

公益社団法人島根県宅地建物取引業協会  
平成25年度事業報告

自 平成25年4月 1日  
至 平成26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に、県内各所に不動産無料相談所を設置し、  
相談業務の専門研修を修了した相談員が公正・中立な立場から、取引等に関する専門的知識の  
提供や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ことでその存在を広く  
一般消費者に公開しその利用を促した。

<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）\*合計6会場

【相談概要】 一般相談申出件数 合計84件（平成26年3月分まで）

業者に関する相談6件／契約に関する相談13件／物件に関する相談6件／  
手数料に関する相談3件／借家・借地に関する相談12件／業法・民法に関す  
る相談2件／手付金に関する相談2件／税金に関する相談1件／登記に関する  
相談1件／価格等に関する相談4件／その他34件

(2)相談員に対する研修会

多種・多様化する相談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>

【第一回】

開催日時 平成25年10月25日（金）13:30～16:30

開催場所 浜田ワシントンプラザホテル

研修内容 「ビジネスパーソンに求められるマナーとコミュニケーションスキル」

講師：株式会社島根人材育成 柳樂由紀氏

【第二回】

開催日時 平成25年11月 1日（金）13:30～16:30

開催場所 松江東急イン

研修内容 「わかりやすい！不動産トラブル解決のポイント」

講師：一般財団法人不動産適正取引推進機構 村川隆生氏

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業法50条に定められている指定流通機構の物件情報登録システム(レインズ)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6,886件 \*平成26年3月データ

(売買2,732件、賃貸4,154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において、中古住宅流通市場の活性化に向けた本サイトのシステム構築と利便性向上の研究、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、「不動産広告ハンドブック」を配布するとともに、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事前問合せに対応し、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るとともに、受講者数の増加に向けた方策を検討した。

<開催概要>

#### 【広域研修会】

開催日 東部会場：平成25年10月9日(水) ホテル栄道湖

西部会場：平成25年11月27日(水) 浜田ワシントンホテル

研修内容 「不動産相談事例で学ぶ不動産取引の留意点」

講師：渡邊不動産取引法実務研究所 渡邊秀男氏

「不動産広告注意事項のポイント」

講師：中国地区不動産公正取引協議会 宗平英克氏

## 【地区別研修会】

### 松江会場

- 第1回 平成25年 9月12日(木) ホテル宍道湖  
「重要事項説明書法令制限のツボ！」  
講師：不動産鑑定士 吉野 伸氏
- 第2回 平成26年 1月20日(月) サンラポーむらくも  
「ケーススタディ “再確認” 借地借家法」  
講師：弁護士 熊谷則一氏

### 出雲会場

- 第1回 平成25年 8月27日(火) ニューウェルシティ出雲  
「お客様への誠意ある初期対応から始まる苦情対策」  
講師：株式会社エンゴシステム 援川 聡氏
- 第2回 平成26年 2月 7日(金) ニューウェルシティ出雲  
「不動産にかかる税務」  
講師：税理士 山端康幸氏

### 大田会場

- 第1回 平成25年 8月30日(金) 島根県中央職業訓練センター  
「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」  
講師：弁護士 高川佳子氏
- 第2回 平成25年11月29日(金) 島根県中央職業訓練センター  
「基礎から学ぶ仲介業務スキル」  
講師：有限会社プランサービス 本鳥有良氏

### 浜田会場

- 第1回 平成25年10月16日(水) いわみーる  
「基礎から学ぶ仲介業務スキル」  
講師：有限会社プランサービス 本鳥有良氏
- 第2回 平成26年 1月24日(金) いわみーる  
「反社会的勢力排除条項と宅建業者の対応」  
講師：弁護士 布施明正氏

### 益田会場

- 第1回 平成25年 9月20日(木) サンパレス益田  
「情報仲介から物件コンサルへ！ 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
- 第2回 平成26年 2月21日(金) サンパレス益田  
「すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識」  
講師：弁護士 沼井英明氏

## 【中古住宅流通市場活性化のための研修会】

安心で魅力のある中古住宅を提供できる担い手を育成するための研修会を開催した。

- 第1回 平成26年1月21日(火) ニューウェルシティ出雲(出雲)
- 第2回 平成26年1月22日(水) いわみーる(浜田)
- 第3回 平成26年1月27日(月) サンラポーむらくも(松江)

研修内容「中古住宅流通活性化に向けた取組みについて」

講師：会長 神垣明治氏（株式会社明治プランニング）  
「安心サポート検査済物件の登録・閲覧方法について」  
講師：情報提供委員長 勝部信次氏（不動産ランド）  
「瑕疵保険の種類と手続きについて」  
講師：住宅保証機構株式会社 塩川隆幸氏  
「既存住宅瑕疵保険の必要性と今後について」  
講師：株式会社日本住宅保証機構 大久保氏、青戸氏  
「事例から学ぶ耐震改修について」  
講師：島根県建築士会 足立正智氏

#### ○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25年11月21日（木）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 藤原美知氏（有限会社総合宅建）  
第3部「宅地建物取引業者への行政指導調査等について」  
「不動産公正競争規約の説明について」  
「宅地建物取引業と人権について」  
「レインズ・ハトマークサイトの活用について」

#### (2)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25年7月12日（金）浜田建設会館（受講者28名）  
平成25年7月19日（金）ホテル宍道湖（受講者125名）  
【後期】 平成26年1月10日（金）浜田建設会館（受講者15名）  
平成26年1月17日（金）ホテル白鳥（受講者129名）

講習内容 第1講習「法令改正と実務上のポイント」  
第2講習「宅建業法と実務上のポイント」  
第3講習「不動産の税務について」  
第4講習「共存社会を目指して 宅地建物取引と人権」  
第5講習「不動産に対する建築基準法上の制限について」  
講師：一般財団法人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）、  
島根県建築住宅課（小谷氏、西島氏）

### 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。
- (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が取組む、建築物の防犯対策の推進を図るための防犯知識啓蒙活動  
へ協力をした。
- (5)島根県内の住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭そ  
の他住宅の確保に特に配慮を要する者）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入居受  
入れに対する意識改善を図るための講習会の開催、あんしん賃貸住宅の登録戸数拡大を図るこ  
とを目的とした宅地建物取引業者への働きかけを行った。（島根県居住支援協議会から受託）

<講習会開催概要>

第1回 平成25年11月12日（火）市民学習センター（益田）

第2回 平成25年11月18日（月）ニューウェルシティ出雲（出雲）

第3回 平成25年11月22日（金）いわみーる（浜田）

第4回 平成25年11月25日（月）ホテル宍道湖（松江）

第5回 平成25年11月26日（火）大田商工会議所（大田）

研修内容「居住支援普及啓発事業の説明」、「要支援者の現状等について」、  
「入居保証支援制度について」

<あんしん賃貸住宅登録状況> \*平成26年3月末データ

登録戸数（協会員）：435戸 登録協力店（協会員）：39名

<入居債務保証事業に伴う物件成約状況>

松江地区：21件 浜田地区：1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)各市町村の空き家の有効活用推進に向けた取組みへ協力をした。

また、島根県内における空き家の適正管理、活用、除却の仕組みの構築を図ることを目的とし  
た「島根県空き家基盤強化推進協議会設立準備会」の各取組みへ協力をした。空き家管理に関  
する状況を把握するための空き家管理に関するアンケート調査の実施、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。

<アンケート結果(132/303名回答)より、空き家管理実施会員数>

松江：8名 出雲：4名 大田：2名 浜田：6名 益田：4名

※今後、空き家管理を実施する予定 24名

- (8)島根県U I 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協力をした。

### 【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周知活動に協力をした。

#### 2. 会員への業務支援

(1)賃貸管理業務をサポートする一般社団法人賃貸不動産管理業協会への加入促進を図った。

加入者数：41名

(2)宅地建物取引主任者がする業務において、消費者に対し損害を与えた場合に補償する宅地建物取引主任者賠償責任保障制度の周知と加入促進を図った。

加入者数：206名

(3)賃貸物件顧客の保護と会員の営業活動への支援として(株)宅建ファミリー共済制度の周知と利用を推進した。

(4)会員の営業活動への支援として、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。

受講者数：66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. 宅地建物取引主任者資格試験事務の受入準備にあたり、一般財団法人不動産適正取引推進機構及び一般財団法人島根県建築住宅センターと連携を図りながら、受験申込受付業務・試験当日業務の実務研修を行った。

2. 公益社団法人全国宅地建物取引業連合会、公益社団法人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。

3. 入会審査基準に基づく厳正なる入会審査を実施した。

4. 公益目的事業の変更に伴う申請書類の整備を行った。

5. 会員情報の管理、入退会に関する事務処理を行った。

6. 協会員への配付・送付業務を行った。

7. 表彰規程に基づき会員の表彰を行った。

8. 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。

9. 不動産会館の適切な運営管理と維持保全に努めた。