

# 議案第1号(報告事項) 令和3年度事業報告に関する件

## 令和3年度事業報告書

(令和3年4月1日から 令和4年3月31日まで)

### 概 要

長きに渡り猛威を振るっている新型コロナウイルスもワクチン接種が進み、まん延防止特別措置法が解除されるなど、明るい兆しが見えてきたとはいえ、未だ県内感染者数は高止まり傾向が続いており、予断を許さない状況である。

令和3年度の業界を振り返ると民法改正時のような大きな動きはなかったものの、近年の水害多発による特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行や、テレワークの浸透による取引士の常駐性の緩和等、環境の変化に伴った改正が行われた。中でも賃貸取引の分野において、国交省による「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の公表や「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が策定されたことは、入居者の高齢化が進む中で顕在化された問題への対応策として歓迎されるものであった。

研修事業においては、デジタル改革関連法施行で加速する不動産業界のDX化(不動産テック)を見据え、WEB研修及びITツールの活用を積極的に行うとともに、「契約不適合責任」に加え、「宅建業者による調査義務」をトラブル事例等を交えながら重点的に研修を行った。実務は複雑化を極め、会員への負担は増すばかりであるが、会員各位におかれては信頼される「住」の専門家として資質向上に努めていただきたい。

空き家問題に関しては、従来からの担当課である建築住宅課に加え、空き家有効活用に関連して移住定住推進課が、また、空き家による景観悪化に関連して都市政策課が新たに連携、行政による空き家問題への取組みがより強化される中、県民に対して流通不能抑止、景観保全等の観点から権利関係の整理や物件管理の重要性を啓発するための動画を作成した。なお、継続している県民からの空き家相談に関しては行政と連携協力し相談員等の派遣を行った。

また、ハトマークのブランディングを進めるための基礎的な足掛かりとしてインスタグラム等のSNSを活用し、協会事業の発信を積極的に行った。「不動産といえばハトマーク」のイメージを県内に浸透させるため効果的なツールを用いた展開を目指している。

公益社団法人として認定書に基づき各事業を実施するとともに、法令遵守のもと、定められた書類等を所管課に遺漏なく提出し、適正な運営管理に努めた。

詳細な事業実施状況は次のとおり。

## 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事業(総)

【委託元・受託内容】(一財)不動産適正取引推進機構・試験実施に関する受付、監督等事務全般

【周知方法】ホームページ、広報誌

【対象】一般の受験希望者

【受付】郵送申込：7月1日～7月30日 ネット申込：7月1日～7月18日

【試験日・会場】10月17日(日)・和歌山ビッグウエーブ/ビッグユー

【申込者数】1,219名(昨年比+200名)【実施状況】受験者数1,006名(受験率82.5%)、合格者159名(合格率15.8%)

#### ②宅地建物取引士法定講習実施支援事業(総)

【委託元・受託内容】和歌山県知事・取引士証更新及び新規発行に関する事務全般

【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 【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】12,000円

【実施状況】

講習日	開催方法	受講者数
令和3年 6月23日	特例による自宅学習	27
令和3年 7月14日	グランヴィア	26
令和3年 8月26日	グランヴィア	28
令和3年10月15日	グランヴィア	38
令和3年12月15日	グランヴィア	28
令和4年 1月19日	グランヴィア	30
令和4年 3月23日	グランヴィア	38

計215名

○全日和歌山県本部が和歌山県知事より講習団体として指定を受けていることから、両団体で相互に協力して法定講習を実施したが、受付等の事務に関しては受講者の混乱を避けるために当協会が行った。

#### ③宅地建物取引士証(新規・更新)交付事務支援事業(総)

- 【委託元・内容】和歌山県知事・取引士証交付に係る事務全般  
 【周知方法】ホームページ、広報誌  
 【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301名の取引士証交付

#### ④宅地建物取引に係る専門性向上(研修・講習)事業(研)

- 業者研修会の開催  
 WEB形式で実施。視聴困難会員及び会員外受講希望者のために上映会を開催した。  
 【周知方法】ホームページ  
 【対象】会員及びその従事者、会員外業者等、一般消費者(会員外は受講料1,000円負担※資料代)  
 【受講会員数】1,027会員の受講(※上映会参加含む、会員外受講は無し)

##### (第1次)

開催期間	研修科目
2021/12/1 ～2022/1/16	1. 人権研修 2. 不動産取引と消費者保護 3. 法令に関する調査・説明義務 4. 土地賃貸借の基礎知識
上映会	1/21(田辺会場) 1/18(新宮会場) 1/12・1/13・1/14(和歌山会場)

##### (第2次)

開催期間	研修科目
2022/2/1 ～3/27	1. 不動産仲介(売買・賃貸)実務のトラブル解決・未然防止 2. 賃貸住宅管理業とサブリース 3. 不動産仲介トラブル事例
上映会	3/9(田辺会場) 3/11(新宮会場) 3/15・3/25(和歌山会場)

- 業態別研修の実施

##### 【売買編1】9/9 ロイネット 9/10 ハナヨ

テーマ「相談事例から学ぶトラブル防止」

対面研修。無料相談所に寄せられた相談案件等をもとに、柴田弁護士とコーディネーターによる一問一答形式で行った。両会場計38名の参加 ※収録動画を公開中

##### 【売買編2】3/24 収録・編集による会員へのWEB公開形式

テーマ「思考の時間」～調査説明義務違反を回避する～

当協会では初めての試みとなる「考える研修」を実施。講師は柴田弁護士。

##### 【賃貸編1】9/16 ロイネット 9/17 ハナヨ

テーマ「不動産トラブルの現場から得た弁護士のこたえ」

対面研修。家賃対応、原状回復、心理的瑕疵におけるトラブル回避についての研修。施行直前の人の死の告知ガイドラインについても解説。講師は南青山法律事務所 青木弁護士。

両会場計17名の参加 ※収録動画を公開中

##### 【賃貸編2】3/23 収録・編集による会員へのWEB公開形式

テーマ「管理の仕事が好きになる実務セミナー」

賃貸管理の現場で日々発生する様々な現場対応の中でも特に重たい出来事に焦点を当てた内容。

講師はベルデホーム(株)熊切伸英氏

- 取引のIT化を推進するため、ハトサポweb書式作成システムマニュアルを配布した。

#### ⑤法令等行政情報の提供・広報啓発事業(広)

- 広報誌の発行  
 「宅建わかやま」を4回発行、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
- 和歌山リビングコーナーへの広報活動

#### ⑥不動産広告の適正表示に関する事業(研)

- 官民合同不動産広告実態調査(売買物件・賃貸物件)の実施  
 4班体制で8物件(うち賃貸広告2物件)の調査を行い、近畿公取協に報告書を提出。  
 【実施日】11/16 【対象地域】和歌山市及び有田市周辺 【媒体】ネット広告8件(売物件6、賃貸物件2)
- 公取協負担金の拠出

#### 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(相)

- 不動産無料相談所の運営 ※平日13時～17時開設(会館相談室)

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相談に対応した。

【対象・周知方法】一般消費者、会員 ・ ホームページ、新聞、広報誌

**常設無料相談**

相談内容	件数
業者に関する相談	8
契約に関する相談	115
物件に関する相談	9
報酬に関する相談	23
借地借家に関する相談	89
手付金に関する相談	0
税金に関する相談	16

相談内容	件数
ローン等に関する相談	0
登記に関する相談	1
業法・民法に関する相談	56
建築(建築基準法含)に関する相談	0
価格等に関する相談	4
国土法・都計法に関する相談	1
その他	362

計684件 (713件)

※()内は前年度相談件数

**支部における無料相談会**

実施支部	開催場所	件数
和歌山	和歌山市役所	35(87)
日高	御坊市役所	4(1)
田辺	田辺商工会議所	2(3)

計41件(91件)

※()内は前年度相談件数

○ 顧問弁護士による無料相談会の開催

※毎月第2水曜(会館) 半期毎第1水曜(田辺商工会議所)、第3水曜(新宮福祉センター・ユーアイホテル)

【対象・周知方法】一般消費者、会員 ・ ホームページ、新聞、広報誌

○ 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

	開催形式・公開日	テーマ	講師
第1回	オンライン配信・9/1～	「土地賃貸借の基礎知識」	石津 弁護士
第2回	オンライン配信・11/1～	「法令に関する調査・説明義務」	
第3回	オンライン配信・3/1～	「契約関係の解消に関する法律問題」	

※理事・監事・委員長・支部長・各支部の相談員・空き家管理活用マスター対象

○ 不動産取引(トラブル防止)講習会

・ 12/3(新宮ニューパレス)13名の参加 12/6(ロイネット)89名の参加

・ 12/7(ハナヨ)28名の参加

【テーマ(講師)】

・ 「意外と悩むことをQ&Aから学ぶ～相談室に寄せられた事例～」(石津弁護士)

・ 人権研修(ヒューマンライツ和歌山)

○ 有田川町に設置している不動産無料相談所案内看板の維持管理を行った。

**⑧不動産取引相談窓口の共同運営事業(相)**

当協会及び和歌山県(建築住宅課)、全日和歌山の三者により「宅地建物取引連絡会」運営について連携を図った。

**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(流)**

○ なごみ暮らし物件等の不動産情報、行政機関等からの周知事項、当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

・ 物件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نزシステム運営協力等支援

・ レインズIP型講習会の開催

※1/26(ビッグユール)8名の参加 ・ 1/27(グランヴィア)37名の参加

・ 流通機構諸会議に出席するとともに、運営協力のための負担金を拠出した。

○ 活性化協議会等が行う理事会等に参加し、事業協力を行った。

○ 各事業の拡充を図るための全宅連、活性化協議会への負担金拠出

**【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事業（流）

- 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。
- 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】会員及び一般消費者
- AED装置を会館入口に設置するとともに安心安全な地域づくりの貢献に努めた。

### ②行政等と連携し、空き家・低未利用不動産の再生・有効活用による活性化施策の支援協力事業（流）

- 和歌山県空家等対策推進協議会に出席し、同協議会が開催する“空き家なんでも相談会”に「空き家管理活用マイスター」を相談員として派遣するとともに、研修会を併設した検証会及び更新講習を実施した。
- 「空き家管理活用マイスター」資格試験を実施、合格者3名及び受講資格者12名を対象に認定講習を実施した。
- 各行政が行う空き家バンク事業等に協力。関係会議へ出席するとともに協力員派遣等の協力支援を行った。
- 住を担う専門家団体が発足している“わかやま空き家活性化連絡会”において定時総会及び会議を開催し、空き家問題について協議を行った。
- 県及び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。
- 行政等から委嘱された都市計画審議会等の専門会議に出席、助言、意見交換、情報収集等を行った。
- 流通不能空き家の発生予防のための権利関係の整理や物件管理の重要性に関する啓発動画を作成した。

### ③社会的弱者住宅確保支援事業（流）

- 県居住支援協議会に出席し、住宅セーフティネットの普及等に関し意見交換を行った。
- 田辺市成年後見利用促進あんしんネットワーク協議会に出席し意見交換を行った。
- 災害時協定に基づく情報提供  
年度中、「災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定」に基づく情報提供の要請はなかった。

## II. 収益、その他(共益)事業

### ①和歌山県宅建会館管理事業（総）

和歌山県宅建会館の事務室一部及び会議室の賃貸、修理など会館の健全な管理に努めた。

### ②頒布品販売等事業（総）

全宅連版契約書表紙等の販売、県証紙売り捌き事務、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、入会事務等を行った。

### ③会員支援・相互扶助に関する事業（総）(研)(流)(広)

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、会員への業務支援を行った。

- 会員への各種業務支援の実施（新規入会及び更新対象者への必要書類等の無償配布）
- 「不動産手帳」・「税金の本」・「不動産取引における調査・説明のポイント」等の無償配布
- 新規入会者研修会の開催 ※3/25(会館)  
【対象・受講者数】代表者及び専任取引士・5社6名の受講  
【テーマ】「協会組織と事業について」「和宅建ビジョンについて」「人権研修(ビデオ研修)」
- 広報誌の発行
- 会員間の情報交換を図るためのゴルフコンペ開催
- 全宅連不動産キャリアパーソンの案内事務(17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
- 賃貸不動産経営管理士講習の実施（試験の5問免除講習・40名の参加）

- エキスパート資格取得推進（公認不動産コンサルティングマスター/宅建マイスター/賃貸不動産経営管理士）  
※不動産取引・管理等の専門知識を習得した者として新たに7名のエキスパート資格者が誕生し、合計9名となった。
- 次世代ビジネス研究部会発足に向けて各支部説明会の実施
- 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。
- 不動産コンサルティング近畿ブロック協議会理事会に出席

### 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

- 会費納入依頼
- 入会審査の実施
- 諸規程の整備
- 全宅連等関係団体会費負担金の抛出
- 定時総会、理事会、執行理事会、監査会、常設委員会、合同会議、ハトマークグループビジョン特別委員会、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 ＞

年度中新規入会者数	正会員数 14名	準会員数 3名	
年度中退会者数	正会員数 22名	準会員数 1名	
<b>令和4年3月31日現在会員数</b>	<b>正会員数 657名</b>	<b>準会員数 29名</b>	<b>計 686会員</b>

※ [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・[近畿流通機構]→(公社)近畿圏不動産流通機構・[県暴迫センター]→(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・[活性化協議会]→(一社)近畿不動産活性化協議会  
 [会館]→和歌山県宅建会館・[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  
 [グランヴィア]→ホテルグランヴィア和歌山・[ロイネット]→ダイワロイネットホテル和歌山・[ビッグユー]→県立情報交流センタービッグユー  
 [ハナヨ]→田辺ガーデンホテルハナヨ