

## 令和3年度 事業報告及び決算報告

### 第1. 令和3年度事業報告の概要

本年度も、公益社団法人としての使命、宅地建物取引に係る者の資質の向上及び消費者保護を図る事業を事業計画に基づき《公益目的事業：不動産無料相談事業》《公益目的事業：不動産流通情報システム事業》を実施し、業界の更なる社会的信頼を得られるよう展開した。

昨年に引き続き、新型コロナウイルス感染症収束の兆しはみられず、年末には感染力の増大した新型コロナウイルス「オミクロン株」が猛威を振るうなど、事業運営に多大な影響を及ぼした。

また、宅建士試験については例年使用している公共施設がコロナ禍、福島県沖地震による損壊等で使用できない事態が発生し、代替施設で開催するなど、特異な一年となった。

なお、各市町村との空き家バンク事業の協定については、県内59市町村のうち35市町村と締結している。

国土交通省は、2022年1月1日現在の全国地価公示を発表した。福島県内では、全用途の平均変動率が+0.3%（前年0.2%）全国第14位（前年9位）の伸び率となった。

「住宅地」の県内平均は+0.3%（前年0.1%）となった。県内での各個別変動率は福島市+0.7%、郡山市+2.3%、いわき市0.1%、会津若松市+0.1%、南相馬市0.8%、その他の市町村0.3%である。

なお、復興関連の事業所等の中心的な受け皿となっていた富岡町では、その需要も落ち着きつつあり、+0.9%と上昇率が大きく縮小し、同時期に避難指示が解除された浪江町の+1.1%と同程度の変動率となった。

「商業地」の県内平均は±0%（前年0.6%）となった。主要な市の変動率は郡山市+1.3%、福島市+0.5%、いわき市+1.0%、会津若松市1.2%となっている。

新型コロナの影響は、飲食系の繁華街や温泉街の商業地で依然としてみられるものの、前年と比較すると影響の程度は小さくなっている。

ただし、主要都市以外の既成商業地は都市部への顧客流失に加え、人口減少や過疎化の進行による購買力の減少から、活力が低下し、下落率の拡大が続いている。

「工業地」は県内平均が+0.4%で9年連続のプラスとなった。

県内での1㎡あたりの最高価格は、「住宅地」では「郡山市堤下町（128,000円）」、「商業地」では「郡山市駅前（362,000円）」となった。なお、上昇率は住宅地「郡山市神明町（+8.8%）」、商業地「郡山市細沼町（+7.9%）」が最も高かった。

令和3年度における重点事業の実施結果は、次のとおりである。

《公益目的事業 : 不動産無料相談事業》

1. ホームページの活用とPR

当協会のホームページから一般消費者及び会員へ最新情報を提供するために、そのつど見直しを実施した。今年度も「法定講習会」「ハトマークセミナー」「不動産フェア」「宅地建物取引士試験」及び「官庁関係からの要請・通知」等の案内を掲載した。

また、当会のホームページは行政に提出する「業法関係申請書」及び全宅連策定「重要事項説明書」、「契約書」等をダウンロードできることに加え、「宅地建物取引業免許」や「宅地建物取引士登録に関する事項」が確認できる。

さらに、ホームページに宅建士試験合格者の「受験番号」「合格基準点」及び「問題の正解肢」を公表し、受験者に対して情報を提供しており、アクセス件数は783,783件(前年度末まで733,127件)となっている。

なお、当協会ホームページのリニューアルについては令和4年4月1日より開始した。会員、消費者、行政の役に立つホームページとなるよう、引き続き注力していきたい。

2. 福島県ハトマークサイト及びレイنزの運営について

ハトマークサイトは、一般消費者が自分のパソコンで当協会のホームページから全国の不動産物件を検索できるシステムである。

このシステムは、国の公正取引委員会より認定を受けた、「不動産の表示に関する公正競争規約」により適正に管理し、正確性の高い安全で安心な物件を確保すると共に、不動産取引に関するトラブルの未然防止に努めている。

なお、サイト会員数は901名(+35名)となった。

本年度の流通機構(レイنز)への加入者は3月現在で+36名、流通機構会員は915名となり、加入率は84.3%となった。業法により(専属)専任媒介契約は指定流通機構へ登録義務があるので、更なる加入の促進を図らなければならない。

今後、全宅連による新流通システム「ハトサポBB」を利用促進するためにも、ハトマークサイトの概要、システムの利用方法を全会員へ再周知し、更なる加入促進を図りたい。

3. ハトマークサイト登録物件の情報提供

・福島県不動産フェア(国土交通省及び福島県等後援)の実施

本年度は9月12日(日)に、県内一斉開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、中止した。なお、一部の支部では地域の実情に沿った形式で不動産フェアを実施した。

なお、例年参加している福島県及び各地方振興局の各種移住相談会等のイベントについては、12月18日(土)に東京で開催された二地域居住・移住希望者を対象にした「福島暮らし&しごとフェア」へ、県内不動産の専門家として当協会の流通対策委員2名を派遣した。

#### 4. 土地・税制対策に係る事業の促進

1) 不動産取引においてトラブルの未然防止を図り、また一般消費者及び会員の土地及び税務の知識向上を図るため、前年同様、全宅連作成の小冊子「あなたの不動産税金は」を配付し、啓発を図った。

2) 土地税制の改正について国への陳情及び要望活動を強力に展開した。税制改正や土地住宅政策が国民生活に直接多大な影響を及ぼすことから住生活環境の安定を図るために不動産市場の活性化や住宅支援に資する各種提言を(公社)全宅連並びに都道府県宅建協会が連携し、次の項目について要望した。

##### 【税制関係】

適用期限を迎える各種税制特例措置の延長  
住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件緩和  
所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための措置  
小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充  
空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設  
空き家等の更なる流通促進のための譲渡課税価額の軽減措置  
土地の固定資産税等に係る所要の措置  
総合的な流通課税の見直し

##### 【政策関係】

銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止  
既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応  
賃貸の媒介報酬の見直し  
空き家所有者に係る税情報の開示  
所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設  
農地法の改善

定期借家制度の改善  
電子契約における環境整備  
不動産登記制度の改善  
公益法人制度の改善

3) 福島県予算編成に伴う要望事項を福島県へ次のとおり提出した。

移住促進政策の整備  
空き家の有効活用のための市街化調整区域における用途変更の緩和  
民間アパート等の有効活用  
将来の災害への備えに対するより一層の補助、支援  
都市計画用途地域、市街化調整区域の見直し  
開発行為の一連性（一体性）の捉え方について  
公的審議会等への宅建協会からの登用について

4) 空き家問題に対する取組みについて

本年度は「空き家等対策特別委員会」を7月12日に開催している。  
その結果、例年開催していた意見交換会を昨年度に引き続き中止し、  
各市町村担当者への窓口聴き取りを行うことで、現状と問題点の把握に努める  
こととした。

なお、本年度は全宅連主催の「空き家バンクに関する国交省との意見交換会」  
も複数回開催され、当協会長も参加し国への要望、意見交換を行った。