

# 令和2年度 事業報告

自 令和 2年4月1日

至 令和 3年3月31日

令和2年度の世界経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的流行(パンデミック)により、その感染者数は世界で1億2,300万人を上回り、中国での最初の症例確認から1年以上が経過した今もなお増加を続けている状況の中、多くの国々では、感染拡大防止のために経済活動の人為的な抑制を余儀なくされ、これにより急激かつ大幅な景気後退に至りました。

我が国経済も、感染症の拡大に伴い、まずはインバウンド需要の減少、主要貿易相手国における経済活動停止に伴う輸出の大幅な減少等、感染症はその経済的な波及経路を拡げながら、我が国経済に甚大な影響をもたらしました。

一方、地価動向においては、全国平均として、全用途平均は5年連続、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇し、いずれも上昇基調を強めております。また、地方圏としても、全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなりました。

また、令和3年度税制改正においては、固定資産税の安定的な確保を図るため、負担調整措置については、令和3年度から令和5年度までの間、下落修正措置を含め土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続した上で、感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置く特別な措置を講ずることとなりました。

本会におきましても、感染症の影響を大きく受け、事業の実施において制約を受ける状況の下、本会が掲げる3つの公益目的事業を柱とし、安心安全な不動産取引を推進するため、各事業に取り組んで参りました。まず、「Ⅰ. 教育研修・人材育成事業」として、宅地建物取引士資格試験や宅地建物取引士法定講習会のほか、宅建業者を対象としたWEB研修に取り組むとともに、宅建業の開業を検討されている方等を対象とした宅建業開業セミナーを実施しました。また、「Ⅱ. 不動産に関する調査研究・情報提供事業」では、不動産広告に対する信頼性の向上や不動産取引の公正化が図られるよう、不動産広告事前調査・実態調査を実施するとともに、パソコン講習会を通じてレイズシステムやハトマークサイトの周知並びに研修に取り組みました。更に、「Ⅲ. 不動産取引に関する啓発事業」においては、不動産無料相談所の運営のほか、既存住宅流通の活性化に向け、安心R住宅制度の普及促進や、各自治体の空き家対策等の推進に協力して参りました。

また、昨年に引き続き事業経費の見直しや諸規定の整備を行ったほか、次世代の人材育成を目的とした青年部活動等、安定的な協会運営を行い、公益社団法人としての社会的責務を果たすため、令和2年度の各事業に取り組んで参りました。

## Ⅰ. 教育研修・人材育成事業

### 1. 宅建業者を対象とした教育研修・人材育成事業

## (1) 宅建業者を対象とした研修等の実施

### ① 宅建業者研修会の開催

※新型コロナウイルスの影響により、例年9月に開催している第1回目については、開催を見合わせた。

#### ◇宅建業者（WEB）研修会の開催

- 1) 実施期間 令和3年1月12日～2月10日（協会HPにて公開）
- 2) テーマ 「改正民法（債権法関係）施行後によくある質問（売買編）」
- 3) 講師 弁護士 柴田 龍太郎 氏
- 4) 受講者 59名（確認テスト回答提出者数 34名）  
※確認テスト回答提出者に対し、研修受講済証ステッカーを郵送。

### ② 会報・刊行物・ホームページ等による研修の実施

会報にてトラブル事例を掲載し、啓発を行った。

### ③ 不動産コンサルティング協議会事業への協力

専門教育の取次の他、各種お知らせを会員へ送付した。

### ④ 不動産キャリアパーソンの受講者募集及び受付業務の実施

受講料の助成制度を導入し、新規入会者に対し、受講案内・申込受付を行った。

【令和2年度申込者数】（令和3年3月末日現在）

〔奈良県〕 49名 〔全国〕 5,265名

※【元年度】 19名 5978名

## (2) 新規免許取得業者を対象とした研修会の開催

### ① 新規宅建業者研修会の開催

- 1) 実施日 令和3年1月22日（金）
- 2) 場所 ホテルリガーレ春日野 「吉野」
- 3) テーマ
  - ◇「(公社)近畿圏不動産流通機構（レインズ）と媒介契約制度について」  
協会事務局より
  - ◇「宅地建物取引業法のあらまし」  
講師：奈良県県土マネジメント部地域デザイン推進局  
建築安全推進課総務宅建係 主任主査 横田 高史 氏
  - ◇「不動産広告の出し方について」  
講師：研修指導委員長 土屋 年史 氏
  - ◇「賃貸住宅管理業について」  
講師：(一社)全国賃貸不動産管理業協会 理事 島田 昌則 氏
- 4) 参加者 28名

## 2. 宅地建物取引士等を対象とした教育研修・人材育成事業

### (1) 宅地建物取引士法定講習会の実施並びに取引士証の交付

実施日	予定人数	受講者数	受講率(%)
令和2年5月13日(水)	104	105(※)	101.0

令和2年 6月 17日 (水)	118	111 (※)	94.1
令和2年 7月 15日 (水)	210	166 (※)	79.0
令和2年 8月 19日 (水)	99	95 (※)	96.0
令和2年 9月 16日 (水)	57	48	84.2
令和2年 10月 28日 (水)	60	63	82.6
令和2年 12月 2日 (水)	86	69	80.2
令和3年 2月 3日 (水)	87	80	92.0
令和3年 3月 17日 (水)	96	95 (※)	99.0
<b>合 計</b>	<b>917</b>	<b>832</b>	<b>90.7</b>

※新型コロナウイルス感染症の影響により、国土交通省の指導のもと、講習開催を見合わせ、自宅学習としたうえ、学習報告書と確認テストの提出により受講扱いとした。

## (2) 宅地建物取引士資格試験の実施

### ① 令和2年度試験の実施について

- 1) 実施公告 6月5日(金) 書店へポスターを配布
- 2) 願書の配布 7月1日(水)～7月31日(金)  
(公社)奈良県宅建協会本部、書店、郵送希望者に配布
- 3) 願書の受付  
【郵送受付】7月1日(水)～7月31日(金) 期間中の消印があるもの  
【インターネット受付】7月1日(水)～7月15日(水) 午後9時59分まで  
【受付体制について】  
パソコン2台で、人材派遣と事務局で対応。  
人材派遣から7月17日より1名、21日より1名。合計3名で対応。
- 4) 試験実施日 10月18日(日)並びに12月27日(日)
- 5) 会 場

試験会場	10月18日(日)		12月27日(日)	
	申込者	受験者	申込者	受験者
天理大学(一般)	1,235名	1,021名	913名	590名
〃 (講習修了者)	349名	312名	—	—
<b>合 計</b>	<b>1,584名</b>	<b>1,333名</b>	<b>913名</b>	<b>590名</b>

	令和2年度	令和元年度
申込者計	2,497名	2,414名
受験者計	1,923名	1,935名

### ② 監督員・本部員 計191名(10月分:112名、12月分:79名)

監督員・本部員については、受験申込者確定後、各地区に協力を要請し、適正かつ円滑な試験実施体制を確保した。

また、事前に事務マニュアルや宅地建物取引士資格試験従事者証明書を送付したほか、試験前日の最終打合せや当日における総括監督員から監督員全員への業務説明等、監督業務の円滑な実施に努めた。

### ③ 合格発表

- ◇ 12月2日(水)(10月18日(日)実施分)  
合格者数 276名(合格率 20.7%) (うち登録講習修了者 69名(合格率 22.1%))
- ◇ 2月17日(水)(12月27日(日)実施分)  
合格者数 67名(合格率 11.4%)

※(一財)不動産適正取引推進機構のホームページに、合格者受験番号・合不判定基準・正解番号を掲載するとともに、携帯電話による「合格者受験番号」の検索サービスを実施。

### ④ 合格判定基準

- ◇ 10月18日実施分 50問中38問以上正解した者を合格者  
(登録講習修了者は45問中33問以上正解した者)
- ◇ 12月27日実施分 50問中36問以上正解した者を合格者

## (3) 宅建業開業セミナーの実施について

- 1) 実施日 令和2年12月6日(日)
- 2) 場 所 「大御門」ゴルフハウス内オレンジホール
- 3) テー マ ◇「宅建業開業者の体験談について」  
◇「宅地建物取引業法の概要等について」  
◇「宅建協会の概要・入会手続きについて」他  
※終了後、個別相談会を実施
- 4) 参加者 12名

## II. 不動産に関する調査研究・情報提供事業

### 1. 不動産に関する調査研究・政策提言事業

#### (1) 正しい不動産広告の実施と周知徹底に関する事業

##### ① 不動産広告実態調査に係る研修会について

- 1) 実施日 令和2年10月9日(金)
- 2) 場 所 奈良県宅建会館 3階 会議室
- 3) 講 師 (公社)近畿地区不動産公正取引協議会  
事務局課長補佐 河野 徹氏  
(公社)奈良県宅地建物取引業協会  
研修指導委員長 土屋 年史氏
- 4) 参加者 17名

##### ② 不動産広告事前審査並びに実態調査の実施

- 1) 官民合同不動産広告実態調査の実施について
  - ◇ 事前審査 令和2年11月9日(月)午後1時30分～  
於：奈良県宅建会館 3階 会議室

◇ 実態調査 令和2年11月16日(月)午前9時30分～  
於：奈良県宅建会館 3階 会議室  
売買物件並びに賃貸物件広告について審査し、うち11物件  
について実態調査を行い、その資料を(公社)近畿地区不動  
産公正取引協議会に提出した。

- ③ (一社)関西広告審査協会の事業への協力  
土屋研修指導委員長が、奈良県関係官庁連絡会に出席した。

## (2) 土地住宅税制並びに政策に関する事業

- ① 土地住宅税制並びに土地住宅政策に関する提言・要望活動の実施  
1) 税制改正及び土地住宅政策等について、奈良県選出国會議員に対し要望を行  
った。

### 【税制関係】 9項目

- ・適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
- ・老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充
- ・災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設
- ・住宅ローン控除等の要件の緩和
- ・小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充
- ・空き家、空き地等を取得した場合の税制特例の創設
- ・総合的な流通課税の見直し
- ・新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の  
拡充
- ・コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

### 【政策関係】 9項目

- ・銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止
- ・心理的瑕疵に係るガイドラインの作成
- ・既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応
- ・賃貸の媒介報酬の見直し
- ・空き家所有者に係る税情報の開示
- ・所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設
- ・農地法の改善
- ・定期借家制度の改善
- ・不動産登記制度の改善

- 2) 自民党奈良県連に対し、土地住宅政策等について、要望を行った。

#### [要望項目]

- ・開発負担金の廃止について
- ・調整区域の市道における沿道サービスの規制緩和について

- ② 関係行政庁との意見交換会の実施

- 1) 県との懇談会を実施した。  
実施日 令和3年3月15日(月)

## 2. 不動産に関する情報提供事業

### (1) 不動産情報流通システム事業

- ① レインズシステムの周知並びに研修

1) パソコン講習会の開催について

- ◇実施日 令和2年11月2日(月)・4日(水)・11日(水)・25日(水)
- ◇内容 ・近畿レインズ IP 型の基本操作方法  
 ・ハトマークサイトへの物件登録  
 ・まどりつくす AD-1 の操作や画像ファイルのサイズ変更と形式変更
- ◇場所 奈良県宅建会館 3階 会議室
- ◇講師 メモリーピーク(有) 棚田 武弘氏・西村 聡美氏
- ◇参加者 33名

2) レインズ地区別接続状況について (令和3年3月末日現在)

地区名	会員数	レインズ会員数			接続率 (%)
		F 型	I P 型	I P F 型	
奈良	175	2	88	55	82.9
西奈良	136	4	71	35	80.9
生駒	63	5	33	16	85.7
西和	62	4	24	18	74.2
郡山	56	3	24	16	76.8
天理	35	0	17	7	68.6
桜井	61	6	36	8	82.0
橿原	114	6	67	24	85.1
高田	141	6	63	42	78.7
五條	15	1	10	2	86.7
吉野	16	1	6	2	56.3
<b>合計</b>	<b>874</b>	<b>38</b>	<b>439</b>	<b>225</b>	<b>80.3</b>

3) レインズ地区別物件登録状況について (令和3年3月末日現在)

地区名	2月末在庫数		3月登録数		3月成約数		3月末在庫数	
	売	賃貸	売	賃貸	売	賃貸	売	賃貸
奈良	247	277	136	219	42	13	224	277
西奈良	342	198	176	161	7	15	329	195
生駒	79	44	48	58	4	5	90	56
西和	93	26	53	18	1	0	96	29
郡山	134	63	52	38	6	4	133	63
天理	46	9	34	5	0	0	42	10
桜井	47	3	7	9	3	0	43	6
橿原	391	72	203	49	12	2	397	75
高田	279	33	144	33	14	1	278	35
五條	10	9	1	11	0	0	10	17
吉野	6	0	3	0	0	0	6	0
小計	1,674	734	857	601	89	40	1,648	763
<b>合計</b>	<b>2,408</b>		<b>1,458</b>		<b>129</b>		<b>2,411</b>	

② ハトマークサイト・不動産統合サイト利用に関する普及促進

1) 全宅連統合サイト加入状況について

(令和3年3月末日現在)

地区名	会員数	加入数	加入率 (%)	地区名	会員数	加入数	加入率 (%)
奈良	175	66	37.7	桜井	61	16	26.2
西奈良	136	55	40.4	橿原	114	48	42.1
生駒	63	30	47.6	高田	141	55	39.0
西和	62	18	29.0	五條	15	5	33.3
郡山	56	24	42.9	吉野	16	5	31.3
天理	35	8	22.9	<b>合計</b>	<b>874</b>	<b>330</b>	<b>37.8</b>

2) 全宅連統合サイト登録状況について

(令和3年3月末日現在)

売地	426	新築戸建	326	中古戸建	317
中古テラスハウス	16	中古マンション	90	中古公団	1
中古タウンハウス	2	売店舗	5	売店舗(建物一部)	1
売店舗付住宅	6	売住宅付店舗	2	売ビル	1
一括売マンション	1	売倉庫	4	売アパート	3
売事務所 (一括)	1	売その他	1		
				<b>合計</b>	<b>1,203</b>

貸マンション	118	貸アパート	65	貸戸建住宅	52
貸テラスハウス	17	貸タウンハウス	3	貸地	29
貸駐車場	80	貸事務所	25	貸店舗・事務所	69
貸工場	1	貸倉庫	31	貸事務所 (一括)	3
貸住付店舗 (一括)	7	貸住付店舗 (一部)	2	貸店舗・事務所 (一括)	18
貸店舗 (建物一括)	26	貸店舗 (建物一部)	181		
				<b>合計</b>	<b>727</b>

(2) 情報提供事業

① 会報やホームページによる法令及び関連情報の普及啓発

会報、協会ホームページにて法改正等、関連情報を提供した。

Ⅲ. 不動産取引に関する啓発事業

1. 一般消費者への啓発事業

(1) 一般消費者を対象とした不動産無料相談事業

① 不動産無料相談コーナーの実施 (令和2年4月1日～令和3年3月31日)

1) 会場 奈良県宅建会館 1階 相談室

2) 実施回数 92回

3) 相談内容について		(カッコ内は昨年度の件数)
1. 業者に関する相談	9件	(2件)
2. 契約に関する相談	85件	(76件)
3. 物件に関する相談	16件	(24件)
4. 報酬に関する相談	10件	(10件)
5. 借地借家に関する相談	28件	(13件)
6. 手付金に関する相談	0件	(2件)
7. 税金に関する相談	4件	(4件)
8. ローン等に関する相談	2件	(1件)
9. 登記に関する相談	0件	(1件)
10. 業法・民法に関する相談	7件	(6件)
11. 建築に関する相談	3件	(1件)
12. その他	23件	(13件)
合 計	187件	(153件)
	(対前年同期比：34件の増)	

② 令和2年4月1日～令和3年3月31日までの苦情解決申出・認証申出について

1. 苦情申出件数 2件
2. 苦情申出解決件数 1件
3. 弁済移管件数 1件
4. 認証申出件数 1件
5. 認証件数 1件 (認証額：76,000円)
6. 認証申出撤回件数 3件
7. 事情聴取会実施回数 20回

③ 相談員を対象とした研修会の実施

【1回目】

- 1) 実施日 令和2年7月31日(金) 午後1時30分～
- 2) 場所 奈良県宅建会館 3階 会議室
- 3) 講師 保証協会中央本部 事務局事業部長 堀内 崇弘氏
- 4) 内容 「相談員の心構えと対応について」
- 5) 参加者 17名

【2回目】

※新型コロナウイルス感染症の影響により、開催見送りとした。

④ 協会ホームページにて相談窓口の周知・PRを行った。

(2) 一般消費者向け啓発事業

① 一般消費者を対象とした不動産取引に関するセミナーの開催について

※新型コロナウイルス感染症の影響により、開催見送りとした。

2. 社会貢献活動

(1) 環境美化活動

① 違反広告物の撤去活動の実施

◇奈良市 ※新型コロナウイルス感染症の影響により、開催を見合わせた。

◇橿原市 [1回目] 令和2年5月14日(木)

[2回目] 令和2年9月29日(火)

## (2) 県・市・町等が実施する各事業への協賛・参画

### ① なら建築物安全安心推進協議会が実施する事業等への参画

#### 1) 違反建築防止街頭啓発活動への参加

※新型コロナウイルス感染症の影響により、開催見送りとされた。

### ② なら燈花会への協賛

※新型コロナウイルス感染症の影響により、動画配信での実施に留まることから、協賛見送りとした。

## IV. 会員等の業務支援事業

### 1. 情報提供・PR・会員支援事業

#### (1) 会報・看板・新聞広告等による協会・ハトマークのPR

- ① 会報の発行やリアルパートナー等、不動産関連情報を提供した。
- ② バス広告にて協会PRを行うとともに、PR方法の見直しについて検討を行った。
- ③ 協会PRグッズの作成について検討した。
- ④ 協会ホームページ(ヘッダー・フッター)を全国統一デザインに修正した。
- ⑤ 協会Facebookを開設した。

#### (2) 会員の業務支援事業

- ① 賃貸管理業務に関する周知並びに(一社)全国賃貸不動産管理業協会の事業への協力
  - 1) 賃貸不動産経営管理士試験5問免除講習の実施  
◇実施日 令和2年9月4日(金)  
◇場所 奈良県宅建会館 3階 会議室  
◇参加者 15名
  - 2) 全宅管理、支部の公募申請について検討を行った。
  - 3) 全宅管理会員拡大に向けたセミナーの実施  
※新型コロナウイルス感染症の影響により、開催延期とした。
- ② 宅地建物取引士賠償保険加入者募集  
令和2年度新規加入の募集を行った。(新規加入者12名)
- ③ 全宅住宅ローン(株)・(株)大阪宅建サポートセンター業務の周知  
事業のご案内等、パンフレットやチラシを会員に送付し、周知を行った。
- ④ いえらぶ「たっけんクラウド」の導入について検討を行った。

#### (3) 会員親睦事業

- ① 福利厚生施設との協定に関する事業  
「メナード青山リゾート」と提携し、会員に利用PRを行った。
- ② 各クラブ活動・役員研修旅行の実施について  
※新型コロナウイルス感染症の影響により、開催見送りとした。

## V. その他事業

### 1. 頒布品販売等事業

#### (1) 奈良県収入証紙販売事業

宅地建物取引士証交付申請、法定講習受講申込受付等の際し、販売を行った。

#### (2) 保証協会会費徴収事務受託事業

保証協会奈良本部との会費徴収事務委託契約に基づき、会費徴収事務を行った。

#### (3) 会議室賃貸・管理事業

保証協会奈良本部との会館事務室賃貸借契約に基づき、会議室を賃貸した。

#### (4) 書籍・諸用紙・頒布品販売事業

契約書表紙・領収書等、各種販売を行った。

### 2. 法人の管理・運営に関する事業

#### (1) 会員情報管理並びに法人運営に関する事業

- ① 会員証を作成し、会員に発送した。
- ② 免許更新時期の会員に対し、更新案内を送付した。
- ③ 財務処理並びに監査業務
  - 1) 令和2年4月13日に、令和元年度決算書の作成並びに会計監査を実施した。
  - 2) 令和2年10月23日に、令和2年度上半期決算報告、事業並びに会計監査を実施した。
  - 3) 財務処理帳簿並びに伝票の検印を毎月行った。
- ④ 各種規程の整備
  - 1) コロナウィルス対策マニュアルを策定した。
  - 2) リモート会議マニュアルを策定した。
  - 3) 特定費用準備資金等取扱規則を策定した。
- ⑤ 地区再編に向け検討を行った。
- ⑥ 青年部等次世代の人材の育成
  - 1) 青年部会研修会の実施
    - ◇実施日 令和2年8月21日（金）午後3時30分～
    - ◇場所 奈良県宅建会館 3階 会議室
    - ◇テーマ 「ドローンを活用した建物点検等」
    - ◇講師 (株)NTTマーケティングアクト関西支店  
営業部 上永 勝己氏  
(株)ミラテクドローン 代表取締役 佐々木 康之 氏
    - ◇参加者 13名
  - 2) 全日青年部とのWEB交流会の実施
    - ◇実施日 令和2年11月19日（木）午後6時～
    - ◇場所 ZOOMを活用したオンラインミーティング
    - ◇参加者 計15名（奈良宅建より9名）

- 3) 京都宅建・滋賀宅建青年部との意見交換会の実施  
◇実施日 令和2年12月14日(月)午後1時30分～  
◇場所 ホテルグランヴィア京都  
◇参加者 計20名(奈良宅建より6名)

4) 各地区長へ新規青年部員の推薦依頼を行った。(新規加入者6名)

**(2) 総会・理事会・委員会等各種会議の開催運営**

宅建協会定時総会他、各種会議を開催した。

**(3) 入会促進に関する事業**

新規免許取得者に対し、入会案内を送付した。

**(4) 地区運営に関する事業**

地区連絡会、地区役員会等の開催に対し、必要経費等の助成を行った。