

平成 29 年度事業報告

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 年 3 月 31 日

平成 29 年を振り返ると、米国のトランプ政権発足後の混迷や北朝鮮情勢の緊迫化、欧州における不安定な政治状況とは裏腹に、世界経済は底堅い成長を続けました。

国内経済は、企業業績が堅調に推移し、株価の高騰、景気はアベノミクス効果により、持続的な成長基調となりました。しかしながら国民の多くが実感として抱いている景況感との間には依然として距離感があり、豊かさを実感できる状況には至っていません。

不動産業界においては、人口減少・少子高齢化時代を迎え、既存住宅流通市場の活性化に関する諸施策が推進されるなか、120 年ぶりの大改正となる民法(債権法)の改正法案が成立し 6 月に公布され(平成 32 年 4 月施行)、同じく 6 月には民泊新法が公布されたほか、10 月には住宅セーフティネット法、賃貸取引における IT 重説のスタート、さらに平成 30 年 4 月には改正宅建業法の「建物状況調査」が施行されるなど、業界を取り巻く環境は大きく変わろうとしています。

このような状況下、本会は全宅連と連携して、社会問題化する空き家等の低額物件の流通を促進する観点から、媒介報酬の見直しの要望活動を行った結果、報酬額告示が改正され、平成 30 年 1 月 1 日より 400 万円以下の物件を対象に現地調査等の費用を売主側の報酬の上限に加算できることとなりました。また、喫緊の課題である既存住宅流通活性化を目指し不動産業界の健全な発展等を図るため、税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動を推進し、その結果、平成 30 年度の税制改正においては、適用期限を迎える各種税制特例措置が概ね延長され、最重点要望事項であった買取再販に係る特例措置の敷地への拡充措置及び土地の固定資産税の負担調整措置が認められました。

また、平成 29 年度は、千葉県知事の推薦により一般財団法人不動産適正取引推進機構の委託を受け宅地建物取引士資格試験の協力機関となった初年度にあたり、本会がこれまで培ってきた経験を活かし試験に係る各種業務を適正かつ確実に実施したほか、会員業務支援事業の一環として不動産流通に関するシステム構築のための調査研究を行い、その結果、新システムの導入を決定し運用開始に向けた準備作業を進めました。

本会では、このような情勢を踏まえ、宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として、以下の各種事業を推進しました。

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)については、レインズなどの流通事業の利用促進により公正迅速な取引や市場活性化に努めました。

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)においては、公共事業用地関連の事業への協力や災害時に被災者の入居を支援する事業、千葉県との各種協定に基づいた協力事業に取り組んだほか、空き家に対する行政と連携した調査・研究、有効活用に向けた取り組みを行うなど行政各事業の円滑な推進に協力しました。

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)については、会員事務所調査の実施や公正競争規約の順守励行に努めるとともに、宅地建物取引業法に規定された法定研修や一般消費者を対象とした啓発講習会の実施、不動産取引に関する情報や法改正などの情報の提供により宅地建物取引の適正化に努めました。また、宅地建物取引の適正化と事業環境の改善を図るための調査研究を行うとともに、不動産流通の活性化及び業界の健全な発展等を図るため、全宅連と連携し各種要望提言活動を実施しました。

宅地建物取引に関する無料相談事業(継4)として、本部及び支部に不動産無料相談所を設置して、消費者からの不動産に関する様々な相談に対処したほか、県や市町村が実施する相談窓口相談員を派遣し、不動産取引の適正化を推進しました。

このほか、継続事業以外の事業においては、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、会員及びその従業者の事業支援並びに福利厚生に関する事業、地域社会の健全な発展を支援する事業などを実施しました。

以下に「平成29年度事業計画」に則り行われた各種事業の執行状況を報告します。

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した。

- ① レインズへの加入促進、物件登録・成約報告の促進に努め、物件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する等、システムの適正な運用管理を行った。また、会員のレインズ普及とシステムの円滑な利用を促進するため、会員を対象としたレインズ利用に関する研修会を支部で実施するほか、広報やホームページ等を活用し周知に努めた。この結果、レインズの加入会員は平成29年度末現在で3,387名（加入率91.5%）となった。
- ② 本会より役員を派遣し、東日本レインズの運営に参画したほか、東日本レインズの構成団体の全宅連系17協会で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た。
- ③ 消費者に対し、媒介契約制度やレインズシステム等の不動産流通の基本的な知識の普及・周知に努めた。

(2) 不動産流通システム整備事業

消費者の安全・安心な不動産取引実現のための不動産情報提供を目的とした「全宅連統合サイト（ハトマークサイト）」の利用促進及び普及促進のため、以下の事業を実施した。

- ① 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の増加に努めるとともに、消費者への情報開示を促進するため、ホームページやインターネット等を通じPRを行ったほか、消費者の検索結果に表示されるリスティング広告を行った。ハトマークサイト加入会員は平成29年度末現在で2,865名（加入率77.4%）となった。
- ② 全宅連統合サイト運営規定に基づき、ハトマークサイトの円滑な運営と管理を行った。
〔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) 公共事業用地代替地情報提供協力事業

協定に基づき、公共事業用地代替地業務の推進を図るため、協会ホームページ等を通じて周知を行った。

(2) 災害時における民間賃貸住宅情報提供事業

千葉県と締結した「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」に基づいた災害時の情報提供に協力できる会員の連絡員名簿及びを報告するとともに、協会ホームページを通じ本制度の周知を行った。また、民間賃貸住宅の家賃相場に関する調査結果を千葉県へ報告し事業に協力した。

〔上記(1)(2)の所管は流通委員会〕

(3) 自治体等への協力事業

① 空き家対策に関する業務

千葉県内の空き家に対する行政と連携した事例の調査・研究、空き家の有効活用に向けた取り組みについて検討を行い以下を実施した。

- ・ 千葉県住宅課と空き家対策に関する千葉県の取り組みや市町村の対応等について意見交換を行った。
- ・ 市町村と支部の空き家対策協定等の締結を推進した。
- ・ 空き家所有者向けの「空き家ガイドブック」を発行(12,000冊)し、千葉県、県内54市町村、会員に配布したほか、協会ホームページ等においても内容を公開した。本ガイドブックでは、空き家が引き起こす諸問題や発生予防の啓発、空き家の利活用の方法、各支部による空き家相談の流れや相談窓口などを掲載し、空き家問題に関する啓発及び情報提供を行った。

〔上記①の所管は空き家対策特別委員会〕

② 千葉県あんしん賃貸支援事業に関する業務

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、事業の周知及び会員の協力店登録の促進に努めた。また、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画し、「居住支援に関する勉強会」に出席するとともに支援事業の検討を行った。

〔上記②の所管は流通委員会〕

③ 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った(33名)。

④ 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、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、啓蒙活動を推進した。

〔上記③④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指導・調査の定期調査を10月1日から10月31日に実施し、調査において改善を要すると認めた会員に対して必要な指導・助言を行った。

(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った。

- ① 本会より役員を派遣し、公取協の運営に参画した。
- ② 公正競争規約違反に対する措置等を広報に掲載し、公正競争規約の周知徹底を図った。
- ③ 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した。

(3) 研修事業

① 本部研修会の実施

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、保証協会千葉本部との共催により実施した。本部研修会は県内を柏、松戸、市川、船橋、千葉、木更津、成田、東金の8地区に分けて2回実施した。

第1回(6月2日～6月27日)

研修内容 「重要事項説明に関して理解しておくべきポイント(第2回)」

— 宅建業法の改正によって何が変わったか —

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

第2回(11月2日～12月5日)

研修内容 「重要事項説明のポイント(第3回)と国土交通省Q&Aに基づく建物状況調査(インスペクション)留意点」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「不動産売買・建物賃貸借をめぐる最近の判例と実務上の対応」

講師 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部

② 支部研修会の実施

地域性を生かした支部研修会は、宅地建物取引業法及び同法関係法令、法令上の制限、税務関係などの課目を中心に研修規程に基づき実施した。

(4) 新規免許業者研修事業

新規免許業者を対象とした法定研修を保証協会千葉本部と共催して2回実施した。サブテキストとして全宅連版売買契約書の書き方、重要事項説明書の書き方を配付した。

実施日等 第1回 9月15日 出席者60名

第2回 3月16日 出席者48名

研修内容 「千葉県における業務処理の現状等」

講師 千葉県 県土整備部 建設・不動産課

研修内容 「宅地建物取引業法違反に関するトラブルの実例」

講師 弁護士 熊谷 則一

研修内容 「不動産広告の規制について」

講師 (公社)首都圏不動産公正取引協議会

研修内容 「宅建協会・保証協会の制度、組織及び運営について」

講師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 副会長 高崎 正雄

(5) 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産官学(宅建協会、全日千葉県本部、千葉県、明海大学)連携により千葉県不動産取引研究会を組織し、消費者啓発のための講習会「マイホームを買う前に聞いて安心講習会」を2回 開催した(通算26回)。

第1回消費者啓発講習会

日時 9月9日(土) 13:00~16:00

場所 船橋市中央公民館 (船橋市本町2-2-5)

内容等 「マイホーム関連施策の最近の動き」

講師 千葉県 県土整備部 建設・不動産課

「戸建て住宅の賢い建て方・買い方」

講師 明海大学 不動産学部 教授 周藤 利一

「ちょっと待った!!その契約」業者選びから入居までのポイント

講師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

参加者 90名

第2回消費者啓発講習会

日時 3月31日(土) 13:00~16:00

場所 アミュゼ柏 (柏市柏6-2-22)

内容等 「マイホーム関連施策の最近の動き」

講師 千葉県 県土整備部 建設・不動産課

「戸建て住宅の賢い建て方・買い方」

講師 明海大学 不動産学部 教授 周藤 利一

「ちょっと待った!!その契約」業者選びから入居までのポイント

講師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

参加者 85名

[上記(1)~(5)の所管は綱紀研修委員会]

(6) 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、紛争事例、トラブル防止などの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回発行した。発行した広報誌は、会員のほか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配布し、広く閲覧に供した。

また、会員や消費者に対し、ホームページを活用して、不動産関係法令や不動産取引の知識、関連情報等の情報を提供するとともに、本会の実施する不動産無料相談所、宅地建物取引士講習、法定研修会の案内を行った。

[上記(6)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

保証協会との共同運営により本部及び支部事務所に不動産無料相談所を設置して、不動産に関するさまざまな事柄についての相談業務を行ったほか、保証協会の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った。

② 不動産無料相談

本部において、専任相談員による不動産無料相談を毎週火曜日と金曜日を実施するとともに、支部事務所において無料相談を行い、消費者からの相談に対して適切な助言、専門機関等の紹介などを行った。

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毎月2回（原則第1・第3月曜日）実施したほか、支部で法律相談を実施した。

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て無料相談所の周知を図るほか、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した。

⑤ 関係機関との連絡調整

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情報交換を行い、紛争の未然防止に努めた。

(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た。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た。

[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に定められた知事が指定する宅地建物取引士講習（法定講習）を下記のとおり実施した。

講習の科目及び時間 建設省告示第1798号による

講習を実施する場所 千葉県不動産会館 3階(千葉市中央区中央港 1-17-3)
松戸商工会議所会館 5階(松戸市松戸 1879-1)

講習を実施する日 a. 千葉県不動産会館会場
平成 29 年 4 月 5 日 4 月 28 日 5 月 10 日 5 月 23 日
6 月 14 日 6 月 29 日 7 月 26 日 8 月 9 日
8 月 24 日 9 月 6 日 10 月 18 日 11 月 1 日
11 月 28 日 12 月 6 日 12 月 22 日
平成 30 年 1 月 10 日 1 月 19 日 1 月 29 日 2 月 7 日
2 月 20 日 3 月 15 日 3 月 28 日
b. 松戸商工会議所会館会場
平成 29 年 7 月 12 日 11 月 14 日
平成 30 年 3 月 7 日 計 25 回
受 講 者 数 3,277 名 (千葉県登録 3,216 名、他県登録 61 名)

(2) 宅地建物取引士証の交付事務の実施

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った。

- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① 法定講習受講者交付数 | 3,216 名 |
| ② 他団体受講の千葉県登録者交付数 | 546 名 |
| ③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数 | 90 名 |
| ④ 合格後 1 年以内の交付数 | 812 名 |
| ⑤ 再交付数(切替え交付含む) | 68 名 計 4,732 名 |

[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

- ① 従業者教育研修制度の普及、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の普及を目的とした通信教育講座「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、本部研修会やホームページ等を活用して本制度の内容等を広く周知し、受講者の拡大を図った。本年度の受講申込者数は 203 名であった。

[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事業支援並びに福利厚生に関する事業

(1) 不動産流通に関する業務支援事業

前年度に引き続き流通システム構築のため、埼玉県協会、静岡県協会、兵庫県協会への視察を通じて情報収集及び調査研究を行った結果、兵庫県協会と埼玉県協会が導入している会員業務支援システム「たっけんクラウド」、宅建協会不動産情報サイト「ハトラぶ」

を導入することとした。このほか平成30年8月リリースに向け検討準備を行った。

(2) 会員及び従業者の業務支援事業

① 全国賃貸不動産管理業協会の協力

全宅連と連携して、賃貸不動産管理業に関する各種研修や業務支援を行う一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の加入促進に努めた。

② 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各提携業務について広報誌等を通じてPRを行い利用促進に努めた（平成29年度実績29件）。

③ 中小企業分野確保への対応

全宅連と協力のもと、異業種を営む大企業等が不動産業の業域を不当に侵すことがないよう情報収集、調査・監視活動に努めた。

〔上記(1)、(2)①～③の所管は流通委員会〕

④ 広報誌の発行業務

協会本部・支部の事業活動状況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」を保証協会千葉本部と共同で4回発行した。掲載内容は随時見直しを行い、紙面の充実を図った。

発行時期及び主な内容

・春号（4月 vol.101）

「第6回理事会」 建設・不動産業課「心理的瑕疵について」 法律教室「インスペクションと宅建業法の改正について」「浦安今昔物語」「公取協通信」

・夏号（7月 vol.102）

「定時総会開催報告」 建設・不動産業課「宅建業法等の一部改正について」 法律教室「家賃保証の活用をめぐる法律問題」「支部だより」「法定講習会のお知らせ」

・秋号（10月 vol.103）

「宅建ゴルフ大会報告」「第2回理事会」「Information」 法律教室「心理的瑕疵と瑕疵担保責任」「支部だより」「あの街この街ウォッチング」「公取協通信」

・新年号（1月 vol.104）

「年頭のあいさつ」「知事年頭あいさつ」「第3回理事会」「Information」 紛争事例「ハザードマップについての調査・説明義務」「法定講習会のお知らせ」

⑤ 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や広報誌のバックナンバー、協会版契約書等の各種書式のダウンロードサービスを行った。また、消費者向けの「会員紹介ページ」をはじめとする各コンテンツの充実と円滑な運用に努めた。

⑥ その他広報業務

・協会PRのため、引き続き千葉都市モノレール県庁前駅の看板を設置した。本年度

- 協会マスコットキャラクター「なのハット」を加えたデザインに看板を変更した。
- ・会員店舗掲示用の年賀ポスターやカレンダーを作成し全会員に配付した。
- ・ハトマークのぼり・ペナントを新入会員に配布した。
- ・インターネット広告やホームページの検索順位を上位づけるSEO対策を実施した。
- ・「なのハット」店頭掲示用ステッカーを作成し、会員に配布した。

〔上記④～⑥の所管は広報委員会〕

⑦ 会員支援団体との連携

一般財団法人千葉宅建支援センターと連携して取扱事業の情報提供を行うなど、会員支援業務の拡充・利用促進に努めた。

⑧ 会員業務に関する各種制度のPR、加入促進等

- ・全宅住宅ローンの利用
- ・宅地建物取引士賠償責任補償制度への加入
- ・提携大学推薦入学制度(明海大学、宇都宮共和大学)

〔上記⑦⑧の所管は総務委員会〕

(3) 会員及び従業者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事項

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、弔慰金を贈った。
ご逝去された皆様のご冥福をお祈り申し上げます。

故 角田 将規 様 (北総)	故 片桐 弘美 様 (印旛)
故 荻野 和雄 様 (南総)	故 青木 透 様 (千葉)
故 清田 和弘 様 (印旛)	故 浮谷 守次 様 (市川)
故 下堀 克己 様 (松戸)	故 藤森 信行 様 (北総)
故 矢野 嘉英 様 (東葛)	故 田中 輝和 様 (印旛)
故 植竹 慶子 様 (千葉)	故 飯塚 敦之 様 (松戸)
故 熊川昭之助 様 (市川)	故 川島 善次 様 (松戸)
故 鶴見 寛 様 (北総)	故 渡邊 盛 様 (南総)
故 太田 勲 様 (印旛)	故 戸田 芳徳 様 (印旛)
故 太田口律子 様 (東葛)	故 松戸 良雄 様 (千葉)
故 長谷川つね 様 (松戸)	故 宮本 善憲 様 (東葛)
故 山口 幹夫 様 (市川)	故 濱田 一男 様 (千葉)
故 川津 寛 様 (松戸)	故 岡田 貴 様 (東葛)
故 板倉 昭義 様 (九十九里)	故 笠井 裕之 様 (南総)
故 小川 セキ 様 (九十九里)	故 出井 松夫 様 (松戸)
故 森 力雄 様 (南総)	計 31 名

また、災害見舞金を1名の会員へ贈った。

② 会員の福祉共済に関する事項

現在、実施している生命共済、災害補償共済など各種共済制度の加入手続き等を行うとともに、ホームページや定期発送便等で会員へ周知し加入促進を図った。

③ 会員相互の親睦行事の立案、実施及び会員の福利厚生に関する事項

- a. 会員相互の親睦・交流を図るため、「第59回宅建ゴルフ大会」を9月13日、泉カントリー倶楽部で開催した（参加者130名）。
- b. 会員及び従業者等の福利厚生の一環として、割引利用等各種企業と提携している案内の配布や協会ホームページ等で会員に周知し利用促進に努めた。

〔上記(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)

(1) 関係法令に関する調査研究

宅地建物取引業法やその他関係法令の改正や民法改正動向等に関する情報の収集を行い、宅地建物取引業の適正化を図るため、その対応について調査研究を行った。

(2) 不動産業務に関する調査研究

不動産業をめぐる環境の変化に対応し、会員の事業環境の課題や各支部における要望事項など各地域の懸案事項を把握し、適正な不動産取引を推進することを目的として調査研究センターを設置し、3月1日に意見交換会を開催した。

〔上記(1)(2)の所管は総務委員会〕

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)

不動産に関する消費者の負担軽減や土地・住宅流通の活性化を目指し、不動産業界の健全な発展等を図るため、平成30年度税制改正及び土地住宅政策等の改善を求め、全宅連を通じ下記事項を要望するとともに、全宅連との連名で県内選出の与党国会議員に対し要望書を提出し、その実現に努めた。

〔税制関係〕

(1) 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進、土地の流動化・有効活用の促進等を図るうえで不可欠な措置であるため、適用期限の延長を要望した。

① 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（平成30年3月31日）の延長を要望した。

※ この結果、平成32年3月31日まで2年間延長された。

② 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（平成 30 年 3 月 31 日）の延長を要望した。

a. 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（原則：4%→3%）

※ この結果、平成 33 年 3 月 31 日まで 3 年間延長された。

b. 宅地評価土地の取得に係る課税標準を 2 分の 1 とする特例措置

※ この結果、平成 33 年 3 月 31 日まで 3 年間延長された。

c. 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を 3 年（原則：2 年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から 1 年を経過した日（原則：6 ヶ月）とする特例措置

※ この結果、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年間延長された。

③ 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅 0.3%→0.1%）の適用期限（平成 30 年 3 月 31 日）の延長を要望した。

※ この結果、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年間延長された。

④ 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（平成 29 年 12 月 31 日）を延長すること。

a. 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

b. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

c. 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

※ この結果、平成 31 年 12 月 31 日まで 2 年間延長された。

なお、c. については、これまでは耐火建築物のみに求められていた買換え資産の築年数要件（25 年以内）を、非耐火建築物にも付す見直しがされた（耐震基準適合証明書があれば築年数要件は付されない）。

⑤ 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（平成 30 年 3 月 31 日）の延長を要望した。

a. 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

b. 商業地等に係る条例減額制度

c. 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額制度

※ この結果、平成 33 年 3 月 31 日まで 3 年間延長された。

⑥ その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

a. 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …… 平成 30 年 3 月 31 日

※ この結果、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年間延長された。

b. 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置
…… 平成 30 年 3 月 31 日

※ この結果、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年間延長された。

c. 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） …… 平成 30 年 3 月 31 日

※ この結果、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年間延長された。

d. 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 …… 平成 30 年 3 月 31 日

※ この結果、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年間延長された。

e. 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長（固定資産税） …… 平成 30 年 3 月 31 日

※ 昨今の都市農業の振興、生産緑地関連の税制要望等との関係もあり、当該軽減措置の延長は大綱に盛り込まれませんでした。

f. 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の 1500 万円特別控除
…… 平成 29 年 12 月 31 日

※ この結果、平成 32 年 12 月 31 日まで 3 年間延長された。

(2) 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅流通・リフォーム市場を活性化し、多様な消費者のニーズに対応していくため、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置について、住宅の敷地に係る軽減措置の創設を要望した。

※ この結果、買取再販事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に(*1) 現行の特例措置の対象を敷地部分に拡充(敷地に係る不動産取得税を減額 *2)された。

*1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

*2 (ア)45,000 円 (イ)土地 1 m²あたり評価額×1/2×住宅の床面積の 2 倍 (上限 200 m²) ×3%のいずれか多い方を減額

(3) 耐震基準不適合の中古住宅を取得し、6 カ月以内に耐震改修工事を行い居住の用に供した場合の不動産取得税の軽減措置を敷地にも適用

平成 26 年税制改正で新設された標記特例措置については、建物には適用されるが、土地には適用されない。建物と敷地は一体で取引する機会が多いため、敷地にも不動産取得税の軽減措置を適用することを要望した。

※ この結果、現行の特例措置の対象を敷地部分に拡充された。

(4) 空き家の譲渡所得について 3,000 万円を特別控除する措置の要件緩和

平成 28 年度税制改正で新設された標記特例措置をより使いやすくするため、以下の要件の緩和を要望した。

- ① 「相続時から 3 年以内」とされている適用期間の要件を緩和し、平成 25 年 1 月 2 日より前に相続した空き家についても本特例の対象とすること
- ② 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも本特例の対象とすること
- ③ 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(5) 住宅ローン控除等の要件の緩和

① 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20 年または 25 年）を廃止し、不動産取得税と同様に昭和 57 年 1 月 1 日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすることを要望した。

② 床面積要件の引下げ

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件（50 m²以上）の引下げを要望した。

※ 今回は①②とも実現しなかったため、引き続き要望していく。

(6) 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置の拡充を要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(7) 隣地所有者への敷地売却等に係る税制特例の創設

今後の人口減少による、空き家・空き地の増加に対処し、不動産需要を喚起するため、隣地所有者に敷地を売却した場合の売却者の譲渡税や、購入者の不動産取得税等を軽減する税制特例の創設を要望したること。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(8) 住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすることを要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(9) 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地 1/6、一般住宅用地 1/3）の適用対象とすることを要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(10) 都市の魅力向上に係る特例措置の創設

人口減少社会において低未利用土地が都市内にランダムに生じる「都市のスポンジ化」への対策のための制度創設に伴う税制上の特例措置の創設を要望した。

※ この結果、以下の特例措置が創設された。

- ① 立地誘導促進施設協定（仮称）に係る課税標準の特例措置（新規）
- ② 低未利用土地利用権設定等促進計画（仮称）に係る特例措置（新規）
- ③ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例措置（拡充）

(11) 総合的な流通課税の見直し

消費税の負担軽減策をはじめ、不動産取得税の抜本の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(12) 長期譲渡所得の特別控除の創設

人口減少下における空き家等の流通促進、地方創生等のため、空き家バンクへの登録空き家等や、隣地所有者への譲渡等に対して、長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

[政策関係]

(1) 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和 45 年より変わっていない。昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりや、宅建業法の改正等による宅建業者の役割増大等に鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、空き家等の低額物件に係わる媒介報酬の見直しを要望した。

※ この結果、「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ことができる報酬の額」が平成 29 年 12 月 8 日国土交通省告示第 1155 号によって改正され（平成 30 年 1 月 1 日施行）、低廉な空き家等の報酬の額について特例が設けられた。

改正された報酬額告示では、低廉な空き家等(400 万円以下の宅地または建物)の売買・交換の媒介・代理で、現地調査等の費用を要するものについては、売主または交換の依頼者から、現地調査等に要する費用を加えた報酬の合計額が 18 万円(+消費税)を超えてはならないとされ、平成 30 年 1 月 1 日より 400 万円以下の物件を対象に現地調査等の費用を売主側の報酬額の上限に加算できることとなった。

(2) 空き家所有者に係わる税情報の開示

急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みの構築を要望した。

(3) 農地法の改善

農地法第 5 条の農地転用許可制度について、以下の見直しを要望した。

- ① 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと
- ② 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第 34 条 11 号及び 12 号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③ 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

(4) 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を要望した。

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

(5) 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを要望した。

- ① 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること
- ② 契約期間が 1 年以上の場合、期間満了の 1 年前から 6 カ月前までの間に交付が義務付けられている終了通知を廃止すること

(6) 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を講じるよう要望した。

〔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

地域行政や千葉県警察等と連携して、安全安心なまちづくりや地域活性化に貢献するため、地域に根差した支援事業を実施した。

(1) 防犯関係

- ① ひとり暮らしの女性防犯活動
- ② 子供 110 番の店の普及促進
- 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) 地域社会、行政機関との支援協力

- ① 市民祭り等地域イベントへの参加
- ② 地域住民を対象とした講習会等の実施
- ③ 関係行政機関等との連携協力
- 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) 受託事業

① 宅地建物取引士資格試験事業

本年度から本会は、千葉県知事の推薦により一般財団法人不動産適正取引推進機構の委託を受け試験協力機関となった。試験当日の業務を円滑に実施するため、試験本部員を対象とした説明会を9月29日に、試験監督員を対象とした説明会を10月6日、10月7日に開催し試験に備えた。また、試験日の10月15日には、県内8会場に試験本部員103名、試験監督員190名を派遣し、宅地建物取引士試験の各種業務を適正かつ確実に実施した。

平成29年度試験概要(千葉県)

申込者 14,727名、受験者 11,996名、合格者 1,913名(合格率 15.9%)

[上記①の所管は宅建試験運営委員会]

② 千葉県不動産コンサルティング協議会への協力

不動産コンサルティング技能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に協力し各種研修会を実施した。

・専門教育講習会

3月 8日 「有効活用コンサルティングの実務コース」 受講者 49名

・実務研修会

4月 11日 受講者 43名 6月 19日 受講者 35名 10月 26日 受講者 33名

12月 4日 受講者 18名 2月 1日 受講者 20名

(2) 会議室貸出に関する事業

各種団体等の研修会へ会館を提供し、有効活用に努めた。

[上記(1)②、(2)の所管は総務委員会]

11. 法人管理

(1) 入会

① 入会審査

入会申込者及び役員等の経歴確認や苦情・弁済の有無について確認の上、支部入会審

査委員会を開催した。支部入会審査委員会では、入会申込者の事務所調査や審査に必要な事項の聴取を行うなど、入会の適否について慎重に審査を行った。本部に上申された入会案件については、入会審査委員会を開催して、入会審査基準に基づき審査を行い、入会の可否を決定した。このほか、審査期間を短縮するため、入会相当として本部に上申された入会案件については、入会審査委員会のほか、委員長決裁による審査を実施した。

② 入会促進

- a. 入会案内パンフレットや独立開業者向けのリーフレットを行政庁及び本部・支部窓口で配布した。
- b. 協会ホームページ内の開業者向け専用ページに入会案内を掲載するとともに、入会案内送付請求に応じ入会促進に努めた。
- c. 入会申込者に対するアンケートを実施し、今後の業務運営の参考とした。
- d. 新入会員紹介キャンペーンを実施し加入促進に努めた。
- e. 宅建業開業支援セミナーを開催し加入促進に努めた。

開催日等 第1回 9月27日 参加者27名

第2回 2月28日 参加者30名

内容等 不動産業の現状と宅地建物取引業の開業に向けて

講師 不動産鑑定士 吉野 荘平

現役経営者による不動産業の体験談

講師 協会役員・会員

[上記(1)の所管は入会審査委員会]

(2) 総務

- ① 定款、定款施行細則、その他諸規程の整備
円滑な会務運営のため諸規程の改正・整備を行った。
- ② 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平成30年度事業計画案を策定した。
- ③ 表彰に関する事項
 - a. 定時総会時表彰（平成29年5月29日）
 - ・平成28・29年度内に国及び県から表彰等を受けた方に対し記念品を贈呈した。
 - ・退任した本部役員に対して感謝状を授与し記念品の贈呈を行った。
 - b. 推薦基準に則り表彰推薦候補者の選定を行い国及び千葉県へ推薦した。
- ④ その他総務に関する事項
 - a. 平成29年度事業報告を作成した。
 - b. 公益目的支出計画実施報告書を作成し、行政庁へ報告を行った。
 - c. 新会員管理システムの運用・管理を行った。

d. 公益法人制度研修会を11月20日に開催した(出席者85名)。

e. 職員2名を採用した。

[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. 本支部会計合算処理等の内部手続きを行い、平成29年度の決算を実施した。

b. 公益目的支出計画実施報告書を作成し行政庁へ提出した。

② 予算に関する事項

a. 平成29年度事業計画に基づく収支及び財産に関し、適正な予算執行と円滑な会計処理を行った。

b. 平成30年度予算案を策定した。

c. 平成30年度支部交付金について検討を行った。

③ 監査に関する事項

a. 期末監査会(4月17日)及び中間監査会(10月30日)を実施した。

b. 支部監査を4月13日に実施した(松戸支部、市川支部、東葉支部)。

④ 会計処理の指導

a. 税務・会計処理全般について、専門的立場から顧問公認会計士の指導助言を受け、適正な会計処理を行った。

b. 支部会計処理の相談及び指導を実施した。

⑤ 会費徴収に関する事項

口座振替、その他会費徴収に関する業務及び納入管理を行った。

⑥ 関係諸規程に定められた所管業務の実施

定款、定款施行細則で定められた委員会業務及び金銭出納のほか、経理規程、経理事務規則並びに固定資産管理規則で定められた所管業務を実施した。

[上記(3)の所管は財務委員会]