

# 議案第1号(報告事項) 平成29年度事業報告に関する件

## 平成29年度事業報告書

(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

### 概要

改正業法施行が目前に迫った平成29年度は、まさにインスペクション元年幕開け前夜という感で始まった。国策である安心安全な既存住宅流通促進策の一環であるとはいえ、民法改正までのつなぎ的な感が否めないまま施行日を迎えることとなった。

協会では、業法改正に備え、上半期、下半期業者研修会のテーマとして取り上げ、施行直前に県下全域を周り勉強会を開催するなど改正に向けて十分な研修体制で臨んだ1年であった。

平成30年の改正業法施行以降は業界環境の複雑化が進行し、業務上の負担がさらに増えることが懸念される一方、明るい話題もあった。全宅連及び全国の宅建協会が一丸となり要望を行った結果、報酬額告示が見直され、400万円以下の物件について条件付きではあるが、報酬額の上限が引き上げられたことである。業界にとっては喜ばしいことであるとともに、このことは既存住宅流通市場の活性化の一助になることと確信している。

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。

## 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】一般の受験希望者

【受付】郵送申込：7月1日～8月1日 ネット申込：7月1日～7月15日

【試験日】10月16日(日)

【会場】和歌山市立和歌山高等学校・県立情報交流センタービッグユー

【申込総数】1,047名(昨年度比100名増)

【実施状況】受験者863名、欠席者184名(受験率82%) 合格者121名(合格率14%)

【合格基準点】35問以上正解(登録講習修了者は30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、場所等の広報」「対象者への案内通知」「申込受付」「受講料徴収」「会場設定」「講師依頼」「講習会の実施運営」「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

【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	ホテルグランヴィア	6/9	56
2. 都市計画法・建築基準法について		7/26	58
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	60
4. 不動産に関する税制・税務について		10/17	71
5. 宅地建物取引業法の概要		H30.1/16	37
6. 宅地建物取引士の使命		2/23	61
		3/27	65
			計471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

【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524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】1,126会員 1,240名(うち会員外受講5名)

#### (第1次)

開催日	開催場所	研修科目
7/4	ホテルいとう	・土砂災害警戒区域等県内指定区域について
7/5	海南市民会館	
7/10	御坊商工会館	
7/11	橋本商工会館	・これからのインスペクションについて
7/20	新宮ユーアイホテル	
7/21	ホテルハナヨ	・道路と敷地について
7/24・25	ホテルグランヴィア	
8/2	鮎茶屋	

#### (第2次)

開催日	開催場所	研修科目
H30.1/12	ビッグユー	・人権研修 ・宅建業法改正に備えて～建物状況調査を把握する～
1/15	鮎茶屋	
1/18	粉河ふるさとセンター	
1/23	新宮ユーアイホテル	
1/26・29	ビッグ愛	

#### (第2次補講)

開催日：H30.2/21, 22, 27(3日間) 場所：新橋ビル・ビッグユー	第2次研修会録画によるビデオ研修
--	------------------

○ 重説の具体的書き方講習会の開催

【開催日・場所】・6/27(ビッグ愛) ・6/28(ビッグユー)

【講師】深澤綜合法律事務所 大桐代真子弁護士

【テーマ】「目指せ重説マイスター(全宅連版重要事項説明書作成研修会)」

【参加人数】209名

- 全宅連制定書式(重要事項説明書等)作成研修会  
【開催日・場所】・9/5(ビッグユー) ・9/6(ホテルニューパレス) ・9/11(日建学院和歌山校)  
【講師】メモリーピーク術  
【参加人数】24名

### ⑤法令等行政情報の提供・広報啓発事業

情報誌の発行及び協会ホームページを通じて、法令、行政機関からの周知依頼情報及び公益目的事業情報等を会員及び一般消費者に広く提供周知するとともに、消費者が安全・安心な不動産取引が出来るよう、マスメディアを通じた広報啓発を実施した。

- 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  
これから一人暮らしを始める方や、現在一人暮らしをされている方、将来賃貸住宅生活を計画している方に対し「一人暮らしガイドブック」に添って、賃貸住宅取引等に必要な知識についてラジオコーナー番組やフリーペーパー、ホームページにおいて啓発を実施した。

### 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】11/14 【対象地域】和歌山市周辺・田辺市周辺
- 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。  
【開催日等】田辺会場(12/5・ビッグユー・12名参加)・和歌山会場(12/4・会館・16名参加)

### 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4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	18	ローン等に関する相談	2
契約に関する相談	121	登記に関する相談	8
物件に関する相談	20	業法・民法に関する相談	118
報酬に関する相談	14	建築(建築基準法含)に関する相談	9
借地借家に関する相談	150	価格等に関する相談	15
手付金に関する相談	16	国土法・都計法に関する相談	7
税金に関する相談	16	その他	51
			計565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)	115(114)
有田	支部管内3ヶ所(毎月第3水曜)	13(10)
日高	御坊市役所(毎月第3水曜)	1(9)
田辺	支部管内2ヶ所(偶数月第3水曜)	9(12)
新宮	支部管内2ヶ所(毎月第3水曜)	4(13)
		計142件(158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

【相談日】 平日 13時～17時

【対象】 一般県民・会員

【相談場所】 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】 会館(毎月第2水曜) 田辺商工会議所(4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	・6/15(会館)・6/6(ビッグユウ) 「売却権限に関する調査義務について」	45
第2回	・7/20(会館)・7/11(ビッグユウ) 「個人情報保護について」	43
第3回	・8/25(会館)・8/8(ビッグユウ) 「借地借家に関する裁判例」	42
第4回	・11/16(会館)・11/21(ビッグユウ) 「通路・進入路に関する裁判例」	40
第5回	・H30.1/30(会館)・1/19(ビッグユウ) 「具体事例についての検討会」	40

計210名受講

◆ 不動産取引(トラブル防止)講習会

第1次

開催日・場所	テーマ・講師
11/28・和歌山商工会議所	「建物賃貸借契約の紛争事例」 涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士
11/29・ビッグユウ	

計125名の参加

第2次

開催日・場所	テーマ・講師
12/14・JAビル	「賃貸取引に係るIT重説について」 涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士
12/15・ビッグユウ	

計145名の参加

◆ 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】 H30.1/15・和歌山県民文化会館

【講師】 林 修氏

【相談会】 石津剛彦顧問弁護士

【参加人数】 1,305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。

○ 和歌山県下12ヶ所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(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、29年度中の相談件数は73件(65件)であった。※()は前年度相談件数

○ 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

- 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  
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。
- 近畿レイン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(レインズシステム)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。

### ○ レインズ I P 型講習会の開催

開催日	開催場所	参加人数
11/6	ジェイアンドエス(橋本市)	4
11/8	ビッグユー(田辺市)	4
11/10	オールマイティパソコンスクール(有田市)	2
H30/2/5・2/19	日建学院和歌山校(2/5)・会館(2/19)	14

計24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、情報提供等を行うとともに、業法改正に備え、勉強会を開催した。

### ・ ワンステート、住宅ファイル制度の周知を含む「既存建物状況調査勉強会」の開催

開催日	会場	参加人数
H30.3/5・3/6・3/9	新橋ビル	93
	紀南文化会館(3/5)・ビッグユー(3/6・3/9)	52

計145名参加

### ・ 3級建物アドバイザー試験実施協力

開催日	試験会場	受験者数
12/8	ビッグユー	10
12/11	会館	5

計15名受験

- 各事業の拡充を図るための全宅連への負担金助成
- 日本政策金融公庫等と連携し、わかやま地域活性化対応ネットワークに参加。情報提供依頼等に対し協力した。

## 【 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。

#### 献血活動の実績

開催日	場 所	実施支部	採血者数
H30/1/18	イズミヤ和歌山店	和歌山	36
1/21	パピリオンシティ田辺店	田 辺	56
2/10	オークワミレニアシティ岩出店	那 賀	51
2/14	オークワ箕島店	有 田	57
2/17	スーパーセンターオークワ南紀店	新 宮	36

計236名から採血

○ 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

○ 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

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。

○ わかやまの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するとともに、推進協議会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。

○ 各行政が行う空き家バンク事業に協力。関係会議への出席するとともに物件情報提供等の協力支援を行った。  
(海南市、湯浅町、和歌山市※29年度協定締結)

○ 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。

○ 和歌山県空家等対策推進協議会に出席。

○ 県及び各市町村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、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

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17社、12社13名が受講      【開催日】 10/27、H30.3/19

【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

- 業法改正に対応するため、近畿圏不動産流通活性化協議会が提供するインスペクションサービスである、「ワンステート」の検証を行い、建物状況調査に係る研修会等の資料に生かすとともに会員へ情報提供を行った。
- 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(23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・場所】 H30.1/20(会館)  
 【参加人数】 4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29年度中に入会者数は正会員23会員となった。(※組織替による入会者数含む)
- 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 >

平成29年3月31日現在会員数	正会員数 671 名	準会員数 27 名
年度中新規入会者数	正会員数 23 名	準会員数 0 名
年度中退会者数	正会員数 34 名	準会員数 1 名
平成30年3月31日現在会員数	正会員数 660 名	準会員数 26 名

※組織替による入退会含む

#### < 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
29.5/27	公 告	平成28年度貸借対照表の公告(5月26日定時総会で承認)
29.6/21	県知事	(定期提出) 平成28年度決算、事業報告に係る書類の提出
30.3/18	県知事	(変更届) 新規事業の追加、項目の整理
30.3/27	県知事	(定期提出) 平成30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  
 [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)