

# 議案第1号（報告事項） 平成26年度事業報告に関する件

## 1. 平成26年度事業報告書

（自：平成26年4月1日 至：平成27年3月31日）

### 概要

平成26年度において県内地価は平成24年から3年連続で緩やかに縮小しているものの依然として下落の収束傾向は見られず、住宅地・商業地ともに平成4年から23年連続下落となっている。

このような中、公益社団法人としてはや3年目となる平成26年度においても認定書に基づき各事業を順調に実施、また、公益社団法人として関連する法令遵守のもと、定期提出書類等を遺漏なく提出、公益法人としての適正な運営管理に努めてまいりました。

緩やかな回復基調が続いているものの、個人消費等はいまだ回復していない国内情勢が続く中、国民が安心安全な住環境を確立していけるように、各種研修において研鑽を積み重ね、専門集団として常に向上心を発揮しつつ協会員が一丸となって各種活動に積極的に取り組んでまいりました。

## I. 公益目的事業

### 公益目的事業1

健全かつ公正な宅地建物取引業務を確保・推進するために必要な環境整備、専門性向上のための研修・講習会の開催、消費者のための相談業務、法令等行政情報や物件情報の提供、専門知識の普及啓発、広告の適正表示等を行うことにより、宅地建物取引の適正化と流通の円滑化を図るとともに、国民が安心安全な住環境を確保できる社会づくりに寄与する事業

#### (1) 宅地建物取引主任者資格試験実施支援

和歌山県知事が宅地建物取引業法第16条の2第1項の規定に基づき宅地建物取引主任者資格試験事務を委任した推進機構（国土交通大臣の指定する試験機関）から、当協会が協力機関として、和歌山県内における試験事務を全面的に受託して、試験会場の確保、試験案内等の準備事務から合格発表までの試験事務全般の受託業務を実施した。

【委託元】（一財）不動産適正取引推進機構

【受託内容】

広報活動、申込受付、試験会場（ビッグウエーブ、ビッグユウ）との調整・会場準備、試験実施・監督、合格発表、各種問合せへの適切な対応等試験事務全般

【周知方法】 ホームページ、新聞広告、案内申込書の配布、広報誌、リーフレット配布

【対象】 一般受験希望者

【受付】 郵送申込：7月1日～7月31日 ネット申込：7月1日～7月15日

【試験日】 10月19日（日） 【会場】 和歌山ビッグウエーブ・県立情報交流センタービッグユウ

【申込総数】 937名（昨年度比51名の減）

【実施状況】 受験者759名、欠席者178名、受験率81%、合格者106名、合格率14%

【合格基準点】 32問以上正解（登録講習修了者は27問以上）

#### (2) 宅地建物取引主任者法定講習実施支援

宅地建物取引業法第22条の2に基づき宅地建物取引主任者証の交付を受けようとする者に受講が義務化されている指定講習（同法第22条の2第2項）を当協会が和歌山県知事より指定を受け、年度計画に基づき実施した。

【委託元】 和歌山県知事

【受託内容】

「実施計画作成」「講習実施日時・場所等の案内公告」「受講対象者への案内通知」「受講申込受付」「受講料徴収」「講習会場設定」「講師依頼」「講習会の実施運営」「業法に規定する講習受講証明書の発行」「県知事への実施報告」等の講習事務全般、各種問合せへの適切な対応。

- 【講習科目及び時間】業法施行規則に基づく実施要領による。  
 【周知方法】ホームページ、広報誌、リーフレットの配布  
 【対象】主任者証の交付(新規・更新)を受けるため当該講習の受講希望者  
 【受講料】11,000円  
 【実施結果】

科目	場所	実施日・受講者数	
1. 宅地建物取引業法の概要	ホテルグランヴィア	H26. 4. 25	49
	J Aビル	H26. 5. 23	63
2. 基本的人権の尊重	ホテルグランヴィア	H26. 7. 25	68
		H26. 8. 27	71
3. 都市計画法・建築基準法について	ホテルグランヴィア	H26. 10. 7	71
		H26. 12. 10	52
4. 重要事項説明に係る紛争事例・土地及び建物についての権利関係等について	和歌山商工会議所	H27. 1. 14	38
	ホテルグランヴィア	H27. 2. 17	53
5. 不動産に関する税制・税務について	ホテルグランヴィア	H27. 3. 18	44

計509名

### (3) 宅地建物取引主任者証(新規・更新)交付事務支援

主任者資格有効期限及び法定講習会日時の案内通知、主任者証交付申請書の受領、登録簿の照合確認、講習修了証明の発行、県への交付申請書提出、県から受領した主任者証のラミネート加工、新主任者証の申請者への引渡し業務、各種問合せへの適切な対応を行い、講習受講者及び新規申請者計548名に主任者証の交付事務を実施した。

【委託元】和歌山県知事

【受託内容】

主任者資格有効期限及び法定講習会日時の案内通知、主任者証交付申請書の受領、登録簿の照合確認、講習修了証明の発行、県への交付申請書提出、県から受領した主任者証のラミネート加工、新主任者証の申請者への引渡し業務、各種問合せへの適切な対応。

【周知方法】ホームページ、広報誌、リーフレットの配布

【対象】宅地建物取引主任者証の交付(新規及び更新)を受けようとする者

### (4) 宅地建物取引に係る専門性向上(研修・講習)

宅地建物取引主任者および宅地建物取引業者、従事者等に対し専門性の向上を図り、法令遵守による適正な業務を行なわせることにより、消費者等の利益の保護を図ることを目的として、宅地建物取引業者のための研修会、講習会を実施した。

【周知方法】ホームページ、広報誌、新聞広告等

【対象】会員その他の業者、従業員、一般の希望者(受講料として資料代1,000円負担)

【受講者数】1,166会員 1,244名、会員外受講2名

#### ○ 業者研修会(第1次)

開催日	開催場所	研修科目
7/3	新宮ユーアイホテル	「平成26年度税制改正のポイント」 「不動産相談事例で学ぶ不動産取引の留意点」
7/4	ビッグユー	
7/9	粉河ふるさとセンター	
7/10	鮎茶屋	
7/15・16	ホテルグランヴィア	

#### ○ 業者研修会(第2次)

開催日	開催場所	研修科目
11/5	新宮ユーアイホテル	「人権研修」 「重要事項説明に係る業者の業務範囲」
11/6	ビッグユー	
11/11	有田商工会議所	
11/12	粉河ふるさとセンター	
11/17・18	ホテルグランヴィア	

#### ○ 業者研修会(第2次補講)

開催日：H26. 12/3～4(2日間)  
 場所：不動産会館・ビッグユー  
 研修科目：  
 「人権研修(ビデオ)」  
 「重要事項説明に係る業者の業務範囲」(ビデオ)

## (5) 法令等行政情報の提供・広報啓発事業

国、県等行政機関からの協力要請に基づく必要な法令改正その他行政関係施策情報、公益目的事業に関する情報等を広く提供して一般への周知を図った。また、宅地建物取引に関する一般消費者からの電話等による各種問い合わせへの適切な対応を行った。

### ○ 広報誌の発行

「宅建わかやま」を6回（5-6月号・7-8月号・9-10月号・11-12月号・1-2月号・3-4月号）発行、ホームページへの掲載、事務所ロビーへの掲示等による情報提供を実施

【対象】宅地建物取引業者（会員及び非会員）、取引主任者、その他一般消費者

## (6) 不動産広告の適正表示に関する事業

宅地建物取引業務の適正な運営と取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護を図るため、不動産広告の適正な表示がなされるよう近畿公取協の会費負担金を拠出し連携協力して現地実態調査等を実施した。

### ○ 官民合同不動産広告実態調査（売買物件・賃貸物件）

7班体制で14物件（うち賃貸物件広告4物件）に関し、実態と広告との符合調査及び表示審査調査を実施、近畿公取協に報告書を提出。【実施日】H26.11/27 【対象地域】和歌山市・田辺市周辺

### ○ 和歌山市路上違反広告物の除去活動

和歌山市街地の美観維持のため、和歌山市と協力して路上違反広告物の除去活動を実施した。

【実施日】H26.12/6 【対象地域】和歌山市大新公園周辺

### ○ 広告担当者専門性向上研修の開催

宅地建物取引業者が不動産広告を掲出するにあたり、不動産広告の適正表示を徹底し、法令等を遵守した適正な広告表示をするように、関連法令等必要な専門性の向上を図った。

【開催日・場所】田辺会場（12/11・ビッグユーン）・和歌山会場（12/12・不動産会館）

【研修科目】「公取規約を押さえた効果的なチラシ作成」・「広告作成時の注意事項」

【参加者数】H26.12/11：11名・12/12：26名

## (7) 取引の公正を確保し消費者保護のための無料相談事業

宅地建物取引に関するトラブルの未然防止と早期解決、その他不動産に関する一般的相談等に適切に対応して、一般消費者の保護を図るとともに、宅地建物取引業の健全な発達と国民生活の安定向上に資するため、不動産相談業務を実施した。

### ○ 不動産無料相談所の運営

常設の不動産無料相談所において専従相談員が一般消費者の不動産に関する苦情その他一般相談に対応し解決した。なお前年度より未解決のまま繰り越しとなっていた苦情解決申出1件については、地方本部の会員への指導により解決となった。また支部においては支部相談員が対応し、不動産取引に関する事前相談や一般相談で解決した。

相談内容	件数	相談内容	件数
業者に関する相談	21	ローン等に関する相談	13
契約に関する相談	104	登記に関する相談	11
物件に関する相談	6	業法・民法に関する相談	88
報酬に関する相談	26	建築（建築基準法含）に関する相談	13
借地借家に関する相談	102	価格等に関する相談	4
手付金に関する相談	7	国土法・都計法に関する相談	5
税金に関する相談	25	その他	48
			計473件

### ○ 支部における無料相談会の実施

- ・和歌山市役所（毎月第3水曜）（和歌山支部）
- ・有田支部管内3ヶ所（毎月第3水曜）（有田支部）
- ・御坊市役所（毎月第3水曜）（日高支部）
- ・田辺商工会議所（偶数月第3水曜）（田辺支部）
- ・新宮市福祉センター（奇数月第3水曜）（新宮支部）

### ○ 不動産無料相談所の設置

【対象】一般県民 【相談日】平日午後1時～5時

【相談場所】不動産会館 【相談料】無料

【周知方法】ホームページ、県民の友、新聞、広報誌、リーフレット

○ 顧問弁護士による相談会の実施

【対象】 一般県民

【開催場所・相談日】 不動産会館 4/9・5/14・6/11・7/9・8/6・9/10・10/8・11/12・12/10・1/14・2/4・3/11  
田辺商工会議所 6/4・9/3・12/3・3/4

【相談料】 無料

【周知方法】 ホームページ、県民の友、新聞、広報誌、リーフレット

○ 相談員の専門性等資質向上を図るための研修会の実施

相談員の専門性向上、一般消費者向けの不動産取引に関する基礎的な知識の普及啓発を図るため、不動産取引に係るトラブル防止講習会や一般消費者セミナーを開催。

「相談員等専門性向上研修会」

【講師】 石津剛彦顧問弁護士

【対象】 理事・監事・委員長・支部長・各支部の相談員

開催日・場所・テーマ		参加人数
第1回	6/23（不動産会館）・7/18（ビッグユウ） 「都市開発に関する法律上の問題点」	38
第2回	8/5（不動産会館）「地役権の法律実務」 9/2（ビッグユウ）「相続に関する基礎知識」	41
第3回	9/24（不動産会館）「相続に関する基礎知識」 10/3（ビッグユウ）「地役権の法律実務」	14
第4回	11/18（ビッグユウ）・11/28（不動産会館） 「不動産に関する債権回収の実務」	21
第5回	12/19（不動産会館）・1/16（ビッグユウ） 「建物売主の瑕疵担保責任をめぐる訴訟の実務」	22

計136名

「不動産取引（トラブル防止）講習会」

【開催日・場所】 H26. 8/28・H27. 2/12（田辺商工会議所） H26. 8/29・H27. 2/13（和歌山商工会議所）

【講師】 近代化センター 渡邊秀男氏

【テーマ】 「不動産相談事例で学ぶ不動産取引の留意点」

【参加人数】 304名（内一般参加者25名）

「消費者のための不動産セミナー（講演会）と不動産無料相談会」

【開催日・場所】 H27. 2/22・和歌山県民文化会館

【講師】 武田邦彦氏 【相談会】 石津剛彦顧問弁護士

【参加人数】 627名（うち会員75名）

○ 推進機構などの講演会・研修会に委員長・専従相談員が参加、研鑽に努めた。

## (8) 不動産取引相談窓口の共同運営

当協会及び和歌山県（公共建築課）、全日和歌山本部の三者による「和歌山県不動産取引連絡会」運営について協議するとともに、和歌山県消費生活センター内（ビッグ愛）に「不動産取引相談窓口」を共同設置して一般県民からの不動産取引に関する相談を受付けた。

○ 不動産取引相談窓口

【対象】 一般県民

【相談日】 毎週火曜・金曜の13時～17時 【相談場所】 和歌山ビッグ愛

【相談料】 無料

【周知方法】 ホームページ、新聞、県民の友、広報誌

## (9) 取引の適正と流通の円滑化を図るための物件情報提供業務の実施

○ 宅地建物に関する物件情報その他関連情報を広く一般県民の利用に供した。

○ 田舎暮らし物件等の不動産情報の提供、行政機関等からの周知事項、協会の研修会やイベント等の公益目的事業の案内などをホームページに掲載し、会員及び一般消費者に広く情報提供を実施した。

○ ハトマークサイト運営協力等支援

全宅連と連携協力して統合サイト（ハトマークサイト）を開設運営し、宅地建物取引物件の公平・公正な情報提供を行うことにより、宅地建物取引の適正化及び透明性の確保と一般消費者の利便性向上を図った。

○ **近畿レイズシステム運営協力等支援**

国土交通大臣から指定を受けた近畿流通機構が、不動産流通の健全な発達と公共の利益の増進に寄与することを目的として実施する不動産情報提供システム(レイズシステム)を利用して、一般消費者への公平公正な物件情報の提供と流通の円滑化による適正な取引の促進を図るため、上記情報の登録及び提供事業等を協力して実施した。

○ **レイズIP型講習会の実施** (開催日・場所・受講者数)

- (9/8・和歌山商工会議所・15名) (9/10・(有)ピーシー倶楽部・4名)
- (9/11・ビッグユニー・7名) (9/16・和歌山商工会議所・14名)
- (9/19・(株)和歌山リサーチラボ・11名) (9/24・オールマイティパソコンスクール・8名)
- (9/25・粉河ふるさとセンター・11名) 計70名の参加

○ **ハトマークサイト和歌山運営**

不動産物件の検索サイトとして広く一般に周知するため田舎物件検索機能、マッチング検索等の情報を随時アップデート(更新)した。

○ **近畿圏不動産流通活性化協議会と連携協力して、良質な中古不動産の流通活性化のための住宅履歴、リフォーム等の評価等サービス提供に係る検討、情報提供等を行った。**

## 公益目的事業2

行政等と協力して地域社会の健全な発展と活性化に貢献する事業

### (1) 健康で安全な暮らしの支援

○ 子どもの安全確保(きしゅう君の家)活動の支援  
(公財)和歌山県防犯協議会連合会(県知事認定特定公益増進法人)に協力。

○ **献血推進活動の支援協力**

日本赤十字社の愛の献血運動に賛同協力し、会員及び一般住民に呼びかけて献血活動の推進を支援。

○ **各支部において実施した献血活動**

開催日	場 所	実施支部	採血者数(受付者数)
H26. 10. 11	ロマンシティ御坊店	日高	30(37)
H26. 11. 23	バビリオンシティ田辺店	田辺	47(58)
H26. 12. 10	イズミヤ和歌山店	和歌山	51(70)
H26. 12. 13	ミレニアシティ岩出	那賀	60(74)
H26. 12. 20	オーストリア橋本彩の台	伊都	26(32)
H26. 12. 23	スーパーセンターオークワ新宮	新宮	48(58)
H27. 1. 7	オークワ箕島	有田	43(54)
H27. 2. 22	スーパーセンターオークワ海南	海南	57(72)
			計362(455)

○ **暴力団排除に向けた連携協力**

県暴追センターとも連携協力し、不動産売買及び建物賃貸借等の不動産取引において暴力団の介入を防ぐため、関係者が当該契約書等に暴力団排除に関する条文を記載する等の適切な措置が講じられるよう普及啓発を実施。

【周知方法】 ホームページ、広報誌      【対象】 会員及び一般県民

### (2) 森林環境保全活動協力支援(宅建の森)

環境保全への貢献と地域との交流活動として、和歌山県が推進する森林環境保全のための企業の森「宅建の森」への補植作業を11月8日(土)に実施。参加者は小学生を含む54名となった。

### (3) 田舎暮らし等の支援

「田舎暮らし応援県わかやま推進会議」に出席し、推進会議住宅部会の中心的役割を担って移住希望者の案内、研修会講師の派遣等を実施するとともに、和歌山県との協定に基づき、宅地建物の物件情報提供等を行い移住者が安心して空き家を活用できるよう支援等を行い、本県内への移住の促進を図った。また、当協会ホームページで「田舎暮らし住宅情報」を発信し、和歌山県内への転入・田舎暮らしに適した物件情報の提供を行った。

○ **行政との連携及び協力事業(田舎暮らし等)**

田舎暮らし応援県わかやま推進会会員、住宅協力員等を対象にアバローム紀の国にて開催された総会及び意見交換会に出席し、情報交換を行った。

○ **海南市との協定に基づき、空き家バンクに係る関係会議への出席、物件情報提供等の協力支援を実施した。**

- 行政との協定に基づく公有地処分等への協力支援  
和歌山県・市町村等行政機関との協定書に基づき、公的住宅用地の分譲、企業用地等の紹介斡旋を行い、公有地処分が円滑に推進できるよう会員への周知等に努めた。

#### (4) 社会的弱者住宅確保支援

- 行政との協定に基づき和歌山県居住支援協議会へ出席した。
- 協定に基づく情報提供  
本会が和歌山県知事と締結した「災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定」に基づき、災害時において、被災者の住宅確保支援（被災者が速やかに住居を確保、媒介手数料無償）を円滑に行うため、入居可能な賃貸住宅の情報提供を促すための周知啓発に努めた。

## II. 収益事業、その他(相互扶助)事業

### (1) 不動産会館管理事業

会館の事務室一部及び会議室の賃貸、修理など不動産会館の健全な管理に努めた。

### (2) 頒布品販売等事業

会員の利便性を図るため、契約書・重要事項説明書などの書式頒布について、「海南」「橋本」「有田」「御坊」「田辺」「新宮」の各商工会議所及び「岩出市商工会」での委託販売を実施した。また、県証紙の売り捌き事務、宅建住宅ローン加入促進案内事務、宅建ファミリー共済加入促進案内事務及び保証協会の会費徴収事務等を実施した。

### (3) その他事業（会員支援・相互扶助に関する事業）

宅地建物取引業務の適正な運営と取引の公正を確保するとともに、健全な発達を図るため宅地建物取引業法に定める会員への指導等に関する業務支援を実施した。

- 会員への各種業務支援の実施  
入会及び免許更新案内を行い、申請等の際に指導を行った。また、新規入会者支援として業者票、重要事項説明書、契約書、申請書等必要書類を無償配付するとともに、更新対象者に対しても申請書を無償配付した。
- 「不動産手帳」・「税金の本」など業務関連用品を無償配布した。
- 新規入会者研修の実施（上半期と下半期の2回開催）  
【対象】代表者及び専任取引主任者  
【受講者数】対象16社、10社10名が受講 【実施日】H26.10/31、H27.3/26  
【テーマ】○人権研修（ビデオ研修） ○初任従業者向け宅建業務の基本的留意点
- 広報誌発行：「宅建わかやま」を6回発行（5-6月号・7-8月号・9-10月号・11-12月号・1-2月号・3-4月号）
- 会員間の情報交換を図るため、各支部において地域懇談会等を実施した。
- 全宅連の実務教育（不動産キャリアパーソン）の案内事務（24名の受講受付）
- 主任者賠償責任保険の新規加入案内
- 開業支援セミナーの実施  
【開催日・開催場所】H27.1/17（不動産会館）  
【参加人数】15名の参加  
【テーマ】 「不動産業界の現状と実務」 「私の不動産開業体験談」 「新規免許申請時の留意点」
- その他会員支援に係る情報提供（（一財）ハトマーク支援機構の実施事業等）
- 定期借家制度の適正・円滑な運用と良質な賃貸住宅等の供給促進等に寄与するため、定期借家推進協議会に加盟し会員への必要な情報提供を行った。
- 田辺市リノベーション推進協議会に参加、遊休不動産活用の活性化策に関する新たな方策の調査検討を行政と協力して行った。
- 必要に応じてホームページの更新を行った。※アドレス：<http://wakayama-takken.com>

### Ⅲ. 法人管理

(協会の適切な運営管理を図るため必要な業務の実施)

- 会費納入の依頼 (4月)
- 「より多くの優良なハトマークの新規会員の獲得」を理念とし、入会審査を行った。  
平成26年度中の正会員の入会者数は18会員、準会員は2会員となった。(入会金免除者含まず)
- 諸規程の整備
- 定時総会、理事会、執行理事会、監査会、委員会、合同会議、支部協議会、支部運営委員会等を開催し、積極的な事業実施を図るとともに、適切な協会運営に努めた。

#### <会員の現況>

平成26年3月31日現在会員数	正会員数 715 名	準会員数	25 名
年度中新規入会者数	正会員数 23 名	準会員数	2 名
年度中退会者数	正会員数 32 名	準会員数	1 名
<b>平成27年3月31日現在会員数</b>	<b>正会員数 706 名</b>	<b>準会員数</b>	<b>26 名</b>

#### <公益社団法人としての公益認定法に基づく諸手続き経過>

年月日	関係機関等	手 続 内 容
26. 5/30	県知事	<b>(変更届)</b> 法人基本情報 (役員任期満了による変更届)  <b>(変更届)</b> 法人基本情報 (定款の一部変更) 定款第11条 会員処分について、具体的な事実関係に基づき適正な懲戒処分が行えるように明確化するとともに、関連規程を整備  定款第25条 理事定数に関して、理事会の適正な審議体制を確保するため、12名以上15名以内に変更
26. 5/31	公告	<b>貸借対照表の公告</b> (5月30日定時総会で承認)
26. 6/12	県知事	<b>(定期提出)</b> 平成25年度決算、事業報告に係る書類の提出
27. 3/13	県知事	<b>(定期提出)</b> 平成27年度事業計画、収支予算書等の提出

※ [全宅連]→(公社)全国宅地建物取引業協会連合会・[保証協会]→(公社)全国宅地建物取引業保証協会・[推進機構]→(一財)不動産適正取引推進機構・[近畿公取協]→(公社)近畿地区不動産公正取引協議会・[近代化センター]→(公財)不動産流通近代化センター・[近畿流通機構]→(公社)近畿圏不動産流通機構・[県暴追センター]→(公財)和歌山県暴力追放県民センター・[全日]→(公社)全日本不動産協会  
[不動産会館]→和歌山県不動産会館