

議案第1号(報告事項) 平成27年度事業報告に関する件

1. 平成27年度事業報告書

(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)

概 要

平成27年度においては、公益社団法人として認定書に基づき各事業を順調に実施するとともに、法令遵守のもと、定期提出書類等を遺漏なく提出、適正な運営管理に努めた。

特にジャーナリストの桜井よし子氏を講師に迎え開催した「消費者セミナー」においては、来場者が1,600名を超えるという過去の当協会事業を振り返っても類を見ない動員数となり、一般消費者に対し公益社団法人としての宅建協会の存在を存分に知らしめることができたと自負している。

他方、杭打ち工事データ偽装問題をはじめ、夜行バス事故により尊い人命が失われるなど、とりわけ「コンプライアンス」が遵守されなかったことによる不祥事が相次いだ年でもあった。

国民の財産である宅地建物を取り扱う我々にとっては、「コンプライアンス」遵守が不可欠であり、一般消費者に安心安全な住環境の提供を行うべく、各種研修に積極的に参加することは勿論、常に業界の社会的地位の向上に向け研鑽を積み重ね、専門集団として常に向上心を持ち続けなければならないと痛感させられた1年であった。

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宅地建物取引士資格試験実施支援

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士資格試験事務を委任した推進機構(国土交通大臣指定試験機関)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、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行った。

【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18日(日)

【会場】和歌山ビッグウェーブ・県立情報交流センタービッグユウ

【申込総数】999名(昨年度比62名増)

【実施状況】受験者807名、欠席者192名(受験率81%) 合格者130名(合格率16.1%)

【合格基準点】31問以上正解(登録講習修了者は26問以上)

②宅地建物取引士法定講習実施支援

宅地建物取引業法第22条の2に基づき宅地建物取引士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】

「実施計画策定」「開催日時・場所等の広報」「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】取引士証の交付(新規及び更新)を必要とする受講希望者

【受講料】 11,000円

【実施結果】

科 目	場 所	開催日・受講者数	
1. 人権について考える 2. 都市計画法・建築基準法について 3. 重要事項説明に関する紛争事例・土地及び建物についての権利関係等について 4. 不動産に関する税制・税務について 5. 宅地建物取引業法の概要 6. 宅地建物取引士の使命	ホテルグランヴィア	4/ 2	60
		5/13	53
		7/ 9	43
		8/25	44
		10/ 9	43
	和歌山商工会議所	11/12	56
	ダイワロイネットホテル	12/18	52
	ホテルグランヴィア	H28 3/ 8	67

計418名

③宅地建物取引士証(新規・更新)交付事務支援

【委託元】 和歌山県知事

【受託内容】

取引士資格有効期限に基づく法定講習会開催通知、取引士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、県から受領した取引士証のラミネート加工、申請者への取引士証引渡し業務、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】 宅地建物取引士証の交付(新規及び更新)を受けようとする者

【実 績】 講習受講者及び新規申請者計504名の取引士証の交付事務を行った。

④宅地建物取引に係る専門性向上(研修・講習)

法令遵守による適正な業務を促し、消費者等の利益保護を図るため、宅地建物取引士及び宅地建物取引業者、従事者等の専門性向上を目的に研修会、講習会を開催した。

○ 業者研修会の開催

【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】 1,139会員 1,220名、会員外受講4名

(第1次)

開催日	開催場所	研修科目
7/1	花ごぼう	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県との危険ドラッグに係る協定締結について ・ 平成27年度税制改正のポイント ・ 不動産取引における地盤・基礎・構造の留意点
7/2	新宮ユーアイホテル	
7/3	ホテルハナヨ	
7/6	海南市民会館	
7/7	ホテルいとう	
7/8	鮎茶屋	
7/9	橋本商工会館	
7/14・15	ホテルグランヴィア	

(第2次)

開催日	開催場所	研修科目
11/4	新宮ユーアイホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人権について考える ・ レインズ「ステータス管理機能」導入について ・ 重説・契約書の書き方、特例文例のポイント
11/5	ホテルハナヨ	
11/10	鮎茶屋	
11/11	粉河ふるさとセンター	
11/16・17	ホテルグランヴィア	

(第2次補講)(ビデオ研修)

開催日：12/1・12/3(2日間) 場 所：不動産会館・ビッグユー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人権について考える ・ レインズ「ステータス管理機能」導入について ・ 重説・契約書の書き方、特例文例のポイント
---------------------------------------	--

○ 全宅連制定書式(重要事項説明書等)作成研修会の開催

【開催日・場所】

和歌山会場(12/4・不動産会館)・新宮会場(12/8・ホテルニューパレス)・田辺会場(12/9・ホテルハナヨ)

【参加者数】 和歌山会場 29名・新宮会場 10名・田辺会場 13名

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に対し適切に対応した。

○ 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行った。

【対象】宅地建物取引業者(会員及び非会員)、取引士、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と連携協力して現地実態調査等を実施するとともに、当該事業拡充のため近畿公取協への負担金を拠出した。

○ 官民合同不動産広告実態調査(売買物件・賃貸物件)の実施

6班体制で12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行うとともに、近畿公取協に報告書を提出。【実施日】11/9 【対象地域】和歌山市周辺

○ 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。

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、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

常設の無料相談所において一般消費者及び会員からの不動産に関する全般的な相談に専従相談員が対応し、その殆どを解決したが、案件の内3件は弁済を伴う可能性があるとして保証協会に移管された。また支部においては支部相談員が一般消費者からの取引に関する事前相談や一般相談に対応した。

相談内容	件数
業者に関する相談	31
契約に関する相談	98
物件に関する相談	20
報酬に関する相談	22
借地借家に関する相談	143
手付金に関する相談	14
税金に関する相談	20

相談内容	件数
ローン等に関する相談	7
登記に関する相談	12
業法・民法に関する相談	103
建築(建築基準法含)に関する相談	19
価格等に関する相談	13
国土法・都計法に関する相談	15
その他	64

計581件

○ 支部における無料相談会の開催

【和歌山支部】和歌山市役所(毎月第3水曜)(116件)・【有田支部】有田支部管内3ヶ所(毎月第3水曜)(16件)
 【日高支部】御坊市役所(毎月第3水曜)(15件) ・【田辺支部】田辺商工会議所(偶数月第3水曜)(10件)
 【新宮支部】新宮市福祉センター(奇数月第3水曜)(7件)
 【周知方法】ホームページ、県民の友、新聞、広報誌 ※()内は27年度中の相談件数

○ 不動産無料相談所の設置

【対象】一般県民・会員 【相談日】平日 13時～17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

○ 顧問弁護士による無料相談会の開催

【対象】一般県民・会員
 【開催場所・相談日】不動産会館(毎月第2水曜) 田辺商工会議所(四半期毎、第1水曜)
 【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

○ 不動産取引に係る講習会等の開催

「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	出席人数
第1回	4/ 9(不動産会館)・4/14(ビッグユル) 宅地建物取引業法の要点と違反事例	36
第2回	6/11(不動産会館)・6/19(ビッグユル) 自殺等の心理的瑕疵と不動産取引	39
第3回	9/ 4(不動産会館)・9/15(ビッグユル) 不動産に関する時効の問題について	43
第4回	12/ 4(ビッグユル)・12/22(不動産会館) 民法改正の概要	40
第5回	2/23(ビッグユル)・2/25(不動産会館) 農地に関する法律の概要	42

計200名受講

「不動産取引(トラブル防止)講習会」

【開催日・場所】 8/25・粉河ふるさとセンター 8/26・和歌山商工会議所
9/7・ホテルニューパレス 9/8・ビッグユウ
【講師】 全宅連顧問弁護士 柴田龍太郎 氏
【テーマ】 「特約・容認事項の重要性について」
【参加人数】 164名

「相談研修会」

【開催日・場所】 12/2・ホテルグランヴィア
【講師】 保証協会中央本部 課長 長岡 博氏
【テーマ】 「苦情解決・弁済業務の留意点」
【参加人数】 31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】 12/12・和歌山県民文化会館
【講師】 櫻井よしこ氏 【相談会】 石津剛彦顧問弁護士
【参加人数】 1,681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。なお、27年度中の相談件数は40件(うち来所での相談13件)であった。

- 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発信するとともに、一般県民の利便性を考慮し、会員検索ページを刷新した。
- 田舎暮らし物件等の不動産情報、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全宅連統合サイト(ハトマークサイト)を運営し、公平・公正な宅地建物取引物件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。
- 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更新した。
- 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運営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、上記情報登録及び提供事業等に協力するとともに、当該事業拡充のため近畿流通機構への負担金を拠出した。
- レイズ I P 型講習会の開催

開催場所	開催日	参加人数
和歌山商工会議所(和歌山市)	7/30・9/17・11/26・H28.1/28・3/3	81
ピーシー倶楽部(新宮市)	9/3	4
ビッグユウ(田辺市)	8/26	11
オールマイティパソコンスクール(有田市)	10/2	8

計104名受講

- 近畿圏不動産流通活性化協議会等と連携協力して、良質な中古不動産の流通活性化のためのサービス提供に係る検討、情報提供等を行った。

・ワンステート・インスペクション研修会の開催

開催日	講習会場	参加人数	開催日	講習会場	参加人数
4/8	不動産会館	24	10/23	田辺商工会議所	5
5/28	不動産会館	28	11/20	勝浦町体育文化会館	1
6/26	ビッグユウ	12	12/16	岩出市商工会	6
7/24	橋本商工会館	5	H28/1/22	不動産会館	14
8/21	ホテルニューパレス	13	2/19	御坊商工会議所	11
9/18	有田商工会議所	10	3/11	不動産会館	7

計136名参加

・3級建物アドバイザー試験実施協力

開催月日	試験会場	受験者数
8/7	和歌山商工会議所	9
11/6	ビッグユウ	19

計28名受験

【 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

- 県防犯協議会に協力、子どもの安全確保(きしゅう君の家)活動を支援した。
- 献血推進活動の支援協力
日本赤十字社の献血運動に賛同協力し、会員及び県民に呼びかけて献血活動を支援した。

各支部において実施した献血活動の実績

開催日	場 所	実施支部	採血者数(受付者数)
11/23	スーパーセンターオークワ南紀	新宮	50(54)
H28/1/9	オークワミレニアシティ岩出	那賀	42(47)
1/9	オークワロマンシティ	日高	39(53)
1/16	オーストリート橋本彩の台	伊都	49(57)
1/27	イズミヤ和歌山店	和歌山	49(62)
2/6	パピリオンシティ田辺店	田辺	53(60)
2/21	デリシャス廣岡	有田	45(53)
2/28	スーパーセンターオークワ海南	海南	58(61)

計385(447)

- 暴力団排除に向けた連携協力
県暴追センターと連携協力し、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行った。

【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7日に実施した。参加者は53名となった。

③行政等との連携、各種活性化施策の支援協力

行政等との連携を密にし、移住推進・公有地処分等各種活性化施策への支援協力を行うとともに、ホームページで和歌山県内への転入・田舎暮らしに適した物件情報を発信した。

- 田舎暮らし応援県わかやま推進会会員及び住宅協力員等を対象に紀南文化会館にて開催された研修会に講師を派遣するとともに、推進会議住宅部会の中心的役割を担い、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行った。
- 湯浅町空き家バンク制度発足に伴い協定を締結。物件情報提供等の協力支援を行った。

- 和歌山県・市町村等行政機関との協定に基づき、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。
- 田辺市リノベーション推進協議会主催によるセミナー等に出席し、情報収集を行った。

④社会的弱者住宅確保支援

- 県居住支援協議会への協力として、高齢者資産の有効活用に関して意見交換を行った。
- 防災講演会の開催
 県民の防災意識向上及び防災に関する正しい知識を深めることにより大規模災害発生による被害を最小限に抑えるため、パンフレットを作成し配布するとともに、普及啓発活動として講演会を開催した。
 【開催日・開催場所】10/20・串本町文化センター
 【講師】小池 信昭氏(和歌山高専教授)
 【対象・参加人数】串本小ほか8小学校(児童・教員等)220名の参加
 【テーマ】「東南海・南海地震と津波の特徴」
- 災害時協定に基づく情報提供
 「災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定」に基づき、災害時における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の提供を行った。

Ⅱ. 収益、その他(共益)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を「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」に委託した。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行った。

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行った。

- 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。
- 新規入会者研修会の開催(上半期と下半期の2回開催)
 【対象】代表者及び専任取引士
 【受講者数】対象15社、12社12名が受講 【開催日】10/28、H28.3/25
 【テーマ】「初任従業者向け宅建業務の基本的留意点」「人権研修(ビデオ研修)」
- 広報誌「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開催した。
- 全宅連の実務教育(不動産キャリアパーソン)の案内事務(14名の受講受付)
- 取引士賠償責任保険の新規加入及び更新案内
- 開業支援セミナーの開催
 【開催日・開催場所】6/13 H28.1/23(不動産会館)
 【参加人数】13名(6月→6名・1月→7名)の参加
 【テーマ】「不動産業開業に向けて」「私の不動産開業体験談」「新規免許申請時の留意点・入会までの流れ」
- その他会員支援に係る情報提供(支援機構の事業等)
- 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。
- 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)

- 会費納入依頼
- 「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27年度中の中入会者数は正会員15会員となった。
- 諸規程の整備
- 定時総会、理事会、執行理事会、監査会、常設委員会、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27年3月31日現在会員数	正会員数 706 名	準会員数 26 名
年度中新規入会者数	正会員数 15 名	準会員数 0 名
年度中退会者数	正会員数 34 名	準会員数 0 名
平成28年3月31日現在会員数	正会員数 687 名	準会員数 26 名

< 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
27. 5/27	公 告	平成26年度貸借対照表の公告(5月26日定時総会で承認)
27. 6/16	県知事	(変更届) 法人基本情報(定款の一部変更：定款第4条(5)) 宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成27年4月1日より施行されたことにより条文中の「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に変更。
27. 6/22	県知事	(定期提出) 平成26年度決算、事業報告に係る書類の提出
28. 3/7	県知事	(定期提出) 平成28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・[県防犯協議会]→(公財)和歌山県防犯協議会連合会・[支援機構]→((一財)ハトマーク支援機構)