

議案第1号(報告事項) 令和4年度事業報告に関する件

令和4年度事業報告書

(令和4年4月1日から 令和5年3月31日まで)

概要

令和4年度は、新型コロナウイルス感染症の影響に加え、ロシアによるウクライナ侵攻や記録的な円安進行による原材料価格の上昇等、社会経済状況に大きな変化のあった1年であった。インバウンド需要が戻りつつあるものの、依然として個人消費は低迷、加えて世界的な金融施策の修正により住宅ローン金利上昇の兆しが現れるなど、景気の先行きは極めて不透明である。

深刻化する空き家問題に対しては、空き家流動性参考基準構築事業を当協会が県より受託し、空き家管理活用マイスターが現地調査を行ったが、利活用可能と思われる空き家は数少ないことが実態として浮き彫りとなった。「住」を担う専門家団体として社会的役割を果たすべく、さらに行政等と連携を深め、空き家発生予防対策を講じる必要性があることを痛感した。

研修事業においては、受講機会の提供に資する効果的な手法としてオンライン研修を活用しつつ、多様化する受講者ニーズや社会経済情勢の変化を捉えると共に、専門的かつ実践的な取引知識の修得や取引の透明性及び公正性の向上を目的としたテーマを選択し、また、業界のDX化を推し進めるために全宅連が会員業務支援サポートツールとして新たに構築したハトサボBBの操作に関する研修を行った。

また、和歌山宅建ハトマークグループビジョン推進にあたり、宅建業者として地域の資産価値向上の取組み事例や手法を学ぶタウンマネジメントスクールの実施、遠隔地とのオンライン相談会の実施、空き家発生予防セミナーの実施、エキスパートの輩出等を行った。今後についても、会員に対する研鑽機会の創出、空き家対策における行政との連携強化、ハトマークブランディングを県内に浸透させるために積極的な情報発信を目指している。

公益社団法人として、認定書に基づいた各事業を実施していくとともに、法令遵守のもと、定められた書類等を、担当部局へ提出し、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29日 ネット申込：7月1日～7月19日

【試験日・会場】10月16日(日)・和歌山ビッグウエーブ/ビッグユー

【申込者数】1,111名(昨年比-108名) 【実施状況】受験者数904名(受験率81.4%)、合格者164名(合格率18.1%)

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	開催場所	受講者数
令和4年 6月22日	グランヴィア	37
令和4年 7月21日	グランヴィア	39
令和4年 8月24日	グランヴィア	34
令和4年10月21日	グランヴィア	58
令和4年12月22日	グランヴィア	55
令和5年 1月19日	グランヴィア	41
令和5年 2月22日	グランヴィア	49
令和5年 3月23日	グランヴィア	60

計373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459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】1,061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
2022/10/14～ 11/30	1. インボイス制度について 2. 売買契約・賃貸借契約における特約条項
上映会	11/15(田辺会場) 11/18(新宮会場) 11/11・11/14(和歌山会場)

(第2次)

開催期間	研修科目
2023/2/3～ 3/24	1. 人権研修 2. 不動産広告ルールの規制 3. 高齢者取引・代理人との取引の留意点
上映会	2/28(田辺会場) 3/3(新宮会場) 2/24・3/2(和歌山会場)

- 業態別研修の実施
【売買編】
テーマ「物件調査と消費者目線での重要事項説明書の作り方」
2月9日～3月31日までの期間限定で、無料セミナーを協会WEB研修ページ及びyoutubeで公開
講師は司法書士・土地家屋調査士 難波 誠氏

【賃貸編】
テーマ「管理戸数7000戸!豊富な事例で学ぶ!賃貸事業とトラブル対応」
2月9日～3月31日までの期間限定で、無料セミナーを協会WEB研修ページ及びyoutubeで公開
講師は原田 亮氏
- 不動産業界のDX化を推進するため、「ハトサポBB」研修会を和歌山、田辺の2会場で開催
・2023/3/6(ビッグ愛)21名の参加
・2023/3/8(ビッグユウ)11名の参加

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】11/8 【対象地域】和歌山市及び新宮市周辺
【媒体】ネット広告6件(売物件4、賃貸物件2)・新聞広告2件(売物件2)
- 近畿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、和歌山エリアにおいてはエリア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	10
契約に関する相談	103
物件に関する相談	8
報酬に関する相談	15
借地借家に関する相談	98
手付金に関する相談	1
税金に関する相談	11

相談内容	件数
ローン等に関する相談	1
登記に関する相談	9
業法・民法に関する相談	65
建築(建築基準法)に関する相談	5
価格等に関する相談	4
国土法・都計法に関する相談	0
その他	292

計622件 (684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	86(35)

※()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)、半期毎第3水曜(新宮ユアアイホテル)

【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

	開催日等	テーマ	講師
第1回(オンライン)	配信：12/1～	「マンションの法律問題と裁判例」	石津弁護士
第2回(対面)	2/21(グランヴィア)(36名参加) 2/24(ビッグユウ)(6名参加)	「心理的瑕疵に関する取引上の注意点」	

※対象：理事・監事・委員長・相談業務委員・和歌山エリア相談員・空き家管理活用マイスター

- 不動産取引(トラブル防止)講習会

- ・ 9/26 (グランヴィア) 67名の参加
 - ・ 9/27 (橋本商工会館) 9名の参加
 - ・ 10/ 6 (田辺商工会議所) 28名の参加
 - ・ 10/12 (ニューパレス新宮) 14名の参加
- 【テーマ(講師)】
- ・ 人権研修 (ヒューマンライツわかやま)
 - ・ 宅建業に関するトラブル事例 (石津弁護士)

- 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。

- 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
※2/27(プラザホープ)29名の参加 ・ 2/28(ビッグユウ)10名の参加
- ・ 近畿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。

- 各事業の拡充を図るため、全宅連負担金及び活性化協議会負担金を拠出した。

【 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
【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。

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。
- 「空き家管理活用マスター」資格試験を実施したが、令和4年度の合格者はいなかった。
- 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。
- 和歌山県から「空き家流動性参考基準構築業務」を受託し、空き家の流動性に関する調査を行い、県へ実績報告を行った。
- 住を担う専門家団体で発足している“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。
- 所有者不明土地の利用の円滑化に関する行政との連携協力として、近畿地区土地政策推進連携協議会に参画した。
- 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、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。
- 和歌山県空家等対策推進協議会と連携し、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セミナーを実施し、講師派遣を行った。

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連絡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」等の無償配布
- 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等を開催
- 全宅連不動産キャリアパーソン案内事務(20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
- 和歌山宅建ハトマークグループビジョンに基づいたエキスパート資格取得の推進
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名のエキスパート資格者が誕生し、合計10名となった。
※エキスパート資格とは「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」の3つの資格を保有する者
- 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、ハトマークグループビジョン特別委員会、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 21名	準会員数 0名	計 668会員
年度中退会者数	正会員数 33名	準会員数 4名	
令和5年3月31日現在会員数	正会員数 643名	準会員数 25名	

※ [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・[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・[コンサルティングマスター]→公認不動産コンサルティングマスター
[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