

# 議案第1号(報告事項) 平成30年度事業報告に関する件

## 平成30年度事業報告書

(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

### 概要

長きに続いた「平成」の時代も終わり、本年5月より「令和」の時代が始まった。平成30年度は、既存住宅流通において建物状況調査をはじめとする中古住宅の履歴書的な部分に関する改正業法が施行され、改正民法施行へ向け序段の年となった。

平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)によれば、和歌山県における空き家率は10%を超え、全国ワースト3に入るなど、将来も含め、空き家の解消及び未然防止については喫緊の課題である。公益社団法人としてよりよい住環境を提供すべく協会では、空き家流通に関するスペシャリストを養成するための協会初の独自資格である「空き家管理活用マイスター」制度を創設、行政を含めた関係専門士と連携し、県内で開催される「空き家なんでも相談会」にマイスターを相談員として派遣した。

また、国交省モデル事業である空き家補助事業に本会が採択され、和歌山県版の空家等相談総合WEBシステムを構築、関連する専門士同士で情報共有することによるワンストップ化を図るなど、空き家問題に関し精力的に活動した。

一方、研修形式について、業者研修会を従来の対面研修からインターネットによる受講形式に移行した。このことにより「複数講師によらない研修内容の統一化」「環境にとらわれない研修受講」「従業者を含めた受講機会の共有」等柔軟に受講できる環境を整えた。2020年4月に控えた改正民法施行を控えインターネット研修及び対面研修等を機会と捉え、会員各位におかれては情報収集等、余念ない準備をお願いしたい。

情報発信の分野においては、7年ぶりにホームページのリニューアルを行い、スマホ対応等、よりユーザーフレンドリーなサイト構築を行った。会員各位の有効活用を期待する。

協会としての財政基盤強化や行政を巻き込んだ業界環境の向上に向け、10年先20年先の将来のあるべき姿を模索する「和歌山宅建ビジョン」の策定に取り掛かった。

また、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。

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

【委託元】(一財)不動産適正取引推進機構

【受託内容】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、案内申込書の配布、広報誌、ポスター・リーフレット等の配布

【対象】一般の受験希望者

【受付】郵送申込：7月2日～7月31日 ネット申込：7月2日～7月17日

【試験日】10月21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ア

【申込総数】1,035名(昨年度比△12名)

【実施状況】受験者863名(受験率83%) 合格者125名(合格率14.5%)

#### ②宅地建物取引士法定講習実施支援

【委託元】和歌山県知事

【受託内容】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】11,000円

#### 実績

科目	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	6/8(58) ・ 7/25(87) ・ 8/23(49)
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	9/21(78) ・ 10/24(62) ・ 12/20(68)
4.不動産に関する税制・税務について	1/18(52) ・ 2/20(66) ・ 3/26(74)
5.宅地建物取引業法の概要	
6.宅地建物取引士の使命	
	計594名

※会場はホテルグランヴィア

### 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676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)

- 業者研修会の開催  
従来の対面研修からインターネットを利用したWEB研修に移行。時間の制約にとらわれることなく受講できる体制を整えた。受講困難者及び会員外の受講希望者のための上映会を開催した。
- 【周知方法】ホームページ
- 【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)
- 【受講会員数】1,018会員(会員外受講は無し)

#### (第1次)

開催期間	研修科目
2018/11/20 ～ 2019/1/18	・不動産広告の実務 ・建物状況調査 ・重要事項説明書の作成ポイントと見方

#### 第1次上映会

新宮会場：12/14 和歌山会場：1/21・22・24・25  
田辺会場：1/22・29

#### (第2次)

開催期間	研修科目
2019/2/1 ～ 3/20	・宅建業法改正及びトラブル判例事例 ・民法改正の基礎知識 ・人権研修

#### 第2次上映会

新宮会場：2/25 田辺会場：2/21・22  
和歌山会場：3/4・5・7・8

- 全宅連制定書式(重要事項説明書等)作成研修会 ※9/11(会館)36名参加 9/28(ビッグユウ)22名の参加

### ⑤法令等行政情報の提供・広報啓発事業

- 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
- 賃貸住宅取引等知識の啓発  
賃貸住宅契約におけるトラブルの未然回避のため、「一人暮らしガイドブック」を無償配布した。

### ⑥不動産広告の適正表示に関する事業

- 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(うち賃貸広告4物件)の調査を行い、近畿公取協に報告書を提出。  
【実施日】11/20 【対象地域】和歌山市及び橋本市周辺 【媒体】折込チラシ5、ネット広告7
- 広告担当者専門性向上研修の開催 ※7/19(ビッグユウ)14名の参加 7/23(県民文化会館)28の名参加  
【研修内容】表示規約・おとり広告・違反例等

### 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

- 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1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	相談内容	件数
業者に関する相談	17	ローン等に関する相談	1
契約に関する相談	104	登記に関する相談	8
物件に関する相談	19	業法・民法に関する相談	88
報酬に関する相談	28	建築(建築基準法含)に関する相談	6
借地借家に関する相談	109	価格等に関する相談	7
手付金に関する相談	4	国土法・都計法に関する相談	6
税金に関する相談	14	その他	173

計584件 (557件)  
※()内は前年度相談件数

- 支部における無料相談会の開催

実施支部	開催場所	件数
和歌山	和歌山市役所(毎月第3水曜)	132(115)
有田	支部管内3ヶ所(毎月第3水曜)	8(13)
日高	御坊市役所(三ヶ月毎第3水曜)	6(1)
田辺	田辺商工会議所(偶数月第3水曜)	6(9)
新宮	新宮福祉センター(奇数月第3水曜)	0(4)

計152件(142件) ※()内は前年度相談件数

【周知方法】ホームページ、県民の友、新聞、広報誌

- 不動産無料相談所の設置 ※平日13時～17時開設（会館相談室）  
【対象】一般県民・会員  
【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 ※毎月第2水曜（会館） 4半期毎、第1水曜（田辺商工会議所）  
【対象】一般県民・会員  
【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 ※理事・監事・委員長・支部長・各支部の相談員対象

	開催日・場所	テーマ	出席	講師
第1回	8/ 6(会館)・ 8/ 9(BU)	「媒介業者の報酬請求権」	38	弁護士 石津剛彦
第2回	9/26(会館)・ 9/27(BU)	「相続と共有不動産に関する法律」	43	
第3回	10/29(会館)・ 10/25(BU)	「民法改正の概要（その1）」	34	
第4回	12/ 3(会館)・ 12/ 6(BU)	「民法改正の概要（その2）」	41	
第5回	2/ 1(会館)・ 1/29(BU)	「売主または媒介業者の説明義務について」	45	

計201名

- ◆ 不動産取引（トラブル防止）講習会 ※2/6（和歌山商工会議所）127名参加 2/7（ビッグユウ）50名参加  
【テーマ（講師）】  
・建物状況調査のあっせん制度により変更した各種書式の具体的書き方・留意点（柴田龍太郎弁護士）  
・人権研修（ヒューマンライツ和歌山）
- ◆ 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 ※11/24（市民会館小ホール）403名の参加  
【講師】高岡達之氏  
【相談会】石津剛彦顧問弁護士
- 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。
- 和歌山県下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

当協会及び和歌山県（建築住宅課）、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、30年度中の相談件数は58件（73件）であった。※()は前年度件数

- 不動産取引相談窓口 ※毎週火曜・金曜の13時～17時（和歌山ビッグ愛）  
【対象】一般県民  
【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

- 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、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。
- 近畿レインズシステム運営協力等支援
  - ◆ レインズ I P 型講習会の開催 ※1/28・1/29(会館) 15名の参加 3/22・3/26(ビッグユウ) 4名の参加
  - ◆ 流通機構運営協力のための負担金拠出
- 近畿圏不動産流通活性化協議会等が行う理事会、運営委員会等に参加し、事業協力を行った。
  - ◆ 3級建物アドバイザー試験実施協力 ※2/14(会館)、7名が受験
- 建物状況調査に係る研修動画を作成した。（平成31年度公開）
- 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助成

## 【 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（日本赤十字社に協力し、会員及び県民に呼びかけて献血活動を支援）

実績

開催日	場 所	実施支部	採血者数
1/6	ロマンシティ御坊店	日 高	31
1/16	イズミヤ和歌山店	和歌山	31
2/3	パピリオンシティ田辺店	田 辺	58
2/9	オークワミレニアシティ岩出店	那 賀	42
2/13	オークワ箕島店	有 田	37

計199名から採血

○ 暴力団排除に向けた連携協力

県暴迫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】 会員及び一般県民

○ AED装置を会館入口に設置するとともに消防協会に協力。安心安全な地域づくりの貢献に努めた。

### ②行政等との連携、各種活性化施策の支援協力

○ 和歌山県空家等対策推進協議会に出席するとともに、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した。

○ 国交省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択され、WEB相談システム“TAKUSERU”の運用実施を行い、県内全域で、県・市町村・専門家団体が協力し相談会を実施した。

○ わかやま和み暮らし推進協議会会員及び住宅協力員等を対象に田辺市文化交流センターにて開催された研修会に講師を派遣した。

○ 各行政が行う空き家バンク事業に協力。関係会議へ出席するとともに協力員の派遣等の協力支援を行った。  
(海南市、湯浅町、和歌山市、有田市)

○ 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。

○ 海南市空家等対策検討会に出席

○ 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。

### ③社会的弱者住宅確保支援

○ 県居住支援協議会に参加し、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。

○ 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」に基づき情報提供を行った。

## II. 収益、その他(共益)事業

### ①会館管理事業

会館の事務室一部及び会議室の賃貸、修理など会館の健全な管理に努めた。

### ②頒布品販売等事業

全宅連版表紙ほか販売、県証紙の売り捌き事務、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布するとともに、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」・「会員名簿」などを無償配布した。

- 新規入会者研修会の開催(上半期と下半期の2回開催) ※10/30(会館) 3/19(会館)  
【対象】代表者及び専任取引士  
【受講者数】10社12名が受講  
【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
- 空き家管理活用マイスター試験の実施 ※7/27(シティイン和歌山)  
県内の空き家問題解決に対応できる人材を行政等が行う相談会等に派遣するため、空き家管理活用マイスター試験を実施した。79名が受験、24名合格。
- 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(47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 ※1/19(会館) 6名の参加  
【テーマ】「不動産業開業に向けて」「開業体験談」「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。
- 不動産コンサルティング近畿ブロック協議会が行う、理事会に参加した。

### 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30年度中の新規入会者数は正会員23会員・準会員1会員となった。
- 諸規程の整備
- 各事業の拡充を図るための全宅連への負担金助成
- 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 >

年度中新規入会者数	正会員数 23名	準会員数 1名
年度中退会者数	正会員数 30名	準会員数 0名
平成31年3月31日現在会員数	正会員数 659名	準会員数 27名

計686会員

#### < 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
30.5/28	公告	平成29年度貸借対照表の公告(5月25日定時総会で承認)
30.6/26	県知事	(定期提出) 平成29年度決算、事業報告に係る書類の提出
31.3/11	県知事	(変更届) 新規事業の追加、削除、項目の整理
31.3/27	県知事	(定期提出) 平成31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・[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)