

## 令和4年度 事業計画書

自 令和4年4月1日  
至 令和5年3月31日

(公社)新潟県宅地建物取引業協会

中国より拡大した新型コロナウイルスに翻弄され、ついに三度目の総会となりました。国民のワクチン接種が進み一時は収束を期待しましたが、第五波、第六波の異種株感染拡大に見舞われ、まだまだ予断を許さない状況が続いております。

本年に入ってから、ロシアのウクライナ侵攻やその経済制裁にともなう物価高騰、円安で、わが国経済を取り巻く環境は先行き不透明な状況が続いております。

そのような状況のもと、ウィズコロナ、アフターコロナの時代を見据えたDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進が国策とされ、重要事項説明書や契約書の押印見直しや電磁的方法による書面交付手続き等、これまで見られなかった変化が起きております。

全宅連（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）ではハトマークグループ・ビジョン2025を掲げ、会員業務支援サイト「ハトサポ」の充実に全力を注ぎ会員皆様の業務を強力にバックアップいたします。

当会におきましても、各種研修会や法定講習会のオンライン化など、DX等によってもたらされる恩恵を会員誰一人取りこぼすことなく受けられるよう支援してまいります。また、会務運営の面でも会議のペーパーレス化やオンライン化を進め、時代に即した迅速な判断ができるよう改革を進めてまいります。

また、これまで公益目的事業として認められていなかった宅地建物取引士資格試験に関する業務を、当会の公益目的事業1「宅地建物取引業の運営適正化を図る事業」の一つとして認めてもらうよう、監督官庁に働きかけていきます。これが実現すれば、当会の財政基盤の強化につながることはもとより、当会の社会的地位の向上を図り、競合する多団体への大きな差別化になります。

さて、本年度は新潟県宅地建物取引業協会が設立されて55周年目の節目でもあります。基本となる公益目的事業を着実に実施するかたわら、引き続き社会の変化に即応できる組織を構築してまいります。

### 【公益目的事業 1】 宅地建物取引業の運営適正化を図る事業

1. 消費者に対する不動産無料相談所の設置に関する事業
2. 綱紀苦情委員会の設置に関する事業
3. 宅地建物取引にかかる無料の研修事業の実施に関する事業
  - (1) 研修会の開催
  - (2) 新規免許業者研修会の開催
4. 消費者に便利でわかりやすい不動産流通市場の提供に関する事業
5. 宅地建物取引士証交付業務に関する事業
6. 行政等における法令の制定、改正、通達等の広報事業

### 【公益目的事業 2】 各種団体と連携してより良い地域社会を形成するための地域貢献事業

1. 新潟県との「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」にもとづく事業
2. 新潟県との「県有地の売払いに関する情報提供及び媒介についての協定書」にもとづく事業
3. 新潟県との「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」にもとづく事業
4. 新潟県との「交流・定住促進のための不動産取引相談等に関する協定書」にもとづく事業
5. 新潟県の産業団地（東部・中部・南部）、東港工業地帯等の分譲促進に関する事業
6. 公共事業代替地業務に関する事業
7. 新潟県交通安全対策連絡協議会の会員としての事業
8. 新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会の会員としての事業
9. 新潟県警察本部との「こども 110 番の店に関する覚書」にもとづく事業
10. 新潟県警察本部との「安全で安心なまちづくりに関する覚書」にもとづく事業
11. 県内 13 税務署との資産税協議会に関する事業
12. 行政との「企業立地に伴う不動産の情報提供に関する協定書」にもとづく事業
13. 行政との生活保護申請者に対する賃貸住宅の斡旋に関する事業
14. 新潟県及び市町村と提携した空き家に関する事業

### 【収益事業等】

1. 不動産賃貸事業
  - (1) 当協会が所有する新潟県宅建会館の賃貸事業
  - (2) 当協会が所有する新潟県宅建会館の隣地の賃貸事業
2. その他の事業
  - 宅地建物取引士資格試験事務の実施に関する事業

**【会務の管理（法人会計）】**

1. 当協会の会計管理に関する業務
2. 当協会の円滑な会務運営に関する業務
3. 会員の親睦・交流のための事業の実施

## 協会運営・ガバナンスに関する事業

### 定時総会の開催

1. 令和4年度に定時総会を開催し、公益目的事業を中心とした事業計画書、収支予算書を報告し、令和3年度決算の承認を賜る予定である。

### 理事会の開催

1. 定時総会において報告した事業計画書にもとづき、理事会を開催し、
  - (1) 公益目的事業 (1) ・ (2)
  - (2) 収益事業等
  - (3) 会務の管理 (法人会計)を推進する。

### 監査

1. 監事の職務に従い監査を行う。
2. 監事による監査は、県本部及び各支部を対象とする。

## 公益目的事業

### 社会貢献事業

1. 新潟県との「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」にもとづき、平時における啓蒙活動をする。
  - (1) 平成10年5月1日、全国に先駆けて新潟県と調印し、その後、平成19年12月5日改定の調印がされている。
  - (2) 災害時にアパート・マンション等の民間賃貸住宅を、会員皆様が媒介報酬を無報酬で被災者に提供する制度である。
2. 新潟県との「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」にもとづき事業を推進する。
  - (1) 平成19年10月31日、全国に先駆けて新潟県との間で「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」に調印した。
  - (2) この制度は、会員皆様が管理するアパートやマンションに入居されているひとり暮らしの高齢者のプライバシーに最大限の配慮をしつつ、日常の郵便、新聞等の受け取りに適宜注意し、異変があれば市町村担当課に連絡する制度である。

- (3) 本会は、会員皆様に「高齢者を見守ります！」のステッカーを配布し、事業を推進している。
- (4) 県下の市町村と本会の支部との間で緊密な連絡体制を構築する。
- (5) 会報「宅建にいがた」を通して、毎月、会員皆様に制度を周知する。
3. 新潟県との「交流・定住促進のための不動産取引相談等に関する協定書」にもとづく事業を推進する。
- (1) 平成20年3月18日、新潟県と本会との間で、「交流・定住促進のための不動産取引相談等に関する協定書」に調印をした。
- (2) 新潟県の人口減少対策は、県政の最重要課題となっている。本会は、組織の力を結集し、県外のUターン・Iターン等希望者の県内への交流・定住を促進するための事業に協力する。
- (3) 具体的には、県下の市町村と本会の支部との間で、地域の特性を生かした個別協定を締結し、市町村への人材派遣による無料相談業務、物件情報の提供等を通して、県内に移住を希望する方の円滑な住居探しを支援する。
4. 平成30年10月1日よりスタートした「全宅連安心R住宅」事業を会員へPRし、利用の拡大をはかる。
5. 新潟県警察本部との「こども110番の店に関する覚書」にもとづき、会員皆様の事務所所在地の地域社会において活動する。
- (1) 平成18年6月23日、新潟県警察本部との間で覚書に調印した。
- (2) この制度の背景には、全国各地で子ども達が被害を受ける事案の社会問題化がある。
- (3) 新入会員にはステッカーを配布する。
- (4) 地域に根ざした、きめ細かな活動を行うために、県下の29警察署と連絡協議会を開催し、定期的に新潟県警察本部の担当官より、講演をしていただく。
6. 新潟県警察本部との「安全で安心なまちづくりに関する覚書」にもとづく防犯活動に協力する。
- (1) 平成23年10月14日、新潟県警察本部との間で覚書に調印した。
- (2) 具体的には下記の防犯活動に協力する。
- ① 各種犯罪（空き巣・痴漢・振り込め詐欺等）被害防止の呼びかけ、注意喚起
  - ② 防犯性に優れた住宅や賃貸アパートの普及促進
  - ③ 児童虐待、高齢者虐待等に関する情報の提供

④ 警察が行う地域安全運動等への参加

7. 新潟県警察本部との「サイバー協定書」にもとづく防犯活動に協力する。

(1) 平成29年12月4日、新潟県警察本部との間で協定書に調印した。

(2) 具体的には下記の防犯活動に協力する。

- ① 会員が賃貸する集合住宅等のインターネット接続設備を悪用したサイバー犯罪等の防止
- ② 犯罪捜査上必要となる事後追跡性の確保
- ③ 入居者等利用者が安全に利用できるインターネット環境の提供実現
- ④ 相互に連携及び協力し、サイバーセキュリティの向上

8. 公益財団法人新潟県暴力追放運動推進センターの事業活動を会員皆様に周知する。

(1) 昭和63年12月19日の暴力団等追放総決起大会の宣言を堅持する。

9. 税務署単位の資産税協議会を通して、土地住宅税制に関して理解を求める。

(1) 協議会の活動を通して、土地住宅税制に対する理解を得て、重課の緩和を求める。

(2) 構成団体相互間の情報交換を行う。

(3) 税務署担当官を講師として講演会を開催し、会員皆様を通して消費者に対する税務知識の普及をはかる。

10. 新潟県との「危険ドラッグの販売・製造防止に関する協定書」にもとづく事業

(1) 平成26年11月28日、本会は新潟県との間で「危険ドラッグの販売・製造防止に関する協定書」を締結した。

(2) この協定は、危険ドラッグが乱用され、社会に深刻な被害が生じている状況を踏まえ、新潟県と密接な連携と協力を行うことにより、危険ドラッグの乱用を防止するための具体的な方策を推進するものである。

(3) 会員皆様が建物賃貸借契約を締結するにあたって、会報「宅建にいがた」及びホームページを通して留意事項を周知する。

11. 新潟県アスベスト対策関係団体連絡会議への参画

新潟県からの要請により、新潟県、市町村とともに、アスベスト調査台帳等の整備に向け、参画団体とともに情報共有をする。

12. 新潟県交通安全対策連絡協議会の会員として事業に協力する。

13. 新潟県犯罪のない安全・安心なまちづくり推進協議会の会員として事業に協力する。

14. 新潟県居住支援協議会の事業を推進する。
15. 新潟県自立支援協議会退院促進支援部会の事業に協力する。
16. 新潟県住宅リフォーム推進協議会の事業を推進する。
17. 生活保護申請者に対する賃貸住宅の斡旋事業を推進する。

## 流 通 事 業

1. 「ハトマークサイト」及び「ハトサポ」の普及啓蒙をはかる。
  - (1) 令和2年度にハトマークサイトが大幅リニューアルされ、WEB書式作成システムが導入された。常に最新の書面をインターネット上で作成することができ、会員皆様の強力な業務支援ツールとなる。必要に応じてシステムの改良及び各種書式及び機能の追加を提案し、利便性の向上をはかる。
  - (2) 物件登録、検索等は、すべてインターネット上から行える。また、会員皆様の選択により、アットホームの提携サイトへ物件の登録（有料）が行える。
  - (3) 令和2年6月に、消費者・会員の利便性を向上するため、新潟県宅建協会のサイトをリニューアルした。今後も操作・視認性の向上、セキュリティーの強化をはかる。
  - (4) 全国統一した、ハトマークブランディングによる広報・啓発を行う。
  - (5) 不動産流通4団体の、物件情報等の提供を行う不動産ジャパン（（公財）不動産流通推進センター）の利用促進をはかる。
  - (6) IT重説や電磁的方法による書面交付等に伴う業務を、電子契約システム（ハトサポサイン）を導入することにより利便性を促進する。
2. 国土交通大臣指定の不動産流通機構の利用促進をはかる。
  - (1) （公財）東日本不動産流通機構は、全国の4指定流通機構（東日本・中部・近畿・西日本）の情報を集約した「全国データベース」の運用・管理を行っている。東日本・中部圏機構の会員は、従来とまったく同じ操作で、近畿圏及び西日本機構に登録された物件・会員情報の検索が出来る。
  - (2) 円滑な運営及び機能・運用の整備について、（公財）東日本不動産流通機構及び全宅連東日本地区指定流通機構協議会に対して政策提言する。
  - (3) 利用規定等の順守をはかる。

### 3. 不動産フェアの開催

(1) ハトマーク等を広く消費者にPRするとともに、各種不動産相談、物件展示及び地域密着の行事を行う。

(2) 9月23日「不動産の日」の前後に、国土交通省・新潟県・新潟日報社等の後援名義の使用許可をいただき開催する。

### 4. 就職・進学をされる高校生にインターネットを利用した不動産情報を提供する。

就職・進学のシーズンの時期に、県内高校に対してハトマークサイトを利用し、物件情報が入手できる旨の案内をする。

### 5. 賃貸住宅の入居に際してのPRを積極的に行う。

(1) 就職・進学者向けの「はじめての一人暮らしガイドブック」を、県内すべての高等学校や大学に配布するとともに、一般消費者にも配布する。

(2) 外国人向けの「部屋を借りる人のためのガイドブック」等、関係する冊子を県内の大学及び専門学校に配布し、賃貸借契約における正しい知識と、日本の商慣習や生活のルールの啓蒙をはかる。

### 6. 住宅フェア等への出展

住宅フェアでは相談ブースを設け、不動産取引に関する相談、空き家に関する相談、移住・定住に関する相談、融資に関する相談等に応じる。

### 7. 不動産関連情報の提供

(1) 新潟県への定住・移住を希望する方のため、会員皆様へハトマークサイトへの物件登録の促進をはかる。また、平成29年2月より、自治体の「空き家バンク等、補助金情報、UIターン」情報を一元化し、ホームページに掲載した。会員皆様、消費者に利用のPRをする。

(2) 協会事業、(公社)全宅保証の保証制度（手付金保証制度・手付金等保管制度）、物件情報について、会員各位・消費者にPRをする。

(3) 新潟県及び市町村と提携して、空き家に関する調査、情報提供等を行う。

## 提携事業

### 1. 国土交通省北陸地方整備局、自治体との公共事業代替地業務の推進

(1) 各支部と協力して、未提携の自治体等との提携関係の確立にむけ尽力する。

北陸地方整備局の代替地業務の実績（令和4年3月31日現在）

媒介報酬額の累計 61,302,205円

本会の管理手数料の累計 2,940,605円



- (2) 国土交通省北陸地方整備局と提携業務連絡協議会を開催する。
- (3) 公共事業代替地業務の宅建業界の活用について引き続き、国土交通省北陸地方整備局等へ要望する。
  - ①会員の長年の経験、ノウハウ等を活かし、個人情報を守り、公共事業代替地業務の進捗に貢献していく。
  - ②最終的には、代替地業務から公共事業用地取得業務への展開について宅建業界参入を要望する。

## 2. 空き家無料相談所の運営を推進する

- (1) 空き家等の管理・活用(売買・賃貸)及び解体に関する相談を受ける体制を整備し消費者に広くPRする。
- (2) 相談事業を通して、空き家物件を会員専用ホームページに登録をするように呼びかけ、物件流通の活性化、推進を図る。

## 3. 空き家に関する協定を推進する。

- (1) 各市町村の空き家の調査依頼に関して、予算措置が講じられるようになった。今後も取引の安全性、地域との連携を保つ見地から、空き家調査に係る費用の助成を要望する。
- (2) 空き家相談員のスキル向上のための研修会を無料相談員研修会と同時に開催する。

## 4. 県・市町村と協力し、Uターン、Iターンによる移住・定住促進のための事業を推進する。

- (1) 平成20年3月18日、新潟県との間で「交流・定住促進のための不動産取引相談等に関する協定書」に調印した。
- (2) 新潟県が主催する「にいがたU Iターンセミナー」等において、移住・定住を希望する方の相談に対応する。

## 5. 新潟県への公営住宅政策は、民間賃貸住宅の借上げを中心に、推進されるよう要望する。

- (1) 公営住宅法は、平成8年の改正で民間住宅の買取り、借上げが出来るようになっている。
- (2) 国土交通省では、「既存民間住宅を活用した借上げ公営住宅の供給の促進に関するガイドライン」を策定している。
- (3) 民間賃貸住宅の公営住宅としての借上げは、新潟県建築住宅課の指導・支援のもと、より具体的な政策提案とするため情報交換・調査研究を行う勉強会を定期的で開催する。

6. 新潟県へ災害時における被災者用住宅を、民間の借上げ住宅で行えるよう制度化を求める。
  - (1) 新潟県中越地震及び新潟県中越沖地震の発生に際し、災害協定にもとづき新潟県の借上げ住宅として会員皆様が媒介報酬を無報酬で賃貸物件を紹介し、被災者（入居者）に対する管理業務を円滑に行った。
  - (2) 東日本大震災による避難者の借上げ住宅の提供を行った。また、本会で借上げ物件の管理業務を行っている。
  - (3) 公営住宅政策が民間賃貸住宅を借上げた場合、長年の経験知識、信用を蓄積している会員皆様が管理業務を十分に担うことができる。
  - (4) 県及び関係市町村に対して、公営住宅政策を民間賃貸住宅の借上げを中心とされるよう要望する。
7. 新潟県へ企業誘致業務に関する協力
  - (1) 平成18年5月1日、新潟市との間で「企業立地に伴う不動産の情報提供に関する協定書」に調印した。
  - (2) 会員皆様からの情報提供を推進し、企業立地関連助成金制度についてPRする。
  - (3) 新潟市外資系企業向けアドバイザー制度に協力する。
8. 県及び市町村の未利用財産の売却について協力する。
  - (1) 平成17年7月12日、新潟県との間で「県有地の売払いに関する情報提供及び媒介についての協定書」に調印し、会員皆様に情報提供を行っている。
  - (2) 未利用地の有効活用について提言する。
  - (3) 今後、市町村との提携関係確立にむけ、尽力する。  
上越市においては斡旋制度・情報提供報奨制度を実施している。
9. 新潟県の産業団地（東部、中部、南部）、東港工業地帯等の分譲促進業務に協力する。
  - (1) 新潟県に対して、本会の組織を活用した民間事業者（会員皆様）への積極的な分譲促進委託事業の推進を要望する。
  - (2) 会員皆様に、会報「宅建にいがた」を利用し、定期的に情報を提供する。
10. 市の分譲促進業務に協力する。
  - (1) 未提携の市町村に対して、各支部と協力して、提携関係の確立をはかるべく尽力する。
11. 北陸地方整備局が行う北陸地区所有者不明土地対策連携協議会へ参加する。

## 法定講習事業

1. 宅地建物取引士証の有効期限更新のため、法定講習会を開催する。

(1) 開催日程は下記の通りである。

第1回 令和4年4月13日(水) 朱鷺メッセ

第2回 令和4年6月7日(火) 燕三条地場産業振興センター(全日開催)

第3回 令和4年8月18日(木) ハイブ長岡

第4回 令和4年10月5日(水) 朱鷺メッセ

第5回 令和4年12月15日(木) ハイブ長岡

第6回 令和5年2月10日(金) 朱鷺メッセ

(2) 証の有効期限に留意し、受講対象者に講習案内を通知するとともに、各種申請書の受付・書類確認・交付事務等を行なう。

(3) 講習会の内容については、(公財)不動産流通推進センターのテキストを使用する

(4) 受講対象者に対する利便性の見地から、法定講習会の申込書類及び宅地建物取引士の手続き関係書類を協会のホームページよりダウンロードできるように改良した。今後も、利用者の要望等にもとづき、使いやすいうように改良を加えていく。ダウンロードできる手続き関係書類は、登録申請手続き、交付申請手続き、再交付申請手続き(汚損・紛失・盗難)、宅地建物取引士証返納手続き、登録移転申請手続き、資格登録簿変更登録申請手続き(氏名、住所、本籍、勤務先の変更)である。

(5) 宅地建物取引士資格登録簿に変更があった方に対しては、変更届を提出していただくよう会報「宅建にいがた」及びホームページ等を通して周知する。

(6) 令和4年度も(公社)全日本不動産協会新潟県本部と分担して実施する法定講習について、受講者に不便のないよう運営を行う。

(7) 令和4年度12月頃より、全宅連によるWEB講習システムを取り入れ、受講者の利便性をはかる。(登録内容に変更のない更新者のみ)

## 研修事業

1. 業務研修会の開催(宅地建物取引業法第64条の6に基づく研修会)

(1) 県本部主催の研修会の開催

①(公社)全宅保証新潟本部と協力し、年3回、県下三会場(新潟・長岡・上越)において開催する。また、WEBでの視聴も活用する。

②研修テーマは、宅地建物取引に関する専門的知識(宅建業法・土地住宅税制)、民法改正、建物状況調査等のタイムリーな内容を中心に、会員皆様のご意見にもとづき決定する。

- ③県民（消費者）の参加を広報する。
- ④平成 29 年度より行政へも連絡し、行政担当者からの参加をいただいている。

(2) 県本部・各支部の研修会の開催

- ①会員皆様は所属支部に関係なく、出席していただくことができる。
- ②市町村の後援、及び市町村民（消費者）の参加については、開催地の支部と協議して決定する。

(3) 受講優良会員ステッカーの送付

- ①本会主催の業務研修会に、すべて出席された会員に対して、受講優良会員ステッカーを送付する。
- ②受講優良会員ステッカーを事務所に掲示し、消費者にPRする。

2. 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（令和 3 年 6 月施行）の普及促進と制度改正の周知をはかる。

3. (公社)全宅連が実施する「不動産キャリアパーソン講座」の履修を、会員皆様、準会員皆様および消費者に働きかける。

- (1) 消費者保護を目的に不動産流通市場活性化の担い手として、多様化する消費者ニーズに対応し得る人材育成をめざした研修制度であり、修了者には全宅連認定資格が付与される。

<研修内容>

- ①媒介から物件引渡しまで、不動産業に関わる知識を網羅
- ②弁護士、不動産鑑定士ほか専門家・実務家がテキストを執筆
- ③体系的・段階的な学習でステップアップ

- (2) 講座の履修は、宅建業界のみならず一般消費者も受講が可能である。

- (3) 平成 27 年度から新規入会者には講座の履修が義務付けとなっている。

- (4) 全宅連が行う「不動産キャリアパーソン」講習修了者を対象にした「宅建アソシエイト」資格の取得の推進事業をPRする。

「宅建アソシエイト」資格は、(公社)不動産流通推進センターの認定する不動産流通業従事者としての職業倫理に則った内容の修了課程を終え、売買仲介の現地案内において、お客様に適切に対応できる知識と意識を十分に有すことを証明する資格である。

4. 消費者保護を目的とした新規開業者対象研修会の開催

- (1) 研修会は、第 22 回通常総会（昭和 63 年 5 月 25 日開催）の承認を賜り、以後毎年開催し、今年度で 35 回目を迎える。

- (2) 新規開業者の実務能力の向上、及び宅地建物の適正な取引や紛争の発生を防ぐこと

を目的として、新潟県宅建会館において年1回（12月頃）開催する。

## 5. 不動産広告について

- (1) 本会は、（公社）首都圏不動産公正取引協議会の構成員である。
- (2) 不動産広告については、消費者の誤認がないよう『不動産の表示に関する公正競争規約』を遵守するよう周知をはかる。  
（公社）首都圏不動産公正取引協議会では、特にインターネット広告における「おとり広告」の撲滅を強力に推進するため、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社が運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として1か月間以上停止する施策を平成29年1月度の措置から開始した。
- (3) 違反広告は、消費者保護を第一に、各支部との緊密な連絡体制にもとづき迅速に対処する。
- (4) 会員・準会員皆様及び広告代理店を対象とする研修会を、必要に応じて開催する。

## 6. 空き家の有効活用に関する相談事業をPRする。

## 7. 新しい法律・制度に対する理解を得るために、パンフレット等の配布を行う。

# 綱紀苦情事業

## 1. 苦情相談及び苦情解決業務

- (1) 不動産無料相談所の開設
  - ①無料相談所を広く消費者にPRする。
  - ②消費者を対象とした無料相談所を設置し、定期的に相談会を実施する。
  - ③各支部で適宜相談会を実施する。
  - ④相談員研修を実施して、相談員の資質向上に努める。
- (2) 消費者からの苦情申出については、消費者保護を第一に、発生後の対応ではなくトラブルが起こる前の予防措置に重点をおく。
- (3) 消費者からの苦情申出について
  - ①消費者等からの苦情相談や問い合わせに対し、適切な助言や情報を提供して迅速に対応する。解決不能な案件については、各支部において公正な解決をはかる。
  - ②消費者の苦情解決申出書の記入は、各事業所、支部にて対応する。  
(受付の日時が（公社）全宅保証の弁済業務の順位に関係するため)
  - ③宅建業法第64条の3第1項第3号による弁済業務に該当する場合には、綱紀苦情委員会より（公社）全宅保証新潟本部の弁済委員会に移管し、慎重に審議する。

④消費者に多大な不利益なことが生じる苦情案件については、新潟県の担当部署に通告することを協議する。

(4) 県本部・各事業所・各支部間の緊密な連絡体制の確立

消費者より本会が訴訟の対象とされうるので、消費者よりの苦情申出については、県本部・各事業所・各支部間の緊密な連絡体制のもとで行う。

(5) 相談者の個人情報の取り扱いについては、個人情報保護法にもとづき、適切な措置を講ずる。また、電子情報の作成や通信の安全性確保のため電子署名を導入し、利便性と信頼性の向上をはかる。

(6) ハトマーク相談会（大規模相談会）の実施

広範囲な広報を行い、利便性の高い会場で無料相談を受け付ける大規模相談会を実施する。無料相談会のPRも行う。

2. 行政処分を受けた会員に対する聴聞

(1) 新潟県より、免許停止処分を受けた会員に対して、総務財務委員会と聴聞会を開催し、事情聴取を行う。

(2) 理事会・幹事会において、倫理規程、会員除名細則並びに綱紀細則等にもとづいて懲罰等の処分を行う。

(3) 会報「宅建にいがた」に当該会員名を掲載する。

3. 除名審査業務

(1) 定款、倫理規程並びに会員除名細則にもとづき、該当する支部と協力して厳正な業務を行う。

(2) 審査委員会及び理事会において、除名対象者に対し、口頭又は文書による弁明の機会を与えなければならない。

(3) 審査委員会及び理事会において慎重に審議し、定時総会において除名の決議を行う。

4. 宅建業法・各種法令等の遵守

(1) 会員皆様には、消費者保護を第一に、宅建業法、定款、倫理綱領、倫理規程、会員心得等を遵守されるよう求める。

(2) 平成27年4月1日から、宅地建物取引主任者が宅地建物取引士に名称が改められ、宅建取引士としてふさわしい品位の保持と資質向上を図り、不動産の専門家として安心安全な取引を確保するとともに、国民の信頼に応える高度な業務倫理を求める。

- (3) (公社)全宅連広報 (Real Partner) の「紙上研修」では、法律改正、取引上の留意すべき点等が掲載されているので、会員皆様の業務の参考に利用されるよう周知をはかる。

## 5. 実地指導

- (1) 会員皆様、県本部及び各支部一体となり消費者の信頼の向上と、宅建業法の適正な運用をはかるために事業を推進する。
- (2) 宅建業法において業務処理の原則が遵守されていない点は、下記のとおりである。
- ・業法第 22 条の 4 宅建取引士証の不携帯
  - ・業法第 34 条 取引態様の明示
  - ・業法第 34 条の 2、第 35 条、第 37 条 書面の不交付等
  - ・業法第 41 条の 2 手付金等の保全措置違反
  - ・業法第 46 条 報酬額の揭示義務違反
  - ・業法第 48 条 業者証明書の不携帯及び従業者名簿の備付け違反
  - ・業法第 49 条 帳簿の備付け義務違反
  - ・業法第 50 条 標識の揭示義務違反

※上記のほか、新潟県一斉立入調査で違反を指摘された項目

- ①特別な広告を行なっていないにもかかわらず、広告料を受領した事案
- ②契約書に消費税額を明記していない事案
- ③媒介報酬を超過受領した事案
- ④犯罪収益移転防止法により調査した場合の確認記録の保存

## 共益事業

### 総務に関する事業

1. 金融斡旋事業を推進する。
2. 運送会社(日本通運、中越通運)との提携にもとづく引越し紹介業務を推進する。
3. 福利共済事業を紹介する。
  - (1) 会員・準会員皆様、及びご家族を対象とした福利共済事業を推進する。
    - ①年金共済事業
    - ②宅建企業年金基金
    - ③ガン保険
4. 広報事業を推進する。
  - (1) 毎月 1 回、会報「宅建にいがた」を会員皆様に配布する。

会報「宅建にいがた」は、(公社)全宅保証新潟本部と共同編集とし、行政通達、(公社)全宅連・(公社)全宅保証中央本部、県本部事業、各支部の活動、会員皆様のご

意見等を中心とした編集をする。

- (2) 新聞・雑誌広告、テレビ、ラジオCM等については、費用対効果を検討し、活用をはかる。
  - (3) インターネットを利用した広報活動を行う。
  - (4) ブランディング広告により、協会のシンボルマークであるハトマークをPRする。
5. 会員皆様、準会員皆様を対象とした親睦事業を行なう。
6. (公財)不動産流通推進センターの事業に協力をする。
7. 「まちづくり」について、宅建業界の長年の知識と経験を活かし行政に政策提言をする。

## 提携事業

1. 新潟県、市町村の公営住宅の民間への管理委託の推進
- (1) 本会では、県・市町村営住宅において、民間事業者（会員皆様）の受託出来る範囲の管理業務について、関係機関に要望してきた。
  - (2) 県及び関係市町村に対して、民間事業者（会員皆様）への移行が、早期に実現するよう要望する。
2. 国土交通省北陸地方整備局へ公共事業代替地業務から公共事業用地取得業務への展開をはかるべく陳情する。
- (1) 宅建業界には、業を通して蓄積した長年の信用、経験、知識を社会資本の整備拡充に役立てたいという共通の目標がある。
  - (2) 公共事業代替地業務の信用と実績にもとづき、道路、公民館用地、学校用地、工業団地等の公共事業用地取得業務に、宅建業界が参画できるように陳情する。
  - (3) ご参考  
政府の総合規制改革会議の基本方針案において、公共事業用地取得の民間業者への委託は2001年度より実施されている。
3. 裁判所、財務省、国土交通省、県・市町村等より委託を受けた物件の販売に協力する。
4. 新潟県住宅供給公社の事業に協力する。
- (1) 平成19年12月18日、本会は新潟県住宅供給公社との間で、「土地・住宅紹介業務に関する協定書」を締結した。



平成22年5月10日、「分譲宅地・分譲住宅紹介業務に関する協定書」として、改定の調印を行った。

- (2) 平成22年5月10日、「賃貸住宅紹介業務に関する協定書」を締結した。新潟県住宅供給公社の所有する賃貸住宅の入居希望者を紹介すると、賃料の1ヶ月分が支払われる制度である。
- (3) 会員皆様を通して、消費者に定期的に物件情報を提供する。
- (4) 平成30年度から長岡地域土地開発公社の分譲宅地を、宅建業者から紹介していただいたお客様が、所定の手続きをへて土地を購入した場合、紹介業者と公社の紹介業務契約にもとづき、紹介料が支払われるようになった。  
紹介対象団地
  - ・みずほ団地（長岡市中之島）
  - ・はなみずき団地（長岡市上岩井）

## 研 修 事 業

### 1. 入会促進業務

- (1) 新規開業希望者に対して、ホームページ及び入会用パンフレットを活用し、開業支援セミナー（新規免許取得者セミナー）を年数回開催し、本会への入会を積極的に働きかける。
- (2) 新規開業者に対して、広告媒体を活用し、公益社団法人に移行した本会への入会を促進するとともに宅建業界のイメージアップをはかる。
- (3) 供託業者に対して本会への入会を働きかける。

### 2. 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）への入会を促進する。

- (1) 平成23年4月1日、賃貸不動産管理業協会から財産寄附及び事業譲渡を受け、(公社)全宅連を主体として設立された、一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)が事業を開始した。
- (2) 平成26年6月より、新潟県支部として認定され、入会促進活動の推進及び独自の研修会を開催するなど円滑な会務運営を実施した。  
業務研修会及び会報「宅建にいがた」を利用して、協会の事業について説明し、入会促進をはかる。

### (3) 令和4年3月31日現在の会員数

全 国	6,507 名	
新潟県	131 名	(令和3年度入会者は、5社)

- (4) 入会にあたり入会金 20,000 円、年会費 24,000 円がかかるが、「宅建協会新入会員応援プロジェクト」や「サポーター制度」の利用により、入会金 20,000 円が全額免除となる制度をPRする。

### 3. 賃貸不動産経営管理士資格の奨励

- (1) 登録規程及び業務処理準則を改正（平成 28 年 8 月 12 日国土交通省告示第 927 号第 928 号）し、賃貸不動産経営管理士に重要な役割が付与された。
- ①貸主に対する賃貸住宅管理に係る重要事項の説明及び書面への記名・押印
  - ②貸主に対する賃貸住宅の管理受託契約書の記名・押印
- (2) 賃貸管理業務の専門家である、賃貸不動産経営管理士のノウハウを社会に提供し、賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家であることをPRする。
- (3) 「賃貸不動産経営管理士」資格は、令和 3 年 6 月 15 日より施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」において 200 戸以上の賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件のひとつとされ、法体系に基づく「国家資格」へ移行された。賃貸不動産経営管理士講習（5 問免除）は、受験者数の増加等に伴い、受講者も増加し、令和 2 年度以降の講習は、全宅管理が主体となり、47 都道府県で実施していくことになった。本年度も講習会を開催する。

### 4. 宅地建物取引士賠償責任保険の案内を行う。

#### (1) 宅地建物取引士賠償責任保険の概要

- ①宅建取引士が、日本国内において宅地建物取引業法にもとづき遂行する業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し、保険金が支払われる。  
令和 4 年 3 月 31 日現在の加入者数は 1,033 名である。
- ②一年ごとの更新型で補償期間は 1 年、加入者のニーズに合わせた 4 プランがある。  
宅地建物取引士および従事者 1 名あたりの保険料は 5,000 円～7,000 円、補償限度額は一事故につき 5,000 万円～1 億円。

### 5. 全宅住宅ローン“フラット 35”の利用促進をはかる。

### 6. 媒介手数料の規制緩和

会員皆様のご意見にもとづき、十分なる調査研究の上、政策提言をする。

### 7. 宅建業に関連する公的資格等の受験を、会員・準会員皆様に紹介する。

- ・不動産コンサルティング技能登録
- ・賃貸不動産経営管理士
- ・不動産鑑定士
- ・マンション管理士
- ・ファイナンシャル・プランニング技能士
- ・管理業務主任者等

8. 提携した企業等の説明会を必要に応じて開催する。  
金融機関、保険会社、インターネット通信会社、ハウスクリーニング、内装会社 他
9. (公社)全宅連編集の「あなたの不動産税金は」(令和4年度版)を、会員皆様に配布し土地住宅税制に対する理解を得るとともに、希望する一般消費者へも配布する。
10. 宅建業に関連する専門図書について、会員皆様に必要に応じて案内する。
11. 協会事業への積極的な参加を促す
  - (1) 会員皆様に協会事業に積極的な参加、利用を呼びかける。
    - ①年3回の業務研修会に対する出席
    - ②新規入会者、既存会員も対象とした、新入会員研修会への出席(毎年1回開催)
    - ③ハトマークサイト新潟、(公財)東日本不動産流通機構、不動産ジャパンを中心とした流通事業の利用
    - ④県本部及び各支部が開催する合同研修会
    - ⑤全宅連開催の「実務セミナー」(WEB動画)の参加
    - ⑥全宅管理新潟県本部が開催する研修会への出席

## 綱 紀 苦 情 事 業

### 1. 入会審査業務

- (1) 定款、倫理綱領、倫理規程、会員心得、入会審査規程にもとづき、(公社)全宅保証と一体となり、各支部で厳正な入会審査を行う。
  - ①入会審査会において、入会の諾否を決定する。
  - ②入会の諾否は、県本部の理事会において、最終的に承認を得る。
- (2) 新規入会者に、1号会費会員・2号会費会員制度(一括納付・分割納付)を十分に説明し、理解を賜った上で入会していただく。

### 2. 会費徴収業務

- (1) 本会は公益社団法人であり、基本的には会費により運営される。
- (2) 会費は、定められた期日までに必ず納入するものとし、未納の場合は総務財務委員会と協力し納入にむけ尽力する。
- (3) 最終的に会費が未納の場合は、定款(第11条第1号)により会員資格の喪失となる。

## 特 別 事 業

1. 閣議決定された「公益法人の設立及び指導監督基準」の遵守と、「知事の所管に属する公益法人の設立及び監督に関する規則」にもとづき適正に運営する。
2. 税務署に収支決算書を提出する。
3. 業界人の市町村の審議会等への登用を陳情する。
  - (1) 市町村段階における「都市・住宅関係」及び「まちづくり」の審議会に、業界人の登用を陳情する。
  - (2) 地域経済の活性化には、基幹産業である宅建業界の「業界人の知恵」が必要不可欠である。
4. 商工会議所、商工会への進出
  - (1) 市町村の経済界に対して、宅建業界のもつ経済力にふさわしい発言力を確保する必要がある。
  - (2) 消費者の支持を受けた、宅建業界の土地住宅税制及び政策を実現するために必要である。
5. (公社)全宅連の提携大学の事業に対する協力  
提携大学の試験案内等を、会報「宅建にいがた」を通して、会員皆様に連絡する。  
明海大学、宇都宮共和大学
6. 国際化時代における外国人の入居問題について、円滑に対応する。  
行政、大学、関係団体との連絡調整
7. 市町村との災害協定(入居者情報)について、調査研究する。
  - (1) 地震、災害等の大規模災害の発生時に、民間賃貸住宅を無理のない範囲のボランティアとして媒介手数料を無報酬で提供することは重要である。  
それ以外に、アパート・マンション・オフィスビル・飲食ビル等の入居者の情報を、個人のプライバシーに最大限配慮し、市町村(消防署)の求めに応じて提供する制度をつくる必要がある。
  - (2) 背景としては、
    - ① 都市化して、入居者及び地域住民同士の交流がない。
    - ② 国際化にともなう外国人の居住者が増加している。
    - ③ 住民票の届出をしていない人が多い。
8. 新潟県不動産コンサルティング協議会の事業を後援する。
  - (1) 協議会主催の基礎教育・専門教育等研修会を後援する。

9. 宅建業界の要望を政策提言するため、行政との定期的な連絡会議等を必要に応じて開催する。
10. 関係する団体等との積極的な交流促進のなかで、宅建業界の社会的地位向上をはかる。
11. (公社)全宅連、(公社)全宅保証、及び各支部等との緊密な連絡体制にもとづき業務を遂行する。
12. 各支部の事業活動等について協力する。
  - (1) 不動産フェアの開催
  - (2) 研修業務(県本部・支部研修会他)
  - (3) 消費者よりの苦情相談業務
  - (4) 県下13税務署における資産税協議会の事業を推進する。
  - (5) 会員管理業務他
13. 平成28年7月13日付け、監事団による「調査報告書」にもとづく再発防止に向けた施策の実施
  - (1) 平成25年6月19日の公益認定時(平成25年7月1日公益法人へ移行登記)まで遡り、県本部の会計及び各支部の会計処理を精査した。
  - (2) 第三者委員会の調査報告書を遵守し、協会運営に反映する。
  - (3) 役職員研修会を開催するなど、公益法人としての理事の役割及び適切な運営のため、協会としてガバナンスの一層の強化をはかる。
  - (4) 会計処理にあたっては、支払い業務を県本部に一本化し、会計帳簿の作成も県本部で一括して行なう。
  - (5) 各支部に対して、定款、定款施行規則、支部規程等の順守を徹底する。
14. 新潟県宅建会館及び宅建中越会館の改修工事を行う。
15. 電柱の撤去について  
関係者から要請があった場合、敷地内等にある電柱の円滑な撤去を求める。
16. 緊急時には、新潟県宅建会館に設置したAEDを活用し、救命活動に役立てる。

## 収益事業等

### 1. 不動産賃貸事業

#### (1) 新潟県宅建会館(新潟市中央区明石地内)の有効活用

会館の一室を(株)新潟県宅建サポートセンターに賃貸し、賃貸収入は協会事業に充当する。

#### (2) 新潟県宅建会館隣接用地(新潟市中央区明石地内)の有効活用

(株)新潟県宅建サポートセンターに賃貸し、賃貸収入は協会事業に充当する。

### 2. その他の収益事業

専門図書の斡旋による手数料収入等、利益は協会事業に充当する。

### 3. その他の事業 (宅地建物取引士資格試験)

宅地建物取引士資格試験の協力団体として、(一財)不動産適正取引推進機構より委託を受けた試験業務を適正かつ确实、公正に実施する。

#### (1) 宅地建物取引士資格試験は、毎年1回実施される。令和4年度の試験業務の日程は、下記の予定である。

事 項	摘 要	備 考
実 施 公 告	6月3日(金)	官報一括掲載
試験案内 配布等	インターネット申込み 試験案内HP掲載	7月1日(金)～7月19日(火)
	郵送申込み 試験案内配布	7月1日(金)～7月29日(金)
受験申込 受付	インターネット	7月1日(金)～7月19日(火)
	郵 送	7月1日(金)～7月29日(金)
受 験 資 格	なし(どなたでも受験可能)	
受 験 手 数 料	8,200円	
試 験 期 日	10月16日(日) 受験申込者が10月の受験 人数を上回った場合、上回 った方の試験日は令和4年 12月18日(日)になります	登録講習修了者は、 午後1時10分～3時 (1時間50分)

試 験 時 間	午後 1 時～3 時 (2 時間)
合 格 発 表	<input type="checkbox"/> 期 日 11 月 22 日(火) <input type="checkbox"/> 方 法 機構ホームページの掲載 <input type="checkbox"/> 備 考 ①合格証書の送付 合格者に理事長名(委任知事の職名併記)の合格証書を簡易書留で送付する。 ②機構ホームページへの掲載 ・内容:合格者受験番号、合否判定基準 正解番号 ・期間:11月22日(火)～翌年7月31日(月)

(2) 受験申込み自粛の要請

令和4年度も新型コロナウイルス感染症の影響により試験会場が不足していること。受検にあたっての感染リスクを緩和する必要があることから、早期の資格取得を迫られていないかたについては、できるだけ受験を控えていただくようお願いする。

(3) 試験会場は、(一財)不動産適正取引推進機構の試験事務マニュアルに従い、受験者の見込数を的確に推計したうえで、一定の余裕をもって試験会場を確保し、試験を受けやすい環境づくりに配慮して設営する。

(4) 試験の実施にあたっては、適正かつ確実、公正に業務を行うため、試験監督員事前説明会を開催し、試験本部員要領並びに試験監督員要領の周知徹底をはかる。  
 なお、試験当日においても試験本部員並びに試験監督員の業務内容について再度説明を行い、周知徹底をはかる。

(5) 宅建業法第16条第3項の規定にもとづく『登録講習』、及び宅地建物取引士資格の『登録実務講習』の開催について、会報「宅建にいがた」を通して周知する。

(6) 宅建試験事業を公益目的事業として認めてもらうよう新潟県に要望する。

## 会務の管理（法人会計）

1. 総務に関する業務

(1) 定款・諸規程等の作成、及び見直し作業を行う。

(2) 会費徴収業務の自動引落しを推進する。

(3) 会費未納の会員皆様については、定款にもとづき、綱紀苦情委員会と協議し、迅速に対処する。

(4) その他、総務に関する業務を所管する。

## 2. 財務に関する業務

(1) 協会財政の健全化を第一に、予算額の執行状況を確認する。

<b>事 務 局</b>
--------------

### 1. 業務及び業務の効率化

(1) 公益目的事業、共益事業、収益事業、管理業務を行う。

(3) 少人数で効率的な事務局（4事業所を含め）運営を行う。

(3) D Xの推進に努める。

### 2. 職員研修

職員全員が、宅建業に関連する専門知識の習得に努め、公益法人会計の学習をする。