

令和 4 年度事業報告の件

(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対面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、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・あるいは電話のみで対応するなどした。また、対面相談及び地区巡回相談においても新型コロナウイルス対策を十分に施した上で実施した。

相談件数は、令和 3 年度が 277 件、本年度は 388 件で昨年度からは 111 件増加した。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・近隣住民への苦情などの相談が相変わらず多い傾向であった。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物件瑕疵に関すること、空き家に対する利用方法や売却方法の相談、業者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、昨年に引き続き「空き家・空き土地」相談会を 5 月 22 日と 11 月 23 日（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、空き家・空き土地の有効活用に関する相談が増加傾向にあるなか、賃貸借や売買等のアドバイスを行った。

相談事業開催案内は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、事前に新聞チラシの折り込みや関係各所にポスターを掲示した。また、テレビ CM を放映し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。

なお、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)
R04.04.11	須崎	須崎市立市民会館	2
R04.05.22	—	高知市中央公園北側 帯パラ広場	18

年月日	地区名	会場	受付件数 (件)
R04.06.08	南国	南国市保健福祉センター	7
R04.07.14	高吾北	佐川町商工会	3
R04.09.07	安芸	安芸市役所東庁舎	中止
R04.10.06	仁淀	土佐市複合施設つな一で	5
R04.11.23	—	高知市中央公園北側 帯パラ広場	13
R04.12.08	幡多	四万十市立文化センター	9
R05.02.09	香美	のいちふれあいセンター	11
R05.03.08	南国	南国市保健福祉センター	7

2. 相談員派遣業務

高知県が主催する空き家総合窓口出張相談会へ相談員派遣の依頼があり相談員各 1 名を派遣し業務に協力した。

〔出張相談会〕

開催日	会議名	会場
R04.10.23	空き家総合窓口出張相談会	高知市中央公園
R04.11.27	空き家総合窓口出張相談会	四万十市安並運動公園

3. 相談員勉強会

本年度は 3 回開催する予定であったが、新型コロナウイルス蔓延により 7 月開催分を中止し、11 月と 2 月に相談員勉強会を開催した。相談員勉強会では相談員の心得を改めて確認した上で勉強会に臨んだ。1 回目は相談員として基本姿勢・対応方法を学び、その上で出題された課題を各々相談員が回答し、相談員対応をロールプレイング方式で行い基本的な対応方法を実務に則して勉強した。2 回目は売買重要事項説明書・契約書のなかで問題となるポイント及び売買・賃貸借の重説・契約に係る事項を Q&A 方式で質疑応答を交えながら相談案件に役立つ内容で行った。

(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、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に努め、暴力追放高知県市民総決起大会に参加する等、活動を継続した。

(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」については平成 25 年の改訂から年月が経過しており、現在の物価高騰なども鑑み、原状回復補修工事の目安単価を改訂した。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 Plus」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・不動産指定流通機構への情報公開と、一般消費者に対して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、「ハトマークサイト高知 Plus」の運用を継続した。
- (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、関係団体等と情報提供方法について協議し、「ハトマークサイト高知 Plus」内に移住希望者に向けた物件情報を公開できるよう登録システムを運営した。
- (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、3回目となるインターネット広告や利用者の多い SNS 広告、宅建協会のテレビ CM を通じ情報提供を行った。また、希望するネット会員へノボリ旗を配布し、店頭へ掲示してもらおう等により認知度向上に努めた。
- (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形成を継続した。
- (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」の利用・操作方法について、マニュアルにより情報を提供し、操作方法等について不明な点など個別に対応し登録物件数の増加及び情報提供の促進を図った。

3. 一般公開サイト「ハトマークサイト高知 Plus」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た運用を継続した。

(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、高知県担当課と情報共有を継続し、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。また、協定に基づく媒介時の経費等について検討した。

(カ) 地域社会への貢献活動

高知市内において、地区連絡会が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、行政機関からの媒介斡旋依頼物件を会員へ広く情報提供した。

〔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
高知県住宅供給公社	1
いの町	2

(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。

特集では桂浜公園のリニューアル等、高知県に関連する記事を掲載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、9月の公正競争規約改正による研修会を開催し、徒歩所用時間や二重価格表示など重要改訂項目の普及啓発に努めた。また、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、研修会については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 形式による実施と、万全のコロナ対策措置をとった集合形式で開催することにより、多数の出席があり、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)
R04.09.08 高知市7地区合同研修会 〔CHRES〕	①『住宅セーフティネット制度について』 ②Web研修 『デジタル社会形成整備法に基づく宅地 建物取引業法・借地借家法の改正』 『売買契約における契約不適合責任に ついて』	231
R04.09.14 仁淀・高吾北・須崎地区合同 研修会〔つな一で〕		
R04.09.21 香美・南国・安芸地区合同 研修会 〔のいちふれあいセンター〕		
R04.09.29 幡多地区研修会 〔新ロイヤルホテル四万十〕		
R04.12.16 研修会 〔ザ クラウンパレス 新阪急高知〕	①『わかりやすい（インボイス制度）の 解説と知っておくべきポイント』 ②Web研修 『不動産の表示に関する公正競争規約・ 同施行規則の改正について』 『IT重説〔電子契約〕&これからはじ める不動産業のスマホユーザー対策』	202

- (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、各委員会の実施する事業を通じ、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
R04.04.23	高知県移住促進・人材確保センター 社員総会
R04.04.27	高知県外国人生活相談センター 運営協議会
R04.06.06	高知県移住促進・人材確保センター 理事会
R04.11.16	高知県移住促進・人材確保センター 理事会

- (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、継続的な提言事項及び新たな提言事項について協議会を開催した。

〔提言活動関係会議〕

開催日	会議名
R04.11.24	政策推進特別委員会
R04.12.22	政策推進特別委員会
R05.01.16	政策推進特別委員会
R05.02.18	顧問議員団との意見交換会

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

講習内容については、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。また、10月からは従来の会場での座学講習に加え、オンデマンド形式による Web 法定講習を開始した。

〔法定講習開催〕

○座学講習

開催日	会場	受講者数（名）
R04.07.14	高知会館	32
R04.11.16	高知会館	66
R05.03.15	高知会館	85
合計		183

○Web 講習

受講月	受講者数（名）
R04.11月	3
R04.12月	5
R05.01月	3
R05.02月	7
R05.03月	2
合計	20

(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、試験概要の周知はホームページで行い、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。その結果、本年も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であったが、昨年よりも多数の 838 名の受験申込者となった。

本年も昨年に引き続き、県内 1 会場を試験会場として開催し、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、自宅ならびに会場での検温の実施やアルコールによる手指消毒、マスク着用を徹底し、試験終了後には利用した机・イス等の消毒も行う等感染防止にも努めた。この結果、10月16日の試験当日には、公正な試験業務を

行い、事故なく円滑に運営することができた。

(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 書式システムを活用することで利便性の向上を図った。また、契約書等に関する全宅連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による情報公開等を継続し、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、物件情報及び各種補助制度等の情報発信を継続し、高知県居住支援協議会ホームページの改修について準備を行った。

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や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セミナー、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、居住支援協力事業者については参加者の増加に努め、事業者リストのホームペ

ージによる公開を継続した。

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。）へ宅建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、親睦ゴルフコンペ及び親睦旅行、忘年会を実施し親睦を深めた。
- (2) 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う新入会員説明会について、年度内の開催予定であったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響によりやむを得ず中止した。なお、感染状況が落ち着き次第、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、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。
- (3) 来館者への情報提供のため、有益な配布物の収集設置を継続した。
- (4) 利用者の利便性向上のため、駐車場に新たにハトマークの看板を設置した。
- (5) 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 3 年度末		年度中異動				令和 4 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	485	34	16	2	21	1	480	35

役員の変動

員外監事 西岡啓次郎 (令和 4 年 8 月 27 日退任)