

令和3年度事業計画

自 令和3年4月1日

至 令和4年3月31日

新型コロナウイルス感染症の拡大により、我が国のみならず世界中の人々の健康と社会経済活動が多大な影響を受け、依然として厳しい状況が続いています。政府は感染症拡大防止と社会経済活動の両立を基本戦略に掲げ、「ウィズコロナ」さらには「ポストコロナ」の時代を見据えた社会経済構造の転換を図るため、デジタル社会の形成によるテレワークの推進や地方へのU I Jターンあるいは企業の地方移転をサポートすることにより地方移住を促進して地方創生を推進するとしています。

不動産業界におきましても、コロナ禍による社会経済活動の低迷による影響が懸念される中、令和2年度の改正民法（債権法）施行に続きまして民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正が予定されています。さらには、デジタル庁の創設を柱としたデジタル社会の形成を目指すデジタル改革関連法案の成立が予定されており、宅建業法関連法案等の改正を踏まえた売買取引のI T重説に続き、賃貸売買等の契約書類の電子化をも選択可能とする動きがより加速するものと予想されます。このほか、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の全面施行を6月に控えるほか、地方銀行をはじめとした異業種からの不動産業参入動向にも引き続き注視していかなければなりません。このような状況下、令和3年度の税制改正におきましては、コロナ禍での経済状況に対応するため、土地に関わる固定資産税の負担調整措置等の延長及び税負担の据え置き措置が実現したほか、住宅ローン減税の控除期間の延長措置と所得要件はあるものの床面積要件が緩和されました。引き続き、令和4年度の税制改正並びに各種政策提言活動につきましてもこれを強力に推進して会員の取引環境の改善を図ります。このほか、契約書類の電子化とI T重説につきましても、全宅連との連携のもとで本格運用を見据えた調査研究と情報収集に努めるほか、ハトマークWEB書式作成システム並びに「ハトサポ」の登録と利用促進を図ります。

会員の業務支援と事業の安定化を図る事業、適正な宅地建物取引の確保及び啓発に関する事業、その他事業の推進により不動産取引と地域社会の健全な発展を図るため、令和3年度の事業計画を以下のとおり策定いたしました。ただし、各種事業の実施にあたりましては、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、適宜必要な対応を図ることといたします。

1. 指定流通機構及び不動産流通システムの整備支援に関する事業（継1）

(1) 指定流通機構の支援事業

円滑な不動産流通と取引の公正を確保するため、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のサブセンターとして以下の事業を実施する。

- ① 本会より役員を派遣し、東日本レインズの運営に参画するほか、東日本レインズの構成団体の全宅連系17協会に組織する全宅連東日本地区指定流通機構協議会に参加し、他県協会と連携してレインズシステムの円滑な運用と充実等に努める。
- ② レインズへの加入促進、物件登録・成約報告の促進に努め、情報の精度向上を図るとともに、会員のレインズ利用をサポートし、システムの適正な運用管理を行う。

(2) 不動産流通システム整備事業

一般消費者への宅地建物取引に係る情報開示を目的とした「全宅連統合サイト（ハトマークサイト）」の円滑な運営と管理に努める。

〔上記(1)(2)の所管は流通委員会〕

2. 国及び地方公共団体等への協力並びに提携に関する事業（継2）

(1) 災害時における民間賃貸住宅情報提供協力事業

千葉県との協定に基づき、災害時の民間賃貸型応急住宅情報の提供を行う。

(2) 住宅セーフティネット制度関連協力事業

① 千葉県あんしん賃貸支援事業関係業務

賃貸住宅への入居に制限を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯等（住宅確保要配慮者）の入居を支援するため千葉県と締結した「千葉県あんしん賃貸支援事業実施協定」に基づき、あんしん賃貸協力店の登録促進等支援事業への協力を行う。

② 千葉県すまいづくり協議会居住支援部会関係業務

行政、業界団体等で組織される千葉県すまいづくり協議会居住支援部会に構成団体として参加し、支援協力を行う。

(3) 公共事業用地代替地情報提供協力事業

公共事業用地代替地取得媒介業務の推進を図るため、ホームページ等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する。

〔上記(1)～(3)の所管は流通委員会〕

(4) 自治体等への協力事業

① 空き家対策に関する業務

空き家に対する行政と連携した事例の調査・研究及び空き家の有効活用に向けた取り組みについて検討する。

- a. 県内市町村との空き家対策に関する協定等の締結を推進する。

b. 「空き家対策ガイドブック」を改訂し、本支部並びに県内市町村を通じて一般に配布する。このほかPDF版を作成し、協会ホームページに掲載する。

c. 千葉県空き家等対策検討部会へ参画し、各市町村の現状と課題のほか、空き家施策等について情報収集し、必要な施策等について検討を行う。

[上記(4)①の所管は空き家対策特別委員会]

② 千葉県外国人学生住居アドバイザー事業の協力

千葉県が実施している千葉県外国人学生住居アドバイザー事業に協力し、外国人学生の賃貸住宅の提供及び助言により住居を確保する住居アドバイザーの推薦を行う。

③ 公益財団法人千葉県暴力団追放県民会議支援協力

県内の不動産業界における暴力団排除に向けた運動を展開するため、暴力団対策法第31条の規定により千葉県公安委員会の指定を受けた公益財団法人千葉県暴力団追放県民会議の活動を支援するとともに緊密な連携に努め、啓蒙活動を推進する。

[上記(4)②③の所管は総務委員会]

3. 適正な宅地建物取引業の確保及び啓発に関する事業（継3）

(1) 宅建業者指導事業

事務所調査規程に基づき、全会員を対象とした事務所整備状況等の定期調査を実施し、調査において改善を要すると認めた会員に対し必要な指導・助言を行っていく。必要に応じて調査要領等の見直しを行う。

(2) 公正な取引推進事業

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会（公取協）と連携し、不動産の表示に関する公正競争規約の普及と順守励行を図るため以下の事業を行う。

① 新入会員に対し、公正競争規約関連の研修を行うほか「公正競争規約加盟事業者」である旨のステッカーを配布し掲示を推進する。

② 公正競争規約の配布、研修会による説明、広報誌への違反事例掲載等により、不動産広告の適正化に努める。

③ 公取協に協力し、必要に応じ不動産広告の実態調査を行うほか、公正競争規約違反者に対しては、事情を聴取し必要な指導を行って再発防止に努める。

(3) 一般研修事業

宅地建物取引業法第64条の6で定められた研修（法定研修）は、宅建業者として必要な知識及び能力の向上を図ることを目的とし、保証協会との共催により実施する。研修対象は宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者とし、ホームページ等を活用して周知する。県内を8会場に分けて実施する。また、支部においても研修規程に基づいた宅地建物取引に関する研修を実施する。

(4) 新規免許取得者研修事業

新規免許業者を対象とした法定研修を保証協会と共催し実施する。主な内容は、宅地建物取引業法違反の実例や不動産広告の適正表示に関する研修とする。

(5) WEB研修システム活用の検討

新型コロナウイルスの感染症拡大の状況を見据え、全宅保証WEB研修システムの活用について検討を行う。

(6) 一般消費者への啓蒙事業

消費者の不動産取引に関する基礎教育をテーマに、本会及び千葉県、明海大学、他団体が連携し組織した千葉県不動産取引研究会により消費者啓発のための講習会を県内各地で実施する。

[上記(1)～(6)の所管は綱紀研修委員会]

(7) 不動産取引に関する情報提供事業

安全な不動産取引の普及啓発を図るため、不動産関連法令等の改正、税制、不動産広告違反事例や取引の紛争事例、トラブル防止の実務情報等を掲載した広報誌「宅建ちば」を保証協会と共同で4回発行する。発行した広報誌は、全宅連及び各都道府県協会、千葉県、行政書士会等の県内関係団体、並びに支部を通じ地元市町村へ送付するほか、不動産会館内に備え置き、広く不動産関連情報の発信と協会事業活動の周知を図る。

また、協会ホームページにおいて、会員や消費者に対し、不動産関係法令や不動産取引の知識、関連情報等を掲載し、広く安全な不動産取引の普及啓発のための情報を発信するほか、本会の実施する不動産無料相談所や法定研修会、宅地建物取引士講習等に関する案内を行っていく。

[上記(7)の所管は広報委員会]

4. 宅地建物取引に関する無料相談事業（継4）

(1) 不動産無料相談事業

① 不動産無料相談所の設置

不動産無料相談所は、保証協会との共同運営により本部及び支部事務所に設置し、不動産に関する相談業務及び保証協会が行う宅地建物取引業法第64条の5に定める苦情解決申出の受付業務を行う。

② 不動産無料相談

本部において毎週火曜日と金曜日に専任相談員による不動産無料相談を実施するほか、支部事務所で無料相談を行い、消費者からの相談に対して適切な助言・指導及び専門機関の紹介などを行う。

③ 弁護士による法律相談

弁護士による無料法律相談を本部で月2回（原則第1・第3月曜日）実施するほか、支部で法律相談を実施する。

④ 不動産無料相談所のPR

JR千葉みなと駅に広告看板を掲示し、無料相談所を周知するとともにホームページにおいて無料相談所の目的、不動産無料相談や法律相談の日時等を明示し、広く一般に利用機会を公開する。

⑤ 関係機関との連絡調整

相談業務に関する情報交換等のため、保証協会千葉本部の苦情解決・研修業務委員会と連携のもと、千葉県ほか関係機関との情報交換を随時行い、紛争の未然防止に努める。

(2) 相談員派遣事業

千葉県が開設する「不動産取引事前相談」（毎週月曜日）に相談員を派遣し、相談者への助言等を行い紛争の未然防止に努める。また、支部より自治体等の相談窓口相談員を派遣し、消費者からの相談に応じる。

〔上記(1)(2)の所管は無料相談業務委員会〕

5. 宅地建物取引士証の交付事務及び宅地建物取引士の資質向上並びに会員啓発に関する事業

(1) 宅地建物取引士講習の実施

宅地建物取引業法第22条の2に定める知事が指定する宅地建物取引士証の交付のための講習(法定講習)を下記のとおり実施する。なお、講習の実施方法については、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から国土交通省並びに千葉県の指導等に基づき随時適切な対応を図る。

講習の科目及び時間	建設省告示第1798号による
講習実施予定場所	a. 千葉県不動産会館（千葉市中央区中央港1-17-3） b. 柏商工会議所（柏市東上町7-18） c. 松戸商工会議所（松戸市松戸1879-1）
講習実施日	新型コロナウイルス感染状況を踏まえ、4半期ごとに決定
講習予定者・講習予定回数	2,700名・30回

(2) 宅地建物取引士証交付事務の実施

千葉県との事務委託契約に基づき、千葉県登録者の宅地建物取引士証の交付事務を行う。

〔上記(1)(2)の所管は取引士講習委員会〕

(3) 会員啓発に関する事業

従業者教育研修資格制度の普及、受講促進

不動産業に従事する者に対する適正な取引実務知識に係る幅広い知識の習得を目的と

して全宅連が実施する「不動産キャリアパーソン」の履修を新入会員に義務付けるとともに、本制度の普及啓発のため既存会員の受講促進に努める。

〔上記(3)の所管は綱紀研修委員会〕

6. 会員及びその従業者の業務支援並びに福利厚生に関する事業

(1) 「たっけんクラウド」 & 「ハトラぶ千葉」の普及促進

- ① 会員業務支援システム「たっけんクラウド」の普及促進のため、「WEBセミナー」のほか、適宜、支部セミナーを開催する。このほか、新規入会時や研修会等においてパンフレットを配布する。
- ② 民間ポータルサイトに新規キャンペーンの継続を依頼するほか、会員のニーズに即した新たなポータルサイトについて調査研究し連携拡充を行う。
- ③ その他、普及促進並びにコンテンツ拡充のため、他団体の動向に関して情報収集を行うほか、「たっけんクラウド」導入の他協会及び株いえらぶグループとの意見・情報交換を行う。

(2) 会員及び従業者の業務支援事業

- ① 関連団体等との協定等に基づいた会員収益のための業務
千葉県住宅供給公社をはじめとする関係団体との各提携業務に基づき、あっせんを依頼された売買物件及び賃貸物件の情報を会員に提供し利用促進に努める。

〔上記(1)、(2)①の所管は流通委員会〕

- ② 広報誌発行業務
協会本部・支部の事業活動報告や不動産関連の幅広い情報を会員に周知するため、広報誌「宅建ちば」を発行する。掲載内容は随時見直しを行い、紙面の充実を図る。

- ③ 協会ホームページ業務
不動産関連情報や協会からのお知らせなど速報性の高い情報をホームページに掲載するほか、会員向けに各種書式のダウンロードサービスを行う。また、会員紹介ページをはじめとした各コンテンツの円滑な運用・充実に努める。

- ④ その他広報業務
消費者向けに新聞広告や各種媒体を活用して、シンボルマークであるハトマークや本会のマスコットキャラクター「なのハット」を浸透させるとともに協会事業活動のPRを行う。

- a. 引き続き、千葉都市モノレール県庁前駅への看板広告を行う。
- b. 会員店舗掲示用として年賀ポスターやカレンダー等を全会員へ配付する。

〔上記②～④の所管は広報委員会〕

- ⑤ 会員支援団体との連携

本会の会員及びその従業員への支援を目的として設立した一般財団法人千葉宅建支援センターと連携して、各種会員支援業務の拡充・利用促進に努める。

⑥ 会員業務に関する各種制度のPR、加入促進等

- a. 全宅住宅ローンの利用
- b. 宅地建物取引士賠償責任補償制度への加入
- c. 提携大学推薦入学制度(明海大学)

[上記⑤～⑥の所管は総務委員会]

(3) 会員及び従業員の相互理解のための行事及び福利厚生に関する事業

① 会員の慶弔及び見舞に関する業務

会員に対し「弔慰金及び見舞金等に関する規程」に基づいて、弔慰金及び見舞金等を贈る。

② 会員の福祉共済に関する業務

会員及び従業員の福祉増進のための各種共済制度の調査研究を行う。

③ 会員相互の親睦のための行事の立案、実施及び会員の福利厚生に関する業務

- a. 宅建ゴルフ大会を企画実施する。
- b. 会員の福利厚生に関する企業提携について調査研究を行う。[(3)の所管は厚生委員会]

7. 宅地建物取引業の進歩改善のための調査研究に関する事業(継3)

取引の実態調査、不動産取引関係法令等の改正に関する情報収集並びに調査研究

不動産業をめぐる環境の変化に対応するため、全宅連と連携の下で会員の事業環境と実務上の問題点、各支部における緊急を要する要望事項など各地域の懸案事項を把握するとともに、不動産関係法令等の改正動向に関して情報収集と調査研究を行う。調査研究の結果は、政策提言活動等に活用するほか、必要に応じ会員等に周知していく。

[所管は総務委員会]

8. 関係官庁及び諸団体等に対する建議献策に関する事業(継3)

不動産取引に係る各種税制及び政策問題に対応するため、公正かつ自由な経済活動の促進、及び国民の住生活向上並びに国土の健全な利用・整備の促進等の観点から、全宅連と連携し土地住宅税制改正及び土地住宅政策に関する要望活動を推進し、実現に向け関係方面へ働きかけを行う。

[税制関係]

(1) 各種税制特例措置の適用期限の延長等への対応

<主な時限措置>

- ① 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置 …… 令和4年3月31日

- ② 新築住宅の固定資産税の減額措置 …… 令和4年3月31日
- ③ 新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置…… 令和4年3月31日
- ④ 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置…… 令和4年3月31日
- ⑤ 住宅ローン減税制度…… 令和3年12月31日
- ⑥ 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
……令和3年12月31日

(2) 流通税等に係る対応

資産課税強化の流れのなかで、長期的な土地住宅税制のあるべき方向性等について提言等を行う。

[政策関係]

(1) 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅を安全・安心して取引できる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、既存住宅インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報制度の活用促進、各検査制度において実施されている検査の合理化、空き家の有効活用の推進等、良質な住宅ストック市場の環境整備・流通活性化等及びコロナ禍による都市から地方への人と企業の流れを契機と捉え、千葉県を活性化する諸施策に対して提言活動を行う。

(2) 賃貸不動産管理の適正化に向けた対応

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の全面施行に関して周知啓発を図るとともに賃貸住宅管理業者の登録制度についても円滑な登録並びに賃貸住宅市場の健全な発展を図るため、全宅連と連携のもとで、適宜必要な提言を行う。

(3) 反社会的勢力排除等に係る取り組み

不動産取引に関し反社会的勢力が関与しない安全・安心な取引の実現に向け、警察庁及び国土交通省等と連携しつつ業界各団体と共同して、反社会的勢力排除のための各活動を行うほか、犯罪収益移転防止法の改正によるマネーロンダリング規制の強化等に的確に対応していく。

(4) その他

- ① 心理的瑕疵に係るガイドラインの策定に向けた提言
- ② 所有者不明土地に係る対応
- ③ 建築条件付土地取引に係る制度改善等
- ④ 外国資本による土地取引等に係る法整備への対応
- ⑤ 借地借家制度の改善等
- ⑥ 各種土地利用規制（都市計画法、農地法等）の運用改善等
- ⑦ 民法（物権法、相続法）、土地基本法等各種法令改正に係る対応

[上記事業の所管は総務委員会]

9. 地域社会の健全な発展を支援する事業

地域行政や警察等と連携した安全・安心な環境づくりや地域の発展に貢献するための地域活動に支援協力する事業を実施する。

(1) 防犯関係

- ① ひとり暮らしの女性防犯活動
- ② こども110番の協力店普及活動
- ③ 防犯パトロール等地域安全活動
- ④ 反社会的勢力排除活動
- ⑤ その他防犯に関する行政や関係団体との協力

(2) 地域振興活動、行政機関との連携

- ① 関係行政機関等との連携協力
- ② 地域住民を対象とした講習会等の実施
- ③ 市民祭り等地域イベントへの参加
- ④ その他各地域貢献活動

〔上記(1)(2)の所管は総務委員会〕

10. その他この会の目的を達成するために必要な事業

(1) 宅地建物取引士資格試験事業

宅地建物取引士資格試験の協力機関として一般財団法人不動産適正取引推進機構との業務委託に基づき試験事務を実施する。宅建試験の実施にあたっては、宅建業法に定める試験事務規程により、受験申込受付をはじめとする宅建試験に関する各種業務を適正かつ確実に実施するとともに、試験当日業務の円滑化のため、試験監督員・本部員を対象とした説明会の開催により試験業務の的確な実施に努める。

〔上記(1)の所管は宅建試験運営委員会〕

(2) 受託事業

① 全国賃貸不動産管理業協会業務

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)千葉県支部と連携し、全宅管理並びに各種サポート事業の周知や入会案内の配布等による入会促進に協力する。

② 千葉県不動産コンサルティング協議会業務

不動産コンサルティング技能試験・登録制度の普及促進のため、千葉県不動産コンサルティング協議会が行う公認 不動産コンサルティングマスター等に対する研修業務を行う。

③ 全宅連安心R住宅制度業務

既存住宅の流通活性化を図るため、国土交通省に事業者団体として登録された全宅連が実施する「全宅連安心R住宅制度」の周知啓発を行うとともに、会員からの標章使用申請に係る業務を全宅連と連携を図りながら適切に行う。

(3) 会議室貸出に関する事業

各種団体等の会議・研修会へ会館を提供し、有効活用に努める。

[上記(2)(3)の所管は総務委員会]

11. 法人管理

(1) 入会

① 入会審査

入会審査基準に基づき入会の適否について審査を行う。

② 入会促進

- a. 入会案内を本部・支部窓口のほか千葉県庁建設・不動産課申請窓口に備え置く。
- b. 協会ホームページの開業者向けページに開業までの流れや入会のメリットなどの入会案内を掲載するほか、開業希望者からのメールによる資料請求に応じる。
- c. 全宅連が実施する入会申込者に対するアンケート調査に協力する。
- d. 会員等を通じ開業予定者に対する加入促進を行う。
- e. 宅建業の開業希望者を対象とした宅建業開業支援セミナーを開催するほか、開業支援相談を実施する。

[上記(1)の所管は入会審査委員会]

(2) 総務

① 特別委員会の設置、その他会務運営の企画立案

会務運営の企画立案及び令和4年度事業計画案を策定する。

② 表彰規程に関する事項

- a. 定時総会時表彰を実施する。
- b. 国及び千葉県へ表彰推薦候補者を推薦する。

③ その他定款施行細則に定める所管業務並びに法人管理業務の実施

[上記(2)の所管は総務委員会]

(3) 財務

① 決算に関する事項

- a. 令和2年度の決算を実施する。
- b. 令和2年度公益目的支出計画実施報告書等を作成し、行政庁に提出する。

② 予算に関する事項

- a. 令和3年度予算に基づき、適正な執行と円滑な会計処理を実施する。
- b. 令和4年度予算案を策定する。

③ 監査に関する事項

期末監査会（4月）、中間監査会（10月）並びに支部監査を実施する。

④ 会費徴収に関する事項

会費徴収に関する業務を行う。

⑤ 関係諸規程に定められた所管業務の実施

その他定款、諸規程で定められた所管業務を実施する。

〔上記(3)の所管は財務委員会〕

(4) 少額短期保険会社設立提案のための検討準備

少額短期保険会社の設立提案のため、以下の検討準備を行う。

- a. コンサルタント会社の選定及びコンサルタント委託契約
- b. 設立法人の定款その他機関設計に関する検討準備及び準備法人の設立
- c. 販売保険商品の検討
- d. 管理システム、社内インフラほか設立提案のために必要な事項の検討準備

〔上記(4)の所管は少額短期保険会社設立準備特別委員会〕