

議案第1号(報告事項) 令和2年度事業報告に関する件

令和2年度事業報告書

(令和2年4月1日から 令和3年3月31日まで)

概 要

新型コロナウイルス感染症の猛威はいまだ収まらず、これまでの生活様式の見直しを余儀なくされるなど、令和2年度は未知の感染症に直面した激動の年であり、歴史に刻まれる忘れられない1年となった。

4月には改正民法が施行され、契約不適合責任への対応、7月には水害リスク情報の重要事項説明への追加、本年3月末には売買取引におけるIT重説の運用開始がなされるなど、実務は複雑化を極め会員への負担は増すばかりである。

このような状況下、コロナ感染拡大を防ぐため、特に消費者向け事業においては実施延期となったものもあったが、宅建試験は従来のビッグウェブだけでは密となるため、ビッグホエールも同時に会場設定し、新たな感染者もなく終了、研修事業においては、従来のWEB研修に加え、状況に応じITツールを活用したりリモート研修を行うなど、3密を回避しながらの実施に努めた。

また、令和元年度より取り組んでいた和歌山宅建版ハトマークグループビジョンが完成し、会員が住の専門家として消費者に対し、安心・安全な取引を提供できるよう、会員の資質向上、サポート体制を構築し、消費者、行政、会員から信頼される存在となることを目指し、5年、10年先を見据えた事業計画を策定した。『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としている。

和歌山県の喫緊の課題である「空き家対策」に関しては、県内各行政に協力し相談会に相談員を派遣するとともに、空き家予防対策の知識習得として民事信託及び相続対策に関する研修を空き家管理活用マイスターを対象に実施し、研鑽に努めた。

公益社団法人として認定書に基づき各事業を実施するとともに、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

【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、広報誌による広報、案内申込書の配布等

【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15日

【試験日】10月18日(日)

【会場】和歌山ビッグホエール・ビッグウェブ・県立情報交流センタービッグユウ

【申込総数】1,019名(昨年度比+34名)

【実施状況】受験者838名(受験率82.2%) 合格者111名(合格率13.2%)

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】12,000円

【実施状況】

講習日	開催方法	受講者数
令和2年6月16日	特例による自宅学習	69
令和2年7月17日	ホテルグランヴィア和歌山	43
令和2年8月27日	特例による自宅学習	50
令和2年10月15日	特例による自宅学習	72
令和2年12月16日	特例による自宅学習	37
令和3年1月13日	特例による自宅学習	33
令和3年3月18日	特例による自宅学習	51

計355名

○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ていることによって両団体で相互協力し、受講者の混雑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425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
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】920会員、931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
2020/12/22 ~2021/1/31	1. 令和2年度税制改正について 2. 不動産取引と契約不適合責任 3. 新型コロナウイルス感染予防として不動産業に求められる対策と不動産テックの活用
上映会	1/28(田辺会場) 1/29(新宮会場) 1/25・1/26・1/27(和歌山会場)

(第2次)

開催期間	研修科目
2021/3/1 ~3/31	1. 宅地建物取引業と人権 2. 不動産広告作成にあたっての規約とポイント 3. 賃貸借契約・売買契約をめぐる相続トラブルについて
上映会	3/26(田辺会場) 3/29(新宮会場) 3/29・3/30・3/31(和歌山会場)

○ 業態別研修の実施(改正民法売買編・賃貸編)※対面研修

売買編、賃貸編とも2021年3月2日・3日開催

柴田弁護士による売買編及び賃貸編の研修。改正民法が施行され約1年の間に発生した事例を交え特約事項等に関する研修を実施した。コロナ禍での実施ということもあり、初めての試みとなるYoutubeを利用したLIVE中継による受講も可能とした。また期間限定ではあるが研修ページに当日の録画映像を公開した。

- 【対象】会員業者とその従業員
- 【受講者数】24会員 ※Youtube視聴による受講者除く

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
- 住まいづくりの本2021、ネスト02への取材協力

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
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】11/20 【対象地域】和歌山市及び岩出市周辺 【媒体】ネット広告8件
- 広告担当者専門性向上研修の実施
第2次業者研修会テーマとして実施

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	8
契約に関する相談	102
物件に関する相談	6
報酬に関する相談	30
借地借家に関する相談	86
手付金に関する相談	0
税金に関する相談	16

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	4
業法・民法に関する相談	69
建築(建築基準法含)に関する相談	1
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	387

計713件 (617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	87(115)
有田	有田川町地域交流センター(ALEC)	1(7)
日高	御坊市役所	1(5)
田辺	田辺商工会議所	3(10)
新宮	新宮市福祉センター	2(7)

計94件(144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

	開催形式・公開日	テーマ	講師
第1回	オンライン配信・12/1～	「新型コロナウイルス禍と不動産取引」	石津 弁護士
第2回	オンライン配信・1/18～	「契約不適合責任の基礎知識」	

※理事・監事・委員長・支部長・各支部の相談員・空き家管理活用マイスター対象

○ 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

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。
- ハトマークサイトと和歌山運営
 - ・ 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。
- 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
 - 県暴迫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項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するとともに、研修会を併設した更新講習を実施した。
- 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。
- 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

- 県居住支援協議会及びに参加し、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。
- 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
「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) ※11/17(会館) 3/23(会館)
【対象】代表者及び専任取引士
【受講者数】6社6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、3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
- 会員間の情報交換を図るため、和歌山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(30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
- 賃貸不動産経営管理士講習の実施(試験の5問免除講習・40名の参加)
- エキスパート資格者制度の創設
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資格者制度を創設。次の3つの資格保持者をエキスパートとすることとした。賃貸不動産経営管理士/公認不動産コンサルティングマスター/宅建マイスター

- 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。
- 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 18名	準会員数 6名
年度中退会者数	正会員数 13名	準会員数 2名
令和3年3月31日現在会員数	正会員数 669名	準会員数 26名

計 695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・[県暴迫センター]→(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