

(公社) 広島県宅地建物取引業協会

平成 28 年度 事業報告書

自 平成 28 年 4 月 1 日
至 平成 29 年 3 月 31 日

我が国経済は、米国や欧州など昨今の世界情勢の大きな変化により、一層の先行き不透明感に包まれておりますが、昨年は、路線価の全国平均がリーマンショック以来 8 年ぶりに上昇に転じ、本県においても不動産市場好転の兆しが見られます。

当会においては、ここ数年来、地域社会に貢献する公益社団法人、また消費者の安心・安全を守る宅地建物取引士として、会員及び従業者の資質向上は元より、国・県・市町に対して、地方創生や安全・安心に暮らせるまちづくりへの協力を、着実に続けて参りました。

一方、昨年の宅建業法の一部改正により、今年 4 月から、業界団体に対して従業者への体系的な研修実施の努力義務が課せられ、また弁済業務保証金の弁済対象者から宅建業者が適用除外となりました。

更に、来年 4 月からは、宅建業者に対し、既存住宅の取引における媒介契約締結時に、建物状況調査（インスペクション）を実施する者の斡旋に関する事項を記載した書面の交付が義務付けられ、重要事項説明時には、買主等に対しインスペクションの結果概要を説明する等の義務が課せられることとなります。

こうした中で、当会は新たなステップとして、昨年 8 月より、全宅連の支援を受け、5 年先、10 年先を見据えたハトマークグループ「広島県宅建協会版ビジョン」について各支部長を中心に議論・検討を重ね、昨年末、策定に至りました。本定時総会に提案している協会版ビジョンについては、将来に向けた、協会の信頼・認知度の向上及び地域社会に必要とされる組織の確立のため、必須のものと考えており、是非、会員の皆様方のご理解とご協力を賜ればと思っております。

また、健全で効率的な財務・運営体制の強化を図る中で、公益社団法人としての広島県宅建協会の PR を積極的に行い、広島宅建株式会社との連携を一層深めて会員支援サービスの拡充や、公益団体として消費者支援・保護等に係る様々な事業を推進して参りました。

その主な事業につきましては、次のとおりです。

総務財務委員会【委員長： 柏原 隼人】

1. 会員勧誘活動事業（共益）

・入会勧誘活動の実施

当会の組織拡充を図るとともに、全宅連等関係諸機関との緊密な連携のもと、新規免許取得者の加入促進に努めました。また、入会審査に際しては、支部において基準に沿い厳正なる審査を行いました。

本年度の入会者は 91 名（社）、会員資格承継者は 24 名（社）です。なお、会員増減状況及び支部別会員数は別表（P.21）のとおりです。

なお、平成 29 年度においても入会促進を図るため、会館運営負担金の 50 万円から 20 万円への値下げを 1 年間延長継続します。

・（一社）全国賃貸不動産管理業協会への入会促進

同会の活動理念に基づき、同会への入会促進と研修会実施のサポートを行いました。

・会員に対する㈱福利厚生倶楽部への加入勧誘

㈱福利厚生倶楽部と連携し、会員及びその従事者の福利厚生を推進しました。

2. 事務代行事業（共益）

・（一社）全国賃貸不動産管理業協会の活動推進事業

賃貸管理業務を適切に遂行できる管理者の育成発展と、業務のスタンダードモデルを構築することを目指す同会の活動を推進しました。

・（公社）全国宅地建物取引業保証協会の事務受託

同会との事務受託契約（入退会・会費徴収他）に基づき、適正に事務処理を行いました。

3. 物品販売事業（収益）

・宅地建物取引業免許更新申請、宅地建物取引士証交付（更新）申請に係る手数料徴収

当会では、宅地建物取引業免許更新申請、宅地建物取引士証交付（更新）申請等を扱っており、各申請に係る手数料徴収を行いました。

4. 不動産会館の会議室等貸与事業（収益）

- ・他団体への会議室貸与並びに不動産会館の健全な管理と運営

他団体への会議室貸与を適正に行うとともに、広島県不動産会館（本部）並びにその他の不動産会館（福山支部・佐伯支部・呉支部）の的確な維持管理に努めました。

5. 会員情報管理業務（法人管理）

- ・会員情報の管理並びに個人情報保護法等への対策

個人情報保護法等を踏まえ、当会における個人情報の取り扱いについて、必要かつ適切な安全管理措置を講じました。

6. 定款等諸規程の整備（法人管理）

定款等諸規程の遵守に努めるとともに、円滑な事業運営のために諸規程の整備・改正を行いました。

情報政策委員会【委員長：石原 壽之】

1. 公共事業・災害対策その他の団体支援事業（公益）

- ・公有地等の媒介斡旋及び情報提供

公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定に基づき、情報提供を行いました。

| 協定先 | 年月日 | 協定先 | 年月日 |
|---------|------------|-----------|-------------|
| 中国地方建設局 | 平成3年11月28日 | 賀茂郡黒瀬町 | 平成6年3月18日 |
| 広島県 | 平成4年1月14日 | 三原市 | 平成7年10月18日 |
| 東広島市 | 平成4年4月1日 | 尾道市 | 平成7年12月18日 |
| 福山市 | 平成4年11月6日 | 御調郡向島町 | 平成7年12月18日 |
| 深安郡神辺町 | 平成4年11月6日 | 安芸郡府中町 | 平成9年4月17日 |
| 府中市 | 平成4年12月17日 | 広島県土地開発公社 | 平成9年12月2日 |
| 芦品郡新市町 | 平成4年12月21日 | 因島市 | 平成10年5月29日 |
| 広島市 | 平成5年3月25日 | 広島高速道路公社 | 平成10年12月25日 |
| 安芸郡海田町 | 平成5年9月1日 | 大竹市 | 平成13年12月1日 |
| 呉市 | 平成5年10月1日 | | |

下記の協定に基づき、公有地の媒介に関する業務について、情報提供を行いました。

| 協定先 | 年月日 | 協定内容 |
|------------------|-------------|---|
| 独立行政法人都市再生機構 | 平成1年4月1日 | 住宅の賃貸又は分譲の斡旋 |
| 府中町土地開発公社 | 平成9年6月12日 | 向洋駅前有料駐車場一時賃貸借媒介業務 |
| 広島市 | 平成10年3月11日 | 広島市市有地処分 |
| 三原市土地開発公社 | 平成12年4月1日 | 三原西部住宅団地内の分譲地処分 |
| 東広島市土地開発公社 | 平成12年4月14日 | 志和流通団地に係わる分譲地処分 |
| 廿日市市 | 平成13年3月16日 | 廿日市市有地処分 |
| 大竹市土地開発公社 | 平成13年10月1日 | 大竹市土地開発公社所有地処分 |
| 東広島市 | 平成14年2月14日 | 東広島駅前土地区画整理事業保留地処分 |
| 広島県 | 平成15年1月21日 | 広島県県有地処分 |
| 広島県 | 平成15年11月20日 | 広島県営産業団地分譲地処分 |
| 府中市土地開発公社 | 平成15年5月1日 | 府中市土地開発公社土地販売事業「桜が丘」団地 |
| 福山市 | 平成15年8月8日 | 福山市土地区画整理事業保留地処分 |
| 呉市 | 平成15年12月4日 | 呉市市有地処分 |
| 府中町土地開発公社 | 平成16年3月30日 | 桃山有料駐車場一時賃貸借媒介業務 |
| 三原市 | 平成16年12月22日 | 三原市市有地処分 |
| 広島県住宅供給公社 | 平成17年2月9日 | 東広島ニュータウン、グリーネン入野、レイクヒル福富、和木団地に係わる分譲地処分 |
| 広島県住宅供給公社 | 平成17年2月9日 | 広島県住宅供給公社の賃貸物件に係わる斡旋 |
| 広島県 | 平成17年8月30日 | 広島港宇品旅客ターミナルのテナントの斡旋 |
| 東広島市 | 平成17年11月7日 | 西条第一土地区画整理事業保留地処分 |
| 廿日市市 | 平成18年4月1日 | 油ヶ免土地区画整理事業に係わる保留地処分 |
| 安芸郡府中町 | 平成18年8月11日 | 山田・鶴江・浜田有料駐車場一時賃貸借媒介業務 |
| 広島県 | 平成19年10月15日 | マリーナサイド海老園分譲地処分の斡旋業務 |
| 北広島町 | 平成20年1月15日 | 北広島町住宅用地分譲に伴う斡旋業務 |
| 広島県住宅供給公社 | 平成20年4月1日 | 広島県住宅供給公社の売買物件に係わる斡旋 |
| 株式会社広島テクノプラザ | 平成20年12月1日 | 貸室利用者募集に係わる媒介業務 |
| 株式会社広島ソフトウェアセンター | 平成22年1月12日 | 貸室利用者募集に係わる媒介業務 |
| 呉市 | 平成22年3月30日 | 呉市土地区画整理事業保留地分譲の媒介 |
| 公益財団法人ひろしま産業振興機構 | 平成23年3月10日 | 貸室利用者募集に係わる媒介業務 |
| 大崎上島町 | 平成23年10月3日 | 大崎上島町住宅用地分譲の媒介 |
| 大竹市 | 平成25年2月6日 | 大竹市有地処分 |
| 呉市 | 平成28年3月2日 | 呉市上下水道局用地処分 |

・災害時民間賃貸住宅提供協定等の登録会員増加促進及び対応業務

広島県との間の「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」に基づき、平成 26 年 8 月 20 日に発生した広島市大規模土砂災害において、会員からの空き家情報に基づき広島市が借上げを行った、民間賃貸住宅への被災者の継続入居について、引続き支援を行いました。

また、広島県居住支援協議会事業に継続して参画し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けて支援を行いました。

・地域社会への協力（防犯活動等）

不動産業における複雑多様化する犯罪に対する危機及び防犯意識強化を図るため、地域ごとに会員相互間及び警察との連携を密にすることにより、暴力追放等の防犯活動を推進しました。

・地方公共団体の各種審議会等への参画及び土地利用に関する意見交換会の開催

広島県や各市町（三原市・三次市・北広島町・江田島市・東広島市・尾道市・府中市・安芸高田市・福山市）が取り組む空き家等対策協議会への参加のほか、隔月で広島県内の不動産市場における景況感についてのレポートを広島県に提出し、情報の共有化を図りました。

・定住促進等に関する空き家情報提供

広島県や各市町との空き家バンク相談業務等の協定に基づき、定住促進のための空き家の調査や相談等に応じました。また、希望する協定先には、空き家バンクホームページ (<http://akiya-bank.fudohsan.jp>) に掲載する空き家情報の提供や、空き家バンクシステムに物件登録する ID を無償提供する等、市町の取り組みにも協力しました。協定の締結先は次のとおりです。

| 協定先 | 年月日 | 協定先 | 年月日 |
|-------|-------------------|-------|------------------|
| 広島県 | 平成 18 年 9 月 15 日 | 江田島市 | 平成 20 年 10 月 7 日 |
| 廿日市市 | 平成 19 年 2 月 9 日 | 東広島市 | 平成 20 年 12 月 1 日 |
| 神石高原町 | 平成 19 年 3 月 15 日 | 尾道市 | 平成 21 年 9 月 17 日 |
| 呉市 | 平成 19 年 7 月 19 日 | 世羅町 | 平成 23 年 6 月 8 日 |
| 大崎上島町 | 平成 19 年 11 月 30 日 | 安芸太田町 | 平成 25 年 2 月 27 日 |
| 三原市 | 平成 19 年 12 月 4 日 | 安芸高田市 | 平成 25 年 5 月 2 日 |
| 三次市 | 平成 20 年 2 月 25 日 | 大竹市 | 平成 27 年 8 月 26 日 |
| 竹原市 | 平成 20 年 7 月 1 日 | 坂町 | 平成 28 年 5 月 27 日 |
| 北広島町 | 平成 20 年 7 月 11 日 | | |

・既存住宅の活用と流通促進

空き家を含めた既存住宅の活用と流通促進を図るため、次のとおり協定を締結し、行政や住宅関連事業者と連携しました。

| | | |
|-------------------|------------------|--------------------|
| 広島市 | 平成 27 年 9 月 30 日 | 広島市の住宅団地の活性化に関する協定 |
| 公益社団法人広島県不動産鑑定士協会 | 平成 28 年 6 月 9 日 | 既存住宅の活用と流通促進に関する協定 |
| 福山市 | 平成 28 年 12 月 2 日 | 福山市における空家等対策に関する協定 |
| 府中市 | 平成 29 年 3 月 10 日 | 府中市における空家等対策に関する協定 |

・UIJ ターン・創業・事業承継支援

空き家の利用や事業承継などの地域課題を解決するため、平成 26 年 11 月に「地域課題解決ネットワーク」へ参画し、広島市・広島県事業引継ぎ支援センター・住宅金融支援機構中国支店・日本政策金融公庫等と連携しました。

2. 中古住宅流通市場整備・活性化事業（公益）

・住まいのコンシェルジュ相談窓口

当会が参画する広島県空き家対策推進協議会（国土交通省支援事業）と不動産コンシェルジュ中国地区協議会（国土交通省支援事業）の連携事業として、平成 26 年 7 月より当会に「ひろしま空き家の窓口」を開設し、国や県、市町、住宅関連事業者と連携しながら、空き家の調査や相談等に応じました。

さらに、空き家以外にも住宅の取得・改修に関する相談に対応するため、平成 28 年 2 月に「ひろしま空き家の窓口」を含めた「住まいのコンシェルジュ相談窓口」を開設し、一般消費者や宅建業者のサポートに努めました。

（平成 28 年度 相談件数 351 件、物件審査・調査件数 64 件、内 34 件成約）

また、住まいに関する相談や物件調査等について、行政や住宅関連事業者等と連携しながら、一般消費者をサポートする宅建業者を「住まいのコンシェルジュ」として認定する制度を創設し、募集した結果、20 名となりました。

・情報の収集、提供

中古住宅市場の流通を促進するため、住まいのコンシェルジュホームページ（<http://sumai-con.jp>）を通じて、住宅の取得・改修で活用できる補助金（給付金）や融資、税制等の情報を一般消費者に提供しました。

・研修会・講習会等の開催

既存住宅の活用と流通促進を図るため、宅建業者を主体とした説明会を次のとおり開催しました。

| 開催日 | 会場 | 内容 | 参加者 |
|---------------------|----------|--|------|
| 平成 28 年 4 月 20 日 | 広島県不動産会館 | ① 住まいのコンシェルジュ概要及び参加方法・建物検査 ② 物件調査の仕方（事例） ③ 契約の仕方（事例） | 50 名 |
| 5 月 18 日 | 広島県不動産会館 | ① 建物検査（耐震診断等）について ② 住まいのコンシェルジュ概要及び参加方法 | 85 名 |

| | | | |
|---------------|----------|--|-----|
| 12月14日 | 福山支部 | 住まいのコンシェルジュ説明会 | 21名 |
| 平成29年 2月2日 | 広島県不動産会館 | ① 良質な既存住宅の購入について ～住宅ストック循環支援事業の概要～ ② インспекションの必要性について | 40名 |
| 3月18日 | 広島県不動産会館 | ① 宅建業法改正における インспекションの概要と活用について ② 買取再販のための公的資金の活用について | 12名 |

・無料個別相談会・セミナーの開催

空き家を含めた既存住宅の活用と流通促進を図るため、一般消費者向けの無料個別相談会及びセミナーを次のとおり開催しました。住宅の売買、賃貸、改修、相続、解体、補助金、融資、税制等の相談があり、住まいのコンシェルジュ相談窓口と連携する機関や住宅関連事業者が対応しました。

| 開催日 | 会場 | セミナー | 参加者 | 相談 |
|-----------------|----------------------|--|-----|-----|
| 平成28年 10月29日 | 高陽ニュータウン 倉掛公民館 | — | — | 5組 |
| 平成29年 2月18日 | 広島県不動産会館 | ① 相続の基礎知識と遺言の上手な活用法 ～相続を「争族」にしないために～ ② リフォーム・住替えに！60歳からの住宅ローン『リバースモーゲージ』 | 35名 | 8組 |
| 2月26日 | 合人社ウエンディ ひと・まちプラザ | ① 空き家対策の現状と課題 ② 終活と遺言書の書き方 ③ 地震被害を少なくするための耐震化とは | 44名 | 7組 |
| 3月11日 | 合人社ウエンディ ひと・まちプラザ | ① 成年後見制度と相続 ② 空き家の利活用及び処分基礎知識 | 38名 | 10組 |
| 3月18日 | 広島県不動産会館 | ① 失敗しない住まい選びとリフォーム ② 低金利時代の住宅ローンの選び方 | 24名 | 8組 |

※共催：広島市（10/29、2/26、3/11）、広島宅建(株)、中国労働金庫、全宅連中国・四国地区連絡会

※後援：不動産コンシェルジュ中国地区協議会、(株)スガノ、(株)住宅ケンコウ社、日本政策金融公庫、住宅金融支援機構中国支店、広島銀行、YKK AP(株)

※2/26セミナーは、当会が参画する広島住まいづくり連絡協議会主催

3. 一般消費者対象情報提供事業（公益）

・一般消費者向け宅地建物取引に関する情報提供

一般消費者に対して、適正な宅地建物の取引が活発かつ迅速に行われるように、当会ホームページにおいて、宅地建物に関する幅広い情報を掲載しました。

・不動産流通情報システム支援事業

(1) 指定流通機構への対応及び媒介契約制度の普及実施

(公社) 西日本不動産流通機構が運営する不動産情報ネットワーク「レインズ」を通じて、宅地建物取引業法に基づく専属専任媒介契約、専任媒介契約に関わる宅地又は建物の情報の登録を行い、媒介契約制度の普及と依頼者の利益の一層の保護・増進、また透明性の高い不動産流通市場の形成に努めました。

(2) ハトマークサイト及び不動産ジャパンへの情報提供事業

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会が運営する「ハトマークサイト」及び(公財) 不動産流通推進センターが運営する「不動産ジャパン」を通じて、一般消費者に対し、不動産情報の提供を行いました。

4. 宅地建物取引業者等教育研修事業 (公益)

・会報誌、ホームページ等による不動産関係法令改正等の周知

不動産関係法令改正等を周知するため、年 8 回の会報誌発行のほか、当会ホームページに掲載しました。

広報育成委員会【委員長：村石 雅昭】

1. 宅地建物取引士研修等支援事業 (公益)

・宅地建物取引士法定講習会の実施及び取引士証の交付

本年度中に 5 年間の有効期間が満了する更新対象者及び新規交付希望者を対象として、宅建業法に定める講習（法定講習）を広島と福山で実施しました。また、法定講習の受講者及び試験合格後 1 年以内の者に対して、県より委託を受けて取引士証を交付しました。講習会の実施状況及び取引士証の交付状況は次のとおりです。

①平成 28 年度宅地建物取引士法定講習実施状況

| 回数 | 講習日 | 会場 | 受講数 | | | |
|----|---------------|--|-----|----|----|-----|
| | | | 更新 | 新規 | 他県 | 計 |
| 1 | 28. 5. 20 (金) | 広島県不動産会館 | 87 | 34 | 10 | 131 |
| | | 講師 税理士 黒木寛峰・弁護士 加藤 寛・広島県土木建築局建築課 主任 原田孝則・元広島県西部建設事務所 建築課長 追中 隆 | | | | |

| | | | | | | |
|----|---------------|--|-----|-----|----|-------|
| 2 | 28. 6. 10 (金) | 総合結婚式場みやび | 63 | 8 | 7 | 78 |
| | | 講師 税理士 木原宏爾・弁護士 岡本英明・広島県土木建築局建築課 主幹 西川規功枝・元広島県西部建設事務所 建築課長 追中 隆 | | | | |
| 3 | 28. 7. 8 (金) | 広島県不動産会館 | 99 | 25 | 9 | 133 |
| | | 講師 税理士 黒木寛峰・弁護士 田中千秋・広島県土木建築局建築課 主任 原田孝則・元広島県都市局建築総室長 吉川澄生 | | | | |
| 4 | 28. 9. 2 (金) | 広島県不動産会館 | 96 | 25 | 8 | 129 |
| | | 講師 税理士 黒木寛峰・弁護士 田中千秋・広島県土木建築局建築課 事業調整員 土谷英樹・(株)広島建築住宅センター 業務統括部長 山部浩和 | | | | |
| 5 | 28.10. 7 (金) | 総合結婚式場みやび | 55 | 14 | 3 | 72 |
| | | 講師 税理士 木原宏爾・弁護士 岡本英明・広島県土木建築局建築課 主任 原田孝則・ハウスプラス中国住宅保証(株) 福山支店長 門藤康則・(株)広島建築住宅センター 福山営業所長 高橋正樹 | | | | |
| 6 | 28.10.28 (金) | 広島県不動産会館 | 104 | 15 | 11 | 130 |
| | | 講師 税理士 黒木寛峰・弁護士 田中千秋・広島県土木建築局建築課 事業調整員 土谷英樹・元広島県西部建設事務所建築課長 追中 隆 | | | | |
| 7 | 28.11.18 (金) | 広島県不動産会館 | 93 | 16 | 3 | 112 |
| | | 講師 税理士 黒木寛峰・弁護士 加藤 寛・広島県土木建築局建築課 主任 原田孝則・(一社)広島県建築士事務所協会 専務理事 河原直己 | | | | |
| 8 | 29. 1. 20 (金) | 広島県不動産会館 | 98 | 24 | 5 | 127 |
| | | 講師 税理士 黒木寛峰・弁護士 加藤 寛・広島県土木建築局建築課 主幹 西川規功枝・(公財)日本建築技術普及センター中国四国支部 事務局長 林 康文 | | | | |
| 9 | 29. 2. 17 (金) | 総合結婚式場みやび | 61 | 9 | 7 | 77 |
| | | 講師 税理士 井口芳也・弁護士 岡本英明・広島県土木建築局建築課 事業調整員 土谷英樹・ハウスプラス中国住宅保証(株) 福山支店長 門藤康則・(株)広島建築住宅センター 福山営業所長 高橋正樹 | | | | |
| 10 | 29. 3. 10 (金) | 広島県不動産会館 | 81 | 26 | 10 | 117 |
| | | 講師 税理士 黒木寛峰・弁護士 田中千秋・広島県土木建築局建築課 主事 飯田晋也・元広島県都市局建築総室長 吉川澄生 | | | | |
| 合計 | | | 837 | 196 | 73 | 1,106 |

②取引士証交付状況

| 講習受講者 | | | 試験合格後 1年以内の者 | 登録移転者 | 合計 |
|-------|----|-------------|-----------------|-------|-------|
| 宅建協会 | 全日 | 他県での 受講者 | | | |
| 1,033 | 16 | 69 | 303 | 9 | 1,430 |

・優良受講会員ステッカーの配付

平成27年度本部・支部主催の研修会（平成27年4月1日から平成28年3月31日）に全て出席された会員を対象に、平成28年度優良受講会員ステッカーを作成し、配付しました。

2. 宅地建物取引業者法令指導事業（公益）

・免許（更新）要件調査並びに免許（更新）申請書等事前審査事務の実施

県より受託した免許（更新）要件調査並びに免許（更新）申請書等事前審査事務（西部建設事務所管轄に限る）を適正に実施し、会員の利便性を図りました。

| | |
|-------------|------|
| ◇免許（更新）要件調査 | 641社 |
| ◇免許更新事前審査 | 359社 |
| ◇名簿変更等事前審査 | 168社 |

・巡回指導の実施

会員の業務の適正な運営と取引の公正を図るため、宅建業法の遵守事項等について、その自主的な規制措置として、会長が委嘱した指導員により、免許更新直前にある会員を巡回して指導し、宅建業法違反防止に努めました。

・不正業者等の排除

無免許事業者、取引士の名義貸し等の情報を得た場合は、県等関係当局と連絡を密にし、不正業者等の排除に努めました。

3. 不動産無料相談事業（公益）

・法律・税務無料相談の実施

宅地建物取引にあたってトラブルを抱えた一般消費者を対象に、弁護士・税理士の専門家の立場から適切な助言等の支援を行う無料相談会を計3回開催し、消費者の利益保護に努めました。

・相談・苦情案件の処理

協会の「相談業務運営細則」に基づき、協会本部相談所（平日毎日）及び支部相談所（毎月第1・3金曜日）において、専任相談員（本部）及び協会役員（支部）により一般消費者等の相談、苦情案件について、適正かつ迅速に対応し、相談者の早期救済に努めました。なお、本年度中の相談件数は次のとおりです。

| 区 分 | 無料相談所 | | |
|-----------------|-------|-----|-------|
| | 本 部 | 支 部 | 計 |
| 住 宅 資 金 融 資 相 談 | 0 | 6 | 6 |
| 住 宅 建 築 計 画 相 談 | 0 | 0 | 0 |
| 宅 地 建 物 取 引 相 談 | 792 | 154 | 946 |
| 宅地建物に関する法令相談 | 1,161 | 20 | 1,181 |
| 宅地建物に関する税金相談 | 26 | 12 | 38 |
| 苦 情 相 談 | 35 | 7 | 42 |
| そ の 他 | 164 | 162 | 326 |
| 計 | 2,178 | 361 | 2,539 |

・相談員研修会の実施

本部・支部で無料相談所を設置し、不動産取引に関する苦情相談を受け付け、併せて苦情解決業務を実施するうえで、全宅保証の弁済業務マニュアルに基づき、相談体制の統一化を図るため、苦情処理に携わる無料相談員を対象に次のとおり研修会を実施しました。

日 時 平成28年7月5日（火）午後1時から午後3時40分

場 所 広島県不動産会館 6階研修ホール

課 目 ①「免許要件調査の留意点について」

講師：広島県土木建築局建築課

主任 原田 孝則 氏

②「売買・賃貸借のトラブルと相談業務に必要な知識について」

講師：（一財）不動産適正取引推進機構

調査研究部調査役 中村 行夫 氏

出席者数 139名

・不動産取引の適正化に関する連絡会の開催

苦情処理に携わる公的機関等（国土交通省中国地方整備局、広島県土木建築局建築課宅建業グループ、広島県環境県民局消費生活課、広島市消費生活センター、（公社）全日本不動産協会広島県本部）が対応している不動産に関する相談について、受ける立場の組織、業界を管理する立場そして、広島県の大半の宅建業者が所属する二団体が、一堂に会して不動産取引を巡るトラブル未然防止、安心 安全な不動

産取引の環境整備のため、苦情処理の現状及び処理方法について検討いたしました。

今年度は、相談員として相談を受けたときどうするかに着目し、日頃、消費者から寄せられる相談の中でも、わからないことを一方的に押し付けてくる「理不尽なクレーマー」等の対応方法についての研修会を実施しました。

日 時 平成 28 年 11 月 21 日 (月) 午後 3 時から午後 4 時

場 所 広島県不動産会館 6 階研修ホール

課 目 「相談対応の心構えについて“疲弊しない対応技術を身につける”」

講師：有限会社カスタマーケアプラン

代表取締役 中村 友妃子 氏

出席者数 101 名

4. 宅地建物取引業者等教育研修事業（公益）

・法定研修会・新規免許業者研修会の実施

宅地建物取引業者及びその従事者等に対し研修を実施し、資質の向上を図りました。その概要は次のとおりです。

| 本部・支部 | 年 月 日 | 会 場 | 研 修 課 目 | 講 師 | 受講者数 |
|-------|------------------|-----------------------|--|---|------------------------|
| 福山 | 平成 28 年 5. 13 | 福山ニューキ ャッスルホテ ル | 平成 28 年度税制改正及び不動産に関する特例措置について | 木原税理士事務所 税理士 木原 宏爾 | 201 名 |
| 西 | 6. 9 | 広島県不動産 会館 | 免許要件調査について | (公社)広島県宅建協会 職員 上福浦 澄子 | 21 名 |
| 本部 | 7. 5 | 広島県不動産 会館 | 免許要件調査の留意点について 売買・賃貸借のトラブルと相談業務に必要な知識について | 広島県土木建築局建築課 主任 原田 孝則 (一財)不動産適正取引推 進機構 調査研究部調査 役 中村 行夫 | 139 名 (相談員対 象) |
| 本部 | 7. 6 | 広島県不動産 会館 | 協会組織について 不動産流通について 新規免許業者の留意点について 宅地建物についての税に関する法令及 び紛争事例について 事例で学ぶ不動産の権利変動及び重要 事項説明について | (公社)広島県宅建協会 専務理事 池元 孝美 広島宅建協 岡田 哲也 広島県土木建築局建築課 主幹 西川 規功枝 (一社)貸家経営塾塾長・ 広島文化学園大学客員教 授 税理士 黒木 貞彦 田中法律事務所 弁護士 田中 千秋 | 26 名 (新規免許 業者対象) |

| | | | | | |
|-------------|-------|----------------------------|--|---|-------|
| 尾道 | 7. 7 | しまなみ交流会館 | もみじ銀行空家対策ローン説明 全宅住宅ローン(株)フラット 35 説明 尾道市景観条例について 任意売却の取組み方 | 備三地区不動産融資統括 支店長代理 西谷 友宏 全宅住宅ローン(株)中国支 店 支店長 松本 晋 尾道市役所まちづくり推 進課 片山 剛 島本法律事務所 弁護士 島本 誠三 | 40 名 |
| 佐伯 | 7. 13 | 広島サンプラザ | スマイミーについて 持分・底地・借地権の譲渡について 裁判例に学ぶ不動産の取引のトラブル事例について | 広島宅建(株) 岡田 哲也 土井誠法律事務所 土井 誠 ひろしま市民法律事務所 弁護士 椋 大樹 | 52 名 |
| 安芸 賀茂 | 7. 15 | J A 安芸農協 会館・サンピア アキ | 違反対象物の公表制度について 広島宅建(株)会員サービスについて 中古住宅の取引における留意点について | 東広島市消防局予防課 課長消防司令長 山中 勝司 広島宅建(株) 専務取締役 今田 正志 職員 山下 英之 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 | 133 名 |
| 福山 | 7. 28 | 福山ニューキ ャッスルホテ ル | ろうきん住宅ローン制度について 土地建物売買のトラブル事例について・民法改正について | 中国労働金庫ローンセン ター福山所長 中 仁 美・代理 竹嶋 秀晃 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 | 190 名 |
| 東 中 西 | 8. 23 | 広島県民文化 センター | 中古住宅流通・市場は新築から中古流通へ ケースメソッドⅡ・賃貸保証を考える | (株)スガノ業務部 保険サービス課係長 安岡 稔技 (株)住宅ケンコウ社 営業部課長 山本 隆司 久笠法律事務所 弁護士 久笠 信雄 | 234 名 |
| 本部 | 9. 13 | ふくやま芸術 文化ホールリ ーデンローズ | フラット 35 の現状及び中古住宅への取 組みと今後の流れについて 重要事項説明書の書き方について | 住宅金融支援機構中国支 店 地域営業部門長 西本 忍 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 | 282 名 |
| 本部 | 9. 14 | 広島国際会議 場 | フラット 35 の現状及び中古住宅への取 組みと今後の流れについて 重要事項説明書の書き方について | 住宅金融支援機構中国支 店 支店長 城野 敏江 深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 | 427 名 |
| 本部 | 9. 15 | 東広島市市民 文化センター | フラット 35 の現状及び中古住宅への取 組みと今後の流れについて 重要事項説明書の書き方について | 住宅金融支援機構中国支 店 地域営業部門長付調 査役 前田 英城 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 | 109 名 |

| | | | | | |
|----|----------------|---------------|--|---|-------------------|
| 北 | 9. 27 | 安佐南区区民文化センター | 高齢化社会の相続対策について 欠陥住宅トラブルの対処法について | (一社)貸家経営塾塾長・ 広島文化学園大学客員教授 税理士 黒木 貞彦 板根富規法律事務所 弁護士 青木 貴央 | 83名 |
| 福山 | 11. 14 | 福山ニューキャッスルホテル | 賃貸不動産における孤独死の事故事例と備え方 賃貸トラブル対応について | 宅建ファミリー共済 関西営業所 井土 茂 深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 | 174名 |
| 東 | 12. 1 | 広島県不動産会館 | 法律無料相談でよく尋ねられる事項 家賃収納管理業務の説明 | 緒方・藤川法律事務所 弁護士 埋橋 和人 ㈱アーネット福岡 支社営業部 北原 伸一 | 47名 |
| 西 | 12. 6 | メルパルク広島 | 民法改正について 最近の裁判事例について 最近の相談事例について | 久笠法律事務所 弁護士 久笠 信雄 (公社)広島県宅建協会 相談員 板村 義照 | 89名 |
| 呉 | 12. 8 | 呉阪急ホテル | 呉市の空き家等の助成事業について どうなる日本！日本経済の明日を読む ～これからの不動産取引～ | 呉市都市部 参事補 坂井 学 経済ジャーナリスト 須田 慎一郎 | 63名 |
| 佐伯 | 平成29年 1. 23 | 広島サンプラザ | スマイミーについて説明、提携企業についての説明 土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定について | 広島宅建㈱ 岡田 哲也 広島県土木建築局土砂法 指定推進担当 課長 古川 信博 | 58名 |
| 本部 | 1. 24 | 広島県不動産会館 | 協会組織について 不動産流通について 新規免許業者の留意点について 宅地建物についての税に関する法令及び紛争事例について 事例で学ぶ不動産の権利変動及び重要事項説明について | (公社)広島県宅建協会 専務理事 池元 孝美 広島宅建㈱ 岡田 哲也 広島県土木建築局建築課 主幹 西川 規功枝 (一社)貸家経営塾塾長・ 広島文化学園大学客員教授 税理士 黒木 貞彦 田中法律事務所 弁護士 田中 千秋 | 37名 (新規免許業者対象) |
| 北 | 2. 8 | 安佐南区区民文化センター | 宅建業法改正について | 弁護士法人板根富規法律事務所 弁護士 森友 隆成 | 16名 |
| 本部 | 2. 22 | 福山ニューキャッスルホテル | 不動産に対するトラブル対策について 平成29年度税制改正について | ㈱エンゴシステム 代表 援川 聡 (一社)貸家経営塾塾長・ 広島文化学園大学客員教授 税理士 黒木 貞彦 | 287名 |
| 本部 | 2. 23 | 広島国際会議場 | 不動産に対するトラブル対策について 平成29年度税制改正について | ㈱エンゴシステム 代表 援川 聡 (一社)貸家経営塾塾長・ 広島文化学園大学客員教授 税理士 黒木 貞彦 | 426名 |

| | | | | | |
|----|-------|--------|-------------------------------------|---|-----|
| 本部 | 2. 24 | 呉阪急ホテル | 不動産に対するトラブル対策について 平成29年度税制改正について | ㈱エンゴシステム 代表 援川 聡 (一社)貸家経営塾塾長・ 広島文化学園大学客員教 授 税理士 黒木 貞彦 | 89名 |
|----|-------|--------|-------------------------------------|---|-----|

・会報誌・ホームページ等による不動産関係法令改正等の周知

宅建業法をはじめ不動産関係法令改正「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」・「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」等の施行、及び広島県から定期的に通達のある「土砂災害防止法に関する基礎調査結果の公表」等について、会報誌・ホームページ等を通じて会員への周知に努めました。

・紙上研修会の実施

宅建ひろしま、リアルパートナーにより、不動産関連法規の改正、取引の留意点について会員へ通達し、総合的かつ実践的な知識習得を図りました。また、弁護士と税理士の専門家から、宅地建物取引を行う上で有益な情報について、わかりやすく法律関係と税務関係についてシリーズで会報に掲載いたしました。

5. 資格試験実施支援事業（公益）

・宅地建物取引士資格試験受託事務の実施

本年度も前年度に引き続き、宅地建物取引士資格試験事務の一部(現地事務)を(一財)不動産適正取引推進機構から委託を受け、次のとおり実施し、滞りなく終了しました。本年度の受験申込者は4,501名(対前年度比1.5%減)で、前年度より69名減少しました。

- ①試験日時 平成28年10月16日(日) 13:00～15:00 (一般受験者)
13:10～15:00 (登録講習修了者)

②試験申込受付状況等

○ 試験申込期間

インターネット 7月1日(金) 9:30～7月15日(金) 21:59まで

郵送 7月1日(金)～8月1日(月) 当日消印有効

○ 試験案内配布場所

協会本部・各支部・県庁建築課・各建設事務所
(株)広島県官報販売所
紀伊國屋書店
(広島店/ゆめタウン広島店/ゆめタウン廿日市店)
MARUZEN 広島店・ジュンク堂書店広島駅前店

○ 受付数及び試験会場への配分数 ※〔 〕内は登録講習分（合計人数に含む）

| 試験会場 | 会場別配分数 (カッコ内は教室数) | 受付数 | |
|------------|----------------------|-------------|------------|
| | | 郵送 | インターネット |
| 広島修道大学 | 2,000 (14) | 1,797 | 203 |
| 広島工業大学専門学校 | 1,034 (20) | 472 | 562 |
| 広島大学 | [813] (8) | [718] 718 | [95] 95 |
| 福山市立大学 | 654 (11) | 463 | 191 |
| 合計 | [813] 4,501 (53) | [718] 3,450 | [95] 1,051 |

③受験状況及び試験要員 ※〔 〕内は登録講習分（合計人数に含む）

| 試験会場 | 受験状況 | | | | 試験要員(人) | | |
|------------|-------------|----------|-------------|-------------|---------|-----|-----|
| | 受験申込者数(人) | 欠席者数(人) | 受験者数(人) | 受験率(%) | 本部員 | 監督員 | 計 |
| 総本部 | | | | | 4 | | 4 |
| 広島修道大学 | 2,000 | 472 | 1,528 | 76.4 | 24 | 67 | 91 |
| 広島工業大学専門学校 | 1,034 | 229 | 805 | 77.8 | 14 | 41 | 55 |
| 広島大学 | [813] | [59] | [754] | [92.7] | 10 | 29 | 39 |
| 福山市立大学 | 654 | 148 | 506 | 77.3 | 15 | 25 | 40 |
| 合計 | [813] 4,501 | [59] 908 | [754] 3,593 | [92.7] 79.8 | 67 | 162 | 229 |

④実施結果

- 申込者数 4,501 名〔内 813 名 登録講習修了者〕
- 受験者数 3,593 名〔内 754 名 登録講習修了者〕
- 合格者数 526 名〔内 133 名 登録講習修了者〕

※合格者発表を平成 28 年 11 月 30 日から 3 日間、協会本部・福山/呉支部・県庁に掲示しました。

6. その他資格試験実施支援事業（共益）

・不動産コンサルティング技能試験受託事務の実施

不動産コンサルティング技能試験事務の一部（現地事務）を（公財）不動産流通推進センターから委託を受け、次のとおり実施しました。

- ①試験日時 平成 28 年 11 月 13 日（日）
- 1 次試験（択一式） 10:30～12:30
 - 2 次試験（記述式） 14:00～16:00

- ②試験会場 広島県不動産会館（広島市中区昭和町 11-5）

受験状況及び試験要員数

| 受 験 状 況 | | | | 試 験 要 員 | | |
|---------|------|------|-------|---------|-----|----|
| 受験申込者数 | 欠席者数 | 受験者数 | 受験率 | 本部員 | 監督員 | 計 |
| 32人 | 6人 | 26人 | 81.3% | 2人 | 2人 | 4人 |

○合格者数 13人

○合格率 50.0%

公益対策特別委員会【委員長：小林 博昭】

1. 組織拡充業務（法人管理）

- ・公益認定3要件（公益比率・収支相償・遊休財産保有制限）への対応

公益社団法人として、公益認定3要件を遵守し、適正な事業運営の確保等に努めました。

- ・公益法人検査への対応

各関係機関と連携し、適正な会務運営のための情報収集並びに関係書類の整備を行うとともに、平成28年11月15日に実施された広島県による公益法人検査においては、概ね適切な運営が実施されているとの報告をいただきました。

2. 公共事業・災害対策その他の団体支援事業（公益）

- ・地域社会への協力

地域社会の健全な発展に貢献する活動の一環として、下記のとおり、関係の支部を通じ、各市長に対して車椅子の寄贈を行いました。

平成28年8月1日 尾道市 10台

平成28年8月17日 福山市 20台

平成28年9月2日 三原市 10台

