

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
平成30年度 事業報告書
(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

平成30年度終盤で「いざなぎ景気」を超えて、景気拡大局面が戦後最長になったとみられるとの発表に見られるよう、活発な企業活動により景気を下支えしていると思われる。

また、相次ぐ自然災害によりインバウンド需要がもたつた時期もあったが、次年度以降東京オリンピックの開催、大阪万博の開催等、最大級のイベントも控えており今後の経済躍進に期待をするところであった。

一方で、当県においても次年度は瀬戸内国際芸術祭が開催され、内外から多くの来場者が訪れることが予測されるが、当県の魅力を実感し移住交流の輪が広がることで、人口減少の歯止めへの布石ともなることを願い、次に執行過程における事業報告を以下の通り報告する。

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、宇多津会場については、平成31年4月以降丸亀市役所へ会場を変更した。

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
宇多津会場	ユープラザうたづ	毎月第1、3金曜日 13時～15時30分
※高松会場 第4金曜日 宇多津会場 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において本年度も不動産相談会を実施した。

なお、開催概要に関しては以下のとおりである。

- ・会 場 サンポート高松シンボルタワー展示場ならびに市民ギャラリー
- ・日 時 平成30年9月22日（土）午前10時～午後5時

(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：平成30年6月18日（月） 11月22日（木） 平成31年2月14日（木）

(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：平成30年10月9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を提供した。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、自治会加入等につき、会員業者を通じ県民への啓発活動を行った。

なお、上記事業を補完するための個別具体的な実施事業は以下のとおりである。

「不動産フェア実施時の各種配布物」

- ・家本（買うとき・売るとき編）
- ・来場者数：1,393名（昨年：1,410名）

「法令改正等周知事項」

- ・高松市立地適正化計画策定に伴う重要事項説明書「都市再生特別措置法」に関する説明
- ・都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う新たな用途地域追加について
- ・丸亀農業振興地域整備計画全体見直しに伴う個別除外申請書の受付等について
- ・農地転用許可に係る審査基準ならびに香川県農地関係事務処理要綱の一部改正について
- ・印紙税の軽減措置の延長について
- ・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
- ・定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について
- ・消費税法の一部を改正する法律の公布について
- ・香川県屋外広告物条例の改正について
- ・原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律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
- ・国土利用計画法の届け出について
- ・消費税の軽減税率制度について
- ・次世代住宅ポイント制度について
- ・共生社会の実現に向けた施策の推進について
- ・税制改正大綱の概要について
- ・仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

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

一般消費者等に対して、宅地建物取引に際しての注意事項等に関する各種周知物の配布による啓発活動を確実に実施するための施策として、豊かな住生活と、将来に向けての夢を絵画を通じ家族で語り合える場の提供を行う意味において、幼稚園児絵画展を実施し多くの来場者を得ているところである。園児による創造性豊かな絵画を通じ語らいの中、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と合わせ取引時における注意事項等を来場者に配布し啓発を実施した。

■不動産フェア幼稚園児絵画展

- ・日時 平成30年9月22日（土）午前10時～午後5時
- ・場所 サポート高松シンボルタワー展示場
- ・画題 「未来の家」
- ・参加幼稚園数36園 ・出展数 1,099作品（すべて展示）

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に向け宅地建物取引業者としての社会的責務が重要視されている中、会員業者への研修を実施するとともに、香川県が主催する「香川県じんけんフェスタ」並び

に当協会主催の不動産フェアにおいて、パンフレット等を配布し広く県民に向け啓発を行った。

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。

なお、次年度より西讃会場をユープラザ宇多津（宇多津町）より丸亀市役所に変更することに伴う周知等も併せて実施したところである。

「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
- ・宇多津町（くらし便利帳） ・不動産情報誌

「委員会の実施」

- ・開催日：平成30年6月18日（月） 11月22日（木） 平成31年2月14日（木）

5) 行政並びに関係団体との連携

空き家問題がクローズアップされている中、行政並びに関連団体とも連絡調整を行い各種施策への協力等を実施した。

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等に関し各地方公共団体等と自治会の加入促進に関する協定の締結等も積極的に実施したところであり、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ある。

特に本年度は、県が主催する香川県空き家対策セミナー個別相談会における相談対応協力要請をうけ、相談担当役員を派遣し県民等からの空き家に対する相談等に対応した。

■香川県空き家対策セミナー

【第1回】

- ・日時 平成30年7月14日（土） セミナー 午後2時～午後3時50分
個別相談会 午後4時～午後5時
- ・場所 高松テルサ 会議室 ・相談来場者 3名

【第2回】

- ・日時 平成30年11月10日（土） セミナー 午後1時～午後3時30分
個別相談会 午後3時30分～午後4時30分
- ・場所 香川県立文書館 ・相談対応数：3件

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

震災に限らず、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。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り、広く会員に対し情報の事前登録の要請を行った。

また、香川県において民間賃貸住宅借上げマニュアルの再改定を実施したところであり、今後とも対応等に関し啓発活動を行う予定である。

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。

また、香川県においては定期的に、香川県への移住希望者等を対象とした移住フェアを開催しているが、当協会からも担当役員を派遣し住まいに関する相談に対し一般社団法人香川宅建が発行する「不動産ニュースかがわ」及びホームページ等を活用し説明を行った。

各市町からの依頼に基づく情報提供事業実績並びに移住フェア時における相談受付実数は以下のとおりである。

■香川県移住フェアに対する協力

「第1回開催」

- ・香川県移住フェアIN東京
- ・開催日時 平成30年7月15日（日）午前11時から午後4時
- ・開催場所 東京交通会館12階 カトレアサロンA
- ・協力内容 香川県へ移住希望者に対する住まいに関する相談対応
- ・協会ブース来訪者数 3組 5名

「第2回開催」

- ・香川県移住フェアIN大阪
- ・開催日時 平成30年11月11日（日）正午～午後5時
- ・場 所 難波御堂筋ホール ホール10
- ・協力内容 香川県へ移住希望者に対する住まいに関する相談対応
- ・協会ブース来訪者数 3組 7名

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。

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ている。

宅地建物取引士は、法令、制度等は頻繁に制定、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

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研修を本年度も次の要領で実施した。

また、上部団体でもある全宅連が配信を開始したWEB研修動画の活用に関し周知を行ったところである。

■県下統一研修実施概要

年月日	研修科目及び講師	開催場所	出席者数
平成30 8月28日	1. 「宅地建物取引業と人権 ～すべての人が笑顔で暮らせる社会をめざして～」 香川県総務部人権・同和政策課 参事 宮本 浩 氏 2. 「セーフティネット住宅の登録制度について」	オークラホテル丸亀	186名

8月29日	香川県土木部住宅課 住生活企画グループ 副主幹 兼近 由賀里 氏 3. 「実務の現場に必要な重要事項説明書」 不動産中央情報センター 代表者 内藤 武 氏	高松テルサ	212名
		小 計	398名
平成31年 2月18日	1. 宅地建物取引業と人権 講師 香川県総務部人権・同和政策課 課長補佐 佐藤 浩基 氏 2. 平成31年度税制改正のポイント 講師 (有)トータルマネジメントブレーン 代表取締役・税理士 坪多 晶子 先生 税理士法人 今仲清事務所 代表社員・税理士 今仲 清 先生	綾歌総合文化 会館アイレッ クス	332名
		小 計	332名
		合 計	730名

*上記他各地区にて実施

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、平成30年度も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」に参加した。

なお、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った。

「人権・同和問題講演会」

・開催日時：平成30年8月1日（水）13時から16時まで（12時30分開場）

・開催場所：サンメッセ香川 小展示場

・内容：

プログラム1

演題：「インターネットと人権侵害 ～差別書き込みの被害者を救え～」

講師：佐藤 佳弘氏（武蔵野大学名誉教授、(株)情報文化総合研究所代表取締役）

プログラム2

演題：「企業の人権問題 ～パワハラ・いじめを考える～」

講師：菅野 朋子氏（弁護士）

・当会参加者数：114名

② じんけんフェスタ2018へ出展

- ・日時 平成30年12月8日（土）
- ・場所 サンポート高松展示場
- ・内容 啓発用パネル展示、パンフレットならびに啓発用ラップ配布

③ 会報誌による啓発（シリーズ「外国人の人権と多文化共生社会」）

- 平成30年6月発行 総会号 「第1回」 香川県における現状と課題
- 平成30年10月発行 秋号 「第2回」 多文化共生推進プラン
- 平成30年12月発行 新年号 「第3回」 宅地建物取引業者の社会的責務と外国人の人権
- 平成31年3月発行 春号 「第4回」 多文化共生社会の実現をめざして

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、本年度も香川県から担当官を招聘し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実施した。

- ・開催日時 平成30年12月12日（水）午後1時30分
- ・開催場所 レクザムホール5階大会議室
- ・研修課題 1. 宅地建物取引業者の社会的責務
講師 香川県土木部住宅課 主事 児玉 隆 氏
2. 新規開業者のための宅地建物取引業務の知識
講師 （公財）不動産流通推進センター教育事業部参事 並木 英司 氏

4) 不動産キャリアパーソンの受講啓発

宅地建物取引業法の改正にともない、宅地建物取引業者の責務として従業員教育が追加されたことに見られるよう、不動産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切な助言を与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

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、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、平成30年度も下記により実施した。

- ・実施時期：平成30年10月中 調査数：県下120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た。

なお、不動産におけるおとり広告等の問題に関しては、全国9地区の不動産公正取引協議会において不動産広告ポータルサイト運営企業とも連絡調整を行い、掲載停止等の措置を実施しているケースもあり、今後も対応に関し引き続き検討を実施する予定である。

本年度も下記日程において、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新たな情報を入手するとともに、適正な運用に努めた。

- ・不動産表示規約に関する研修会に役員を派遣
- ・日時 平成31年1月29日（火） ・場所 ザ クラウンパレス新阪急 高知
- ・演題 不動産広告のルールについて
- ・講師 （公社）首都圏不動産公正取引協議会 担当者

(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。

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を提供を例年通り引き続き実施した。

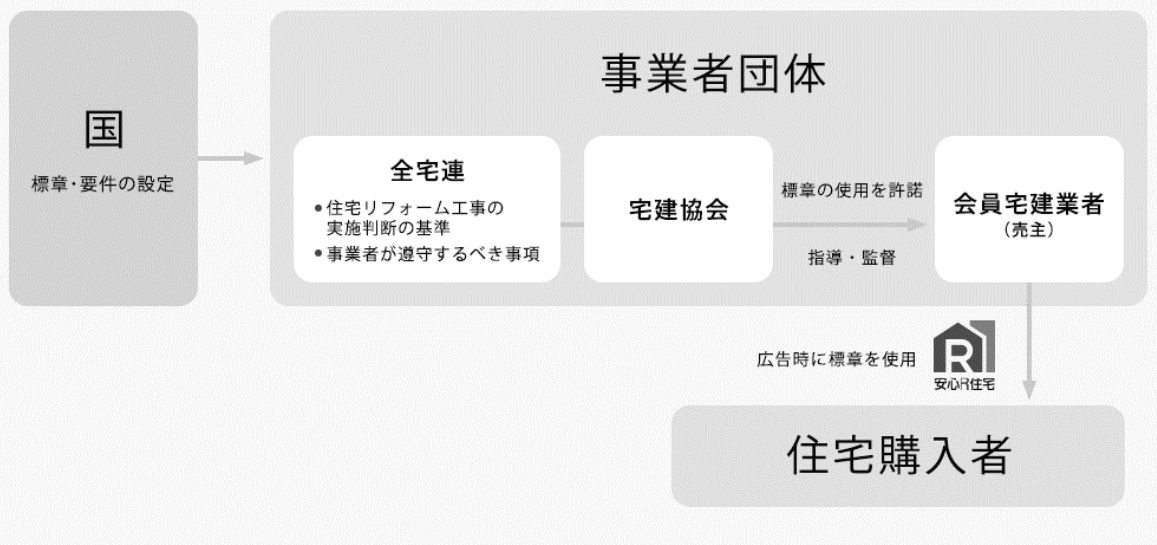
また、当年度は全宅連が、既存住宅の流通活性化への取り組みとして、国土交通省告示による「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅制度）」に事業者団体として登録を行い事業展開を行った。

当会会員が全宅連安心R住宅のロゴマークを広告に使用するためには、全宅連へ登録する必要がある、登録方法を含め安心R住宅制度の趣旨を併せ広く利用促進を行ったところである。

安心R住宅ロゴマーク



全宅連安心R住宅制度全体像



(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、損害保険等団体包括契約等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った。

4. 法人管理

(1) 諸規程の改定について

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会も認定以来8回目の総会を開催実施するに至っているが、運用面において解釈等が不明確な箇所等に関し改定を行った。

(2) 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

(平成31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	65	64	52	80	37	71	53	22	42	73	30	75	664
	個人	14	20	12	21	11	28	27	25	21	38	21	46	284
	合計	79	84	64	101	48	99	80	47	63	111	51	121	948
準会員		8	5	4	5	2	19	1	1	3	10	0	3	61