

# 令和3年度 事業報告

自 令和3年4月1日

至 令和4年3月31日

令和3年度の日本経済は、昨年同様新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言下の中で、落ち込みと持ち直しを繰り返す状況となった。第5波の中で行われた東京オリンピック・パラリンピックは、無観客等により景気上昇は限定的であり、更に、世界的な半導体不足等の供給制約を主因に景気の回復ペースが鈍化した。また、ロシアによるウクライナ侵攻が金融市場のかく乱要因となり、とりわけ、原油価格の高騰が世界経済に及ぼす影響は大であり、ウクライナ情勢の着地が見通せない中で、当面は経済の不透明感が強い状況が続くこととなった。

県内の経済も、新型コロナウイルス感染拡大により、移動やイベント活動に加え日常生活でも自粛ムードが浸透する等、社会・経済活動が大幅に抑制され一部のサービス業を中心に、多くの業界が影響を受けることとなった。

不動産業界においては、コロナ禍で家族と過ごす時間が増え、より広い住宅や在宅勤務ができる住宅を求める新たな動きや、外出自粛で旅行や外食等を控えたことによる貯蓄等が住宅の購入意欲を刺激し、住宅地価の持ち直しや新築マンション価格の高値更新、中古住宅の取引活性化でコロナ前の水準を上回る勢いがみられた。また賃貸住宅管理業の法制化・IT重説の本格運用始動・カーボンニュートラル本格化・国交省による心理的瑕疵「死の告知」指針等業界内で新たな動きがみられた。

このような情勢下で、本会は公益社団法人移行2年目として、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3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）

不動産取引の正しい知識等について一般消費者から寄せられた相談に応じ、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4地区9か所においてコロナウィルス感染予防対策を施す等適正に実施した。

#### (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。今年度はコロナウィルス感染症予防対策として、自宅学習による講習とするとともに、長野県と協力のもと受講者の知識向上に努めた。

#### (3) 不動産無料相談員研修会と養成（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) 公正競争規約の普及と指導員の養成（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、広告に不備がある会員へは改善を促した。また、公正競争規約指導員の養成講座をWEBにて開催した。

#### (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紛争の未然防止を目的に、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6会場にて開催した。

### 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った。

#### (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）

高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保、コロナウィルス感染症に伴う住居確保が困難な方に対する、国の方策やセミナーの開催等について、消費者及び会員等に広く周知するとともに、長野県居住支援協議会の構成会員として協議会会議への出席や意見具申等、その活動に積極的に参画した。

#### (3) 公共事業用地代替地等に係る活動（情報提供委員会）

国土交通省国道事務所よりの情報提供依頼が1件あり協力した。また、長野県よりの県

有地売却に伴う県有地未利用地売却処分 33 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。

(4) 台風 19 号災害の被災者に対し「長野県建築相談連絡会」の構成団体として、長野市からの要請を受け、4 回の被災者総合相談会に相談員を派遣し助言等を行った。

(4/10、5/22、7/17、9/4)

(5) 長野県からの要請により、以下の会議に役員を派遣・出席し、住宅・不動産の専門家として意見具申等を行った。

- ① 長野県住宅審議会
- ② アスベスト対策連絡会議

#### 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。なお、本年度はコロナウィルス感染防止からWEBによるセミナーが多く行われた。

(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）

長野県空き家対策支援協議会の構成団体として、銀座ながのに於いて「空き家相談会」を開催したほか、各支部にて、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。また、古民家の有効活用を目的とした長野県設立の「長野県古民家再生協議会」の会議に参加した。

(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、県内各行政とも協力し、物件の登録促進等に努めた。

(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. 不動産統計データシステム(ハトマークサイト長野、住一むず)による情報提供を行うとともに、全宅連の新システム(新ハトマークサイト)構築に向けての調査等に協力した。

イ. 国土交通大臣指定不動産流通機構(レインズ)により業者間の情報提供を行った。また、組織改編としてレインズ全国 4 地区が 1 つに纏まる旨、会員に周知した。

ウ. 「田舎暮らし楽園信州」等への参加と協力：当協会は長野県と共同開発した「楽園信州空き家バンクシステム」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。

## 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

会員支援のため、関係団体と協力し各種保険の斡旋を行った。

### 3. 会館賃貸

不動産会館有効活用のため、テナント他関係団体に不動産会館の一部を賃貸した。

### 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（総務財政委員会）
- (2) 業免許更新時の案内通知の送付  
5年毎の更新に伴う案内を該当する会員にハガキにて通知した。
- (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新着情報に掲載したほか、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、新規に宅地建物取引業の免許を取得した業者及びその従業者等を対象とし、支部毎に研修会等を実施した。
- (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、トラブル申し等を目的に、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・する予定者等へ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（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會議員に対し、税制改正及び政策に関する提言・陳情を行った。また、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登録制度について、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設置と加入促進  
法制化後の賃貸管理業への対応と会員サポートを目的に、支部設置について検討し申請を行うとともに、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。（情報提供委員会）
- (14) 価格査定マニュアルの周知普及  
（公財）不動産流通推進センターの価格査定マニュアルの周知普及について協会HP等にて周知普及に協力した。
- (15) 会員向け図書等の斡旋・ビデオ等貸出  
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。
- (16) 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バナー広告を年間通じて行った。また、入会活動に関しては、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）
- (17) 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・青年部の集まりを持ち、組織の活性化を図った。

(総務財政委員会)

## 2. 福利厚生及び相互扶助

### (1) 会員等の慶弔に関する事項

会員に対し表彰規程に基づき通常総会にて表彰を行うとともに、慶弔見舞金規程に基づき弔慰金・見舞金などを贈った。

### (2) 会員間の親睦交流 (チャリティゴルフ大会等交流会開催)

新型コロナウイルス感染拡大の状況から、本年度は中止とした。

### (3) 青年部会・女性部会等設置と会員交流

(総務財政委員会)

### (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について、各役員会で検討した。

### (3) 役員研修

公益社団法人の基礎について、弁護士によるWEB講演を行った。(総務財政委員会)

## 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) 公益法人としての適正な業務運営の推進と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、コロナ禍の中で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、公益法人公益社団法人として適正な運営に努めた。

#### (2) 業務運営と事務処理体制の充実

本部・支部間の連絡を密にし、研修会他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、事務処理体制の充実を図った。

#### (3) 顧問弁護士と顧問税理士の設置

会計基準及び税務関係を踏まえ、会計処理について顧問会計士等の指導助言を受け、適正な経理処理に努めた。

#### (4) コンプライアンス・リスクマネジメント

(総務財政委員会)

### 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、コロナ禍ではあるが、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

(総務財政委員会)

### 4. 関係団体との強化

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評価等

策定した行動計画に沿って、委員会毎に検証等を行い、その推進を図った。