

# 平成24年度事業計画書

自 平成24年 4月 1日

至 平成25年 3月31日

昨年3月11日に発生した東日本大震災は、東北、関東地方の広範囲にわたって甚大な被害をもたらすとともに、原発事故の放射能問題は国民生活に深刻な影響を与えています。電力供給の懸念や急激な円高、欧州の金融危機等、我が国経済は長期的な低迷が増大し、先行き不透明感が増しています。

当協会では平成20年に栃木県と「災害協定」を締結しており、地震発生後の早い段階から被災者、避難者への民間賃貸住宅の情報提供及び無報酬での媒介業務を会員へ要請し、多くの方々にご協力いただきました。また昨年7月から実施された栃木県の「民間賃貸住宅借上げ制度」においても会員には多大なるご尽力をいただきました。

公益法人制度の抜本的な改革に直面する中、当協会では昨年度を「公益社団法人」移行へ向けた試験運用期間と位置づけ、公益目的事業を5つに分類して事業を行ってきました。

また、新公益法人へ向けた協会組織、定款、諸規程等の策定準備、新々会計基準による経理処理の実施、新しい栃木県不動産会館の建設に向けた検討を重ねてきました。

当協会ではこれまで全宅連、全宅保証、47都道府県協会と連携を図りながら所要の準備を進めてきましたが、いよいよ本年秋頃を目途に公益社団法人への移行申請を行います。

昨年度の試行期間を検証した結果、今年度は公益目的事業を5事業から2事業へ再編し、業務の充実を図るとともに不動産業の健全な発展と住環境の安定・向上、消費者の利益擁護に一層貢献できるよう努めていきます。

以上、本年度は下記の通り事業計画を策定しました。

## 1. 公益法人制度改革に関する取り組み

新たな公益法人制度改革により平成25年11月30日までに「公益社団法人」か、あるいは「一般社団法人」への移行を完了させなければなりません。当協会では平成23年度を移行申請に向けた試行期間と位置づけ準備を進めてきました。平成24年度は公益目的事業を5事業から2事業へ再編し、本年秋頃を目途に「公益社団法人」への移行認定申請を行います。

(平成23年度) 公益目的事業 (5事業)

- 公益1 不動産に係る人材育成事業
- 公益2 消費者保護事業
- 公益3 不動産に関する情報提供並びに地域社会貢献活動事業
- 公益4 宅地建物取引主任者 法定講習会事業
- 公益5 宅地建物取引主任者 資格試験事業

(平成24年度) 公益目的事業 (2事業)

公益1 不動産に係る人材育成・消費者啓発事業

公益2 消費者保護支援・地域振興事業

## 2. 栃木県不動産会館（本部・県央支部合同会館）の建設に関する取り組み

栃木県不動産会館（宇都宮市西一の沢町）は、昭和54年8月に建築され、会館の一部が平成元年10月に増築されました。昭和56年以前に建てられた建物は現行の建築基準法（耐震）に適合しておらず、東日本大震災において建物の一部に損傷が見られました。今後もいつどのような大きな地震が再度発生するか予想がつかない中、一日も早く耐震基準を満たした会館建設が望まれます。

当協会では、平成22年9月定例理事会（平成22年9月10日開催）において新会館の必要性について承認され、平成23年2月定例理事会（平成23年2月9日開催）では県央支部の要望を受けて、県南支部、県北支部の理解の下に本部・県央支部合同で新会館を建てる旨、承認されました。さらには平成24年3月定例理事会（平成24年3月14日開催）では、新会館建設に伴い用地取得（不足すると思われる駐車場用地）を図るべく、隣地購入に向けての具体的な交渉について承認されました。

今後も本支部会館建設検討特別委員会を中心に新会館建設へ向けたより具体的な検討を進めるとともに支部会館の施設の整備、充実を図っていきます。

## 3. 公益目的事業・収益事業等・法人業務

### I. 不動産に係る人材育成・消費者啓発事業（公益目的事業1）

#### （1）不動産に係る人材育成

##### ① 業務研修会

宅建業者を対象に重要事項説明をはじめとする宅建業法および不動産関係法令、不動産の表示に関する公正競争規約、税制等に関する研修会を実施します。

##### ② 新規免許取得者（代表者、政令使用人の変更）研修会

新たに宅建業の免許を取得した者及び代表者、政令使用人に就任した者に対し、不動産取引に関する専門的知識の習得を図るための研修会を実施します。

##### ③ 全宅連「不動産総合コース」

全宅連との業務委託に基づき、新たに宅建業の免許を取得した者及び代表者、政令使用人に就任した者並びに不動産取引に関心の一般消費者に対し、不動産取引の基礎知識を習得するための通信講座を実施します。

##### ④ 宅地建物取引主任者 法定講習会の実施

宅地建物取引主任者証の交付を受けようとする者に対し、宅建業法第22条の2に定める、県知事が指定する「宅地建物取引主任者法定講習会」を実施します。

##### ⑤ 主任者証の交付事務

宅建業法第22条の2に定める宅地建物取引主任者証について、交付申請の受付事務を行います。

- ⑥ 宅地建物取引主任者 資格試験の実施  
試験事務及びそれに伴う申込書の配布、受付、合格発表事務を行います。
- ⑦ 宅建業開業希望者に対する指導、助言

## (2) 消費者啓発

- ① 一般研修会、セミナー等  
一般消費者等を対象に不動産取引に関する知識と理解を深めてもらうための研修会、セミナー等を実施します。
- ② 県主催「不動産取引セミナー」への協賛  
県主催の「不動産取引セミナー」へ協賛します。
- ③ 「不動産公正競争規約」の普及、首都圏不動産公正取引協議会との連携  
首都圏不動産公正取引協議会と連携を図り、不動産公正競争規約の普及、研修会を実施します。

## II. 消費者保護支援・地域振興事業（公益目的事業2）

### (1) 消費者保護支援

- ① 不動産無料相談  
毎月23日、各支部において不動産取引に関する無料相談を実施します。相談員は専門的知識を有する当協会の役員が担当します。
- ② 消費者からの不動産取引に関する相談  
消費者からの電話等による相談に応じます。
- ③ 相談員の研修会  
最近の複雑な相談内容に対応するため、相談員をはじめとする本支部役職員を対象に研修会を実施します。
- ④ 県主催「不動産取引法律相談」への相談員派遣  
県主催の不動産取引法律相談（毎月第3木曜日）へ相談員を派遣し、不動産取引相談に協力します。
- ⑤ 宅建業法違反業者に対する指導、助言  
法令遵守による公正な取引を確保するため、会員業者への指導、助言を行います。
- ⑥ 県主催「とちぎ住宅フェア」への協賛、相談員派遣等  
県主催の「とちぎ住宅フェア」へ協賛するとともに、相談員を派遣して不動産取引相談に応じます。
- ⑦ 日本司法支援センター（法テラス）への協力  
不動産無料相談の窓口として法テラスの情報提供先となります。

### (2) 地域振興

- ① 土地住宅政策・税制改正に関する要望活動
- ② 公的審議会等への宅建業者の登用及び固定資産税等の負担軽減に関する要望活動
- ③ 公共事業に伴う情報提供（業務協定）

- ④ 業務協定の手引き・地価調査一覧表の配布
- ⑤ 6団体連絡協議会等、関係団体との協調活動
- ⑥ 全宅連（不動産総合研究所）との連携による調査研究
- ⑦ 栃木県との「災害協定」に基づく災害時における民間賃貸住宅の情報提供
- ⑧ 栃木県警察本部との「安心で安全なまちづくり推進」の覚書

### （3）情報提供、流通促進

- ① 広報誌の定期発行
- ② 不動産関係法令に関する周知活動  
最新の法令改正、行政庁からのお知らせ、その他不動産取引に関する各種情報を会員への定期郵送及び当協会ホームページを通して宅建業者、消費者へ周知します。
- ③ 各種媒体への広報活動
- ④ ホームページの管理運営
- ⑤ ホームページによる不動産関係法令の情報提供、情報開示
- ⑥ とちぎ暮らし“住まいネット”「田舎暮らし」の物件情報提供
- ⑦ 雇用促進住宅の譲渡、廃止に係る現入居者への転居先情報提供
- ⑧ 不動産指定流通機構（レイنز）の管理運営、利用促進
- ⑨ 全宅連続合サイト（ハトマークサイト）の管理運営、利用促進
- ⑩ 不動産ジャパンの管理運営、利用促進
- ⑪ レインズ・ハトマークサイトに関する研修、問い合わせ対応

## Ⅲ. 会員への業務支援事業（共益事業・収益事業）

- ① 会員及び従業者の各種親睦、交流に関する事業
- ② 次世代経営者の育成に関する事業
- ③ 免許更新及び各種届出書の作成に関する指導
- ④ 全国宅地建物取引業厚生年金基金制度への加入促進
- ⑤ 各種保険制度の活用推奨
- ⑥ 取引主任者賠償責任補償制度への加入促進
- ⑦ 少額短期保険への加入促進
- ⑧ 全宅住宅ローンの利用促進
- ⑨ 全国賃貸不動産管理業協会への加入促進
- ⑩ 宇都宮共和大学との協調事業・全宅連社会人学生入学制度の周知
- ⑪ 物品（書籍等）の販売

#### IV. 会務の総合管理（法人業務）

- ① 入会審査、入会者加入促進
- ② 会員の慶弔に関する事業
- ③ 支部における事業協同組合の育成
- ④ 新公益法人制度改革への対応
- ⑤ 会館建設に関する取り組み
- ⑥ 円滑な会務運営

当協会の事業運営を適切かつ効率的に行うため、全宅連、全宅保証、関係団体との連携を密にし、事務運営と事務処理体制の強化に努めます。

また、支部の事業運営が統一的かつ円滑に行えるよう、本支部間の連絡調整、本支部一体化の強化を図ります。

- ⑦ 合理的な会議の開催

公益社団法人移行を踏まえ、総会、理事会をはじめとする各種諸会議の適正な運営と合理的な開催に努めます。

- ⑧ 役職員の福利厚生

役職員傷害保険へ継続加入します。

- ⑨ 健全な財務運営と適正な経理処理

本年度の会計処理を平成20年会計基準（新々会計基準）に基づいて行います。会務運営を円滑に遂行するため、事業の進捗状況及び収支状況を正確に把握し、厳正に処理します。また、公益法人会計基準及び税務関係の会計処理全般について、顧問税理士、専門家の指導助言を受けて、経理処理の強化を図ります。