

第1号議案 平成21年度事業報告

平成21年度事業報告書

平成21年4月1日から平成22年3月31日まで

日本経済は未曾有の不況からの脱却過程にあり、景気は底打ちから持ち直しが見られる状況ではありますが、宮城県内においては、持ち直しに向けた動きがみられるものの、依然として厳しい状況であり先行きは不透明な状況が続くものと思われま

す。一方、既存住宅の成約件数・新設住宅着工戸数（持家及び分譲）は何れも前年に比べ増加傾向が見られます。要因としては、瑕疵担保保険の検討・住宅履歴のデータベース化等の市場の整備のほか、政府の経済対策による住宅版エコポイントの導入、住宅金融支援機構のフラット35の金利引き下げ、贈与税の非課税枠の拡大などが考えられます。私達はこれらの有効的な政策を活用し、消費者に役立つ情報と住生活の提供を続けて参ります。

このような厳しい状況下ではありましたが、当協会は地域や消費者、会員にとって明るい未来を構築できるような活動に努力を重ねて参りました。

不動産会館の移転については、地球環境に優しく、環境負荷の少ない建物の実現、市民サービスとバリアフリーデザインを考慮した使いやすさの実現、IT化時代に適応できる機能性の追求と会員に対する利便性の提供を目指し、5月に着工し年内に竣工予定となっております。消費者と会員にますます開かれた会館作りを目指します。

また、損保会社による非効率代理店の切り捨てや金融機関の住宅ローン融資先の選別強化も進んでおる状況の中、不動産取引に関わる業務を支援するための組織作りが急務と判断し「株式会社東北宅建サポートセンター」の設立が決定されました。6月からの事業開始に向け準備を進めております。

さらに、公益社団法人への移行につきましては、全宅連との連携を図りながら研究を進め、当協会として独自に税理士を特別委員会に招き、検討を重ねて参りました。消費者、会員双方にとって望ましい形態を模索し、方向性を固めて参りたいと考えております。

その他、各部門にわたり本年度の事業は、会員各位並びに役職員の協力によって計画通りに執行できました。

記

[組織事業]

(1) 業務及び会計の処理状況

業務の執行状況及び会計処理の状況について四半期ごとに監査を受けた。また、宮城県から公益法人指導監督の一環として平成22年2月22日、業務処理及び経理処理並びに定款や諸規定の整備状況等、詳細な立入調査を受けた。いずれも適正に処理されているとの報告を受けた。

(2) 新規入会者

平成 21 年度の新規入会者数は正会員 37 名、準会員 4 名、承継申請者 1 名、再入会 2 名の合計 44 名となった。

(3) 生活習慣病予防検診の受診状況

①実施期間 平成 21 年 10 月～平成 22 年 3 月 ②受診者 70 名

(4) レクリエーション事業

① 第 13 回支部対抗ゴルフ大会

平成 21 年 6 月 10 日(水) レインボーヒルズゴルフクラブで開催された。

参加人数 90 名 参加支部 12 支部

優勝支部 宮城野支部

個人優勝者 小山 和哉 様 (中一支部 エイ・エム・サーティワン(株))

② ソフトボール大会

平成 21 年 9 月 13 日(日) 広瀬川中河原緑地で開催された。8 支部(9 チーム)が参加し、泉支部が優勝、青葉中央第 2 支部が準優勝となった。

(5) 外国人留学生宿舎確保支援事業への協力

宮城県内で学ぶ外国人留学生の宿舎(住宅)確保を支援するため「宮城県留学生交流推進会議」等に運営委員を派遣して事業に協力した。

(6) 暴力団追放宮城県民会議への支援活動

平成 21 年 11 月 10 日に仙台電力ホールで開催された「第 19 回暴力団追放宮城県民大会」に本部支部役員 25 名が参加し、暴力団排除の意識高揚を図った。

(7) 事業会社設立

会員の不動産取引に関わる業務を支援するための組織作りを検討し、「株式会社東北宅建サポートセンター」の設立が承認された。

(8) 不動産会館移転等検討

会員及び消費者の利便性と協会の認知度向上、また、現会館の老朽化を考慮し、県庁市役所近隣に会館を建設することを念頭に置き、検討の結果、青葉区国分町 3 丁目に土地を取得した。

(9) 口座振替による会費納入の促進

会費納入率を高めるため、平成 16 年度より口座振替による納入を奨めてきた結果は次の通りで、これにより納期限内及び年度末までの会費納入率が向上している。

時 期	16/6/30	17/6/30	18/6/30	19/6/30	20/6/30	21/6/30	22/4/1
口座振替率	53.7%	65.3%	67.5%	68.9%	71.0%	72.5%	73.4%
納入率	84.0%	87.3%	87.8%	87.1%	87.9%	87.9%	—

[公益認定等検討特別委員会]

当協会が公益社団法人化に向けクリアすべき公益認定基準のうち特に重要な財務基準としては「公益目的事業比率の 50%超え」「収支相償基準のクリア」「遊休財産の保有額制限」の 3 つがあげられるが、委員会としてはこの点を中心テーマとして慎重に検討を行った。更にこれらを正確に判定するには協会事業の仕訳や会計基準の見直しなどの専門的作業が必要となることから、税理士の和川崇先生にこれらの業務を委託し、正副委員長と共にのべ

10回にわたって調査、分析、検討を重ねてきた。その結果については特別委員会として報告書に取り纏め、松田会長あて答申した。

[流通対策事業]

(1) 物件検索サイト

- ①「未来 i n (ハトマークサイト宮城版)」「ハトマークサイト」等協会関係サイトの利用推進及び会員サポート業務、IDの発行、会員情報管理等業務の実施。
 - ・未来 i n・協会ホームページのユーザーID等について(会報 No. 190 に掲載)
 - ・未来 i nの利用促進について(会報 No. 191 の配布物として)
 - ・未来 i nの利用について(会報 No. 191 に掲載)
 - ・未来 i n利用促進キャンペーンについて(会報 No. 192 の配布物として)
- ②新入会員ならびに既会員を対象に物件登録や検索方法等の講習を実施。
- ③各支部の支部研修会において、未来 i n(ハトマークサイト宮城版)と商業系サイト、レイنزとの連携を含め、その有効な活用方法について体系だった研修を実施
- ④未来 i nのSEO対策
 - ・現行サイトの弱点克服のため、ハトマークサイトのCSVデータを利用した新サイトの構築とSEO対策に着手。

(2) 東日本不動産流通機構－レインズ

- ①レインズの啓蒙活動及び宮城レインズサブセンターの業務(電話等での会員サポート・IDの発行・会員情報管理等)の実施。
 - ・レインズのユーザーID等について(会報 No. 190 に掲載)
- ②新入会員を対象に、物件登録や検索方法等の講習を実施。
- ③既会員を対象に、物件登録や検索方法等の講習を実施。
- ④各支部の支部研修会において、レインズの有効な活用方法についての研修実施

(3) 代替地・保留地等の情報提供

- ①平成21年度は、以下の協定締結先等から情報提供依頼があり、会員へはその都度、配布物での通知および宮宅建ホームページ会員専用ページへ掲載。
 - ・宮城県有地処分(平成21年8月、11月、12月[2件]、平成22年2月)
 - ・宮城県代替地(平成22年3月)
 - ・みなと仙台ゆめタウン業務用地分譲(平成21年10月、平成22年1月[HP])
 - ・仙台市有不動産売払い(平成21年11月)
 - ・仙台市有地売払い(平成22年1月)
 - ・仙台市荒井土地区画整理事業(平成21年7月)
 - ・国有地売却(平成21年4月、9月、平成22年1月、3月[HP])
 - ・塩竈市有地売払い(平成21年10月、平成22年1月)
- ②平成21年度は、以下の協定先より媒介報酬が会員へ支払われた。
 - ・大手町下増田線都市計画道路整備事業用地(2社 2件成約)

(4) 宮城県不動産流通協議会

- ①平成21年10月27日「仕事に使えるコミュニケーション術 話す 聴く」「不動産鑑定評価について」勉強会開催

②(社)宮城県不動産鑑定士協会へ成約事例データを提供

[相談・苦情処理事業]

(1)相談担当役員研修会の開催

開催月日	平成 21 年 10 月 7 日(水)	
会 場	仙台ガーデンパレス	
研修科目 講師	①苦情解決・弁済業務について	(社)全国宅地建物取引業協保証協会 事務局事業部長 堀内崇弘 氏 事務局事業部係長 肥沼宣順 氏
	②最近の弁済業務等について	

(2)全日本不動産協会宮城本部相談苦情担当役員との意見交換会の開催

開催月日	平成 21 年 12 月 2 日(水)	
会 場	ホテルメトロポリタン仙台	
研修科目 講師	(1)宅地建物取引業法施行状況、相談・苦情の状況、最近の法令改正等 宮城県土木部建築宅地課 主幹 西城 修 氏、主任主査 田村光弘 氏	
	(2)苦情処理状況及び意見の交換	

(3)相談苦情処理事業

平成 21 年度中の新規苦情解決申出件数は 4 件で、うち 2 件はマンション販売業者の事実上の倒産を理由とした契約解除の申出であり、不況を色濃く反映した。なお、過去の苦情解決申出案件の未処理案件も含めた平成 21 年度中の苦情解決申出案件の処理件数は 15 件に上った。

一方、毎月第 2、第 4 火曜日に相談担当役員を派遣している仙台市青葉区役所市民相談室には今年度は 54 件(前年度 39 件)の相談があった。また、不動産無料相談室での一般相談を含めた相談受付件数は 1,869 件(会員からの相談件数 419 件)で前年度 1,834 件(会員からの相談件数 391 件)と比べ 35 件増加した。なお、詳細な分類は資料編を参照。

[広報・渉外事業]

(1)会報

会報「みやぎ」を年 4 回(4 月・7 月・10 月・1 月)発行した。

4 月号では、宮城県警との間で締結した「犯罪被害者等に対する民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」の詳細を掲載し、7 月号では通常総会、支部対抗ゴルフ大会の様態を掲載し、10 月号では支部対抗ソフトボール大会、未来inの利用方法等の記事を掲載し、1 月号では 10 月に開催された宅地建物取引主任者資格試験、理事等研修会、11 月に行われた本部研修会等の記事を掲載した。

(2)協会PR

ハトマーク・未来inのPR広告を行った。

仙台 89ers のスポンサーになることで 10 月から 5 月まで仙台市体育館床面の一部に協会の広告掲示、9 月には「定禅寺ジャズストリートフェスティバル」のパンフレット裏表紙全面に協会の広告掲載を行った。また、11 月には「ご成約者キャンペーン」を実施し、仙台 89ers 観戦チケットを契約されたお客様 60 組 120 名にプレゼントした。更に 2 月には県政だより裏面に広告を掲載した。

(3)ホームページの運営

毎月会員一覧の更新を行い、トピックス(お知らせ)を掲載した。

(4)各種会議への参加・協力

正副委員長が各種会議に参加した。委員長は犯罪被害者支援会議(6月5日、11月6日の2回)や暴力団追放推進会議(6月15日、10月28日、11月30日、2月9日の4回)に出席し、副委員長は留学生交流推進会議(1月28日、3月4日の2回)の各種会議に出席した。

[教育研修事業]

(1)新入会員特別研修会

新規入会者に受講を義務付けている新入会員特別研修会を今年度は7回開催し、延べ43名が受講した。

(2)平成21年度本部研修会

平成21年度に実施した本部研修会の受講状況等は次のとおり。

	第1回研修会	第2回研修会
開催月日	①平成21年6月19日(金) ②平成21年7月3日(金)	平成21年11月19日(木)
会場	①石巻会場「石巻文化センター」 ②仙台会場「仙台市民会館」	仙台電力ホール
研修科目 講師	①「平成21年度土地税制改正の主な内容」 仙台北税務署審理専門官	①「高齢者円滑入居賃貸住居登録制度」 宮城県土木部住宅課担当者
	②「最近の宅建業法関係法令改正に伴う注意点について」 宮城県土木部建築宅地課	②「トラブル予防！不動産広告表示の実践実務」 不動産鑑定士 中村喜久夫氏
	③-特別公演- 「危機管理の経営－危機管理の条件－」 経営コンサルタント 立川昭吾氏	③-特別公演- 「世界の構造転換と日本の立位置」 (財)日本総合研究所会長・多摩大学学長 寺島実郎氏
受講状況	1,383 会員 788 名受講 57.0%	1,387 会員 745 名受講 53.7%

[受託事業]

(1) 宅地建物取引主任者資格試験

平成21年度における宅地建物取引主任者資格試験の状況は以下のとおり。

実施年月日	平成21年10月18日(日)午後1時～3時 ※登録講習修了者 午後1時10分～3時
試験会場	東北学院大学泉キャンパス、仙台育英学園高等学校
受付期間	インターネット 7月1日(水)～7月15日(水) 郵送 7月1日(水)～7月31日(金)
受験申込者数	4,059名(前年度4,423名)
受験者数	3,217名(前年度3,448名)
受験率	79.3%(前年度78%)

合 格 者 数	509 名 (前年度 520 名)
試 験 従 事 者 数	195 名

(2) 宅地建物取引主任者法定講習会

平成 21 年度は延べ 11 回開催し、宮城県外の資格登録受講者数 64 名(前年度 67 名)を含む 1,525 名(前年度 1,511 名)が受講した。

(3) 不動産コンサルティング技能試験

平成 21 年 11 月 9 日(日)、東北ブロックは宮城県不動産会館を仙台の試験会場として実施した。午前中は択一試験、午後は記述試験とそれぞれ 2 時間ずつ実施された。

受験状況等は次のとおり。

	21 年度	20 年度	19 年度
申込者数	45 名	49 名	52 名
受験者数	36 名	40 名	36 名
合格者数	17 名	22 名	15 名
合格率	47.2%	55.5%	41.7%