

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
平成 29 年度 事 業 計 画 書
(平成 29 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日まで)

公益社団法人として適正な業務運営を実施し、より一層の公益増進を図るため、平成29年度に関しては、昨年度実施した各種事業を踏まえ、公益事業の拡充を目指すべく事業計画を立案した。また、本会は昭和42年に創立され本年50周年の節目を迎え新たな決意をもって公益の増進に著しく寄与していく考えである。

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

一般消費者等からの宅地建物取引に関する各種相談に対処するとともに、専門的知識の普及をもって不動産トラブルの未然防止と早期解決を図るための事業を実施する。

- ・ 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 ユープラザうたづ 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
- ※平成29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香川県の協力のもと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 平成29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。

また、寄せられる案件が宅地建物取引業法第六十四条の三第 1 号に該当すると思われる案件に関しては、(公社)全国宅地建物取引業保証協会香川本部と連携し適正な対象が行えるよう、マニュアル等の周知徹底を行う。

- ・ 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、法律の見解を含め解釈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

1) 情報提供事業

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会員業者を通じ引き続き広く啓発活動を行う。

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

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いう意味において、幼稚園児絵画展を実施しているところであるが、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。

(6) 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」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う。

また、不動産フェア開催時にもパンフレットの配布等を行う予定である。

(7) 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・検証を行うため、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

(8) 行政並びに関係団体との連携

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、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。

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の確立を含め連携強化に努める。

(9) 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の事前登録を要請し、より多くの物件情報入手を促進する。

(10) 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

平成 29 年度 無料相談所開設予定表

月	日	曜	場 所	月	日	曜	場 所
4	7	金	香川県不動産会館	10	13	金	香川県不動産会館
	〃	〃	ユープラザうたづ		20	〃	香川県不動産会館
	14	〃	香川県不動産会館		〃	〃	ユープラザうたづ (弁)
	21	〃	香川県不動産会館		27	〃	香川県不動産会館 (弁)
	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)	11	10	〃	香川県不動産会館
	28	〃	香川県不動産会館 (弁)		17	〃	香川県不動産会館
5	12	〃	香川県不動産会館	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)	
	19	〃	香川県不動産会館	24	〃	香川県不動産会館 (弁)	
	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)	12	1	〃	香川県不動産会館
	26	〃	香川県不動産会館 (弁)		〃	〃	ユープラザうたづ
6	2	〃	香川県不動産会館		8	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	ユープラザうたづ		15	〃	香川県不動産会館
	9	〃	香川県不動産会館	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)	
	16	〃	香川県不動産会館	22	〃	香川県不動産会館 (弁)	
	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)	平成 30 年			
	23	〃	香川県不動産会館 (弁)	1	12	金	香川県不動産会館
30	〃	香川県不動産会館	19		〃	香川県不動産会館	
7	7	〃	香川県不動産会館		〃	〃	ユープラザうたづ (弁)
	〃	〃	ユープラザうたづ	26	〃	香川県不動産会館 (弁)	
	14	〃	香川県不動産会館	2	2	〃	香川県不動産会館
	21	〃	香川県不動産会館		〃	〃	ユープラザうたづ
	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)		9	〃	香川県不動産会館
	28	〃	香川県不動産会館 (弁)		16	〃	香川県不動産会館
8	4	〃	香川県不動産会館	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)	
	〃	〃	ユープラザうたづ	23	〃	香川県不動産会館 (弁)	
	18	〃	香川県不動産会館	3	2	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)		〃	〃	ユープラザうたづ
25	〃	香川県不動産会館 (弁)	9		〃	香川県不動産会館	
9	1	〃	香川県不動産会館		16	〃	香川県不動産会館
	〃	〃	ユープラザうたづ	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)	
	8	〃	香川県不動産会館	23	〃	香川県不動産会館 (弁)	
	15	〃	香川県不動産会館	30	〃	香川県不動産会館	
	〃	〃	ユープラザうたづ (弁)				
	22	金	香川県不動産会館 (弁)				
	23	土	香川県不動産フェア				
	29	金	香川県不動産会館				
10	6	〃	香川県不動産会館				
	〃	〃	ユープラザうたづ				

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。

この事業に関しては、専門的知識を有する人材の育成を図る見地から実施するものであり、不動産取引にかかる実務処理においても必要不可欠な資格であり、資格制度の情報提供と合わせ実施予定である。

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。

宅地建物取引士においては法令、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を行っているところである。

なお、前年度については年間4回の実施としていたが、当年度より従来通り年間6回の実施に戻し開催を計画している。

	講習日	講習会場	受講対象者	対象者数
第1回	平成29年 5月9日(火)	香川県 土木建設会館	新規及び有効期限満了日が平成29年5月9日～29年9月11日までの者	70
第2回	7月11日(火)	香川県 土木建設会館	新規及び有効期限満了日が平成29年7月11日～29年11月13日までの者	70
第3回	9月12日(火)	レクザム ホール	新規及び有効期限満了日が平成29年9月12日～30年1月9日までの者	70
第4回	11月14日(火)	レクザム ホール	新規及び有効期限満了日が平成29年11月14日～30年3月13日までの者	140
第5回	平成30年 1月10日(水)	レクザム ホール	新規及び有効期限満了日が平成30年1月10日～30年5月7日までの者	150
第6回	3月14日(水)	レクザム ホール	新規及び有効期限満了日が平成30年3月14日～30年7月9日までの者	120

※アルファあなぶきホール（県民ホール）は平成28年4月1日から「レグザムホール」に名称変更となっている。

(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事業であり、特に今年度は宅地建物取引業法の改正施行により、業者団体に対し教育研修業務の充実が盛り込まれたこともあり、より一層研鑽の機会を提供することを念頭に、平成29年度の開催に関し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	平成29年8月	平成30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。			

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、研修を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を配布し啓発を行う。

また、新規開業を行う宅地建物取引業者に対し、最低限必要である業務の知識並びに順守すべき各種制度、基準等に関しコンプライアンスの徹底からも研修会を実施する。

・実施回数：年間1回　実施予定時期：平成29年12月

2) 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：平成29年7月・11月　平成30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る。

・実施時期：平成29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行う。

昨年度、本年度と当協会が四国地区の幹事県として四国地区不動産公正取引協議会の運営を担っている関係上、不動産公正取引協議会連合会等と連携を密にして情報提供を実施していく予定である。

また、広告媒体も多種多様となっており、特に昨今ではウェブサイトを中心に「おとり広告」に関する問題が指定されており、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検討を行っていく所存である。

(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。特に、本年度は当協会創立後50周年の節目の年を迎える。このことに関しては、創立以来宅地建物取引業を通じ公共の福祉増進に寄与するとの理念を再確認し、未来に向け公益社団法人として適正な事業執行を実施していく所存である。なお、会員支援業務並びに法人管理業務として以下の業務を実施する。

(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。

また、消費者等に不測の損害を与えた場合、賠償責任等も想定される。

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。

なお、平成30年4月1日から、宅地建物取引業法の改正に伴い、媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書等に新たな説明項目等の追加が予定されており、書式の見直しの検討等を実施する予定である。

(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。なお、本年度は当協会創立50周年記念誌発行並びに記念式典が予定されており、予算配分、予算執行にはより厳正な運用を行う所存である。