

全宅保証 平成23年度 事業計画

自 平成23年4月 1日

至 平成24年3月31日

日本経済は、円高、デフレ、内需の不振等が長期間続く中、平成23年3月11日に東日本大震災が発生し、日本経済のみならず世界経済へも深刻な影響が懸念されている。政府においては、「新成長戦略」等の施策に加え震災復興策の実施により経済停滞を脱却し、景気回復を実現することを目指しており、不動産流通市場の活性化への取組みとしては、既存住宅・リフォーム市場の拡大のための施策、住宅等に係る租税特別措置が延長された。

このような社会情勢の中、本会では平成23年度において、宅地建物取引業法に基づく法定業務の円滑な実施、公益法人制度改革への対応、会員管理体制の整備に重点をおいた事業計画を策定する。

苦情解決事業に関しては、取引に係る消費者からの苦情相談に適切に対応し、迅速な苦情解決を図る。

また、宅地建物取引業法第64条の6に基づく研修業務を適正かつ確実に実施して宅地建物取引に関する専門的知識・能力の向上を図るとともに、一般消費者等に対して宅地建物取引に関する必要・有用な情報を提供する。

弁済事業に関しては、景気低迷による倒産や取引事故の発生等に鑑みて弁済枠を7億円確保し、弁済申出案件に対する迅速かつ適正な審査を行い、消費者保護の一層の充実に努める。

公益法人制度改革に対しては、平成23年度中の公益法人認定申請を踏まえ、認定後の事業運営を円滑に遂行するための組織・運営体制の整備を図っていく。

会員管理関係の業務に関しては、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という。）並びに都道府県宅地建物取引業協会（以下「都道府県協会」という。）との連携の中で、新規入会の促進と会員管理体制の整備・充実に努める。

宅地建物取引業法第64条の3第3項及び第4項に基づいて、宅地建物取引に関する人材育成事業、宅地建物取引に関する知識の啓発事業、宅地建物取引に関する調査研究事業を本会より全宅連に委託して実施するものとする。

I 公益目的事業の実施

苦情相談・解決事業 [公益目的事業1]

1. 苦情相談・解決事業

- (1) 消費者からの宅地建物取引に関する様々な苦情相談に対して適切な助言を実施し、安心・安全な取引の推進と一般消費者の利益を擁護する。
- (2) 宅地建物取引業法第64条の5に基づく苦情解決業務を確実に実施し、本会会員が取り扱った宅地建物取引業に関する一般消費者からの苦情申出について迅速・適切な解決を図る。
- (3) 多様化・複雑化する宅地建物取引に関する様々な相談事案に適切に対応するため、相談担当者に対して業務に必要な知識及び対応能力を習得する研修を実施する。

研修・情報提供事業 [公益目的事業2]

1. 研修事業

- (1) 宅地建物取引業法第64条の6に基づく研修業務を適正かつ確実に実施し、公正な宅地建物取引を推進する。
- (2) 宅地建物取引主任者及び宅地建物取引業者の従業者等に対する継続的な研修制度を整備・充実し、宅地建物取引に関する専門的知識・能力の向上を図る。

2. 情報提供事業

- (1) 一般消費者等に宅地建物取引に関する正しい理解・知識を習得できるセミナー等を実施し、宅地建物取引に必要な知識や有用な情報を提供する。

保証事業 [公益目的事業3]

1. 弁済事業

- (1) 宅地建物取引業法第64条の8に基づく弁済業務を適正かつ確実に実施し、本会会員と宅地建物取引業に関し取引をした消費者等が被った損害を早期に補填する。
- (2) 宅地建物取引業法第64条の16第1項に規定する弁済業務保証金の還付計画（認証金額）は7億円と見込む。
- (3) 多様化する弁済案件に適確に対応するため、業務手順の標準化や地方本部と中央本部の相互連携及び情報の共有化を図る。
- (4) 求償対象者に対する資産調査・情報収集をきめ細かく行い、求償対象者の状況に応じた活動により求償債権の回収を図る。
- (5) 弁済業務保証金分担金の供託・取戻・還付等の手続きを適正に実施し、弁済業務保証金制度の安定・維持を図る。

2. 手付金等保全事業

- (1) 宅地建物取引業法第 64 条の 17 の 2 に基づき消費者が支払った手付金等を確実に保管し、円滑な宅地建物取引を推進する。
- (2) 手付金保証業務により消費者に安心・安全な宅地建物取引を提供し、消費者の利益を擁護する。

宅建取引健全育成事業 [公益目的事業 4]

○ 宅地建物取引業法第 64 条の 3 第 3 項及び第 4 項に基づき、次の公益目的事業を全宅連へ委託して、本会の保証機関としての役割である取引の安全並びに宅地建物取引に係る者の資質向上と消費者保護に努める。

1. 宅地建物取引に関する人材育成事業

- (1) 不動産総合コースの実施
- (2) 不動産実務セミナーの実施
- (3) 消費者向け不動産取引セミナー等の実施

2. 宅地建物取引に関する知識の啓発事業

- (1) 賃貸住宅取引等知識の啓発事業の実施
- (2) 不動産取引啓発のための情報提供活動の実施
- (3) 税制改正関連法令周知の実施
- (4) 不動産取引等に関する意識調査等の実施
- (5) 不動産総合情報誌「リアルパートナー」の発行

3. 宅地建物取引に関する調査研究事業

- (1) 不動産取引制度に関する調査研究
- (2) 民法改正の動向と宅地建物取引のあり方に関する調査研究
- (3) 教育研修のあり方に関する調査研究

Ⅱ. 法 人 管 理

1. 総 務

(1) 会員の入退会計画

宅地建物取引業法第64条の16第1項に規定されている「社員の加入計画」について、前年度の実績と業界の実情等を考慮して次のとおり計画する。

	主たる事務所	従たる事務所
年間入会者見込	2,751	423
年間退会者見込	3,823	607
年度末会員見込(※)	94,550	7,682

(2) 入会促進

- ① 新規入会促進者の入会促進を図るため、全宅連、都道府県協会と連携し、広報誌やホームページ等を通じて加入促進に努める。
- ② 各地方本部が取り組んでいる入会促進事業例を収集・分析し、全宅連・都道府県協会と連携した総合的な対応策を推進する。

(3) 公益認定に係る定款、諸規定の整備

- ① 平成23年度中の公益社団法人移行認定申請を踏まえ、組織、機関等の変更に伴う定款、定款施行規則、地方本部規則及び入退会等の諸規定を整備する。

(4) 的確な業務処理の推進

- ① 入会・会員名簿の変更・退会等に関する業務を適正に行い、各業務諸規定に基づき的確に処理し会員サービスの向上に努める。
- ② 中央・地方本部間の各種業務・事務手続処理を適正に行うため、会員管理システムを活用し効率的な業務運営を推進するとともに、業務改善に伴うシステムの開発・変更を行う。
- ③ 入退会及び会費徴収等の業務処理を的確に行うため、事務手続マニュアルを改訂する。
- ④ 会務運営及び業務処理に対応するため、関連諸規定等の見直し及び改正等を行う。また、規定集等を作成し、業務に関する事項について地方本部への周知徹底を図る。
- ⑤ 各種業務処理の一層の適正化、効率化及び中央・地方本部間の事務の円滑化を推進するため、地方本部事務局研修会を開催する。
- ⑥ 全宅連会館の適切な維持保全及び運営管理に努める。

2. 財 務

(1) 適正な財務運営の推進

- ① 本年度より、平成20年公益法人会計基準（新新会計基準）に移行する。
- ② 予算については、収支予算及び事業別の損益予算を作成し、適正な予算管理を行う。
- ③ 中央・地方本部では、法定かつ公益目的事業に限定した予算を編成し、財務運営の効率化に努める。
- ④ 事業の執行に伴う財務内容を迅速・的確に把握し表示する。また、会計年度末においては、中央・地方本部合併財務諸表を作成し、包括的な会計情報を提供する。
- ⑤ 監査法人による監査を受け、財務内容の適正化を確保する。
- ⑥ 供託債券の償還に伴う差替供託及び弁済業務保証金等の資金運用を的確に行い、財務運営の健全化に努める。

(2) 公益社団法人への移行認定申請に関する対応

- ① 新新会計基準及び移行認定申請諸基準に対する財務上の問題点を公認会計士の指導を受け検討し、必要に応じて経理諸規定の改正と会計システムの改修を行い、地方本部へ周知する。
- ② 移行認定申請に必要な「法人の財務に関する公益認定の基準に係る書類」を的確に作成する。

3. 組織整備事業の推進

(1) 公益法人改革への対応

公益法人制度改革への対応を図るため、全宅連・都道府県協会と連携して公益認定申請に向けた準備を適切に行い、逐次、関連情報を収集・提供するとともに、公益認定後の事業運営を円滑に遂行するための組織・運営体制について整備を行う。

また、公益認定後の本会事業について、中央・地方本部の業務執行が円滑に移行できるよう研修会等を通じて周知・徹底を図る。

以 上