

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

令和3年度の事業実施については、昨年同様新型コロナウイルス感染拡大の影響により事業の開催方法の変更等を行い実施してきたところです。

具体的な実施業務については、以下の通りであり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、リモート会議やオンライン研修等、新たな試みも採用し、基幹業務を行ったところであり、今後の事業運営を行う上でも参考としたい年度でもありました。

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に定期開催を行っていますが、新型コロナウイルスの感染拡大により開催方法等に感染防止対策を講じたうえで、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ました。

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

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ましたが、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開催を行っていません。

(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ました。

- ・開催日：令和3年6月24日（木）、12月7日（火）、令和4年3月2日（水）

(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、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、行政機関に寄せられている相談事例等を基に解釈、運用等に関する意見交換を実施しました。

- ・開催日時：令和3年11月2日（火）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情報提供をおこなっていましたが、コロナウイルスの感染拡大の影響により、イベント事態の開催自粛、開催方法の変更等に伴い従来と同様の提供が行えないケースも発生しました。

このようなことから、昨年同様、本年度も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し啓発を行ったところです。

「法令改正等周知事項」

- ・高松市多肥地区独自の景観ルールの策定について
- ・三豊市都市計画区域再編について
- ・低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について
- ・不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」（IT 重説）の本格運用について
- ・関係書類運用見直し（押印廃止）について
- ・賃貸住宅管理業法施行に伴う 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- ・マイナンバーカードの健康保険証利用の促進及び 業界団体・個社の取組の好事例の情報提供について（依頼）
- ・「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和3年5月21日版）」について
- ・石綿飛散防止対策に関する法令改正説明会
- ・賃貸住宅管理業の登録制度施行に伴う「業務管理者講習」のご案内について
- ・重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験の参加事業者の募集について
- ・宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- ・マンション標準管理規約の改正について
- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行について
- ・高齢者の自宅の売却トラブルに係る注意喚起について
- ・賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について
- ・残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）の策定について
- ・丸亀市内一部地域の農地区分変更の周知依頼について
- ・農地転用許可に係る審査基準の一部改正について
- ・残置物の処理等に関するモデル契約条項に係る Q&A の公表について
- ・自動ドアの安全対策について
- ・「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」の一部改正について
- ・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正に伴う基準日届出等の変更について
- ・デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行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
- ・消費生活用製品安全法改正について
- ・行政書士制度広報月間の実施について
- ・ホームページ等アクセス障害について
- ・こどもみらい住宅支援事業の創設について
- ・特定都市河川浸水被害対策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
- ・踏切道改良促進法等の一部を改正する法律施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- ・水害（洪水・雨水出水・高潮）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（重要事項説明）について
- ・宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの公表について
- ・「第21回 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」結果について
- ・留学生住宅確保支援制度に係る標準契約書の改正について（依頼）

- ・高松市 令和3年度農用地利用計画変更の申込書類の提出締切日の変更等について
- ・旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について
- ・おとり広告の禁止に関する注意喚起等について
- ・大学入学者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
- ・全宅連ハトマークサイト掲載物件に対する反響を装った不審メールについて
- ・所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります
- ・マイナンバーカードの取得及び健康保険証利用申込の促進について
- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく賃貸住宅管理業登録申請促進について
- ・高松市農地関係事務処理要領の一部改正について
- ・景観法及び高松市景観条例に基づく届出対象行為等の周知依頼について
- ・サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドラインの一部改正及び 賃貸住宅管理業登録制度の財産的基礎の解釈・運用の考え方の明確化について
- ・マルウェア Emotet（エモテット）の被害増加について
- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく賃貸住宅管理業登録申請促進について
- ・2022年国民生活基礎調査の実施について
- ・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定について
- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正に係る宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

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

県下幼稚園のご協力のもと平成7年より毎年開催をしている絵画展ですが、昨年度は新型コロナウイルスの感染拡大により止む無く中止としましたが、未来に向け夢を表現できる場でもある当絵画展の開催に関し、開催方法等につき検討を行い本年度は絵画コンクールという形で実施をしました。

また、香川県知事賞等優秀作品に関しては YouTube で審査風景と併せ動画配信を行ったところ です。

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すが、本年度も昨年度同様オンラインによる「人権 Web フェスタ 2021」に画像による情報発信を行いました。

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を行っていますが、相談所の設置に関し協会ホームページ等で行いました。

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・検証を行うべく、委員会を開催し相談員相互の意見交換を実施したところ です。

「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
- ・不動産情報誌

「委員会の実施」

- ・開催日：令和3年6月24日（木）、12月7日（火）、令和4年3月2日（水）

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協調を行い引き続き協力を行いました。

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ているところであり、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す。

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、震災に対する備えも必要であり、罹災者に対する住に関する対応等が喫緊の課題とされているところです。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り引き続き、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す。

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いました。

なお、各市町から寄せられる空き家の利活用に関する情報についても協会会員を通じ協力を行ったところです。

また、新型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がウェブにより開催されたことに伴い協力を行いました。県外からの物件情報に対する相談に関しては関係団体が発行する不動産情報誌、ホームページ等を紹介提供することにより協力を行ったところです。

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ました。

(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すが、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しました。

なお、昨年度に続き本年度も、新型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当県では従来2会場で実施していましたが、3会場に分けての実施となりました。

また、一部都道府県では昨年同様、宅建試験を10月と12月に分割し実施されました。

	全 国	香川県
1. 試験の概要		
(1)試験日	令和3年10月17日（日）12月19日（日）※香川県は10月17日開催	
(2)試験会場	238会場	3会場
(3)申込者数	296,518人（55,046人）	1,483人（218人）
(4)受験者数	245,010人（48,881人）	1,244人（205人）
(5)受験率	10月試験 81.7%（88.8%） 12月試験 88.6%	80.0%（89.1%）
	※（ ）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）	

3. 合格者の概要		
(1)合格者数	41,471人 (10,427人)	249人
(2)合格率	10月試験	17.9% (19.4%)
	12月試験	15.6%
		18.5%

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、当協会が指定を受け実施している講習事業ですが、昨年同様本年度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となり以下の通り開催しました。

なお、次年度からは、他の研修会同様Web利用による研修方式を取り入れての開催を予定しており、円滑な講習体制の確立を主管課である香川県土木部住宅課とも協議を行ったところです。

(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

例年各方面から講師を招聘し年間2回実施している県下統一での研修ですが、本年度はコロナウイルスの感染拡大により、まん延防止等重点措置が県下一円に発出されたことに伴い第1回目は止む無く中止としました。

第2回の実施にあたって、感染力が極めて強いオミクロン株により急激に感染が広がる中、研修会の開催の是非に関し検討を行う中、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つながり、利益擁護を図る意味から研修業務に関しては最重要であるとの考えから、従来の面前集合研修方式からZoom利用によるオンライン研修により行いました。

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すが、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」に参加予定でしたが、昨年同様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す。

「人権・同和問題講演会」

・Web講演会動画配信期間：令和3年8月24日～9月6日

・講演内容

プログラム1 「へこたれへん ～人はきつとつながれる～」

講師：松村 智広 氏 みえ人権教育・啓発研究会 代表

プログラム2 「誰もが能力を發揮できる職場づくり」

性的少数者と社労士によるトークショー

② じんけんWEBフェスタ2021への情報提供

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す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行ったところです。

③ 会報誌による啓発 (シリーズ「人権意識の向上」)

令和3年6月発行 総会号 「第1回」 人権尊重社会の実現をめざして

令和3年10月発行 秋号 「第2回」 土地・建物の売買に際しての人権尊重

令和3年12月発行 新年号 「第3回」 賃貸住宅の申込みに際しての人権尊重

令和4年3月発行 春号 「第4回」 社会的責務に関する意識の向上

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配布し店頭掲示を行っているところです。

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、知識並びに順守すべき各種制度、基準等に関し実務に即した内容で周知徹底を行うことを目的に実施しました。

なお、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題に関しても例年通り実施しました。

- ・開催日時 令和3年12月1日（水）13時00分
- ・開催場所 レクザムホール5階 多目的大会議室
- ・研修課題
 1. 水害ハザードマップの周知について
香川県土木部河川砂防課 副主幹 高德智彦 氏
 2. 宅地建物取引業者の社会的責務
香川県土木部住宅課 課長補佐 上枝浩二 氏
 3. 宅地建物取引業の実務上の注意点
(公財)不動産流通推進センター 教育事業部 並木英司 氏

4) 不動産キャリアパーソンの受講啓発

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ました。

なお、本講座は会員、一般の区別なく受講可能となっています。

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ところですが、本年度も実施しました。

(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、媒介契約書の設置、従業者証明書の携帯等に関し調査を行い法令順守の徹底を行っており、本年度も下記により実施しました。

- ・実施時期：令和3年10月中 調査数：県下96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す。

本年は、昨年同様コロナウイルスの感染拡大にともない、ウェブ利用による情報の入手が一層高まる中、インターネット広告の消込忘れに関しても、おとり広告とみなされ指導の対象となる事例もあることから、注意喚起を引き続き行ったところです。

(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ました。

令和4年1月には流通機構システムが全国一元化されたことにより、改訂箇所を中心に利用方法について周知を行いました。

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すが、引き続き実態把握のため調査を行いました。

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、業務を推進しました。

(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ました。なお、現在上部団体である全宅連においてホームページのリニューアルを実施しているところであり、デジタル社会の形成を見据えIT重説、電磁的方法による書面交付にも対応しうるシステム構築を行っており、既に稼働を開始しているシステムに関し利用促進に関する周知を行いました。

(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おりますが、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ります。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ました。

(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、ハトマーク支援機構が提供する業務支援サービス等の紹介を行いました。

(4) 不動産コンサルティング技能試験実施結果

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いました。

試験実施日：令和3年11月14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	1,519 名	37 名
受験者数	1,170 名 (77.0%)	23 名 (62.2%)
合格者数	444 名 (37.9%)	6 名 (26.1%)

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ました。

地区会員数

(令和4年3月31日現在)

種別		支部												合 計
		高松西	高松北	高松光洋	高松東部	高松栗林	高松南	高南	大川	坂出	丸亀	仲多度	三観	
正会員	法人	65	62	58	69	34	71	53	23	45	77	32	75	664
	個人	14	18	12	24	9	25	26	20	15	34	19	43	259
	合計	79	80	70	93	43	96	79	43	60	111	51	118	923
準 会 員		10	5	7	5	1	18	1	1	4	11	0	3	66

(2) 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いました。

(3) 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いました。