

令和5年度 事業報告及び決算報告承認の件

第1. 令和5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、10月に将棋界において藤井聡太氏が史上初のタイトル八冠を達成。12月には野球界において大谷翔平選手が北米スポーツ市場最高額でドジャーズと契約するなど、明るい話題もあったが、その一方で元旦に北陸地方を襲った能登半島沖地震やガザ地区での武力衝突、ウクライナ紛争の長期化等もあり、総じて多難な一年となった。

協会の事業は、新型コロナウイルス感染症が5月に第5類感染症へ移行したことに伴い、「コロナ禍」から「ウイズコロナ」を念頭にした活動を次のとおり実施した。

「宅建士試験」については、ほぼ例年とお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、新たに相馬市と協定を締結し、県内59市町村のうち39市町村と締結している。

※国土交通省は、2024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+0.8%（前年+0.3%）全国第20位（前年20位）の伸び率となった。

「住宅地」の県内平均は+0.7%（前年+0.2%）となった。県内での各個別変動率は福島市+1.1%、郡山市+4.0%、いわき市△0.1%、会津若松市±0%、その他の市町村△0.3%である。

本年はコロナ後の人出回復や再開発事業の活性化、戸建て需要の回復が寄与し、全用途の平均変動率が+0.8%となった。

「商業地」の県内平均は+1.1%（前年+0.5）となった。主要な市の変動率は郡山市+5.1%、福島市+1.9%、いわき市+2.0%、会津若松市△0.5%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、都市部では顕著な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11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134,000円）」、「商業地」では「郡山市駅前（382,000円）」となった。

なお、上昇率は住宅地「郡山市日和田（+8.1%）」、商業地「郡山市細沼町（+8.7%）」が最も高かった。

令和5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》

1. ホームページの活用とPR

当協会のホームページは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に関する諸情報を受験者に対して提供しており、アクセス件数は960,845件（前年度末まで849,412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月にリニューアル以後、改良を続けている。会員・消費者・行政を笑顔にすべく、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ンズの運営について

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、令和4年9月14日よりハトマークサイトは提供を終了。新システム「ハトサポBB」へ移行しており、ハトマークサイトの登録・検索システム等は全てハトサポBBサイトでの取扱いとなっている。

現在のハトサポ会員数は940名（+17名）となった。

※本年度の流通機構（レイズ）への加入者数は941名となり、加入率は86%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10日（日）に県内一斉で開催した。昨年度より従来型での開催形式にて実施し、入場者は731名となり、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も実施した。

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、10月1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「福島くらし&しごとフェア2023」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5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。

【土地住宅税制・政策に関する重点要望事項】

- ① 住宅ローン控除の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例の延長
- ② 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長
- ③ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
- ④ 不動産取得税に係る特例及びその他各種税制特例措置の適用期限の延長
- ⑤ 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

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 住宅セーフティネット制度の整備・拡充
- ③ 民間賃貸住宅等の有効活用
- ④ 災害への備えに対するより一層の補助、支援
- ⑤ 公的審議会等への宅建協会からの起用

5. 「ハトマーク」ロゴ新デザイン策定による周知広報について

令和6年1月よりリニューアルした新しい「ハトマーク」については、
当会広報誌に掲載するなど、広報を実施した。

また、ハトマークグループブランドの更なる確立を目指す一環として、
新ハトマークピンバッジを全会員へ配布することとした。