

令和4年度 事業報告及び決算報告

第1. 令和4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Ⅰ：不動産無料相談事業》《公益目的事業Ⅱ：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。

本年度は、12月にサッカーワールドカップが開催され、日本が決勝トーナメントに進出、翌年3月には野球の世界一を決めるWBCで日本が優勝するなど、明るい話題もあったが、その一方で新型コロナウイルスの感染拡大、ウクライナ紛争による原油価格・物価高騰などもあり、多難な一年となった。

協会の具体的な事業としては、「宅建士試験」については受験料が増額されたものの、ほぼ例年通りの受験者数となり、滞りなく開催することができた。

また、例年9月に開催している「不動産フェア」についても、感染対策を徹底したうえで2年ぶりに従来の対面方式で開催した。

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37市町村と締結している。

※国土交通省は、2023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+0.5%（前年+0.3%）全国第20位（前年14位）の伸び率となった。

「住宅地」の県内平均は+0.5%（前年+0.3%）となった。県内での各個別変動率は福島市+0.7%、郡山市+3.2%、いわき市±0%、会津若松市△0.1%、その他の市町村△0.3%である。

本年は東日本台風で被災した住宅地の一部で需要回復の兆しが見られた。その他、福島国際研究教育機構の立地が決定した浪江町が+1.8%と上昇率を伸ばした。

「商業地」の県内平均は+0.5%（前年±0%）となった。主要な市の変動率は郡山市+2.8%、福島市+0.8%、いわき市+1.8%、会津若松市△1.2%となっている。

新型コロナウイルス感染症の影響が和らぎ、一部の商業地は上昇に転じるなど、回復基調が見られた。

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などを背景に、下落率の拡大が続いており、地域差が広がっている。

「工業地」は県内平均が+0.4%で10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」「郡山市神明町（ともに132,000円）」、「商業地」では「郡山市駅前（370,000円）」となった。

なお、上昇率は住宅地「郡山市神明町（＋６．５％）」、商業地「郡山市細沼町（＋８．４％）」が最も高かった。

令和４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Ⅰ：不動産無料相談事業》

Ⅰ．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、当協会のホームページでは行政に提出する「業法関係申請書」を利用できることに加え、「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」、協会からの最新のお知らせ等が確認できる。

一方、業法に基づく「重要事項説明書」、「契約書」等については、全宅連が提供するクラウド型サービス「ハトマーク Web 書式作成システム」を使用することで、最新書式を自動連動形式で提供することが可能となった。

さらに、当協会のホームページには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
８４９，４１２件（前年度末まで７８３，７８３件）となっている。

なお、当協会ホームページについては令和４年４月にリニューアルを実施し、改良を続けている。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９２４名（＋２３名）となった。

※本年度の流通機構（レイنز）への加入者数は９３３名となり、加入率は８５．２％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。

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11日（日）に県内一斉で開催した。令和3年度はコロナ禍により開催を中止したため、2年ぶりの開催となった。当日は感染症対策を講じたうえで実施し、盛況のうちに終了した。

当日は各種相談会の他、地域貢献活動の一環として会場周辺の清掃活動等を実施するなど、業界の地位向上に資するイベントとなった。

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、11月27日（日）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2022 ～移住 with you!～」へ、県内不動産業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（令和4年度版）」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】

- ① 各種税制特例措置の延長及び拡充
- ② 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件緩和
- ③ 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充
- ④ 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設
- ⑤ 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用促進のための税制措置
- ⑥ 総合的な流通課税の見直し

【政策関係】

- ① 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

- ② 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応
- ③ 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大
- ④ 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設
- ⑤ 農地法の改善
- ⑥ 定期借家制度の改善
- ⑦ 不動産登記制度の改善
- ⑧ 不動産流通コストを踏まえた業環境の改善
- ⑨ 電子契約における環境整備

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。

- ① 空き家・空き地問題の解消に資する各制度整備
- ② 民間賃貸住宅等の有効活用
- ③ 災害への備えに対するより一層の補助、支援
- ④ 農業振興地域の農用地利用変更（農振除外）の申請について
- ⑤ 都市計画用途地域、市街化調整区域の見直しに際して
- ⑥ 公的審議会等への宅建協会からの起用

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、本年も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た。

なお、全宅連においても「空き家バンクに関する国交省との意見交換会」を実施するなど、国への要望・意見交換を行った。