

平成 30 年度事業報告

自 平成 30 年 4 月 1 日

至 平成 31 年 3 月 31 日

平成 30 年の世界経済は、米中間の貿易摩擦、米国での利上げ、米国中間選挙などの影響を受けて、金融市場では一時的な変動もみられましたが、緩やかな拡大基調を維持しました。日本経済においても、昨年は自然災害が相次ぎ、一時はその影響もありましたが、堅調な企業業績等に支えられ、総じてみれば緩やかな回復を継続しました。しかし、個人消費はいまだその勢いを取り戻せず、回復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、少子・高齢化、人口減少社会の進展、空き家や所有者不明土地の増加などが大きな問題として取り上げられるなか、昨年 1 月に報酬額告示の改正、4 月に改正宅建業法の建物状況調査の説明が義務化され、10 月から全宅連安心 R 住宅制度が開始するなど、既存住宅流通に向けた動きも本格化してきています。また、9 月に全国地方銀行協会が内閣府に銀行及び銀行子会社・兄弟会社に不動産仲介業務を解禁するよう要望を行ったのに対し、全宅連が銀行等の宅建業参入を阻止する要望活動を展開しました。

このような状況下、本会は全宅連と連携して、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 31 年度税制改正大綱では、土地の所有権移転等に係る登録免許税の軽減措置の延長、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長、空き家の譲渡所得に係る 3,000 万円特別控除の要件緩和など要望した事項は概ね認められ、さらには業界最大の懸念であった消費税増税への対応策として、住宅ローン減税の拡充が認められました。すまい給付金等の拡充措置とあわせ、住宅市場における駆け込みと増税後の反動減を回避する措置が講じられました。

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نز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

力事業のほか、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を推進するとともに、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ほか、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。

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では、会員業務支援事業の一環として、業務支援システム「たっけんクラウド」と不動産情報サイト「ハトラぶ千葉」を導入し、その普及促進を図りました。このほか、継続事業以外の事業として、宅地建物取引士資格試験事務の実施、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、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30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、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。
- 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、円滑な運用に努めた。

(2) 不動産流通システム整備事業

一般消費者向けの不動産情報「全宅連続合サイト（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) 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」に基づき連絡員を選出したほか、災害時に民間賃貸住宅情報の提供に協力できる会員の名簿及び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。

(2) 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。本年度、公共事業用地の取得に伴う代替地の媒介に関する事務取扱要領について千葉県と意見交換及び提言を行い一部が改正となった。

〔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。

- ・ 市町村と支部の空き家対策協定等の締結を推進した（協定等の締結 27、協議中 8）。
- ・ 空き家対策に関する基礎知識と技能の取得を目的とし空き家相談に対応する相談員の養成する空き家対策相談員研修会を 8 月 3 日に開催し、空き家対策相談員証を 151 名に交付した。

講 話 「空き家等対策の推進に関する特別措置法の概要等について」

講 師 千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課

研修内容 「空き家相談に関する法令上の留意点」

講師 弁護士 安川 秀穂

- ・ 空き家所有者向けの「空き家ガイドブック」を増刷し、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。
- ・ 千葉県住宅課が開催する千葉県空き家等対策検討部会に参加し、千葉県の取り組みや市町村の動向等を把握し連携に努めた。

〔上記①の所管は空き家対策特別委員会〕

② 賃貸支援事業等に関する業務

a. 千葉県あんしん賃貸支援事業関係業務

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正による対象者の拡大に伴い、千葉県との「千葉県あんしん賃貸支援事業実施協定」を再締結したほか、あんしん賃貸協力店の登録促進等支援事業に協力した。

b. 千葉県すまいづくり協議会居住支援部会関係業務

行政と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」に構成団体として出席した。

〔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(32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。本年度は役員改選期にあたるため、調査員118名を選任した。

(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) 公正競争規約指導員研修事業

公正競争規約の普及を図るため、公取協と連携して、各支部より選出された役員を対象に「公正競争規約指導員養成研修会」を9月7日に開催し、指導員34名の選任を行った。

(4) 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1日～6月26日)

研修内容 「知らなきゃ危ない!最近の宅建業法改正・民法改正をめぐる諸問題」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「宅建業者として知っておきたい関係法令の改正等と最近の売買・賃貸借をめぐる裁判例」

講師 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部

第2回(11月6日～12月6日)

研修内容 「建物賃貸借に関する最近の諸問題」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「宅建業法改正における建物状況調査の内容」

講師 ジャパンホームシールド(株) 市場開発課

研修内容 「既存住宅瑕疵保険の内容と申込方法、住宅取得者の負担軽減措置」

講師 住宅保証機構(株) 首都圏営業所

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。

(5) 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14日 出席者76名
第2回 3月15日 出席者56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・不動産業課
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

(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28回)。

第1回消費者啓発講習会

日 時 9月1日(土) 13:00~16:00
場 所 浦安市民プラザ Wave101 (浦安市入船1-4-1)
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・不動産業課
「買う前に知っておきたいマンション管理」
講 師 明海大学 不動産学部 准教授 小杉 学
「希望をかなえる注文住宅のつくりかた」
講 師 明海大学 不動産学部 特任准教授 塚原 光顕
「これを知らずに家を買うな!」業者選びから契約までのポイント
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 105名

第2回消費者啓発講習会

日 時 3月2日(土) 13:00~16:00
場 所 成田市文化芸術センター(成田市花崎町828-11)
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・不動産業課
「買う前に知っておきたいマンション管理」
講 師 明海大学 不動産学部 准教授 小杉 学
「希望をかなえる注文住宅のつくりかた」

講師 明海大学 不動産学部 特任准教授 塚原 光顕

「これを知らずに家を買うな!」業者選びから契約までのポイント

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 80名

[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、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(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

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に実施するとともに、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。

(3) 相談員研修事業

相談業務体制の充実・強化のため、7月12日、支部相談担当役員等を対象に相談業務研修会を保証協会千葉本部との共催により実施した(出席者178名)。

研修内容 「無料相談所の対応について」

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

研修内容 「苦情解決・弁済・求償業務の留意点について」

講師 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 顧問弁護士 柴田龍太郎

[上記(1)～(3)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30年	4月4日	4月25日	5月9日	5月18日
	6月14日	6月26日	7月11日	7月25日
	8月10日	8月29日	9月11日	9月26日
	10月1日	10月30日	11月14日	11月28日
	12月7日	12月26日		

平成31年	1月16日	1月30日	2月15日	2月27日
	3月13日	3月27日		

b. 松戸商工会議所会館会場

平成30年	6月8日	10月4日	12月13日	
-------	------	-------	--------	--

平成31年	2月1日			計28回
-------	------	--	--	------

受講者数 3,615名 (千葉県登録3,533名、他県登録82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	3,533名
② 他団体受講の千葉県登録者交付数	633名
③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数	84名
④ 合格後1年以内の交付数	872名
⑤ 再交付数(切替え交付含む)	81名 計5,203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216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) 流通システムの導入及び普及促進

① 業務支援システム「たっけんクラウド」&本会公式不動産情報サイト「ハトラぶ千葉」を8月1日にリリースした。リリースにあたり協会ホームページでの告知、各研修会や定期配送によるパンフレット等の配布のほか、本部セミナー(5/15、6/12、7/9 参加者204名)と各支部主催のセミナーを開催して普及促進を図った。加入者は327社(3/31現在)。

② 民間ポータルサイト(SUMMO、LIFULL、アットホーム)と各社新規申込会員向け連動キャンペーンを行った。

③ 「たっけんクラウド」のコンテンツ拡充のため、(株)いえらぶグループによる連携システムの構築により登録情報サービスを提供する(株)情報通信ネットワークと提携した。

(令和元年5月リリース予定)

(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

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会に関し広報を通じてのPR及パンフレットの配布等により加入促進を図った。

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、協会ホームページや広報等を通じて周知を行い利用促進に努めた（平成30年度実績7件）。

〔上記(1)、(2)①～②の所管は流通委員会〕

③ 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.105）

「第4回理事会」「Information」「協会版契約書の廃止(移行)について」建設・不動産課「報酬告示の改正」「谷津遊園物語」「法定講習会のお知らせ」他

・夏号（7月 vol.106）

「定時総会開催報告」「新役員紹介」建設・不動産課「建物状況調査について」法律教室「インスペクションの実務的問題点」「千葉の城(佐倉城・関宿城)」他

・秋号（10月 vol.107）

「宅建ゴルフ大会報告」「第4回理事会」税務教室「民事信託や遺言信託も視野に入れた相続税の生前対策と注意点」「支部だより」「千葉の城(猪鼻城・館山城)」他

・新年号（1月 vol.108）

「年頭のあいさつ」「知事年頭あいさつ」建設・不動産課「民法改正について」税務教室「民事信託のメリットデメリット」「千葉の城(国府台城・松尾城)」他

④ 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、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。

⑤ その他広報業務

- a. 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。
- b. 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。
- c. 会員店頭掲示用の「なのハット」のぼり・ペナントを作成し全会員に配布した。
- d. 「なのハット」看板を会館入口に設置した。
- e. 本支部広報委員会意見交換会を12月3日に実施した（出席者27名）。

〔上記③～⑤の所管は広報委員会〕

⑥ 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。

- ⑦ 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、宇都宮共和大学)

[上記⑥⑦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 平間 弘勝 様 (市川)	故 皆川富二夫 様 (市川)
故 中川 重治 様 (印旛)	故 安藤 春男 様 (印旛)
故 小泉 岳志 様 (千葉)	故 梅澤千加夫 様 (南総)
故 淡路 睦 様 (市川)	故 加藤 金蔵 様 (市川)
故 伊藤 忠雄 様 (船橋)	故 宮島 武久 様 (松戸)
故 石見 義孝 様 (印旛)	故 鳥居 操 様 (南総)
故 山下 順一 様 (東葉)	故 田口 一郎 様 (東葛)
故 市原 秀泰 様 (千葉)	故 鈴木 利弘 様 (九十九里)
故 佐久間博仁 様 (九十九里)	
故 山本 昭夫 様 (千葉)	計 18 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、ホームページや広報誌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60回宅建ゴルフ大会」を9月19日、泉カントリー倶楽部で開催した(参加者149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に設置した調査研究センターにより宅地建物取引に関する諸問題の調査研究を行った。

〔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31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ことから、適用期限の延長を要望した。

① 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率(1.5%)を平成31年4月1日以降も当面据え置くこと

※ この結果、令和3年3月31日まで2年間延長された。

② 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、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販売する場合の、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率(平成31年3月31日)を延長すること

※ この結果、現行の措置が令和3年3月31日まで2年間延長された。また、省エネ改修について、適用要件が合理化された。

(2) 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延長・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、以下の適用の要件の延長に加えて、適用要件の緩和を要望した。

① 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

② 譲渡後に買主において耐震改修または除却を行う場合についても本特例の対象とすること

- ③ 「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
- ④ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供さないという要件を緩和すること
- ⑤ 家屋を譲渡する場合、新耐震基準に適合させなければいけないという要件は、京都など築古の建物を大事にする文化のある地域では実態に合わないため、当該要件を見直すこと

※ この結果、本特例措置が令和5年12月31日まで4年間延長された。また、今回の改正で上記①が認められ、被相続人が老人ホーム等に入居していた場合が対象に加えられた。

(3) 地方経済活性化のための税制の創設

- ① 土地建物等に係る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、個人の土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除の創設を要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

- ② 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための不動産取得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。

- ③ 隣地を購入した場合における税制特例の創設
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、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。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(4) 消費税増税への対応

消費税引上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、住宅に係る軽減税率をはじめ、住宅ローン控除の拡充等の検討を要望した。

※ この結果、住宅ローン減税の拡充のほか、すまい給付金の拡充や住宅エコポイント制度の創設などの措置が講じられた。

(5) 所有者不明土地に対応するための税制優遇措置等の創設

- ① 地域福利増進事業に係る課税の特例措置の創設
所有者不明土地の有効活用を促すために、地域福利増進事業の用に供する土地・建物に係る固定資産税等を軽減する特例措置及び地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得の特別控除の創設を要望した。

※ この結果、以下の特例措置が創設された。

- ・ 事業者土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減(～令和元年12月31日まで1年間)
- ・ 地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減(～令和3年3月31日までの2年間)

② 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、例えば3年以内に相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減措置の創設を要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

(6) 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、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅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。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

② 床面積要件の見直し

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の見直し(50㎡以上→35㎡以上)を要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

③ 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。

(7) 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。

(8) 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、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと、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。

[政策関係]

(1) 銀行等の不動産業参入阻止

一般社団法人全国地方銀行協会が平成30年9月12日付で内閣府に提出した要望書では、銀行および銀行子会社・兄弟会社の業務範囲を見直し、不動産仲介業務を解禁すべきとの要望が盛り込まれた。また、この要望項目が直ちに措置できない場合の対応として、事業承継・相続・事業再生等一定分野における不動産仲介業の解禁や、信託兼営金融機関による不動産仲介業務の解禁が提案されている。

これら一連の要望に対し、全宅連は、不動産の保有状況・売買の意向等、膨大な顧客情報を持ち、高い知名度と公的な性格による社会的信用を有している銀行に不動産業を認めれば、宅建業における公正な競争が阻害されるおそれがあり、中小宅建業者にとっては死活問題となること、また、銀行は国民の預金を預かり、企業の資金繰りを支える等の公的性格を持つ機関であり、経営を危うくする可能性のある他業を認めるべきではないとして、銀行等の宅建業参入の断固反対を表明し、阻止のための要望活動を展開した。

※ この結果、本件については、今般の規制改革要望項目として採り上げられない見込みとなったが、引き続き動向を注視するとともに関係各方面へ働きかけを行っていく。

(2) 空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、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) 賃貸の媒介報酬の見直し

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年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すことを要望した。

(4) 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間を明確にするガイドラインの作成を要望した。

(5) 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

① 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件の緩和に必要な制度整備を行うことを要望した。

② 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めることを要望した。

(6) 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

(7) 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以下の見直しを行い、定期借家制度について以下の改善を要望した。

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

(8) 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

〔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) 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契約に基づいた試験事務を実施した。

試験事務の実施にあたっては、試験事務規程に基づき、試験会場等の確保や受験申込の受付をはじめとする各種業務を適正に実施したほか、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10月11日に、試験監督員を対象とした説明会を10月12日、10月13日に開催し試験に備えた。10月21日の試験当日の運営にあたっては、県内11会場に試験本部員124名、試験監督員193名を配し、宅地建物取引士試験を適正かつ確実に実施した。

平成30年度試験概要(千葉県)

申込者 14,965 名、受験者 12,073 名、合格者 1,930 名(合格率 16.0%)

〔上記①の所管は宅建試験運営委員会〕

(2) 受託事業

① 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

2月22日「不動産相続対策コース」 受講者 77 名

・実務研修会

7月5日 受講者 11名 11月5日 受講者 12名 3月5日 受講者 21名

② 全宅連安心R住宅制度への対応

既存住宅の流通活性化を図るため、国土交通省に登録した事業者団体が一定の要件を満たした既存住宅に対し、販売時の広告に安心R住宅の標章（ロゴマーク）使用を認める安心R住宅制度が開始された。本会は全宅連が事業者団体として登録し10月1日より開始した「全宅連安心R住宅制度」と連携し、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適切に行った。

(3) 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(2)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、入会の適否の判定を行った。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. 入会案内や独立開業者向けリーフレットを行政庁及び本部・支部窓口で配布した。なお、本年度、入会案内の全面改訂を行った。
- 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. 全宅連の実施する入会申込者に対するアンケートに協力し、アンケート調査結果を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たほか、開業支援相談を実施し加入促進に努めた。

開催日等 第1回 9月4日 参加者 35名

第2回 2月7日 参加者 33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令和元年度事業計画案を策定した。
 - ・(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)千葉県支部の設立にあたっての準備を進めた(平成31年4月1日設立予定)。
 - ③ 表彰に関する事項
 - a. 定時総会時表彰(平成30年5月29日)
 - ・平成29・30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. 千葉県不動産会館の15年定期点検に基づく修繕工事等の実施
空調設備更新工事、屋上防水工事、LED照明入替工事
 - b. 西日本豪雨、北海道胆振東部地震に対し災害支援金を贈った(岡山県協会、広島県協会、愛媛県協会、北海道協会)。
 - c. こども110番ステッカーを増刷し会員に配布した。
- [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決算内部手続きを行い、平成30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に提出した。
- ② 予算に関する事項
 - a. 平成30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. 令和元年度予算案を策定した。
 - c. 令和元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29日)を実施した。
 - b. 支部監査を4月10日に実施した(千葉支部、市原支部、南総支部)。
- 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]