会に相談員を派遣します。

(3) 調停業務

宅建業者間あるいは宅建業者とその取引の相手方である消費者等と宅地建物取引業務に関連して発生した紛争について、会員からの申立に基づき、信頼と互譲の精神をもとに調停を実施し、早期円満解決を図ります。

(4) 相談態勢の拡充策の検討

相談員の負担の軽減と会員サポートの充実化につながる将来を見据えた相談態勢の拡充策について検討します。

上記(1)～(4)の事業の分担は、相談調停委員会を中心に推進管理します。

(5) 「不動産取引の知識・説明会」等の消費者向けセミナーの対応

不動産取引の的確な取引とトラブルの未然防止に資するよう、神奈川県が主催する「不動産取引の知識・説明会」等に本会役員を専門家の講師として派遣し、消費者に対し、不動産取引に必要な知識を分かりやすく解説します。

上記(5)の事業の分担は、法令研修委員会を中心に推進管理します。

2. 宅地建物取引業者の指導育成

本会の目的である消費者利益の保護と公共の福祉の増進に寄与するため、宅建業者の実務に関する専門的な知識を習得し、それらを消費者へ的確に伝達できるよう、宅地建物取引における事例や関係法令等の知識習得を目的としたセミナーを実施し、宅建業法や民法等の関係法令の改正に関する情報について、必要な研修会等を開催します。セミナーの開催とともに、宅建業法や民法等の関係法令の改正に関する情報について速やかにホームページやメールマガジン、広報等を活用した会員への的確な周知と的確な運用に努めます。

(1) 知識習得セミナーの実施

不動産取引実務に関する賃貸編と売買編のセミナーを実施します。

なお、講演の内容が宅建業の実務に関する専門的な内容であるため、受講者は宅建業者を主な対象としますが、ホームページからも受講申込を受け付けることにより、消費者をはじめ学生等にも広く受講の機会を設けます。

また、受講者の利便性向上を考慮し、本セミナーを撮影したDVDを制作し、受講できなかった会員等の希望者へ貸し出します。

(2) WEBセミナーの実施

インターネットを利用して受講するWEBセミナーとしてホームページに公開している「神奈川宅建e-スクール」について、新たなセミナー動画を制作し、公開します。

また、ホームページやメールマガジン、広報等はもとより、各種講習会で「e-スクール案内」を配布するなど、受講促進に努めます。

(3) 従業者向け研修の実施

主に会員の新入社員を対象に、宅地建物取引実務の基礎を習得するための研修を実施し、従業者全体の資質向上に努めることで、宅建業の適正な運営と消費者の利益の保護に努めます。

なお、実施にあたっては、WEBセミナー等を活用します。

(4) 支部研修事業の支援・協力

支部研修の運用に関する統一基準を示した「支部研修マニュアル」に基づき全宅連研修パックに関する情報を支部に伝達するなど、地域事情に即した支部研修会の開催促進に努めます。

(5) 研修事業等の検討

関係法令等の基礎知識ならびに的確な業務処理スキルの習得などを目的として、神奈川県および関連する委員会と連携し、適正な取引の促進につながる研修の実施について検討し、研修事業の充実を図るとともに消費者保護の実現に努めます。

また、研修の実施にあたっては、ホームページやメールマガジン、広報等の媒体を活用し、より効率的な研修方法を検討し広く受講を呼びかけます。

上記(1)～(5)の事業の分担は、法令研修委員会を中心に、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す。

(6) 宅建業従業者研修の重点実施等

消費者等の利益を保護し、安心・安全な不動産取引の継続に向け、宅建業法第75条の2関係に定める体系的な研修として通信教育講座「不動産キャリアパーソン」の受講促進に努め、宅建業従業者のより一層のスキルアップ実現を目指します。そのなかで、同講座の修了試験に関して、受講者の希望に応じた受講方法の拡充、不動産会館において定期的にマークシート記述式の特別会場試験を実施します。修了者には、全宅連から登録資格証および有資格者在籍店ステッカーを交付されるため、全宅連と連携して消費者利益の保護に関する意識高揚を図るとともに人材育成に努めます。

また、法人間売買取引に関する継続的な社会実験、個人を含む売買取引に関する社会実験に加え、賃貸取引に限り書面の電子化の社会実験を行っている「IT重説」の普及啓発に努めます。

上記(6)の事業の分担は、人材育成委員会を中心に推進管理します。

(7) 相談員マスター研修会

相談業務を円滑に運営するため、相談員を対象とする「相談員マスター研修会」を実施し、相談員として必要な知識と技能の維持向上に努めます。

(8) 紛争事例研修会

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、宅地建物取引業者としての取引の留意点を解説することで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、引き続き紛争事例研修会を開催します。

(9) 相談員説明会

相談員の委嘱に伴い、上記の研修会に加え、中央無料相談所およびかながわ県民センター県民の声・相談室の相談業務に関する説明会を開催します。

(10) 相談員への認定証書交付

永続的かつ円滑な相談業務のために必要な人材の確保を第一義とし、加えて研鑽に努めることにより相談員の確固たる地位の確立をめざす目的で、一定の研修を受講した相談員に対し、認定証書ならびに称号を授与します。なお、称号授与に伴い認定証書およびアドバイザー証を希望者へ交付します。

(11) 店頭掲示用相談員ステッカーの作成交付

次代を担う相談員の人材確保および相談員としての意識向上と相談事業をより広く

PRすることにより、安心・安全な取引による消費者利益の保護を推し進めるため、一定の基準に基づき相談員の証である相談員ステッカーを作成して交付します。

(12) 相談態勢維持のための人材育成

相談員の任期満了に伴う業務の円滑な引継に備えるため、中央無料相談所において相談員候補者および相談業務未経験者への相談業務の実務研修を行い、即戦力となる相談員の育成に努めます。

上記（7）～（12）の事業の分担は、相談調停委員会を中心に、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す。

また、神奈川県宅地建物取引業者指導事業実施要綱に基づく以下の各事業について、的確な運営および受講促進に努めます。

(13) 宅建業者講習の実施

神奈川県および保証協会神奈川本部との共催で、県内のすべての宅地建物取引業者を対象に、宅建業者講習を開催します。

なお、神奈川県知事免許を取得している宅建業者は、免許更新の際に本講習の受講記録を提出する必要があるため、実施にあたっては、開催案内を送付するとともに、ホームページやメールマガジン、広報等を活用して繰り返し周知し、会員の受講促進に努めます。

(14) 新規免許業者講習の実施

神奈川県および保証協会神奈川本部との共催で、神奈川県内で新規に宅地建物取引業免許を取得した業者およびその従業者を対象として、新規免許業者講習を開催します。「宅建業免許に関する諸手続き等」ならびに「不動産の表示に関する公正競争規約」について、法令遵守による公正な取引を促進させることで、的確な業務の推進と消費者の利益の保護を図ります。

また、本講習を基礎知識習得のための研修として位置づけ、新規免許業者のみならず、受講を希望する宅建業者やその従業者の研修の機会としてホームページやメールマガジン、広報等で広く受講を呼びかけます。

(15) 実務指導の実施

神奈川県との共催で、会員の資質向上ならびに適正な運営を確保するため、本会会長が任命し、神奈川県知事が認証した実務指導員が会員業者の事務所を訪問し、業務について指導するとともに相談に応じ、必要に応じて講習等の受講を勧めるなどの助言を行います。

また、事務所に訪問しない会員業者には、自らの実務を確認し、業務の改善を行えるよう「令和2年度版実務チェックシート」を配付するとともに、当該チェックシートをホームページ等に掲載し利用促進に努めます。

上記（13）～（15）の事業の分担は、法令研修委員会を中心に推進管理します。

(16) 開業希望者への支援

①不動産業開業支援セミナーの実施

宅地建物取引業の健全な発達を推進するため、開業希望者や宅建業に興味のある方を対象に開業までの手続やその後の留意点等を解説したセミナーを年間7回実施しま

す。また、セミナー終了後の個別相談では、受講者からの幅広い質問に応えるため、行政書士等専門家の派遣を検討し、更なる充実を図ります。

②神奈川宅建ビジネススクールの実施

開業を目指している方や開業直後の宅建業者からの要望により、昨年度から開講した同スクールを開業者の円滑な事業開始への寄与と会員研修の補完を目的として引き続き実施し、宅地建物取引業の健全な発展に努めます。

③開業支援ツールの活用

小冊子「マンガでわかる 不動産業のはじめかた」ならびにホームページ上のアニメーション動画を刷新します。小冊子について、行政や学校等の新たな配架場所を模索するとともに県内各所に配架や配布を引き続き要請します。

宅建業開業までの流れや開業予定者の疑問に応えるために開発した開業支援専用のランディングページ等効果的なインターネット広告の運用により、即効性のある宅建業開業支援の機会と捉え、宅建業の健全な発展に寄与します。

④開業相談専用窓口「開業支援センター」の更なる充実

開業相談専用窓口「開業支援センター」では、開業希望者をサポートするため、総務委員会で称号付与された開業支援アドバイザーが様々な疑問に的確に応えます。

また、神奈川県建設業課や支部と連携し、円滑な開業に向けた支援を図ります。

これらにより、開業前の時点から法令遵守と消費者保護のためのモラル向上に関する知識を提供することで、コンプライアンスの向上とトラブルの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、消費者保護の推進に努めます。

(17) 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

各種法令、制度および資格等の制定、創設や変更等をはじめとした不動産業関連情報を収集するとともに、必要に応じて消費者等へ的確に周知します。これにより、正確な情報や専門知識の入手により消費者の利益が保護されるよう図ります。

周知に際してはホームページへの掲載やメールマガジン等を活用するとともに、本・支部連携のもと迅速かつ幅広い対応に努めます。

上記(16)～(17)の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

3. 不動産関係法令等の調査研究

神奈川県の宅地建物取引業者指導事業実施要綱に基づき、神奈川県との共催で、宅建業法および不動産関係法令に関する判例や宅建業に関する諸課題を調査・研究するために法令実例研究会を開催するとともに、得られた研究成果については、広報、ホームページ等を通じて会員はもとより広く不特定多数の方に周知し、適正な不動産取引の促進とトラブルの未然防止等に資することで、一層の消費者保護を図ります。

また、インターネット広告をはじめとする広告表示等の適正化を推し進めるため、自主規制事業として役員を対象に公正競争規約指導員養成講座を開催します。

上記の事業の分担は、法令研修委員会を中心に推進管理します。

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) 中古住宅流通活性化と消費者への情報提供等

中古住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅流通の促進を図るため、「全宅連版安心R住宅」に参加協会として全宅連との協定に基づき的確に業務を遂行します。同制度は、既存住宅瑕疵保険の加入を必須とし、買取再販物件でインスペクションが施された建物が対象となり、それらの物件がハトマークの中古住宅は安心して信頼ができ、「住みたい」「買いたい」と感じられる住宅であるとのイメージが定着するよう同制度の周知に努め、利用促進を図ります。

また、首都圏既存住宅流通協議会の構成員として、講習会等を通じ既存住宅流通に関する情報を提供します。

さらに、国土交通省は、不動産に係る情報を集約管理し、宅建業者等が効率的に情報を収集できるシステム「不動産総合データベース」を構築する準備を進めている中、引き続き協力、支援を行います。

(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

消費者が求める不動産情報を的確かつ正確に提供し、円滑な不動産取引に寄与するため、レイズ、ハトマークサイトの適正な利用を促進するため、本支部連携し各種システム操作等に関する研修会を実施します。

また、ITを活用した重要事項説明をはじめ、新たに全宅連新システムクラウド版書式関係などの操作に関する研修を中心に更なる充実を図ります。

さらに、本年度、次期レイズシステムが稼働するため、流通機構と協力し、会員への周知を的確に行います。

上記(1)(2)の事業の分担は、情報提供委員会を中心に推進管理します。

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) レイ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ているレイズについて、図面登録や成約登録と併せて各種検索や課金制度に関して適切な利用を促進し、物件情報の精度向上を図るとともに、次期システムの適正な運用管理を行います。

新規免許講習終了後は、媒介契約に基づくレイズならびにハトマークサイトの情報提供システムに関して説明するとともに、レイズの操作方法について、昨年度作成したHP上の説明用動画を用いて解説し、周知に努めます。

(2) ハトマークサイトの適正な運用管理および利用促進

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、システムの適正な運用管理に努めるとともに、業者間流通機能、スマートフォン対応など引き続きサポートします。

また、中古住宅流通を促進するため「安心R住宅制度」への登録を呼びかけます。

これらを通じて、ハトマークサイトの利用促進による情報の円滑な流通および取引の透明化を図るとともに、広告の不正利用防止を推進するなど公正な取引を促進し、消費者利益の擁護に努めます。

(3) 広域流通事業の推進

全宅連東日本地区指定流通機構協議会等において、中部・近畿・西日本の各流通機構との連携を図り、必要に応じて広域的な流通事業についての情報交換を行います。

(4) 不動産流通に関する調査研究

関係団体等の不動産流通システムならびに物件情報サイト等の情報提供事業に関する調査研究を行います。

また、首都圏不動産公正取引協議会では、公正競争規約に違反する広告を不動産情報サイトに掲出した事業者に対し、一定期間の不動産ポータルサイトへの広告掲載停止や事業者名を公表するため、本会では、サイト広告に関する宅建業法や不動産の公正競争規約等の遵守について周知を図ります。

上記(1)～(4)の事業の分担は、情報提供委員会を中心に推進管理します。

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) 不動産関係法令等の情報提供の促進

改正民法施行にあたり、「全宅連版重要事項説明書、売買契約書」など会員の実務に直接影響のある事項に重要な変更が生じることから、引き続き実務に役立てるため「広報 宅建ジャーナル」に専門家による解説を特集編纂する等、宅地建物取引の更なる適正化や健全な取引に向けた周知を行います。

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の他、不動産関連の資格情報や支部、地域で実施されるイベント等に関する情報を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す。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ツールを活用して情報発信を行います。

上記(1)の事業の分担は、広報啓発委員会を中心に推進管理します。

(2) 住宅金融制度への対応

宅地、建物の流通の円滑化を図るため、他の金融機関との提携ローンについて検討を行います。

また、長期固定の全宅住宅ローン「フラット35」などの金融商品について、その制度等に関する情報提供に努めます。

これら消費者の利便性を向上させる提携住宅ローンの検討、準備や住宅ローンに関する制度等の情報発信を通じて、消費者の住宅取得を支援します。

上記(2)の事業の分担は、情報提供委員会を中心に推進管理します。

(3) 宅地建物取引業者の情報管理への対応

消費者への情報提供の利便性向上のため、会員の企業情報を収集し、ハトマーク会員の最新情報を整え、「会員紹介ページ」を公開し、安心・安全な取引に寄与する情報提供を行うとともに、本会ホームページからの消費者等による検索の利便性向上に努めます。

また、神奈川県へ提出する宅建業の更新および変更申請について、適切な届出がされるよう周知を行い、申請方法等に関する各種問合せに対応して、本会への届出を含め的確な手続きを促し、最新情報の把握に努めます。

このデータベースは、本支部連携した各種変更手続により随時最新情報の把握および適正な管理を行うとともに、迅速な情報提供のためのメール一括送信等に活用しま

す。

上記（３）の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

4. 不動産ライブラリーの開放

不動産会館内に設置している「不動産ライブラリー」を本会の業務時間中、来館者へコミュニティホールとして常時一般開放します。不動産に関する様々な書籍を貯蔵し自由に閲覧できるように整え、神奈川県不動産業発展に関する歴史的資料やパネルを展示することで、消費者に対し不動産に関する知識を深める機会を提供します。

上記の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

5. 宅地建物取引に関する専門知識・技能育成機会の提供

（１）的確な不動産取引に資する法令遵守のための環境整備

全国で統一した書式を使用することによる汎用性の高さや法令改正に対応した書式を迅速に提供できることが会員の業務支援の向上に繋がると捉え、本会では、重要事項説明書や契約書等の重複する書式を全宅連版書式へ一本化したことに伴い、引き続き、ホームページの会員個別ID・パスワードの取得方法および各種書式のダウンロード方法等に関する問い合わせに対して、的確に対応します。

特に、改正民法(債権法)施行にあたり、次の事項に関する周知を行い、安心・安全な不動産取引の継続およびトラブルの未然防止を図ります。

- ・民法改正に対応した全宅連版書式ならびに解説書等の公開状況について
- ・「わかりやすい重要事項説明書の書き方」など書式作成に役立つ頒布品について
- ・全宅連版書式に関する無料電話相談窓口について

また、全宅連版書式へ一本化した書式以外で継続して会員へ提供する事業用借地権設定合意書などの書式に関しては、関係法令や条例等の改正時に、全宅連版書式との整合性を確認したうえで、従前どおり法令改正等に対応した内容で会員へ提供できるよう準備し、消費者利益の擁護の促進に努めます。

なお、日常の不動産取引実務の中で、各取引で必要となる法令上の制限等を確認するための問い合わせなどに活用できるよう、各行政担当窓口を集約した情報を本会ホームページ等で公開し、トラブルの未然防止に努め、安心安全な不動産取引を補完する態勢を整えます。

（２）神奈川県知事の指定による宅地建物取引士講習等の実施

宅地建物取引業法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」を実施します。年間受講者数は8,036名、開催は50回を予定します。令和2年度本講習受講対象者は9,248名であり、対象者には本講習の受講案内を送付し、有効期限切れによる専任宅地建物取引士不在の防止を図るとともに、安心安全な不動産取引を推進します。神奈川県外登録者にはホームページで本会での受講を促し、更なる受講者の確保に努めます。

本講習の開催は、不動産取引において重要な役割を担う、取引士数の増加を図るとともに適正で安全な不動産取引の促進と活性化を目的とします。今年度は、受講者の利便性を考慮し、神奈川県不動産会館のほか、相模原・藤沢会場で2回の開催を予定

します。

なお、受講者が講習中から終了後の実務に役立つ「筆記具セット」とともに、取引士証や従業者証明書等の不携帯を防止するための取引士証ケースを作成し、法定講習受講者等に配付します。

昨年度末に宅地建物取引士に対する講習の実施要領の一部を改正する告示「講習の実施に関わる特例」が追加され、本会でも法定講習における新型コロナウイルス感染症への対応について、県と連携をとり迅速かつ適切に対応します。また、特例により講習を修了した受講者に対しては、期日までに効果測定や学習報告書を求め、適宜県に報告します。

(3) 神奈川県の実施

神奈川県から受託する宅地建物取引士登録の登録申請書受付事務等に関して「受付事務等委託契約」を締結し「業務委託仕様書」に基づく各業務を親切かつ丁寧に行います。不動産取引において重要な役割を果たしている宅地建物取引士に関する各業務を適確に進め、安全な不動産取引の推進を図ることで消費者利益の擁護の促進に努めます。

受付事務の種類	受付予定人数
① 宅地建物取引士資格の登録申請受付業務	約2,600名
② 宅地建物取引士証の交付業務	約11,570名
③ 宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請 および宅地建物取引士登録移転申請の受付業務	約7,100名
④ 宅地建物取引士証の書換え業務(住所変更)	約2,500名

上記(1)～(3)の事業の分担は、人材育成委員会を中心に推進管理します。

(4) 宅地建物取引士資格試験の公正な実施

不動産取引の主要となる専門知識を有する人材を育成し、消費者利益の保護と宅地および建物の流通の円滑化を図るため、宅建業者へ設置が義務づけられている取引において主要な役割を担う宅地建物取引士について、その入口となる取引士資格試験を円滑に実施することで当該制度をさらに充実させ、適正な取引の促進による消費者支援に寄与します。

具体的な対応としては、会員の協力を得て、県下各地域での受験案内ポスター掲示等により当該制度および資格試験を幅広く周知するとともに、交通の便等を考慮した試験会場確保に努めるなど、制度および試験の案内と募集から合格発表に至るまで、公正かつ平等に受験の機会を提供します。

また、本会独自で作成した「ハンドブック」を活用し、資格試験の円滑な運営による取引士の人材確保および育成に努めます。

上記(4)の事業の分担は、試験本部を中心に支部等の協力を得て推進管理します。

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実施に際し、支部の要請に応じて、国土交通省、消費者庁、神奈川県、横浜市環境創造局、川崎

市、相模原市および各行政へ後援名義の取得を働きかけます。

消費者が不動産に関する適切な知識を得ることで、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す。

上記（１）の事業の分担は、情報提供委員会を中心に推進管理します。

（２）快適な住環境の創設

緑豊かな住環境および美しい景観の整備、創出を図り、誰もが安心して快適に暮らせる地域社会の形成に寄与するため、神奈川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、地域社会に貢献できるよう多岐に亘る事業を展開します。

具体的な事業内容としては、街中や河川敷、砂浜等でのゴミ撤去および清掃活動の実施、地域行政と連携した屋外違法広告物の撤去作業、会員および本・支部会館におけるペットボトルキャップの分別回収によるリサイクル等を行い、環境美化に努め、地域社会の活動に積極的に参加します。

また、不動産フェアと連携した地域イベントや会議、セミナー等において緑化啓発のため花の苗をはじめとするグッズを配付するとともに、水源林の間伐作業への協力や不動産会館の屋上緑化整備等の活動を通して環境緑化の促進を図ります。

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、後継者問題や少子化対策について、支部を通じて地域の課題に対し一助となるように貢献します。

さらに、消費者に対し幅広くこれらを発信するため、地域イベント等で募金活動等の意識啓発を図り、環境美化に関して集まった募金は地域行政等が実施している緑化基金へ寄附します。

上記（２）の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

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各支部と連携したPR活動の実施

地域行政と連携し、安全・安心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事業を実施します。

神奈川県との「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」に基づいた防犯活動について、会員に各種PRステッカーの配付と掲出協力を行うとともに、見回りおよび通報活動への協力について、広報誌を通じて会員へ周知を行います。

さらに、各行政および関連団体等との協定に基づいた事業や地域貢献につながる活動について、更なる推進と消費者等への周知に向け各支部との協力態勢を整えます。

上記（１）の事業の分担は、広報啓発委員会を中心に推進管理します。

（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、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す。

(3) 公共事業用代替地媒介業務の推進について

国土交通省や中日本高速道路(株)が手掛ける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よう、本・支部連携して積極的に情報収集に努めます。

(4) 行政との公有地処分に関する協力および物件情報収集への協力

神奈川県内各行政からの要請による公有地処分について、会員への情報提供を呼びかけ、物件情報収集に取り組みます。

(5) 関連団体等との協定に基づく媒介業務に関する協力

関係団体との各種媒介業務に関する協定に基づく依頼により、空室情報を会員へ提供し、消費者への賃貸住宅の供給支援、利用促進に協力します。

(6) 災害時における神奈川県・政令指定都市との民間賃貸住宅提供に関する協力

神奈川県・政令指定都市と締結した「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」に基づき、有事の際には、特に初動体勢が迅速に組めるよう備えます。また、協定に関連する実施要綱やマニュアルの作成に協力します。

(7) 中小企業分野確保への取組

会員の経営環境を擁護すべく、全政連・全宅連等関係団体と連携し、異業種による不動産業への参入を阻止するよう取り組みます。

上記(2)～(7)の事業の分担は、政策推進委員会を中心に推進管理します。

(8) 地域社会と連携した防災体制の整備

災害発生時に迅速かつ的確な初動対応ができるよう、本・支部役職員が連携して県下各市町村が発信している情報や災害状況を把握するため、緊急連絡網の常備に加え、安否確認サービスの活用も含め整備します。

(9) 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、創出を図るため、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等掲出の働きかけや、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、コミュニティ単位で防犯意識の高揚に努めます。

さらに、こうしたパトロールによって地域における中古住宅等の状況を把握し、流通促進および有効活用に繋がる方策を検討することで、地域経済の活性化を図るとともに空き家等の予防対策を講じ、安心・安全なまちづくりの推進に努めます。

(10) 地域住民の生活や住居に関する救援活動等の推進

犯罪被害者の方々が安心して生活を送ることができるよう、神奈川県と締結している「犯罪被害者等に対する民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」に基づき、神奈川県を通じた犯罪被害者等からの物件情報提供依頼に迅速に対応するため、会員の協力を得てメールマガジン等を活用して周知し、支援協力します。

また、神奈川県と締結している「地域見守りに関する協定」については、高齢者や障害を持つ方の独居世帯に対して、会員の協力を得て地域コミュニティ規模での孤立死・孤独死の防止を図ります。また、各支部を通じて市区町村との協定締結を視野に

入れ、綿密な見守り態勢を目指します。

このように、生活や住居に関して特段の配慮が必要な方々への救援活動等に関し、行政庁や関連団体との効率的な協力態勢について構築に努め、快適な地域環境づくりと地域社会の健全な発展に寄与します。

(11) 女性部会連絡会による「レッドリボン宅建かながわ」等の推進

神奈川県で展開している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、支部の協力を得て、各地域に周知および啓発活動を実施し、展開します。

活動にあたっては、女性部会連絡会をその中心に位置付け、会員を対象とした研修会に向けて県担当者による講演や本会会員から県下全域に広がるネットワーク、さらにはホームページ等を活用し推進します。

上記（8）～（11）の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

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

会員および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取りまとめ、要望書を作成し、国、神奈川県、横浜市、川崎市、相模原市に対して本部、支部、他団体と連携し要望します。

(2) 関係法令の改正や条例制定に関する意見募集等の対応について

各行政や関連団体等から土地住宅施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や必要な情報を周知し、意見提出を呼びかけます。

(3) 不動産業務に関する調査研究と改善要望に係る活動について

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、各行政要望懇談や横浜市建築及び開発等調整連絡協議会などの場を通じて、関係自治体および関係団体と意見交換を実施します。

上記（1）～（3）の事業の分担は、政策推進委員会を中心に推進管理します。

IV. 収益事業

[会議室貸出に関する事業]

セミナー、講演および会議等のため不動産会館の使用を希望する行政庁および関連団体等に対し、適切な会館管理を通じて、安全・衛生面に配慮した環境の整備に努め、会議室の貸出を行います。また、さらなる会員等への会議室の貸出を検討します。

上記の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

V. 共益事業

(1) 関連団体との業務委託等に関する事業

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す。

(2) 会員への福利厚生について

①会員宛の無料メールマガジンの配信については、登録数が4,654件となり、会員への業務支援や協会の事業運営に関する迅速かつ的確な情報伝達的手段として重要な役割を担っています。新規入会者へメールマガジンの登録を促進するとともに、既存会員の未登録者に対しても支部の協力を得て積極的に利用登録を呼びかけます。

②本会の会員およびその従業者への支援を目的として設立された一般財団法人ハートステーションならびに一般財団法人ハトマーク支援機構の取扱事業等について会員への的確な情報提供を行い、会員の業務支援に繋がるよう努めます。特に、少額短期保険の代理店制度や住宅ローンの斡旋等の事業について、不動産会館内でのディスプレイ表示や広告等を用いた情報提供を図ります。

(3) 神奈川県女性部会連絡会の活動支援

女性が意欲をもって開業、就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を整え、女性ならではの能力を宅建業に活かすことで、宅建業ならびに本会の発展につながるよう、各支部の女性部会活動の活性化に向け、横断的な連携と情報交換の場となる神奈川県女性部会連絡会の運営を支援します。

特に連絡会が実施する研修会等について会員へ迅速かつ的確に情報提供を行い、より多くの会員が受講の機会を得られるよう努めます。

また、女性部会および連絡会は、関連団体や行政等との連携を図り、さらなる事業展開に努めます。

(4) 神奈川県青年部会連絡会（仮称）設立の検討

次世代を担う会員が本会事業に積極的に参加いただくことにより事業推進の持続性確保と本会の発展につながるよう、将来を見据え、各支部青年部会の活動を支援します。

また、本・支部連携した活動の活性化に向けて情報交換などの機会を設け、横断的な協力態勢の構築に向け、神奈川県青年部会連絡会（仮称）の設立に関して検討します。

上記（1）～（4）の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

(5) 会員への情報伝達

ホームページをモバイル端末で閲覧できるよう対応する等大幅にリニューアルし、より使いやすく、分かりやすい情報発信に努めます。

また、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ていきます。特に、早急に周知すべき有益な情報は、メールマガジン等の様々な媒体を用いて会員へ配信し情報を提供します。

(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、正しい認識と理解および協力を得るよう努めます。

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を深めるとともに、情報提供と連携を図ります。

(7) ハトマークを浸透させる活動

県内各地域にハトマークが安全・安心な不動産取引の象徴であるとのイメージを浸透させ、組織強化のための入会促進活動の一環として、会員店舗等へのハトマークグッズの掲出の協力を「広報 宅建ジャーナル」やメールマガジンを活用し促進します。

さらに、小さな子供から高齢者の方まで、ハトマークを慣れ親しみやすくするため、公式キャラクター「はとっぴい」の着ぐるみやぬいぐるみ、画像データを活用しSNS等を利用して、ハトマーク会員の不動産取引に関し、地域に根ざした身近で安心と信頼がイメージされるよう、定着に向けてPR方法を検討します。

また、行政をはじめとした対外的なPRやハトマークの更なる周知活動を実施するとともに、他委員会と連携を密に効果的なPRの方法を検討します。

(8) 広報活動の連携強化

本・支部合同会議の開催や支部広報誌の他支部への配付などを通して、本・支部広報活動における一層の連携強化を図ります。

上記(5)～(8)の事業の分担は、広報啓発委員会を中心に推進管理します。

VI. 管理関係

(1) 公益社団法人としての的確な推進管理

本会が公益社団法人として各種事業を推進していくために必要な、関係法令に基づく行政庁への諸手続きを迅速かつ的確に行います。

また、安全かつ安定した法人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、保険契約により対応できるよう備えます。

さらに、本支部事務局の就業規則や労務管理の在り方について、再確認するとともに必要な対応について検討します。

(2) 開業予定者や新規免許業者の入会促進

開業予定者や新規免許業者に対し、安心・安全な不動産取引の確保を図るとともに新規免許業者の円滑な業務運営の一助となるよう、本会の事業や研修内容等を解説した「入会案内」やホームページ等を活用して本会のPRを行い、入会促進に努めます。

また、賛助会員の入会に対しても幅広い検討を行い、入会促進を図ります。

(3) 事業効率化と本・支部連携の推進

役員の負担軽減ならびに緊急時の諸会議等に的確に対応できるよう、昨年度より試験運用していたWEB会議運用の本格稼働に向け、整備するとともに効率的かつ円滑な推進に向けた会議運営等を適正に行います。

(4) 不動産会館の管理運営

不動産会館の管理運営については、関係諸規則等に基づき、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、来館者がコミュニティスペースとして利用いただくよう施工した屋上緑化設備や、平時は不動産会館での使用電力を補填し緊急時には独立電源として活用するために設置した太陽光発電パネル等、構築物および附属設備の機能保全を図るとともに、老朽化が進んでいる会館内付属設備等については、安全かつ省電力等環境に配慮し、機器の入替等、利用者が使用しやすい環境の整備を努めます。

特に衛生維持管理に関しては、会館の使用状況を踏まえ、清掃による清潔、美化状況を維持し、使用者に配慮した管理を徹底します。

また、不動産会館において役職員や法定講習、取引士窓口をはじめとした来館者に対する災害時や感染症防止への対応として防災等対策品の購入を進め、防災態勢整備を推進するとともに、平時から防災体制の充実に努めます。

さらに、クールビズおよびウォームビズの活用等により節電に努めます。

(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、地域ごと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す。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ます。

また、各審議会で審議された消費者への迷惑行為等の事案について、再発防止を徹底するため広報やホームページ、メールマガジン等を用いて会員に周知します。

上記(1)～(5)の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

(6) 会員情報の適正な管理

会員の商号、免許証番号、所在地、代表者氏名等の情報に関し、常に新規および変更等に関する入力などの管理業務を適正に行います。

入会申請に対しては、適宜、的確に審査を行います。

また、会員の退会および資格喪失については、規則に基づき退会手続を行うとともに、資格喪失に基づく対応を速やかに行います。

上記(6)の事業の分担は、会員情報委員会を中心に推進管理します。

(7) 公益法人会計基準に準拠した法人全体の会計処理

事業計画に基づいて合理的かつ効率的な予算編成を行うとともに、事業執行に伴う会計状況を正確に把握して、厳正な決算手続を行います。

会計処理に関しては、公益法人会計基準に基づき実施します。

さらに、本・支部の法人全体の公益法人会計基準に対応した財務諸表をディスクロージャーとしてホームページに掲載するとともに、法人法および認定法等の法令に基づき定期提出書類を作成し主務官庁への報告を併せて行います。

(8) 会費および入会金等の徴収管理

定款施行規則に基づく会費等の納入に際し、会員管理システムの活用をはじめ、本・支部間の綿密な連絡と連携等による納入状況の正確かつ迅速な把握に努め、本・支部協力して適正に対応します。

また、全宅保証神奈川本部から受託する会費徴収事務を併せて的確に推進します。

(9) 資産の運用管理

本会の保有する金融資産について、安全確実な管理と運用を行います。

特に公益目的保有財産に関しては、本会公益目的事業の財源の一端を担う重要な資産であることを踏まえ、適正な運用管理に努めます。

(10) 経理処理の把握と今後の研修および検討

本会の会計状況に関し、公益法人としての組織運営および昨今における入会者数や会員数の増減に関する傾向を踏まえ、今後の事業遂行に備え中長期的に随時試算を行

い報告します。

また、金銭出納、在庫管理等の検査および証憑書類等の検印を厳正に実施します。

さらに、法人全体における公益法人会計基準および財務規則をはじめとする各種規則に基づく会計処理を徹底するため、支部、本部間で専門知識を有する職員の育成と緊密な連絡による情報共有を図り、必要に応じて支部訪問、面談を実施します。

各事業の効率化や集中等による見直しを推進し、将来的に予想される事態にあらかじめ的確な対策を講じることができるよう、遊休財産、公益目的保有財産、特定費用準備資金および資産取得資金等の計画対策ならびに会計処理等に関する研修を適宜行います。

(11) 顧問公認会計士の関与

財務全般に関して、顧問公認会計士等の助言を受けて適正に対応します。

顧問公認会計士には支部および本部からの質問や相談連絡に対応いただくとともに、各支部の監査を勘案し、支部を訪問して会計処理等を確認し適正な管理に努めます。

上記（7）～（11）の事業の分担は、財務委員会を中心に推進管理します。

[支 部]

各支部では、事業計画に基づき各事業を推進します。