

平成 2 9 年 度 事 業 報 告 書

平成 2 9 年 4 月 1 日から

平成 3 0 年 3 月 3 1 日まで

昨年のわが国経済は、5年を経た安倍内閣によるアベノミクスの取組の下、緩やかな回復基調が続きました。また、堅調な海外景気のなかで、新興国におけるスマートフォンの普及やI o Tの拡大などを背景にした生産や輸出の持ち直しが続きました。長期にわたる景気回復によって、雇用・所得環境も改善しているものの、労働市場では人手不足感が高まっており、デフレ脱却に確実に結び付けるためには、新しい経済政策である「人づくり革命」と「生産性革命」の政策パッケージの推進が望まれています。

不動産業界においては、昨年10月に住宅セーフティネット法の改正法が施行され、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が本格的に始まりました。新設住宅着工戸数については、住宅ローンの低金利状態が続いているものの、マンション価格の高騰等を背景に、昨年夏以降、減速傾向で推移しています。

こうした状況の中、協会では、4月から施行される宅建業法の改正に対応するため、会員向け研修会の開催や「たっけんクラウド」を活用した会員業務支援に努めた他、兵庫県警察と協定を結び「兵庫宅建見守り隊」の結成、開業者向けホームページの改修等、協会のPRと新規入会者の獲得に努めました。また、会員への支援事業に関しては、兵庫宅建株式会社と連携し、損害保険総代理店事業の更なる利用促進を図るとともに、新たな企業との提携や各種提携事業の展開、一般財団法人ハトマーク支援機構事業の周知等を通して会員サービスの提供と商機拡大に取り組みました。

さらに、全宅連が展開する「ハトマークグループビジョン」の推進に協力するため、兵庫宅建ビジョン2020を策定し、会員、消費者並びに地域社会に対し、「最新システムの導入と理想のビジネス環境創成」「安全・安心、豊かな住生活の実現」「地域社会の頼れるリーダーを目指して」をテーマとした長期目標を定めるとともに具体的な事業を策定しました。

以下、平成29年度事業計画に基づく重点項目、一般項目を次のとおり実施いたしました。

【重点項目】

1. 会員支援事業の推進

(1) 兵庫宅建㈱を活用した会員支援業務

兵庫宅建㈱事業の利用促進に努め、会員のビジネスチャンスの拡大を図った。

また、新入会員には、新規免許取得者研修会において、同社の設立目的、事業内容等を説明した。

(2) 近畿レインズ、「たっけんクラウド」の利用促進

近畿レインズに関する情報について、広報、FAX通信等を通じて周知に努めた。

平成26年4月に導入したSEO対策システム「ハトラぶ」のPR活動を推進した。

また、同27年4月に導入した物件登録システム「たっけんクラウド」の利用促進に努め、会員への導入を促し、利用申込み数1,500会員を超えた。

さらに、本部パソコン教室においても、研修課目に「たっけんクラウドの操作方法」を採り上げ、説明した。

(3) 研修会の開催

宅地建物取引業者及び従業者を対象とした宅地建物取引業法第64条の6に基づく本部主催並びに支部主催研修会（宅建業者研修会）を保証協会との共催で開催し、専門知識の向上に努めた。あわせて、日頃の会員業務に関連するテーマを取り扱った会員業務支援研修会を開催し、会員のスキルアップを図った。

(4) 契約書等各種書式の利用

協会ホームページ上に、全宅連及び兵庫宅建版契約書等各種書式を掲載し、会員の利用に供した。なお、頻繁に行われる法令等の改正等への迅速な対応のため、平成30年3月末日をもって、兵庫宅建版各種契約書式等を廃止することとし、以降は全宅連版に統一することとなった。

(5) FAX通信等により改正法令等の迅速、的確な伝達

会員業務に関連する関係法令等をFAX通信、ホームページ等に掲載し、的確な情報伝達に努めた。

(6) 「不動産キャリアパーソン」の受講募集

宅地建物取引士への移行にともない、宅地建物取引業法において、知識及び能力の維持向上が義務づけされたことから、会員並びに従業員に対し、不動産取引実務の基礎知識向上を図るため、全宅連の通信教育資格制度「不動産キャリアパーソン」の受講募集に努めた。

(7) ハトマーク支援機構実施事業の周知

全宅連が、会員業務支援策の一環として設立した「一般財団法人ハトマーク支援機構」が実施する事業内容を掲載した情報誌「ハトマークフェロー」を全会員に配付した。

(8) 「全宅住宅ローン」、「兵庫宅建・ろうきんローン」の利用促進

広報を通じて、両融資制度のPRに協力し、利用促進を図った。

(9) (一社)全国賃貸不動産管理業協会への入会促進

協会内に設置した全宅管理兵庫県支部とともに、一層の入会促進を図るため、新規免許取得者研修会、本部主催研修会等において全宅管理に関する資料を配付した。

(10) ハトマークグループ・ビジョンの推進

全宅連が会員の将来の方向性を示した「ハトマークグループ・ビジョン」の具現化に向けた、ワーキンググループに参加し、「兵庫宅建版ビジョン2020」を策定した。

2. 協会組織の基盤整備、強化

(1) 入会促進策の実施

- ① 入会希望者が入会申請から早期に開業できるよう、本部入会審査を毎週開催するとともに、直近に開催される「新規免許取得者研修会」を受講可能とすることとした。

また、前年度に引続き、オリジナル業者票及び免許申請書を無償で提供するとともに、起業希望者を対象に開業支援セミナーを開催し、入会促進に取り組んだ。

さらに、各支部にも入会促進事業への取組みを要請するとともに、協会ホームページ、入会案内パンフレット及びノベルティの配付、駅前看板等を通じて入会案内PRに努めた。

併せて、若い世代の開業者の入会確保のため、各支部における青年部会の設立等に対する助成を新たに追加した。

- ② 兵庫県警察と兵庫県内において、犯罪の起きにくい社会づくり、誰もが安全安心で住みよいまちづくりを実現すること及び兵庫宅建「見守り隊」設置を主な内容とした「安全安心で住みよいまちづくり」に関する協定を締結した。

◎ 会員の状況は次のとおり（3月末現在）

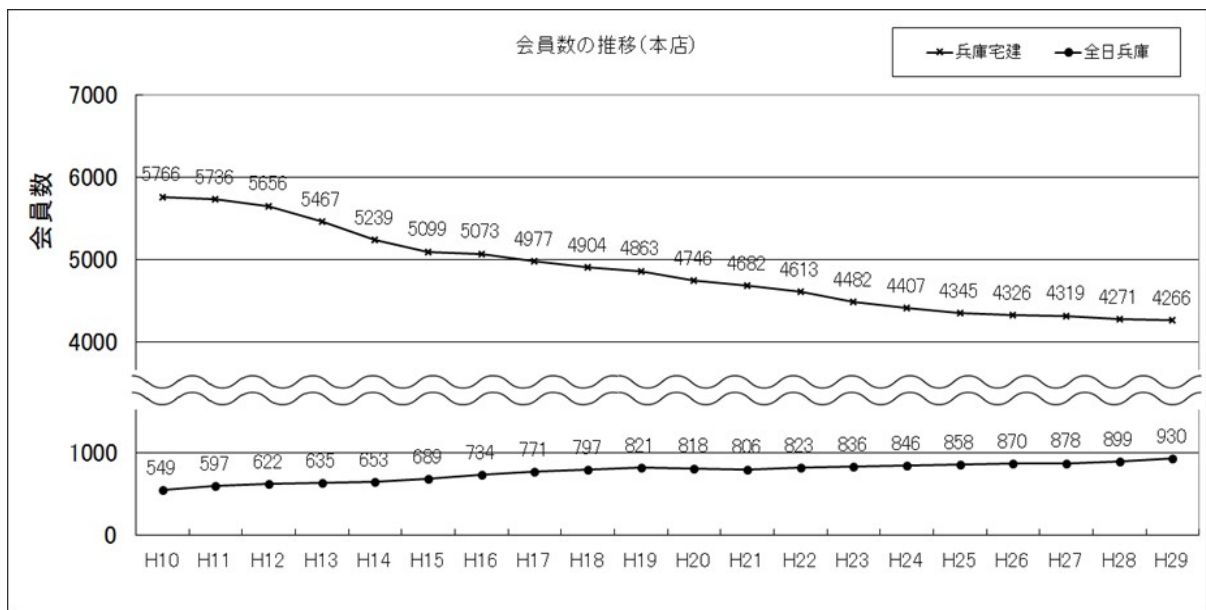
		28年度			29年度		
		正会員	準会員	合計	正会員	準会員	合計
期首会員数		4,319	348	4,667	4,271	366	4,637
入会者数	新規入会	145	34	179	151	36	187
	死亡相続	2	0	2	3	0	3
退会者数		195	16	211	159	13	172
期末会員数		4,271	366	4,637	4,266	389	4,655
期中の増減		▲48	18	▲30	▲5	23	18

団体別会員数と増減

(平成30年3月31日 現在)

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	計
兵庫宅建(期首)	5853	5766	5736	5656	5467	5239	5099	5073	4977	4904	4863	4746	4682	4613	4482	4407	4345	4326	4319	4271	
入会者	154	164	164	129	106	121	147	117	181	197	158	136	120	127	132	137	145	142	147	154	2878
退会者	241	194	244	318	334	261	173	213	254	238	275	200	189	258	207	199	164	149	195	159	4465
期末会員数	5766	5736	5656	5467	5239	5099	5073	4977	4904	4863	4746	4682	4613	4482	4407	4345	4326	4319	4271	4266	
兵宅増減	-87	-30	-80	-189	-228	-140	-26	-96	-73	-41	-117	-64	-69	-131	-75	-62	-19	-7	-48	-5	-1587
全日兵庫(期末)	549	597	622	635	653	689	734	771	797	821	818	806	823	836	846	858	870	878	899	930	
全日増減	13	48	25	13	18	36	45	37	26	24	-3	-12	17	13	10	12	12	8	21	31	394
対全日会員率	91.3%	90.6%	90.1%	89.6%	88.9%	88.1%	87.4%	86.6%	86.0%	85.6%	85.3%	85.3%	84.9%	84.3%	83.9%	83.5%	83.3%	83.1%	82.6%	82.1%	

※兵庫宅建の入退会者数には死亡相続による承継を含めています。



- (2) 一般社団法人として、適正な会務の運営
 定款等諸規則及び関係法令に従い、一般社団法人として適正な会務運営に努めた。
 財政面においては、財政状況を逐次把握し、合理的な予算執行に努めた。
 また、平成28年度公益目的支出計画実施報告書を作成し、定時総会に報告の後、
 兵庫県に提出した。
- (3) 会費の口座振替制度の推進
 会費の口座振替制度が円滑に実施されるよう支部及び保証協会と連携し、会費納
 付率の向上を図った。また、保証協会の弁済業務保証金分担金の返還請求権に質権
 設定を行い、未収会費回収に努めた。
- (4) 金融資産運用
 金融情勢を踏まえ、協会が保有する金融資産の安全な運用に努めた。
- (5) 本部・支部会員情報システムの円滑な運用
 本部・支部会員情報システムを円滑に活用し、会員情報の更新等事務処理の効率化
 及び本部・支部事務局の機能強化を図った。

3. 一般消費者向け事業の推進

- (1) 協会及びハトマーク並びに物件情報サイト「ハトラぶ」のPR
 ホームページ、配布物、各種広告媒体を活用して、協会会員のシンボルマークであ
 るハトマーク及び一般消費者に物件情報を無料で提供する「ハトラぶ」のPRに努め
 た。
 さらに、ハトマークの消費者への認知度向上を図るため、昨年に引き続き、「六甲
 ミーツ・アート芸術散歩2017」、「カンパイKOBÉ2017」、また、昨年から
 新たに、「ヴィッセル神戸サポートファミリー」に協賛するとともに、「兵庫県高等学
 校駅伝競走大会」の番組提供等も行い、協会及びハトマークを周知した。
 また、協会が作製した「夏季・冬季休暇用ポスター」を広報誌に同封し、全会員に
 配付した。

(2) ホームページの充実

協会ホームページへのアクセス数が増加するよう適宜更新し、内容の充実に努めた。また、不動産関連情報など速報性の高い情報を発信するとともに、入会案内、CM動画、広報誌のバックナンバー、不動産無料相談、会員検索等を随時更新しながら最新の情報を提供した。

併せて、インターネットで「兵庫 不動産 開業」をキーワードとした検索結果で協会ホームページを上位に表示させるための「SEO対策」を講じるとともに、検索結果の広告枠に兵庫宅建への入会等に関する「リスティング広告」を掲載した。

(3) 不動産無料相談の実施

一般消費者に対する不動産無料相談を兵庫県不動産会館及び各支部において実施した。

(4) ひょうご空き家対策フォーラムへの協力

兵庫県や神戸市をはじめ、「ひょうご住まいサポートセンター」、「すまいるネット」など、各種公共公益団体の後援・協力を得て設立された「ひょうご空き家対策フォーラム」が実施する相談業務に協力した。

4. 要望、陳情活動の実施

例年同様、兵庫県宅建政治連盟と連携し、業界としての要望事項を取りまとめ、自由民主党兵庫県支部連合会を通じて、政府、兵庫県、神戸市の三者に対する要望書を提出した。

また、兵庫県議会自民党議員団、神戸市会議員団並びに公明党兵庫県本部主催の意見交換会に出席し、要望事項の内容について意見交換した。

なお、平成30年度税制改正における要望活動については、適用期限を迎える各種税制特例措置は軒並み延長され、最重点要望事項であった買取再販に係る特例措置の敷地への拡充は、一部条件が付されたが、業界からの要望がおおむね実現に至った。

さらに、国に対して「空き家等低額物件に係る媒介報酬の見直し」について要望活動を展開した結果、昨年12月8日に宅建業者の媒介報酬額告示の改正が実現し、平成30年1月1日から施行されることとなった。

5. 関係機関への対応

(1) 国土交通省、兵庫県、県下各自治体、各外郭団体との連携強化及び受託業務の推進
既存の各種受託業務を所管委員会を通じて推進するとともに、関連する各種会議に担当役職員が出席した。

また、稲美町、播磨町、高砂市とは、空家バンクに関する協定書を締結した。

なお、既存住宅の流通促進に向けて、「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、平成30年4月1日より施行される「安心R住宅」制度については、現在、全宅連が事業者団体の登録を予定しており、今後、全宅連と連携しながら、同制度の運用に向け取り組む。

また、平成29年12月4日より施行されている兵庫県の「ひょうごあんしん既存住宅表示制度」については、広報誌へのポスター等同封により周知に努めた。

(2) 公的組織への協会役員の登用

前年度に引続き、兵庫県住宅審議会、神戸市都市計画審議会、神戸市すまい審議会等の委員に協会役員が就任した。支部においても、関係市の審議会委員等に支部役員が就任した。

(3) 兵庫県及び関係団体等からの受託業務の円滑な推進

免許申請調査業務、宅地建物取引士証交付事務、宅地建物取引士資格試験事務など兵庫県及び関係団体からの諸受託業務に関して適正に対応した。

また、宅地建物取引士法定講習については、講習指定団体として円滑な運営に努めた。

(4) 法務局、近畿財務局、税務署等との連携

近畿財務局からの要請を受け、国有財産の一般競争入札について、ホームページを通じて情報提供を行った。

(5) (公社) 兵庫県不動産鑑定士協会との共同事業として、「兵庫県不動産市況D I 調査」を3年(6回)にわたり取り組み、不動産取引動向を有機的に検証するための情報源の提供に努めた。

(6) 社会奉仕活動、環境整備活動等

① 社会貢献活動の一環として、協会独自の防犯活動事業である「子ども110番の店」に取り組み、随時、協力会員の募集等を行った。

② 社会福祉活動の一環として、定時総会において神戸新聞厚生事業団に対し、本部及び支部で集められた募金50万円を贈呈した。

③ サンテレビ主催の東北・熊本復興支援イベントに参加するとともに、チャリティー募金に協力した。

④ 屋外広告物の適正化を図るため、ゴミ拾い・貼り紙撤去等の美化活動を行った。

⑤ 「ひょうご安全の日のつどい」事業として、阪神・淡路大震災の経験と教訓を忘れることなく、安全安心な社会づくりを推進することを目的に実施される「1. 17ひょうごメモリアルウォーク2018」に協賛した。

⑥ 兵庫県が実施する「オレンジリボン運動(児童虐待防止推進運動)」に協賛し、ポスターの配布並びに新聞広告の掲載を通じて、同運動の啓蒙に協力した。

⑦ ランニングやジョギングを防犯活動に結びつける「ひょうごふれあいランニングパトロール(ふれパト)」活動に協賛した。

(7) (公社) 近畿地区不動産公正取引協議会との連携

消費者保護と公正な競争の確保等を図るため、(公社) 近畿地区不動産公正取引協議会と連携を取りながら、不動産広告の適正化に努めた。