

議案第1号(報告事項) 令和元年度事業報告に関する件

令和元年度事業報告書

(平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで)

概要

景気動向もリーマンショック後順調に回復、緩やかな上昇傾向の中落ち着いていた令和元年度であるが、令和2年初頭、中国における小さな火種が世界中で猛威を振るうこととなる。新型コロナウイルスの感染拡大である。外出制限、3密、マスク不足、著名人の感染死亡を受け、日本でも緊急事態宣言が政府より発令される中、我々の業務に直結する大きな変化『改正民法』が訪れることとなる。

来るべき日に備え、業務に関連する部分を重点におき売買編、賃貸編、各種書式の書き方等、弁護士による研修を幾度となく開催、実務支援としては特約文例システムの構築を行った。前述にもある感染症により対面研修が開催できない状況下において、平成30年度より運用が始まった「WEB研修システム」は有効であり、有事にこそその真価を発揮することが証明された。今後については全ての会員においてWEB研修システムを視聴できる環境を整えていただくことを期待する。

依然として空き家率が全国実質ワースト1位である和歌山県であるが、行政からの様々な空き家に関する要請に対応すべく、本年度も「空き家管理活用マイスター」試験を実施。11名の合格者を得た。今後の活躍を大いに期待するところである。また、空き家問題解決の糸口を探り、地域の再生を自身で考える力を備えるため、初めての試みとなる「和歌山宅建タウンマネジメントスクール」を開催するとともに、空き家問題の根本である空き家の発生予防を県民に啓発するため、国交省モデル事業である空き家補助事業「空き活フェア」を実施するなど精力的に空き家問題解決に向け事業を実施した。

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。

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1日～7月31日 ネット申込：7月1日～7月16日
- 【試験日】10月20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ー
- 【申込総数】985名(昨年度比△50名)
- 【実施状況】受験者824名(受験率83.7%) 合格者128名(合格率15.5%)

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	5/16(42) ・ 6/20(38) ・ 7/25(51)
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	8/28(47) ・ 9/25(46) ・ 10/23(56)
4.不動産に関する税制・税務について	12/19(53) ・ 1/23(49) ・ 3/17(84)
5.宅地建物取引業法の概要	
6.宅地建物取引士の使命	
	計466名

※会場はホテルグランヴィア

- 公益社団法人全日本不動産協会和歌山県本部も和歌山県知事より指定を受けたことによって両団体で相互協力し、受講者の混乱を避けるために事務担当窓口を一本化し、宅建協会が行った。

③宅地建物取引士証(新規・更新)交付事務支援

- 【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556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)

- 業者研修会の開催
インターネットを利用したWEB研修。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】942会員、967名の参加(※上映会参加含む、会員外受講無し)

(第1次)

開催期間	研修科目
2019/11/11 ～ 12/20	・改正民法(売買編) ・不動産に関する税制基礎知識

第1次上映会

新宮：12/2 和歌山：12/2, 4, 11 田辺：12/17

(第2次)

開催期間	研修科目
2020/2/5 ～ 3/25	・全宅連書式解説(改正民法賃貸編) ・人権研修

第2次上映会

田辺：2/28 新宮：3/9 和歌山：3/17・18・23

- 改正民法(売買編・賃貸編)対面研修の実施
売買編(2019/9/19, 20) / 賃貸編(2020/3/12, 13)
売買編に関しては契約不適合に関する基本事項と特約事項等に関する研修を、賃貸編では原状回復、個人保証人の極度額設定等に関する研修を実施、新型コロナウイルス感染予防のため欠席会員に対し、WEB研修動画として公開。
【対象】会員業者とその従業員
【受講者数】売買編(118会員、128名の参加) 賃貸編(65会員 81名の参加)

- 全宅連制定書式(重要事項説明書等)作成研修会 ※9/3, 24(会館)9/10(ビッグユニー)計44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
- 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

- 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】11/19 【対象地域】和歌山市及び御坊市周辺 【媒体】ネット広告9件、折込チラシ3件
- 広告担当者専門性向上研修の開催 ※7/16(紀南文化会館)11名の参加 7/23(会館)20名の参加
【研修内容】違反例及びネット広告の注意点等

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解決した。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。

相談内容	件数
業者に関する相談	14
契約に関する相談	93
物件に関する相談	16
報酬に関する相談	27
借地借家に関する相談	100
手付金に関する相談	3
税金に関する相談	28

相談内容	件数
ローン等に関する相談	2
登記に関する相談	6
業法・民法に関する相談	98
建築(建築基準法含)に関する相談	2
価格等に関する相談	11
国土法・都計法に関する相談	6
その他	211

計617件 (584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)	115(132)
有田	ALEC(毎月第3水曜)	7(8)
日高	御坊市役所(三ヶ月毎第3水曜)	5(6)
田辺	田辺商工会議所(偶数月第3水曜)	10(6)
新宮	新宮市福祉センター(奇数月第3水曜)	7(0)

計144件(152件) ※()内は前年度相談件数

【周知方法】ホームページ、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、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、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	7/18(会館)・7/5(BU)	「改正相続法の概要」	46	弁護士 石津剛彦
第2回	8/26(会館)・8/22(BU)	「民法改正による不動産取引への影響(売買編)」	43	
第3回	10/28(会館)・10/25(BU)	「民法改正による不動産取引への影響(賃貸編)」	41	
第4回	2/21(会館)・2/20(BU)	「境界・相隣関係に関する裁判例」	41	

計171名

◆ 不動産取引(トラブル防止)講習会 ※12/12(ビッグユニー)44名参加 12/13(和歌山商工会議所)74名参加

【テーマ(講師)】

・インスペクターの立場から見た木造建築の不具合とインスペクション(中谷龍海氏)

・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 ※1/13(県民文化会館小ホール)207名の参加

【講師】草野仁氏

【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及び新規設置を行った。

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「宅地建物取引連絡会」運営について協議するとともに、「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け付けた。なお、令和元年度中の相談件数は50件(58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、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IP型講習会の開催 ※2/21(ビッグユニー)6名の参加 3/5(会館)12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。
- 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「令和元年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択され、和歌山県空き家のための「空き活」イベント(11/24)を行い、中古住宅購入者向けセミナー、買取事業者拡大セミナー、専門家・行政・弁護士・金融機関が相談員として参加した。
- 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開催された研修会(6/14・田辺市文化交流センター、3/4・田辺商工会議所)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」・「民法改正に係るガイドブック」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) ※11/6(会館) 3/25(会館)
【対象】代表者及び専任取引士
【受講者数】9社10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)」
- 宅建寺子屋の実施
異業種からの新規参入会員に対し業務支援を行うため、2会員に対しサポート相談員を紹介した。

- 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
- 和歌山宅建タウンマネジメントスクールの開催
全宅連総合研究所の協力のもと、宅建業者としての10年先を見据え、個人ではなくエリアの目線で街づくりを考えるワークショップを開催。空家等問題に関し、その解決手法等の知識（リノベーション等）獲得を通じ地域づくりのキーマンとなる人材育成を目指した。
開催日：11月27日,28日 場所：シェアオフィス和歌山（和歌山市友田町）
5班構成で両日含め23会員27名(会員外参加含む)が出席
- 空き家管理活用マイスター試験の実施 ※7/30(和歌山商工会議所)
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。43名が受験、11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(34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 ※11/24(ダイワロイネットホテル),1/18(会館) 8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」
※11/24は空き活フェアイベントとして開催
- 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。
令和元年度中の新規入会者数は正会員24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 24名	準会員数 0名
年度中退会者数	正会員数 20名	準会員数 4名
令和2年3月31日現在会員数	正会員数 663名	準会員数 23名

計686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・[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