

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

令和3年度も公益社団法人として、適正な業務運営の実施により、公益事業の拡充を目指すべく事業計画を立案した。

なお、昨年度は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、実施事業の縮小、中止等の対策が必要であったが本年度に関しては、感染拡大が収束に向かうと考えられるので、例年通りの事業活動を計画している。

また、個別実施事業に関しては新たな事業方法の取り入れ等において実践された方策も適宜採用しながら業務を行う予定としている。

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

宅地建物取引に関する各種相談、専門的知識の普及及びトラブルの未然防止と早期解決を図るため不動産無料相談所の開設を以下の通り実施する。

また、より専門的な相談案件に関しては、専門機関を紹介するとともに、定期的に顧問弁護士を招聘し法律相談を併設する。

- ・東讃地区 香川県不動産会館 毎週金曜日 午後1時～午後3時30分
- ・西讃地区 丸亀市役所 第1・第3金曜日 //

※丸亀市役所新庁舎開庁に伴い相談会場も新庁舎へ移転

※東讃地区第4金曜日 西讃地区第3金曜日 顧問弁護士招聘による法律相談

※令和3年度の実施スケジュールに関しては別紙I参照

(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において本年度も不動産相談会を行う。

- ・予定会場 サンポート高松シンボルタワー展示場
- ・予定日時 令和3年9月に実施予定

(3) 相談員に対する研修

適正な相談体制の確立と、不動産に対する消費者から多岐にわたる相談内容に的確に対応するため、新たな知識の習得と各種相談に対する対応方法等に関し、各分野における専門家を招聘し相談員に対する研修を行う。

- ・開催回数 年間3回以上

(4) 行政機関相談窓口との意見交換の実施

宅地建物取引業法主管課を始め、行政機関等に寄せられる不動産に関する相談案件に関し、相談案件の動向も含め、その対応等に関する考えを共有し、より適正に相談事案に対応することを目指し意見交換会を行う。

- ・開催回数 年間1回
- ・開催場所 香川県不動産会館会議室

(5) 消費者に対する情報提供事業

宅地建物取引のトラブル等の未然防止、住環境・住生活の向上に資するため、不動産フェアや、行政機関が行う空き家相談会への協力等を活用して、一般消費者に対し宅地建物の取引に際しての注意事項、住生活の向上に資する各種情報を提供する。また、行政機関等が行う住環境・住生活の向上に資する各種事業に関し、関係機関との協定に基づき防犯、自治会加入等も含め会員業者を通じ県民への啓発活動を実施する。

1) 情報提供事業

本年度も、不動産取引に係るトラブルの未然防止と、住環境・生活の向上に資するため、取引に関する注意事項並びに住生活の向上に向けた、各種制度等の情報を不動産フェア実施会場において各種パンフレット等の配布を行うとともに会員業者を通じ引き続き広く啓発活動を実施する。

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

消費者に対する各種情報提供を広く確実に実施するため、豊かな住生活と、将来に向けての夢を絵画を通し家族で語り合える場の提供として、幼稚園児絵画展を実施しているところであるが、昨年度はコロナウイルス感染拡大の影響により止む無く中止となったが、本年度は幼稚園児による創造性豊かな絵画を通し、語らいの場を提供するとともに、ゆとりある豊かな住生活の実現に向けての各種情報の提供を行う。

3) 差別のない明るい社会の実現を目指す事業

宅地建物取引業者としての社会的責務として、人権に関するが重要視されている中、各種研修会等を通じ周知を行っているところであるが、香川県が主催する「香川県じんけんフェスタ」において、パンフレット等を配布し広く県民に向けて啓発を行う。

また、不動産フェア開催時にもパンフレットの配布並びにパネル等の展示を行う予定である。

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、今後も相談所の設置に関し協会ホームページでの周知を始め、あらゆる機会を捉えて広報活動を実施する。

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、定期的に事業実施の検討・検証を行い、相談員による委員会を定期的に開催し消費者からの負託に応える組織形成を実現する。

- ・委員会の開催 年間3回以上
- ・開催場所 香川県不動産会館会議室

5) 行政並びに関係団体との連携

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等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、自治会等への加入促進に係る啓発活動等、行政並びに関係団体ともより密に連携を図り引き続き、事業活動を行っていく。

また、反社会的勢力排除にかかる条例に基づき適正な対応を行うとともに、犯罪収益移転防止法に係る取引時の本人確認等の運用に関しても引き続き啓発を行う。

なお、空家等の活用等が大きくクローズアップされている中、県、各市町からの要請に応じ協力体制を引き続き維持していくとともに、グリーン住宅ポイント制度、低未利用地特別控除に見られるよう、土地・建物等の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化を促進するための各種制度に関し、その利用を含め継続して啓発を実施する。

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

災害発生時に備え被災者等の居住の安定を確保する意味から民間賃貸住宅の活用に関し、その有効性から当協会も香川県との協定に基づき災害発生時に速やかに物件情報の提供が行えるシステムを運用しているところであるが、引き続き広く会員に対し情報提供を行い協力要請を行う。

5) - 2 香川県移住交流促進事業の推進

香川県に移住等を希望する方へ住宅情報等の提供を行うため、香川県において「かがわ移住ポータルサイト かがわ暮らし」の運営を実施している。当協会も寄せられた物件情報に関し、同サイトに登録を行う等積極的な情報提供に努めているところであり引き続き協力を実施していく。

また、香川県が実施している移住フェア等に役員を派遣し、住まいに関する相談に対応してきたが、今後は他県からの移住希望者に対し積極的に当県の住環境等に関する情報提供を行っていきたいと考えているところである。

なお、各市町により物件所有者、移住者等に対し各種支援措置が実施されていることに関し併せて情報提供を行うとともに、各市町から寄せられる媒介希望物件に関しても適正に対応し、情報の質の向上を目指すべく検討を行う予定である。

別紙 I

令和3年度 無料相談所開設予定表

月	日	曜	場 所	月	日	曜	場 所
4	2	金	香川県不動産会館	10	1	金	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所		〃	〃	丸亀市役所
	9	〃	香川県不動産会館		8	〃	香川県不動産会館
	16	〃	香川県不動産会館		15	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所 (弁)		〃	〃	丸亀市役所 (弁)
	23	〃	香川県不動産会館 (弁)		22	〃	香川県不動産会館 (弁)
	30	〃	香川県不動産会館		29	〃	香川県不動産会館
5	7	〃	香川県不動産会館	11	5	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所		〃	〃	丸亀市役所
	14	〃	香川県不動産会館		12	〃	香川県不動産会館
	21	〃	香川県不動産会館		19	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所 (弁)		〃	〃	丸亀市役所 (弁)
	28	〃	香川県不動産会館 (弁)		26	〃	香川県不動産会館 (弁)
6	4	〃	香川県不動産会館	12	3	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所		〃	〃	丸亀市役所
	11	〃	香川県不動産会館		10	〃	香川県不動産会館
	18	〃	香川県不動産会館		17	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所 (弁)		〃	〃	丸亀市役所 (弁)
	25	〃	香川県不動産会館 (弁)		24	〃	香川県不動産会館 (弁)
7	2	〃	香川県不動産会館	令和4年			
	〃	〃	丸亀市役所	1	7	金	香川県不動産会館
	9	〃	香川県不動産会館		〃	〃	丸亀市役所
	16	〃	香川県不動産会館		14	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所 (弁)		21	〃	香川県不動産会館
	30	〃	香川県不動産会館		〃	〃	丸亀市役所 (弁)
〃	〃	丸亀市役所 (弁)	28		〃	香川県不動産会館 (弁)	
8	6	〃	香川県不動産会館	2	4	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所		〃	〃	丸亀市役所
	20	〃	香川県不動産会館		18	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所 (弁)		〃	〃	丸亀市役所 (弁)
	27	〃	香川県不動産会館 (弁)		25	〃	香川県不動産会館 (弁)
9	3	〃	香川県不動産会館	3	4	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所		〃	〃	丸亀市役所
	10	〃	香川県不動産会館		11	〃	香川県不動産会館
	17	〃	香川県不動産会館		18	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	丸亀市役所 (弁)		〃	〃	丸亀市役所 (弁)
	18	土	香川県不動産フェア(サンポート高松)		〃	〃	丸亀市役所 (弁)
24	金	香川県不動産会館 (弁)	25	〃	香川県不動産会館 (弁)		
(弁) 弁護士相談							

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する。

(1) 人材育成事業

1) 宅地建物取引士資格試験の実施

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、同機関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する。

昨年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により急遽感染対策を徹底しての実施となりその対応に苦慮したところであった。

本年度の開催にあたって、昨年度の実施状況を踏まえ準備を進める予定である。

なお、本事業は、専門的知識を有する人材の育成を図る意味においても重要なものであるので、資格制度の情報提供を積極的に行っていく予定である。

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事業が香川県から指定を受けている。

宅地建物取引士は、法令、制度等が頻繁に制定、改定が行われていることに鑑み、常に新しい知識の習得を図る見地からも法律において受講が義務付けられており、講習内容に関しては、国土交通省告示による宅地建物取引士に対する講習の実施要領に基づき、各専門分野から講師を招聘し実施する。

本年度の開催予定は以下の通りである。

	講習日	講習会場	受講対象者
第1回	令和3年 5月11日(火)	オークラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が令和3年 5月11日～令和3年9月13日までの者
第2回	7月13日(火)	レクザムホール	新規及び有効期限満了日が令和3年 7月13日～令和3年11月9日までの者
第3回	9月14日(火)	オークラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が令和3年 9月14日～令和4年1月11日までの者
第4回	11月10日(水)	サンメッセ香川	新規及び有効期限満了日が令和3年 11月10日～令和4年3月7日までの者

第5回	令和4年 1月12日(水)	オークラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が令和4年 1月12日～令和4年5月9日までの者
第6回	3月8日(火)	サンメッセ香川	新規及び有効期限満了日が令和4年 3月8日～令和4年7月11日までの者

(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

宅地建物取引業法並びに関連制度の改定、関連法令及び税制等の習得を図ることにより常に新しい知識をもって、依頼者に対し高いレベルでの情報提供が行える体制を確立することにより、利益の擁護と増進を図れる環境の整備を目指す見地から行っている事業であり本年度も以下の通り計画している。

実施回数	本部（県全域）		地区単位	合計
	第1回2会場	第2回2会場	各地区において1回	
実施月	令和3年8月	令和4年2月	適宜	本部2回 地区1回
実施時間	各会場3時間	各会場3時間	3時間	
対象者	県内所在の宅地建物取引業者及びその事業所に従事する者			
課目講師	課目講師は、その都度協議のうえ決定する			
特別研修	講演会、消費者セミナー等の開催に関しては理事会において検討する。			

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事業

- ・人権・同和問題講演会への参加

香川県とも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、各研修会開催時に実施しているところであるが、引き続き会員業者への人権問題等に関する情報提供を行うため、関連団体が実施する研修会、講演会に役員等を派遣するとともに、行政機関が開催する人権セミナーに共催団体として参画する。

なお、引き続き行政機関が開催する催事、当協会実施の不動産フェア等においてパンフレット等を配布し啓発を行う予定である。

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、実践的業務の知識並びに遵守すべき各種制度、基準等に関しトラブル防止の観点からコンプライアンスの確実な履行を目指し研修会を実施する。

なお、本年度も研修会開催のテーマの中に、宅地建物取引業者の社会的責務に関する課目を取り入れ人権に関する正しい理解と認識を目的に実施する予定である。

- ・実施回数：年間1回

4) 不動産キャリアパーソンの受講啓発

新規開業者研修会同様、宅地建物取引業者の責務として従業者教育が追加されたことに見られるよう、不動産取引に影響を及ぼす法律・経済・技術など幅広い知識を習得し、依頼者に専門家としてのサービスと適正な助言が行えるように努めることが益々重要となっている事に鑑み、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の受講啓発を実施する。

なお、本講座は会員（宅建業者）、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

新規開業者や継続業者を対象とした研修会を開催してきたところであるが、宅地建物取引業の健全な発達と依頼者等の利益保護をより一層推進するため、開業予定者等に対し、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が有効であることから、以下においてセミナー形式により実施する。

・実施回数：年間3回　実施予定時期：令和3年7月・11月　令和4年3月

(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、従業者台帳並びに証明書の設置・携帯等に関し調査を行い法令順守の徹底を行っており、本年度も実施を計画している。

・実施時期：令和3年10月　調査対象数：県下100社を目途に巡回

(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、様々なトラブルの原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必要がある。

また、いわゆる「おとり広告」に関する問題がウェブを中心に指摘されているなか、このような不当な顧客の誘因に関する対応策等に関しても、四国地区不動産公正取引協議会が実施する研修会等に役員を派遣し引き続き検討を行っていく。

(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、一層厳格な情報提供等に努める所存である。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う予定である。

3. 収益等事業・法人管理

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する。

(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

相次ぐ法改正等に伴い重要事項説明書の説明項目の追加、各種契約書条文の追加等が矢継ぎ早に行われる今日において、常に新たな書式をもって説明等を実施しなければ、業法違反に問われることもある。

特に昨年度からは改正民法が施行されたことやハザードマップの説明項目追加等、重要事項説明書、契約書式の改定等が行われており、法律に即した各種書式の使用が必要である。

このことから、契約書等の支援システムを会員向けに提供しているところであり、常に新しい情報が更新される環境での書式使用を今後も推進する。

(2) 路線価、香川県地価調査書等の紹介業務

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実施する。

(3) 団体保険加入等に係る紹介業務

業者賠償責任保険、宅建士賠償責任保険、少額短期保険、損害保険等団体包括契約等の情報提供に関する業務

(4) 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実施する。