

公益社団法人島根県宅地建物取引業協会

平成26年度事業報告

自 平成26年4月 1日

至 平成27年3月31日

【公益目的事業】

公益事業1

一般消費者の利益の擁護・増進を図るための、宅地建物取引の安全・公正を確保する
相談・助言、情報提供、調査・資料収集事業

1. 不動産取引に関する相談・助言

(1)相談員による一般相談

一般消費者の利益の擁護・増進を図ることを目的とした不動産無料相談所を県内各所に設置し、相談業務の専門研修を修了した相談員が取引等に関する専門的知識を提供するとともに、適切な助言を行うことによりトラブルの未然防止、早期解決に努めた。また、ホームページ・新聞・広報誌により不動産無料相談所の開催案内を定期的に行うなど、その存在を広く一般消費者に公開し利用を促した。

<開催実績>

【開催日時】 毎月第2金曜日 13:00～16:00 *急迫した相談は随時対応

【開催場所】 協会相談所、各宅建センター（松江、出雲、大田、浜田、益田）

【相談概要】 一般相談申出件数 合計103件

業者に関する相談8件／契約に関する相談13件／物件に関する相談5件／報酬に関する相談1件／借家借地に関する相談2件／手付金に関する相談2件／税金に関する相談3件／登記に関する相談2件／ローン等に関する相談2件／業法・民法に関する相談1件／建築に関する相談1件／価格等に関する相談4件／その他59件

(2)相談員に対する研修会

相談員が多種・多様化する案件に適時適切な対応ができるよう、関係法令等の改正や最新知識の習得並びに相談業務の対処法等について研修を実施し、相談員の資質向上に努めた。

<開催概要>

開催日時 平成26年 8月19日（火） 13:30～15:30

開催場所 ツインリーブスホテル出雲

研修内容 「苦情解決業務・弁済業務の留意点について」

講師：（公社）全国宅地建物取引業保証協会 長岡 博氏

2. 宅地建物取引業法等の情報提供

(1)広報誌やホームページによる情報提供

広報誌やホームページを通じて宅地建物取引業法及びその他関係法令、行政機関からの法令制度の新設・改正に関する情報、最近の判例、免許申請手続きに関する情報等を提供することにより、不動産取引の公正と安全普及を図った。

(2) 本会事務局における電話又は対面による情報提供

電話又は対面により宅地建物取引業法及びその他関係法令、宅地建物取引業法に基づく各種届出等に関する相談に対応し、適正かつ正確な情報提供を行った。

3. 不動産取引に関する調査・資料収集・情報提供

(1) 不動産流通標準情報システム(レインズ)による調査・資料収集・情報提供
不動産流通市場の健全な育成・消費者の利益の増進を趣旨として指定流通機構の物件情報登録システムの運営・管理に参画・協力するとともに、本システムへの物件登録の周知並びに登録方法等に関する情報を提供し、一般消費者からの信頼性や透明性のある不動産流通市場の整備と取引の安全性の向上を図った。

<登録状況> 合計6,944件 (売買2,607件、賃貸4,337件)

(2) 不動産統計情報サイト(ハトマーク)による調査・資料収集・情報提供

不当な顧客誘引を防止する公正取引競争規約に準じた正確性の高い物件情報を提供するとともに、市況に応じて変動する平均価格帯情報や賃料相場情報を提供した。また、ハトマークサイト島根の利便性向上を図るためのサイト構築の研究・実施、物件情報の円滑な流通を促進するサイトの操作方法等の情報提供を行った。

公益事業2

一般消費者の利益の擁護・増進を図るための、宅地建物取引の安全・公正を確保する専門的知識の普及啓発及び人材育成事業

1. 宅地建物取引に係る専門的知識の普及啓発

不動産物件情報を掲載する際において遵守すべき広告表示規約について、ホームページ・広報誌を通じて不動産表示に係る知識を広く周知し普及啓発を図った。また、宅地建物取引業者に対する不動産表示規約の遵守指導並びにチラシ広告等の問合せに対応し、県下の不動産広告の適正化を図った。

2. 宅地建物取引に係る人材育成

(1) 取引に係る教育研修の実施

○宅地建物取引業者等を対象とする研修会

宅地建物取引業者として消費者保護を図る目的において、宅地建物取引業に従事する者および従事しようとする者の専門的知識・技能の普及等の人材育成のための研修会を実施した。また、ホームページ・広報誌を通じて本研修会開催の周知を行い、広く参加を呼び掛けた。

<開催概要>

【広域研修会】

開催日 東部会場：平成26年10月 7日(火) ホテル宍道湖

西部会場：平成26年10月24日(金) サンパレス益田

研修内容「わかりやすい！不動産物件調査」

講師：有限会社エスクローツムラ 津村重行氏

【地区別研修会】

松江会場

第1回 平成26年 9月 2日(火) ホテル宍道湖

「宅地建物取引と防災について」

講師：元松江消防署長 安達真治氏

第2回 平成27年 1月22日（木）ホテル宍道湖

「人口減少時代の不動産流通」

講師：現代社会研究所 古田隆彦氏

出雲会場

第1回 平成26年 9月22日（月）ニューウェルシティ出雲

「重要事項説明書知っておきたい物件調査の勘どころ」

講師：吉野不動産鑑定事務所 吉野荘平氏

第2回 平成27年 1月29日（木）ニューウェルシティ出雲

「不動産流通業のコンプライアンス（実践編）」

講師：（公財）不動産流通近代化センター 並木英司氏

大田会場

第1回 平成26年 9月11日（木）島根県中央職業訓練センター

「不動産税制改正点宅建業法における留意点」

講師：東京シティ税理士事務所 山端康幸氏

第2回 平成27年 1月23日（金）島根県中央職業訓練センター

「一歩先行く建築知識のポイント」

講師：株式会社ユニ総合計画 秋山英樹氏

浜田会場

第1回 平成26年 9月 1日（月）いわみーる

「相続税改正と宅地建物取引業者が留意すること」

講師：東京シティ税理士事務所 山端康幸氏

第2回 平成26年12月11日（木）いわみーる

「建築から見る賃貸住宅市場の傾向と対策」

講師：小野富雄建築設計室 小野富雄氏

益田会場

第1回 平成26年 9月26日（金）サンパレス益田

「判例で学ぶ賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント」

講師：佐藤貴美法律事務所 佐藤貴美氏

第2回 平成27年 2月27日（金）サンパレス益田

「定期借家契約の基礎と注意点」

講師：弁護士 沼井英明氏

○新規免許取得業者を対象とする研修

県内の新規免許業者を対象に、的確な業務遂行に向けた宅地建物取引業法をはじめ不動産関係法令の概要、不動産の表示に関する公正競争規約、レインズシステムの活用等の必要な専門的知識・技能を習得するための研修会を実施した。また、ホームページを通じて本研修会開催の周知を行い、県内の新規免許業者に対し広く参加を呼び掛けた。

<開催概要>

開催日 平成26年11月11日（火）島根県不動産会館4階

- 研修内容 第1部「宅地建物取引業者の調査説明義務について」ビデオ講習
第2部「不動産取引実務上の留意点について」
講師：綱紀指導委員長 高橋信治氏（有限会社アスプラン）
第3部「行政指導調査等について」、「不動産公正競争規約について」
「宅地建物取引業と人権について」、「レイズ・ハトマーク
サイトの活用について」
講師：協会事務局

(2)宅地建物取引主任者資格試験の実施協力

宅地建物取引主任者資格試験について、島根県より実施協力機関として推薦を受け、定められた規定に基づき(一財)不動産適正取引推進機構と一体となり試験会場の確保、受験申込書の配布及び受付、試験監督員の確保・指導、試験当日の運営、合格発表、試験に係る各種問合せ等窓口対応などの試験事務を適正かつ確実に実施した。また、試験当日の事務に関しては(一財)島根県建築住宅センターに協力を求め、安定した事務レベルの確保に努めるなど事務執行体制の強化を図った。

<開催概要>

開催日 平成26年10月19日(日) 13:00～

会場 島根大学(受験者413名)、いわみーる(受験者76名)

(3)宅地建物取引主任者法定講習会

宅建業法に基づく宅地建物取引主任者証の交付の為の講習会について、島根県よりその実施団体として指定を受け、定められた要領に基づき実施した。また、受講対象者への直接案内のほか、ホームページ・広報誌を通じて本講習会の開催案内並びに手続き等に関する情報を広く周知した。

<開催概要>

【前期】 平成26年7月11日(金) 浜田建設会館(受講者27名)
平成26年7月18日(金) ホテル宍道湖(受講者134名)

【後期】 平成27年1月9日(金) いわみーる(受講者19名)
平成27年1月16日(金) ホテル白鳥(受講者90名)

講習内容 「法令改正と実務上のポイント」、「宅建業法と実務上のポイント」、「不動産の税務について」、「共に生きる社会の実現を目指して宅地建物取引と人権」、「不動産に対する建築基準法上の制限について」
講師：(一財)不動産適正取引推進機構(村川氏、中村氏)、
税理士 景山氏、島根県人権啓発推進センター(藤原氏)、
島根県(鳥羽氏、松浦氏、佐々木氏)

公益事業3

地域社会における安全・安心な住環境を整備・創設し、地域社会の健全な発展を促進する事業

1. 地域社会における安全・安心な住環境を整備・創設し、地域社会の健全な発展を促進する事業

- (1)公益社団法人島根県防犯連合会の地域安全の意識高揚と防犯活動へ協力、公益財団法人島根県暴力追放県民センターの暴力団等反社会的勢力の排除活動へ協力を

した。暴力団の介入を防ぐ安全で安心な不動産取引を推進するために、不動産売買・建物賃貸借契約書等への暴力団等反社会的勢力排除条項の導入、賃貸借契約書への危険ドラッグ販売店設置禁止条項の導入を促した。

- (2) 島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会の犯罪の防止に配慮した生活環境の整備その他犯罪防止のために必要な取組み（子ども・女性みまもり運動など）へ協力をした。
- (3) 島根県警察本部が取組む地域の安全安心なまちづくりのための街頭防犯活動に参加協力をした。
- (4) 島根県建築行政推進協力会が取組む、建築物の防災対策等の推進を図るための知識啓蒙活動へ協力をした。
- (5) 島根県内の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ることを目的とした「居住支援協議会活動支援事業」の各取組みへ協力をした。住宅確保要配慮者の実情を理解し、知識を深めるための講習会の開催、あんしん賃貸住宅登録物件の動向を知るためのアンケート調査を実施した。

<講習会開催概要>

東 部 平成26年11月18日（火）ホテル宍道湖（松江）

西 部 平成26年11月17日（月）いわみーる（浜田）

内 容 住宅確保要配慮者への居住支援について、入居保証支援制度について

<あんしん賃貸住宅登録物件アンケート> アンケート回答者：24名

登録物件について問合せを受けたことがある業者数 7名

問い合わせを受けて成約に至った件数 12件

- (6) 公益社団法人島根県不動産鑑定士協会が行う島根県の適正な地価の形成のための「不動産の景気動向に関するアンケート調査」に協力をした。
- (7) 空き家の適正管理、活用、除却の仕組みの構築を図ることを目的とした「島根県空き家管理等基盤強化推進協議会」の各取組みへ協力をした。空き家の利用促進と危険家屋発生の抑制することを目的とした空き家の相談窓口を設置した。
- (8) 島根県UIターン促進事業の周知活動に協力をした。
- (9) 公有地（国・県）を売却するにあたって実施される売却情報の広報活動への協力と実勢に基づく適正な意見価格等を提言した。
- (10) 県内の安全安心な住環境整備や地域社会の活性化につながる島根県の「メガソーラー事業用地供給拡大業務」に協力をした。

ホームページに当該事業用地の情報提供場所を設けるとともに、電力の固定買取制度、メガソーラー事業の意義、適地条件等についての説明会を開催した。

<説明会開催概要>

松 江 平成26年 6月24日（火）ホテル宍道湖

出 雲 平成26年 7月 7日（木）ニューウェルシティ出雲

浜 田 平成26年 7月 3日（月）いわみーる（浜田）

内 容 島根県メガソーラー事業用地供給拡大業務について

説明：島根県地域政策課エネルギー政策スタッフ 寺本英司氏

【収益事業】

事務室貸与・事務受託事業

1. 関係団体（保証協会、松江宅建センター、政治連盟）に事務室を貸与した。
2. 保証協会より入会審査・会費徴収業務を受託し、適正的確な業務を行った。

【その他事業】

他団体協力・会員支援事業

1. 他団体への業務支援
島根県住宅供給公社が所有する賃貸住宅の円滑な斡旋のための活動に協力をした。
2. 会員への業務支援
 - (1)賃貸管理業務をサポートする（一社）賃貸不動産管理業協会への加入促進を図った。
加入者数：43名
 - (2)消費者への損害補償をする宅建主任者賠償責任保障制度の加入促進を図った。
加入者数：217名
 - (3)賃貸顧客の保護と会員支援として㈱宅建ファミリー共済制度の利用促進を図った。
 - (4)会員の営業活動支援として、中国労働金庫と住宅ローン融資斡旋業務を推進した。
 - (5)全宅住宅ローン制度の周知を行った。
 - (6)従業者教育研修・資格制度（不動産キャリアパーソン）の周知と受講受付を行った。
島根県内受講者数：86名
 - (7)会員慶弔、広報誌による情報提供（共益部分）

【法人管理】

1. （公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全国宅地建物取引業保証協会等の関連団体と連絡を密にし、効率的かつ合理的な事業の運営に努めた。
2. 入会審査基準に基づく厳正なる入会審査を実施した。
3. 公益法人定期提出書類の作成・提出にあたり的確な事務処理を行った。
4. 会員情報の管理、入退会に関する事務処理を行った。
5. 協会員への配付・送付業務を行った。
6. 表彰規程に基づき会員の表彰を行った。
7. 健全な財務運営と適正な経理処理と円滑な財務運営に努めた。
8. 不動産会館の適切な運営管理と維持保全に努めた。