

令和 2 年度事業報告の件

(令和 2 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 31 日)

令和 2 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ていたが、本年度は、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言を受け一定期間相談を中止し、新型コロナウイルス対策を施した上で会議室での相談を継続した。また、電話相談のみ実施した期間もあった。

相談件数は、令和元年度が 322 件、本年度は 308 件で昨年度からは 14 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苦情など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に関することや税金に関すること、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行った。

また、昨年引き続き「空き家・空き土地」相談会を 11 月 23 日の「いい不動産の日」に、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行った。

相談事業開催案内を高知新聞やハウジング情報に掲載するとともに、地区相談では開催市町村広報に掲載を依頼し、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)
R02.04.22	仁淀	土佐市グランディール	中止
R02.05.13	香美	のいちふれあいセンター	中止
R02.06.17	須崎	須崎市立市民文化会館	4
R02.07.15	安芸	安芸市役所	8

年月日	地区名	会場	受付件数 (件)
R02.09.10	高吾北	佐川町商工会	1
R02.10.12	幡多	四万十市社会福祉センター	5
R02.10.24	—	香美市中央公民館（香美市空き家相談会）	4
R02.11.23	—	帯パラ広場（空き家・空き土地の無料相談）	7
R02.12.09	南国	南国市保健福祉センター	11
R03.02.03	仁淀	土佐市グランディール	2
R03.03.11	香美	のいちふれあいセンター	9

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を行った。

3. 相談員勉強会

本年度は3回（7月・11月・2月）相談員勉強会を開催した。相談員交代の年度にあたるため、1回目は、再任・新任の相談員が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。2回目は、宅建業に関する基本的な事項や空き家・空き土地に関する実務対応、相談員の対応統一化等をグループディスカッション形式で行った。3回目は、売買の実務対応について実際の相談内容をもとにグループディスカッションを行った。

(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引き続き連携し、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物品の作成・配布を行った。

(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「全宅管理」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) 広告の基本となる不動産公正競争規約を遵守した物件登録を促進した。不動産指定流通機構への情報公開並びに一般消費者に対しては、より正確で安心できる物件情報を公開することを目的として導入した「ハトマークサイト高知 Plus」を今後も消

費者へより確かな不動産情報の提供を継続するため、利用者からの意見を参考にシステムを一部改修した。

- (2) 高知県への移住促進並びに居住支援を目的として、高知県及び各市町村との協力により移住者や高齢者等の居住物件を確保し、「ハトマークサイト高知 Plus」での関係団体等への情報提供方法の研究を継続した。
- (3) 一般消費者が安心・安全・公正な不動産取引を行うための適正な物件情報を得られるよう情報提供システム「ハトマークサイト高知 Plus」の利用を促進し、物件登録を促すためインターネットを中心とする広告を開始した上で、認知度を高める広告についての研究を行った。
- (4) 一般消費者へ安心・安全・公正な不動産取引を行うための情報提供ツールを「ハトマークサイト高知 Plus」で公開した。
- (5) 賃貸借ガイドライン「高知県ルール」や UJI ターン者への情報提供等のコンテンツを広く利用してもらえるよう、ホームページを通じて一般消費者への周知活動について継続研究した。

2. 操作体験会開催等サポート事業

「ハトマークサイト高知 Plus」の操作方法につき、希望する会員へ説明会を開催し、各自協会備え付けのノートパソコンを利用して実際に物件を登録し消費者への物件公開までの手順を勉強した。

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、本県への移住希望者へ向けて情報を発信するため、高知県及び市町村と連携し、一般社団法人高知県移住促進・人材確保センターに参加する等情報提供の充実を図ることにより、移住促進活動の一端を担う事を目的として新流通システム「ハトマークサイト高知 Plus」の改修を継続した。

(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、高知県担当課との意見交換会を継続し、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は、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維持しながら制度利用の促進と普及に努めた。また、未締結市町村については引き続き協議を行い協定締結範囲の拡大を図っているが、本年度は締結には至らなかった。なお、従前より媒介の依頼を受けていた物件が 1 件成約となった。

[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	1
三原村	1

行政機関等	依頼件数（件）
南国香南香美租税債権機構	1
高幡広域市町村圏事務組合	1
幡多広域市町村圏事務組合	1

(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する情報提供を行った。法改正のほか、県や市からの情報提供に基づく制度の周知、研修や無料相談等の事業報告と開催告知などを掲載した。特集では春から運行を開始した特別列車や四国最南端にオープンした大自然ミュージアム、近年緊張を増してきた南海トラフ地震に関する事項、また不動産とも関連する地域で活躍する民生委員を紹介するなど、読者が興味をひく誌面作りに努めた。

また広報誌をホームページで公開するほか、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

- (1) 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、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、全宅連の「ハトサポ」を利用した Web 形式の研修を行うことで、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	受講者数（名）
R02.09.01～09.18 Web 研修会	①『令和元年版 おとり広告の禁止について』 ②『平成30年度宅建業法の改正 ～重説・契約書の変更、400万円以下の 物件の手数料について～』	154

開催日・名称・会場	研修課題	受講者数 (名)
	③『不動産業者による立ち退き交渉と 弁護士法違反』 ④『既存住宅取引についての宅建業法改正の 要点と実務上の留意点』	
R02.11.27～12.23 Web 研修会	①『ハトマーク Web 書式作成システム 使い方解説動画』 ②『改正民法に対応した全宅連版売買契約書の 解説』 ③『借入人の貸室内での死亡について、 善管注意義務違反の有無』 ④『低未利用地の利活用促進に向けた 長期譲渡所得の 100 万円控除について』	136
R03.03.19～03.31 Web 研修会	①『不動産業における新型コロナウイルス 感染予防対策ガイドライン』 ②『水害ハザードマップの重説義務化に関する 留意点』	151

- (2) ハトマークビジョン高知の推進について、当協会並びに会員が地域に寄り添い信頼されるパートナーとなるため、Web 研修を実施する等、ビジョンの実現に向けた取り組みを継続した。

(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・人材確保センター及び高知県外国人生活相談センター運営協議会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、宅地建物の有効活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
R02.06.02	高知県移住促進・人材確保センター 理事会
R02.07.17	高知県外国人生活相談センター 運営協議会

- (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するため、提言事項の進捗状況及び新たな提言事項について精査した。

〔提言活動関係会議〕

開催日	会議名
R02.11.20	第 1 回政策推進特別委員会・政連政策委員会

(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、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、更新該当者には全国的な新型コロナウイルス感染拡大防止のため、封書で通知し周知した。

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。実施方法については、郵送受付とし、申込者に事前にテキスト等資料を郵送し、自宅での事前学習を義務付け、学習報告書の提出に基づき取引士証交付業務を行った。

〔法定講習開催〕

開催日	会場	受講者数 (名)
R02.07.16	自宅学習	76
R02.11.11	自宅学習	69
R03.03.17	自宅学習	45
合計		190

(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、本年は新型コロナウイルス感染症の影響により、不要不急の受験自粛を求めている開催となった。試験概要の周知は、ホームページの他、案内ポスターは行政機関や学校、ハローワーク等に規模を縮小して配布した。試験案内申込書については、受験申込者の利便性を鑑み、例年と同様に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、昨年と同程度の 765 名の受験申込者があった。

また、本年は県内 1 会場を試験会場として予定していたが、受験者の座席間隔の確保等を考慮し、4 会場にて開催した。当日は宅地建物取引士資格取得者を主とした会員の協力のもと、検温の実施やアルコールによる手指消毒、マスク着用を徹底の上、公正な試験業務を行い、10 月 18 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の利用を継続し、Web 書式システムを導入することで利便性の向上を図った。また、契約書等に関する相談窓口についても利用を継続した。

(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、研修会やホームページ、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、地域包括ケア高齢者等の住まいの確保対策部会や各関係機関と連携の上、住宅確保要配慮者の住宅事情の実態把握、空き家の有効活用等について意見交換会を実施した。

(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、高知県居住支援協議会総会及び地域包括ケア高齢者等の住まいの確保対策部会を開催し、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社会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に居住支援協力事業者リストを新たに公開する等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納涼会、親睦ゴルフコンペを実施し親睦を深めた。
- (2) 新型コロナウイルス感染症の影響により中止となっていた令和元年度新入会員を対象とした説明会について、2月24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。なお、本年度

- の新入会員については、次年度早々に改めて開催を予定する。
- (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のため、新たなシステムの導入について準備を進め、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による事務の効率化に取り組んだ。また、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。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) 不動産会館については、利用者の利便性の向上に努めた。
- (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	令和元年度末		年度中異動				令和2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	494	30	18	3	20	3	492	30

役員数の異動

なし