

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
令和5年度 事業報告書
(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

令和5年度は、感染症のパンデミックが招いた社会の変化は、不動産市場にも大きな影響を与えました。オフィスや商業施設の需要が減少し、一方で在宅勤務やオンラインショッピングの増加に伴い、住宅需要や物流施設の需要が高まりました。このようなニーズの変化に柔軟に対応し、市場の動向に敏感に対応することが求められる一年であったと思われまます。

特にデジタル技術の活用に関してはあらゆる産業において必要不可欠なものとなり、広く活用をされており、当会としても全宅連等とも連携し新たなシステムへの移行を検討してきたところです。

以下の通り、事業活動の報告を行います。

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

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おり、不動産無料相談所を年次計画に基づき開設しました。

なお、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ところです。

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		

◎香川県が実施した「空き家の個別相談会」に、当協会から相談員を派遣し空き家の利活用等に関する相談を受けました。

- ・開催日時 令和6年3月6日(水) 13時～16時
- ・開催場所 三豊市役所 危機管理センター 2F 201・202会議室
- ・派遣人数 2名
- ・相談内容 空き家の売買、賃貸、利活用に関する相談

(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しました。

(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、定期的を実施し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5年8月7日（月）、令和6年1月23日（火）

(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、相談案件の動向も含め、その対応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いました。

- ・開催日時：令和5年11月6日（月）午後1時30分
- ・開催場所：香川県不動産会館会議室2階会議室
- ・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いました。

また、本年度も当協会ホームページに消費者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。

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、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、絵画コンクールという形で行っておりましたが、感染症に対する考えが変更等となったことにより、従来通りの展示方式に戻し開催しました。

また、香川県知事賞等優秀作品に関してはYouTubeで審査風景と表彰式の模様を配信し、併せて不動産フェア会場の模様も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、「人権Webフェスタ2023」においてパネル展示、啓発チラシ配布等を行いました。

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

たところでは。

「開催周知媒体」

- ・協会ホームページ
- ・不動産情報誌
- ・丸亀市広報誌「広報まるがめ」
- ・善通寺市広報誌「広報ぜんつうじ」
- ・観音寺市広報誌「広報かんおんじ」
- ・三豊市広報「広報みとよ」

「委員会の実施」

- ・開催日：令和5年8月7日（月）、令和6年1月23日（火）

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引き続き協力を行いました。

「高松市空き家相談員研修会への参加」

高松市内に空き家を所有する人などが空き家の処分（利活用等）の相談先として、専門的な知識を持つ「空き家相談員」に気軽に相談できる仕組みを高松市において実施しており、当協会会員事業者が高松市の登録を受け随時相談員として協力を行っているところです。相談員に新規ならびに更新（2年ごと）するには、高松市が行なう研修会を受講する必要があるため、下記日程において研修受講の周知を行ったところです。

- ・開催日時： 令和5年9月22日（金） 13：30～
令和5年9月25日（月）、26日（火） 10：30～
- ・開催場所： 高松市役所
- ・受講者数： 更新：43名 新規：22名 （相談員総数：109名）
（受講のみ2名）

「丸亀市空き家相談会への協力」

丸亀市が定期的に行っている空き家相談会に、丸亀地区役員を相談員として派遣し、空き家の利活用等に関する各種相談に対応しました。

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

能登半島地震の発生に見られるよう相次ぐ大震災、豪雨被害等、大規模な自然災害が連続するなかで、南海トラフ地震の発生が危惧されています。災害に対しては、備えが必要不可欠であり、被害拡大を抑える行動が大切であると考えているところです。

また、災害発生後においては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力会員を通じ協力を行ったところです。

また、県が実施している移住フェア等について、現地会場において対面開催となったことにより、役員を派遣し移住希望者等への相談に対応を行いました。

- ・開催日時：令和5年6月11日（日） 11:00～16:00
- ・開催場所：東京交通会館12階 カトレアサロンB
(東京都千代田区有楽町2-10-1 JR線 有楽町駅 徒歩1分)

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。

感染症拡大期においては、会場選定、感染対策への配慮等が必要となっておりましたが、今回から従来の実施方法に戻し運営を行いました。

なお、令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間については、郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定となりました。

	全 国	香川県
1. 試験の概要		
(1)試験日	令和5年10月15日（日）	
(2)試験会場	247会場	2会場
(3)申込者数	289,096名（55,229名）	1,569名（221名）
(4)受験者数	233,276名（49,407名）	1,277名（204名）
(5)受験率	80.7%（89.5%）	81.4%（92.3%）
	※（ ）内の数字は登録講習修了者	
2. 合否判定		
	50問中36問以上（登録講習者は45問中31問以上）	
3. 合格者の概要		
(1)合格者数	40,025名（11,927名）	228名（53名）
(2)合格率	17.2%（24.1%）	17.9%（26.0%）

◎申込期間の変更予定

申込方法	郵送申込	インターネット申込
令和6年度（予定）	7月1日(月)～ <u>16日(火)</u>	7月1日(月)～ <u>31日(水)</u>
令和5年度（参考）	7月3日(月)～31日(月)	7月3日(月)～19日(水)

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、年次計画に基づき年間6回の対面講習と年間12回のウェブ利用による講習会を開催しました。

なお、対面、Webの受講内容の均一化を図るため、昨年同様対面講習に関してもWeb講習と同一内容のDVD映像による講習としたところです。

(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に関し、実施しました。

なお、開催方法については令和5年度も受講者の利便等を考慮し対面方式、オンラインライブ方式、録画動画配信方式の3つの方法により受講可能としました。

「人権・同和問題講演会」

・開催日 令和5年8月1日（火）から8月31日（木）Webによる開催

・講演内容 プログラム1

同和問題「部落問題の現在とこれから～部落差別解消推進法をふまえて～」

関西大学社会学部教授 内田 龍史 氏

プログラム2

障がい者の人権問題「働く幸せ実現のために『社員から教わったこと』」

日本理化学工業株式会社代表取締役社長 大山 隆久 氏

「会報誌による啓発」（シリーズ「インターネットと人権」）

令和5年6月発行 総会号 「第1回」 プライバシー権

令和5年10月発行 秋号 「第2回」 インターネットを利用する際の注意点

令和5年12月発行 新年号 「第3回」 インターネットで人権侵害の被害者になったとき

令和6年3月発行 春号 「第4回」 インターネットと同和問題

「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、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ました。

・日 時 令和5年12月7日（木）午後1時

・場 所 レクザムホール（香川県県民ホール）多目的大会議室「玉藻」

・研修課目 ① 宅地建物取引業者の社会的責務について

講師：香川県土木部住宅課 副課長 貞廣 康弘 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 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

新たに宅地建物取引業の開業を検討している方に対し、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、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5年10月中 調査数：県下114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ます。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。

不動産広告を規制するルールには不動産の表示に関する公正競争規約の他、不当景品類及び不当表示防止法、宅地建物取引業法にも定めがあり、共通する目的は「一般消費者の利益を保護する」となっていることを正しく理解するよう規約等の遵守に関し啓発を行ったところです。

(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。

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令和5年度も引き続き実施しました。なお、全宅連において運用を行っているハトサポの利用に関し周知を行うとともに、電子契約が解禁となったことも踏まえ、システム利用に関する情報提供を行ったところです。

なお、法令改正等に伴い重要事項説明書等の説明項目の追加等に関しては、書面の改定を実施し併せてWEB等を活用し情報提供を行いました。

(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5年11月12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	1,313名	29名
受験者数	977名(74.4%)	18名(62.1%)
合格者数	442名(45.2%)	5名(27.8%)

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。

(3) 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。

(4) その他

能登半島震災の発災を受け石川県、石川県宅建協会宛義援金を拠出いたしました。