

令和5年度事業報告

自 令和5年4月 1日
至 令和6年3月 31日

昨年は、新型コロナウイルスが5類に移行し、インバウンドを中心とした消費活動に活気が戻り、日経平均株価がバブル期以来の高値となった他、WBC優勝、藤井聰太竜王・名人が初の8冠達成となるなど明るいニュースもありましたが、円安による物価高騰、相次いだ大手企業による不祥事、世界各地での紛争など様々な出来事がありました。

一方、不動産業界においては、昨年4月に相続土地国庫帰属制度が創設され、望まない相続により土地が放置されるのを防ぐため、一定の要件を満たせば相続人が取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができるようになった他、所有者不明土地に対する法改正もありました。

このような状況下、本会においては公益社団法人としての社会的役割の重要性を踏まえ、不動産業界の健全な発展並びに適正取引の推進に向けた人材育成のための不動産知識習得に関する各種研修会の開催、不動産キャリアパーソン資格制度の推進、消費者保護を目的とした専門家による不動産無料相談の充実及び啓蒙周知に関する各種事業を実施しました。

また、会員向け法律相談、各種セミナーの開催、会報誌等の配布及びホームページを利用した情報提供、各種媒体を活用したハトマークのPR事業、会員間ネットワーク強化を図るための意見交換会など、会員支援事業を展開するとともに、本会の目指す理想の姿を形にした「愛知宅建版ビジョン」をもとに、協会組織の強化や、将来的な入会数・会員数の減少を見据えた組織維持の方策について検討した他、今年度は、新会館一期分の引渡しがあり、新会館での業務がスタートしました。

さらに、社会問題化している空き家への対策として、空き家マイスター登録者拡大に努めるとともに、新たにみよし市と協定を締結し、累計47自治体との関係を構築するなど、愛知宅建サポート㈱と連携して取り組みました。

その他、会員の業務支援コンテンツを集約した「会員マイページ」、不動産流通サイト「あいぽっぽ」についても随時更新を行う等、各種会員の業務支援に積極的に取り組んだ一年となりました。

以下、令和5年度における主な事業につき、ご報告いたします。

1. 宅地建物を適正に取引し、消費者保護を図るための人材の輩出及び高度な人材の育成並びに優良な事業者の拡大に関する事業 (公益目的事業 1)

宅地建物取引を適正に実施できる人材を輩出し、育成を図り、宅地建物取引におけるトラブルを未然に防止し、一般消費者の利益を保護することを目的として、次の事業を実施した。

(1) 宅地建物取引士資格試験の実施協力

公正な宅地建物取引を確保するため、人材育成を目的とした協力事業である宅地建物取引士資格試験を、令和5年10月15日（日）に県下10会場で実施した。

また、50問中36問以上の正解者（登録講習修了者は45問中31問以上正解した者）が合格となった。

愛知県概況は以下の通り。

受験申込者数 15, 683名

受験者数 12, 832名

合格者数 2, 413名（合格率18.8%）

(2) 宅地建物取引士法定講習会及び宅地建物取引士証交付の実施

愛知県から指定された講習実施団体として、宅地建物取引業法第22条の2に基づく法定講習会を座学・Web受講を併用して開催した。また愛知県より受託している宅地建物取引士証の交付事務を担うことにより、宅地建物取引士の養成及び資質の維持・向上を図り、公正な宅地建物取引を確保する事を目的として実施した。受講状況及び交付人数については以下の通り。

実施回数 12回

受講人数 5, 077名（新規605名、更新4, 448名、
他県 24名）

交付人数 6, 369名

(3) 優良な事業者の拡大を図るための指導・研修等の実施

宅地建物取引業者の資質向上を図ることにより、宅地建物を適正に取引し、消費者保護を図るための優良な事業者の拡大を目的とし、次の事業を実施した。

①新規免許業者研修会の実施

宅地建物取引業者の資質向上を図ることにより、公正な宅地建物取引を

確保することを目的に、宅地建物取引業法第64条の6に基づく研修会として、新規に免許を取得した宅地建物取引業者等を対象に年4回実施し、582名が受講した。

<研修課目及び講師>

- ・(公社) 愛知県宅地建物取引業協会について
- ・(公社) 全国宅地建物取引業保証協会と取引保証制度について
　　講 師：(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 専務理事
- ・愛知宅建サポート株式会社 会員支援事業について
　　講 師：愛知宅建サポート㈱ 担当者
- ・宅地建物取引業法による業務に関する規制及び宅地建物取引における人権問題について
　　講 師：愛知県都市・交通局都市基盤部都市総務課 担当者
- ・不動産広告の規制について
　　講 師：東海不動産公正取引協議会 担当者

②県下統一研修会の実施

宅地建物取引業法第64条の6に基づく研修会として、愛知県・保証協会と共同開催し、県内すべての宅地建物取引業者の資質向上を図ることにより、公正な宅地建物取引を確保することを目的とした研修会を年2回、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点からWebにて実施した。

○第1回 (令和5年9月)

<研修課目及び講師>

- ・「宅地建物取引業法に関する諸規定等」
　　講 師：愛知県都市・交通局都市基盤部都市総務課 担当者
- ・「土砂災害警戒区域等の指定状況の確認方法について」
　　講 師：愛知県建設局砂防課 担当者
- ・「不動産会社が注意すべきインボイス制度の概要と対策」
　　講 師：税理士 春日 祐介 氏

受講状況 正会員 4,511名

(出席率78.2%・昨年度比+2.3%)、

準会員 894名

1,000万円供託業者 146名

合計 5,551名

※全日愛知については受講者数をカウントせず。

○第2回 (令和6年2月)

<研修課目及び講師>

- ・「宅地建物取引業と人権問題」
講 師：愛知県都市・交通局都市基盤部都市総務課 担当者
- ・「洪水浸水想定区域の指定対象の拡大について」
講 師：愛知県建設局河川課 担当者
- ・「高齢者の不動産取引の基礎知識と具体的な手法解説
～空き家発生の多くは相続から～」
講 師：北澤不動産コンサルティング
不動産鑑定士 北澤 秀樹 氏

受講状況 正会員 4,367名
(出席率 76.6%・昨年度比 -1%)、

準会員 898名
1,000万円供託業者 135名
合計 5,400名

※全日愛知については受講者数をカウントせず。

③各地域における研修会（支部企画研修会）の実施

宅地建物取引業者の資質向上を図ることにより、公正な宅地建物取引を確保することを目的とした支部企画研修を各支部において24回、宅地建物取引業者を対象に実施した。

④不動産キャリアパーソンの実施協力

公正な宅地建物取引を確保するための、人材育成を目的とした全宅連が実施する不動産キャリアパーソン資格講座について、人材育成委員会構成員を各支部の受講者獲得の担当責任者とし、各種研修会等で積極的に周知活動を行い、454名が受講した。

⑤研修会充実に向けた研究・検討

正会員の受講義務化により出席率が向上した県下統一研修会及び支部企画研修会について検証し、更なる出席率向上を図るため、課目内容及び、会員マイページを利用したWeb研修による実施方法について検討した。

（4）立入指導調査の実施

適正な不動産取引を推進することによる、住生活の安定及び一般消費者の利益保護を図ることを目的とした会員事務所への立入指導調査及び事務所調査につき、全支部へ実施するよう要請した。

2. 宅地建物を適正に取引し、消費者保護を図るための相談、講習会等の普及啓発活動等に関する事業（公益目的事業2）

宅地建物の適正な取引を推進し、トラブルの未然防止又は早期解決を図り、一般消費者の利益保護を目的とした相談・周知事業及び講習会を以下の通り実施した。

また、消費者保護を図るための普及啓発を目的とした事業についても併せて実施した。

（1）不動産無料相談の実施

不動産取引に関する相談に対し、指導・助言を行うことによって、トラブルの未然防止及び早期解決を図り、適正な宅地建物取引の推進並びに住生活の安定及び消費者保護を行うことを目的として、以下の事業を実施するとともに今後の不動産無料相談所のあり方について検討した。

①愛知県不動産会館（愛知県宅建会館）における無料相談

イ. 不動産無料相談所

毎週月曜日から金曜日（祝日を除く）の午前10時から午後3時まで開設し、2,633件の相談に対応した。（内訳：電話相談2,401件、来会相談232件）

※不動産無料相談所の処理状況については、末尾資料No. 1を参照

その他、本部不動産相談士を対象に、相談事案への適切な対応等、より一層の知識習得を目的とした研修会について以下の通り実施した。

第1回目

日 時：令和5年9月25日（月）午前10時00分より

場 所：KKRホテル名古屋

対 象 者：本部不動産相談士（消費者保護委員含む） 44名

<研修内容>

会員向け法律相談担当弁護士からの事例紹介と討論方式による相談士とのディスカッション

第2回目

日 時：令和5年12月11日（月）午前10時30分より

場 所：KKRホテル名古屋

対 象 者：次期本部不動産相談士 34名

<研修内容及び講師>

- ① 「不動産相談士の職責と心構え」「不動産無料相談所の基本対応」
講師：中村 征幸 消費者保護委員長
- ② 「苦情解決業務・弁済業務制度について」
講師：波多野 昭一 苦情処理・弁済業務委員長
- ③ 「相談業務に必要な宅建業の知識」
講師：（公財）不動産流通センター 並木 英司 氏

第3回目

日 時：令和6年3月28日（木） 午後3時00分より
場 所：KKRホテル名古屋
対象者：次期本部不動産相談士 34名

<研修課目及び講師>

- ・「不動産無料相談所の役割と契約不適合の再点検」
講師：中村法律事務所 弁護士 中村 伸子 先生
また、研修会終了後に委嘱式を実施した。

□. 顧問弁護士による専門相談

毎月第2木曜日（原則）に開設し、延べ45件の相談に対応した。

②県内における無料相談

イ. 支部が各自治体と連携して行っている相談事業

32ヶ所の地方自治体等と連携して相談事業を実施し、延べ839件の相談に対応した。

□. 名古屋市の栄サービスコーナー「住まいの窓口」

名古屋市主催の「住まいの窓口（中区栄）」に毎月第1水曜日（原則）に相談士を派遣し、住宅取引相談に対応した。

③県下開催の各種イベントにおける無料相談

県下で開催された以下のイベント会場において、不動産無料相談所のPR及び無料相談を実施した。

・不動産セミナー

日 時：令和6年1月14日（土）

場 所：東別院会館

来場者：249名

相談数：5件

(2) 不動産無料相談の周知事業

不動産取引の安全性の確保及び一般消費者の保護を目的とした不動産無料相談所の周知を図るため、下記事業に協賛・出展した。また、中日新聞社及び広告代理店と連携のもと、中日新聞紙面に年2回の広告掲出を実施した。

○名港水上芸術花火 2023

日 時：令和5年5月20日（土）
場 所：名古屋港ガーデンふ頭

○あいち国際女性映画祭 2023

日 時：令和5年9月8日（木）～11日（日）
場 所：ウィルあいち・ミッドランドスクエアシネマ

○第22回 あいち障がい者フライングディスク競技大会

日 時：令和5年11月5日（日）

○中日新聞社との意見交換会

日 時：令和6年3月7日（木）
場 所：KKRホテル名古屋

(3) 地域事業の実施

地域社会における協会事業の円滑な推進、不動産無料相談の周知を目的として、県内で開催される各地方自治体のイベント（地域事業）において、以下の通りブース出展、事業への協力等を行った。

東名支部

4月 2日…第43回藤が丘さくらまつり（於：東山線藤が丘駅周辺）
10月 1日…第34回千種区民まつり（於：平和公園）
11月 12日…ながくて市民まつり（於：長久手市役所）
11月 19日…にっしん市民まつり（於：日進市役所）

名西支部

10月 28日…令和5年度中村区区民まつり（於：中村公園一帯）
11月 3日…第43回西区民おまつり広場（於：庄内緑地）

名南東支部

10月 22日…令和5年度天白区区民まつり（於：天白公園）
10月 29日…令和5年度昭和区区民まつり（於：鶴舞公園）

11月 4日…瑞穂区民まつり 2023 (於:パロマ瑞穂野球場前広場)

名南西支部

10月 7日…かにえ町民まつり (於:蟹江町役場)

名南支部

10月 8日…熱田区区民まつり にぎわい秋まつり (於:白鳥公園)

10月 28日…緑区区民まつり (於:大高緑地公園)

11月 12日…南区区民まつり (於:日本ガイシスポーツプラザ)

名城支部

10月 15日…東区民まつり 「なごやかまつり・ひがし」

(於:建中寺公園)

10月 22日…北区民まつり「きた・きたフェスタ」(於:八王子中学校)

11月 26日…東区ソフトバレー ボール大会 (於:東スポーツセンター)

中支部

9月 3日…名古屋ニコニコランド 2023 (於:久屋大通公園)

東三河支部

5月 27日～28日…第32回豊川市民まつり (於:豊川市野球場)

9月 30日…スポーツパークフェス 2023 (於:岩田運動公園)

10月 29日…第21回田原市民まつり (於:田原市文化会館)

西三河支部

11月 4日～5日…西尾市制70周年記念事業

(於:西尾駅東駅前広場)

11月 11日～12日…こうた産業まつり

(於:ハッピネス・ヒル・幸田)

1月 20日～21日…エトラ・サイレントリーグ

(於:岡崎市龍北総合運動場サッカー場)

碧海支部

8月 5日～6日…安城七夕まつり

(於:安城市末広公園)

2月 12日…刈谷産業まつり

豊田支部

4月 8日…八日市 (於:桜町本通り商店街)

9月30日～10月1日…とよた産業フェスタ2023

(於：豊田スタジアム)

10月 8日…八日市 (於：桜町本通り商店街)

11月 5日…産業フェスタみよし2023 (於：さんさんの郷)

10月 7日…第14回宅建協会豊田支部杯マレットゴルフ大会

(於：河合池マレットゴルフ場)

知多支部

10月 7日～8日…第57回常滑焼まつり (於：ポートレース常滑内)

10月28日～29日…第54回大府市産業文化まつり

(於：メディアス体育館おおぶ)

11月 4日～5日…東海秋祭り2023 産業祭り

(於：東海市民体育館)

11月11日…はんだふれあい産業まつり

(於：JEFスチール知多製作所)

11月11日～12日…第45回東浦町産業まつり

(於：東浦町勤労福祉会館)

11月11日～12日…第40回武豊町産業まつり (於：武豊町民会館)

11月12日…第40回美浜町産業まつり (於：美浜町総合体育館)

東尾張支部

9月 9日…せともの祭2023 (於：宮前広場)

9月24日…令和5年度「元気まつり守山」(於：三菱電機グランド)

10月 7日…令和5年度 尾張旭市民祭 (於：城山公園グランド)

西尾張支部

5月 3日～4日…2023 いちのみやリバーサイドフェスティバル
(於：国営木曽三川公園 138タワーパーク)

10月14日～15日…稻沢まつり (於：国府宮神社参道)

11月 3日…北名古屋商工祭 (於：北名古屋市健康ドーム)

北尾張支部

10月21日～22日…小牧市民まつり (於：小牧市市民会館)

10月21日～22日…春日井まつり (於：春日井市役所)

11月11日～12日…こうなん産業フェスタ (於：スイトピア江南)

(4) 一般消費者向け講習会等周知事業の実施

不動産に関する知識の啓蒙を目的として、下記の講習会を実施した。また全宅連が定める不動産の日にイベントを開催した。

○不動産セミナー

開 催 日：令和6年1月14日（土）午後1時30分～午後2時50分

場 所：東別院会館

講 師：松本 明子 氏（タレント）

課 目：実家じまい終わらせました！

～大赤字を出した私が専門家とたどり着いた家とお墓のしまい～

参加者数：249名

○不動産の日イベント

開 催 日：令和5年9月23日（土）

場 所：CBCラジオ、CBCハウジング名駅北

内 容：不動産の日特別企画として、CBCラジオ各番組に当協会のCMを流す「愛知宅建1日ジャック」を行った。

また、CBCハウジングセンター名駅北においてブースを出展し、来場者への当協会及び不動産無料相談所の周知も併せて行った。

(5) インターネット・広報誌等による情報提供の実施

宅地建物を適正に取引し、消費者保護を図るための普及啓発等を目的として、次の事業を実施した。

①インターネットによる情報提供

公正な宅地建物取引の確保を目的として、ホームページによる無料相談窓口の周知の他、宅建試験や講習会に関する案内、宅建業法や関係法令等の情報について掲載し、会員及び一般消費者に対し宅地建物取引に関する情報提供を実施した。

なお、関係法令改正の情報提供及び研修会等の案内などについては「会員マイページ」において、情報提供を行った。

アクセスユーザー数：86,670件/年

ページ閲覧数：317,223ページ/年

②広報誌の発行

公正な宅地建物取引を確保することを目的とし、宅地建物取引業法及び関係法令の改正、関係税制の改正、取引紛争に係る裁判例、関係各種制度

などを掲載した広報誌を年4回発行し、会員及び一般消費者に対し宅地建物取引に関する情報提供を実施した。

(6) 各種法令改正の対応

宅地建物取引業法等、各法令改正情報を会員へ周知すると共に、重要事項説明書参考資料の改訂版を発刊し、正会員に配布した。

(7) 適正取引の推進のための業界関連団体との連携事業

東海不動産公正取引協議会との連携のもと、愛知地区調査指導委員会において、適正・公正な不動産広告の啓蒙及び、違反広告に対する措置を実施した。

3. 不動産取引等に関する人材育成及び普及啓発並びに不動産流通市場の活性化等を行うとともに、宅地建物取引業を通じた地域社会等への貢献及び会員の業務に対する支援等を行う事業

(その他事業)

宅地建物取引等に関する人材の育成や普及啓発並びに不動産流通市場の活性化等を行うとともに、宅地建物取引業を通じた地域社会等への貢献及び会員の業務に対する支援等を目的として、次の事業を実施した。

(1) (公社)中部圏不動産流通機構の不動産情報交換システム（レインズ）の運営協力

(公社) 中部圏不動産流通機構のサブセンターとして、レインズへの登録のサポート及び管理、登録促進事業を行い、又、役員を派遣するなど運営協力に努めた。

① 各支部別 I P型会員数（令和6年3月31日現在）

東名支部	386会員	名西支部	317会員	名南東支部	316会員
名南西支部	249会員	名南支部	282会員	名城支部	322会員
中支部	414会員	東三河支部	394会員	西三河支部	328会員
碧海支部	283会員	豊田支部	214会員	知多支部	276会員
東尾張支部	193会員	西尾張支部	369会員	北尾張支部	332会員
本部	1会員				

② 中部レインズ利用状況（令和6年3月31日現在）

	機構全体	愛知宅建（利用率）	
I P型会員数	14,469会員	4,910会員	(33.9%)
登録物件数	994,503件	227,810件	(22.9%)
成約報告件数	32,161件	9,063件	(28.2%)
検索件数	7,755,339件	3,793,340件	(48.9%)
図面要求件数	8,020,768件	4,434,030件	(55.3%)

（2）ハトマークサイト（消費者向け不動産情報サイト）の運営協力

ハトマークサイトへの登録及び、登録されている物件情報についての問い合わせ等に対応した。

なお、ハトマークサイトの利用会員は、3,154会員となっており、利用会員率は、約55.4%となっている。

①支部別「ハトマークサイト」利用会員数（令和6年3月31日現在）

東名支部	236会員	名西支部	213会員	名南東支部	196会員
名南西支部	178会員	名南支部	193会員	名城支部	205会員
中支部	292会員	東三河支部	266会員	西三河支部	216会員
碧海支部	207会員	豊田支部	146会員	知多支部	171会員
東尾張支部	126会員	西尾張支部	276会員	北尾張支部	232会員
本部	1会員				

①ハトマークサイト登録物件数（令和5年度本会分）

12,376件

（3）流通サイト「あいぽっぽ」の運営

愛知宅建サポート㈱と協働し、愛知宅建版流通サイト「あいぽっぽ」の運営を行い、物件の登録及び操作方法についての問合せ等に対応するとともに、各種研修会等において会員に周知した。

なお、「あいぽっぽ」の利用会員は、5,125会員となっており、利用会員率は、約90%となっている。

① 支部別「あいぽっぽ」利用会員数（令和6年3月31日現在）

東名支部	411会員	名西支部	355会員	名南東支部	338会員
名南西支部	282会員	名南支部	305会員	名城支部	354会員
中支部	451会員	東三河支部	484会員	西三河支部	353会員
碧海支部	316会員	豊田支部	241会員	知多支部	304会員
東尾張支部	204会員	西尾張支部	399会員	北尾張支部	327会員
本部	1会員				

② 「あいぽっぽ」登録物件数（令和5年度分）

30,527件

③ 「あいぽっぽ」アクセス数（令和5年度分）

アクセスユーザー数：198,802件/年
ページ閲覧数：624,947ページ/年

(4) 政策・流通に関する調査研究

空き家対策事業の推進及び県下各自治体との連携、既存住宅市場・不動産流通サイト等の活性化に関する調査・研究を行った。

(5) 土地住宅に関する税制及び政策の改善に関する事業の実施

不動産の流通活性化を通じ国民の利益増進を図るため、全宅連と連携して提言活動を行った。

<税制関係>

提言内容及び実現された内容は以下の通りです。

【1】各種税制特例措置の延長

① 住宅ローン控除の住宅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

現行の住宅ローン控除に係る住宅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（40 m²）を令和6年以降も延長すること。

→以下の見直しを行ったうえで、令和6年に限って延長および以下の措置が講じられます

○新築住宅及び買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置については、令和6年1月1日から同年12月31日までの間に入居した場合で、以下のいずれかに該当する場合、現行の上乗せ措置が維持される。

- ・19歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）
- ・夫婦のいずれかが40歳未満の世帯（若者夫婦世帯）

○床面積要件の40m²緩和特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長される。

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

土地に係る固定資産税・都市計画税について、地価上昇による急激な負担増とならないよう、現行の負担調整措置及び市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること

➡令和9年3月31日まで3年間延長されます

③ 住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（令和6年3月31日）を延長すること。

➡令和9年3月31日まで3年間延長されます

④ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

➡令和8年3月31日まで2年間延長されます

⑤ 不動産取得税に係る各特例措置の延長

不動産取得税に係る各種特例措置の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること

i) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置

➡令和8年3月31日まで2年間延長されます

ii) 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）

iii) 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

➡令和9年3月31日まで3年間延長されます

⑥ 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の特例措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅

0.3%→0.1%）の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

➡令和9年3月31日まで3年間延長されます

⑦ 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和5年12月31日）を延長すること。

i) 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

ii) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

iii) 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

➡令和7年12月31日まで2年間延長されます

⑧ その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

i) 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置 …… 令和6年3月31日

➡令和9年3月31日まで3年間延長されます

ii) 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）

…… 令和5年12月31日

➡以下の見直しを行ったうえで、令和8年12月31日まで3年間延長されます

○質の高い住宅の要件が、以下のいずれかに該当することに見直される。

<新築住宅>

①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上

※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上

②耐震等級2以上又は免震建築物

③高齢者等配慮対策等級3以上

<既存住宅・増改築>

①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上

②耐震等級2以上又は免震建築物

③高齢者等配慮対策等級3以上

※上記の改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

iii) 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税）

…… 令和5年12月31日

➡令和8年12月31日まで3年間延長されます

iv) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置…… 令和5年12月31日

➡以下の見直しを行ったうえで、令和7年12月31日まで2年間延長されます。

- 合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）の場合に引き下げる。
- 令和6年4月1日から同年12月31日の間に限り、追加対象工事に、子育て世帯等が一定の子育て対応住宅リフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額（250万円を限度）の10%等を所得税の額から控除する拡充がされる。

v)既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る

固定資産税の特例措置 令和6年3月31日

➡令和8年3月31日まで2年間延長されます

vi)省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置

（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）..... 令和6年3月31日

➡登録免許税については、令和9年3月31日まで3年間延長されます

➡不動産取得税、固定資産税については、令和8年3月31日まで2年間延長されます

vii)老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置

（登録免許税、不動産取得税等） 令和6年3月31日

➡令和8年3月31日まで2年間延長されます

※要望書については、末尾資料No.2を参照

（6）公共事業用地の取得に伴う代替地媒介等の実施

国土交通省中部地方整備局・愛知県等との協定に基づく成約は1件あった。

（7）行政等との斡旋協定

行政機関の分譲住宅、賃貸住宅、公有地等の斡旋協定に基づく協力については、対象物件の依頼のある都度、周知を図った。

（8）土地利用懇談会の実施

一般消費者の住宅用地の供給流通の促進と土地の有効利用を図ること等を目的に各自治体と支部との土地利用懇談会を以下の通り開催した。

① 各自治体と支部との土地利用懇談会

○常滑市と知多支部との土地利用懇談会

日 時：令和5年8月4日（金） 午後2時30分より

場 所：常滑市役所

内 容：空き家対策についてなど

○豊橋市と東三河支部との土地利用懇談会

日 時：令和5年8月7日（月） 午後1時30分より

場 所：豊橋商工会議所

内 容：立地適正化計画についてなど

○安城市と碧海支部との土地利用懇談会

日 時：令和5年9月7日（木） 午前10時00分より

場 所：安城市役所

内 容：都市計画マスタープランーなど

○日進市と東名支部との土地利用懇談会

日 時：令和5年10月23日（月） 午前10時30分より

場 所：日進市役所

内 容：区画整理事業についてなど

○北名古屋市と西尾張支部との土地利用懇談会

日 時：令和5年11月24日（金） 午後2時00分より

場 所：北名古屋市役所

内 容：都市計画についてなど

○豊川市と東三河支部との土地利用懇談会

日 時：令和5年11月28日（火） 午後2時30分より

場 所：やねのにっぽうホール豊川

内 容：空き家対策についてなど

○蒲郡市と東三河支部との土地利用懇談会

日 時：令和6年1月15日（月） 午後2時00分より

場 所：蒲郡市役所

内 容：空家・空き店舗バンク制度についてなど

○知立市と碧海支部との土地利用懇談会

日 時：令和6年2月2日（金） 午前10時00分より

場 所：知立市中央公民館

内 容：産業促進拠点についてなど

○江南市と北尾張支部との土地利用懇談会

日 時：令和6年2月6日（火） 午後1時30分より

場 所：江南市役所

内 容：都市計画についてなど

(9) 不動産コンサルティング技能試験の実施協力

高い専門知識と技能を有する宅地建物取引業者を育成することにより、公正な宅地建物取引を確保するための、人材育成を目的とした不動産コンサルティング技能試験の事業協力を実施し、名古屋会場は以下の通りであった。

日 時：令和5年11月12日（日）

場 所：学校法人 名古屋大原学園

申込者数：92名

受験者数：71名

合格者数：38名（合格率53.5%）

(10) 会員業者向け法律相談の実施

会員が日常の不動産取引等において、法律的見解が必要な場合に弁護士へ相談することができる法律相談を実施した。

※相談件数は、年間421件

(11) 青年部会・女性部会の運営

14支部にて25部会（青年部会13、女性部会12）の活動が計画され、各部会において研修会・勉強会などを適時開催した。

また、各部会の情報共有を目的とした意見交換会を以下の通り開催した。

<青年部会・女性部会 意見交換会>

日 時：令和5年9月14日（木）午後1時00分より

場 所：名古屋国際会議場

(12) 地価調査の実施

一般消費者からの取引の相談を受ける際の価格の内部資料としての活用を目的とした地価調査を例年に引き続き各支部へ協力依頼すると共に、調査結果については、会員マイページにて公開した。

(13) 調停の実施

会員間の宅地建物取引に関する苦情及び紛争の調停業務はなかった。

- (14) 宅地建物取引士賠償責任保険制度及び宅建ファミリー共済保障制度の普及
　　宅地建物取引士賠償責任保険制度及び宅建ファミリー共済保障制度について、加入案内を会員メール便にて会員へ送付し、制度の周知と加入促進を図った。
- (15) 有益な資料の配布
　　全宅連編集の令和5年度版税制解説書及び、不動産手帳等の配布を行った。
　　さらに、宅地建物の円滑な取引の推進や消費者保護を図ることを目的に、行政機関等からの法改正・政策等に関する周知を目的とした資料等、有益な資料の提供について検討した。
- (16) 会員への業務支援
　　新規入会者への支援策をはじめ、後継者不足への対応についてなど検討対応を行った。
　　また、本会のグループである行政書士法人と協力しながら、宅建免許更新に関する業務支援を実施し、退会防止にも取り組んだ。
- (17) 入会促進事業
　　入会パンフレットを開業セミナーやイベント等での配布、関係機関（県庁、学校関係等）へ設置するなど入会促進を図ると共に、各種専門学校等において、ガイダンスを延べ5回開催した。
　　また、行政書士法人と協力し、代行手続きなど開業支援を実施し、入会促進を図った。
- (18) 宅地建物取引業開業セミナーの実施
　　宅建業開業を考えている方を対象に、宅建業開業をバックアップするとともに、入会促進を図ることを目的としたセミナーを以下の通り開催した。
　　また、セミナー終了後、開業相談会を実施し、受講者の開業相談に応じた。

【第1回】

日 時：令和5年10月24日（火）

午後1時00分より

場 所：名古屋都市センター

受講者数：27名（申込：36名）

＜研修課目及び講師＞

・不動産業を開業するまでの流れについて

講 師：(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 事務局職員

- ・名古屋商工会議所による制度説明
講 師：名古屋商工会議所 担当者
 - ・宅建協会入会のメリットについて
講 師：(公社) 愛知県宅地建物取引業協会
会員支援委員会 委員長 稲本 良二 氏
- ※その他、宅建協会入会後3年前後の開業者による開業体験談

【第2回】

日 時：令和5年2月9日（金）

午後1時00分より

場 所：名古屋市公会堂

受講者数：19名（申込：27名）

<研修課目及び講師>

- ・不動産業を開業するまでの流れについて

講 師：(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 事務局職員

- ・宅建協会入会のメリットについて

講 師：(公社) 愛知県宅地建物取引業協会

会員支援委員会 委員長 稲本 良二 氏

※その他、宅建協会入会後3年前後の開業者による開業体験談

(19) 会員間ネットワークの強化

県下最大の業者間ネットワークの強化を図るため、退会防止活動並びに会員数の維持に向けた取り組みを実施した。

なお、次年度より、退会抑制を目的としてシニア会員間の交流及び若手会員との交流を目的としたシニア部会を新設することとした。

(20) 広報事業の対応

適正な宅地建物取引を推進し、消費者保護を図るためのPR活動を実施した。また、広報啓発委員会、政策流通委員会と愛知宅建サポート㈱が連携し、広報PR特別チームを編成、不動産流通サイト「あいぽっぽ」の有効なPR方法を検討した。

① 不動産流通サイト「あいぽっぽ」CMの放映

不動産流通サイト「あいぽっぽ」CM放映を、上半期は、メ～テレ「ドデスカ！」にて、下半期にはメ～テレ「ドデスカ！ドようびデス。」とテレビ愛知「Y o u は何しに日本へ～傑作選～」にて行った。また、名古屋グランパスエイトとのパートナー協賛に基づき、ホーム戦によるCM放映を行った。

②WEB広告の出稿

愛知県及び県下15市のホームページにバナーを掲出し、本会ホームページの信頼性を高めるとともに、不動産無料相談所のPRを行った。不動産流通サイト「あいぽっぽ」のPRのため、Google、Yahoo!及びインスタグラムにて、ディスプレイ広告を出稿した。

③知育冊子の配布について

本会のマスコットキャラクター「あいぽっぽ」を使用した知育冊子を作成し、地域事業にて配布し、協会のPRを行った。

④SNSによるPRについて

インスタグラムにて、マスコットキャラクター「あいぽっぽ」を有効に活用した「あいぽっぽグラム」の運営を行うとともに、会員への取材を行い、発信することにより消費者への認知度向上を図った。

⑤有料媒体による協会PRについて

地下鉄の車内案内及び、駅構内の周辺地図案内にて広告を掲載し、協会PRを行った。

⑥有益なイベントへの協賛・ブース出店・グッズ配布

不動産流通サイト「あいぽっぽ」PRのため、下記事業に協賛・ブース出店を行った。

○全日本ぎょうざ祭り2023夏

日 時：令和5年9月16日（土）～18日（月祝）
場 所：愛・地球博記念公園

○メ～テレドデ祭り

日 時：令和5年10月21日（土）～22日（日）
場 所：メ～テレ本社屋、東別院境内

○器と暮らし市

日 時：令和5年12月9日（土）～10日（日）
場 所：愛・地球博記念公園

(21) 愛知県及び名古屋市居住支援協議会等への協力

高齢者や障がい者等、住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進を目的に設置されている愛知県及び名古屋市居住支援協議会及び、豊田市居住支援協議会に出席した。

(22) 職員研修会の実施

公益法人としての適正な運営に対応していくため、協会事業等に関する職員研修会をWEB開催にて実施した。

日 時：令和5年9月19日（火）午後1時00分より

対象者：本部・支部職員

内 容：①業務改善に向けた変革について

②メンタルヘルス相談について

③本部からの連絡事項について

④愛知宅建サポート（株）事業に関する周知事項について

4. 行政所管課、関係諸団体との連携

行政所管課、関係諸団体との連携のもと、公正な宅地建物取引を確保することを目的として、次の対応を図った。

（1）行政所管課との連携

適宜、愛知県都市・交通局都市基盤部都市総務課との事務連絡を通じ、公益事業の報告や宅建業者数の動向、宅建業についての情報交換を行い、行政との連携を図った。

（2）関連諸団体との連携

① 全宅連・全宅保証等の会議への出席及び全宅連中部地区連絡会へ関係役員が出席し、公益社団法人運営に関する事項や業界が直面している諸問題について意見具申を行った。

② 愛知県不動産コンサルティング協議会の幹事団体として、技能登録者を対象とした実務セミナーや専門教育講座の開催について構成団体に働き掛けを行い、教育事業の推進に努めた。

③ 既存住宅の流通活性化推進のため、愛知県内の各行政所管課と連携し、空き家対策事業を推進した。

④ 東海不動産公正取引協議会の構成団体として、会員事業者の適正な広告の作成を進め、消費者の保護を図るとともに、おとり広告に対する啓蒙など不動産の表示に関する公正競争規約の周知を図った。

- ⑤ 名古屋国税局土地評価審議会委員として参画し、地域社会の健全な発展に資するため、路線価等に対する意見具申を行った。
- ⑥ 東海地区不動産取引業税務協力会（愛知・岐阜・三重・静岡の宅建協会より構成）の幹事団体として、税務行政に協力するとともに、構成団体に呼びかけ、税務協力会の開催を通じて国税局との税務行政の連携を図った。
- ⑦ (公財) 愛知県暴力追放運動推進センターへの評議員の派遣や愛知県宅地建物取引業暴力追放協議会の幹事団体として、県警本部との連携を密に取りながら暴力団等の業界潜入阻止に努めた。
- ⑧ 名古屋市都市計画審議会委員に会長が委嘱されており、地域社会の健全な発展に資するため、名古屋市の都市計画に対する意見具申を行った。
- ⑨ 土地利用計画地方審議会委員として参画し、県土の有効活用について専門家の立場で意見具申を行った。
また、愛知ゆとりある住まい推進協議会に出席し、地域社会の健全な発展に資するため、県行政の円滑推進に協力した。

5. 公益社団法人としての運営対応、並びに組織体制整備に関する検討

公益社団法人として適正な運営対応を図るとともに、組織体制整備並びに保有資産の有効活用について必要に応じ検討していく。

(1) 公益社団法人の運営対応

公益社団法人として定期的に業務執行状況を精査し、適宜指導対応を図りながら、事業並び経理処理を適正に実施し、必要に応じ諸規則の改正を行った。また、公益社団法人として、義務付けられている愛知県への定期提出書類を作成・提出し、帳簿等備え置くべき書類の整備を図り対応した。

(2) 第三次組織改革について

愛知宅建版ビジョンに沿った協会運営について、研究・検討を行った。

(3) 諸規則整備への対応

理事及び監事候補の推薦基準内規と支部監査について規則の改正を行った。

6. 新会館建設について

令和6年1月26日に1期工事の引渡しがあり、本部事務所の移転があった。なお、4月まで旧会館の解体作業を実施し、5月から解体した場所へ建設を行う2期工事が始まり、駐車場及び多目的ホール等が建設予定となり、スケジュールは以下の通り。

〈建設スケジュール〉

令和6年2月～令和6年4月 旧会館解体（3ヶ月）

令和6年5月～令和7年2月 2期工事（10ヶ月）

7. 会員支援の拡充・強化に向けた対応

会員支援事業の更なる拡充・強化のため、本部・支部における各種研修会などの機会を捉え、愛知宅建サポート㈱で展開する事業の周知、利用促進に努め、会員のビジネスチャンスの拡大を図った。

また、愛知宅建サポート㈱及び、県下各自治体と連携して実施された空き家対策事業は以下の通り。

①行政との空き家対策に関する協定締結

（本年度2自治体、累計47自治体との締結）

②「空き家総合相談窓口」に寄せられた空き家相談への対応

③本会主催の集合研修とWEBによる地域の空き家対策事業に参画する空き家マイスター認定・更新講座の実施

日 時：令和6年2月16日（金）

更新者数：495名

④自治体からの空き家情報を受け、サポート会社を媒介業者とする売買契約の締結。（契約高：3億2,153万円）

⑤「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」の運営、提携自治体との連携の下、各自治体の空き家バンク開設の促進。

⑥「空き家管理事業者登録制度」の創設、提携自治体に対する普及促進。

⑦国土交通省に採用された本空き家対策モデル事業の推進

その他、愛知宅建サポート㈱が実施した主な事業は以下の通り。

①流通サイト及び本会のマスコットキャラクター「あいぽっぽ」のPR

②行政関係団体等からの依頼物件の周知・斡旋

- ③不動産知識習得、営業スキル向上等のセミナー斡旋
- ④信用金庫、全宅住宅ローン㈱の住宅ローン斡旋
- ⑤損保代理店業務・紹介業務、少額短期保険代理店業務
- ⑥不動産査定システム、建物状況調査（インスペクション）、土壤汚染調査
- ⑦賃貸物件家賃保証等の斡旋
- ⑧福利厚生関連サービスの取次
- ⑨各種物品及び図書販売
- ⑩（一財）ハトマーク支援機構の事業周知
- ⑪会員業務支援サイト「会員マイページ」の構築・運営（※）
- ⑫不動産流通サイト「あいぽっぽ」のシステム構築・運営

（※）「会員マイページ」の運営

会員が必要な情報を集約し、閲覧・利用することができる「会員マイページ」の運営を愛知宅建サポート㈱と協働して行い、操作方法の問合せ等に対応した。

「会員マイページ」の利用会員は、5,125会員となっており、利用会員率は、約97.8%となっている。

① 支部別「会員マイページ」利用会員数（令和6年3月31日現在）

東名支部	442会員	名西支部	383会員	名南東支部	362会員
名南西支部	312会員	名南支部	319会員	名城支部	377会員
中支部	501会員	東三河支部	517会員	西三河支部	384会員
碧海支部	344会員	豊田支部	271会員	知多支部	330会員
東尾張支部	218会員	西尾張支部	431会員	北尾張支部	372会員
本部	1会員				

② 「あいぽっぽ掲示板」掲載数（令和5年度分）

54件（のべ掲載数）

③ 「あいぽっぽ×リアプロ連携」物件数（令和5年度分）

2,986件（のべ物件数）

8. その他

その他、公益社団法人として、次の対応を図った。

(1) 各種会議の効率的な運営への対応

公益的事業の実施を踏まえて、執行役員会、支部長・委員長連絡会、総会、理事会等各種会議の適正かつ効率的な運営に努めた。

(2) 会員管理の対応

本部・支部間のネットワークを利用した会員管理システムについて入退会・承継処理の合理化に関する改善を図り、さらに、システムの有効活用するための方策を検討した。

(3) 情報公開の対応

公益法人情報公開サイト（インターネット）において、定款・事業報告書・収支決算書等、本会の事業及び財務に関する情報を、公益法人として適正に公開し、諸資料の備え置きについても適正に対応した。

(4) 適切な財政処理等の対応

顧問税理士の指導のもと、適切な財政処理等による健全な財務管理を目的に、次の対応を図った。

①支部運営費交付金並びに支部特別事業の業務執行状況及び精査検討

各支部の執行状況について、適宜確認するとともに、本部・支部との連携を密にし、状況に応じた指導・連絡を行った。

また、公益社団法人として、より厳格な執行管理を行うため、毎月末における執行状況を把握し、顧問税理士による確認を受けた。

②会費徴収事務の対応

保証協会との事務委託契約に基づく保証協会会費との一括納付を円滑に実施するとともに、会費未納者に対し、再請求を送付する等、保証協会と連携し対応した。

③帳簿点検の実施

顧問税理士（3ヶ月毎）及び総務財政委員会（半期毎）による帳簿点検を実施し、予算執行の適正処理に努めた。

(5) 全宅連及び諸団体との連携による会員業務支援

① 全宅連において設立された（一財）ハトマーク支援機構の事業について周知を行った。

- ② 全宅連安心R住宅事業の参加協会として、安心R住宅制度を利用する会員の登録業務を行った。

(6) 賃貸不動産管理業務の推進

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会愛知県支部と共に開催し、賃貸管理業の知識普及を目的とした「賃貸管理業実務セミナー」を開催した。

【賃貸管理業実務セミナー】

日 時：令和5年12月4日（月）

午後1時30分～午後4時10分

場 所：名古屋国際会議場 レセプションホール

申込者数：247名

<研修課目及び講師>

- ① 「現場実務最前線 イメージトレーニングで解説する賃貸トラブル対処法」

講 師：ベルデホーム株式会社 代表取締役社長
熊切 伸英 氏

- ② 「管理会社が取り組む高経年マンション再生リノベーション」

講 師：積村ビル管理株式会社 リノベーション事業部課長
加藤 寿佳 氏

(7) 震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定に基づく連携

愛知県・名古屋市と締結している「震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」の実施に関して関係所管と連携を行った。

(8) 危機管理への対応

新型コロナウイルス感染症への対策等、危機管理への対応を図った。

(9) 愛知宅建版ビジョンの推進

理想の姿の実現に向け、目標実現のための諸事業を実施した。