

議案第1号(報告事項) 平成28年度事業報告に関する件

平成28年度事業報告書

(平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)

概 要

平成28年度においては、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。

公益法人としての本会の社会的役割である「安心安全な住環境の提供」を实践すべく、初めての試みとして大学進学や就職を迎える高校生及び保護者、一般消費者を対象に賃貸住宅契約に関する解説授業を実施した。宅地建物取引業の専門家としての知見を存分に生かし、契約についての法的知識等を解説することによるトラブルの未然回避、契約後の円滑な新生活の準備に主眼をおいた解説授業は、全宅連作成の『はじめての一人暮らしガイドブック』を使用することにより非常にわかりやすく、保護者はもとより学生らを指導する学校関係者に対しても非常に好評であった。

また、国等の政策として取り組まれている既存住宅の流通活性化推進に向けて、インスペクションに関連する宅建業者の業務に重点をおいた研修を行うと共に、迫りくる民法改正、宅地建物取引業法等の改正内容の把握に努め、不動産取引の活性化に資する事業、宅地建物取引に係る者の資質の向上及び消費者保護を図る事業を積極的に展開してきた1年であった。

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】和歌山ビッグウエーブ・県立情報交流センタービッグユール

【申込総数】947名(昨年度比52名減)

【実施状況】受験者775名、欠席者172名(受験率82%) 合格者102名(合格率13.2%)

【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 2. 都市計画法・建築基準法について 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 4. 不動産に関する税制・税務について 5. 宅地建物取引業法の概要 6. 宅地建物取引士の使命	ホテルグランヴィア	6/10	39
		8/24	41
		10/26	38
		12/21	34
		H29/2/6	49
		H29/3/3	38
			計239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314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】1,129会員 1,215名(うち会員外受講2名)

(第1次)

開催日	開催場所	研修科目
8/29・30	ホテルグランヴィア	・業法改正に伴うインスペクションに関する宅建業者の義務について ・待ったなし、知らなきゃ危ない! ～民法(債権法)改正が不動産取引に与える影響～
9/1	新宮ユーアイホテル	
9/2	ガーデンホテルハナヨ	
9/5	ホテルいとう	
9/6	橋本商工会館	
9/8	海南スポーツセンター	
9/9	鮎茶屋	
9/12	御坊商工会館	

(第2次)

開催日	開催場所	研修科目
H29.1/16,23	ホテルグランヴィア	・人権研修 ・それはホントに境界ですか ～筆界と境界の違い知ってる?～ ・県内相談事例 ～和歌山県不動産相談所へ寄せられた相談事例～
H29.1/19	粉河ふるさとセンター	
H29.1/25	鮎茶屋	
H29.2/2	ガーデンホテルハナヨ	
H29.2/8	新宮ユーアイホテル	

(第2次補講)

開催日：H29.2/21,22,23(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
--	------------------

○ 全宅連制定書式(重要事項説明書等)作成研修会の開催

【開催日・場所・参加人数】

和歌山会場(12/19・不動産会館・23名)

田辺会場(12/20・ビッグユー・17名)

新宮会場(H29.2/14・ホテルニューハレス・5名)

⑤法令等行政情報の提供・広報啓発事業

国、県等行政機関からの協力要請に基づく必要な法令改正その他行政関係施策情報、公益目的事業に関する情報等を広く提供して一般への周知を図った。また、宅地建物取引に関する一般消費者からの電話等による各種問い合わせに対し適切に対応した。

- 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
- 一人暮らしセミナーの開催
これから一人暮らしをはじめめる高校生及び保護者の方に対し「一人暮らしガイドブック」を使用し、賃貸住宅取引等に必要な知識について解説授業及びセミナーを開催した。
 - ◆解説授業
【開催日・場所】 10/26 (慶風高校/県民文化会館) 11/19 (那賀高校/視聴覚室)
【参加人数】 111名
 - ◆セミナー
【開催日・場所】 11/3 (ホテルグランヴィア) 11/6 (ビッグユニー)
【参加人数】 65名

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】 11/15 【対象地域】 和歌山市周辺
- 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・場所・参加人数】 田辺会場 (12/8・紀南文化会館・11名) ・和歌山会場 (12/9・不動産会館・20名)

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2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	24	ローン等に関する相談	8
契約に関する相談	106	登記に関する相談	18
物件に関する相談	22	業法・民法に関する相談	142
報酬に関する相談	11	建築(建築基準法含)に関する相談	22
借地借家に関する相談	118	価格等に関する相談	10
手付金に関する相談	10	国土法・都計法に関する相談	14
税金に関する相談	24	その他	28 計557件 (581件)

※()内は27年度中の相談件数

- 支部における無料相談会の開催

実施支部	開催場所	件数	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)	114(116)	田 辺	支部管内2ヶ所(偶数月第3水曜)	12(10)
有 田	支部管内3ヶ所(毎月第3水曜)	10(16)	新 宮	支部管内2ヶ所 (毎月第3水曜)	13(7)
日 高	御坊市役所(毎月第3水曜)	9(15)			計158件 (164件)

※()内は27年度中の相談件数

【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】 不動産会館
【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】不動産会館(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	6/9(不動産会館)・6/21(ビッグユー) 「不動産取引に関する民法の基礎知識」	52
第2回	7/8(ビッグユー)・7/14(不動産会館) 「事業用借地権について」	50
第3回	11/11(ビッグユー)・11/18(不動産会館) 「マンションの基礎知識」	39
第4回	H29.2/17(ビッグユー)・2/24(不動産会館) 「売主・仲介業者の責任に関する事例検	42

計183名受講

【冊子発行】過去5年間にわたる研修会のレジメを冊子に纏め全会員に配布した。

◆ 不動産取引(トラブル防止)講習会

第1次

【開催日・場所】10/24・JAビル 10/25・ビッグユー

【講師】涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士

【テーマ】「瑕疵担保責任と仲介業者の責任」 【参加人数】117名

第2次

【開催日・場所】12/6・和歌山商工会議所 12/7・ビッグユー

【講師】全宅連指定講師 佐藤貴美 弁護士

【テーマ】「賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント」 【参加人数】132名

◆ 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】H29.2/5・和歌山県民文化会館

【講師】東国原英夫氏 【相談会】石津剛彦顧問弁護士

【参加人数】1,237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、28年度中の相談件数は65件(40件)であった。※()は平成27年度実績

○ 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

不動産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نز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نز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
12/15	和歌山商工会議所(和歌山市)	23
H29. 2/2, 3/2		
12/16	ビッグユウ(田辺市)	8
H29. 2/3	ビーシー倶楽部(新宮市)	3
H29. 2/9	ジェイアンドエス(橋本市)	3
H29. 2/10	オールマイティバソンスクール(有田市)	6

計43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、情報提供等を行った。

・ワンステート・インスペクション研修会の開催

開催日	講習会場	参加人数
9/13	粉河ふるさとセンター	6
9/14	田辺商工会議所	17
9/20	ビッグ愛	17

計40名参加

・住宅ファイル制度研修会の開催

開催日	講習会場	参加人数
11/21	紀南文化会館	22
11/24	粉河ふるさとセンター	6
11/28	新橋ビル	22

計50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
12/12	不動産会館	5
H29. 1/13	ビッグユウ	4

計9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

○ わかやま地域活性化対応ネットワークに参加。物件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。

各支部において実施した献血活動の実績

開催日	場 所	実施支部	採血者数 (受付者数)
H29/1/25	イズミヤ和歌山店	和歌山	34(41)
1/29	パピリオンシティ田辺店	田 辺	56(63)
2/8	オークワ箕島店	有 田	32(37)
2/11	オークワシティ岩出店	那 賀	35(47)
2/18	スーパーセンターオークワ南紀店	新 宮	37(43)

○ 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

③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。

- 田舎暮らし応援県わかやま推進会員及び住宅協力員等を対象に紀南文化会館にて開催された研修会に講師を派遣するとともに、推進会議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。
- 海南市との協定に基づき、空き家バンクに係る関係会議への出席、物件情報提供等の協力支援を行った。
- 和歌山県・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。
- 湯浅町空き家バンク制度発足に伴い協定を締結。物件情報提供等の協力支援を行った。
- 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。
- 和歌山県・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。
- 田辺市リノベーション推進協議会主催によるセミナー等に出席し、情報収集を行った。

④社会的弱者住宅確保支援

- 県居住支援協議会に参加し、高齢者資産等の有効活用に関して意見交換を行った。
- 防災講演会の開催
県民の防災意識向上及び防災に関する正しい知識を深めることにより大規模災害発生による被害を最小限に抑えるため、パンフレットを作成し配布するとともに、普及啓発活動として講演会を開催した。
【開催日・開催場所】 11/30・塩屋小学校
【講師】 小池 信昭氏(和歌山高専教授)
【参加人数】 児童52名・教員等37名 計89名の参加
【テーマ】 「東南海・南海地震と津波の特徴」
- 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の提供を行った。

Ⅱ. 収益、その他(共益)事業

①不動産会館管理事業

会館の事務室一部及び会議室の賃貸、修理など不動産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】 10/25、H29.3/16
【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
- 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
- 会員名簿の作成
- 開業支援セミナーの開催
【開催日・開催場所】 H29. 1/21(不動産会館)
【参加人数】 8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28年度中に入会者数は正会員24会員・準会員2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 >

平成28年3月31日現在会員数	正会員数 687 名	準会員数 26 名
年度中新規入会者数	正会員数 24 名	準会員数 2 名
年度中退会者数	正会員数 40 名	準会員数 1 名
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

< 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)
28. 6/ 9	県知事	(変 更 届) 役員変更
28. 6/24	県知事	(定期提出) 平成27年度決算、事業報告に係る書類の提出
29. 2/15	県知事	(変 更 届) 新規事業の追加、項目の整理
29. 3/16	県知事	(定期提出) 平成29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
[不動産会館]→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)