

公益社団法人島根県宅地建物取引業協会

令和5年度事業報告

自 令和 5年4月 1日

至 令和 6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、判例解説をもとにそ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48件

業者に関する相談10件／契約に関する相談7件／物件に関する相談

7件／借地借家に関する相談1件／税金等に関する相談2件／業法・

民法に関する相談1件／価格等に関する相談2件／その他18件

<相談員研修会の開催>

研修日時 令和5年9月14日 13:30～15:30

開催場所 島根県立男女共同参画センター「あすてらす」

研修内容 「不動産取引トラブルと対応について」

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するとともに、取引実務において有用となる専門的知識を提供し、法令を順守した安心・安全な取引の啓発を図った。

(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、レインズ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 1,428 件（売買 876 件、賃貸 552 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、不動産流通システムの利便性向上と会員業務支援の拡充を図るため、令和5年9月13日、ハトマークサイト島根(島根県版)は全宅連が運営する不動産情報流通システム「ハトサポBB」へ完全移行した。なお、これに先立ち、ハトサポBBの活用セミナーを開催し、当該システムの操作方法等の情報を提供することでスムーズな移行を促した。

<ハトサポBB活用セミナーの開催>

東部会場 令和5年9月11日 サンラポーむらくも（WEB併用）

西部会場 令和5年9月5日 浜田ワシントンプラザホテル（WEB併用）

講師 株式会社エムアンドエル担当者

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・不動産登記法の改正への対応など、的確な実務を遂行するうえで重要となる専門的知識・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5年11月 6日 くにびきメッセ

「所有者不明土地未然防止のための民法等の改正について」

講師：涼風法律事務所 熊谷則一 氏

第2回 令和6年 1月29日 島根県民会館

「調査・説明義務違反と宅建業者の民事上・刑事上・

行政法上の責任について」

講師：涼風法律事務所 熊谷則一 氏

出雲会場

第1回 令和5年 8月29日 ニューウェルシティ出雲

「島根県パートナーシップ宣誓制度について、出雲市からの情報提供」

講師：島根県環境生活部人権同和対策課

「ハトサポBB活用セミナー」

講師：(株)エムアンドエル担当者

第2回 令和5年12月15日 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はじまる苦情対策」

講師：(株)エンゴシステム 援川 聡 氏

大田会場

第1回 令和5年 9月29日 島根中央地域職業訓練センター

「宅建業者の所有者不明土地・建物への対処法」

講師：立川・及川・野竹法律事務所 立川正雄 氏

第2回 令和6年 2月 1日 島根中央地域職業訓練センター

「宅建業法改正により注目される（インスペクション・瑕疵保険）」

講師：(有)プランサービス 本鳥有良 氏

浜田会場

第1回 令和5年10月20日 浜田ワシントンホテルプラザ

「家賃滞納問題への対応」

講師：(一社)全国賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士 佐藤貴美 氏

第2回 令和5年11月17日 浜田ワシントンホテルプラザ

「トラブル予防！不動産広告表示の実践実務 ～基礎から応用まで～」

講師：明海大学不動産学部教授 中村喜久夫 氏

益田会場

第1回 令和5年 9月27日 サンパレス益田

「売買契約における契約不適合責任解説講座 ～実務対処法～」

講師：立川・及川・野竹法律事務所 立川正雄 氏

第2回 令和6年 1月26日 サンパレス益田

「相続贈与に関する税務知識」

講師：税理士法人錦織会計事務所 吉田道夫 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5年10月24日 島根県不動産会館1階会議室

研修内容 第1部「不動産取引上の留意点について」

講師：顧問弁護士 中川修一 氏（なかがわ法律事務所）

第2部「行政指導調査等について」講師：協会事務局

第3部「ハトサポBBの活用方法について」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を実施した。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り、WEBを活用した自宅学習とDVD視聴による集合型学習の2通りの講習会とした。

<開催概要>

前期 令和5年7月11日 松江（受講者 WEB41名、座学20名）

令和5年7月21日 浜田（受講者 WEB13名、座学 8名）

後期 令和6年1月11日 松江（受講者 WEB74名、座学27名）

令和6年1月19日 浜田（受講者 WEB21名、座学 9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」、「改正税制の主要な改正点と紛争事例及び実務上の留意事項」

(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5年10月20日（日）13：00～

会場 くにびきメッセ（受験申込者数796名）

* 県内受験申込者数は前年対比3.6%増

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) 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、県民の安全・安心で豊かな住生活の実現に向けた取組みへ協力をした。
- (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：56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(株)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. 一般消費者へのハトマークの認知向上及び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. ハトマーク認知度向上に向け、TVCMによる大々的なPR活動を行った。
6. 広報誌による情報提供（共益部分）を行った。
7. 会員情報の管理、入退会に関する事務処理を行った。
8. 協会員への配付・送付業務を行った。
9. WEB会議システムを活用した効率的な会務運営に努めた。
10. 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。
11. 不動産会館の適切な運営管理と維持保全に努めた。

※「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

貸借対照表

令和 6年 3月31日現在

公益社団法人島根県宅地建物取引業協会

(単位：円)

科 目	当年度	前年度	増 減
資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	4,949,819	4,182,849	766,970
前払金	63,000	63,000	0
流動資産合計	5,012,819	4,245,849	766,970
2. 固定資産			
(1) 特定資産			
建物	20,876,264	22,523,258	1,646,994
退職給付引当資産	8,685,046	7,995,046	690,000
会館建物等減価償却引当資産	29,200,000	28,100,000	1,100,000
修繕積立預金	6,400,000	6,000,000	400,000
特定資産合計	65,161,310	64,618,304	543,006
(2) その他固定資産			
建物	11,439,997	12,342,534	902,537
建物付属設備	1,865,210	2,012,361	147,151
什器備品	47,468	77,443	29,975
土地	36,500,000	36,500,000	0
ソフトウェア	28,728	114,912	86,184
財政調整積立資産	7,100,000	8,900,000	1,800,000
その他固定資産合計	56,981,403	59,947,250	2,965,847
固定資産合計	122,142,713	124,565,554	2,422,841
資産合計	127,155,532	128,811,403	1,655,871
負債の部			
1. 流動負債			
未払金	252,068	0	252,068
預り金	71,493	98,361	26,868
未払法人税等	153,000	191,700	38,700
流動負債合計	476,561	290,061	186,500
2. 固定負債			
退職給付引当金	8,685,046	7,995,046	690,000
固定負債合計	8,685,046	7,995,046	690,000
負債合計	9,161,607	8,285,107	876,500
正味財産の部			
1. 指定正味財産			
受取補助金等	20,876,264	22,523,258	1,646,994
指定正味財産合計	20,876,264	22,523,258	1,646,994
(うち特定資産への充当額)	(20,876,264)	(22,523,258)	(1,646,994)
2. 一般正味財産			
(うち特定資産への充当額)	(35,600,000)	(34,100,000)	(1,500,000)
正味財産合計	117,993,925	120,526,296	2,532,371
負債及び正味財産合計	127,155,532	128,811,403	1,655,871

正味財産増減計算書

令和 5年 4月 1日から令和 6年 3月31日まで

公益社団法人島根県宅地建物取引業協会

(単位：円)

科 目	当年度	前年度	増 減
一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
特定資産運用益	[415]	[373]	[42]
受取入会金	[5,600,000]	[7,400,000]	[1,800,000]
受取会費	[18,360,000]	[18,064,000]	[296,000]
正会員受取会費	11,800,000	11,680,000	120,000
準会員受取会費	6,384,000	6,200,000	184,000
支店受取会費	176,000	184,000	8,000
事業収益	[12,440,541]	[11,180,978]	[1,259,563]
賃貸事業収益	3,120,000	3,120,000	0
法定講習事業収益	2,592,000	2,076,000	516,000
研修事業収益	3,000	3,000	0
受託事業収益	6,725,541	5,981,978	743,563
受取補助金等	[1,646,994]	[1,646,994]	[0]
受取補助金等振替額	1,646,994	1,646,994	0
雑収益	[249,772]	[260,158]	[10,386]
受取利息収益	172	158	14
雑収益	249,600	260,000	10,400
経常収益計	38,297,722	38,552,503	254,781
(2) 経常費用			
事業費	[26,250,416]	[24,320,209]	[1,930,207]
給与諸手当	4,975,409	5,289,708	314,299
法定福利費	857,111	892,336	35,225
福利厚生費	35,609	44,431	8,822
退職給付費	407,100	427,000	19,900
旅費交通費	2,156,650	2,075,460	81,190
会場費	2,230,818	1,375,040	855,778
会場諸費	499,422	518,665	19,243
講師費用	760,920	628,745	132,175
新聞広告料	326,040	326,040	0
支払負担金	1,300,780	1,254,080	46,700
システム利用料	695,577	540,120	155,457
H P 関連費	2,801,766	1,383,346	1,418,420
調査関連費	120,000	120,000	0
広報費	184,250	317,405	133,155
事務委託費	2,946,000	2,928,000	18,000
教材費	1,585,639	1,197,632	388,007
通信費	356,971	273,153	83,818
事務用品費	57,597	55,230	2,367
印刷費	221,961	256,623	34,662
事務機使用料	280,578	334,061	53,483
水道光熱費	225,738	240,516	14,778

科 目	当年度	前年度	増 減
共益費	77,937	92,352	14,415
減価償却費	2,171,947	2,333,933	161,986
公租公課	354,096	357,316	3,220
建物保険料	196,560	196,849	289
営繕費	21,450	571,857	550,407
消耗品費	116,933	106,539	10,394
慶弔費	133,500	13,250	120,250
雑費	152,057	170,522	18,465
管理費	[12,779,683]	[9,650,316]	[3,129,367]
給与諸手当	3,457,487	2,267,017	1,190,470
法定福利費	595,619	382,429	213,190
福利厚生費	24,745	19,041	5,704
退職給付費	282,900	183,000	99,900
総会費	460,751	289,462	171,289
理事会費	551,613	470,742	80,871
幹部会費	180,731	177,368	3,363
監査会費	24,037	20,023	4,014
その他会議費	133,590	42,700	90,890
支払負担金	934,100	930,600	3,500
事務委託費	720,000	750,000	30,000
広報宣伝費	1,635,450	1,177,245	458,205
旅費交通費	972,510	654,430	318,080
図書費	209,289	198,720	10,569
通信費	242,226	117,065	125,161
事務用品費	40,025	23,669	16,356
印刷費	154,244	109,980	44,264
事務機使用料	194,977	143,169	51,808
水道光熱費	156,868	103,078	53,790
共益費	54,159	39,579	14,580
減価償却費	640,894	692,062	51,168
公租公課	100,304	100,684	380
建物保険料	55,440	55,521	81
営繕費	6,050	161,293	155,243
消耗品費	81,258	45,659	35,599
慶弔費	261,750	79,700	182,050
賃借料	240,000	280,000	40,000
保険料	63,000	63,000	0
寄付金	200,000	0	200,000
雑費	105,666	73,080	32,586
経常費用計	39,030,099	33,970,525	5,059,574
評価損益等調整前当期経常増減額	732,377	4,581,978	5,314,355
評価損益等計	0	0	0
当期経常増減額	732,377	4,581,978	5,314,355

科 目	当年度	前年度	増 減
2 . 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
経常外収益計	0	0	0
(2) 経常外費用			
経常外費用計	0	0	0
当期経常外増減額	0	0	0
税引前当期一般正味財産増減額	732,377	4,581,978	5,314,355
法人税、住民税及び事業税	[153,000]	[191,700]	[38,700]
当期一般正味財産増減額	885,377	4,390,278	5,275,655
一般正味財産期首残高	98,003,038	93,612,760	4,390,278
一般正味財産期末残高	97,117,661	98,003,038	885,377
指定正味財産増減の部			
一般正味財産への振替額	[1,646,994]	[1,646,994]	[0]
受取補助金等への振替額	1,646,994	1,646,994	0
当期指定正味財産増減額	1,646,994	1,646,994	0
指定正味財産期首残高	22,523,258	24,170,252	1,646,994
指定正味財産期末残高	20,876,264	22,523,258	1,646,994
正味財産期末残高	117,993,925	120,526,296	2,532,371

財産目録

令和 6年 3月31日現在

公益社団法人島根県宅地建物取引業協会

(単位：円)

貸借対照表科目		場所・物量等	使用目的等	金額
(流動資産)				
	現金	手元保管	運転資金として	249,294
	普通預金	島根銀行本店	"	3,855,923
		山陰合同銀行本店	"	791,896
		山陰合同銀行駅前	"	40,881
		島根銀行本店	"	11,825
	前払金	MSK保険センター(株)	令和6年度役員賠償責任保険	63,000
流動資産合計				5,012,819
(固定資産)				
特定資産				
	建物	松江市寺町210-1 596.35㎡	公益目的保有財産であり、各事業及び管理業務で使用している共用財産	20,876,264
	退職給付引当資産	島根銀行本店普通預金	職員退職給付引当見合の引当資産	8,685,046
	会館建物等減価償却引当資産	島根銀行本店普通預金	既存建物の代替時の財源とする為に積立している資産であり、資産取得資金として管理	29,200,000
	修繕積立預金	島根銀行本店普通預金	既存建物の大規模修繕時の財源とする為に積立している資産であり、資産取得資金として管理	6,400,000
その他固定資産				
	建物	松江市寺町210-1 596.35㎡	公益目的保有財産であり、各事業及び管理業務で使用している共用財産	11,439,997
	建物付属設備	冷暖房空調設備他	"	1,865,210
	什器備品	パソコン他	"	47,468
	土地	松江市寺町210-1 312.84㎡	"	36,500,000
	ソフトウェア	公益法人会計ソフト	"	28,728
	財政調整積立資産	島根銀行本店普通預金	法人運営の為に積立資産	7,100,000
固定資産合計				122,142,713
資産合計				127,155,532
(流動負債)				
	未払金	社会保険事務所	社会保険料	252,068
	預り金			71,493
	職員所得税		職員預り	56,270
	講師預り金		研修会講師預り	15,223
	未払法人税等		令和5年度分法人税	153,000
流動負債合計				476,561
(固定負債)				
	退職給付引当金		職員退職給付引当額	8,685,046
固定負債合計				8,685,046
負債合計				9,161,607
正味財産				117,993,925