

# 公益社団法人島根県宅地建物取引業協会

## 令和2年度事業報告

自 令和 2年4月 1日

至 令和 3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、不動産取引に関する専門的知識の提供と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、各種相談案件に適宜適切な対応をすべく、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）

※5月～7月の相談業務は新型コロナウイルス感染症拡大状況に鑑み、電話相談のみの対応とした。

相談概要 一般相談申出件数 合計62件

業者に関する相談13件／契約に関する相談2件／物件に関する相

談12件／借地借家に関する相談7件／価格等に関する相談1件／

登記に関する相談1件／業法・民法に関する相談1件／その他25件

## <相談員研修会の開催>

開催日時 令和2年8月4日 13:30～15:30

開催場所 くにびきメッセ

研修内容 「保証協会業務と受付等の留意事項について」

講師：(公社)全国宅地建物取引業保証協会 堀内崇弘 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・その他関係法令の改正の情報、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。

<年間新規登録件数> 合計 7,319 件 (売買 3,016 件、賃貸 4,303 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新登録システムを導入し、さらなる利便性の向上を図るとともに、一般消費者の利用を促すためのネット広告を継続的に実施した。加えて、掲載物件の拡充を図るべく他のポータルサイトとの連動について研究を行った。

その他、被災者支援のための特設ページの構築、物件情報の円滑な流通を促進すべく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に対し、民法改正を重点的に専門的知識・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>

##### 松江会場

第1回 令和2年 8月27日 島根県民会館

「護身術としての重説・契約書とは」

講師：日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会 森口昌彦 氏

第2回 令和2年10月23日 島根県民会館

「判例で学ぶ！契約不適合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

##### 出雲会場

第1回 令和2年 9月 8日 ニューウェルシティ出雲

「コロナ対応を含む不動産業界に関する税務」

講師：中川和也税理士事務所 中川和也・中川弘美 氏

「出雲市の補助金などの情報提供について」

講師：出雲市建築住宅課担当者

第2回 令和2年12月 3日 ニューウェルシティ出雲

「IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント」

講師：日本スキルズ(株) 吉田貴司 氏

「ハトマークサイト島根への物件登録の仕方について」

講師：(株)エムアンドエル担当者

#### 大田会場

第1回 令和2年 9月29日 島根県立男女共同参画センターあすてらす

「自然災害と宅建業者の責任」

講師：涼風法律事務所 熊谷則一 氏

第2回 令和3年 1月29日 島根県立男女共同参画センターあすてらす

「改正民法によ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

#### 浜田会場

第1回 令和2年10月26日 浜田ワシントンホテルプラザ

「宅建業者のための民法改正と賃貸借・管理」

講師：立川・及川・野竹法律事務所 竹川正雄 氏

第2回 令和2年11月25日 浜田ワシントンホテルプラザ

「民法改正と売買契約書作成実務」

講師：涼風法律事務所 熊谷則一 氏

#### 益田会場

第1回 令和2年12月21日 サンパレス益田

「宅建業者のための民法改正と不動産取引」

講師：鴨川法律事務所 山崎浩一 氏

第2回 令和3年 1月28日 サンパレス益田

「賃貸住宅管理業者登録制度の概要」

講師：涼風法律事務所 熊谷則一 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 令和2年10月30日 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 高橋信治氏（有アスプラン）

第3部「行政指導調査等について」講師：協会事務局

第4部「ハトマークサイト等について」講師：協会事務局

(2)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。

※講習会の実施にあたっては、島根県の判断に基づき新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から教材による自宅学習とした。

<開催概要>

前期 令和2年7月8日 浜田（受講者12名）

令和2年7月10日 松江（受講者107名）

後期 令和3年1月12日 松江（受講者45名）

令和3年1月15日 浜田（受講者8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」

(3)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 令和2年10月18日（日）13：00～

会場 くにびきメッセ（受験申込者数667名）

\* 県内受験申込者数は前年対比13%減

## 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) (公社)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、(公財)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) 島根県建築住宅施策推進協議会が取組む、建築物の防災対策等の推進を図るための知識啓発活動へ協力をした。
- (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) (公社)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) 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) (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：52名
- (2) 消費者への損害補償をする宅建士賠償責任保険制度の加入促進を図った。
- (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) 全宅住宅ローン制度の周知を行った。
- (5) 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。

## (6)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. 入会誓約書の改正と入会審査基準に基づく厳正なる入会審査を行った。
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. 協会への加入促進を図るためにインターネットによるPR広告を行った。
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. Web会議システムを導入し、緊急事態への対応を図った。
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。
11. 財務体質の健全性保持を重視する会館耐震改修計画を策定した。

※「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