

## 議案第1号(報告事項) 令和7年度事業報告に関する件

### 令和7年度事業報告書

(令和7年4月1日から 令和8年3月31日まで)

#### 概 要

令和7年度は、日銀の金融政策転換による政策金利引き上げが進むなか、変動金利型住宅ローン利用者の返済負担増への懸念が高まる一方、インバウンド需要の回復を背景に全国的には観光地・都市部を中心に地価上昇の動きがみられた。他方、和歌山県内においては、人口減少・少子高齢化が一層進行し、空き家問題も引き続き深刻な状況にある。こうしたなか、不動産取引のデジタル化・DXへの対応が業界全体で進むとともに、各種法令改正への適切な対応が引き続き会員業者に求められた一年であった。

法制度・業界の動向としては、令和7年12月に閣議決定された令和8年度税制改正大綱において、不動産関連の各種特例措置の延長・拡充が行われた。なかでも、人口減少が進む地方において空き地・空き家の流通促進に直結する「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（譲渡所得100万円控除）」が令和10年12月31日まで3年間延長されたことは、地方の不動産取引活性化に向けた重要な措置として評価できる。住宅ローン控除や固定資産税の減額措置など住宅取得に関わるその他の各種特例措置についても、それぞれ延長・見直しが行われており、会員業者として消費者への正確な情報提供が求められる。

また、マネーローンダリング対策については、FATF第4次対日審査において宅地建物取引業者のリスク理解不足が指摘されており、国土交通省等から業界団体に対し、リスク評価書の作成や疑わしい取引の届出の適切な実施の徹底が求められた。

さらに、全宅連・全日・FRK・全住協の4団体が連携し、2027年4月を目途に不動産売買契約書等の共通化を進めることが全宅連理事会において報告されており、今後、当協会会員の実務に直接関わる重要な動向として注視していく。当協会においても、マネーローンダリング対策をはじめとするこれらの動向を踏まえ、会員への適時・適切な情報提供に努めた。

当協会の事業展開としては、専門性向上を図る研修事業においては、WEB形式を主体としつつ座学研修も組み合わせ、実務に即したテーマを取り上げることにより、会員の資質向上に努めた。消費者相談においては、専従相談員による常設相談所の運営を継続するとともに、毎月の顧問弁護士による無料相談会を実施し、県民及び会員が安心して不動産取引を行うことができる環境づくりに寄与した。また、和歌山県から「空き家相談窓口」事業を受託し、専門的な立場から県民の相談に対応した。さらに、和歌山大学への寄附講義を実施し、宅建業という仕事が地域のまちづくりと密接に関わる職業であることを学生たちに伝えることを目的として、次世代を担う人材への不動産業の意義の普及・啓発に取り組んだ。両事業はいずれも令和6年度より2年にわたって継続しており、令和8年度も引き続き実施する。地域社会への貢献と業界の社会的認知向上に向けて、今後も積極的な活動を展開していく。

公益社団法人として、認定書に基づいた各事業を適正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し、適正な運営管理に努めた。

# 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事業(総)

- 【委託元】推進機構【受託内容】試験実施に関する受付、試験監督等事務全般  
【周知方法】ホームページ、広報誌、公式SNS  
【対象】一般の受験希望者  
【受付】郵送申込：7月1日～7月15日 ネット申込：7月1日～7月31日  
【試験日・会場】10月19日(日)・ビッグウエーブ/ビッグ・ユウ  
【申込者数】1,201名(昨年比+32名)【実施状況】受験者数987名(受験率82.2%)、合格者151名(合格率15.3%)

### 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(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
6/13～7/10	WEB	38
6/25	座学(グランヴィア)	45
8/8～9/4	WEB	40
9/19	座学(グランヴィア)	30
10/17～11/13	WEB	63
11/20	座学(グランヴィア)	48
R8.2/20～3/19	WEB	42
R8.3/26	座学(グランヴィア)	33

計339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(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(更新)を受けようとする者  
【実績】講習受講者計336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。なお、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(会員外受講はなし)  
【受講会員数】1,040会員が受講(※上映会参加含む、会員外受講はなし)

	開催期間	研修科目
第1次	8/4～9/30	1. 不動産調査のいろは(建物編)
		2. 不動産調査(接道義務、建築の可否判定)
	3. 相続登記の義務化の改正内容のポイント	
上映会	9/5(新宮会場) 9/8・9/9(和歌山会場) 9/11(田辺会場)	
第2次	12/25～R8.2/15	1. 人権研修
		2. 重要事項説明の留意事項と具体的書き方
	3. 不動産登記簿の読み方	
上映会	R8.1/15(新宮) R8.1/16・1/27(和歌山) R8.1/29(田辺会場)	

- 業態別研修の実施
  - 【賃貸編】R8.2/17和歌山ビッグ愛  
テーマ「トラブルにさせない原状回復対応」  
講師：ベルデホーム株式会社 代表取締役 熊切 伸英 氏  
受講者数：33名
- 「ハトサボBB」研修会の開催  
開催日：8/29 受講形式：サテライト会場（和歌山、田辺）受講及びオンライン受講  
講師：(株)エムアンドエル 受講者数：37名

#### 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
- 消費者に向けて情報発信（公式SNS、和歌山リビング「リビングハウジングナビ」に記事を寄稿）

#### 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3物件)の調査を行い、公取協に報告書を提出。  
【実施日】11/14 【対象地域】和歌山市及び御坊市周辺  
【媒体】ネット広告8件(売物件5、賃貸物件3)
- 和歌山市からの依頼により路上違反広告物除却作業を実施
- 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)(広)

- 不動産無料相談所の運営 ※平日13時～17時開設（会館相談室）  
常設の無料相談所では、一般消費者及び会員からの不動産に関する相談について専従相談員が対応した。  
【対象】一般消費者、会員 【周知方法】ホームページ、新聞、広報誌、公式SNS

##### 常設無料相談

相談内容	件数	相談内容	件数
業者に関する相談	12	登記に関する相談	8
契約に関する相談	114	業法・民法に関する相談	51
物件に関する相談	27	建築(建築基準法含)に関する相談	7
報酬に関する相談	26	価格等に関する相談	9
借地借家に関する相談	146	国土法・都計法に関する相談	1
手付金に関する相談	2	空き家に関する相談	1
税金に関する相談	6	その他	146
ローン等に関する相談	0		
			計556件 (596件)

※()内は前年度相談件数

##### エリアにおける無料相談会

エリア	開催場所	件数
和歌山	和歌山市役所	82(100)

※()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) 半期ごと第1水曜(田辺商工会議所)、半期ごと第3水曜(新宮ユアアイホテル)  
【対象】一般消費者、会員 【周知方法】ホームページ、新聞、広報誌、公式SNS

- 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 R8.1/15～2/28	建築基準法関連法令の調査に関する裁判例	石津 弁護士

※理事・監事・正副委員長・相談業務委員・和歌山エリア相談員・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

	開催日・場所	テーマ	講師
7/23	ホテルニューバレス新宮	「外国人との取引における留意点」 「改正建築基準法による4号特例の縮小に伴う取引上の留意点等」	石津 弁護士
8/1	ビッグ・ユア		
8/6	橋本商工会館		
8/19	和歌山県JAビル		

- 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。

- 消費者セミナー（不動産フェア）の実施  
【開催日】11/2 【開催場所】イオンモール和歌山
  - ・セミナー【実家と空き家 放置の末路と活用の道】  
ゲスト：和田貴充氏、やのぼん、進行：宇和千夏アナ
  - ・トークショー【親の生前整理で感じたこと】  
ゲスト：ザブングル加藤氏、和田貴充氏、やのぼん、進行：宇和千夏アナ
  - ・弁護士による無料相談会
  - ・空き家に関する無料相談会

## ⑧不動産取引相談窓口の共同運営事業(相)

当協会及び県建築住宅課、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掲載及び公式SNS等で発信し、会員及び一般消費者に広く情報提供した。
- 近畿レイズシステム運営協力等支援  
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。
- 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、空き家バンク登録物件検索機能、マッチング検索等の情報を随時更新した。
- 各事業の拡充を図るための全宅連への負担金拠出

## 【 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を講じた。  
【周知方法】ホームページ  
【対象】会員及び一般消費者
- テロ対策パートナーシップ和歌山に加盟し、協力支援を行った。
- 会館入口にAED装置を設置、安心安全な地域づくりに寄与した。
- ニューレジリエンスフォーラムに賛同、情報共有を行った。

### 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会を実施した。
- 和歌山県から「空き家相談窓口業務」を受託し、「空き家なんでも相談会」を運営。県下全域から空き家に関する相談を受け付けると共に、県及び県空家等対策推進協議会に対し窓口業務の実績を報告した。年度内の相談件数は240件となった。
- 「空き家管理活用マイスター」資格試験を実施し、2名の合格者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構成している、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うとともに情報交換を行った。
- 協会顧問議員と情報交換会を開催（10/9 和歌山県民文化会館）
- 所有者不明土地問題を始めとした土地に関する課題解決のため、近畿地区土地政策推進連携協議会に参画し、通常総会及び意見交換会に出席した。
- 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地等の紹介斡旋を行い、公有地処分が円滑に進むよう、会員への情報提供及び周知に努めた。
- 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を目的として、県空家等対策推進協議会や田辺市社会福祉協議会等と連携し、高齢者等を対象に、権利関係の整理や物件管理の重要性等について啓発するセミナーを実施した。

### 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及び災害時における賃貸型応急住宅供与の仕組み等に関し意見交換を行った。

## Ⅱ. 収益、その他(共益)事業

### ①和歌山県宅建会館管理事業(総)

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、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」等の無償配布
- 広報誌の発行
- 消費者に向けて情報発信（公式SNS、和歌山リビング「リビングハウジングナビ」に記事を寄稿）
- その他会員支援に係る情報提供（支援機構の事業等）
- 新規入会者研修会の実施
- 開業支援セミナーの開催（和歌山会場・田辺会場）11/29・R8.2/21・R8.3/21：11名参加（和歌山会場：7名、田辺会場：4名）
- 新規入会者に対し、業務支援として寺子屋事業を実施（2会員を支援）
- 会員間の交流及び情報交換を図るため、親睦旅行等を開催
- 全宅連不動産キャリアパーソンの案内事務(27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
- HGVに基づいたエキスパート資格取得の推進  
（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1名がエキスパート資格者となり、合計15名となった。
- HGVに基づき、WEB広告等を活用し、ハトマークブランディングを推進した。
- 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
- 青年部会による協会事業支援及び懇親事業を開催
- 安心R事業受付業務
- C I Z 宅建保証への加入促進
- 全宅管理和歌山県支部との業務委託契約に基づき事務等に関し支援を行った。

### 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
- 和歌山大学に対し寄附講義を実施（10/1・10/8・10/22・10/29、11/5・11/12・11/19・11/26 和歌山大学）
- 協会顧問議員等との交流を図るため、新年賀詞交歓会を開催（R8.1/9 ホテルグランヴィア）
- 全宅連等関係団体会費負担金の拠出
- 定時総会、理事会、執行理事会、監査会、常設委員会、合同会議、エリア会議等を開催し、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 24名	準会員数 2名
年度中退会者数	正会員数 26名	準会員数 2名
令和8年3月31日現在会員数	正会員数 647名	準会員数 25名

計 672会員

※ [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・[公取協]→(公社)近畿地区不動産公正取引協議会・[流通機構]→(公社)近畿圏不動産流通機構・[全宅管理]→(一社)全国賃貸不動産管理業協会・[HGV]→ハトマークグループビジョン・[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・[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・[ビッグウエーブ]→和歌山ビッグウエーブ・[ビッグ・ユー]→県立情報交流センタービッグ・ユー