

令和4年度事業計画の件

(令和4年4月1日～令和5年3月31日)

令和4年度事業計画

公益社団法人としてその責務を認識しながら国民の住生活の安定並びに消費者保護活動の先導者として、これまでに蓄積した経験を活かし不動産無料相談や不動産情報提供、研修業務等の更なる充実を図るとともに、消費者利益の擁護を主眼とした宅地建物取引に関連する多岐に亘る事業を展開実施するため、本年度の事業計画を以下の通り策定した。

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する。宅地建物取引に関する相談について、面談及び電話により対応する。また、毎月第1・第3金曜日には弁護士が同席し、法律的解釈等専門的立場から助言を行う。

地区巡回相談についても継続開催し、消費者が足を運びやすい市町村の公共施設等を利用し、午後1時から4時まで相談員を各2名配置し面談による無料相談を実施する。

また、5月と「いい不動産の日」である11月23日に「空き家・空き土地」の相談会を開催し、所有者が遠方で管理が難しい、あるいは相続により取得した等による「空き家・空き土地」の有効活用や管理方法等について助言する。

一般消費者に不動産無料相談所の利用を呼びかける手段として、高知新聞並びにこうちハウジング情報に案内を掲載するとともに、地区相談では開催告知ポスターや相談専用ノボリ旗等を利用して周知活動を行う。また、相談所には関連する参考図書等の整備を順次行い配置する。

保証協会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、無料相談業務の共同開催により、受付業務と適正な引継ぎ事務に努め、相談案件に応じた段階的な解決を図る。

2. 相談員派遣業務

高知県・高知市等諸団体の主催する不動産等に関する相談会については要請に基づき、相談員を派遣して一般消費者の利用機会を拡充する。また、他団体等からの紹介相談についても積極的に応じ消費者保護に努める。

3. 相談員勉強会

宅地建物取引の知識の少ない消費者からの的確に相談内容を聞き取り、適正かつ迅速に解決を行うため、相談員勉強会を年3回開催し、日々変化し複雑化する関連法令や制度の知識習得と、相談実務に添った相談員の見解均一化を図る。

(イ) 住生活から暴力を排除するための協力業務

高知県警及び公益財団法人暴力追放高知県民センターと連携の上、研修会や広報誌等を活用し「不動産業みかじめ料等縁切り同盟」への参加会員の増加に取り組み、「危険ドラッグの製造及び販売防止に関する協定」等、不動産の契約時における暴力団排除及び危険ドラッグ排除等の社会貢献と安全な住環境の整備に努める。

また、高知地区暴力追放運動推進協議会活動においても、県民が安全に暮らせる住環境確保に努めるため、配布物を作成する等、暴力排除運動の推進に協力する。

不動産取引等に当たっては、「高知県暴力団排除条例」の徹底及び暴力団等反社会勢力について、暴追センターと連携の上で審査資料の蓄積を継続し、暴力団関係情報の共有を図る。

(ウ) 賃貸管理業の適正化推進業務

本事業は賃貸管理業の適正化を推進し、一般消費者及び貸主の利益保護を目的とし、国交省のガイドラインをベースにした「高知県ルール」について、公正で適正な賃貸市場が運営できるよう指導・浸透を図る。

また、全宅管理に役員を派遣し、同協会と連携をとることによって、賃貸管理業の適正化を推進している。改訂版「高知県ルール」の配布や「高知県ルール運用店」のロゴマークの周知活動を通じて利用増加を図り、高知県における賃貸物件の媒介・管理業務がより円滑に運営され、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を行う。

(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の管理運営

- (1) 一般消費者に正確で安心できる物件情報を提供するにあたり、広告の基本となる不動産公正競争規約を遵守し、一般消費者向け物件サイト、不動産指定流通機構、不動産ジャパンへの物件公開を目的として、「ハトマークサイト高知 Plus」のより利便性の高いシステムへの改修を研究しつつ、運用を継続する。
- (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、関係団体等と情報提供方法について新システムにおける運用方法の研究を継続して行う。
- (3) 一般消費者が安心・安全・公正な不動産取引を行うために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件数増加を図るとともに認知度を高める広告を継続する。
- (4) 一般消費者より媒介依頼を受けた物件情報の適正な取り扱いを行うことにより、消費者が安心してトラブルのない不動産取引を行える情報公開環境を形成する。
- (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よう、ホームページを通じて一般消費者への周知活動を継続する。

2. 操作体験会開催等サポート事業

流通情報提供システムの利用・操作方法についてサポート体制を継続し、登録物件数の増加及び情報提供の促進を図る。

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・公開方法を研究する。

(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賃貸住宅情報の収集及び提供を行うことで、迅速な情報提供及び相談窓口の設置等について事前準備に努める。また、関係機関との連携強化に努め浸水予想地域からの高台移転等について検討を継続し、有事の際の早期協力体制の確立について危機管理対策も含めた組織づくりを継続する。

(カ) 地域社会への貢献活動

地区連絡会を中心に、清掃活動等地域社会に根付いた社会貢献活動を継続する。

(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るとともに未締結市町村と引き続き協議を行い協定締結範囲の拡大を図る。

また、行政機関からの媒介斡旋依頼があれば会員へ情報提供を広く呼び掛ける。

(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、宅地建物取引に関わる情報を幅広く提供する。宅地建物取引業法及び関連法や制度の改正情報、無料相談・セミナー・研修会等の事業案内、住生活に関わる情報を特集記事として掲載するなど誌面の充実に努める。事務局やホームページでの閲覧並びにダウンロードによる情報発信とあわせて、県庁・市役所、TSUTAYA 書店等の協力機関を通じて配布する。

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、違反事例等をもとに会員への注意喚起を行う。

2. 「ハウジング情報」等不動産情報の監修・事前審査

新聞や不動産情報誌等の不動産広告については、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する。

(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等一般消費者も対象にした、改正法令や重要事項説明書の改訂等の周知徹底を図り、個人や団体の資質の向上と取引の適正化を目指す。また、ハトマークビジョン高知の実現に向け周知活動を継続するとともに、研修を通じた資質向上や「ハトサポ」の活用に努める。

(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

高知県、高知市及び地方公共団体の関係各部署と連携し、宅地建物取引業に関係する法改正や制度の整備充実を図る。また、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等関係機関との情報交換や、政策等について協議を継続し、不動産流通の活性化と消費者利益の確保を目的とした活動を行う。

会員や一般消費者からの要望事項については地区連絡会を通じた聞き取りを継続するとともに、これまでの提言要望事項を精査した上で実現を目指し、各関係機関に対し組織的な提言活動を継続する。

(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続き円滑な運営に努める。また、国交省通達により、本年度からは面前の講習に加えて Web を活用した講習実施の検討が求められており、本会においても全宅連が開発する Web 講習システムの導入に向け整備、稼働をしていく。

なお、導入までの講習については受講者参加型として確認テストを取り入れた形式で継続実施する。宅建業法及び関係法令等専門知識の取得者として宅地建物取引士が常に適正な取引に携われるように、各方面に講師を依頼する。

本年度の更新該当者は 388 名であるが、他団体の講習会が実施されることや近年の動向を鑑み受講率を 50%と想定して実施する。

(オ) 宅地建物取引士資格試験事務業務

宅地建物取引業法第 16 条並びに第 16 条の 2 の定めるところにより全国一斉に開催される宅地建物取引士資格試験について、当協会は協力機関として引き続き高知県知事の委託を受け、一般財団法人不動産適正取引推進機構との間に業務委託契約を締結し試験事務を行う。

試験事務業務については、一般財団法人不動産適正取引推進機構の定める事務規定に則り、役職員が結束して適正かつ円滑な実施に必要な案内・受付・試験事務等の事業を行うとともに、試験当日の試験監督員等人員については役員及び宅地建物取引士である会員を中心に配置し、受験者が安心して受験できる環境を保持しながら適正かつ公正な試験員業務を実施する。

また、試験概要についてはホームページで公開し広く周知を図るとともに、受験希望者の利便性確保のために試験案内申込書は県下各市町村役場や土木事務所をはじめ、営業時

間に幅のある書店等の協力を仰ぎ広く配布する。

(カ) 各種契約書等の改訂検討事業

各種契約書等について、宅地建物取引の公正を確保し一般消費者の利益を擁護するために、改正法令に対応した全宅連版書式の利用促進と利用方法の周知を継続する。

(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情報開示する他、一般消費者からの電話や来館による問い合わせに対し情報提供を行う。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についても管理システムを継続使用し、より適正な運用に努める。

(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

県担当課等と定期的な情報の共有や交換に関する会議を開催した上で、研修会や広報誌をはじめ業務連絡文書や「ハトサポ」等ホームページを活用し、会員が宅地建物取引業者として消費者保護及び法令遵守により適切な業務を行うよう指導啓発する。

また、法改正等による契約上で必要な事柄や消費者への対応方法等、会員からの不動産取引に関する相談窓口の設置を継続し、会員間トラブル等の未然防止・発生時の救済措置を通して安全で公正な取引が行えるよう指導する。

(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

保証協会と協力し、ホームページでの情報提供及び窓口相談における入会パンフレットの配布等による開業支援を行う。また、宅地建物取引業基礎講座や不動産キャリアパーソン等の受講案内を継続する。

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

高知県への定住促進活性化のため、高知県及び参加市町村・関係団体と連携を密にし、移住希望者のニーズに沿った物件情報の整備及び情報提供に努める。また、高知県居住支援協議会において、地域包括ケア高齢者等の住まいの確保対策部会や空き家対策部会等と連携の上、宅地建物取引業の専門家として移住希望者の問い合わせ、空き家・空き土地の有効利用に関する相談対応を行う等、地域活性化を図る。

(イ) 居住支援に関する業務

高知県居住支援協議会の事務局として、高知県や市町村等関係機関と各機関の保有する住居情報の共有を行い、移住希望者のニーズに合った住居情報の提供及び定住促進に向けた仕組みづくりを継続する。

居住支援事業として、国事業である「共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化推進事業」等を活用し、高齢者及び障がい者等住宅確保要配慮者に対し円滑な住居提供を行うための住居情報を集約の上、協議会ホームページ等により情報提供を行う。また、セミナーの開催により先進的な取り組み事例の研究を行い、縣市町村広報誌等により消費者

に開示して居住支援事業を推進する。

消費者保護の立場から、本業務に関する消費者からの相談等に対しては、宅地建物取引士資格取得者である相談員が相談及びトラブル等の未然防止に努める。

IV 会員等への業務支援事業〔共益事業等〕

(ア) 収益事業

- (1) 保証協会及び政治連盟への不動産会館及び駐車場の貸与事業
- (2) 四国労働金庫への野立看板及びホームページの広告スペース貸与事業

(イ) 会員支援業務の実施

- (1) 会員福利厚生事業として忘年会及び親睦旅行等会員参加型イベントを実施する。
- (2) 会員支援事業として「宅地建物取引士賠償責任補償制度」等の既存制度の周知と利用者増進を図るとともに、経営管理・補償業務等多角的な支援を継続実施する他、新入会員説明会を開催し取引の専門家としての資質の向上を図る。
- (3) 四国労働金庫との住宅ローン提携事業を継続実施する。

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) 公益社団法人として適正な事業実施と管理運営を行うとともに、長期的に安定して事業を実施するための体制強化、改善に努める。また、有事の際の緊急連絡網の確立に向け整備を進める。
- (2) 事業全般の基盤となる会員管理システムの保守とデータ適正管理に努めるとともに、会館利用者の利便性の向上と事務の効率化を図る。
- (3) 不動産会館の耐震及び防災対策については、新会館の適正管理に努める。
- (4) 会員の新規入会を促進し、組織の強化を図る。