

平成23年度 事業計画書

自 平成23年4月1日

至 平成24年3月31日

情報通信技術の進展等により社会、経済のグローバル化が一段と鮮明になるなかで、世界経済は、欧米諸国が外国に対する融資リスク等による信用収縮から先行きが懸念される状況にある一方で、新興国の成長ペースが今後も堅調と見込まれており、着実に存在感を高めています。

日本経済は、本格的な回復への歩幅は鈍り、デフレの継続、少子高齢化を要因とする人口減少、厳しい雇用情勢、肥大化する国の負債などが影を落とし、本年度も予断を許さない状況にあります。こうした不安定な情勢の下に発生した東日本大震災は、かつてない多大な犠牲をもたらし、社会、経済活動の大幅な停滞とともに低迷する日本経済を暗転させ、国民の心理的不安を助長させています。しかしながら、この国難にあたり、国内外から多くの支援の手が差し伸べられており、官民一体となって復旧、復興に向けて歩み出し、本会も救済に乗り出しています。

そうしたなか、経済の牽引役となる不動産業界においては、ほぼ全地域で地価の下落傾向などを背景に、依然として厳しい状況が続いていますが、住宅資金贈与の非課税枠の拡大、住宅ローン減税や住宅版エコポイントの付与とフラット35Sでの金利優遇措置などの政策により所期の効果を挙げる一面があり、それらの継続が望まれます。

さらに、今後は、政府の新成長戦略とともに地球環境対策、都市再生や住宅ストックの活用を柱の一つに据えることにより、その推進が業況を後押しするよう新たな展望に期待するところです。

本会では、宅建業法に基づく旧民法第34条による公益法人の目的および事業を引き継いで、宅地建物取引業務の適正な運営と不動産取引の公正を確保し、宅地建物取引業の健全な発達を促進するため会員の指導育成および連絡に関する事業を行うとともに、消費者等の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の事業を行うことを目的として各事業を推進します。

消費者保護のための事業では、宅建業者が、消費者に対して法律、条例等の的確な情報を伝達し、不動産取引業務を適正に行うことができるよう神奈川県との共催による宅建業者講習等をはじめ、全宅連と連携し取引に関する各種セミナー等の実施により、専門的知識の修得を促進します。

また、無料相談所を保証協会と共同して運営するとともに、県、市、町等の相談窓口には相談員を派遣、さらには県内各地で無料相談会を実施するなど、宅建業者と消費者の双方に対して、取引に関する相談、助言の機会を提供することで知識と理解を深め、トラブルを未然に防止し公正な取引の増進を図ります。

消費者支援のための事業では、不動産取引の際、消費者が求める情報を的確に提供するための必要なシステム等を常備します。

宅建業者が、専任媒介契約等を締結したときは、契約の相手方を早期に探索できるよう指定流通機構に登録しなければならないため、物件情報の的確な作成については、そのデータを活用できるKTツールの利用から、レイズ、ハトNAVIやハトマークサイトへの登録、情報公開を経て成約まで、業者、消費者双方の利便性を高めるよう情報提供ツールの維持管理に努めます。これらのツールに加え、案内役ともなるホームページを活用して、不動産関連情報および行政等からの周知依頼を迅速かつ的確に提供します。

さらに、取引の実務面では、特に重要事項説明について、宅建業者は、消費者に対してその書面を交付し、その内容を宅地建物取引主任者が説明する義務があることが宅建業法に規定されています。この説明義務に違反した場合、業務の全部または一部の停止が命ぜられることもあり、取引において非常に重要性が高いといえます。

こうしたことから本会では、宅建業者が、宅建業法をはじめ都市計画法、建築基準法等の約50種にわたる関係法令や各地域の条例等を、改正を含め把握、調査しなければならないため、それらに関する専門的知識の習得を促進する講習等を実施し、常に消費者への的確に伝達できる態勢を整えます。

このように複雑、多岐にわたる業務を担う宅建業の開業や就業を希望している方々からの免許申請手続きや会社設立、開業資金等に関して、来館や電話の問い合わせには的確に丁寧な説明を行います。併せて、トラブルを未然に防止し、開業後に適切な取引を行うことができるよう開業就業支援セミナーを神奈川県等の後援を受け保証協会と連携して開催し、セミナー後においても個別に相談および関連ツール活用説明等を実施します。

地域振興のための事業では、地域に密着した会員が中心となって事業を展開することにより、地域の方々や将来的にその地域に暮らす方々にとって、快適な住環境を整備、創出し、安全かつ安心な街づくりと活性化を目指して地域社会の健全な発展に努めます。

県内各地域における会員の活動により定着し、年を重ねた環境美化・緑化キャンペーン「グリーン&クリーン アクション」は、継続して行政と連携した協力に向けて、環境保全および地球温暖化対策に寄与するため、不動産フェアやチャリティーイベント等を通じて、地域の美化および緑化運動に関する取り組みを引き続き積極的に推進します。

もう一方での地域の方々と会員がふれ合う機会として、住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給の促進や暴力団排除に向けた協力、さらには、防犯パトロール実施やこども110番への対応など、地域の特性を活かして会員が中心となって活動を展開します。特に、行政等との各種協定はもとより、一般に不動産に関する知識と理解を深める情報等の提供に努め、地域からの要請に応えられるよう取り組みます。

将来における地域振興を視野に入れ、行政の関係審議会へ参画するほか、継続して全宅連をはじめ関係団体と連携を図り、新たな制度の導入等に注視し、過剰な規制となることのないよう不動産税制および政策に関する提言ならびに要望等を行います。

特に、不動産業の分類で不動産賃貸業、管理業とされている賃貸住宅管理業の登録制度が国交省告示で今秋施行の予定です。さらに、分類以外の関連事業とされている家賃債務保証業や家賃収納代行業などに対する「賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」について、一年前の国会で審議が始められています。その内容には、家賃の悪質な取立て行為禁止や家賃債務保証業の登録制度等が規定されており、家主や賃貸管理を行う業者の間で不安の高まりが窺えます。このため、法案審議の動向に注視し、運用によっては家主の行動や会員の業務を制約する可能性もあり、宅建業との関わりも勘案して、過剰な規制にならないよう要望活動を展開します。

こうした会員業務に関連する賃貸管理、コンサルティング事業のほか、関連団体から事務および事業の委託や支援要請に応じて、的確な運営協力を行います。

本会の重要な変革となる公益法人制度改革への対応は、まず、一般社団法人の要件を満たすよう定款等を改正する必要があることをはじめとして、その上で課題とされていた公益認定基準の充足が可能である見通しが立ち、公益社団法人への移行準備を検討しています。

このようななか、全宅連ならびに全宅保証では、平成23年中に公益社団法人への移行認定申請を行う予定であり、全宅保証との一体性を保つ運営が求められます。それらのことから公益社団法人へ移行して歩むことが最善との方向性のもと、引き続き地域に密着して行政や消費者の要請に応え、会員を中心とした公益的活動を展開するとともに、一方で会員の相互扶助や福利厚生に取り組みます。

また、同時に事業を永続的に推進するため、中長期的な本・支部組織および運営に関する合理化と理想的なあり方を見出すべく引き続き検討を行い、段階的に改善実施に取り組みます。

以上のことを踏まえ、本年度の各事業について事業計画を策定しました。

宅地建物取引業務の適正な運営と宅地および建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地および建物の流通の円滑化とを図ることを目的に各事業を推進します。

[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

消費者からの一般相談、不動産取引の事前相談ならびに苦情解決相談等不動産に関する様々な相談について適正・迅速に対処します。そして消費者等からの不動産取引に関する多岐に亘る相談に対して、専門機関を案内するリーフレットを作成し、適切なアドバイスを行います。

なお、相談業務を行う中央無料相談所は本会と(社)全国宅地建物取引業保証協会神奈川県地方本部との共同で運営し、本会ホームページおよび広報で共同相談所としてPRしていきます。

また、宅地建物取引業法関連案件に関しては県、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ます。

① 一般相談、消費者相談業務

相談所の機能・役割・場所等を消費者にPRし、一般相談、事前相談に対して的確な助言を行うとともに、不動産取引に関する消費者の認識を高め、安全かつ適正な取引を推進します。

また、消費者からの相談については、的確・迅速な回答を行うことにより、公正な取引を推進します。

② 苦情相談業務

消費者からの会員を相手とする苦情相談に関するものは、相談者に対し助言をし、取引の相手方である会員に対し解決に向け事情聴取、調査、指導等を行うほか、案件によっては調停に付して解決に努めます。

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

(2) 行政機関への相談員派遣

神奈川県および市区町等の相談室への相談員派遣については、行政機関ごとに実情を把握し、消費者の利益の保護と増進のために相談業務の円滑な対応を図ります。

(3) 調停業務

宅地建物取引に係わる会員間および会員とその取引の相手方である消費者等で会員以外の者との間で原則として宅地建物取引業務に関連して発生した紛争については、会員からの調停の申立に基づき、信頼と互譲の精神をもとに早期円満解決を図ります。

上記(1)～(3)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。

(4) 行政が実施する一般消費者向けの不動産取引セミナーへの協力

消費者の不動産取引に関する理解を深めていただくよう、神奈川県の「不動産取引の知識・説明会」へ本会役員を講師として派遣するとともに、市町村が開催する消費者セミナーへの協力要請に対応します。

上記(4)の事業の分担は、教育研修センター運営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

消費者の安心・安全な宅地建物の取引に資するため、宅地建物取引業者ならびにその従事者が、重要事項説明書や契約書等の関係書面を適正に作成し、取引関係者に的確な説明が行えるよう、専門家としての基礎知識の習得ならびに応用力を高めるための実務に即した研修を実施するとともに、受講者の利便性を考慮した動画セミナーをホームページ上で提供します。

また、消費者に対し、宅地建物の取引に関する留意事項を解説するセミナーを実施します。

さらに、改正法令等について速やかに対応できるようホームページおよびメールマガジン等により関係情報を分かり易く発信するとともに、該当する関係書式の改訂等を行います。

(1) 各種セミナーの実施

不動産取引に関する専門的知識の習得を促進し、それらを消費者へ的確に伝達できるよう、各種セミナーを実施します。

① 不動産取引セミナー入門編（主な受講対象者：新入社員）

・売買実務コース（重説・契約）

・賃貸実務コース（重説・契約）

② 不動産取引セミナー応用編（主な受講対象者：実務経験者）

・売買取引実例コース（トラブル事例の研究と解析）

・賃貸取引実例コース（トラブル事例の研究と解析）

(2) 動画講習の実施

各種セミナーの受講機会を幅広く提供するため、パソコンから閲覧できる不動産取引実務に関する動画講習をホームページで実施します。

(3) 支部研修事業の支援・協力

支部が実施する研修事業について「研修実施マニュアル」に基づき、準備と運営に関する助言を行うなど支援・協力を努めます。

(4) 全宅連教育研修講座「不動産総合コース」の受講促進

消費者との適正な取引を推進するため、新規入会者はもとより宅地建物取引業に携わる者または従事しようとする者を対象に、実務上必要となる業務知識習得を目的とする全宅連通信講座「不動産総合コース」の受講を支部の協力を得て促進します。

(5) 宅建業者講習（名称変更前：一般業者講習）

神奈川県内の宅地建物取引業者を対象に、宅地建物取引業を営むうえで必要な知識について、保証協会神奈川地方本部と連携し、宅建業者講習を開催します。これにより、取引に際して最新の法令等に即した正確な情報を消費者に伝達し、適正な取引を推進します。

また、昨年度に引き続き、講習の効率的な実施に向けた検討を行います。

(6) 新規免許業者講習

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に、主に「実務の基礎的留意点」ならびに「不動産の表示に関する公正競争規約」について、保証協会神奈川地方本部と連携し、新規免許業者講習を開催します。法令遵守による公正な取引を促進させることで、業者を通じて消費者の利益の擁護を図ります。

さらに、希望者に対して、媒介契約制度とレインズシステム、ハトマークサイトシステムおよび情報入力管理用K Tツールの活用についても概要を説明します。

(7) 実務指導

知事が認証した実務指導員が、業者の事務所を訪問し、資質向上ならびに適正な運営を確保するため、業務について指導するとともに相談に応じ助言を行います。不動産取引に際し、業者が消費者に対して法令に則った適正な取引を行うよう徹底することで、業者を通じた消費者の利益の保護を目的とします。

また、会員が自らの実務を診断し、業務の改善が行えるよう「実務チェックシート」を一部改定のうえ作成し、広報およびホームページに掲載します。

(8) 研修事業等の検討

今後の研修事業の充実を図るため、取引主任者関連をはじめとした研修、講習の実施について検討し、消費者への適正な取引を促進することに努めます。

上記(1)～(8)の事業の分担は、教育研修センター運営委員会を中心に推進管理します。

(9) 相談員マスター研修会

消費者に対し、永続的かつ的確な相談業務を円滑に運営するため、相談員としてのさらなる研鑽と人材育成を目的に「相談員マスター研修会」を実施します。

上記(9)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。

(10) 開業予定者や就業希望者への支援

宅地建物取引業者の育成に関して、開業予定者や就業希望者に対し、保証協会と連携して、宅地建物取引業務や営業手法および免許申請手続き等についての「不動産業開業・就業支援セミナー」を開催するとともに、開業、免許申請にあたっての個別相談を実施します。また、起業や開業に関する問い合わせに的確に対応し、県と協力しながら円滑な開業に向けた支援の充実に努めます。

上記(10)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

宅地建物取引業法および不動産関係法令に関する判例ならびに行政実例等や宅地建物取引業に関する諸問題を調査・研究し、業務の改善に役立てるよう、法令実例研究会を開催します。

また、得られた研究成果については、宅地建物取引業者に周知します。高度な専門的知識の習得を促進することによって、業者を通じた公正な取引の推進を図ります。

この事業の分担は、教育研修センター運営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）

1-1. 情報生成・提供ツールとしてのKTツール、ハトNAV Iの運用

(1) 情報提供システムの推進について

宅建業法に定められた重要事項説明書や契約書等の各種書類に、物件データの共通

項目をマルチユースすることが可能で、書類の作成と同時にレインズへの登録ができるソフトウェアとして構築したKTツールに関し、法令改正等に伴う書式の改訂等に関係委員会と連携して迅速に対応し、常に最新の書式を提供することにより、消費者との公正かつ的確な不動産取引を促進します。

また、昨年度から新たな展開として、KTツールを通じて物件情報を集積し、消費者に公開する物件情報サイト「ハトNAVI」の運用を開始しています。このサイトは神奈川県内の物件情報に特化した内容で、広く物件情報を公開、提供することにより、消費者の不動産に関する知識の充実を促進し、消費者利益の増進を図ります。運用にあたっては、高齢者等の住宅確保要配慮者への居住支援など行政等が行う事業との連携や行政のサイトとの相互連携について検討を進め、公益的なサイトとして適正な運営に努めるとともに、システムのより効率的な維持管理方法に関する検討を行います。

その他、消費者に幅広く物件情報を提供できるよう、全宅連が運営するハトマークサイトをはじめとした他の物件情報サイトとの連携を推進するとともに、公社、公営等の物件情報との連携を検討し、実施します。

さらに、より多くの会員が物件情報を登録するよう、支部の協力を得ながら、協会会員だけが物件情報を共有できる会員専用検索機能をはじめとしたハトNAVIの諸機能の周知や研修活動を推進します。サイトに蓄積された物件情報については、他のサイトでの活用状況の調査を行い、消費者へ売買価格や賃料の相場情報として提供できるようにするなどの有効活用を検討します。

(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

ハトNAVIの適正な運営を確保するため、会員を対象として、利用に伴う運営規程や不動産の公正競争規約等に関する必要な知識の理解を得るための情報提供システムに関する研修会を、各支部の協力を得て実施します。研修方法については、より多くの会員が受講できるよう、効率的な実施に向けた検討を行います。

また、ハトNAVIおよびKTツールの操作方法等についての動画マニュアルを作成し、利用会員の利便性向上に努めます。消費者が求める情報を迅速かつ的確に提供できるよう、その手段としての各種ツールの利用方法を伝達することで、業者を通じて消費者利益の増進を図ります。

さらに、宅地建物の適正な取引の確保ならびに物件流通促進を目的として、支部で開催されるパソコン等OA機器に関する研修会の実施に関し、研修カリキュラムを作成して、研修機器を貸し出すなど、支部からの要請に対応します。

(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、ハトNAV IおよびレイNZ等の情報提供システムについて、支部の協力を得て周知に努めます。

また、ハトNAV Iをより効果的に消費者へ認知させる周知方法について、関係する委員会と連携し、検討します。

上記(1)～(3)の事業の分担は、流通センター運営委員会を中心に推進管理します。

1-2. 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NZへの物件登録等適切な利用の促進および運用管理

宅建業法の規定に基づくレイNZへの物件登録に関しては、図面登録や成約登録と併せ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、今後の動向に応じて会員の利用をサポートし、システムの適正な運用管理を行います。その一環として、会員がレイNZシステムを円滑に利用できるよう、支部の協力を得て、支部で行うレイNZ利用に関する研修会を支援するとともに、会員の宅建業法遵守をサポートするため、主にIP型未利用会員を対象に物件登録等の代行業務を行います。レイNZの運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ことにより、公正な取引を促進し、消費者利益を増進します。

(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、ハトマークサイトがより充実した有効性の高いサイトとなるよう、会員からの登録物件数を増加させる方策として、ハトNAV Iとの連携を図り、消費者へ広く情報を公開することにより、ハトマークサイトの活性化および利用促進に努めます。この連携によるハトマークサイトへの登録は、会員の利便性を考慮し、従来のWEB上の登録システムを利用する方法に加え、KTツールを利用して行うことも可能となるよう準備し、その周知と利用の促進に努めます。

また、会員、消費者双方の視点から利便性を高めるため、システム改善に関する意見を集約して、ハトマークサイトを運営する全宅連に提言します。

(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、広域的な流通に関する情報交換を行います。

また、東京都・千葉県・埼玉県各宅建協会の担当者と定期的に開催する連絡会に参加し、ハトマークサイトやレイズ等の情報提供事業に関する意見や情報の交換を行います。

さらに、消費者からの多角的なアプローチに対し、的確かつ公正な情報提供を図るために、各不動産流通団体の物件情報が全国的に集約されたシステム「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」について、その運営動向を会員に周知するとともに、関連団体との連携を図りながら消費者の認知向上に努めます。

(4) 不動産流通に関する調査研究

円滑な不動産流通と取引の公正を確保するため、当センターに集積された情報をもとに、他委員会と連携して、不動産業務に関する各種制度の調査研究を行います。

また、KTツールならびにハトNAVIをより充実したシステムとするために、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し、その運用状況等を調査研究します。

上記（１）～（４）の事業の分担は、流通センター運営委員会を中心に推進管理します。

1-3. 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) ホームページおよびメールマガジンを利用した情報提供の促進

ホームページでは、不動産関係法令や不動産に関する制度の改定、資格等の各種情報について、行政庁の関連情報等を迅速かつ的確に周知し、会員のみならず消費者の不動産に関する知識の充実を促進します。

さらに、会員に対しては、メールマガジンを利用して周知すべき情報を各委員会からの発信や顧問弁護士等の解説、助言を含めて適宜発信します。

また、無料相談所の案内や本会の本・支部で実施している地域貢献活動などを掲載し、消費者にも本会ホームページが不動産に関するポータルサイトとして利用できるように内容を充実させていきます。

上記（１）の事業の分担は、広報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

提携住宅ローンである「NEW宅建ローン」について、支部と連携を図り、利便性を向上させるための検討を行います。

また、消費者の住宅取得支援を目的として、長期固定の住宅ローン「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。

上記（２）の事業の分担は、流通センター運営委員会を中心に推進管理します。

1-4. 不動産ライブラリーの管理運営

不動産会館内に設置する不動産ライブラリーについて、宅地建物取引業の歴史や関連する資料を収集し、不特定多数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、神奈川県不動産業の発展に関する歴史的資料やパネルを展示し、本会の業務時間中、常時一般公開を行います。

なお、資料の収集にあたっては宅地建物取引業者が専門家として関与します。

この事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

2. 宅地建物取引主任者の専門知識・技能育成機会の提供

(1) 各種書式の整備

電子ブック版「神奈川県不動産取引実務手引書」および重要事項説明書、契約書等のダウンロード書式について、関係法令の改正等に迅速に対応するよう必要な改訂等を行うとともに拡充を図り、電子データ化した各種書式に関し、紙媒体が必要な会員には、支部の協力を得て対応します。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すことで、不動産取引における消費者の理解を深めるとともにトラブルの未然防止を図り、消費者利益の擁護の促進を目的とします。

また、会員の利便性を考慮して、全宅連で作成する書式についても案内するとともに、書式の統一化等について検討します。

さらに、流通センターと連携してK Tツールの書式整備に努めます。

(2) 神奈川県知事の指定による宅地建物取引主任者講習の実施

宅地建物取引業法に定める知事が指定する講習として「宅地建物取引主任者講習」を実施します。年間受講者数は、約4,200名、開催は24回を予定します。本講習の開催は、主任者数の増加を図り、これによる安全な不動産取引の促進と不動産取引の活性化を目的とします。

また、湘南中・県央・県央東・相模北・小田原各支部において宅地建物取引主任者講習の受講申請の受付を実施し、申請者の利便性を図ります。

なお、取引主任者が法令改正等の最新情報を得られるよう、講習のポイントについてホームページ等により幅広く情報を提供します。

(3) 神奈川県の受託業務の実施

県から受託する宅地建物取引主任者資格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、「受託業務方法書」に基づく各業務を行います。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主任者に関する各業務をスムーズに進め、安全な不動産取引の推進を図ります。

- ① 宅地建物取引主任者資格の登録申請受付業務 約2,400名を予定します。
- ② 宅地建物取引主任者証の交付業務 約7,500名を予定します。
- ③ 宅地建物取引主任者資格登録簿変更登録申請および宅地建物取引主任者登録移転申請の受付業務 約5,000名を予定します。
- ④ 宅地建物取引主任者証の書換え業務(住所変更) 約2,000名を予定します。

上記(1)～(3)事業の分担は、教育研修センター運営委員会を中心に推進管理します。

Ⅲ. 地域振興のための事業(公益目的事業3)

1-1. 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の実施に際し、支部の要請に応じて、国土交通省、神奈川県、横浜市、川崎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す。

上記(1)の事業の分担は、流通センター運営委員会を中心に推進管理します。

(2) 地域活性化事業の推進

地域に密着した会員の協力のもと、環境美化・緑化キャンペーンとして、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、神奈川県下全域で地域の特色を活かして多岐に亘る事業を展開していきます。

環境美化の側面としては、地域清掃の実施をはじめ、地域行政と連携した屋外違法広告物の撤去作業、ペットボトルキャップの分別回収によるゴミ削減への取り組みなど、地域とその住民の暮らしに密着した事業を展開していきます。

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、公園等への植樹、水源林の間伐作業への協力など、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を図ります。

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。

1-2. 安心して暮らせる地域環境づくり

(1) 地域社会の健全な発展を促進するための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、地域に根ざした公益事業を展開し、信頼と繁栄を意味するハトマークを浸透させるとともに、波及効果を生むPR事業の研究を行い、実施します。

上記(1)の事業の分担は、広報委員会を中心に推進管理します。

(2) 公共事業用代替地媒介業務の推進

国土交通省、県、横浜市、川崎市、中日本高速道路株、鉄道・運輸機構などから依頼される代替地情報の提供に関して、各々の協定に基づき、会員の協力を得て迅速に対応できるようホームページやメールマガジンを活用して周知するとともに的確な物件情報を収集し、公共事業の円滑な推進に協力します。

(3) 県、横浜市、川崎市の公有地処分に関する協力

県、横浜市、川崎市との公有地処分媒介業務に関する実施協定に基づき、業務の利用促進を働きかけます。

(4) 関連団体等との協定に基づく媒介業務に関する協力

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す。

(5) 住宅確保要配慮者の入居・居住支援に関する協力

あんしん賃貸支援事業への協力とともに、同事業の受け皿であり、県内の行政、住宅関連団体で構成される「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・居住支援に関して協力します。

上記(2)～(5)の事業の分担は、土地住宅対策委員会を中心に推進管理します。

(6) 災害時における安全管理対策の整備

災害時に迅速かつ的確に対応できるよう、より効率的な初動対応態勢の整備に努めます。

また、神奈川県と締結した「災害救助法適用時における民間賃貸住宅に係る空き家情報の提供等に関する協定」に基づき、有事の際に有効な運用ができるよう、県へ情報交換および調整を図り備えます。

さらに、有事の際には、緊急災害時積立預金を、迅速かつ適正に執行できるよう準備します。

(7) 安心・安全な地域環境づくり

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、犯罪防止の

ため安心して暮らせる街づくりに貢献するため、平時から社用車等に「防犯ステッカー」を掲出し、地域行政と連携して防犯パトロールを実施し、警ら活動実施の際には屋外違法広告物の撤去活動を併せて行い、快適な住環境の整備、創出を図ります。

また、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、会員の協力を得て、迅速に対応できるようホームページやメールマガジン等を活用して周知し、的確な物件情報を収集し、支援協力します。誰もが安心して暮らすことのできる快適な住環境の整備、創出を図ります。

上記（６）～（７）の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

2. 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

本・支部の連携により、各支部から寄せられた要望事項を取りまとめ、地域の身近な課題の改善について、関係機関へ働きかけます。

- ① 業界の支援対策の促進
- ② 各種不動産軽減税制の特例措置の延長
- ③ 行政の政策決定に関するパブリックコメントへの対応

(2) 関係法令の改正や条例制定に関する改善要望

宅地建物取引業法をはじめ、業界に関わりの深い規制強化の法令の施行に関し、情報収集に努め、宅地建物取引業務の適正化を図るため、行政、関係団体に対し情報交換を目的とする勉強会等への参加を積極的に呼びかけます。また、国においては、前年度より国会で継続審議となっている「賃借人の居住安定確保法案」が、家主および宅建業者に一方的な規制とならないよう対応します。県においては、前年度示された「優良田園住宅の基本方針作成のためのガイドライン」に基づき、円滑に制度が施行されるよう行政等と連携を図ります。

(3) 不動産業務に関する調査研究と改善要望

業界を取り巻く環境の変化に柔軟に対応し、消費者保護を前提に、会員の事業展開によって地域の課題を解決することを目的に、それぞれの課題を的確かつ明確に調査するため、売買・仲介・賃貸の分野別に分類し、取引業務適正化推進協力委員からの専門的な意見を基に研究を行い、要望等検討します。また、各支部における緊急を要する要望事項ならびに各地域の懸案事項の把握等に関して、本・支部の連携により速やかな対応を図ります。

(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立案します。

上記(1)～(4)の事業の分担は、土地住宅対策委員会を中心に推進管理します。

(5) 神奈川県内の審議会等への参画

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各審議会等に参画し、地域ごとの特性に根付いた課題の解決等に努め、当該地域で営業を行っている会員が地域住民の声を反映して審議会に報告し、課題の解決等に向けた活動に当たります。

上記(5)の事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

IV. 収益事業・共益事業

1-1. 会議室貸出に関する事業

この事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

1-2. 公益事業以外の業務委託等に関する収益

この事業の分担は、総務委員会を中心に推進管理します。

2. 会員の相互扶助および福利厚生に関する事業

(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、さらなるメリットの拡大に向けて業者との協議、調整を行い、より多くの会員が制度を利用しメリットを享受できるよう努めます。

② 全宅連が推進している厚生年金基金への加入促進等に協力します。

③ 役員の公務ならびに会員の本部行事参加に伴う傷害補償について、保険契約により対応できるよう備えます。

④ 「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度」等に関して、会員へ情報提供します。

(2) 社団法人神奈川県宅地建物取引業協会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、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、本会の発展につながるよう各支部の女性部会活動を支援し、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に協力します。

(3) メールマガジンの登録数増加の推進

会員への業務支援や本会の事業運営に関する情報伝達的手段として、さらに効率的に事業を遂行する手段への移行に向けて、メールマガジンの登録数増加の推進に努めます。

上記(1)～(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) 「広報」の発行

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」を発行するとともに、ホームページにバックナンバーを掲載します。

また、「広報」を通じて、不動産関係の法令、制度改正や業界動向等を周知・提供していき、紙面の充実と刷新を図っていきます。

(5) 関連団体等との活動協力

関連団体等に対し本会の広報誌を送付し、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、記事の掲載等について連携を図ります。

(6) 広報活動の連携強化

本・支部合同会議の開催、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。

また、本・支部広報委員会の活発な情報交換により、広報活動のさらなる活性化ならびに充実を図ります。

上記(4)～(6)の事業の分担は、広報委員会を中心に推進管理します。

V. 管理関係

(1) 開業予定者や新規免許業者の加入促進

開業予定者や新規免許業者に対し、的確な情報の提供に努めるとともに、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PRを行い、加入促進に努めます。

特に、ホームページでは入会に伴うメリットや開業支援態勢について詳しく説明するとともに、入会に関する問い合わせ対応や入会の仮受付を行い、容易に入会ができる態勢を整え、新規入会の増加に努めます。

さらに、効果的かつ効率的な入会促進事業についても検討します。

(2) 事業効率化と本・支部連携の推進

組織整備に関する基本方針に基づき、事業の整理、集中等により推進効率を高めるための改革に向けて本・支部の調整および準備に努めます。

特に、宅地建物取引業務運営上の法令改正等に関しては、より一層迅速な情報提供を行うため、会員へのメールマガジン等を活用した手段を確立します。

また、会議等の資料についてもペーパーレス化を行い、効率的かつ円滑な推進に向けた会議運営を適正に行います。

(3) 公益法人制度改革への対応準備

公益法人制度改革に関する対応に関して、本・支部間の連絡、調整を行うとともに、円滑な移行手続のための準備を進めます。

また、移行にあたり、行政が示す諸条件の詳細内容の動向に注視するとともに事業効率を高めるための改革を視野に入れながら、公益法人制度対策特別委員会と連携し、定款および諸規程の改正について慎重に検討します。

(4) 宅地建物取引業者の情報管理への対応

宅地建物取引業者情報の管理に関して、全宅連と連携し、情報管理の一元化に取り組むため、国や都道府県が(財)不動産適正取引推進機構に業務委託し、運用している宅建業者情報管理システム「宅建システム」を、本会も管理運用できるための施策を講じ、積極的に行政に働きかけます。

また、会員の企業情報は、会員情報記入用紙の収集により業態等の統計的なデータベースとして整備する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かすべく、本・支部連携して業態およびメールアドレス等各種データの把握に努め、各種変更手続き等により最新の情報を適正に管理します。

一方、対外的には本会ホームページで「会員紹介ページ」として一般に公開して消費者等へ本会会員の的確な情報を提供し、消費者保護が図られるよう取り組みます。

(5) 行政機関・関連団体との連携強化

各種法令、制度および資格をはじめとする関係情報の行政等からの周知依頼にメールマガジン、ホームページや広報等を活用して迅速、的確に対応します。

行政からの各種協定等の協力依頼に対し、積極的に協力態勢の構築に努め、地域社会の健全な発展に寄与します。

また、本県において取引主任者資格試験の協力機関の見直しが検討される場合には、積極的に参画して的確な対応が図られるよう準備します。

(6) 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す。

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す。

上記(1)～(6)の事業の分担は、総務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。

平成20年改正公益法人会計基準（以下、新・新会計基準という）に基づく会計処理を実施し、公益法人制度改革への対応を図ります。

さらに、本・支部の法人全体の新・新会計基準に対応した財務諸表をホームページに掲載して公開し、主務官庁への報告を併せて行います。

(8) 会費、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関し、的確に行い、保証協会からの会費徴収事務受託とともに、本・支部が協力して会員管理システムの活用により納入状況の正確かつ迅速な把握などにより適正に対応します。

(9) 資産の運用管理

金融資産について、安全確実な運用と管理を行います。

(10) 経理処理状況の把握と今後の研修および検討

入会者数、会員数の減少傾向および公益法人制度改革への対応を踏まえ、今後の事業遂行に備えて、中長期における試算を行い報告します。

今後の各事業の効率化、集中等見直しにより、予想される事態に予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特定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。

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。

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。

(12) 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、会員店舗等へのハトマークグッズの掲出の協力を促進します。また、ロゴマークやバナーなど会員が利用できるようデータの共有化の整備を進めていきます。

上記(12)の事業の分担は、広報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。

