



本日は、公益社団法人としての第7回定時総会を開催いたしましたところ、会員の皆様方には県下各地より多数のご出席をいただき、誠にありがとうございました。

また、徳島県知事 飯泉嘉門様、県議会議員 樫本孝様、梶原一哉様、北島一人様、徳島県県土整備部部長 北川政宏様、住宅課建築指導室室長 高島浩様には、公務ご多忙にもかかわらず、ご臨席を賜りましたことを心より感謝申し上げますとともに、日頃、本会の会務運営に格別のご指導、ご高配を賜っておりますことに、本席をお借りいたしまして、衷心より厚く御礼を申し上げます。

平成から令和へと元号が変わり、その令和元年度の定時総会がこのように盛大に挙行できますことは、誠に感謝に耐えない次第でございます。この新しい元号のもと、我々協会員は勿論のこと全ての国民が幸せを享受できる社会になることを心から願うものでございます。

平成の日本経済を振り返りますと、平成初期、日本経済はバブルの絶頂期にありましたが、長くは続かず、バブル崩壊後は長年に亘って低迷が続いております。そうしてみますと、平成という時代は、昭和の時代に築いた日本経済の構造が根本から崩れ去り、苦闘の連続であったという思いがいたします。令和という新しい元号の時代に日本経済の立て直しを切に願うものであります。

また、飯泉知事におかれましては、先の知事選挙で、これまで誰もが成し得なかった県政史上初となる5期目のご当選を果たされましたことに心よりお慶び申し上げます。そして、このことは、組織を挙げて応援をさせていただきました私ども

といたしましても、ご同慶の至りでございます。5期目の県政を担うということは、正に未知への挑戦ではありますが、知事のその手腕とリーダーシップに託した県民の思いを現実のものとしていただくためにも、今後の県政の舵取りを宜しくお願い申し上げる次第でございます。

さて、昨年の不動産業界におきましては、不正融資や免震データの改ざん、大手が運営するアパートでの施工不良といった多くの話題や事件により、業界全体が思い空気の中で推移した1年であったと言えます。

こうした中で、国は新築中心の住宅市場からリフォームにより住宅ストックの品質や性能を高め、中古住宅を流通させることによるストック型の住宅市場への転換を目指しており、その一つが、昨年4月1日よりスタートしたインスペクションの告知義務化や国土交通省告示による「安心R住宅」制度の創設であります。

また、近年、大きな社会問題となっている空き家・空土地問題は当県にとりましてもその解決を先に延ばすことのできない重要案件であることから、昨年、会員の皆様方にご協力をいただき、県内の空き家数、その構造や状態、分布状況を調査したところでありまして、今後、その資料をもとに空き家問題の対応策を検討し、より精度の高い資料作りに努めなければならないと考えております。

更に、消費者保護の観点からは、従来からの協会での不動産無料相談所の定期開設に加え、徳島市、阿南市、鳴門市の各市役所で無料相談所を開設し、不動産取引に係る様々な相談に対応し、こ

れまで以上の消費者保護にも努めてまいりました。

啓発人材育成事業では、宅地建物取引士資格試験の実施、取引士の法定講習の開催や取引士証の交付事業、宅地建物取引業務の適正な運営を確保するための各種研修会・講習会の開催、全宅連推進の研修資格制度である「キャリアパーソン資格」の取得を会員、従業者は勿論のこと一般消費者に対しましても不動産取引に関する知識習得のために奨励を致しているところでございます。

更にまた、本会会館が昭和42年12月に建設され、その後、耐震診断を受けることもなく、現在に至っていることから、平成28年9月に会館耐震・建設検討特別委員会を設置し、耐震と建設についての検討を重ねてきたところでございますが、先月には会員の皆様方のご意見をお聞かせいただくべく、アンケート調査を実施させていただきました。お忙しい中をご協力いただきました各位には心から感謝と御礼を申し上げます。

この件につきましては、アンケート調査の結果を速やかにご報告申し上げた上で、その結果を十分に勘案し、結論を急ぐことなく議論を重ね、皆様方にその進捗状況をご報告し、更にはご協力をいただきながら、一步一步慎重且つ堅実に進めて

参る所存でございます故、今後ともご協力を賜りますようお願い申し上げます。

少子高齢化が急速に進み、空き家問題、住宅ストック活用型社会への方向転換、消費者保護を重視した民法改正等、直面している課題が山積し、不動産業界を取り巻く環境が大きく変わりつつある中ではありますが、この1年、公益法人としての事業を粛々と行い、組織運営に最大限の努力を傾注して参りました。

この後、平成30年度の事業報告、令和元年度の事業計画並びに収支予算の報告と平成30年度の収支決算のご承認を賜りたく各議案の提案をさせていただくことになっております。慎重審議を賜りまして、本総会が実り多いものとなりますことを切に期待する次第でございます。

また、本日ご臨席賜りました来賓各位におかれましては、従前に勝るご指導とご高配を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、ご臨席の有志各位並びに会員の皆様方の今後益々のご健勝とご繁栄を、併せて徳島宅建協会の発展を心より祈念申し上げまして、私のあいさつとさせていただきます。





このたび、公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会の令和元年度第7回定時総会が開催されましたことを、心よりお慶び申し上げます。

貴協会の皆様におかれましては、日頃から、研修会の開催や無料相談の実施などにより、良質な住宅・宅地の供給にご尽力をいただくとともに、本県の住宅・建築行政はもとより、県政各般にわたり格別のご理解とご協力を賜っておりますことに、厚くお礼を申し上げます。

さて、本県では、我が国にとって「待ったなし」の課題である「人口減少の克服」「東京一極集中の是正」を目指す「地方創生」について、本省・本社機能の「移転促進」や、若者世代の「定住促進」の取組みを積極的に展開しております。

とりわけ、県外への転出者のうち、半数近くを10代後半から20代の若者が占めており、転出超過の流れに歯止めをかけるためには、若者の「とくしま回帰」が不可欠であります。県では、平成27年度、全国に先駆けて「奨学金返還支援制度」を創設し、これまでに705名を助成候補者と認定するなど、若者の定住・Uターンを促進するとともに、地域や産業を担う人材の確保に取り組んでおります。

また、今年は、新たな時代の幕開けにふさわしく、日本が初めて議長国をつとめた「G20大阪サミット」のサイドイベントとして、9月に消費者庁と本県の共催により、「消費者政策国際会合」

が徳島で開催されるとともに、同じ9月には、本県でも事前キャンプが行われる「ラグビーワールドカップ2019」を皮切りに、3年連続の「3大国際スポーツ大会」がいよいよ開幕を迎えます。この絶好の機会に、国内外から来県される方々に、徳島の魅力を発信し、観光振興、移住促進につなげて参ります。

一方、「不動産取引」の分野では、一昨年に「住宅セーフティネット法」が改正され、高齢者や子育て世代、被災者といった「住宅確保要配慮者」の方々に対する「住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅」の登録制度が創設されました。県においても、昨年3月に「徳島県あんしん居住推進計画」を策定し、「安心して暮らせる住生活の実現」という視点に加えて、地域に眠る宝である「空き家」等の民間の住宅ストックも有効に活用しながら、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に取り組んで参ります。

「地方への新しい人の流れ」を生み出す「地方創生」の実現に向け、移住や企業の進出など、多様な不動産取引が活発になる中、貴協会の皆様におかれては、本県施策の推進に、なお、一層のお力添えをお願い申し上げます。

結びといたしまして、貴協会のさらなるご発展と、会員の皆様のますますのご健勝、ご活躍を心から祈念申し上げ、お祝いの言葉といたします。



令和元年度第7回定時総会が6月10日(月)、徳島グランヴィリオホテルにおいて、飯泉嘉門徳島県知事の他多数の来賓の方々にご臨席をいただき、会員93名の出席のもと開催されました。

総会は八田常務理事の司会により、平成30年度中の物故者に対してご冥福を祈り黙祷を捧げた後、清水会長があいさつされました。引き続き、ご来賓の飯泉知事、樫本孝、梶原一哉、北島一人県議会議員より祝辞をいただき、来賓紹介、祝電披露と進行しました。

ご来賓退席後、佐々木副会長・張常務理事が議長に選出され議事に入りました。出席いただいた会員皆様の協力の下、審議が円滑に進められ、報告事項として平成30年度事業報告の件、令和元年度事業計画の件、令和元年度収支予算の件が報告され、審議事項として平成30年度収支決算承認の件が原案通りに可決承認されました。

【報告事項】

- 報告事項 1 平成30年度事業報告の件
(業務監査報告)
- 報告事項 2 令和元年度事業計画の件
- 報告事項 3 令和元年度収支予算の件

【決議事項】

- 決議事項 1 平成30年度収支決算承認の件
(会計監査報告)



第7回定時総会 来賓者名簿

所 属	御 芳 名
徳島県知事	飯 泉 嘉 門 様
徳島県議会議員	樫 本 孝 様
徳島県議会議員	梶 原 一 哉 様
徳島県議会議員	北 島 一 人 様
徳島県県土整備部 部長	北 川 政 宏 様
徳島県県土整備部住宅課建築指導室 室長	高 島 浩 様



清水会長あいさつ



飯泉嘉門徳島県知事祝辞



桧本孝徳島県議会議員祝辞



梶原一哉徳島県議会議員祝辞



北島一人徳島県議会議員祝辞



ご来賓の皆様



議長選出 佐々木副会長(右)・張常務理事



監査報告 妹尾監事



令和元年5月15日(水) 徳島県不動産会館

議 事	
第1号議案	平成30年度事業報告書承認の件
第2号議案	平成30年度収支決算報告書承認の件 (監査報告)
第3号議案	令和元年度事業計画書(案)承認の件
第4号議案	令和元年度収支予算書(案)承認の件
第5号議案	その他

第1号議案

平成30年度事業報告書

自 平成30年4月1日
至 平成31年3月31日

平成30年度事業計画に基づき、苦情解決業務・研修業務等の各事業の適正な遂行に努めてきたところである。

当初事業計画に基づく事業実施の内容と諸会議の開催状況は次のとおりである。

1. 第46回通常総会の開催

平成30年5月9日、徳島県不動産会館において第46回通常総会を開催し、平成29年度事業報告、収支決算報告並びに平成30年度事業計画案、収支予算案を審議し、全議案を原案通り可決決定した。

2. 会議の開催状況

年 月 日	会 議 名	出 席 者
H30. 4. 27	平成29年度下半期監査	
5. 9	第46回徳島本部通常総会	
31	全宅保証第1回理事会	清水本部長
6. 28	全宅保証平成30年度定時総会	清水本部長 他2名
〃	全宅保証第2回理事会	清水本部長
7. 30	全宅保証第3回理事会	清水本部長
8. 29	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議	清水本部長
10. 2	第2回全宅保証総務・財務合同委員会	清水本部長
11. 22	全宅保証新会計システムへの移行に関する説明会	山村書記
26	平成30年度上半期監査	
27	全宅保証第4回理事会	清水本部長
12. 5	相談・苦情解決・弁済業務合同研修会	佐々木無料相談所長 他4名
H31. 1. 11	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議	清水本部長
〃	全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会	清水本部長
2. 28	第3回全宅保証総務・財務合同委員会	清水本部長
3. 22	全宅保証第5回理事会	清水本部長

3. 常任幹事会・幹事会議の開催

常任幹事・幹事による入会審査会を12回開催した。

4. 無料相談、苦情解決業務の実施

毎日、事務局が窓口となり相談の対応、受付を行った。

また、毎週金曜日（第5・祝日を除く）に無料相談所を開設し、同所役員が一般消費者からの相談案件に対する解決に努めた。

平成30年度中に処理した件数は次のとおりである。

- (1) 苦情受付 1件
- (2) 一般相談 609件

5. 認証事案について

平成30年度の認証申出はなかった。

6. 研修会の開催状況

平成30年度の事業計画に基づき、次のとおり研修会を開催し会員の知識向上を図った。

- (1) 本部研修会

日時 平成30年4月11日(水)

場所 徳島グランヴィリオホテル

テーマ 価格査定マニュアル（戸建住宅版）について

講師 (株)ジオラボラトリー 代表取締役
上村要司氏

テーマ 平成30年度税制改正について

講師 さくら税理士法人 副所長
大寺健司氏

テーマ インスペクション事業について

講師 (公社)徳島県建築士会 常任理事
喜多順三氏

日時 平成30年10月16日(火)

場所 徳島グランヴィリオホテル

テーマ 東日本大震災から学ぶ宅建・管理業者のリスクマネジメント

講師 (公社)宮城県宅地建物取引業協会
会長 佐々木正勝氏

テーマ 新徳島版 契約書・重要事項説明書の解説

講師 協会常務理事 張裕信

日時 平成31年2月19日(火)

場所 徳島グランヴィリオホテル

テーマ 重要事項説明書 知っておきたい物件調査の勘どころ！

講師 (株)ときそう 代表取締役・不動産鑑定士
吉野荘平氏

テーマ 住宅地盤の調査・解析・地盤保証について

講師 ビイック(株)代表取締役
佐藤和森氏
(株)ヤマト産業 地盤調査士
宇川皓人氏

(2) 支部研修会

各支部において次のとおり研修会を実施した。

支部研修会実施状況

支部名	開催日	会場名	講師
徳島中央	H30. 12. 3	ホテルグランド パレス徳島	協会常務理事 張 裕信
徳島北	H30. 12. 4	パークウエストン	司法書士法人小笠原合同事務所 代表 小笠原 哲二 氏
徳島南	H30. 11. 29	ホテルグランド パレス徳島	三好長慶会代表・歴史作家 出水 康生 氏
鳴門	H30. 12. 20	王 将	鳴門市町づくり課 課長 尾崎 康弘 氏 鳴門市商工政策課 課長 阿部 聡 氏
小松島・那賀勝浦	H30. 12. 14	お が わ	支部長 喜田 義明
阿南・海部	H30. 12. 7	阿南プラザホテル	協会常務理事 張 裕信
下板	H30. 12. 19	みちよ亭	協会顧問税理士 久次米 貞美 氏
県央	H30. 12. 6	セントラルホテル鴨島	DVD研修
県西	H30. 12. 12	優 彩	DVD研修

(3) 新入会員研修会

日時 平成31年2月20日(水)
場所 徳島グランヴィリオホテル
受講者数 66名

研修課題

- ① 協会組織と活動状況について
- ② レインズシステムと協会ホームページについて
- ③ 宅建業者としての責任と会員としての心得について
(媒介契約制度、物件調査と重要事項説明書)
- ④ 無料相談業務について

(4) 広報誌利用による紙上研修

協会発行の広報誌「TOKUSHIMA TAKKEN」を活用して、新法令の解釈、不動産紛争事例等を掲載して、紙上研修を実施した。

7. 入会者並びに退会者の状況

正会員入会者22名、退会者34名、平成31年3月31日現在の正会員数は684名、準会員数は26名で、月別入退会者は次のとおりである。

入退会状況一覧表

年 月	入 会 者			退 会 者		現在会員数	
	承 継	本 店	支 店	本 店	支 店	本 店	支 店
H30. 4	0	4	3	1	0	699	26
5	0	1	0	8	2	692	24
6	0	1	0	5	0	688	24
7	0	1	1	1	0	688	25
8	0	2	0	1	0	689	25
9	0	0	0	0	0	689	25
10	0	0	0	4	1	685	24
11	1	0	0	3	0	683	24
12	0	5	2	5	0	683	26
H31. 1	1	1	0	1	0	684	26
2	0	4	0	1	0	687	26
3	0	1	0	4	0	684	26
合 計	2	20	6	34	3		

備考：入会者・退会者には組織替えのため入会及び廃業した者も含む。

第2号議案 平成30年度収支計算書（自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日）

（公社）全国宅地建物取引業保証協会 徳島本部

（単位：円）

科 目	予 算 額	決 算 額	差 異	備 考
I 事業活動収支の部				
1. 事業活動収入				
①入会金等交付金収入	(1,540,000)	(2,220,000)	(△ 680,000)	
入会金交付金収入	1,500,000	2,100,000	△ 600,000	正会員10万円×19名 準会員5万円×4名
事務手数料交付金収入	40,000	120,000	△ 80,000	組織変更2万円×2名 免許換2万円×3名、 1万円×2名（本店3、支店2）
②会費交付金収入	(2,097,000)	(2,178,500)	(△ 81,500)	
会費交付金収入	2,097,000	2,178,500	△ 81,500	
③退会事務負担金交付金収入	(600,000)	(800,000)	(△ 200,000)	
退会事務負担金交付金収入	600,000	800,000	△ 200,000	退会に伴う負担金 2万円×39件 1万円×2件
④運営費収入	(12,923,600)	(12,917,600)	(6,000)	
運営交付金収入	12,923,600	12,917,600	6,000	平成30年度交付額
⑤雑 収 入	(2,000)	(3,138)	(△ 1,138)	
受取利息収入	2,000	138	1,862	預金利息
雑 収 入	0	3,000	△ 3,000	
事業活動収入計	17,162,600	18,119,238	△ 956,638	
2. 事業活動支出				
①事業費支出				
苦情相談・解決業務費支出	(370,800)	(835,702)	(△ 464,902)	
研修業務費支出	(457,600)	(120,127)	(337,473)	
広報情報提供業務費支出	(997,100)	(1,535,047)	(△ 537,947)	
弁済業務費支出	(370,800)	(835,702)	(△ 464,902)	
事業人件費支出	(7,367,600)	(6,178,596)	(1,189,004)	
給与諸手当支出	5,216,000	4,859,935	356,065	
通勤手当支出	121,600	139,384	△ 17,784	
法定福利費支出	732,000	783,048	△ 51,048	
福利厚生費支出	53,600	58,932	△ 5,332	
退職給付負担金支出	1,244,400	337,297	907,103	
事業経費支出	(2,763,600)	(2,984,329)	(△ 220,729)	
通信費支出	898,400	788,665	109,735	
事務用品費支出	68,800	43,664	25,136	
印刷費支出	1,084,800	1,364,862	△ 280,062	
事務機使用料支出	83,200	98,062	△ 14,862	
賃借料支出	384,000	384,000	0	
水道光熱費支出	176,400	223,720	△ 47,320	
共益費支出	68,000	81,356	△ 13,356	
事業費支出計	12,327,500	12,489,503	△ 162,003	
②管理費支出				
管理人件費支出	(2,360,400)	(1,685,190)	(675,210)	
給与諸手当支出	1,304,000	1,214,984	89,016	
通勤手当支出	30,400	34,846	△ 4,446	
法定福利費支出	183,000	195,763	△ 12,763	
福利厚生費支出	13,400	14,732	△ 1,332	
退職給付負担金支出	829,600	224,865	604,735	

科 目	予 算 額	決 算 額	差 異	備 考
地方本部会議費支出	(97,900)	(186,538)	(△ 88,638)	
地方総会費支出	83,000	82,944	56	
常任幹事会費支出	2,500	0	2,500	
監査会費支出	6,600	26,783	△ 20,183	
総務財務委員会費支出	5,700	76,564	△ 70,864	
業務委員会費支出	100	247	△ 147	
管理費支出	(2,306,600)	(2,326,403)	(△ 19,803)	
入会審査業務費支出	150,000	210,000	△ 60,000	
広報宣伝費支出	100	0	100	
旅費交通費支出	461,500	514,483	△ 52,983	
通信費支出	224,600	197,167	27,433	
事務用品費支出	17,200	10,916	6,284	
印刷費支出	271,200	341,214	△ 70,014	
渉外費支出	315,000	213,899	101,101	
慶弔費支出	8,800	0	8,800	
顧問料支出	324,000	324,000	0	
事務機使用料支出	20,800	24,515	△ 3,715	
事務処理改善費支出	51,000	43,126	7,874	
消耗品費支出	8,200	5,087	3,113	
賃借料支出	96,000	96,000	0	
水道光熱費支出	44,100	55,930	△ 11,830	
共益費支出	17,000	20,338	△ 3,338	
保険料支出	19,500	16,360	3,140	
会費徴収事務委託費支出	146,600	143,400	3,200	
雑 支 出	131,000	109,968	21,032	
管 理 費 支 出 計	4,764,900	4,198,131	566,769	
事 業 活 動 支 出 計	17,092,400	16,687,634	404,766	
事 業 活 動 収 支 差 額	70,200	1,431,604	△ 1,361,404	
II 投資活動収支の部				
1. 投資活動収入				
投資活動収入計	0	0	0	
2. 投資活動支出				
投資活動支出計	0	0	0	
投資活動収支差額	0	0	0	
III 財務活動収支の部				
1. 財務活動収入				
財務活動収入計	0	0	0	
2. 財務活動支出				
財務活動支出計	0	0	0	
財務活動収支差額	0	0	0	
IV 予備費支出				
予備費支出	0	0	0	
当期収支差額	70,200	1,431,604	△ 1,361,404	
前期繰越収支差額	491,683	613,108	△ 121,425	
次期繰越収支差額	561,883	2,044,712	△ 1,482,829	

収支計算書に対する注記

1. 資金の範囲

2. 次期繰越収支差額の内容は次のとおりである。

下記2. に記載するとおりである。

(単位：円)

科 目	前期末残高	当期末残高
現金預金(現金・普通預金)	6,625,833	8,151,916
合 計 (イ)	6,625,833	8,151,916
入金預り金	800,000	200,000
事務手数料預り金	80,000	0
分担金預り金	2,400,000	600,000
会費預り金	1,000	0
返還金等預り金	1,169,716	2,541,616
未払金	1,562,009	2,765,588
合 計 (ロ)	6,012,725	6,107,204
次期繰越収支差額(イ) - (ロ)	613,108	2,044,712

平成30年度正味財産増減計算書

自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日

(単位：円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
①受取入会金等交付金	(2,220,000)	(1,650,000)	(570,000)
受取入会金交付金	2,100,000	1,550,000	550,000
受取事務手数料交付金	120,000	100,000	20,000
②受取会費交付金	(2,178,500)	(2,230,250)	(△) 51,750
受取会費交付金	2,178,500	2,230,250	△ 51,750
③受取退会等事務負担金交付金	(800,000)	(680,000)	(120,000)
受取退会等事務負担金交付金	800,000	680,000	120,000
④受取運営交付金	(12,917,600)	(12,997,200)	(△) 79,600
受取運営交付金	12,917,600	12,997,200	△ 79,600
⑤雑収益	(3,138)	(4,835)	(△) 1,697
受取利息	138	335	△ 197
雑収益	3,000	4,500	△ 1,500
経常収益計	18,119,238	17,562,285	556,953
(2) 経常費用			
①事業費			
苦情相談・解決業務費	(835,702)	(580,239)	(255,463)
研修業務費	(120,127)	(48,335)	(71,792)
広報情報提供業務費	(1,535,047)	(926,973)	(608,074)
弁済業務費	(835,702)	(580,239)	(255,463)
事業人件費	(6,178,596)	(9,657,386)	(△) 3,478,790
給与諸手当	4,859,935	7,596,621	△ 2,736,686
通勤手当	139,384	194,977	△ 55,593
法定福利費	783,048	1,297,930	△ 514,882
福利厚生費	58,932	75,323	△ 16,391
退職給付支払負担金	337,297	492,535	△ 155,238
事業経費	(2,984,329)	(4,097,809)	(△) 1,113,480
通信費	788,665	1,504,198	△ 715,533
事務用品費	43,664	97,211	△ 53,547
印刷費	1,364,862	1,527,291	△ 162,429
事務機使用料	98,062	128,259	△ 30,197
賃借料	384,000	432,000	△ 48,000

科 目	当 年 度	前 年 度	増	減
水道光熱費	223,720	300,984	△	77,264
共 益 費	81,356	107,866	△	26,510
事 業 費 計	12,489,503	15,890,981	△	3,401,478
②管理費				
管理人件費	(1,685,190)	(1,324,445)		(360,745)
給与諸手当	1,214,984	797,436		417,548
通勤手当	34,846	20,467		14,379
法定福利費	195,763	136,246		59,517
福利厚生費	14,732	41,939	△	27,207
退職給付支払負担金	224,865	328,357	△	103,492
地方本部会議費	(186,538)	(98,803)		(87,735)
地方総会費	82,944	82,944		0
常任幹事会費	0	2,678	△	2,678
監査会費	26,783	7,031		19,752
総務財務委員会費	76,564	5,974		70,590
業務委員会費	247	176		71
管理費	(2,326,403)	(3,006,139)	(△)	679,736)
入会審査業務費	210,000	155,000		55,000
広報宣伝費	0	78	△	78
旅費交通費	514,483	808,840	△	294,357
通信費	197,167	244,939	△	47,772
事務用品費	10,916	10,205		711
印刷費	341,214	408,448	△	67,234
渉外費	213,899	461,489	△	247,590
慶弔費	0	9,300	△	9,300
顧問料	324,000	384,000	△	60,000
事務機使用料	24,515	13,463		11,052
事務処理改善費	43,126	67,110	△	23,984
消耗品費	5,087	10,205	△	5,118
賃借料	96,000	48,000		48,000
水道光熱費	55,930	31,595		24,335
共 益 費	20,338	11,322		9,016
保 險 料	16,360	20,935	△	4,575
会費徴収事務委託費	143,400	146,600	△	3,200
雑 費	109,968	174,610	△	64,642
管 理 費 計	4,198,131	4,429,387	△	231,256
経 常 費 用 計	16,687,634	20,320,368	△	3,632,734
当 期 経 常 増 減 額	1,431,604	△ 2,758,083		4,189,687
2. 経常外増減の部				
(1) 経常外収益				
経 常 外 収 益 計	0	0		0
(2) 経常外費用				
経 常 外 費 用 計	0	0		0
当 期 経 常 外 増 減 額	0	0		0
当 期 一 般 正 味 財 産 増 減 額	1,431,604	△ 2,758,083		4,189,687
一 般 正 味 財 産 期 首 残 高	613,108	3,371,191	△	2,758,083
一 般 正 味 財 産 期 末 残 高	2,044,712	613,108		1,431,604
II 指定正味財産増減の部				
当 期 指 定 正 味 財 産 増 減 額	0	0		0
指 定 正 味 財 産 期 首 残 高	0	0		0
指 定 正 味 財 産 期 末 残 高	0	0		0
III 正味財産期末残高	2,044,712	613,108		1,431,604

平成30年度正味財産増減計算書内訳表

自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日

(単位：円)

科 目	公 益			事 業		法 人 会 計	合 計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	的 保 証 業 務	共 通	小 計		
I 一般正味財産増減の部							
1. 経常増減の部							
(1) 経常収益							
① 受取入金等交付金				(1,110,000)	(1,110,000)	(1,110,000)	(2,220,000)
受取入金会費交付金				1,050,000	1,050,000	1,050,000	2,100,000
受取事務手数料交付金				60,000	60,000	60,000	120,000
② 受取会費交付金				(1,089,250)	(1,089,250)	(1,089,250)	(2,178,500)
受取会費交付金				1,089,250	1,089,250	1,089,250	2,178,500
③ 受取退会等事務負担金交付金				(400,000)	(400,000)	(400,000)	(800,000)
受取退会等事務負担金交付金				400,000	400,000	400,000	800,000
④ 受取運営交付金				(6,458,800)	(6,458,800)	(6,458,800)	(12,917,600)
受取運営交付金				6,458,800	6,458,800	6,458,800	12,917,600
⑤ 雑収益				(69)	(69)	(3,069)	(3,138)
受取利息				69	69	69	138
雑収益						3,000	3,000
経常収益				9,058,119	9,058,119	9,061,119	18,119,238
(2) 経常費用							
① 事業費							
苦情相談・解決業務費	(835,702)						(835,702)
研修業務費		(120,127)					(120,127)
広報情報提供業務費		(1,535,047)					(1,535,047)
弁済業務費			(835,702)				(835,702)
事業人件費	(2,190,492)	(1,825,404)	(1,825,403)	(337,297)			(6,178,596)
給与諸手当	1,822,478	1,518,729	1,518,728				4,859,935
通勤手当	52,270	43,557	43,557				139,384
法定福利費	293,644	244,702	244,702				783,048
福利厚生費	22,100	18,416	18,416				58,932
退職給付支払負担金			(932,598)	337,297			337,297
事業経費	(1,119,131)	(932,600)					(2,984,329)
通信費	295,751	246,457	246,457				788,665
事務用品費	16,374	13,645	13,645				43,664

科 目	公 益 目 的 事 業				合 計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共 通	
印刷費	511,825	426,519	426,518		1,364,862
事務機使用料	36,775	30,644	30,643		98,062
賃借料	144,000	120,000	120,000		384,000
水道光熱費	83,896	69,912	69,912		223,720
共 益 費	30,510	25,423	25,423		81,356
事 業 費 計	4,145,325	4,413,178	3,593,703	337,297	12,489,503
②管理費					
管理人件費					(1,685,190)
給与諸手当					1,214,984
通勤手当					34,846
法定福利費					195,763
福利厚生費					14,732
退職給付支払負担金					224,865
地方本部会議費					(186,538)
地方總會費					82,944
監査会費					26,783
総務財務委員会費					76,564
業務委員会費					247
管理費					(2,326,403)
入会審査業務費					210,000
旅費交通費					514,483
通信費					197,167
事務用品費					10,916
印刷費					341,214
渉外費					213,899
顧問料					324,000
事務機使用料					24,515
事務処理改善費					43,126
消耗品費					5,087
賃借料					96,000
水道光熱費					55,930
共 益 費					20,338
保 險 料					16,360

科 目	公 益 目 的 的 業				合 計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共 通	
会費徴収事務費					143,400
雑 費					109,968
管 理 費 計					4,198,131
常 費 用 計	4,145,325	4,413,178	3,593,703	337,297	12,489,503
当期経常増減額	△ 4,145,325	△ 4,413,178	△ 3,593,703	8,720,822	△ 3,431,384
2. 経常外増減の部					
(1) 経常外収益					
経 常 外 収 益 計	0	0	0	0	0
(2) 経常外費用					
経 常 外 費 用 計	0	0	0	0	0
当期経常外増減額	0	0	0	0	0
当期一般正味財産増減額	△ 4,145,325	△ 4,413,178	△ 3,593,703	8,720,822	△ 3,431,384
一般正味財産期首残高					4,862,988
一般正味財産期末残高					613,108
II 指定正味財産増減の部					2,044,712
当期指定正味財産増減額					
指定正味財産期首残高					
指定正味財産期末残高					
III 正味財産期末残高					2,044,712

(注) 本支店合併前の当本部正味財産増減計算書内訳表である。

平成30年度貸借対照表

平成31年3月31日現在

(単位：円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 資 産 の 部			
1. 流 動 資 産			
現金預金			
小口現金	14,340	70,236	△ 55,896
普通預金	8,137,576	6,555,597	1,581,979
流動資産合計	8,151,916	6,625,833	1,526,083
2. 固 定 資 産			
特定資産			
長期返還引当資産	3,501,093	3,445,865	55,228
特定資産合計	3,501,093	3,445,865	55,228
固定資産合計	3,501,093	3,445,865	55,228
資産合計	11,653,009	10,071,698	1,581,311
II 負 債 の 部			
1. 流 動 負 債			
入会金預り金	200,000	800,00	△ 600,000
事務手数料預り金	0	80,000	△ 80,000
分担金預り金	600,000	2,400,000	△ 1,800,000
会費預り金	0	1,000	△ 1,000
返還金等預り金	2,541,616	1,169,716	1,371,900
未払金	2,765,588	1,562,009	1,203,579
流動負債合計	6,107,204	6,012,725	94,479
2. 固 定 負 債			
長期返還金等預り金	3,501,093	3,445,865	55,228
固定負債合計	3,501,093	3,445,865	55,228
負債合計	9,608,297	9,458,590	149,707
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
指定正味財産合計	0	0	0
2. 一般正味財産	2,044,712	613,108	1,431,604
(うち特定資産への充当額)	(0)	(0)	(0)
正味財産合計	2,044,712	613,108	1,431,604
負債及び正味財産合計	11,653,009	10,071,698	1,581,311

財務諸表に対する注記

1. 重要な会計方針

- (1) 当決算書類は本支店合併前の財務諸表である。
- (2) 消費税等の会計処理
税込計算による。

2. 特定資産の増減額及びその残高

特定資産の増減額及びその残高は、次のとおりである。

(単位：円)

科目内訳	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
長期返還引当資産 計	3,445,865	603,847	548,619	3,501,093
徳島銀行 昭和町支店 普通預金	3,445,865	603,847	548,619	3,501,093
合 計	3,445,865	603,847	548,619	3,501,093

3. 特定資産の財源等の内訳

特定資産の財源等の内訳は、次のとおりである。

(単位：円)

科目内訳	当期末残高	(うち指定 正味財産から の充当額)	(うち一般 正味財産から の充当額)	(うち負債に 対応する額)
長期返還引当資産	3,501,093			3,501,093
合 計	3,501,093			3,501,093

4. 担保に供している資産

なし

5. 会費の未収額 4件 24,000円

平成30年度財産目録

平成31年 3月31日現在

(単位：円)

貸借対照表科目		場所・物量等	使用目的等	金額
(流動資産)	現金預金			
	小口現金	手元保管	運転資金として	14,340
	普通預金	徳島銀行昭和町支店	運転資金として	8,137,576
流動資産合計				8,151,916
(固定資産)	長期返還引当資産	徳島銀行昭和町支店	退会者等への返還分担金 (長期保管分)	3,501,093
	特定資産合計			3,501,093
	その他固定資産合計			0
固定資産合計				3,501,093
資産合計				11,653,009
(流動負債)	入会金預り金	本店 1 件	供託未済による	200,000
	分担金預り金	本店 1 件	供託未済による	600,000
	返還金等預り金	返還分担金 5 件	退会者等への未払額 (短期保管分)	2,541,616
	未払金		諸経費の未払額	2,765,588
流動負債合計				6,107,204
(固定負債)	長期返還金等預り金	返還分担金 8 件	退会者等への未払額 (長期保管分)	3,501,093
固定負債合計				3,501,093
負債合計				9,608,297
正味財産				2,044,712

第3号議案

令和元年度事業計画書（案）

自 平成31年4月1日

至 令和2年3月31日

日本経済は緩やかな回復傾向にあるが、本年10月に予定されている消費税率10%への引き上げによる駆け込み需要が期待できる一方で、その後の消費の冷え込みが懸念されるところであり、不動産業界を取り巻く環境は、依然として先行きが不透明で予断を許さない状況にある。

さて、本年5月1日、元号が令和に改められ新たな時代が幕を開けた。不動産業界においても、昨年の宅建業法改正により建物状況調査の説明が義務化された他、「安心R住宅制度」が開始され、既存住宅流通の活性化に向けた動きが本格化した。また、不動産取引に大きな影響のある民法の大改正が来年4月に控えるなど、変革の真っ只中にあると言える。

しかしながら、いつの時代にあっても宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに、国民の住生活の安定・向上に宅建業者が果たす役割に変わりはなく、国民の貴重な財産である「宅地建物」を託された者としての誇りと責任のもと、これまで以上に研鑽を重ね専門家として常に質の高いサービスを提供しなければならない。

このような状況の下、宅地建物取引業に従事する者の知識習得や資質向上を図るため、日常の業務に直結したテーマを取り上げた研修会を開催する等、研修事業の更なる充実を図る他、相談業務の適正且つ迅速な対応、手付金保証・保管業務並びに求償業務を効率的に実施するとともに、次の諸事業を重点的に行う。

1. 無料相談業務の有効活動

(1) 無料相談所の周知

新聞、各種機関紙及び行政機関を通じて、無料相談所の周知とその活用を広く県民にPRする。

(2) 相談事案の適正且つ迅速な処理

苦情案件は紛争当事者間の自主解決を推進し即時解決を原則とするが、法律等専門的知

識を必要とする事案については、顧問弁護士から助言、指導を得て慎重に対処し、消費者と社員の利益相反の立場を考慮しつつ公平で円満な解決に努める。

また、相談所役員による無料相談所を毎週金曜日（第5・祝日を除く）に開設することにより、解決の迅速化を図る。

2. 教育研修業務の積極的実施

(1) 社員及び従業者の資質と知識の向上を図るとともに、業法、税法等関係法令の周知徹底を図るため、専門家講師による研修会を実施する。

(2) 広報誌「TOKUSHIMA TAKKEN」を活用して、関係法令の解説、取引紛争事例等を掲載して紙上研修を実施する。

3. 弁済認証申出案件の適正、迅速な処理

弁済認証申出案件については、順位の確保と弁済対象案件の確認等を的確に行い、速やかに中央審議会に回付する。

4. 手付金保証・保管業務の充実

消費者の利益保護と取引の安全性並びに信頼産業の確立のため、手付金保証制度・保管制度の周知徹底に努めるとともに、その業務の充実を図る。

5. 広報業務

協会発行の広報誌「TOKUSHIMA TAKKEN」を利用して、無料相談業務、媒介契約制度、手付金保証・保管制度等について掲載し、諸制度の周知徹底を図る。

また、本会の活動を広く一般消費者に知らしめるため、日刊紙等を利用して積極的なPR活動を展開する。

6. 入会審査

常任幹事・幹事による入会審査会において審査基準に基づき厳正に審査する。

第4号議案 令和元年度資金収支予算書(案)(自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)

(単位:円)

科 目	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
I 事業活動収支の部				
1. 事業活動収入				
①入会金等交付金収入	(1,540,000)	(1,540,000)	(0)	
入会金交付金収入	1,500,000	1,500,000	0	正会員10万円×15名
事務手数料交付金収入	40,000	40,000	0	組織変更2万円×2名
②会費交付金収入	(2,163,000)	(2,097,000)	(66,000)	
会費交付金収入	2,163,000	2,097,000	66,000	会費交付金
③退会事務負担金交付金収入	(600,000)	(600,000)	(0)	
退会事務負担金交付金収入	600,000	600,000	0	退会に伴う負担金 2万円×30名
④運 営 費 収 入	(12,911,600)	(12,923,600)	(△ 12,000)	
運営交付金収入	12,911,600	12,923,600	△ 12,000	令和元年度交付額
⑤雑 収 入	(1,000)	(2,000)	(△ 1,000)	
受取利息収入	1,000	2,000	△ 1,000	預金利息
事業活動収入計	17,215,600	17,162,600	53,000	
2. 事業活動支出				
①事業費支出				
苦情相談・解決業務費支出	(475,000)	(370,800)	(104,200)	
研修業務費支出	(70,000)	(457,600)	(△ 387,600)	
広報情報提供業務費支出	(666,000)	(997,100)	(△ 331,100)	
弁済業務費支出	(475,000)	(370,800)	(104,200)	
事業人件費支出	(6,852,800)	(7,367,600)	(△ 514,800)	
給与諸手当支出	4,862,400	5,216,000	△ 353,600	
通勤手当支出	144,800	121,600	23,200	
法定福利費支出	885,600	732,000	153,600	
福利厚生費支出	42,400	53,600	△ 11,200	
退職給付負担金支出	917,600	1,244,400	△ 326,800	
事業経費支出	(3,520,000)	(2,763,600)	(756,400)	
通信費支出	1,015,200	898,400	116,800	
事務用品費支出	45,600	68,800	△ 23,200	
印刷費支出	1,665,600	1,084,800	580,800	
事務機使用料支出	104,000	83,200	20,800	
賃借料支出	384,000	384,000	0	
水道光熱費支出	224,000	176,400	47,600	
共益費支出	81,600	68,000	13,600	
事業費支出計	12,058,800	12,327,500	△ 268,700	
②管理費支出				
管理人件費支出	(1,713,200)	(2,360,400)	(△ 647,200)	
給与諸手当支出	1,215,600	1,304,000	△ 88,400	
通勤手当支出	36,200	30,400	5,800	
法定福利費支出	221,400	183,000	38,400	
福利厚生費支出	10,600	13,400	△ 2,800	
退職給付負担金支出	229,400	829,600	△ 600,200	
地方本部会議費支出	(187,300)	(97,900)	(89,400)	
地方総会費支出	83,000	83,000	0	
常任幹事会費支出	0	2,500	△ 2,500	

科 目	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
監査会費支出	27,000	6,600	20,400	
総務財務委員会費支出	77,000	5,700	71,300	
業務委員会費支出	300	100	200	
管理費支出	(2,668,700)	(2,306,600)	(362,100)	
入会審査業務費支出	150,000	150,000	0	
広報宣伝費支出	100	100	0	
旅費交通費支出	711,000	461,500	249,500	
通信費支出	253,800	224,600	29,200	
事務用品費支出	11,400	17,200	△ 5,800	
印刷費支出	416,400	271,200	145,200	
渉外費支出	269,000	315,000	△ 46,000	
慶弔費支出	0	8,800	△ 8,800	
顧問料支出	324,000	324,000	0	
事務機使用料支出	26,000	20,800	5,200	
事務処理改善費支出	44,000	51,000	△ 7,000	
消耗品費支出	7,000	8,200	△ 1,200	
賃借料支出	96,000	96,000	0	
水道光熱費支出	56,000	44,100	11,900	
共益費支出	20,400	17,000	3,400	
保険料支出	17,000	19,500	△ 2,500	
会費徴収事務費支出	142,600	146,600	△ 4,000	
雑 支 出	124,000	131,000	△ 7,000	
管 理 費 支 出 計	4,569,200	4,764,900	△ 195,700	
事 業 活 動 支 出 計	16,628,000	17,092,400	△ 464,400	
事 業 活 動 収 支 差 額	587,600	70,200	517,400	
Ⅱ 投資活動収支の部				
1. 投資活動収入				
投資活動収入計	0	0	0	
2. 投資活動支出				
投資活動支出計	0	0	0	
投資活動収支差額	0	0	0	
Ⅲ 財務活動収支の部				
1. 財務活動収入				
財務活動収入計	0	0	0	
2. 財務活動支出				
財務活動支出計	0	0	0	
財務活動収支差額	0	0	0	
Ⅳ 予備費支出				
予備費支出	0	0	0	
当期収支差額	587,600	70,200	517,400	
前期繰越収支差額	2,013,472	491,683	1,521,789	
次期繰越収支差額	2,601,072	561,883	2,039,189	

科 目	公 益 目 的 的 事 業				合 計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共 通	
印刷費	624,600	520,500	520,500		1,665,600
事務機使用料	39,000	32,500	32,500		104,000
賃借料	144,000	120,000	120,000		384,000
水道光熱費	84,000	70,000	70,000		224,000
共 益 費	30,600	25,500	25,500		81,600
事業費 計	4,364,800	3,977,500	3,716,500		12,058,800
②管理費					
管理人件費					
給与諸手当					(1,713,200)
通勤手当					1,215,600
法定福利費					36,200
福利厚生費					221,400
退職給付支払負担金					10,600
地方本部会議費					229,400
地方總會費					(187,300)
監査会費					83,000
総務財務委員会費					27,000
業務委員会費					77,000
管理費					300
入会審査業務費					(2,668,700)
広報宣伝費					150,000
旅費交通費					100
通信費					711,000
事務用品費					253,800
印刷費					11,400
渉外費					416,400
顧問料					269,000
事務機使用料					324,000
事務処理改善費					26,000
消耗品費					44,000
賃借料					7,000
水道光熱費					96,000
					56,000

科 目	公 益 目 的 的 業				合 計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共 通	
共 益 費					20,400
保 險 料					17,000
会費徴収事務費					142,600
雑 費					124,000
管 理 費 計					4,569,200
經 常 費 用 計	4,364,800	3,977,500	3,716,500	12,058,800	16,628,000
当 期 經 常 増 減 額	△ 4,364,800	△ 3,977,500	△ 3,716,500	△ 3,451,000	587,600
2. 経常外増減の部					
(1) 経常外収益					
経 常 外 収 益 計	0	0	0	0	0
(2) 経常外費用					
経 常 外 費 用 計	0	0	0	0	0
当 期 經 常 外 増 減 額	0	0	0	0	0
他 会 計 振 替 額					
当 期 一 般 正 味 財 産 増 減 額	△ 4,364,800	△ 3,977,500	△ 3,716,500	△ 3,451,000	587,600
一 般 正 味 財 産 期 首 残 高					2,013,472
一 般 正 味 財 産 期 末 残 高					2,601,072
Ⅱ 指定正味財産増減の部					
当 期 指 定 正 味 財 産 増 減 額					
指 定 正 味 財 産 期 首 残 高					
指 定 正 味 財 産 期 末 残 高					
Ⅲ 正味財産期末残高					2,601,072

(注) 本支店合併前の当本部損益収支予算書内訳表である。



令和元年5月15日(水) 徳島県不動産会館

議 事	
第1号議案	平成30年度事業報告書承認の件
第2号議案	平成30年度収支決算書承認の件 (監査報告)
第3号議案	令和元年度事業計画書(案)承認 の件
第4号議案	令和元年度収支予算書(案)承認 の件
第5号議案	その他

関する公正競争規約」と「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」について、周知徹底を図るとともに適正な運用に努め、同規約違反の未然防止に努めた。

また、新聞折り込み広告については、事前チェック体制の徹底を図ることにより、規約等の遵守と広告内容の適正化に努めた。

事業実施の概要と諸会議の開催状況は次のとおりである。

第1号議案

平成30年度事業報告書

自 平成30年4月1日
至 平成31年3月31日

平成30年における我が国経済は、企業収益や雇用環境の改善が続く中、個人消費の持ち直しの動きも見られ、景気は緩やかながらも回復基調で推移した。

また、平成31年地価公示においても、全国の地価は全用途平均が4年連続の上昇となり用途別では住宅地が2年連続で上昇、商業地では三大都市圏、地方四市の堅調な上昇に加え、その他地方圏も下落から横ばいに転じた。地価の上昇傾向は三大都市圏から地方中核都市、そして地方圏に波及していることが見て取れ、地価の上昇傾向は着実なものになりつつあり、デフレ脱却の糸口が見えたことは喜ばしいことである。

こうした状況の下、当協議会としては、不動産取引における公正な競争の確保と一般消費者の不動産の適正な選択に資するため「不動産の表示に

1. 自主規制の周知徹底

新聞折り込み広告については「不動産の表示に関する公正競争規約」「景品表示法」並びに「事前届出における審査基準」等に基づき厳重な審査を行い、違反の防止と適正表示の指導に努めた。

本年度中の審査申出件数は347件に上り、中には不当表示に当たる違反広告も一部見受けられたが、事前審査による指導により未然に防止することができた。

2. 関係機関との連携の強化

新聞折り込み広告の事前審査に当たっては、消費者庁、公正取引委員会、県担当課、徳島新聞社広告局、首都圏不動産公正取引協議会等との連携を密にして、審査要領等についての意見交換を行い審査の適正に努めた。

また、四国地区不動産公正取引協議会が開催した会議に参加して、関係法令の運用上の諸問題について協議研究した。

3. 会議等の開催状況

年 月 日	会 議 名 ・ 出 席 者
H30. 4. 27	平成29年度下半期監査
5. 9	第36回宅建徳島県支部総会
6. 13	四国地区不動産公正取引協議会役員会 清水支部長 岡田事務局長
〃	四国地区不動産公正取引協議会定期総会 清水支部長 岡田事務局長
11. 9	不動産公正取引協議会連合会第16回通常総会 清水支部長 岡田事務局長
26	平成30年度上半期監査
H31. 1. 29	全宅連四国地区連絡懇話会・四国地区不動産公正取引協議会 合同研修会 清水支部長 他8名

第2号議案 平成30年度収支決算書 (自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)

四国地区不動産公正取引協議会宅建徳島県支部

収入の部

(単位：円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 異 (予算額 - 決算額)	備 考
寄 付 金	500,000	500,000	0	業協会より
賛 助 会 費	30,000	90,000	△ 60,000	広告業者3社
受 取 利 息	100	1	99	
当 期 収 入 合 計 (A)	530,100	590,001	△ 59,901	
前 期 繰 越 収 支 差 額	201,574	201,574	0	
収 入 合 計 (B)	731,674	791,575	△ 59,901	

支出の部

(単位：円)

科 目	予 算 額	決 算 額	差 異 (予算額 - 決算額)	備 考
負 担 金	460,000	480,000	△ 20,000	公取協会費等
事 業 費	200,000	270,801	△ 70,801	
事 務 費	1,000	0	1,000	
印 刷 費	30,000	23,652	6,348	
雑 費	3,000	648	2,352	
予 備 費	37,674	-	37,674	
当 期 支 出 合 計 (C)	731,674	775,101	△ 43,427	
当 期 収 支 差 額 (A) - (C)	△ 201,574	△ 185,100	△ 16,474	
次 期 繰 越 収 支 差 額 (B) - (C)	0	16,474	△ 16,474	

第3号議案

令和元年度事業計画書(案)

自 平成31年4月1日
至 令和2年3月31日

日本経済が緩やかな回復基調を見せるなか、不動産業界においては、東京オリンピック開催を追い風に、国内外の投資マネーにより、大都市圏では地価の上昇や不動産取引の活性化など、明るい兆しはあるものの一方、地方においては、経済の低迷や少子高齢化の急速な進行が格差を生む要因となっている。また、去年は、不動産事業者による不祥事が相次ぎ、シェアハウス運営会社と地方銀行による不正融資や賃貸事業を営む大手不動産会社による建築基準法違反など、不動産事業者による事件が世間を騒がせた。

不動産広告においても、かねてから問題となっている「おとり広告」などについて、より一層の適正化を図らなければ、不動産業界全体の信用を失いかねない。

このような状況の下、当協議会の社会的使命や役割はますます重要になるものと考えられ、当協議会においては、安心安全な不動産流通の実現に向け、引き続き公正競争規約の周知と適正な運用に努め不動産広告のより一層の適正化に取り組む。

令和元年度は、次の事業を重点事業として支部活動を推進する。

1. 自主規制の強化

新聞折り込み広告の事前審査に当たっては「不動産の表示に関する公正競争規約」「景品表示法」並びに「事前届出における審査基準」等に則り、適正かつ厳重な審査を行い、違反広告の未然防止と排除に努める。

2. 不動産広告についての研修

会員及び広告代理店等を対象に「景品表示法」等諸法令の周知徹底を図るための研修会を開催する。

3. 賛助会員加入の促進

広告代理店等に対し、四国地区不動産公正取引協議会賛助会員加入の促進を図るとともに、規約等の認識を深め、適正に広告の制作に努めるよう助言、指導を行う。

4. 関係官庁並びに関係団体との連携

関係規約等の運用上の諸問題について、消費者庁、公正取引委員会、四国地区不動産公正取引協議会等との緊密な連携のもとに、その適正な運用に努める。

5. その他

支部運営上必要と認める事項

第4号議案 令和元年度収支予算書(案)

(自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日)

四国地区不動産公正取引協議会宅建徳島県支部

収入の部

(単位：円)

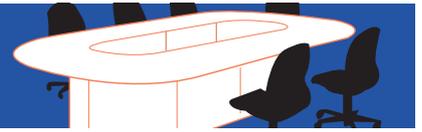
科目	予算額	摘要
寄付金	800,000	業協会より
賛助会費	90,000	広告業者3社
受取利息	100	預金利息
前年度繰越金	16,474	
合計	906,574	

支出の部

(単位：円)

科目	予算額	摘要
負担金	480,000	四国地区公取協会費等
事業費	300,000	
事務費	1,000	
印刷費	30,000	
雑費	3,000	
予備費	92,574	
合計	906,574	

各科目の流用を認める。



平成30年度 第6回理事会

平成31年3月6日(水) 徳島県不動産会館

審議事項	決議事項
(1) 空き家調査の進捗状況と情報の管理及び利用並びに調査費用について	(1) 今回の調査結果としての情報は一切開示しないが、今後の調査において調査の適正評価のためのマニュアルと併せて取り扱いについてのガイドラインも流通情報委員会で検討することとした。 また、支部への費用算出基準は提案どおり可決された。
(2) 平成31年度事業計画案について	(2) 原案が可決承認された。
(3) 平成31年度予算案について	(3) 原案が可決承認された。
(4) その他	(4) 追加議案として、会館耐震・建設検討特別委員会の東條委員長から委員会での進捗状況についての報告に続き、清水会長から全会員に対して会館の耐震、建設に関するアンケート調査をするべきとの提案があり、審議したが結論が得られず、継続審議となった。

令和元年度 第1回理事会

令和元年5月15日(水) 徳島県不動産会館

審議事項	決議事項
(1) 第1回会館耐震・建設検討特別委員会の開催結果とアンケート調査について	(1) 記名によるアンケート調査を実施することに決定した。
(2) 平成30年度事業報告について	(2) 原案が可決承認された。
(3) 平成30年度収支決算について	(3) 原案が可決承認された。
(4) 第7回定時総会の開催と議案書について	(4) と き 令和元年6月10日(月) 13:30 ところ 徳島グランヴィリオホテル 議案書は原案どおり 以上が可決承認された。

委員会報告



総務委員会

平成30年度 第3回 平成31年2月26日	(1) 平成30年度事業執行状況について (2) 平成31年度事業計画案について (3) その他
令和元年度 第1回 令和元年5月27日	(1) 定時総会の開催について (2) その他

財務委員会

平成30年度 第1回 平成31年2月25日	(1) 平成30年度事業執行状況について (2) 平成31年度事業計画案について (3) その他
--------------------------	--

総務・財務合同委員会

令和元年度 第1回 令和元年6月18日	(1) 令和元年度事業執行について (2) その他
------------------------	------------------------------

広報委員会

平成30年度 第4回 平成31年2月1日	(1) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第167号の編集について (2) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第168号の発刊について (3) 平成30年度事業執行状況について (4) 平成31年度事業計画案について (5) その他
令和元年度 第1回 令和元年6月25日	(1) 令和元年度事業執行について (2) その他

研修委員会

平成30年度 第4回 平成31年2月27日	(1) 平成30年度事業執行状況について (2) 平成31年度事業計画案について (3) その他
--------------------------	--

流通情報委員会

平成30年度 第4回 平成31年2月22日	(1) 平成30年度事業執行状況について (2) 平成31年度事業計画案について (3) その他
令和元年度 第1回 令和元年6月26日	(1) 令和元年度事業執行について (2) その他

綱紀委員会

平成30年度 第3回 平成31年2月12日	(1) 平成30年度事業執行状況について (2) 平成31年度事業計画案について (3) その他
--------------------------	--

不動産無料相談所員会

平成30年度 第2回 平成31年2月14日	(1) 平成30年度事業執行状況について (2) 平成31年度事業計画案について (3) その他 所員対象研修会 テーマ：最近の相談事例について
令和元年度 第1回 令和元年6月20日	(1) 令和元年度事業執行について (2) その他

会館耐震・建設検討特別委員会

平成30年度 第2回 平成31年2月14日	(1) 会館を建設した場合の間取り及び見積りについて (2) その他
平成31年度 第1回 平成31年4月16日	(1) 会館を建設した場合の間取り及び見積りについて (2) 会員に対するアンケート調査について (3) その他



去る6月11日、全宅連四国地区連絡懇話会、四国地区不動産公正取引協議会の定期総会が四国四県から選出された役員により、JRホテルクレメント高松において開催されました。

連絡懇話会には開催県である香川県土木部住宅課より古川忠明課長、公正取引協議会には公正取

引委員会四国支所より田邊陽一支所長、香川県危機管理総局くらし安全安心課より小瀧賢士課長を来賓に迎え、平成30年度事業報告、収支決算、令和元年度事業計画案、予算案が審議され、全議案が全会一致で可決承認されました。



頭の体操

読めますか、分かりますか
答えはP. 49

珍味佳肴

竜驤虎視

研修委員長 **八田 隆志** (八田不動産)

不動産業界を取り巻く環境の変化や関係法令等の改正により、物件調査項目も多岐にわたり、調査不足を原因とするトラブルも多数発生しております。

そこで、第一部として【重要事項説明書 知っておきたい物件調査の勘どころ！】というテーマで、全国宅地建物取引業協会の講習や研修会の講師として活躍されている、株式会社ときそう 代表取締役・不動産鑑定士の吉野荘平先生に、重要事項説明書を作成するための物件調査における留意すべきポイントを中心に講習していただきました。

重要事項説明を起因とするトラブルのうち、調査確認ミスが原因と思われるものが約8割であり、また、本来は売主の瑕疵担保責任と思われることが、媒介業者の責任とされる事例が増えてきてい

るようで、トラブル事例をもとに具体的に分りやすく説明していただきました。

また、徳島県の景観法・土砂災害警戒区域などの資料を使用していただき、身近な事例として参加者の皆様も熱心に受講されていました。疑問点・不明点などがあれば、何度も再調査・再確認して、それでも分らない場合は、調査結果を誠実に説明することが重要であります。

第二部としては、徳島は地盤が軟弱な所が多く、軟弱地盤による建物への影響などの心配があることから【住宅地盤の調査・解析・地盤保証】というテーマで、ビィック株式会社 代表取締役 佐藤和森氏、株式会社ヤマト産業 地盤調査士 宇川皓人氏から徳島の地盤状況、地盤調査の方法・解析、地盤保証についてご説明いただきました。

特に、表面波探査法の特長である不動沈下の予測や住宅地盤として必要に応じた調査でコスト削減が可能であり、地盤保証など不動産業者としてのリスクマネジメントのひとつとして大変興味深い講義となりました。



吉野荘平氏



佐藤和森氏



宇川皓人氏

研修委員長 八田 隆志 (八田不動産)

宅地建物取引業法の改正に伴い、昨年4月1日からインスペクション（建物状況調査）あっせんの告知が義務化されて1年が経過しました。

そこで、第一部では「宅建業法改正により注目されるインスペクション・瑕疵保険」というテーマで、各種セミナー講師、不動産関連書籍執筆など、多方面でご活躍の有限会社プランサービス代表取締役の本鳥有良様にご講義いただきました。

建物状況調査の対象となる建物、対象部位、調査方法や媒介契約の締結時期、インスペクションあっせんの流れなどを具体的にご説明いただきました。また、購入希望者から確実に仲介料を受け取るためには、媒介契約を締結することが重要であり、買付証明書の条件の中に建物状況調査と住宅瑕疵担保責任保険の条項を盛り込むことが自然で、タイミングもベストであるということに大変説得力がありました。そして、建物状況調査を進めて行く上で様々な問題に突き当たることもあり、建物状況調査に関する合意書を交わすことも大切になってくるようです。

住宅瑕疵担保責任保険では、種類・流れ・メリットなどをわかり易くご説明いただき、建物状況調査と住宅瑕疵担保責任保険の2本柱で進めて行くことが、トラブルの未然防止につながることを力説されていました。

物件や売主・買主の考え方など様々ですが、建物状況調査や住宅瑕疵担保責任保険を提案しながら、最善の方向に導いていくことが、不動産業者の役目であるように思いました。

第二部では「平成31年度税制改正について」をテーマに昨年に引き続いて、さくら税理士法人の副所長で公認会計士の大寺健司様にご講義いただきました。

消費税10%引き上げに伴う駆け込み需要やその反動による需要低下などに対して、住宅や自動車に対する支援策が講じられています。住宅関係では、住宅ローン控除の拡充（税額控除期間が10年から13年に拡充）や空き家に係る譲渡所得の特別控除の延長などがあります。税制は不動産業と密接な関係がありますので、常に情報収集し税理士と相談しながら業務を遂行する必要があるように思います。

最後に、たくさんの会員の皆様にご参加いただき感謝しております。今後も魅力ある本部研修会を開催して参りますので、ご参加の程、よろしくをお願いします。



第一部講師 本鳥有良氏



第二部講師 大寺健司氏

新入会員研修会



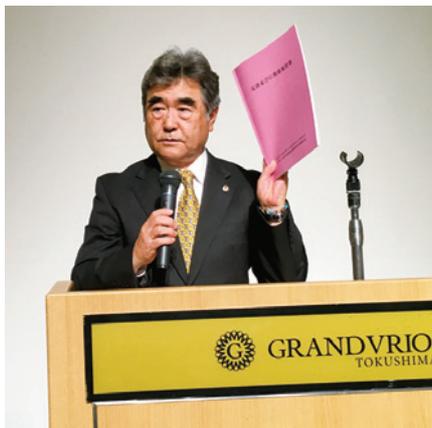
平成31年2月20日(水) 受講者:66名
徳島グランヴィリオホテル

平成30年度新入研修会が徳島グランヴィリオホテルにおいて開催されました。

この研修会は、宅地建物取引業法第64条の6に基づくもので、平成30年度に新たに入会された正会員・準会員と前回までに同研修会に出席されなかった方を対象に、知識の習得及び能力向上を目的とした研修です。

研修テーマ・講師については次のとおりで、今後の業務に役立つ内容ということで受講者は最後まで熱心に聴講されていました。

研修テーマ	講師
協会組織と活動状況について	東條総一郎 総務委員長
レインズシステムと協会ホームページについて	張 裕信 流通情報委員長
宅建業者としての責任と会員としての心得について	八田 隆志 研修委員長
無料相談業務について	佐々木多利男 不動産無料相談所長



東條 総務委員長



張 流通情報委員長



八田 研修委員長



佐々木 不動産無料相談所長





女性部会会長 友成ゆかり（友成開発）

令和元年度女性部会総会が、令和元年6月20日(水)午前11時より、徳島県不動産会館3階にて開催されました。

司会を藤枝美紀氏（ランプインオフィス合同会社）の司会により開会。私、友成（友成開発）のあいさつに続き、来賓の東條総一郎副会長よりごあいさつをいただきました。

引き続き、司会者より定足数の発表の後、議

事に入りました。第1号議案平成30年度事業報告の件、第2号議案役員一部変更の件、第3号議案令和元年度事業計画案承認の件、全ての議案が可決承認され終了しました。

これからも会員の皆様にご意見やご提案をいただきながら、より充実した女性部会の活動を行って参りたいと思いますので、今後とも積極的なご参加とご協力をお願い申し上げます。



友成部会長あいさつ



東條副会長あいさつ





徳島北支部定期総会・研修会

徳島北支部 広報副委員長 藤川 民恵 (エフ企画)

令和になり初めての徳島北支部定期総会と研修会が、令和元年6月18日(火)午後6時よりパークウエストーンで開催されました。

ご出席いただいた清水会長には、ご挨拶のなかで協会及び業界の現状等についてお話いただきました。

総会の議長は、ライフ・ハウジングの天満氏に務めていただきました。支部会員119名に対し、出席者と委任状を合せ77名ということで、会員の過半数に達していることから、本総会が成立したことを宣言し議事に入りました。

小西支部長より第1号議案平成30年度事業報告、第2号議案令和元年度事業計画の承認、第3号議案空き家調査に関する報告等があり、全議案可決承認され、無事総会を終了しました。

その後の研修会は、「仕事で役立つ基本の腹式発声の方法」というテーマで、講師に私市きさいちさゆり様をお迎えし、少しのトレーニングで声の印象が変わり、仕事や日々の生活でも活かすことができるということ学びました。



総会



研修会



令和元年6月14日(金)18時より、ホテルグランドパレス徳島において、多くの会員の出席のもと徳島南支部の通常総会と研修会を開催しました。

総会は、佐川正師氏(有みみより不動産)の司会により開会し、支部長あいさつに続いて清水会長より現在の宅建協会の事業展開などについてお話をいただきました。

その後、議長に田中純子氏(有アットワークス)が指名され、司会者より定足数が発表された後、議事に入り全ての議案が満場一致をもって可決承認されました。

総会後の研修会では、宅建協会顧問弁護士の田中浩三先生より、平成31年1月13日より段階的に施行されている民法(相続法)の改正及び遺言書保管法の制定について説明をしていただきました。

平成30年7月に相続税制の見直しを内容とする「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」と法務局において遺言書を保管するサービスを行うことなどを内容とする「法務局における遺言書の保管などに関する法律」が成立しました。

民法には、人が死亡した場合に、その人(被相続人)の財産がどのように承継されるかなどに関する基本的なルール「相続法」が定められていますが、「相続法」については昭和55年に改正されて以来、大きな見直しがされてきませんでした。今回の改正では、我が国における高齢化社会が進展するなどの社会経済の変化に対応すべく、約40年ぶりに「相続法」に関するルールが大きく見直されました。

具体的には、以下の項目となります。

- (1) 被相続人の死亡により残された配偶者の生活への配慮などの観点から
 - ① 配偶者居住権の創設(令和2年4月1日施行)
 - ② 婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与などに関する優遇措置(令和元年7月1日施行)
- (2) 遺言の利用を促進し、相続をめぐる紛争

を防止する観点から

- ① 自筆証書遺言の方式緩和(平成31年1月13日施行)
- ② 法務局における自筆証書遺言書の保管制度の創設(遺言書保管法:令和2年7月10日施行)
- (3) その他、以下の制度についても改正されました。
 - ① 預貯金の払い戻し制度の創設(令和元年7月1日施行)
 - ② 遺留分制度の見直し(令和元年7月1日施行)
 - ③ 特別の寄与の制度の創設(令和元年7月1日施行)

平成25年に行われた税制改正により、平成27年1月1日以降に発生する相続税の基礎控除が下がった今日において、今回の相続に関する改正点は、多くの人が注目すべき内容となっております。ご自身の場合と照らし合わせて、また、今後の動向にも注目し、さらに内容を深めていただければと思います。



研修会講師
田中浩三弁護士



阿南・海部支部定期総会・研修会

阿南・海部支部 広報委員 守野 英樹 (宥守野)

令和元年5月27日(月)ホテル石松において、阿南・海部支部の定期総会及び研修会を開催しました。

17時より開催された研修会では、阿南市まちづくり推進課より4名の講師をお招きし、「阿南市立地適正化計画の策定について」をテーマにお話いただきました。質問コーナーにおきましても出席者から活発な質問が続き、有意義な研修となりました。



支部長あいさつ

研修会終了の18時より開催された総会ではまず、米田支部長より挨拶があり、支部運営状況についての報告がありました。続いて、ご臨席いただいた清水会長にご挨拶をいただいた後、議事に入りました。

各議案が全て可決承認され、総会は盛会のうちに終了いたしました。



清水会長あいさつ

下板支部定期総会・研修会

下板支部 広報委員 郡 芙美子 (宥郡住宅)

平成31年4月10日(水)午後6時より、藍住町「みちよ亭」にて、平成31年度下板支部定期総会並びに研修会を多くの皆様にご参加いただき開催いたしました。

総会では、平成30年度の事業報告や平成31年度の事業計画も無事可決され、令和となる時代の幕開けにふさわしいスタートを切ることができました。

また研修会では、法令改正のポイントを協会顧問弁護士の松尾泰三先生に分かりやすくご講義いただきました。最後までお付き合いいただいた会員の皆様、本当にありがとうございました。



旅行記



松葉ガニの本場 兵庫県香住で食すカニフルコース(日帰り)

平成31年1月28日(月)

徳島北支部 濱 泰臣 (泰心商事)

平成31年1月28日、宅建協会会員26名で、カニのフルコースを食べに「香住ガニ」で有名な兵庫県香住町へ親睦旅行に行ってきました。

バスは朝6時30分に脇町を出発して、協会本部前より鳴門、淡路を走り、午後12時30分には目的地の「民宿さだ助」に到着しました。

早速、採れたてのカニのフルコースです。香住漁港で水揚げされるカニは、養分が豊富な海洋深層水で育っているため、身が詰まり、甘みが強く、みずみずしいのが特徴です。茹でても、焼いても、

刺身でも美味しく、皆さんおしゃべりする暇もなく、ただひたすらに食べ尽くし、満腹になって日本海を見ながら帰途に着きました。

途中、海産物のショッピングをしたり、丸山応挙で有名な大乘寺を参拝して、午後8時に無事協会本部に戻ってきました。

お天気も良くて、参会者全員が「美味しかったねえ」、「次はどこへ行こうか」と言いながら解散となりました。



協会ホームページ会員認証システム導入に伴うID・パスワードの発行手続きについて
書式ダウンロードの他、会員限定メニューを利用する場合に登録手続きが必要です

徳島県宅建協会では、平成31年4月1日（月）より、新たな会員認証システムを導入し、ID・パスワードを会員本店・支店ごとに発行することになりました。

ID・パスワードの取得には会員登録が必要です。会員専用入口より会員ページに入り、新規会員登録を行って下さい。

なお、従前のID・パスワードは、令和元年7月2日（火）以降は使用できなくなっています。

【登録イメージ】



【登録方法】

- ① イメージ図の①②の順にクリックし、登録ページに進んで下さい
- ② 登録フォームに以下の情報を入力していただき「確認画面へ」をクリック

新規会員登録に入力する内容

- | | |
|-------------------|-----------|
| ① 商号 | ⑥ ID管理者名 |
| ② 免許種別
知事・大臣の別 | ⑦ 電話番号 |
| ③ 免許番号 | ⑧ FAX番号 |
| ④ 事務所所在地 | ⑨ メールアドレス |
| ⑤ 代表者名 | ⑩ パスワード |
- 登録後のID・パスワードの連絡先となります
任意の半角英数字8桁以上を登録して下さい

※ 最下部のIP会員申込は任意で、IP会員の申込だけでも可能です。
既にIP会員の方はチェックする必要はありません。

- ③ 確認画面が表示されますので、間違いがなければ「送信する」をクリック
- ④ 登録されたメールアドレスにID・パスワードを記載した登録完了メールが配信されます。

【ご注意】

登録は本店・支店ごとの登録となります。同一店で複数の登録はできません。
ID・パスワードの発行は即時ではありませんので、余裕をもって行って下さい。

【お問い合わせ】 (公社) 徳島県宅地建物取引業協会
徳島市万代町5丁目1-5 TEL: 088-625-0318



宅地建物取引士資格試験 実施概要



事 項	摘 要
1 試験日	令和元年10月20日(日)
2 試験時間	午後1時～3時 (登録講習修了者は午後1時10分～3時)
3 試験会場	四国大学
4 受験資格	なし(誰でも受験可能)
5 受験手数料	7,000円
6 試験案内等	
(1)インターネット申込試験案内のホームページ掲載期間	令和元年7月1日(月)～7月16日(火)
(2)郵送申込試験案内の配布期間	令和元年7月1日(月)～7月31日(水)
7 郵送申込試験案内配布場所	<ul style="list-style-type: none">●(公社)徳島県宅地建物取引業協会●徳島県県土整備部住宅課建築指導室●徳島県東部県土整備局(徳島庁舎・吉野川庁舎・鳴門総合サービスセンター)●徳島県南部総合県民局(阿南庁舎・那賀庁舎・美波庁舎)●徳島県西部総合県民局(美馬庁舎・三好庁舎)●平惣書店(徳島店・羽ノ浦国道店・阿南センター店・石井店・小松島店・田宮店・タクト店・川内店)●小山助学館本店●紀伊國屋書店徳島店(そごう徳島店8F)
8 受験申込受付	
(1)インターネット申込受付期間	令和元年7月1日(月)9時30分～7月16日(火)21時59分
(2)郵送申込受付期間	令和元年7月1日(月)～7月31日(水) ※当日消印有効
9 合格発表	令和元年12月4日(水)
10 問い合わせ先	(公社)徳島県宅地建物取引業協会 電話 088-625-0318



2019年度

宅地建物取引士法定講習会のご案内



宅建協会主催の 宅地建物取引士法定講習会受講のお願い

取引士証の交付・更新に必要な「法定講習会」は宅建協会です

宅建協会では、これまで徳島県で唯一の宅地建物取引士法定講習の指定団体として、法定講習会を実施して参りましたが、平成29年度より他団体も指定団体となり法定講習会を実施することとなりました。

そのため、今後は「宅建協会が実施する法定講習の受講案内」と「他団体が実施する法定講習の受講案内」が、それぞれ取引士宛て送付されることになり、取引士証の有効期限や更新案内の発送時期によっては、他団体からの受講案内が先に届く場合があります。

宅建協会では、有効期限が近づいた取引士の方には、「受講のご案内」を必ず送付しておりますので、宅建協会員並びに取引士の皆様におかれましては、これまで通り、必ず宅建協会が実施する法定講習会を受講していただくようお願い申し上げます。

また、試験合格後1年以上経過している方や、有効期限切れで新たに取引士証の交付を希望する方は、必要書類をお送りいたしますので、宅建協会までご連絡下さい。



2019年度宅地建物取引士法定講習会日程

	講習日	会場
第1回	2019年 4月24日 (水)	徳島グランヴィリオホテル 徳島市万代町3丁目5-1
第2回	2019年 6月19日 (水)	
第3回	2019年 8月27日 (火)	
第4回	2019年 11月20日 (水)	
第5回	2020年 2月18日 (火)	

- 法定講習会は取引士証の有効期限の6カ月前から受講ができます。
- 更新対象者には宅建協会より「受講のご案内」を送付いたしますので、案内に従って、宅建協会へ申し込み手続きを行ってください。
- 昼食・お茶・コーヒーを無料サービスいたします。
- 講習会場の駐車場は無料で利用できます。

■受講申込・問い合わせ

(公社) 徳島県宅地建物取引業協会

〒770-0941 徳島市万代町5丁目1-5 徳島県不動産会館 TEL 088-625-0318

過去の浸水事故の調査説明義務違反があったとして売主業者と媒介業者への損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平29・2・7 ウエストロー・ジャパン)

戸建住宅を購入した買主が、引渡し後に地下駐車場への浸水事故があったことから、売主業者と媒介業者が過去の浸水事故の調査説明義務を怠ったとして、止水版設置費用や浸水事故があったことによる不動産価格減価等の支払を両者に求め、請求の一部が認められた事例（東京地裁 平成29年2月7日判決一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成25年12月、媒介業者Y1（被告）の媒介により、売主業者Y2（被告）との間で、平成9年新築の地下1階駐車場、地上2階建ての中古住宅（Y2が競売にて取得した物件）つき、売買代金1億700万円で売買契約を締結し、平成26年1月に代金支払いのうえ引渡しを受けた。

売買契約前、内見の翌日にXはY1に、地下駐車場と地下玄関の間に高さ90cmの仕切りが設置されていることから駐車場の浸水を心配して排水状況を問い合わせたが、Y1は「平成17年の集中豪雨の際にも駐車場内に雨水の侵入はなかった」「排水ポンプが正常に作動することを確認した」と回答していた。

また、Y2が作成した物件状況確認書（告知書）では、浸水等の被害の有無につき「知らない」と記されていた。

Xが本件不動産の購入後、少なくとも平成26年7月及び同年9月、地下駐車場に雨水が流入する浸水事故が発生したため、Xは自動式止水版を設置して526万円余を支出した。

その後、Xが市役所に本件不動産の浸水履歴に関する個人情報開示請求を行ったところ、平成17年9月に本件地下駐車場において浸水事故があったことが判明した。

Xは、Y1・Y2（以下、「Yら」という）が不動産の売買契約ないし仲介契約上なすべき本件不動産の浸水被害に関する調査を怠り、事実と反する説明をしたため、これらの事実を認識しないまま本件不動産を購入し、損害を被ったとして、自動式止水版設置工事526万円、本件不動産評価損535万円、自動車修理費用35万円、慰謝料500万円、弁護士費用150万円等、総額1,663万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、Yらの本件不動産の浸水履歴に係る説明義務違反を認め、以下の通りXの損害賠償請求を一部認容した。

(1) Yらの調査・説明義務違反の有無

浸水事故が発生するような場所的・環境的要因からくる土地の性状は、その地域の一般的な特性として、当該土地固有の要因とはいえない場合も多い上、そのような性状は、同土地の価格形成の要因として織り込まれている場合も多いと考えられるのであるから、浸水履歴について説明義務があるというためには、浸水事故が発生する可能性について説明義務があることを基礎づける法令上の根拠や具体的事情等があり、また、そのような事態の発生可能性について、仲介業者等が情報を

入手することが可能であることが必要と解される。

本件においては、Xは、本件不動産の内見の翌日、地下駐車場と建物出入口との間に設置されている敷居につきY1に問い合わせた際、地下駐車場への雨水の流入について懸念を示しており、Y1としては、本件不動産の浸水事故に関するXの上記懸念を十分理解していたといえる。また、Y1は、原告からの上記指摘を受けて、実際に市役所へ問い合わせ、少なくとも本件不動産所在の街区に浸水履歴があるとの回答を得ていたのであるから、本件不動産についても浸水事故発生の可能性があることを認識し得たものと解される。

そして、これらの事情に加え、地下駐車場の入口には排水ポンプが設置され、地下駐車場と建物出入口との間に敷居が設置されるなど、地下駐車場への雨水流入に対する対策とも考えられる設備が設置されていることに鑑みれば、Yらには、本件不動産の浸水履歴につきさらなる調査をし、正確な情報を原告に説明すべき義務があったというべきである。

さらに、本件不動産の所有者であったY2は、情報開示制度を利用して本件不動産の浸水履歴を容易に入手することができたと認められることを併せ考えると、売買契約締結に際し、被告らが、本件不動産所在の街区には浸水履歴があることを説明しなかったのみならず、Y2の前所有者の浸水事故はなかった旨の説明をそのまま信じ、本件不動産については、今まで浸水被害に遭っていないとの事実と反する説明をしたことについては、上記説明義務違反があるといわざるを得ず、売買契約上の債務不履行ないし不法行為が成立するといえるべきである。

(2) Xが被った損害について

①Xは、本件売買契約締結に際し、同浸水履歴及び浸水被害の対策のための工事費用を考

慮して価格交渉する機会を奪われたのであるから、その損害額との相当因果関係が認められる。ただし、526万円を要した自動式止水版である必然性はなく、人力による簡易止水版設置工事費用212万円を相当の損害と認める。

②別の不動産業者の査定によれば、直近の浸水履歴を加味した本件不動産の査定価格と本件売買価格との差額は548万円となること、査定価格には一定の幅があることを勧告して、その50%に相当する274万円を損害と認める。

③その他、自動車修理費用35万円余、弁護士費用相当損害金として52万円を損害と認める。

④以上により、Y2らによる債務不履行ないし不法行為による損害金は574万5560円となり、当該損賠償債務はY1・Y2の不真正連帯債務となる。

3 まとめ

本事案では、Y1は市役所に浸水履歴の照会を行ったが、当該街区内での浸水履歴が存在する旨の回答は得られたものの、個別物件の浸水履歴の回答までは拒まれた経緯にあるようである。このような場合、現所有者（売主）であるY2と連携してY2から情報開示制度を申請して調査する方法が有り得たと裁判所は判示している。

近年、土地の有効利用の観点から地下室を設けたり、半地下形状としている物件が多くみられるが、これらの場合、台風や局所的集中豪雨により浸水被害が発生する可能性は当然に高まる。

取り扱う物件に浸水履歴を疑わせる事象がある場合、本裁判例を踏まえて宅建業者としては特に慎重な調査・説明が必要であろう。

(調査研究部主任調整役)



グリーンアスパラと 豚肉の炒めもの

出来上がり料理



材料（2人分）

豚肉	150g
グリーンアスパラガス	4本
片栗粉	小さじ1/2
サラダ油	大さじ1/2
合わせ調味料	
みそ	大さじ1/2
甜麺醤	大さじ1/2
酒	大さじ1



作り方



- ①グリーンアスパラガスは、根元の硬い皮を取り除き、包丁の腹で軽くつぶして4等分する。
- ②豚肉は熱湯で約1分ゆでて水を切り、片栗粉を薄くまぶす。
- ③フライパンにサラダ油を入れて火にかけ、①のグリーンアスパラガスを入れて炒める。色が変わったら②の豚肉を加えて炒め合わせ、合わせ調味料で味を調える。

ワンポイントアドバイス

緑黄色野菜のアスパラガスは疲労回復成分でうまみ成分でもあるアスパラギン酸やカロテン、ビタミンC・E・B群を多く含む。穂先には毛細血管を丈夫にする働きを持つフラボノイドの一種ルチンが多く、高血圧など血管に関する疾病に良い食材である。

豚肉には他の動物の肉の約10倍もビタミンB1が含まれ、糖質をエネルギーに変えて疲労回復を促し、中枢神経や末梢神経の働きを保つ効果がある。





ホオズキ

日本では平安時代から主に薬として利用されてきました。現代では観賞用として切り花や鉢物、食用として栽培されています。昔はどここの家の庭にも植えられて真っ赤なガクで果実を付けたホオズキが見られたものですが、今はそんな風景もほとんどなくなりました。

生薬として用いられるのは観賞用のホウズキで、腹痛や肩こりを防ぎ、子供の夜泣きやひきつけに効果があるとされていました。中国では「全草を乾燥させたものは酸漿（サンショウ）という生薬名で知られ、漢方医学では咳止めや解熱、利尿の薬として熱や黄疸のときに用いられます。

一方、食用のホウズキは栄養価も高く健康と美容に効果のある食べ物として注目されています。成分としてビタミンA・C・B群、カロテン、鉄分を豊富に含むだけでなく、イノシトールも豊富です。イノシトールは脂肪とコレステロールの流れをスムーズにする作用があり、脂肪肝や動脈硬化の予防、神経機能を正常に保つ働きがあります。また、最近の研究では抗酸化活性、血圧降下作用、美白効果、シワやたるみの改善効果があることが報告されています。



ヘチマ

もともとは果実から繊維が得られることから「糸瓜（いとうり）」と呼ばれていました。黄色い花を咲かせた後、長楕円形の果実を付けます。若い果実は柔らかく食用にもなりますが、成熟すると繊維が発達してスポンジ状になり、タワシになるというので重宝されました。また、小学校の授業で栽培をし、成長を観察した人も多いのではないのでしょうか。

そんな身近なヘチマですが、一番利用されているのはやはりヘチマ水です。

ヘチマ水には保湿、美肌作用がありますので、化粧水として使われる他、皮膚疾患である肌荒れ、あかぎれ、ひび割れ、火傷、そして浮腫みといった症状に対してその改善目的で利用されています。また、咳やそれに伴う痰などに対しても使われています。利用する際は、水分を茎から抽出し、これをうがいなどに利用します。

果実や茎葉にもさまざまな効果が期待できます。乾燥させた果実を煎じて服用すれば、利尿、苦味健胃剤として効果があり、茎葉の黒焼き末を酢で練って貼ればリウマチの痛みを和らげる効果があります。

会員の異動

新入 会員の ご紹介

- ①支部名
- ②商号
- ③商号の由来
- ④代表者氏名
- ⑤取引士氏名
- ⑥従業者氏名
- ⑦事務所所在地
- ⑧TEL・FAX
- ⑨代表者の趣味・特技

- ①徳島中央支部
- ②(株)ワイヤーエナジー
- ④浦野 広樹
- ⑤香川 雅明
- ⑦徳島市東船場1-13 3F
- ⑧TEL 088-656-2380
- FAX 088-679-4884



- ①県西支部
- ②(有)倭麵工房
- ④井上三千代
- ⑤井上三千代
- ⑦美馬郡つるぎ町半田字松生
120番地2
- ⑧TEL 0883-64-3988
- FAX 0883-64-4000
- ⑨読書



- ①下板支部
- ②(株)アオキ
- ④朝桐 大人
- ⑤朝桐 大人
- ⑥青木 忠雄
- ⑦板野郡藍住町乙瀬字乾4番地1
- ⑧TEL 088-692-0121
- FAX 088-692-0191

- ①徳島中央支部
- ②RAKUDO (株)
- ④溝杭 晃
- ⑤溝杭 晃
- ⑦徳島市北島田町2丁目29-19
- ⑧TEL 088-634-0440
- FAX 088-634-0449

- ①徳島北支部
- ②(株)穂高不動産
- ④新居 恭典
- ⑤新居 恭典
- ⑦徳島市安宅2丁目2-57
- ⑧TEL 088-655-5580
- FAX 088-656-2860



- ①県央支部
- ②合同会社 アース企画
- ④上久保 茂
- ⑤浅井 茂男
- ⑦名西郡石井町藍畑字第十155-7
- ⑧TEL 088-615-2325
- FAX 088-615-3017
- ⑨カラオケ・ゴルフ



■ 廃業

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	廃業年月日	備 考
徳島中央	(株) R K	佐川 良	徳島市国府町和田字表14-3	31. 2. 13	
県 央	植 木 不 動 産	植木 忠康	阿波市吉野町西条字中小路101	31. 2. 13	死亡
徳島南	(有) ま る に し	西尾 昌士	徳島市浜野町宮前15-3	31. 2. 20	
小松島・ 那賀勝浦	八 萬 屋 不 動 産	桃本 妙子	小松島市小松島町新港34-41	31. 3. 27	
徳島北	久 保 建 設	久保 仁志	徳島市川内町上別宮東5-5	31. 3. 31	
徳島南	わ か さ ホ ー ム	堀田 功	徳島市大原町長尾10-37	31. 4. 8	死亡
小松島・ 那賀勝浦	(株) HIKARI-Think&Born	西山 陽	小松島市中田町字新開44-1	31. 4. 23	
徳島北	サ ン 企 画	山口 裕史	徳島市北矢三町1-2-68	1. 5. 13	
徳島南	(株)クラフトリアルエステート	河野 真範	徳島市山城西3丁目13-5	1. 5. 15	
県 央	(株)ピースリビング徳島西店	堀金 建吾	吉野川市鴨島町中島字大止496-3	1. 5. 15	支店廃止
徳島中央	中 川 不 動 産	中川 和代	徳島市佐古七番町2-23	1. 5. 31	
徳島北	(株) エ ム ズ	齋藤 修一	徳島市春日2-5-23	1. 5. 31	
県 央	三 橋 不 動 産	三橋 正一	阿波市市場町市場字町筋524-2	1. 5. 31	
鳴 門	(株)大成不動産教育大支店	中西 一正	鳴門市鳴門町三ツ石字南大手14-10	1. 5. 31	支店廃止

■ 組織変更

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	免許年月日	備 考
下 板	中 野 土 地	中野 稔	板野郡藍住町笠木字中野51	31. 1. 8	個人→法人

頭の体操 (答え)

珍味佳肴 ちんみかこう

めったに食べられないすばらしいごちそう

竜驤虎視 りゅうじょうこし

竜が勢いよく天に駆け上がり、虎が眼光鋭くにらみつけるように、
意気盛んで世の中を威圧すること

編集後記

5月1日午前0時をもって、平成から令和へと元号が変わり、新たな時代が幕を開けました。平成を振り返ると、バブル経済の崩壊、リーマンショックを起因とする経済危機、少子高齢化や人口減少による空き家・空土地の増加、さらには阪神淡路大震災や東日本大震災、ゲリラ豪雨や大型台風など多くの自然災害に見舞われた厳しい時代であったように思います。令和がどんな時代になるのか全く想像できませんが、ただただ平和な世の中になってくれることを願うばかりです。

広報委員長 喜田 義明

広報委員会からのお知らせ

ご寄稿ください！

- 会員皆様のご自慢のペット・お店の看板犬・珍しいペット etc…を本誌「TOKUSHIMA TAKKEN」でご紹介させていただきたいと思います。
- 商号・ペットの名前・種類・エピソード及び会社のPRを明記の上、写真を協会事務局まで郵送又はメールにてお送り下さい。
- 短歌、俳句、川柳などのご寄稿もお待ちしております。

協会事務局広報担当：鹿島
(TEL: 088-625-0318 メールアドレス: takken@tk2.nmt.ne.jp)

「TOKUSHIMA TAKKEN」第168号

発行日 令和元年7月1日
発行人 会長 清水 哲也
編集人 広報委員長 喜田 義明
発行所 (公社)徳島県宅地建物取引業協会
〒770-0941
徳島市万代町5丁目1番5 (徳島県不動産会館)
TEL (088) 625-0318
FAX (088) 625-3669
印刷 (協)徳島印刷センター (徳島市問屋町165)
