公益社団法人香川県宅地建物取引業協会

令和元年度　　事　業　報　告　書

（平成31年４月１日から令和２年３月31日まで）

令和元年度の事業実施に関し以下のとおり報告する。

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

公益事業　1

⑴　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、年度後半３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開設を中止したところである。

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		

⑵　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

・日　　時　令和元年９月14日（土）午前10時～午後５時

⑶　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、定期的に実施している相談員に対する研修会を実施した。

・開催日：令和元年６月13日（木）、令和元年10月８日（火）、令和２年１月23日（木）

⑷　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：令和元年10月24日（木）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

⑸　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・防災、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：1,298名（平成30年度：1,393名）

「法令改正等周知事項」
・共生社会の実現に向けた施策の推進について
・次世代住宅ポイント制度の内容について
・消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について
・１号特定技能外国人支援に関する運用要領等について
・不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について
・住環境向上セミナーのご案内
・行政書士制度広報月間のお知らせ
・住宅賃貸借の媒介に当たり、宅建業者が借主から賃料の１か月分の報酬を得ることを否定した判決について
・消費税率引き上げに伴う物件価格・賃料の変更登録のお願い
・災害時における民間賃貸住宅借上制度
・大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定について
・国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について
・おとり広告の禁止に関する注意喚起等について
・丸亀農業振興地域整備計画全体見直し完了に伴う個別除外申請書の受付再開等について
・新築住宅に係る固定資産税の減額措置について
・中小企業等に対する時間外労働の上限規制の適用に向けた周知等について

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し語らいの中、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　令和元年９月14日（土）午前10時～午後５時

・場所　サン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35園　・出展数 1,115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

2020東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え外国人や障害のある人などに対する偏見や差別意識の解消がクローズアップされている中、宅地建物取引業者としての社会的責務に鑑み、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。

「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： 令和元年６月13日（木）、令和元年10月８日（火）、令和２年１月23日（木）

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連団体とも連絡協調を行い協力した。

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、昨年度、県主催による空き家対策セミナーに協力をおこなったが、本年度は空き家に関する個別相談会の開催に関し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１月29日（水）午後１時～午後２時

場　　所：さぬき市公民館（津田公民館）

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。

香川県土木部住宅課が募集している民間賃貸住宅借上制度協力会員への登録促進に関し会報誌等を活用し広く会員へ周知を行ったところである。

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。

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　令和元年７月７日（日）

・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　10組13名

「第２回開催」

・香川県移住フェアin大阪

・開催日時　令和元年11月24日（日）

・開催場所　難波御堂筋ホール（大阪市）

・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　11組11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。

⑴　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。

	全　　国	香川県
１.試験の概要		
⑴試験日	令和元年10月20日（日）	
⑵試験会場	47都道府県232会場4,498試験室	２会場　　37　試験室
⑶申込者数	276,019人（58,105人）	1,491人（ 227人）
⑷受験者数	220,797人（51,671人）	1,183人（ 215人）
⑸受験率	80.0%（　88.9%）	79.3%（94.7%）
	※（　）内の数字は登録講習修了者	
２.合否判定		
50問中35問以上正解をした者（登録講習修了者は45問中30問以上正解した者）		
３.合格者の概要		
⑴合格者数	37,481人（11,838人）	198人　（52人）
⑵合格率	17.0%（22.9%）	16.7%（24.2%）
４　その他		
最高齢合格者	89歳男性（茨木）	
最年少合格者	14歳男性（茨木）	16歳男性
18歳未満の者	16人	１人

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。

⑵　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実施した。

また、改正民法が令和２年４月１日から施行されることに伴い、上部団体でもある全宅連が配信を開始したWEB研修動画の周知並びに民法改正に係る「契約書式改訂ポイントガイドブック」を配布した。

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あるが、令和元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。

②　じんけんフェスタ2019へ出展

・日時　令和元年11月30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サランラップ配布

③　会報誌による啓発　（シリーズ 「 宅地建物取引と人権」）

令和元年６月発行 総会号　「第１回」 人権尊重社会の実現をめざして
令和元年10月発行 秋　号　「第２回」 同和問題に正しい理解と認識を
令和元年12月発行 新年号　「第３回」 人権に配慮した宅地建物取引
令和２年３月発行 春　号　「第４回」 宅地建物取引業者の社会的責務

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、本年度は相次ぐ豪雨により多大な災害が発生していることに鑑み、水害リスクに対する情報提供に資するため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　令和元年12月２日（月）午後１時30分

・開催場所　レクザムホール５階大会議室

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。

⑶　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：令和元年10月中　調査数：県下123社

⑷　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協調を行い、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　令和２年２月５日（水）　・場所　JRホテルクレメント　高松
・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

⑸　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。

⑴　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。

また、令和２年４月１日から改正民法が施行されることに伴い、支援システムの改修を行ったところである。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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。

	全国	高松会場
⑴試験日	令和元年 11 月 10 日（日）	
⑵実施会場	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）	
⑶受験者数	１，３２３　名	３７　名
⑷合格者数	５３８　名	１１　名
⑸合格率	４０．７％	２９．７％

４．法人管理

⑴　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２年３月31日現在）

種別＼支部		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	合計
正会員	法人	67	63	53	77	36	75	56	22	42	74	29	74	668
	個人	14	20	12	22	10	25	27	23	18	37	22	47	277
	合計	81	83	65	99	46	100	83	45	60	111	51	121	945
準会員		8	5	3	5	3	19	1	1	3	10	0	3	61