

# 平成 30 年度事業報告の件

(平成 30 年 4 月 1 日～平成 31 年 3 月 31 日)

## 平成 30 年度事業報告

### I 安全で快適な住宅の安定確保とまち作りを通して、住み良い社会形成を支援する事業〔公益目的事業 1〕

#### (ア) 一般消費者対象の無料相談業務

##### 1. 相談業務

不動産無料相談所において毎週 2 回、火曜日・金曜日の午後 1 時から 4 時まで一般消費者を対象とした不動産に関する無料相談を開催した。

相談方法としては消費者との個別面談及び電話により対応し、毎月第 1・第 3 金曜日には弁護士が同席の上、専門的立場から助言を行った。

相談件数は、29 年度が 346 件、30 年度は 323 件で昨年度からは 23 件減少した。相談内容としては、賃貸借では退去時の精算金や賃料不払い等のトラブル、管理会社あるいは家主への修繕義務についての相談が多い傾向であった。売買の相談では、売買の一般的な流れや契約解除に関するトラブルや住宅ローン・税金に関すること、相続物件等の管理や活用に関する相談等があり、個々の相談内容に対し相談員が的確なアドバイスをを行った。

また、昨年に引き続き「空き家・空き土地」相談会を 11 月 23 日の「いい不動産の日」と、3 月 23 日の 2 回、高知市中央公園北口帯パラ広場で開催し、近年相談件数が増加傾向にある空き家・空き土地の有効活用や管理方法等のアドバイスをを行った。

相談事業開催案内を高知新聞やハウジング情報、カサブランカ等不動産情報誌に掲載するとともに、地区相談では事前にチラシの折り込みや関係各所にポスターを掲示する等により、消費者の抱える宅地建物取引の不安や紛争解決に向けて周知活動を行った。

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会高知本部（以下「保証協会」という。）が宅地建物取引業法第 64 条の 3 に基づいて行う苦情解決業務・弁済業務の該当案件については、相談員並びに担当役員から助言を行い適正に引き継ぎを行った。

〔地区巡回相談開催〕

年月日	地区名	会場	受付件数 (件)
30.04.26	安芸	安芸市役所	2
30.05.10	幡多	四万十市立中央公民館	5
30.06.09	南国	南国市商工会	4
30.07.11	高吾北	越知町商工会館	2
30.09.12	香美	のいちふれあいセンター	3

年月日	地区名	会場	受付件数 (件)
30.10.10	仁淀	グランディール	4
30.11.23	—	帯パラ広場（空き家・空き土地の無料相談）	11
30.12.8	須崎	須崎市立文化会館	3
31.02.20	安芸	安芸市役所	2
31.03.14	幡多	四万十市中央公民館	2
31.03.23	—	帯パラ広場（空き家・空き土地の無料相談）	17

## 2. 相談員派遣業務

各種団体が主催する不動産等に関する相談会への相談員派遣要請については積極的に協力するとともに、会場にはハトマークを提示して本会相談業務の紹介や周知も行った。

## 3. 相談員勉強会

本年度は3回（7月・11月・3月）相談員勉強会を開催し、消費者からの相談に適正かつ迅速に対応できるように知識の向上に努めた。今期は相談員改編に伴い新任と継続の相談員が連携して対応を行い見解の統一を図るため、一般相談の受け付けから苦情解決に至る一連の流れの確認と発生し易い紛争事例を取り上げた質疑応答形式による勉強会を行った。2回目以降は、より専門的な知識の習得のため弁護士や土地家屋調査士を講師に迎えて、相続、後見制度、遺言といった法制度や、測量、隣地境界確定業務等の講義を行った。

### (イ) 住生活から暴力を排除するための協力業務

高知県警並びに公益財団法人暴力追放高知県民センター等と連携し、決起大会に参加する等、高知県暴力団排除条例の周知徹底及び「不動産業みかじめ料等縁切り同盟」への会員加入促進を継続した。また、高知地区暴力追放運動推進協議会については、暴力団等反社会勢力に対し県民が安全に暮らせる住環境確保のため、会議開催や暴力追放を呼びかける配布物の作成等を行った。

### (ウ) 賃貸管理業の適正化推進業務

「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指し会員に対して各種サポート事業を提供し、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下「賃貸管理業協会」という。）への入会促進に努めた。

また、「高知県ルール」については引き続き無料相談時の配布や周知活動を通じて円滑で適切な運用を目指し、賃貸物件に関わる者がルールの中で自由かつ安全な住生活を確立できるよう支援した。

### (エ) 不動産情報収集管理及び情報提供事業

#### 1. 会員間情報サイト及び一般公開サイト「ハトマークサイト高知」の管理運営

(1) 消費者に不動産情報を提供するツールとして、不動産指定流通機構と連動する「ハトマークサイト高知」を利用し、物件登録及び情報公開を引き続き行った。また、

情報提供ツールとして当協会ホームページの改修を行った。

- (2) 一般消費者に対して多くの有益な物件情報を提供するために、「ハトマークサイト高知」の活用方法について個別に対応を行った。また、より利便性の良いシステムとするため改修項目の検討及び他県のシステムについて検証を実施した。
- (3) 移住促進のための物件情報の収集に努めた。
- (4) 誰もが安心して不動産取引を行えるように、ハトマークサイト高知に会員の基本情報を引き続き公開するとともに公開物件数の増加に努めた。
- (5) 賃貸借ガイドライン「高知県ルール」、「UJI ターン者への情報提供」等のコンテンツ化に伴う調査・開発等に取り組み、一般消費者への周知活動を継続した。

## 2. 操作体験会開催等サポート事業

消費者から媒介依頼を受けた不動産物件を即時に発信できるシステム「ハトマークサイト高知」について、誰もが利用できるよう物件登録・公開・自社紹介ページ作成方法等について個々に説明する等対応した。

## 3. 一般公開サイト「ハトマークサイト高知」を利用した UJI ターン支援事業

UJI 促進事業について、高知県及び市町村との連携のため協定を結んでおり、各市町村から提供があった物件情報については地区を通じて登録作業を行った。また高知県への移住希望者へ向けて、一般社団法人高知県移住促進・人材確保センターに所属し活動を行った。

### (オ) 大規模災害時の民間賃貸住宅媒介協定及び支援業務

高知県と提携する「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定」をもとに、高知県担当課と定期的な意見交換会を実施し、有事の際の相談窓口の設置及び賃貸住宅情報の収集及び提供方法等について、迅速な情報提供のための体制構築に努めた。

### (カ) 地域社会への貢献活動

地区連絡会を中心に、高知市内において定期的に清掃活動を実施した。

### (キ) 普通財産媒介斡旋業務

「普通財産売買の媒介」業務について、成約率増加に向け行政機関との協力体制を継続し、制度利用の促進と普及に努めた。また、高知県等からの要請により物件の情報提供を行った。

[普通財産売買の媒介依頼件数]

行政機関等	依頼件数 (件)
高知県	13
四国財務局	7
安芸広域市町村圏事務所	2
南国香南香美租税債権機構	3

### (ク) 「宅建こうち」の配布、一般消費者向け住生活関連情報の提供業務

広報誌「宅建こうち」を年 4 回 (4 月・7 月・10 月・1 月) 発行し、会員及び一般消

費者に向けて、宅地建物取引に関わる法改正や各種届出等制度に関する情報、紛争事例、研修や無料相談等の実施報告や開催告知を掲載した。特集ではオーテピア等の施設紹介や観光情報等を盛り込み、読み物としても消費者が手に取り易い誌面作りに努めた。

また広報誌をホームページで公開する他、県庁・市役所、オーテピア高知図書館、TSUTAYA等の協力により閲覧・配布を行った。

## II 適正な不動産取引推進のための啓発・人材育成事業〔公益目的事業2〕

### (ア) 四国地区不動産公正取引協議会への協力・公正競争規約の普及啓発・ハウジング情報等不動産情報の監修・事前審査

#### 1. 四国地区不動産公正取引協議会への協力・公正競争規約の普及啓発

四国地区不動産公正取引協議会の加盟団体として、公正競争規約の普及啓発及び活動支援のための役員派遣等、会員が厳正に規約を遵守できるよう取り組み、違反事例に対しては適正に指導・処分するとともに会員に注意喚起を行った。

#### 2. 「ハウジング情報」等不動産情報の監修・事前審査

不動産広告について、公正競争規約に基づいて適正表示の改善指導や事前審査を実施した。

### (イ) 宅地建物取引業者研修会

保証協会に設置されている「苦情解決指導委員会」と協力して、会員及び不動産取引に携わる者、またはこれから携わろうとする者を対象にした、改正法令や全宅連版書式への移行を再度周知し、詳細な書き方等の説明を行うことで、個人や団体の資質の向上と取引の適正化を図った。

〔研修会・セミナー開催〕

開催日・名称・会場	研修課題・講師（敬称略）	受講者数 （名）
30.09.12 高知市内7地区合同研修会 〔サンピアシリーズ〕	①『仕事に役立つ不動産実務の基礎知識』 （ドキッ！とする前に要注意！！） 上町法律事務所 中本 雅章 平川法律事務所 平川 雅也  ②『よくわかる売買契約書と重要事項説明書』 （10/1より書式が全宅連版に統一されます） 副会長 小笠原 一雄	299
30.09.20 仁淀・高吾北・須崎地区合同 研修会〔グランディール〕		
30.09.27 幡多地区研修会 〔四万十市立中央公民館〕		
30.10.02 香美・南国・安芸地区合同 研修会 〔のいちふれあいセンター〕		

開催日・名称・会場	研修課題・講師（敬称略）	受講者数 （名）
30.12.12 研修会 [ザ クラウンパレス 新阪急高知]	①『全宅連版 重要事項説明書・売買契約書の記載事項、注意点をわかりやすく説明します』 森裕之法律事務所 森 裕之 宅建協会理事 ②『広告表示と開始時期について』 （公社）首都圏不動産公正取引協議会 佐藤 友宏 ③『集合住宅のセキュリティ及び防犯』 総合警備保証㈱ 中内 麻起子 ④『賃貸管理業務のすすめ』 （一社）全国賃貸不動産管理業協会 理事 小笠原 一雄	218
31.02.18 一般公開セミナー [ザ クラウンパレス 新阪急高知]	①『相続対策に必要な建築知識』 （株）ユニ総合計画 秋山 英樹 ②『肩甲骨をほぐして自己管理！ 自分で出来る、かんたん病気予防！』 健康維持法研究家 たんだ あつこ	119

(ウ) 国及び地方公共団体及び関係団体との連携による法改正・制度等周知業務・支援・提言

- (1) 一般社団法人高知県移住促進・人材確保センターに委員として会長及び役員が出席し、宅地建物取引及び住生活について専門的立場から意見を述べ、健全な国土の利用と消費者利益の擁護の観点から改善事項等を発信した。

〔出席会議〕

開催日	会議名
30.06.01	高知県移住促進・人材確保センター 第1回理事会
30.06.20	高知県移住促進・人材確保センター 社員総会
30.06.24	高知暮らしフェア [東京]
30.06.30	高知暮らしフェア [大阪]
30.12.01	高知暮らしフェア [大阪]
30.12.09	高知暮らしフェア [東京]

- (2) 健全な国土の利用と消費者利益の保護という観点から、議員団並びに政策推進特別委員会、14 地区連絡会による政策提言活動を継続した。本年度は、4 市町に対し空き家に附属する農地等に係る下限面積要件の緩和について提言要望活動を実施した。

〔提言活動関係会議〕

開催日	市町村
30.11.26	津野町
30.11.27	四万十町

開催日	市町村
30.11.27	須崎市
30.12.18	中土佐町

#### (エ) 宅地建物取引士法定講習の実施実務

宅地建物取引士法定講習については、県下唯一の講習指定団体として引き続き円滑な運営に努め、実施要項についてはホームページ及び高知新聞を利用し、更新該当者にはハガキで通知し周知した。

また、講習内容について県担当課等と協議の上、宅地建物取引業法及び関係法令等専門知識の取得者として、より適正な取引に携われるよう内容の充実を図り宅地建物取引士の資質向上に努めた。

〔法定講習開催〕

開催日	会場	受講者数(名)
30.07.19	高知会館	127
30.11.21	高知会館	119
31.03.20	高知会館	127
合計		373

#### (オ) 宅地建物取引士資格試験事務業務

宅地建物取引士資格試験について、ホームページでの試験概要周知の他、案内ポスター並びにリーフレットを行政機関や学校、ハローワーク等に広く配布し周知に努め、試験案内申込書については各市町村役場並びに土木事務所、TSUTAYA 各店を中心に配布した結果、昨年を大きく上回る 761 名の受験申込者があった。

また、宅地建物取引士資格取得者を主とした会員の協力を得て公正な試験当日業務を行い、10月21日の試験当日には事故等もなく円滑に運営することができた。この結果、次年度の宅地建物取引士資格試験事務業務についても引き続き委託されることとなった。

#### (カ) 各種契約書等の改訂検討事業

各種契約書等について、公正な宅地建物取引を確保し一般消費者の利益を擁護するために、各種法令改正に対応した全宅連版書式への移行を完了した。

#### (キ) 宅地建物取引業者・宅地建物取引士情報等の提供・問い合わせ対応業務

宅地建物取引業者や宅地建物取引士等について、ホームページで会員名簿を公開する等情報を開示し、一般消費者による問い合わせについても情報提供を継続した。また、宅地建物取引業者や宅地建物取引士情報のデータベースの蓄積についても継続した。

#### (ク) 宅地建物取引業に関する宅地建物取引業者への指導・啓発業務

県担当課及び全宅連と連携のもと、研修会や文書による業務連絡等により迅速な指導啓発に努めた。また、本年度も県担当課と関連法令等、各種施策についての意見交換会を継続し、宅地建物取引業者として法令遵守及び消費者保護に努めるよう指導啓発した。

**(ケ) 開業支援事業（宅地建物取引業開業希望者への情報提供、申請書配布、問い合わせ対応）及び不動産キャリアパーソン受講促進・受付事務**

宅地建物取引業開業支援として入会パンフレットの配布やホームページ上への掲載等を継続し、入会希望者からの問い合わせについては、相談窓口及びメール等を活用し、開業に関する説明を行う等積極的に対応した。また、不動産キャリアパーソンについては新入会員への受講義務化等により受講促進に努めた。

**III 高知県居住支援協議会に関する事業〔公益目的事業3〕**

**(ア) 高知県への定住促進に関する業務**

高知県及び参加市町村や関係団体と連携し、移住希望者のニーズに合った物件情報の整備及び情報提供を行うため、高知県居住支援協議会ホームページの掲載事項を追加変更する等、物件情報及び各種補助制度等の情報発信を継続した。また、空き家対策部会及び各関係機関と連携の上、空き家の有効活用が定住促進に繋がるための意見交換会等を実施した。

**(イ) 居住支援に関する業務**

高齢者及び障がい者等住宅の確保に配慮を要する者への安定した住居提供を行うため、11月16日に高知県居住支援協議会セミナーを開催し、高齢者の住宅確保及び今後の居住支援活動の活性化のため福祉協議会や関連団体の取組事例を共有し、国及び県市町村の補助制度等の周知を行った。また、高知県居住支援協議会ホームページを通じた情報発信も継続した。

**IV 会員等への業務支援事業〔共益事業等〕**

**(ア) 収益事業**

- (1) 保証協会及び高知県宅建政治連盟（以下「政治連盟」という。）へ不動産会館及び駐車場の貸与事業を行った。
- (2) 四国労働金庫への野立看板及びホームページへの広告スペースの貸与事業を行った。

**(イ) 会員支援業務の実施**

- (1) 会員の福利厚生事業として恒例の忘年会、参加型親睦イベントとして観月会、親睦ゴルフコンペを実施し親睦を深めた。
- (2) 新入会員を対象とした説明会を3月13日に開催し、宅地建物取引業者としての心得や法改正等の指導、協会組織の在り方と事業内容等について説明を行った。
- (3) 会員支援事業として、既存の「宅地建物取引士賠償責任補償制度」の周知と利用促進に努めた。また、四国労働金庫との住宅ローン提携事業を継続した。

## V 組織の総合管理事業〔法人管理〕

### (ア) 組織体制の管理事業

- (1) 高知県及び全宅連等主催の研修会に参加する等、公益法人として適正な事業実施及び財務基盤等の管理運営に努めた。
- (2) 会員管理システムの保守とデータの適正管理に努め、データ整備及びネットワーク環境の充実による情報共有を図ることで事務の効率化を継続し、セキュリティ機器による保有データ等情報の保護に努めた。また、来館者の利便性向上のため、有益な配布物の収集設置を継続した。
- (3) 不動産会館の耐震及び防災対策のため、耐震構造による建替に着手した。
- (4) 新規入会者については概ね見込み通りであり、安定した組織運営を継続した。

### 会員数の異動

区分	29年度末		年度中異動				30年度末	
			入会		廃業・退会			
	正会員	準会員	正会員	準会員	正会員	準会員	正会員	準会員
会員数	502	30	20	0	29	0	493	30

### 役員の異動

なし