

公益社団法人島根県宅地建物取引業協会

平成29年度事業報告

自 平成29年4月 1日

至 平成30年3月31日

【公益目的事業】

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・公正の確保と安全・安心な住環境を整備する事業

1. 不動産取引に関する相談・助言

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、相談員による取引等に関する専門的知識を提供するとともに、適切な助言を行いながらトラブルの未然防止・早期解決に努めた。また、多種多様化する相談案件に適宜適切な対応ができるよう、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務めた。

<不動産無料相談会の開催>

【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79件

業者に関する相談11件／契約に関する相談4件／物件に関する相談2件／報酬に関する相談1件／借地借家に関する相談4件／登記に関する相談2件／業法・民法に関する相談1件／価格等に関する相談1件／その他53件

<相談員研修会の開催>

【開催日時】 平成29年 9月 5日（火） 13:30～15:30

【開催場所】 島根中央地域職業訓練センター

【研修内容】 「不動産取引（売買・賃貸借）トラブルと相談対応」

講師：（一財）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

不動産取引の公正と安全普及を目的に、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、免許申請手続き等に関する情報を提供した。

(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、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 8,338 件 (売買 3,547 件、賃貸 4,791 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

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、市況に応じた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。

4. 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を行い、県下の不動産広告の適正化を図った。

5. 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>

[県東部・西部研修会]

開催日 東部会場：平成29年10月30日(月)くにびきメッセ

西部会場：平成29年11月13日(月)浜田ワシントンホテル

研修内容「宅建業法改正！既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント」
全宅連DVD

「既存住宅瑕疵保険について」

講師：(株)日本住宅保証検査機構西日本営業部中国支店 大久保卓己 氏

[地区別研修会]

松江会場

第1回 平成29年 9月28日(木)くにびきメッセ

「宅地建物取引士と宅建業者のためのコンプライアンス」

講師：深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 氏

第2回 平成30年 1月11日(木)なにわ一水

「トラブル予防！不動産広告表示の実践実務」

講師：(株)不動産アカデミー 中村喜久夫 氏

出雲会場

- 第1回 平成29年 9月26日(火) ニューウェルシティ出雲
「宅建業暴力排除及び不当要求防止について」
講師：島根県警察本部、島根県暴力団追放県民センター担当者
- 第2回 平成30年 1月19日(金) ニューウェルシティ出雲
「インスペクションに係る宅建業法改正と
重要事項説明等の実務上の留意点」
講師：(一財)不動産適正取引推進機構 中戸康文 氏

大田会場

- 第1回 平成29年 9月 1日(金) 島根中央地域職業訓練センター
「瑕疵担保責任と仲介業者の責任」
講師：涼風法律事務所 熊谷則一 氏
- 第2回 平成30年 3月 2日(金) 島根中央地域職業訓練センター
「重要事項説明書作成にあたっての疑問解消その他」
講師：(一財)不動産適正取引推進機構 村川隆生 氏

浜田会場

- 第1回 平成29年10月25日(水) いわみーる
「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」
講師：深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 氏
- 第2回 平成29年11月29日(水) いわみーる
「望ましい売買契約書作成のポイント」
講師：深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 氏

益田会場

- 第1回 平成29年 9月28日(木) サンパレス益田
「物件査定の変化と取引での使い方」
講師：(株)アドパークコミュニケーションズ 北條大地 氏
- 第2回 平成30年 1月19日(金) サンパレス益田
「宅地建物取引とコンプライアンス」
講師：深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎 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。

<開催概要>

- 開催日 平成29年11月17日(金) 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」DVD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 伊原憲吾 氏 ((株)伊原組)
- 第3部「行政指導調査・不動産公正競争規約、宅地建物取引業と人権、
レインズ・ハトマークサイトの活用について」
講師：協会事務局

(2)宅地建物取引士資格試験の実施協力

宅地建物取引士資格試験について、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への対応などの試験事務を確実に実施した。

<開催概要>

開催日 平成29年10月15日(日) 13:00～

会場 島根大学(受験申込者521名)、いわみーる(受験申込者145名)

*島根県における受験申込者数は前年対比で0.9%増

(3)宅地建物取引士法定講習会

宅建業法に基づく宅地建物取引士証の交付の為の講習会について、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29年7月 7日(金) いわみーる(受講者18名)

平成29年7月14日(金) くにびきメッセ(受講者70名)

【後期】 平成30年1月10日(水) いわみーる(受講者12名)

平成30年1月12日(金) くにびきメッセ(受講者101名)

講習内容 「宅地建物取引士の使命と役割」、「改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項」、「紛争事例と関係法令および実務上の留意事項」、「受講者参加型講義」、「改正税制の主要な改正点と実務上の留意事項」、「宅地建物取引業と人権」、「土砂災害防止法における留意事項」

講師：(一財)不動産適正取引推進機構(金子氏)、渡部弘敬税理士、

島根県人権啓発推進センター(藤原氏)、島根県(安達氏、郷原氏)

6. 地域社会における安全・安心な住環境を整備・創設する事業

(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へ協力をした。

(3)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。

(4)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にあんしん賃貸住宅の情報を提供した。

(5)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。

(6)島根県U I ターン促進事業の周知活動に協力をした。

(7)公有地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】

1. 関係団体（保証協会、松江宅建センター等）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】

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)全国賃貸不動産管理業協会への加入促進を図った。加入者数：44名
 - (2)消費者への損害補償をする宅建士賠償責任保障制度の加入促進を図った。
加入者数：227名
 - (3)賃貸顧客の保護と会員支援として(株)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：155名
 - (7)会員慶弔

【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. 協会創立50周年の記念事業を実施した。
5. 広報誌による情報提供（共益部分）を行った。
6. 会員情報の管理、入退会に関する事務処理を行った。
7. 協会員への配付・送付業務を行った。
8. 表彰規程に基づき会員の表彰を行った。
9. 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。
10. 不動産会館の適切な運営管理と維持保全に努めた。

<会員動向>

入会者9名・退会者6名で会員総数290名となった。

会員総数	松江地区	出雲地区	大田地区	浜田地区	益田地区
290	113	86	18	45	28

※「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」は存在しないので作成しない