

## 第1号議案 平成22年度事業報告

# 平成22年度事業報告書

平成22年4月1日から平成23年3月31日まで

東日本大震災はわが国が抱えている根源的な諸問題を国民に明示し、その解決の選択を迫る結果になりました。地域社会のあり方、自然との共生と環境保全、少子高齢化と社会保障のあり方、エネルギー政策、税負担と財源確保の問題等、安全安心な暮らしを維持するためには国家としての明確なビジョンを国民に示す必要があります。今後10年をかけ物理的な復興だけでなく、わが国の社会づくりについても考えなくてはならない状況になりました。

わたしたちの業界におきましても、政府のさまざまな住宅取得促進策により新設住宅着工戸数(持家および分譲)は持ち直し傾向にありましたが、この度の震災による資材の不足や値上がり、消費マインドの低下により新築は先が見えない状況になっています。

ただ既存住宅については今後一層の需要増が見込まれます。耐久・耐震・省エネの診断結果を受け改修工事を実施し、個々の住宅の履歴を記録しておくことが、安心を担保し、流通業者としての信用を勝ち得る方策でもあります。住み継がれる住宅をサポートし、消費者にとって住宅が優良な資産であるよう取り組む必要があります。いまこそストックとしての既存住宅を流通させることが必要な機会ではないでしょうか。

このような現在の状況ですが、協会、**関連**事業としては、まず昨年6月に「株式会社東北宅建サポートセンター」を設立いたしました。火災保険の代理店は現在140社を超えましたが、全宅住宅ローンの取次ぎとあわせ今後一層の拡大を計り、会員にとってより便利な組織へと成長させる必要があります。

また、昨年12月には新不動産会館が竣工いたしました。新会館は協会の旗印です。協会が消費者と会員にとってより開かれた存在であるべく、事業も組織も進化させる必要があります。新会館は新たな協会づくりでもあります。会員各位のご協力をお願いいたします。

公益社団法人への移行につきましては、全宅連と歩調をあわせ研究し、当協会独自でも税理士を特別委員会に招き検討いたしました。会員の理解を得るために支部の皆様とも討議を進め、消費者、会員双方にとって望ましい形を模索してまいりました。

わたしたちの仕事の大半は消費者との相談業務に当てられており、職業を通し公益活動を行っているもので、その所属団体としての協会が公益社団法人認定を目指します。

その他、本年度の事業は各部門にわたり計画通りに執行できましたこと、会員各位と役職員の協力に感謝申し上げます。

[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23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22年度の新規入会者数は正会員43名、準会員5名の合計48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22年10月～平成23年3月 ②受診者 79名

(4) レクリエーション事業

① 第14回支部対抗ゴルフ大会

平成22年6月23日(水) 泉国際ゴルフ倶楽部で開催された。

参加人数 105名 参加支部 12支部

優勝支部 若林支部

個人優勝者 木川田 明弘 様 (塩釜支部 (有)城不動産商事)

② ソフトボール大会

雨天のため中止。

(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22年11月9日(火)に仙台電力ホールで開催された「第20回暴力団追放宮城県民大会」に本部支部役員29名が参加し、暴力団排除の意識高揚を図った。

(7) 宮宅建契約書書式の取扱いの廃止

宅地建物取引業法やその他の関係法令の改正等に対しては必要に応じて重要事項説明書や契約書などの見直しを重ねてきたが、完全なものではないことから会員に不利益を与える恐れがあるなどの理由により、平成22年12月末で、宮宅建書式の制定改廃及び販売業務の一切を廃止し、代わりに平成23年1月以降は全宅連が提供している書式により対応することとした。

(8) 不動産広告の違反事案処理

東北地区不動産公正取引協議会の業務として毎年9月に実施している違反広告の一斉調査の結果、取引態様の虚偽表示や必要表示事項の記載漏れをした会員に東北地区不動産公正取引協議会は違約金5万円を課した。他にも景品規約違反の会員に警告処分を発した他、不当な二重価格表示をした会員を注意処分とした。

(9) 事業会社運営開始

平成22年6月より、不動産会館内に事務所を置き損害保険を主とする事業を開始した。

(10) 不動産会館新築移転

平成22年12月13日に仙台市若林区荒町から仙台市青葉区国分町3丁目に不動産会館を新築移転した。

	金額	備考
土地取得	149,000,000	地番：青葉区国分町3-4-11
新会館建設	252,525,000	設計監理：(株)INA新建築研究所東北支店 施工：清水建設(株)東北支店
関連費用	37,344,924	土地売買仲介手数料、落成祝賀会、什器備品購入等
合計	438,869,924	

## (11) 旧会館売却

平成23年3月29日に仙台市若林区荒町の旧会館を売却した。

	金額	備考
旧会館売却額	70,000,000	買主：(株)ステータス
旧会館売却関連支出費用	3,146,794	土地建物売買仲介手数料、小修繕費用等

## (12) 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	17/6/30	18/6/30	19/6/30	20/6/30	21/6/30	22/6/30	23/4/1
口座振替率	65.3%	67.5%	68.9%	71.0%	72.5%	73.4%	73.1%
納入率	87.3%	87.8%	87.1%	87.9%	87.9%	88.6%	—

## [公益認定等検討特別委員会]

特別委員会は、前委員会が昨年度末に松田会長宛てに答申した報告書をベースにして、共益費、管理費の圧縮案を分科会で検討した。また、事業仕分け並びに管理費の再配賦を手がかりに公益目的事業比率を60%に高めることができるか否かについて検討準備作業にとりかかった。また、支部問題については特別委員会に小委員会を設け具体的検討課題を洗い出しその対策案を作成する準備にとりかかった。また、5つの支部を訪問し公益社団法人化に向け諸課題を説明してきた。

## [流通対策事業]

## (1) 物件検索サイト

①「未来in (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。

- ・ハトマークサイト「未来in」リニューアルについて(会報No.196に掲載)
- ・流通対策委員会からのお知らせ(7月、8月、9月、12月配布物として)

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未来in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対策に着手し、新サイトを公開。

## (2) 東日本不動産流通機構ーレインズー

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。

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) 代替地・保留地等の情報提供

(社)宮城県宅地建物取引業協会

①平成22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。

- ・協定・代替地の情報提供依頼について（平成22年7月）
- ・宮城県有地処分（平成22年4月、8月、12月）
- ・宮城県代替地（平成23年1月）
- ・みなと仙台ゆめタウン業務用地分譲（平成22年7月、平成23年1月[HP]）
- ・仙台市有不動産売払い（平成22年11月[HP]）
- ・仙台市有地売払い（平成22年7月[HP]）
- ・仙台市荒井土地区画整理事業（平成22年7月）
- ・国有地売却（平成22年4月、9月、[HP]）
- ・塩竈市有地売払い（平成22年6月[HP]）

②平成22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22年10月19日、森永卓郎「これからの日本の暮らしと住まい」市民参加型研修会
- 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) 移動無料相談会の開催

開催月日	平成22年11月21日（日）13:00~16:00	
会場	竹駒神社参集殿	
開催内容等	①セミナー「相続問題等について」	講師 弁護士 石井慎也 参加者 50名
	②不動産に関する無料相談会	相談員 石井弁護士 正副委員長、加藤委員 相談者 11組

##### (2) 相談担当役員研修会の開催

開催月日	平成22年8月2日（月）	
会場	仙台ガーデンパレス	
研修科目	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
講師	②最近の弁済業務等について	

##### (3) 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23年1月20日（木）	
会場	ホテル法華クラブ仙台	
研修科目	(1) 最近の宅地建物取引業法施行状況及びトラブルの傾向について 宮城県土木部建築宅地課 課長補佐 竹内信次 氏、主事 木村織絵 氏	
講師	(2) 苦情処理状況及び意見の交換	

#### (4) 相談苦情処理事業

平成 22 年度中の新規苦情解決申出件数は 3 件で、うち 2 件は同一申出人が同一の会員に対して申出したものであるがいずれも申出内容を客観的かつ具体的に裏づけるものが無かったことから、1 件は保証協会において認証拒否、もう 1 件はみなし撤回処理とした。残りの 1 件は、賃貸借契約の仲介業務において連帯保証人との間で十分な意思確認を怠ったことから発生した苦情申出であったが、重要事項の説明をしないまま契約金を預ったことで仲介業者には宅建業法違反の恐れがあることから、協会の斡旋により申出人との間で和解金を支払うことで解決をみた。

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 25 件（前年度 54 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 1,744 件（会員からの相談件数 438 件）で前年度 1,869 件（会員からの相談件数 419 件）と比べ 125 件減少した。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・8 月・10 月・1 月）発行した。

4 月号では、東北宅建サポートセンターの詳細を掲載し、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 月号では仙台市と締結した「借上げ市営住宅制度に関する協定書」の記事や 7 月に行われた本部研修会等の記事を掲載し、1 月号では新会館落成、10 月に開催された宅地建物取引主任者資格試験、11 月に行われた本部研修会等の記事を掲載した。

##### (2) 協会 P R

ハトマーク・未来 i n の P R 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 3 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、1 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他に、新会館落成ポスターを制作し各会員の事務所や官公庁に掲示し P R を行った。

##### (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 4 日の 1 回）副委員長は留学生交流推進会議（2 月 16 日、3 月 9 日の 2 回）の各種会議に出席した。

##### (5) 震災後の対応

3 月 11 日に起こった「東日本大震災」に関し、県との災害協定に基づき、物件収集や宮城県・仙台市等の行政と打合せをし、被災者の方々へ物件提供を行った。

#### [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22年度本部研修会

平成22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	平成22年7月20日(火)	平成22年11月18日(木)
会場	仙台市民会館大ホール	仙台電力ホール
研修科目 講師	①「平成22年度の住宅土地税制」 仙台北税務署審理専門官	①「事例から学ぶ重要事項説明書の留意点」 弁護士 柴田龍太郎 氏
	②「最近の宅建業法関係法令改正に伴う注意点等」 宮城県土木部建築宅地課担当者	②-特別公演- 「最近の朝鮮半島情勢と日本」 静岡県立大学国際関係学部教授 伊豆見 元 氏
	③-特別公演- 「情報が主役の時代-企業経営は情報が決め手-」 読売テレビ解説委員長 辛坊治郎 氏	
受講状況	1,378 会員 740 名受講 53.7%	1,385 会員 725 名受講 52.3%

なお、研修会の受講意識の向上を図ることと過去の受講歴を記録するために平成17年度から使用してきた「法定研修受講証明書」を平成23年度から6年間使用できるものとして更新の上発行した。あわせて従業員用のものも発行した。

[受託事業]

(1) 宅地建物取引主任者資格試験

平成22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22年10月17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)~8月2日(月)
受験申込者数	3,904名(前年度4,059名)
受験者数	3,201名(前年度3,217名)
受験率	82.0%(前年度79.3%)
合格者数	420名(前年度509名)
試験従事者数	194名

(2) 宅地建物取引主任者法定講習会

平成 22 年度は、延べ 7 回 (予定は 8 回) 実施し、宮城県外の資格登録受講者数 59 名 (前年度 64 名) を含む 905 名 (前年度 1,525 名) が受講した。

3 月 15 日実施予定だった第 8 回法定講習会は、このたびの東日本大震災により、実施不可能となり、急遽取り止めることを宮城県並びに当協会 HP 上で周知した。

なお、3 月 15 日受講予定の方々へは、新年度実施の講習会に受講できるよう対応した。

(3) 不動産コンサルティング技能試験

平成 22 年 11 月 14 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。

	22 年度	21 年度	20 年度
申込者数	34 名	45 名	49 名
受験者数	27 名	36 名	40 名
合格者数	11 名	17 名	22 名
合格率	40.7%	47.2%	55.5%