

**公益社団法人香川県宅地建物取引業協会**  
**令和2年度 事業報告書**  
(令和2年4月1日から令和3年3月31日まで)

令和2年度の事業実施に関しては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により実施事業に関し一部事業規模の縮小、中止となる等、制限の多い中での運営となった。

一方で、感染防止の対策を行ううえで、新たな生活様式が取り入れられ定着をしている中において当協会の実施事業に関してもリモート会議やオンライン研修等を積極的に活用し、基幹業務を実施したところである。

**1. 一般消費者の利益擁護・増進を目的とした宅地建物取引に関する相談・情報提供事業**

**公益事業 1**

**(1) 不動産無料相談所の開設**

不動産無料相談所については宅地建物取引に関する各種相談、専門的知識の普及及び不動産トラブルの未然防止と早期解決を図るため本年度も不動産無料相談所を年次計画に基づき開設し、より専門的な相談案件の対応に関しては、顧問弁護士を招聘し法律相談を実施した。

なお、年度前半の4月期においては、新型コロナウイルス感染防止策の一環として相談所の開設について、丸亀会場は閉鎖、高松会場では電話による相談を実施したところである。

会場	開催場所	開催日時
高松会場	香川県不動産会館4階相談室	毎週金曜日 13時～15時30分
丸亀会場	丸亀市役所	毎月第1、3金曜日 13時～15時30分

※高松会場 第4金曜日 丸亀会場 第3金曜日 協会顧問弁護士による法律相談

**(2) 不動産フェアでの不動産相談の実施**

香川県等の後援で実施している不動産総合情報提供事業である不動産フェア会場での不動産無料相談を実施予定としていたが不動産フェア自体の開催が新型コロナウイルスの感染拡大により中止となったことに伴い、本年度は未開催とした。

**(3) 相談員に対する研修**

新たな知識の習得と適正な相談体制の確立を図る見地から、定期的に行っている相談員に対する研修会を実施した。

- ・開催日：令和2年6月23日（火）
- 令和2年12月1日（火）
- 令和3年3月1日（月）

**(4) 行政機関相談窓口との意見交換の実施**

宅地建物取引業法に関する運用並びに解釈に関しては、不動産の相談案件を処理するにあたり理解を深めることが必要不可欠であり、事例に照らした解釈も含め同法の運用と解釈機関でもある香川県土木部住宅課から担当官を招聘し、解説並びに意見交換を実施した。

- ・開催日時：令和2年11月4日（水）午後1時30分
- ・開催場所：香川県不動産会館会議室
- ・参加団体：香川県土木部住宅課  
（公社）香川県宅地建物取引業協会相談・苦情処理委員会  
（公社）全国宅地建物取引業保証協会香川本部苦情解決・研修業務委員会

## (5) 消費者に対する情報提供事業

### 1) 情報提供事業

不動産取引のトラブルを未然防止するとともに、県民の住環境・住生活の向上に資するため、不動産フェアや、行政機関が行うイベントの場を活用して、一般消費者等に対して、宅地建物の取引に際しての注意事項や、住生活の向上に資する各種情報提供を予定していたが、コロナウイルスの感染拡大の影響により、イベント自体の開催自粛等に伴い従来の提供ができなかったところであり、当協会ホームページに消費者に向け有益な情報と思われるものに対し、バナー等を設置啓発を行ったところである。

#### 「法令改正等周知事項」

- ・新型コロナウイルス感染症に係る対応について
- ・住宅ローン減税の適用要件の弾力化について
- ・住宅確保給付金の支給対象の拡大に係る生活困窮者自立支援法施行規則の改正予定について
- ・生活保護制度における住宅扶助の代理納付について
- ・宅地建物取引士証における旧姓使用の取り扱いについて
- ・売買のIT重説社会実験の追加募集について
- ・高松市農用地利用計画変更申出受付再開について
- ・高松市令和2年度農地法関係申請書等の提出締切日の変更について
- ・高松市指定道路図及び開発登録簿の「たかまっぷ」への掲載について
- ・特定用途制限地域における規制内容の見直し
- ・新型コロナウイルス感染症に係るテナント等への支援対策について
- ・緊急経済対策における税制上の措置等に関する周知について
- ・新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた宅地建物取引業者の業務について
- ・雇用調整助成金の更なる拡充について
- ・住居確保給付金の案内
- ・水害リスク情報の重要事項説明追加に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について
- ・低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除について
- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律について

- ・新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者への支援策について
- ・土地基本法等の一部を改正する法律施行について
- ・都市再生特別措置法等の一部を改正する法律について
- ・マンション管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建て替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案について
- ・高松市特定用途制限地域の規制内容見直しについて
- ・令和2年度農地法関係申請書等の提出締切日の変更について
- ・高松市立地適正化計画の一部改訂について
- ・香川県家賃応援給付金制度概要について
- ・水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地の説明について
- ・都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について
- ・犯罪による収益の移転防止に関する法律における顧客等の本人特定事項の確認の際に本人確認書類として各種被保険者証等が用いられた場合の被保険者等記号・番号等の取り扱いに関する留意事項について
- ・グリーン住宅ポイント制度の創設について
- ・大学入学選抜試験期日の試験会場周辺における受験生への不動産関係のチラシ配布等の自粛について
- ・行政手続きにおける押印原則の見直しに係る宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について
- ・税込価格標示（総額表示）義務化に伴う不動産広告について
- ・大臣告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度（告示制度）の廃止について
- ・不動産の売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会的実験の開始及び賃貸取引における書面の電子化に係る社会実験の実施期間を延長

## 2) 不動産フェア幼稚園児絵画展の実施による創造の場の提供

1995年より毎年開催をしていた絵画展であり、既に広く定着をされており各幼稚園からも協力を頂いていたところであるが、本年度に関しては参加者の健康面、安全面の配慮から止む無く中止とした。

## 3) 差別のない明るい社会の実現を目指す事業

差別のない明るい社会の実現を目指すべく例年様々な方法により啓発活動を実施しているところであるが、本年度はオンラインによる「人権Webフェスタ2020」に画像による情報発信を行った。

## 4) 無料相談所等の利用促進に関する事業

不動産無料相談所の利用促進を図るため、各種媒体等でPRを行っているところであるが、相談所の設置に関し協会ホームページ等を利用し下記により実施した。

また、相談業務の利用促進及び高度な専門的知識をもって相談業務並びに情報提供業務に資するため、定期的に事業の検討・検証を行うため、相談員による委員会を開催し消費者からの負託に応える組織形成を図った。

#### 「開催周知媒体」

- ・協会ホームページ ・丸亀市役所ホームページ
- ・高松市、丸亀市、三豊市、さぬき市、三木町 窓口配布封筒
- ・不動産情報誌

#### 「委員会の実施」

開催日：令和2年6月23日（火）、令和2年12月1日（火）、令和3年3月1日（月）

#### 5) 行政並びに関係団体との連携

自然災害の多発に伴い災害時における民間賃貸住宅の活用、空き家の活用等に関する各種施策に対し行政並びに関係団体とも連絡調整を行い協力した。

また、自助、共助、公助がもつ特性を理解し、地域コミュニティの活発な活動の推進のための協力については、各地方公共団体等との自治会の加入促進に関する協定に基づき啓発に努めた。

今後も引き続き健全な住環境の提供と安心安全な街づくりを推進するための事業活動を行う所存である。

なお、県主催による空き家相談会に例年協力を行っているところであるが、本年度も下記の通り空き家に関する個別相談会に相談担当役員を派遣し協力を行ったところである。

#### 【香川県空き家個別相談会】

- ・日時 令和2年11月24日（火）10：00～16：00
- ・場所 三豊市役所西館大会議室
- ・内容 空き家の売買、賃貸、利活用に関する相談

#### 5) - 1 災害時における民間賃貸住宅の情報提供等に関する協定に基づく物件情報の収集

相次ぐ豪雨被害に見られるよう大規模な自然災害が続発するなかで、罹災者に対する住に関する対応等が先の大震災の教訓も含め喫緊の課題とされている。災害発生時に備え罹災者等の居住の安定を確保する見地からも民間賃貸住宅の利用が期待されているところである。

引き続き、関連機関とも連携をはかり協力をおこなってきたところである。

#### 5) - 2 香川県移住交流促進事業の推進

当協会ウェブサイト内の「かがわ住まいネット」の運営を行うとともに、香川県が統一的に運用を行っている「かがわ移住ポータルサイト かがわ暮（ぐ）らし」に対し物件情報の提供を行ったところであり、併せて同県が同サイト上で公開している、住まいの総合相談窓口「住まいのコンシェルジュ」として「住まいの協力隊」と共に問い合わせ等の対応を行ったところである。

本年度は、コロナウイルスの感染拡大により、県が実施している移住フェア等の開催がなかったことから関係団体が発行する不動産情報誌等を提供することにより協力を行ったところである。

## 2. 公正かつ適正な経済活動の機会を確保し、生活の安定向上を図るための人材育成教育研修事業

### 公益事業 2

公正で適正な宅地建物の取引を推進し、消費者等の利益擁護が図れるよう有資格者の養成並びに従事者等の人材育成を図るとともに、正確かつ適正な不動産物件情報の流通市場への開示を行うための諸事業を実施した。

#### (1) 人材育成事業

##### 1) 宅地建物取引士資格試験の実施結果

香川県知事が宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣の指定する試験機関である（一財）不動産適正取引推進機構に試験事務を委託しているところであるが、同機構が行う試験事務に関する協力機関として香川県における、試験実施PR、受付、監督等の業務を本年度も実施した。

なお、本年度の宅建試験実施に関しては、コロナウイルスの感染拡大により試験実施会場の入場定員の削減、感染防止対策の徹底等により一部の都府県において、会場の確保が困難な状況となり10月と12月に分割しての実施となった。

	全 国	香川県
1. 試験の概要		
(1)試験日	令和2年10月18日（日）12月27日（日）※香川県は10月18日開催	
(2)試験会場	10月 全国47都道府県 261会場 12月 11都府県 56会場	1会場
(3)申込者数	259,284人（51,941人）	1,483人（218人）
(4)受験者数	204,250人（46,127人）	1,244人（205人）
(5)受験率	78.8%（88.8%）	83.9%（94.0%）
	※（ ）内の数字は登録講習修了者	
2. 合否判定		
10月試験	50問中38問以上（登録講習者は45問中33問以上）	
12月試験	50問中36問以上（ " 31問以上）	
3. 合格者の概要		
(1)合格者数	34,338人（8,970人）	197人（38人）
(2)合格率	16.8%（19.4%）	15.8%（18.5%）
4 その他		
最高齢合格者	81歳男性（富山）	
最年少合格者	12歳男性（福岡）	

##### 2) 宅地建物取引士法定講習事業

宅地建物取引業法で規定している香川県知事が指定する講習として、宅地建物取引業法の規定に基づき当講習事業が香川県から指定を受け実施を行っている。

法定講習に関しても、新型コロナウイルスの感染拡大により、感染拡大防止の観点から宅地建物取引士に対する講習の実施要領の一部を改正する告示がなされ、在宅研修方式による研修を実施した。なお、年度後半からは新型コロナウイルスの感染拡大状況等を注視しながら感染防止対策を行った上で従来の講義研修方式により実施しているところである。

## (2) 宅地建物取引業者等の資質向上を図るための指導育成事業

### 1) 宅地建物取引業者対象研修の実施

各種事業が新型コロナウイルスの感染拡大により事業が縮小、制限、中止等がなされている中、依頼者に対し高いレベルでの情報提供を行うことが、トラブルの未然防止にもつながり、消費者の利益擁護を図る意味からも最重要であるとの考えから研修業務に関しては、感染防止対策を徹底した上で行ったところである。

また、第1回目の開催にあたっては、県外をまたぐ往来の自粛が要請されているところであるため、講師に関してはウェブ利用によるオンライン講演を依頼しリアルタイムで講演を聴講したところである。

### 2) 宅地建物取引業者の社会的責務に関する啓発のための活動

#### ① 人権・同和問題講習会への参加

香川県住宅課と連携し宅地建物取引業者の社会的責務として人権に関する研修科目を採用し、各研修会において実施しているところであるが、例年香川県が主体となって行っている人権セミナーに共催団体として参画し「人権・同和問題講演会」に参加予定であったが、新型コロナウイルスの影響によりセミナーがウェブによる実施となったため視聴啓発に努めたところである。

#### ② じんけんWEBフェスタ2020へ情報提供

従来、サンポート高松展示場に啓発用パネルを設置し来場者に周知を行っていたところであるが本年度は画像による実施となったためパネル画像の公開を依頼し啓発を実施したところである。

#### ③ 会報誌による啓発（シリーズ「人権意識の向上」）

令和2年6月発行 総会号 「第1回」 同和問題について考える

令和2年10月発行 秋号 「第2回」 障害について考える

令和2年12月発行 新年号 「第3回」 宅地建物取引と人権

令和3年3月発行 春号 「第4回」 宅地建物取引業者の社会的責務

#### ④ ポスターの作成配布

会員店掲示用に啓発促進ポスターを作成し配布を行っているところであるが、今回新たに作成し引き続き配布を行った。

### 3) 新規開業者研修会の実施

新規開業を行う宅地建物取引業者に対し、最低限必要である知識並びに順守すべき各種制度、基準等に関し周知徹底を行うことを目的に実施した。

なお、宅建業法改正に伴い水害リスク情報の重要事項説明が義務化されたことに伴い、ハザードマップの活用等につき香川県から担当官を招聘し解説を行うとともに、宅地建物取引業者の社会的責務に関する課目に関しても例年通り実施した。

- ・開催日時 令和2年12月3日（木）午後1時
- ・開催場所 サンメッセ香川2階大会議室

#### 4) 不動産キャリアパーソン受講啓発

物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得をめざすべく、全宅連が行っている教育研修制度である不動産キャリアパーソン受講の啓発を本年度も実施した。

なお、本講座は会員、一般の区別なく受講可能となっている。

#### 5) 人材育成新規開業予定者研修の実施

平成26年度より開業予定者等に対する、法令遵守や信義誠実に業務を行うことの重要性について、普及啓発を図ることを目的として、開業予定者等に対するセミナーを実施しているが、本年度も次の通り実施した。

### (3) 宅地建物取引業法順守にかかる巡回調査の実施

毎年10月を業法順守月間と定め、県下の宅地建物取引業者事務所を巡回訪問し、宅地建物取引業法等に定められている、各種掲示物、備え置き帳簿、媒介契約、従業者証明書の設置等に関し調査を行い法令順守の徹底を行っており、本年度も下記により実施した。

- ・実施時期：令和2年10月中 調査数：県下105社

### (4) 不動産公正競争規約の適正な運用

情報が、不当・不適切であれば、業者間の公正な取引を阻害する要因となり、様々なトラブルの要因ともなりえることから、公正競争規約の運用に関し一定ルールに則った業務を推進し、自由な経済活動の確保に努めるための事業を実施しているところである。

本年は、コロナウイルスの感染拡大にともない、スティホームの広がりから、ウェブ利用による情報の入手が一層高まる中、従来から注意喚起を徹底していた「おとり広告の禁止」について引き続き周知をおこなったところである。

なお、令和3年度4月1日より税込価格表示義務化に伴う不動産広告の取り扱いに関しても周知したところである。

### (5) 指定流通機構の活用に関する指導、情報提供

不動産取引の透明性と、適正・円滑・迅速な取引の実現をはかるため、国土交通大臣の指定を受けて運用がなされている指定流通機構に関しサブセンターとしての業務を推進しており、指定団体である（公社）西日本不動産流通機構とも連携し、情報提供等に努めてきた。

また、流通機構システムの全国一元化に向けて全国4つの流通機構が検討を行っているところであり、今後の物件情報開示システム改訂に関し注視を行っているところであった。

なお、(公社)香川県不動産鑑定士協会と連携して会員各位の協力のもと「香川県の地価と不動産取引等の動向に関するアンケート調査」を実施し公表しているところであるが、引き続き実態把握のため調査を行った。

### 3. 収益等事業

公益法人法の主旨を理解し又認識した上で、消費者から期待と信頼を最大限得られる組織として、また、会員各位が当協会のメンバーであることを誇れる組織を目指し、業務を推進した。

#### (1) 業務支援ツールの活用等に関し関係団体、出版社等からの斡旋依頼に基づく業務

安心安全な宅地建物の取引に資するべく、契約書式等の支援システムの提供を例年通り引き続き実施した。

令和2年4月1日から改正民法に準拠した契約書様式等を公開したところであり併せて、重要事項説明書の改定等に併せ逐次修正を実施したところである。

なお、上部団体での全宅連においてホームページにおいて契約書作成支援システムを新たにリリースしたことに併せ利用促進をはかった。

#### (2) 路線価、香川県地価調査等の紹介業務

インターネット上で容易に入手できる環境となっているが、紙ベースでの利用も依然として根強い要望があり、かつ業務上便利な場面も多くある。このようなことから大蔵財務協会、鑑定士協会とも連携を図り引き続き紹介業務を実施した。

#### (3) 団体保険加入等に係る紹介業務

業者賠償責任保険、少額短期保険の情報提供に関する業務を実施するとともに選択の機会を拡大する意味において従来の業者賠償責任保険とは別に、宅地建物取引士賠償責任保険に関する募集も行った。

#### (4) 不動産コンサルティング技能試験の実施

国土交通大臣の登録証明事業であり、(公財)不動産流通推進センターが実施する不動産コンサルティング技能試験に関し四国会場として試験事務を行った。



試験実施日：令和2年11月8日（日） 全国12会場（札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、  
名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄）

	全国	高松会場
受験申込者数	1,545 名	20 名
受験者数	1,223 名 (79.2%)	14 名 (70.0%)
合格者数	529 名 (43.3%)	4 名 (28.6%)

#### 4. 法人管理

##### (1) 会員の入退会に関する事業

入会審査委員会毎月開催するとともに各種規程並びに（公社）全国宅地建物取引業保証協会香川本部との業務委託に基づき業務を実施した。

##### ■地区会員数

（令和3年3月31日現在）

種別	支部	高松	高松	高松	高松	高松	高	大	坂	丸	仲	三	合 計	
		西	北	光洋	東部	栗林	南	南	川	出	亀	多度		観
正会員	法人	63	63	56	71	34	74	52	22	45	77	33	72	662
	個人	14	19	13	24	10	25	27	22	17	33	20	46	270
	合計	77	82	69	95	44	99	79	44	62	110	53	118	932
準 会 員		8	5	6	5	2	19	1	1	3	10	0	3	63

##### (3) 適正な予算執行に関する業務

事業計画並びに予算計画に基づいた予算執行を行った。

##### (4) その他

新型コロナウイルス感染拡大を受け、会報誌等で各種支援制度の紹介や注意事項の周知を行った。

とりわけ、テナント等の借主から賃料減免や支払い猶予等について会員業者が難しい対応を迫られていることを受け、香川県に対し要望活動を行った。