

令和4年度 事業計画

自 令和4年 4月 1日
至 令和5年 3月31日

はじめに

令和4年度は宅地建物取引業界にとって大きな変革の端緒の年になるといわれています。すなわち、いわゆるデジタル改革関連法の一つ、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」を契機として、令和4年5月18日より改正宅地建物取引業法が施行され、これまでの書面を中心とした業務フローが抜本から見直されることとなりました。

今や小売店の多くが現金決済からQRコード決済等の電子決済に軸足を移していますが、新型コロナウイルス感染症がもたらした「新しい生活様式」といういわば追い風の影響もあって、この流れが浸透するまでのスピードは多くの市民の予想を上回るものであったといえます。このことからすると、中世より培われて来た証文への信頼、書面が持つ扱いやすさ、理解しやすさ、そして何より現物であるがための確かさといった大きな利点を加味しても、他方で電子契約を基軸とした非対面取引が漸次進展する可能性は決して小さくなく、本会としても3年先、5年先を見据えた取引社会の在り様に常に思いを致していかなければなりません。

反面、取引のツールやフローが変わることで、また新たなトラブルが生じることも予想されるどころです。本会の存立意義の最たるものは消費者保護と取引の安全確保ですから、引き続き実社会の動向を適確に把握しながら、宅地建物取引業法に基づく苦情解決業務及び弁済業務を適正に行うとともに、手付金保証制度、手付金等保管制度、そして一般保証制度といった各種の保全制度を積極的に周知し、不動産取引における紛争の未然防止及び適正な取引の推進に努めます。また、eラーニングシステムのさらなる活用をはじめとして時宜に適った質の高い教育研修事業を通じて会員の資質向上を図って参ります。

以上の方針に基づき、次のとおり「令和4年度事業計画」を策定いたしました。

I. 公益目的事業の実施

i. 宅地建物取引業に係る取引に関する紛争を解決する事業

○苦情の解決業務

- (1) 宅地建物取引業に関し取引をした消費者の保護を図るとともに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、宅地建物取引業法第64条の3第1項第1号及び第64条の5の規定に基づく苦情の解決業務を確実にかつ迅速に実施する。
- (2) 地方本部の取引相談委員会を通じ、苦情申出人に対し必要な助言を行い、当該苦情に係る事情を調査するとともに、当該会員等に対し苦情の内容を通知し、迅速な処理を求める等取引事故に係る紛争の早期解決に努める。
- (3) 取引相談委員会と弁済委員会が連携し、苦情解決業務における運用体制の充実強化に努める。
- (4) 苦情解決業務の運用上の課題等について、地方本部との必要な調整を図るとともに、会員管理システム等を利用することにより総本部及び地方本部間における情報の共有化を図り、当該業務の円滑な運営に努める。
- (5) 地方本部の苦情解決業務担当者を対象として、当該業務に必要な知識の習熟を図るため、地区協議会単位の「取引・苦情処理業務指導者研修会」を実施する。

○弁済業務

- (1) 宅地建物取引業に関し取引をした消費者等の保護を図るとともに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、宅地建物取引業法第64条の3第1項第3号及び第64条の8に基づく弁済業務を確実にかつ適正に実施する。また、宅地建物取引業法第64条の16第1項に基づく弁済業務保証金の還付計画（認証金額）は、1億2千万円と見込む。
- (2) 弁済委員会を適時に開催し、事案の迅速な処理に努めるとともに、高度な専門的知識を要する事項については、弁護士等の外部専門家に助言を求め、認証審査の公正性確保に努める。
- (3) 弁済業務の運用上の課題等について、地方本部との間で必要な調整を図るとともに、会員管理システム等を利用することにより総本部及び地方本部間における情報の共有化を図り、当該業務の円滑な運営に努める。
- (4) 地方本部の苦情解決業務担当者を対象として、弁済業務の運営に必要な知識の習熟を図るため、弁済委員会を公開する形での研修会を実施する。
- (5) 弁済業務保証金の供託、取戻及び還付手続等を適正に実施し、弁済業務保証金制度の安定維持に努める。

○求償業務（還付充当金に関する事項）

- (1) 弁済業務保証金制度の安定維持を図るため、宅地建物取引業法第64条の10に基づき、弁済業務保証金の還付に係る会員等に対し、還付充当金納付請求手続等を迅速かつ確実に実施する。
- (2) 地方本部及び当該業務に関連する委員会と連携を図り、求償対象者に対する資産調査・情報収集を行い効率的な求償債権の回収を図るとともに、地方本部の求償業務担当者を対象とした求償研修会を実施し、当該業務の円滑な運営に努める。

ii. 宅地建物取引業に関する研修事業

○教育研修（法定研修）業務

- (1) 宅地建物取引業法第64条の3第1項2号及び第64条の6に基づき、代表者、宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、または従事しようとする者に対する必要な知識及び能力の向上を図り、もって、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保し、取引事故の未然防止に貢献するため、「研修会実施要綱」に基づき、各地方本部を通じて研修会（一般研修会及び特別研修会）を実施する。
- (2) 地方本部による研修会の開催に際しては、個別の開催通知発送に加えて協会ホームページ等を利用することにより確実な周知を図り、会員の受講機会を確保するとともに、研修会実施方式の工夫を図るなど、教育効果の向上に努める。
- (3) 研修会の未受講会員に対しては継続的な受講指導に努める。
- (4) e ラーニングシステムによる動画配信を用いて、宅地建物取引業に関連した複数の研修コンテンツを地方本部へ提供することにより、受講者の教育効果並びに受講率の向上、感染症対策等に努める。
- (5) 「研修会実施要綱」に基づく研修会の適正な運営を確保するため、地方本部教育研修委員長に対する説明を行うよう努める。
- (6) (公社) 全日本不動産協会が主催する全国不動産会議の実施に協力する。

iii. その他宅地建物取引業に係る取引に関する紛争の予防又は解決に資する事業

○一般保証業務

- (1) 宅地建物取引業に係る紛争を予防し、一層の消費者保護に努めるとともに、宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するため、宅地建物取引業法第64条の3第2項第1号に基づく一般保証業務について、一般保証業務方法書及び一般保証委託契約約款を遵守し、当該業務を適正かつ確実に実施する。
- (2) 一般保証制度をわかりやすく解説した動画をホームページに公開するとともに、本動画を会員への説明資料として活用することにより、普及促進を図る。
- (3) 新規入会者の一般保証制度の事前登録を原則必須の取扱いとすることにより、普及促進を図る。
- (4) 会員に対する一般保証制度の普及に努めるとともに、ホームページ等を活用し広く一般に対し普及促進を図る。
- (5) 安心安全な取引を推奨する当該業務登録会員へ、速やかに登録証書を発行するとともに、店頭掲示用ステッカーを交付し、普及促進を図る。
- (6) 一般保証業務の内容等について調査研究を行い、利便性の向上を図るとともに、運用体制等の更なる整備充実に努める。

○手付金等保管事業

- (1) 宅地建物取引業法第64条の3第2項第2号の規定に基づき手付金等保管事業を適正かつ確実に実施し、取引の安全を図る。
- (2) 各種研修会等の機会を捉え、パンフレットやステッカー等を利用して会員に対する手付金等保管制度の普及啓発を行い、当制度の理解を促進するとともに、ホームページを活用し、当制度の普及促進を図る。

(3) 手付金等保管事業の内容等について調査研究を行うとともに取引事故防止に努める。

○手付金保証業務

- (1) 宅地建物取引業の健全な発達を図るため、宅地建物取引業法第64条の3第3項の規定に基づき手付金保証業務を適切かつ確実に実施する。
- (2) 各種研修会等の機会を捉え、パンフレットやステッカー等を利用して会員に対する手付金保証制度の利用啓発を行い、当制度の理解を促進するとともに、ホームページを活用し、当制度の普及促進を図る。
- (3) 手付金保証業務の内容等について調査研究を行うとともに取引事故防止に努める。

II. 収益事業等の実施

○不動産賃貸事業

公益目的事業を安定的に実施するため、本会会館（総本部・宮城県本部・埼玉県本部・東京都本部）の一部を賃貸する。

○助成事業

（公社）全日本不動産協会に対して、宅地建物取引業に従事する者の資質向上を目的とした研修に要する費用を助成する。

III. その他の活動の実施

○広報関係業務

- (1) （公社）全日本不動産協会と協同で「月刊不動産」の企画編集及び発行を行い、広報活動の充実を図る。なお、月刊不動産は Web による閲覧方式とする。閲覧者の利便性を高めるため e メールにより配信を行い、モバイルによる閲覧にも対応する。
- (2) ホームページの維持管理等に努めるとともにコンテンツの充実を図り、会員及び消費者に対する情報の提供に努める。
- (3) （公社）全日本不動産協会と連携し、業界紙等の出稿を行う。
- (4) （公社）全日本不動産協会と連携し、インターネット広告等を実施する。
- (5) （公社）全日本不動産協会と連携し、入会案内パンフレット及び全国版のカレンダーを作成・配付する。

○組織活動の充実強化

- (1) 宅地建物取引業法第64条の16第1項の規定に基づき、令和4年度の「社員の加入計画」を下記のとおりとし、入会にあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努め、会員数35,000社の早期達成を目指す。

	主たる事務所	従たる事務所
入会见込数	2,098	296
退会见込数	950	250

- (2) (公社) 全日本不動産協会に協力し、総務・財務委員会と連携のもと地方本部の基盤強化並びに組織拡充を図る。
- (3) (公社) 全日本不動産協会に協力し、会員増強の著しかった地方本部に対する表彰等を行う。
- (4) (公社) 全日本不動産協会と連携し、地方本部の取引士法定講習受託に向けた支援活動を実施する。

○総務関係業務

(1) 諸会議の開催計画

定時総会	年1回	理事会	年5回
常務理事会	年5回	監査会	年2回
各種委員会	適宜	会務運営会議	適宜
新年賀詞交歓会	年1回	役員研修会	年1回

(2) 公益社団法人としての的確な業務処理及び適正な財務運営を推進する。

- ① (公社) 全日本不動産協会及び(一社) 全国不動産協会と連携し、適正な協会運営が図られるよう諸規程の整備を行う。
- ② (公社) 全日本不動産協会及び(一社) 全国不動産協会と連携し、全国一元管理の会員管理システムに基づく総本部と地方本部との効率的な業務運営を推進する。
- ③ (公社) 全日本不動産協会及び(一社) 全国不動産協会と連携し、不動産手帳を製作・配付する。
- ④ 事務職員等のマイナンバーに関し、特定個人情報等保護規程・特定個人情報安全管理細則に基づき、適正な管理に努める。
- ⑤ (公社) 全日本不動産協会及び(一社) 全国不動産協会と連携し、文書管理ガイドラインに基づき、地方本部を含めた資料の電子化による業務内容整理と効率化を推進し、情報の統一的な共有を図る。また、会員及び新規入会者の利便性向上のため、新たにWEBフォームを用いた入退会・変更等申請手続の仕組みを構築する。
- ⑥ 全日会館の適切な維持保全及び運営管理に努める。
- ⑦ 適正な予算編成・管理を行い、財務運営の効率化に努めるとともに資金運用を適時・的確に行い、財務運営の健全化に努める。
- ⑧ (公社) 全日本不動産協会及び(一社) 全国不動産協会と連携し、その他本会運営に関する施策等への協力・調整を図る。

以上