

【報告事項 1】

令和5年度 事業報告

自 令和5年4月1日

至 令和6年3月31日

令和5年度の日本経済は、5月に新型コロナウイルスが5類へ移行し、マスク無しの生活が3年ぶりに戻り、経済活動も本格的に再開、また各種政策の効果や雇用・所得環境の改善もあり、緩やかな回復基調をたどった。しかし、ロシア・ウクライナ戦争の長期化や欧州経済の低迷といった想定通りの悪材料だけでなく、金融引き締めにもかかわらず堅調な米国経済がもたらす大幅な円安の進行、イスラエル・ハマス戦争など想定外のかく乱要因、更に人手不足、物価上昇等が個人消費の停滞につながり、不安定な状況が続いた。

県内の経済も、人出の増加とともにレジャー需要やインバウンド需要は、国内消費をけん引するかたちで景気回復を後押し、経済を押し上げたが、原材料価格や生活必需品の高止まり、慢性的な人手不足などは、ほとんどの業種で景気を下押しする要因となり、更に高い物価上昇率が続く中、実質賃金の低下は続き、消費環境に厳しさがみられた。

不動産業界においては、資材価格の高騰が継続、人手不足による人件費の上昇なども相まって新築の分譲価格上昇が続いたほか、中古価格も高止まり状態となったが、このような状況にもかかわらず、首都圏を中心に住宅購入ニーズは比較的旺盛で、国内富裕層による投資需要のほか、円安に伴う割安感からインバウンド需要が活発化。超低金利といえる住宅ローン金利が住宅購入を後押しし、地価の上昇にも繋がり地方にも波及した。

このような情勢下において、本会は、消費者保護と会員サービスを念頭に置き、安心・安全な不動産取引を通じた地域社会の信頼確保と、宅地建物取引業の健全な発達及び適正な運営の確保を目的に、以下の事業を実施した。

令和5年度事業報告【概要】

I. 公益目的事業1（公1）

1. 不動産取引啓発事業

(1)不動産無料相談所の開設（人材育成委員会）

一般消費者から寄せられた不動産取引に関する相談に応じ、また、会員の扱った取引に関するものの苦情解決を図るため、県下6支部において相談所を開設し、会員及び消費者に指導・助言等を行った。

2. 人材育成事業

(1)宅地建物取引士資格試験の実施（人材育成委員会）

長野県より協力機関として推薦を受け、（一財）不動産適正取引推進機構との委託契約に基づき、県内6地区9か所において適正に実施した。

(2)宅地建物取引士法定講習会の実施及び宅地建物取引士証交付事務（人材育成委員会）

宅建業法第22条の2に基づく講習会を4回開催するとともに、長野県と業務委託契約を締結のうえ取引士証作成・交付業務を行った。長野県と連携を図りながら受講者の知識向上に努めるとともに、WEB講習実施に向けての研究・検討を行った。

(3)不動産無料相談員の研修と養成（人材育成委員会）

複雑化・多様化する苦情解決等の相談内容に対して適正な対応が出来るよう、不動産無料相談員を対象とした研修会を開催し、より一層の専門知識の向上に努めた。

(4)公正競争規約の周知普及（人材育成委員会）

不動産広告の実務である公正競争規約について、新入会員等に周知するとともに、広告内容に関する問い合わせへの対応を行った。

(5)研修会並びに一般消費者向けセミナーの実施（人材育成委員会）

ア. 宅地建物取引業者及びその従業員に対する研修事業:宅地建物取引に係る者等に対する、適正な取引実務の知識習得及び、一般消費者の保護を図ることを目的とした研修会を県内7会場9日間で開催した。

イ. 一般消費者セミナー:消費者への宅地建物取引に関する知識等の周知普及、円滑な不動産取引の推進並びに利益保護を目的に、一般消費者を対象とした研修会を開催した。

(6)不動産開業支援セミナー（広報啓発委員会）

新規開業希望者及び宅建業に興味のある方を対象とし、県内6地区12回開催した。

(7)賃貸不動産経営管理士講習会の実施（情報提供委員会）

不動産賃貸管理業法に伴う、賃貸不動産管理業務に必要な専門知識の習得と実務を遂行する能力を高め、賃貸不動産管理業の適正化及び資質向上を目的に長野市で開催した。

3. 社会貢献活動

(1)子供を守る安心の家等地域安全の確保に係る活動（広報啓発委員会）

社会貢献活動として行っている長野県警と締結の『地域安全活動に関する協定』に基づき、本年度も「子供を守る安心の家」協力会員を募集した。また、地域安全活動として、各種事件・事故の未然防止、周辺地域とのコミュニケーションの活性化等、地域の安全を確保するための努力を行うとともに、県警の行う「テロ対策パートナーシップながの」に加盟団体として協力した。

(2)住宅確保要配慮者に対する住宅提供活動（情報提供委員会）

住宅確保要配慮者等が利用できる制度を推進するため、「長野県居住支援協議会」運営に協力し、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居及び居住の安定確保を行う体制の構築を目的とした「住まい探し協力店」制度の登録について会員等に周知し募集協力をするとともに、専門家としての意見具申を行った。

(3)公共事業用地代替地等に係る活動（情報提供委員会）

国土交通省関係の情報提供依頼は無かったが、長野県よりの県有地売り払いに伴う未利用地売却処分28件について情報提供の依頼があり、協会ホームページ等に掲載し広く周知した。また、県の外郭団体である住宅供給公社の分譲地売却の協力依頼に基づき、会員に情報提供し6物件の仲介を行った。

(4)その他行政の行う事業への協力

長野県からの要請により、「長野県住宅審議会」「アスベスト対策連絡会議」「古民家再生協議会」等の事業に役員を派遣・出席し、住宅・不動産の専門家として意見具申等を行った。

4. 地域社会活性化に向けた支援と情報提供

(1)移住・交流促進事業（情報提供委員会）

田舎暮らし「楽園信州」推進協議会の賛助会員として広く消費者等に周知するとともに、行政の移住交流係と協力し、信州田舎暮らしセミナーへ相談員として参加する他、協会独自のセミナーを開催し、移住・交流事業を積極的に推進した。

(2)既存住宅流通市場の活性化事業（情報提供委員会）

安心R住宅の推進、インスペクションの補助金制度等、既存住宅流通活性化に向けた、国・県の各種施策を消費者及び会員等に広く周知し協力した。

(3)空き家問題対策事業（情報提供委員会）

銀座ながのに於いて「空き家相談会」を月1回開催したほか、各支部に於いて、県内市町村の空き家相談会等に参加協力し、地域における空き家対策を支援した。

(4)楽園信州空き家バンク事業（情報提供委員会）

サイトの現状把握等の分析を行い、システムの改良点を県に提案、消費者等が更に利用しやすいよう改善を行うとともに、今年度より「空き地」も公開できることとなり、会員に周知、物件の登録促進等に努めた、また、サイト名を「楽園信州空き家バンク・空き地バンク」と改めた。

(5)地域活性化事業を支援するための情報ネットワークの充実・利用促進事業（情報提供委員会）

ア. 消費者や会員等に対し、新ハトマークサイトや住一むずによる情報提供を行った。

イ. 国土交通大臣指定不動産流通機構(レインズ)により業者間情報提供を行った。

ウ. 当協会は長野県と共同開発した「楽園信州空き家バンク・空き地バンクシステム」並びに「ハトマークサイト長野」等の運用により土地・住宅に関する情報提供活動を一般消費者あて等広く行ない、長野県への移住・定住に積極的に協力した。

(6)広報誌等による情報発信

ア. 広報誌による知識の普及啓発（広報啓発委員会）

広報誌を3回発行し、法令改正や税制改正他不動産に関する情報等広く発信した。

イ. ホームページによる情報提供（広報啓発委員会）

消費者や会員他多くの方に有益となる情報（法律・業界の話題・研修会等の案内他）を掲載し、情報提供の拡大を図った。

ウ. 本支部事務所等における情報提供（総務財政委員会）

消費者等より電話にて寄せられる各種の問い合わせへの対応を行った。

(7)DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応と推進

全宅連の行う「ハトサポBB」について会員に周知し、不動産取引のデジタル化への推進に伴う啓発活動を行った。また、令和6年度より実施する、協会内での完全ペーパーレス化に向けた対応について検討周知するなど、不動産取引のデジタル化推進に伴う啓発活動の実施を行うとともに、WEBを活用した業界に関する情報提供をおこなった。

II. 収益事業（収1）

1. 書籍等の販売

宅地建物取引業に関連する各種参考書や、日常業務に使用するツールなどを、全宅連関係団体であるハトマーク支援機構と協力して会員に対し周知した。

2. 保険等の斡旋

関係団体と協力し、会員等に対し各種保険の斡旋を行った。

3. 会館賃貸

長野県不動産会館有効活用のため、テナント他関係団体に一部を賃貸した。

III. 共益事業（他1）

1. 会員業務支援

(1)会員名簿等の業務上有益な諸資料の作成提供

協会HP会員名簿の更新他

(2)業免許更新時の案内通知の送付

業法に定められている5年ごとの更新対象者あて通知を事前送付した。

(3)関係諸官庁・全宅連等の示達事項の周知

宅地建物取引業に係る関係法令の示達事項、コロナ関係の情報、県行政に関する情報等、協会HP新着情報に掲示したほか、一斉FAXも利用し周知した。

(4)既存会員・新入会員に対する指導研修等

宅地建物取引の専門家としての資質を身につけるため、また、ハトマーク会員としての信頼確保のため、業者及びその従業者等を対象とした研修会等を本支部にて開催した。

(5)不動産キャリアパーソンへの周知普及

宅建業者の業務知識の習得や、トラブル防止等を目的に、全宅連が実施している不動産キャリアパーソン講座について協力を行うとともに、協会HP等で周知し、宅建業に今後従事する者・する予定者等にも受講の窓口を広げた。

(6)不動産関連税制等の書籍配布

広報誌に税制改正のポイントを掲載したほか、全宅連作成小冊子やパンフレットを配布し周知した。

(7)行政等との懇談会による提言活動

宅建業主幹である長野県建設部と宅建業法等について懇談した。（人材育成委員会）

(8)不動産に関する調査研究政策提言活動

全宅連等との連携により長野県選出国会議員に対し、税制改正及び政策に関する提言・陳情を行うとともに、各支部より提出された諸問題について、自民党県議団に要望した。

(9)一般財団法人ハトマーク支援機構の利用促進

会員業者の業務の様々な場面で利用する商品の紹介や情報提供を行うハトマーク支援機構について、協会HPやDM等により周知し利用促進を行った。

(10)会員専用相談窓口の利用促進

全宅連にて実施している、法律・税金等の相談窓口について協会HP・広報誌により周知、利用を促した。

(11)全宅住宅ローンの利用促進

全宅住宅ローン利用促進について、チラシ配布・HP等により行った。

(12)不動産コンサルティング技能登録制度の普及

不動産の売買や管理には複雑多岐な法律等が絡み合っていることから、コンサルタント業務が重要となっている中で、宅建業及び不動産関連業務の更なる知識向上を目的としたこの制度について、リーフレットの配布等により普及を促した。

(13)一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の支部運営と加入促進

全宅管理長野県支部に協力するとともに、法制化後の賃貸管理業への対応や同協会への入会促進について、HPへの掲載や新入会員へリーフレットの配布を行った。

(14)価格査定マニュアルの周知普及

(15)全宅連の運営する各種新システムの普及促進と運営協力（ハトサポ関係）

全宅連の運営する「ハトサポBB」「ハトサポサイン」の周知普及について担当委員会等で検討し、協会HP等にて周知し普及促進を行うとともに、操作方法等の研修会を、希望する支部に職員を派遣し実施した。

(16)会員向け図書等の斡旋

新設や改正される各種法律、不動産税制をはじめ、業務に役立つ参考図書等について、関係機関から提案される内容について検討するとともに斡旋業務に協力し、専門業者としての知識習得の一助とした。

(17)本会事業に関する広報活動・入会勧誘活動

「宅建協会」「ハトマーク」の更なる認知度アップと「信頼」「安心」のイメージ強化を目的に、新聞広告・県庁HPバナー広告を年間を通して行った。また、入会勧誘活動に関しては、開業支援セミナーを月1回開催するほか、協会HPに入会者専用ページを設けるとともに他団体の動向に注意しながら、勧誘活動を行った。（広報啓発委員会）

(18)次世代経営者の育成に関する事業

各支部において女性部・青年部による研修会等を行い、組織の活性化を図った。

(19)業界のDX対応についての検討推進

研修会の開催方法としてWEBの利用について検討し実施したほか、全宅連の運営する「ハトサポ」についての利用促進、また宅建士法定講習会のWEB化等検討した。

2. 福利厚生及び相互扶助

(1)会員等の慶弔に関する事項

協会の慶弔見舞金規定に基づき弔慰金・見舞金を会員に贈った。

(2)会員間の親睦と交流についての検討と実施（チャリティゴルフ大会他交流会の開催）

本部・各支部において会員親睦事業を実施した。

(3)女性部会・青年部会等の運営協力と会員交流

支部の各部会代表による合同研修会と意見交換会を行い、自己啓発と交流を深るとともに、県全体の合同部会組織化について検討し立ち上げを行った。

(4)全宅連年金共済制度・厚生年金基金制度・ガン保険制度等全宅連推奨各種保険の斡旋

各会員宛DM送付、協会HP等に掲載し周知した。

(5)提携大学推薦制度への対応協力

3. その他

(1)関係団体の行なう諸事業への協力

(2)協会組織整備

今後の協会の在り方、特に支部の統合について検討した。

(3)役員研修

雇用に関する重要点について、顧問社会保険労務士による講演会を行った。

IV. 会務の総合管理（法人管理事業）

1. 会務運営の円滑な推進

(1)公益法人としての円滑な事業執行の実施並びに、適正な会務運営推進のための関係機関との連携強化

定款等を遵守し、安定的かつ適正な会務運営の遂行に努めるとともに、関係法令への対応

や適正な業務処理について、全宅連や県情報公開課への問い合わせを行うなど、公益社団法人として適正な運営に努めた。

(2)事務処理体制の充実

本部・支部間の連絡を密にし、本部事業及び経理等の事務処理を適正に行うとともに、全宅連・全宅保証他関係団体との連絡調整を行い、また、事務局研修会を開催し事務処理体制の充実を図った。

(3)各種顧問(税理士・社会保険労務士)の設置

公益会計基準及び労働に関する法律への対応として、専門家の指導助言を受け適正な処理に努めた。

(4)コンプライアンス・リスクマネジメントの研究

相談業務における相談者からのカスハラ対策について、全宅保証と共同で検討を行った他、昨今の異常気象に伴う事務局職員の就業についても検討した。

2. ハトマーク等PR活動

一般消費者への認知度向上・イメージアップのためのPR活動

「宅建協会」「ハトマーク」「住～むず」の周知普及並びに新規入会者獲得等を目的に、新聞広告・ホームページにより幅広くPR活動を行った。

3. 財務運営と経理処理

(1)公益法人会計基準に準拠した会計処理の適正化と各事業執行の適正な予算管理

公益法人会計基準に基づき、各事業の進捗状況並びに収支状況を把握するとともに、公益法人に求められる「財務3基準」を勘案した適正な事業並びに予算執行に努めた。

(2)保証協会長野本部との委託契約による会費の一括徴収

(3)本会監事による厳格な支部監査の実施

4. 関係団体との強化

全宅連・都道府県宅建協会及び関係団体との連携強化

都道府県宅建協会及び関係団体との連携を強化し、情報収集・現状把握・研究等に努め、不動産流通の活性化と円滑化を図った。

5. 長野アルプスビジョンの見直し

ビジョンの確認・推進・検証等の見直しを行うとともに、今後5年間の新たなビジョンについて検討・作成した。