

令和5年度事業報告書

(令和5年4月1日から 令和6年3月31日まで)

概要

不動産業界を大きく揺さぶってきた新型コロナウイルス感染症も昨年5月、感染症法上の位置付けが2類から5類へと移行し、コロナ禍前の日常を取り戻しつつあるものの、円安による物価高騰、資材高騰による消費者の購買意欲の低下に加え、地価公示も下落率は縮小されつつあるとはいえ、いまだ下落を続けている。県内の業界環境は依然として厳しいものがある。

一方、元旦に北陸地方を襲った能登半島地震は石川県を中心に大きな被害をもたらした。東南海・南海地震等の巨大地震に対する防災対策が叫ばれている中、有事において会員の状況把握・支援は言うまでもないが、住の専門家集団として、県民への迅速な住宅情報の提供が求められる。団体のBCP対策の必要性が問われた1年であった。

このような状況下、所有者不明土地関連の民法改正、インボイス制度の開始、改正空家特措法が施行となったが、その中でも改正空家特措法の一つである相続土地国庫帰属制度などは、地価が低い地方都市においては取り扱いにくい制度であるとともに管理不全空き家についても行政が直接介入となっているが、その効果は不明である。

また、完成して3年となる和歌山宅建ハトマークグループビジョンをより強固なものとするために達成目標を見直し、新たに中長期ビジョンを策定した。5年度における主なビジョン事業として、和歌山宅建のブランディング化を推し進めるため、「不動産フェア」を実施した。県民、行政担当者も巻き込み、高齢化が加速する和歌山県における管理不全空き家の発生予防に関して、岸本知事、松本明子氏とのパネルディスカッション等を通じ、県民への啓発活動を行った。今後も『住』を担う団体として業を通じ、地域を豊かにする組織、会員サポート体制を常に考える組織であることを理念に、県民に根差すものとして事業を継続していく。

各事業については、公益社団法人として認定書に基づき実施するとともに、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3日～7月31日 ネット申込：7月3日～7月19日

【試験日・会場】10月15日(日)・ビッグウエーブ/ビッグ・ユニー

【申込者数】1,148名(昨年比+37名)【実施状況】受験者数961名(受験率82.2%)、合格者165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	開催方法	受講者数
令和5年6月16日～7月13日	WEB	35
令和5年6月20日	座学(グランヴィア)	73
令和5年8月11日～9月7日	WEB	63
令和5年9月22日	座学(グランヴィア)	59
令和5年10月20日～11月16日	WEB	58
令和5年12月14日	座学(グランヴィア)	62
令和5年12月15日～令和6年1月11日	WEB	29
令和6年3月1日～3月28日	WEB	48
令和6年3月14日	座学(グランヴィア)	85

計512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620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。視障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】980会員の受講(※上映会参加含む、会員外受講は無し)

	開催期間	研修科目
第1次	2023/10/16～ 11/30	1. 契約不適合・瑕疵のある物件についての調査・説明等 2. IT重説 準備と流れ 宅建業者とお客様
	上映会	10/26(田辺会場) 10/27(新宮会場) 11/13・11/14(和歌山会場)

	開催期間	研修科目
第2次	2024/2/19～ 4/7	1. 人権研修 2. 宅建業者として知っておきたいアスベストの知識 3. 流域治水関連法実務上の留意点 4. 広告表示規約改正と「違反事例」「相談事例」 5. 所有者不明不動産に関する法改正のポイント
	上映会	2/29(田辺会場) 3/4(新宮会場) 3/12・3/14(和歌山会場)

○ 業態別研修の実施

【売買編】1/16田辺会場 1/17和歌山会場

テーマ「トラブル防止と相続登記義務化」

講師：深沢総合法律事務所代表 柴田龍太郎弁護士

受講者数：両会場計71名

【賃貸編】2/27和歌山会場 田辺会場(和歌山会場からの映像中継)

テーマ「原状回復トラブル回避のテクニック」

講師：全宅管理会長 佐々木 正勝氏

受講者数：両会場計43名

○ 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

11/28(田辺会場) 7名の参加 11/29(和歌山会場) 20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

○ 消費者に向けて情報発信(和歌山リビングに記事を寄稿)

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2物件)の調査を行い、公取協に報告書を提出。

【実施日】11/6 【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)

○ 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、公式SNS

常設無料相談

相談内容	件数
業者に関する相談	22
契約に関する相談	129
物件に関する相談	22
報酬に関する相談	29
借地借家に関する相談	133
手付金に関する相談	2
税金に関する相談	6

相談内容	件数
ローン等に関する相談	0
登記に関する相談	5
業法・民法に関する相談	89
建築(建築基準法含)に関する相談	2
価格等に関する相談	4
国土法・都計法に関する相談	2
その他	189

計634件 (622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	111(86)

※()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、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	6/16 ビッグ・ユア 6/22 和歌山城ホール	売却が難しい事情を抱えた不動産への対応	石津 弁護士
第2回	オンライン配信	賃貸物件における紛争事例	

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

- 不動産取引(トラブル防止)講習会

開催日・場所	テーマ	講師
8/23 橋本商工会館	「宅地造成及び特定盛土等規制法関連」 「アスベストを含有する不動産の取引」 「災害時・有事に関連する事項の重要事項説明」	石津 弁護士
9/ 4 JAビル		
9/ 8 ビッグ・ユア		
9/15 ホテルニューパレス新宮		

- 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。

- 消費者セミナーの実施

【開催日】 11/23 【開催場所】 ビッグウェーブ (不動産フェア会場)

・ パネルディスカッション形式によるセミナー

【テーマ】 超高齢化社会を迎えて～管理不全空き家を発生させないために～

【パネラー】 岸本和歌山県知事、松本明子氏、佐々木全宅管理会長

- ・ 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及び公式SNSで発信し、会員及び一般消費者に広く情報提供した。
- 近畿レイン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)

- 和歌山県空き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を実施した。
- 国交省「令和5年度 空き家対策モデル事業」に採択され、和歌山県の依頼により令和4年度に構築した「空き家流動性参考基準」を自動的に判定するシステムを構築、WEB相談システム「タクセル」にリンクさせるとともに、マッピング機能実装のため、「TAKUSERU」の改修を実施した。
- 「空き家管理活用マイスター」資格試験を実施し、5名の合格者のうち4名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。
- 和歌山県から「空き家流動性参考基準調査業務」を受託し、昨年度構築した空き家流動性参考基準の見直し及び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。
- 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、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。
- 流通不能空き家の発生を予防するためのセミナー実施
和歌山県空き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、高齢者及び行政相談員等を対象に権利関係の整理や物件管理の重要性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。
- 田辺市成年後見利用促進あんしんネットワーク協議会に出席し、意見交換を行った。
- 災害時協定に基づく情報提供
6月2日に発生した、令和5年梅雨前線による大雨及び台風第2号被害について、和歌山県との「災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定」に基づき、被災者へ民間賃貸住宅のあっせんを実施した。

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
- 消費者に向けて情報発信(和歌山リビングに記事を寄稿)
- 新規入会者研修会の実施
- 賃貸不動産経営管理士講習の実施(試験対策特別講習・22名の参加)
- 会員間の情報交換を図るため、ゴルフコンペ等を開催
- 全宅連不動産キャリアパーソンの案内事務(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

- 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2名のエキスパート資格者が誕生し、合計12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。
- その他会員支援に係る情報提供(支援機構の事業等)
- 開業支援セミナーの開催 ※11/23 不動産フェアイベントとして実施 6名の参加
【テーマ】不動産業の現実と未来～不動産業者が果たすべき役割～ 講師：全宅管理 佐々木会長
- 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。
- ニューレジリエンスフォーラムに賛同、和歌山県大会に出席
- 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
- タウンマネージメントスクールの実施 (2/21 28名の参加、2/22 21名の参加)
- 次世代ビジネス研究部会を実施し、将来の人的資源の確保及び常に変化する市場環境に対応できる宅建業の在り方
に関する研究を行った。
- 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
- 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 28名	準会員数 3名
年度中退会者数	正会員数 26名	準会員数 3名
令和6年3月31日現在会員数	正会員数 645名	準会員数 25名

計 670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