

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会

令和5年度事業計画書

(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

令和5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ました。

また、各種事業の実施にあたっては、新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針が変更される等、社会経済活動の活性化が図られていることに鑑み、例年通りの活動計画としています。

なお、コロナ禍で新たな業務の実施方式が実践されるなか、有益と思われる手法については今後も引き続き活用を図っていく予定としています。

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本年度も不動産無料相談所を以下の通り計画しました。

なお、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します。

- ・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 //
- ※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

(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無料相談会を予定しています。

- ・会場 サンポート高松シンボルタワー展示場
- ・日時 令和5年9月23日

(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います。

- ・開催回数 相談業務 年間2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との意見交換を行い、宅地建物取引業法の解釈、運用等に関する考え等を共有することにより、不動産の無料相談を通じ適正、適格な情報発信を行える環境の整備を目的とし開催を計画しています。

・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します。また、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以下の通り実施予定です。

1) 情報提供事業

本年度も、不動産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を予定しています。

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すが、昨年度、一昨年度はコロナウイルス感染防止の観点から絵画コンクール方式により実施したところですが、本年度は絵画展方式に戻し開催予定としています。

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、多様化、複雑化する人権問題等に対応するため、各種研修会等を通じ周知を行っているところですが、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引き続きおこなう予定としています。

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す。

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、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行うとともに、機会を捉えて広報活動を実施します。

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、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、相談案件に関する意見交換を行う場として、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します。

・委員会の開催 年間2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きま

す。

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予定としています。

併せて大切な資産である、土地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おこないます。

なお、行政機関ホームページに公開されている有益な情報等についても活用促進を図る意味からも情報提供を行う予定です。

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

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すが、引き続き広く会員に対し情報提供を行い協力要請を行います。

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」の運営をおこなっています。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行ってまいります。

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いますが、今後も要請に基づき情報発信につなげて参ります。

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実施するとともに、各市町から寄せられる媒介希望物件に対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す。

(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すが、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する予定としています。

宅地建物取引士の資格取得については、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としています。

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が香川県から指定を受け実施を予定しています。

また、昨年度からは受講される皆様の機会の確保という見地からも Web 利用による受講を新たに導入し実施を行ったところであり、本年度も対面方式と Web 方式の二つの方法により実施します。なお、本年度の開催予定は以下の通りです。

[座学]

	講習日・講習会場	受講対象者
【第1回】	令和5年5月10日（水） サンメッセ香川	新規及び有効期限が 令和5年5月10日～令和5年11月9日までの方
【第2回】	令和5年7月11日（火） サンメッセ香川	新規及び有効期限が 令和5年7月11日～令和6年1月10日までの方
【第3回】	令和5年9月13日（水） サンメッセ香川	新規及び有効期限が 令和5年9月13日～令和6年3月12日までの方
【第4回】	令和5年11月15日（水） サンメッセ香川	新規及び有効期限が 令和5年11月15日～令和6年5月14日までの方
【第5回】	令和6年1月10日（水） サンメッセ香川	新規及び有効期限が 令和6年1月10日～令和6年7月9日までの方
【第6回】	令和6年3月12日（火） サンメッセ香川	新規及び有効期限が 令和6年3月12日～令和6年9月11日までの方

○座学の受付は窓口受付となります。

[WEB]

- ・毎月第2週火曜日 申込締切 翌週金曜日から受講可能（概ね4週間の内に受講）
- ・有効期間6か月前から3か月前まで申込可能

※新規、変更事項（住所、勤務先等）がある場合は窓口受付となります。

更新、変更事項等無しの受講者はWEB申込・決済が可能です。

(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

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ます。

なお、本部主催の研修会開催にあたっては、昨年度よりWeb利用によるオンラインライブ受講、面前受講、映像録画放映による受講を適宜取り入れ実施を予定しています。

実施回数	本部（県全域）		地区単位	合計
	第1回	第2回	各地区1回	
実施月	令和5年8月	令和6年2月	適宜	本部2回/地区1回
実施時間	会場3時間	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者に従事する者			
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すが、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します。

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、媒介業務の流れ・調査・価格査定・媒介契約・広告・重要事項説明・契約等の基本的な留意点を、紛争事例も交えながらの研修を（公財）不動産流通推進センターのテキストを基に解説を行う研修会を計画しています。

また、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の説明等を取り入れ多様化する人権問題に関する正しい理解の普及を目的に実施する予定です。

- ・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

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します。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ます。

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いますが、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宅地建物取引業免許制度も含め、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を目的として、以下においてセミナー形式により開催予定です。

- ・実施回数：年間3回 実施予定時期：令和5年7月・11月 令和6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ます。

- ・実施時期：令和5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ります。

昨年度は、公正競争規約の一部改訂がなされ、表示方法の取扱いが一部改訂になったこと等もあり周知を行ってきたところですが、本年度も引き続き周知を行う予定としています。

また、いわゆる「おとり広告」に関する問題に関しても国土交通省等からも引き続き注意喚起がなされているところであり、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注視していく予定としています。

(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、一層厳格な情報提供等に努める所存です。

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う予定です。

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します。

(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

宅地建物取引業務に関連する法令は毎年増加し、重要事項説明書、契約書式の改定等が随時行われているのが現状となっています。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無用のトラブルに発展する恐れも生じます。

このような事からも、全宅連が運営するウェブシステム「ハトサポ」では常に最新法令を基に書式の改定が行われておりその活用に関し引き続き周知を行う予定です。

また、IT重説、電子契約も本格的運用がなされ、利用が可能となっていることから、併せて周知を行います。

(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実施します。

(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を引き続き実施します。

(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します。