

# 令和4年度事業計画書

令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

新型コロナウイルス感染症（以下「感染症」という。）の感染拡大が世界を揺るがし、未だその収束が見えない中、世界経済は、国や地域によるばらつきを伴いつつも総じて感染症拡大当初の落ち込みから回復の動きが見えております。また、感染症との闘いが続く中、国際情勢も不透明さを増しております。米中関係の悪化等の影響もあり、国際情勢の不安定化が加速することも想定されます。

さらに、地球温暖化の影響により、世界各地で豪雨などの異常気象や森林火災などの災害が増加しております。地球温暖化は、人類が力を合わせて乗り越えなければならない最重要の課題と考えます。これまでの化石燃料からの依存を脱し、温暖化ガスの排出を実質ゼロにする仕組みについて、国際的なルールづくりが急務であります。また、全ての国を対象に経済・社会・環境のバランスが取れた社会を2030年までに目指そうという「SDGs」（持続可能な開発目標）が宣言され、企業としても個人としても積極的に取り組むべき課題とされております。

東日本大震災からの復興に目を向けますと、地震・津波被災地域での道路、鉄道等の基幹インフラの復旧は概ね完了し、防災集団移転や災害公営住宅の建設などハード面での復興は大きく進んでおります。その一方で、被災者の実情に即して、生活再建まで切れ目のない支援を継続的に実現する法整備も重要であります。

不動産業界においてはアフターコロナを見据え、政府が推進するDX（デジタルトランスフォーメーション）化の対応が求められている中、少子高齢化、人口減少の進展、空き家・空き地等の増加等、社会経済情勢の急速な変化にも影響を受けております。また、令和3年6月に「賃貸住宅の管理業務等に関する法律」が全面施行され、賃貸住宅管理業登録制度がスタートし、日本の賃貸住宅業界における適正な業務の推進が期待されております。さらに、令和3年10月に公表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」においては、死亡事案により心理的瑕疵が発生した取引物件に対して、宅建業者がとるべき対応と宅地建物取引業法上の義務の解釈が整理され、トラブルの未然防止と単身高齢者の入居拒否の解消が期待されております。

このような中、本会では公益社団法人の事業として、公益目的事業、収益事業、その他の事業(共益事業)に分類し、会務運営を推進していますが、公益社団法人として組織を維持するためには宮城県から認定された公益目的事業を継続して実施することが重要になります。

公益目的事業の「消費者保護事業」として、大規模災害発生時の民間賃貸住宅斡旋業務推進体制の維持、行政機関及び関係団体と連携した不動産政策の企画及び推進、適正な不動産広告の普及に向けた研修事業、不動産取引における適正な価格提供システム事業、不動産取引に係るトラブル防止及び不動産取引等に係る無料相談事業、各種情報提供事業等を実施します。

公益目的事業の「人材育成事業」として、宅地建物取引等に関する研修会の開催、不動産コンサルティング技能試験事務の適正な執行、宅地建物取引士法定講習会の実施、資格試験の適切な運営、資格取得者へのフォローアップ研修等の事業を実施します。

また、公益目的事業以外の事業として、公益社団法人の適正な事業を執行するための財務三基準維持を図る財政運営、会員からの各種相談に対応するための専門家を交えての相談体制の円滑な運営、会員相互の情報交換及び親睦交流を目的とした会員交流事業の実施、感染症による経済的な影響を考慮して開業時

の費用負担軽減を図るための入会金減額措置の継続、IT化の進展を踏まえたWEB会議導入促進など、会員への更なる業務支援の実施に向けて事業を推進します。複雑多様化していく経済社会において、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会等関係団体と連携し、ハトマークグループのネットワークが一丸となり、地域のパートナーとして笑顔と感動のサービスを継続的に提供していくために引き続き各事業を推進します。

令和4年度は、以下のように公益社団法人としての事業計画に則り、適正に事業を実施します。

## I 公益目的事業

### 【公1 消費者保護事業】

#### 1 災害復旧・復興支援事業を通しての消費者保護事業

大災害発生時に必要となる相談体制をいち早く構築し、民間賃貸借上住宅の斡旋業務等を円滑に実施できるように組織体制を維持し、必要に応じて改善を加えながら機動的な運営を推進します。

#### 2 国・地方公共団体・関連団体との連携による消費者保護事業

行政機関及び関連団体と連携し、土地や住宅に関する不動産政策の企画推進及び消費者保護事業に積極的に協力することで、幅広く公益の増進に努めます。

##### (1) 国との連携

国土交通省東北地方整備局との情報交換を通じ、不動産流通市場活性化、賃貸住宅管理業等に関して情報交換を行うとともに、既存住宅市場の活性化に向けた事業を推進するため設置される各協議会等へ参画するなど、国の政策推進に協力します。

##### (2) 地方公共団体及び関連団体との連携

###### イ 各協議会等への参画事業

「宮城県居住支援協議会」等地方公共団体が設置している協議会及び関係団体が設置している住宅・不動産に関連した協議会に参画します。

###### ロ 地方公共団体との連携

不動産取引事業に関わる地方公共団体との協定締結等の際し、事業内容周知を図りながら、地域住民の安全安心な住まいの提供に協力し、地方公共団体の事業推進に協力します。

また、空き家等対策事業に関して、県内各自治体との協定締結を推進するとともに、制度の周知に努めます。

さらに、代替地の情報提供に関する協定に基づいて、保留地の処分や代替地、事業用地の取得に関する情報の周知を行うなど、地域社会の活性化やまちづくりを通して県民生活の安定向上に努めます。

###### ハ 警察との連携

宮城県警察本部との「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」に基づき、DVやストーカーなどによって現在の住まいに居住できなくなった被害者のために、希望する賃貸物件の情報を無償で提供し、被害者の新しい生活拠点作りに努めます。

###### ニ 関係団体との連携

不動産関連の事業を実施する関係団体と不動産の適正な取引を推進する立場から情報提供や地域住民の安全安心な住まいの提供に努めます。

### 3 適正な不動産広告を通しての消費者保護事業

適正な不動産取引の推進のため、業界関連団体で構成される東北不動産公正取引協議会や公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会等の関係機関と連携し、不当表示広告の改善、不動産広告に関する知識の普及、違反業者の指導を行いながら業界の資質向上と不動産の適正な取引推進に努めます。

また、東北不動産公正取引協議会の事務局業務を東北6県の宅建協会が持ち回りで担っておりますが、令和4年度から本会が事務局業務を兼ねることになりますので、これまで同様、適正な会務運営の推進に努めます。

#### (1) 規約の研修、普及活動

「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」の普及、啓発を通じた適正な不動産広告に資するため、研修会を開催します。

また、広報誌「みやぎ」において、規約に関する必要な情報を適宜掲載し、行政機関等を通じて消費者に配布することで、不動産広告に関する注意点を消費者に周知します。

#### (2) 違反広告の調査と指導

正確な広告記載内容に基づいた適正な不動産取引を推進するため、違反広告の情報収集及び必要な指導を実施します。また、例年9月に東北地区不動産公正取引協議会が実施する違反広告の調査と業務改善指導に積極的に取り組みます。

### 4 適正な不動産情報提供事業

消費者が安全安心に不動産取引を行うためには、複雑かつ専門的な不動産価格情報を標準化、規格化して消費者に提供することが必要であり、賃料や売買価格等に関して、正確な情報提供に努めます。

#### (1) レインズ

宅地建物取引業法で定められた媒介契約時におけるレインズへの登録義務について会員に周知し、レインズの利用促進を図ることによって、不動産流通市場の活性化に努めます。

#### (2) ハトマークサイト宮城「未来 in」

消費者に対して適正な不動産情報を提供しているハトマークサイト宮城「未来in」を積極的にPRするとともに、物件登録数の増加を図るため広報誌等を通じて、会員の利用促進を図ります。

### 5 不動産取引に係る無料相談事業

消費者の不動産取引に係るトラブルを未然に防止するとともに、万一トラブルが発生した場合には、早期の解決を図るために本会設置の不動産取引の専門家による無料相談窓口で対応します。また、仙台市との連携で青葉区役所を含め市内全区役所での無料相談会の開催、総務省の東北管区行政評価局との連携で行政困りごと相談所での対応、一部の支部において各地域自治体と連携を図りながら無料相談業務を行うことによって、消費者からの相談に広く対応可能な体制を整え、消費者の利益の保護を図るよう努めます。

さらに、9月23日（不動産の日）に一般消費者を対象とした移動無料相談会を実施するとともに、各支部においても無料相談会を開催することで、不動産取引における地域住民からの様々な相談に応じます。

消費者からの相談内容も多岐に及ぶことから、相談業務の充実を図るために相談員に対して、必要な実務研修会等を実施し、資質の向上に努めます。

## 6 宅地建物取引に関する各種情報の提供を通じた消費者保護事業

宮城県及び県内各自治体の窓口等において、宅地建物取引に関する有益な情報を掲載した広報誌を消費者に配布するとともに、本会ホームページにおいても消費者向けの情報発信に努めます。

また、宅地建物取引業の開業を検討している消費者等から相談があった場合は、開業に向け必要な情報を提供し、開業支援セミナーの開催を通しながら、宅地建物取引業に円滑な参入ができるように支援を行い、業界全体の資質向上を図り、消費者等の利益確保を推進します。

### (1) 広報誌「みやぎ」、ホームページ掲載内容の充実

不動産取引に係る法令改正等の重要な情報やお役立ち情報、不動産取引に関する裁判事例など、消費者が不動産取引を行うにあたって必要な情報の掲載に努めます。

### (2) 広報誌「みやぎ」の配布先等の充実

県内各自治体の窓口や主な公共機関などに配布し、本会のホームページ上でも同様の情報を公開することで、タイムリーな情報提供に努めます。

### (3) 消費者に対する開業支援業務

消費者から宅地建物取引業の開業に関する相談があった場合は、開業に向け必要な情報を適切に提供し、消費者が円滑に宅地建物取引業に参入できるように必要な支援に努めます。

## 【公2 人材育成事業】

### 1 不動産取引に携わる者を対象とした専門研修事業

適正な不動産取引の推進を通して消費者の利益を守るために、不動産取引に携わる者及び今後携わろうとする者並びに消費者を対象とした研修会を効果的に実施する必要があることから、本会のスケールメリットを活かした本部研修会を開催します。本部研修会は、これまでの集合研修に加えて、オンデマンド配信等を活用した開催に向けた検討を行い、有効的な研修会を実施します。また、宅地建物取引業法第64条の6に基づく研修会として、保証協会宮城本部と共同開催します。

さらに、本部が県内の各地域において研修会を開催するとともに、各支部が研修会を開催することによって、県内の宅地建物取引業者の資質向上と消費者の知識習得に努めます。

### 2 不動産コンサルティング技能試験事務

公益財団法人不動産流通推進センターが国土交通大臣の登録を受けて実施する不動産コンサルティング技能試験の試験事務を行うため、本県における試験業務を受託し、適正な事務処理を行います。高い専門知識と技能を有する宅地建物取引業者を育成し、公正な宅地建物取引を確保するための人材育成に努めます。

### 3 宅地建物取引士育成事業

宅地建物取引の安全と公正を確保しながら流通の円滑化に資するため、一般消費者の利益擁護、増進を図ることができる公正誠実な人材、「宅地建物取引士」を育成する各種事業を実施します。

主な事業内容としては、一般消費者をはじめ資格試験受験希望者や県下の大学等の学生に向けて、宅地建物取引士の業務内容や役割等に関する講習会を実施し、宅地建物取引士の理解を広めるとともに、資格試験合格者及び資格保有者に対しては、宅地建物取引士の使命や業態や現場に即した実践的な宅地建物取引に係る実務に沿った講習会を実施し、資格保有者の質の向上に努めます。

また、宅地建物取引業法第16条の2に基づき各都道府県知事の委任のもとに実施する宅地建物取引士資格試験業務について、国土交通大臣から指定を受けた機関である一般財団法人不動産適正取引推進機

構と業務委託契約を締結し、同機構と緊密な連携を図りながら、試験準備及び試験監督業務等の試験業務について、公正性の確保に努め実施します。

さらに、宮城県から指定された講習会実施団体として、宅地建物取引業法第22条の2に基づく宅地建物取引士法定講習会を開催し、あわせて事務委託契約に基づき、取引士証の交付事務を担うことにより、宅地建物取引業に関して必要な知識を持った宅地建物取引士の維持向上を図りながら、公正な宅地建物取引の確保に努めます。

なお、宅地建物取引士法定講習会の開催は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会が構築したオンライン上での開催を検討し、導入する予定です。

## II 収益事業

### 1 宅地建物取引業に関する物品等の販売

宅地建物取引業法上必要とされる各種帳票及び関連図書等を販売します。

### 2 公益目的事業を除いた関係団体からの委託に関する事業

関係団体から、事務及び業務の委託を受け、円滑な運営を行います。

[主な事業の内容]

- ・公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の通信講座事務に係る受託。
- ・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会の入会、会費徴収事務に係る受託。
- ・宮城県不動産流通協議会及びその他団体の運営事務の受託。

### 3 会館賃貸等に関する事業

本会が所有する会館の事務所部分の一部を公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会宮城本部等の関係団体に賃貸します。

また、関係団体が会議や研修会等を本会会館の会議室で開催する場合は、会館会議室の貸し出しを行います。

### 4 斡旋等に関する事業

集団扱い保険斡旋に関する事務及びその他関連事務を行います。

## III その他の事業（共益事業）

### 1 健全な公益社団法人運営及び財政運営

公益社団法人としての組織運営及び適切な事業執行体制の健全化を図り、本部と支部の事業の在り方を確認しながら、諸規程の整備を行うなど本会運営を更に円滑かつ機能的に推進する検討を行います。

また、公益社団法人として適切な公益目的事業を実施し、継続的に財務三基準を達成するための機動的な財政運営に努めるとともに、安定的な財政基盤の確立が可能となるように中長期的な財政の在り方を検討します。

### 2 新公益会計基準に基づく適正な経理処理

公益社団法人として、適正な会計処理を実施するとともに、役職員が各種研修会に参加し、知識の向上に努めます。また、総務財政委員及び支部財政担当者との合同研修会を実施し、本支部合算会計の協

力体制等の整備を図ります。

### 3 各種事業及び業界各種情報の会員への周知及び情報公開の実施

行政機関等からの法改正、政策等に関する周知を目的とした資料等有益な情報について、定期的な情報提供に努めます。また、会員名簿、役員名簿、各種計算書類等をインターネット上に公開し、広く情報公開を行い、会務運営の透明化及び適正化に努めます。

### 4 会員支援事業等の推進及び事業充実のための折衝業務

会員支援事業として、会員からの各種相談に対応するため専門家を交えての円滑な相談体制を構築するとともに、本会の事業推進に必要な要望等の確認を行うための会員アンケート調査などを実施します。

さらに、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会、株式会社東北宅建サポートセンター等関係団体と連携を図り、全宅連安心R住宅制度、ハトマークWeb書式作成システム等各関係団体の事業周知及び事業推進を行いながら、宅地建物取引業に関する各事業の充実に努めます。

### 5 会員交流事業の実施

感染症の拡大状況を注視しながら、会員相互の情報交換及び親睦交流を目的とした新年会や支部懇親会等の会員交流事業を実施します。

### 6 新入会員の入会促進及び会員管理

感染症の拡大影響による新規開業者の負担軽減を図るための一環として、入会金減額キャンペーンを継続します。また、中長期的には会員減少が見込まれるため、更なる入会促進策を実施し、新入会員の入会促進に努めます。

会員管理においては、本支部間の連携を徹底し、入退会及び変更等の迅速かつ正確な処理を行います。

### 7 不動産キャリアパーソン資格登録の拡充

会員資質の向上支援として、不動産キャリアパーソン資格登録の拡大のための支援を実施します。

### 8 ネオリーダーの育成

適切な人事の循環を図るために、青年部会、女性の会の本会事業への支援などを通じたネオリーダーの育成に取り組みます。

### 9 事務局体制の充実及び宮城県不動産会館の維持管理

公益社団法人の運営を適正に実施するため、研修会等へ積極的に参加し、情報収集に努め、事務局職員会議を定期開催し、事業執行体制や会計基準の運用について職員間の意思統一を図り、適正な事務処理体制を維持します。また、宮城県不動産会館の適切な維持保全及び管理運営に努めます。