第12回 定時総会

会長ごあいさつ

公益社団法人 徳島県宅地建物取引業協会 会長

清 水 哲 也

本日は、公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会　第12回定時総会を開催いたしましたところ、会員の皆様におかれましては県下各地より出席をいただき誠にありがとうございました。

また、徳島県政策監　谷本悦久様、徳島県議会議員　北島一人様、徳島県県土整備部　部長　松野秀生様、徳島県県土整備部住宅課建築指導室室長　美野英司様には、公務ご多用にもかかわりませず、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、日頃より、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、高い所からでございますが、厚く御礼申し上げます。

さて、昨年を顧みますと、ウクライナ情勢の長期化に加えて、イスラエル・ガザ地区で新たな紛争が勃発したことで国際情勢は大きく揺れ動き、世界的なエネルギーや原材料価格の高騰、半導体市場の悪化、記録的に進んだ円安が、我々の家計や事業者の経営を圧迫するなど、先行き不透明感が強まりました。

しかしながら、私たちの社会経済活動に甚大な影響を与えた新型コロナウイルス感染症が５類へ移行されたことにより、３年余り続いたコロナ対策が大きく緩和され、コロナからの回復が実感できるようになった年でもありました。

そのような中、１月１日、最大震度７を観測した能登半島地震が発生しました。現在までに、生活インフラの復旧や被災された方々への支援は一定程度進んでおりますが、被災地では今なお多くの方々が厳しい生活を余儀なくされています。

被災された方々に心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

この地震の発生は、南海トラフ巨大地震の発生確率が年々高まっている中、防災への取り組みの重要性を強く再認識させられました。

議案書の方にも記載させていただきましたが、地震を始めとする大規模災害時に必要とされる「借上型応急仮設住宅」の確保について、県からの協力要請を受け、その候補となる民間賃貸住宅の調査を会員皆様にお願いしたところ、1,398棟の物件の提供があり、県に情報提供させていただきました。

ご協力をいただきました皆様方にはこの場をお借りしてお礼申し上げます。

不動産業界に目を向けますと、様々な問題が山積されていますが、特に空き家と所有者不明土地への対応が喫緊の課題となっています。

空家につきましては、新聞等で報道されたように、徳島県内の空き家率は、令和５年10月１日時点で、過去最高の21.2％となり全国ワーストを記録しました。

所有者特定の難しさなどから、解体や利活用が進まないのが原因のひとつであると考えられます。

そのような状況の下、昨年12月には、改正空家特措法が施行され、空家等活用促進区域、管理活用支援法人制度がスタートしました。我々宅建業者には地域の空き家の担い手として、国や自治体

から期待が寄せられています。空き家・空土地問題の解消に向け、相談業務の拡充の他、空き家協定等に基づく自治体と連携の下、その有効活用や地域活性化に向けた取り組みを進めなければなりません。

　また、不動産業界は不動産DXを始めとするデジタル化、顧客の新しいライフスタイルに伴う住環境への対応など、様々な対応を求められています。会員のデジタル化への対応として、全宅連が提供しているハトサポ・ハトサポサインの積極的な周知を継続的に行うとともに、必要に応じて研修会を開催しその利用促進を図って参りました。

　さらに、近年、賃貸管理業の役割や重要性が高まっていることに鑑み、全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）徳島県支部を本年度中に設立することを決定いたしました。これまで以上に会員皆様の賃貸管理業に関する業務がサポートできるものと思っております。

　本年も先行き不透明な状況が予想されますが、時代の変化や消費者ニーズをしっかりと捉え、会員のビジネスチャンス拡大に向け、会員支援、協会運営を推進するとともに、公益社団法人として宅地建物取引業の適正な運営と健全な発展のための事業を展開して参る所存であります。

　この後、令和５年度の事業報告、令和６年度の事業計画並びに収支予算の報告と令和５年度の収支決算の他、各議案のご承認を賜るべく提案をさせていただきます。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望する次第でございます。

　なお、私ごとになりますが、本総会をもちまして、会長職を辞することとなりました。これまで長きにわたり、多くの方々からご支援とご協力を賜りましたことに感謝申し上げます。

　最後になりましたが、本日、ご臨席の皆様方の今後益々のご健勝とご繁栄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。

　ありがとうございました。

祝　　辞

徳島県知事
後藤田　正　純

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６年度第12回定時総会が盛大に開催されましたことを、心からお慶び申し上げます。

徳島県宅地建物取引業協会の皆様におかれましては、日頃から、事業者向け研修会や消費者向け相談会の開催など、宅地建物取引業の適正な運営と健全な発展にご尽力されております。

また、民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの構築を推進する「徳島県居住支援協議会」の会長を務めていただくとともに、災害時における「賃貸型応急住宅」の迅速かつ円滑な供給に向けた取組にもご協力いただくなど、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、最近の不動産業を取り巻く状況でございますが、少子高齢化や人口流出の進行に伴い増加が続く「空き家」について、適切に管理がなされず老朽化が進むと、地震時に倒壊し、避難や救援活動の支障となるおそれもあることから、その適正管理や有効活用が喫緊の課題となっております。

県におきましても、貴協会や市町村とも連携しながら、利活用や老朽危険空き家の除却を促進しているところ、４月30日に公表された「令和５年住宅・土地統計調査」の速報集計では、本県の総住宅数に占める空き家の割合は「21.2％」と、和歌山県と並んで全国で最も高くなっております。

この危機感を、最前線で対策に当たられている市町村の皆様とも共有するとともに、現場目線でのご意見・ご提言を伺うため、５月24日には、緊急の意見交換会を開催したところであり、現場の声もしっかりと受け止めながら、更なる取組を進めて参ります。

国においても、所有者不明土地等の発生予防策として、本年４月から、不動産に係る相続登記が義務化され、また、不動産事業者等による空き家管理業務の円滑な実施に資する「ガイドライン」も策定・公表されております。

こうした新しい仕組みも機能させつつ、空き家対策による「安心度」「魅力度」の向上が図られるよう、貴協会の皆様にもご協力を賜りたいと存じます。

また、元日の能登半島地震や、４月に発生した豊後水道を震源とする地震など、地震は突然に起こるものであり、発災時にご自身の命を守るためには、最新の防災情報を入手し、適切な行動をとることが重要となります。

県では、「県公式LINE」を通じて、防災情報をはじめ最新情報の発信を行っております。

県全体の目標として、登録者数「20万人」としており、現状の４万人では、助かる命も助けられません。

まだご登録されていない方におかれましては、ぜひご登録いただくとともに、身近な方にも登録を呼びかけていただけますと幸いに存じます。

結びに、貴協会の更なるご発展と、会員の皆様の今後益々のご健勝、ご活躍を心から祈念を申し上げ、お祝いの言葉といたします。

第12回 定時総会

令和６年５月30日(木)
徳島グランヴィリオホテル

会員数644名／出席会員66名／委任状373名

　令和６年度第12回定時総会が５月30日㈭、徳島グランヴィリオホテルにおいて、多数の来賓の方々にご臨席をいただき、会員66名の出席のもと開催されました。

　総会は友成ゆかり常務理事の司会により開会。令和５年度中の物故者に対してご冥福を祈り黙祷を捧げた後、清水会長のあいさつに続き、長年業界の発展に尽力された会員に対して協会長表彰状・感謝状が授与されました。続いて徳島県知事表彰状・感謝状が手渡され、受賞者を代表して田中純子氏が謝辞を述べられました。

　その後、ご来賓の谷本悦久徳島県政策監、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、松本副会長・藤澤副会長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、令和５年度事業報告の件、令和６年度事業計画の件、令和６年度収支予算の件が報告され、令和５年度収支決算承認の件、役員の報酬及び費用等に関する規程一部改正の件、役員選任に関する件が原案通りに可決承認されました。

議　事

【報告事項】

報告事項１　令和５年度事業報告の件（業務監査報告）

報告事項２　令和６年度事業計画の件

報告事項３　令和６年度収支予算の件

【決議事項】

決議事項１　令和５年度収支決算承認の件（会計監査報告）

決議事項２　役員の報酬及び費用等に関する規程一部改正の件

決議事項３　役員選任に関する件

第12回定時総会　来賓者名簿

所　　属	御　芳　名
徳島県政策監	谷　本　悦　久　　様
徳島県議会議員	北　島　一　人　　様
徳島県県土整備部　部長	松　野　秀　生　　様
徳島県県土整備部住宅課建築指導室　室長	美　野　英　司　　様

清水会長あいさつ

谷本政策監あいさつ

北島県議会議員あいさつ

御来賓の皆様

議長　松本副会長・藤澤副会長

監査報告　仁木監事

徳島県知事表彰状・感謝状受賞者

（順不同・敬称略）

表彰状

田中　純子	中村　史治

感謝状

新開　良章	佐川　正師

協会長表彰状・感謝状受賞者

（順不同・敬称略）

表彰状

今川　智子	吉田　秀人	井川　実	山川　裕之
賀好　康子	吉本　健二		

感謝状

内藤　正則	藤本　一雄	佐川　正師	出口　大輔
八木　稔男	谷口　義英	髙山　正好	郡　芙美子
松下　光作	山本　正夫	原　裕一	

協会長感謝状代表受賞　髙山正好 氏

協会長表彰状代表受賞　今川智子 氏

徳島県知事感謝状　新開良章 氏

徳島県知事感謝状　佐川正師 氏

徳島県知事表彰状　田中純子 氏

徳島県知事表彰状　中村史治 氏

第52回　保証協会徳島本部通常総会

令和６年５月１日㈬　徳島県不動産会館

議　　事

第１号議案　令和５年度事業報告書承認の件
第２号議案　令和５年度収支計算書承認の件（監査報告）
第３号議案　令和６年度事業計画書（案）承認の件
第４号議案　令和６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

令和５年度事業報告書

自　令和５年４月１日
至　令和６年３月31日

令和５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51回通常総会の開催

令和５年５月15日、徳島県不動産会館において第51回通常総会を開催し、令和４年度事業報告、収支決算報告並びに令和５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
Ｒ５．４．24	令和４年度下半期監査	
５．11	全宅保証第１回総務・財務合同委員会	清水本部長
15	徳島本部第51回通常総会	
31	全宅保証第１回理事会	清水本部長
６．27	全宅保証令和５年度定時総会	清水本部長　他２名
10．19	全宅保証第２回総務・財務合同委員会	清水本部長
11．15	令和５年度上半期監査	
28	全宅保証第２回理事会	清水本部長
Ｒ６．１．24	全宅連・全宅保証賀詞交換会	清水本部長
３．１	都道府県宅建協会・本部事務局長会議（Web）	鹿島事務局長
12	全宅保証第３回総務・財務合同委員会	清水本部長
22	全宅保証第３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。

令和５年度中に処理した件数は次のとおりである。

⑴　苦情受付　　　0件

⑵　一般相談　　606件

5．認証事案について

令和５年度の認証申出はなかった。

6．研修会の開催状況

令和５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。

⑴　本部研修会

日　時　　令和５年７月３日㈪
場　所　　徳島グランヴィリオホテル
テーマ　　重要事項説明書　実務で必須！最近の法令改正
講　師　　㈱ときそう
　　　　　代表取締役・不動産鑑定士
　　　　　吉野　荘平 氏
テーマ　　フラット35活用事例について
講　師　　全宅住宅ローン㈱　村岡　一史 氏

日　時　　令和５年12月11日㈪
場　所　　徳島グランヴィリオホテル
テーマ　　不動産にまつわる税金　～基本項目の解説～
講　師　　顧問税理士　瀬嶋　宏典 氏
テーマ　　「相続登記の義務化」及び「相続土地国庫帰属制度」について
講　師　　司法書士　小川　浩司 氏

⑵　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	テーマ・講　師
徳島中央	R５.12.11	ザ・グランドパレス徳島	所有者不明土地の解消に向けての不動産に関するルール改正について ㈲清福不動産　張　裕信　氏
徳島北	R５.12.12	パークウエストン	家族信託の基礎 徳島行政書士会　会長　松村　和人　氏
徳島南	R５.12.18	ザ・グランドパレス徳島	不動産業界におけるインボイス制度について 顧問税理士　瀬嶋　宏典　氏
鳴門	R５.12. 8	にし野	不動産に関する税制について 税理士法人田中会計事務所　矢部　奈緒　氏
阿南・海部	R５.12. 5	ホテル石松	成年後見制度の活用～制度の基礎知識＆制度利用時の注意点～ 小笠原合同事務所　司法書士　小笠原哲二　氏
下板	R５.12.19	みちよ亭	相続登記の義務化について ゆあさ法律事務所　司法書士　湯浅　友章　氏
県央	R５.12. 5	セントラルホテル鴨島	・契約不適合責任について今後紛争となりうる事例とその対応 ・実務に役立つ！令和５年度土地・住宅税制改正のポイント WEB研修
県西	R６. 3.22	貞光ゆうゆう館	所有者不明土地の解消に向けての不動産に関するルール改正について ㈲清福不動産　張　裕信　氏

(3)　新入会員研修会

令和６年１月29日(月)

徳島グランヴィリオホテル

受講者数　43名

研修課題

① 協会組織と活動状況について

② 媒介契約と指定流通機構について

③ 宅地建物取引業者の役割と社会貢献について

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11名、退会者38名、令和６年３月31日現在の正会員数は624名、準会員数は25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
R５．４	0	0	0	9	0	643	24
5	0	0	0	1	0	642	24
6	0	1	0	6	0	637	24
7	0	1	0	0	0	638	24
8	0	2	0	4	0	636	24
9	0	0	0	3	0	633	24
10	0	1	1	3	0	630	25
11	0	1	2	1	0	630	27
12	1	1	0	2	0	630	27
R６．１	0	0	0	3	2	627	25
2	0	2	0	4	0	625	25
3	0	1	0	2	0	624	25
合　　計	1	10	3	38	2		

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　令和５年度収支計算書（自　令和５年４月１日　至　令和６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	(1,140,000)	(1,250,000)	(△　110,000)	
入会金交付金収入	1,100,000	1,250,000	△　150,000	正会員10万円×11件　準会員５万円×３件
事務手数料交付金収入	40,000	0	40,000	
②会費交付金収入	(2,031,000)	(2,007,750)	(23,250)	
会費交付金収入	2,031,000	2,007,750	23,250	
③退会等事務負担金交付金収入	(600,000)	(630,000)	(△　30,000)	
退会等事務負担金交付金収入	600,000	630,000	△　30,000	退会に伴う負担金　２万円×31件　１万円×１件
④運営費収入	(11,111,335)	(11,236,516)	(△　125,181)	
運営交付金収入	11,111,335	11,236,516	△　125,181	令和５年度交付額
⑤雑収入	(543,584)	(547,205)	(△　3,621)	
受取利息収入	1,000	121	879	預金利息
雑収入	0	4,500	△　4,500	
返還不能分担金繰入収入	542,584	542,584	0	
事業活動収入計	15,425,919	15,671,471	△　245,552	
２．事業活動支出				
①事業費支出				
苦情相談・解決業務費支出	(537,000)	(573,246)	(△　36,246)	
研修業務費支出	(27,000)	(1,705,495)	(△　1,678,495)	
広報情報提供業務費支出	(378,000)	(1,320,665)	(△　942,665)	
弁済業務費支出	(537,000)	(573,246)	(△　36,246)	
事業人件費支出	(4,833,775)	(4,952,301)	(△　118,526)	
給与諸手当支出	3,626,400	3,775,500	△　149,100	
通勤手当支出	82,400	66,342	16,058	
法定福利費支出	573,600	658,972	△　85,372	
福利厚生費支出	4,800	1,757	3,043	
退職給付負担金支出	546,575	449,730	96,845	
事業経費支出	(2,668,000)	(2,957,410)	(△　289,410)	
通信費支出	736,000	813,704	△　77,704	
事務用品費支出	78,400	69,212	9,188	
印刷費支出	999,200	1,231,498	△　232,298	
事務機使用料支出	156,800	145,758	11,042	
賃借料支出	384,000	384,000	0	
水道光熱費支出	231,200	219,431	11,769	
共益費支出	82,400	93,807	△　11,407	
事業費支出計	8,980,775	12,082,363	△　3,101,588	
②管理費支出				
管理人件費支出	(1,208,443)	(887,314)	(321,129)	
給与諸手当支出	906,600	650,303	256,297	
通勤手当支出	20,600	11,391	9,209	
法定福利費支出	143,400	113,004	30,396	

科　　　目	予　算　額	決　算　額	差　　異	備　　　考
福利厚生費支出	1,200	184	1,016	
退職給付負担金支出	136,643	112,432	24,211	
地方本部会議費支出	(175,700)	(185,943)	(△　10,243)	
地方総会費支出	84,500	85,250	△　750	
幹 事 会 費 支 出	12,000	0	12,000	
監 査 会 費 支 出	7,000	0	7,000	
総務財務委員会費支出	72,000	100,693	△　28,693	
業務委員会費支出	200	0	200	
管 理 費 支 出	(2,265,600)	(2,366,525)	(△　100,925)	
入会審査業務費支出	110,000	110,000	0	
旅費交通費支出	669,000	878,824	△　209,824	
通 信 費 支 出	184,000	181,217	2,783	
事務用品費支出	19,600	13,812	5,788	
印 刷 費 支 出	249,800	226,321	23,479	
渉 外 費 支 出	104,000	98,887	5,113	
慶 弔 費 支 出	50,000	23,400	26,600	
顧 問 料 支 出	330,000	330,000	0	
事務機使用料支出	39,200	26,139	13,061	
事務処理改善費支出	55,000	51,888	3,112	
消 耗 品 費 支 出	15,000	6,507	8,493	
賃 借 料 支 出	96,000	96,000	0	
水道光熱費支出	57,800	38,903	18,897	
共 益 費 支 出	20,600	16,162	4,438	
保 険 料 支 出	16,000	13,877	2,123	
会費徴収事務費支出	134,600	133,200	1,400	
雑　　支　　出	115,000	121,388	△　6,388	
管 理 費 支 出 計	3,649,743	3,439,782	209,961	
事業活動支出計	12,630,518	15,522,145	△　2,891,627	
評価調整前事業活動収支差額	2,795,401	149,326	2,646,075	
事業活動収支差額	2,795,401	149,326	2,646,075	
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				
当 期 収 支 差 額	2,795,401	149,326	2,646,075	
前期繰越収支差額	2,287,347	2,168,166	119,181	
次期繰越収支差額	5,082,748	2,317,492	2,765,256	

収支計算書に対する注記

1．資金の範囲

下記2．に記載するとおりである。

2．次期繰越収支差額の内容は次のとおりである。

（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）	5,828,629	8,918,166
合計（イ）	5,828,629	8,918,166
返還金等預り金	565,643	2,248,215
未払金	3,094,820	4,352,459
合計（ロ）	3,660,463	6,600,674
次期繰越収支差額（イ）－（ロ）	2,168,166	2,317,492

令和5年度正味財産増減計算書

自　令和5年4月1日　至　令和6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	(1,250,000)	(1,610,000)	(△　360,000)
受取入会金交付金	1,250,000	1,550,000	△　300,000
受取事務手数料交付金	0	60,000	△　60,000
②受取会費交付金	(2,007,750)	(2,041,000)	(△　33,250)
受取会費交付金	2,007,750	2,041,000	△　33,250
③受取退会等事務負担金交付金	(630,000)	(690,000)	(△　60,000)
受取退会等事務負担金交付金	630,000	690,000	△　60,000
④受取運営交付金	(11,236,516)	(12,882,926)	(△　1,646,410)
受取運営交付金	11,236,516	12,882,926	△　1,646,410
⑤雑収益	(4,621)	(4,626)	(△　5)
受取利息	121	126	△　5
雑収益	4,500	4,500	0
経常収益計	15,128,887	17,228,552	△　2,099,665
(2)　経常費用			
①事業費			
苦情相談・解決業務費	(573,246)	(905,895)	(△　332,649)
研修業務費	(1,705,495)	(47,403)	(1,658,092)
広報情報提供業務費	(1,320,665)	(1,087,824)	(232,841)
弁済業務費	(573,246)	(889,895)	(△　316,649)
事業人件費	(4,952,301)	(6,064,152)	(△　1,111,851)
給与諸手当	3,775,500	4,866,299	△　1,090,799
通勤手当	66,342	95,478	△　29,136
法定福利費	658,972	650,484	8,488
福利厚生費	1,757	2,161	△　404
退職給付支払負担金	449,730	449,730	0
事業経費	(2,957,410)	(2,902,148)	(55,262)
通信費	813,704	770,106	43,598
事務用品費	69,212	92,151	△　22,939
印刷費	1,231,498	1,184,035	47,463
事務機使用料	145,758	161,966	△　16,208
賃借料	384,000	384,000	0

科　　　　　目	当　年　度	前　年　度	増　　減
水道光熱費	219,431	225,893	△ 6,462
共　益　費	93,807	83,997	9,810
事　　業　　費　　計	12,082,363	11,897,317	185,046
②管　理　費			
管理人件費	(887,314)	(1,516,040)	(△ 628,726)
給与諸手当	650,303	1,216,574	△ 566,271
通 勤 手 当	11,391	23,872	△ 12,481
法定福利費	113,004	162,622	△ 49,618
福利厚生費	184	540	△ 356
退職給付支払負担金	112,432	112,432	0
地方本部会議費	(185,943)	(191,523)	(△ 5,580)
地方総会費	85,250	84,480	770
幹 事 会 費	0	8,686	△ 8,686
監 査 会 費	0	6,405	△ 6,405
総務財務委員会費	100,693	91,952	8,741
管　理　費	(2,366,525)	(2,519,972)	(△ 153,447)
入会審査業務費	110,000	165,000	△ 55,000
旅費交通費	878,824	777,184	101,640
通　信　費	181,217	192,525	△ 11,308
事務用品費	13,812	23,037	△ 9,225
印　刷　費	226,321	296,009	△ 69,688
渉　外　費	98,887	132,192	△ 33,305
慶　弔　費	23,400	39,000	△ 15,600
顧　問　料	330,000	330,000	0
事務機使用料	26,139	40,492	△ 14,353
事務処理改善費	51,888	56,026	△ 4,138
消 耗 品 費	6,507	15,848	△ 9,341
賃　借　料	96,000	96,000	0
水道光熱費	38,903	56,472	△ 17,569
共　益　費	16,162	20,998	△ 4,836
保　険　料	13,877	15,293	△ 1,416
会費徴収事務費	133,200	135,600	△ 2,400
雑　　　費	121,388	128,296	△ 6,908
管　　理　　費　　計	3,439,782	4,227,535	△ 787,753
経　常　費　用　計	15,522,145	16,124,852	△ 602,707
評価損益等調整前当期経常増減額	△ 393,258	1,103,700	△ 1,496,958
当 期 経 常 増 減 額	△ 393,258	1,103,700	△ 1,496,958
2．経常外増減の部			
(1)　経常外収益			
返還不能分担金繰入収益	(542,584)	(548,584)	(△ 6,000)
返還不能分担金繰入収益	542,584	548,584	△ 6,000
経　常　外　収　益　計	542,584	548,584	△ 6,000
(2)　経常外費用			
経　常　外　費　用　計	0	0	0
当 期 経 常 外 増 減 額	542,584	548,584	△ 6,000
当期一般正味財産増減額	149,326	1,652,284	△ 1,502,958
一般正味財産期首残高	2,168,166	515,882	1,652,284
一般正味財産期末残高	2,317,492	2,168,166	149,326
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	2,317,492	2,168,166	149,326

令和５年度正味財産増減計算書内訳表

自　令和５年４月１日　至　令和６年３月31日

（単位：円）

科　　目	公益目的事業					法人会計	合　計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	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受取入会金等交付金				(625,000)	(625,000)	(625,000)	(1,250,000)
受取入会金交付金				625,000	625,000	625,000	1,250,000
②受取会費交付金				(1,003,875)	(1,003,875)	(1,003,875)	(2,007,750)
受取会費交付金				1,003,875	1,003,875	1,003,875	2,007,750
③受取退会等事務負担金交付金				(315,000)	(315,000)	(315,000)	(630,000)
受取退会等事務負担金交付金				315,000	315,000	315,000	630,000
④受取運営交付金				(5,618,258)	(5,618,258)	(5,618,258)	(11,236,516)
受取運営交付金				5,618,258	5,618,258	5,618,258	11,236,516
⑤雑　収　益				(61)	(61)	(4,560)	(4,621)
受取利息				61	61	60	121
雑　収　益						4,500	4,500
経常収益計				7,562,194	7,562,194	7,566,693	15,128,887
(2)　経常費用							
①事　業　費							
苦情相談・解決業務費	(573,246)				(573,246)		(573,246)
研修業務費		(1,705,495)			(1,705,495)		(1,705,495)
広報情報提供業務費		(1,320,665)			(1,320,665)		(1,320,665)
弁済業務費			(573,246)		(573,246)		(573,246)
事業人件費	(1,857,120)	(1,547,591)	(1,547,590)		(4,952,301)		(4,952,301)
給与諸手当	1,415,814	1,179,843	1,179,843		3,775,500		3,775,500
通勤手当	24,880	20,731	20,731		66,342		66,342
法定福利費	247,116	205,928	205,928		658,972		658,972
福利厚生費	660	549	548		1,757		1,757
退職給付支払負担金	168,650	140,540	140,540		449,730		449,730
事業経費	(1,109,038)	(924,188)	(924,184)		(2,957,410)		(2,957,410)
通　信　費	305,140	254,282	254,282		813,704		813,704
事務用品費	25,956	21,628	21,628		69,212		69,212
印　刷　費	461,813	384,843	384,842		1,231,498		1,231,498

科　　目	公益目的事業					法人会計	合　計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共　通	小　計		
事務機使用料	54,661	45,549	45,548		145,758		145,758
賃借料	144,000	120,000	120,000		384,000		384,000
水道光熱費	82,288	68,572	68,571		219,431		219,431
共益費	35,180	29,314	29,313		93,807		93,807
事業費計	3,539,404	5,497,939	3,045,020		12,082,363		12,082,363
②管理費							
管理人件費						(887,314)	(887,314)
給与諸手当						650,303	650,303
通勤手当						11,391	11,391
法定福利費						113,004	113,004
福利厚生費						184	184
退職給付支払負担金						112,432	112,432
地方本部会議費						(185,943)	(185,943)
地方総会費						85,250	85,250
総務財務委員会費						100,693	100,693
管理費						(2,366,525)	(2,366,525)
入会審査業務費						110,000	110,000
旅費交通費						878,824	878,824
通信費						181,217	181,217
事務用品費						13,812	13,812
印刷費						226,321	226,321
渉外費						98,887	98,887
慶弔費						23,400	23,400
顧問料						330,000	330,000
事務機使用料						26,139	26,139
事務処理改善費						51,888	51,888
消耗品費						6,507	6,507
賃借料						96,000	96,000
水道光熱費						38,903	38,903
共益費						16,162	16,162
保険料						13,877	13,877
会費徴収事務費						133,200	133,200
雑費						121,388	121,388

科目	公益目的事業					法人会計	合計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共通	小計		
管理費計						3,439,782	3,439,782
経常費用計	3,539,404	5,497,939	3,045,020		12,082,363	3,439,782	15,522,145
当期経常増減額	△ 3,539,404	△ 5,497,939	△ 3,045,020	7,562,194	△ 4,520,169	4,126,911	△ 393,258
2．経常外増減の部							
(1) 経常外収益							
返還不能分担金繰入収益				(542,584)	(542,584)		(542,584)
返還不能分担金繰入収益				542,584	542,584		542,584
経常外収益計	0	0	0	542,584	542,584	0	542,584
(2) 経常外費用							
経常外費用計	0	0	0	0	0	0	0
当期経常外増減額	0	0	0	542,584	542,584	0	542,584
当期一般正味財産増減額	△ 3,539,404	△ 5,497,939	△ 3,045,020	8,104,778	△ 3,977,585	4,126,911	149,326
一般正味財産期首残高						2,168,166	2,168,166
一般正味財産期末残高	△ 3,539,404	△ 5,497,939	△ 3,045,020	8,104,778	△ 3,977,585	6,295,077	2,317,492
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	△ 3,539,404	△ 5,497,939	△ 3,045,020	8,104,778	△ 3,977,585	6,295,077	2,317,492

令和５年度貸借対照表

令和６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	8,918,166	5,828,629	3,089,537
小口現金	46,095	30,025	16,070
普通預金	8,872,071	5,798,604	3,073,467
流動資産合計	8,918,166	5,828,629	3,089,537
2．固　定　資　産			
特定資産			
長期返還引当資産	2,704,984	3,813,211	△　1,108,227
特定資産合計	2,704,984	3,813,211	△　1,108,227
固定資産合計	2,704,984	3,813,211	△　1,108,227
資　産　合　計	11,623,150	9,641,840	1,981,310
Ⅱ　負　債　の　部			
1．流　動　負　債			
返還金等預り金	2,248,215	565,643	1,682,572
未　払　金	4,352,459	3,094,820	1,257,639
流動負債合計	6,600,674	3,660,463	2,940,211
2．固　定　負　債			
長期返還金等預り金	2,704,984	3,813,211	△　1,108,227
固定負債合計	2,704,984	3,813,211	△　1,108,227
負　債　合　計	9,305,658	7,473,674	1,831,984
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	2,317,492	2,168,166	149,326
（うち特定資産への充当額）	（　0）	（　0）	（　0）
正味財産合計	2,317,492	2,168,166	149,326
負債及び正味財産合計	11,623,150	9,641,840	1,981,310

財務諸表に対する注記

1．重要な会計方法

(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	3,813,211	0	1,108,227	2,704,984
徳島大正銀行　昭和町支店 普通預金	3,813,211	0	1,108,227	2,704,984
合　　　計	3,813,211	0	1,108,227	2,704,984

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	2,704,984			2,704,984
合　　　計	2,704,984			2,704,984

4．担保に供している資産

なし

5．会費の未収額　　3件　　18,000円

令和５年度財産目録

令和６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	46,095
	普通預金	徳島大正銀行昭和町支店	運転資金として	8,872,071
流動資産合計				8,918,166
（固定資産）	長期返還引当資産	徳島大正銀行昭和町支店	退会者等への返還分担金（長期保管分）	2,704,984
	特定資産合計			2,704,984
固定資産合計				2,704,984
資産合計				11,623,150
（流動負債）	返還金等預り金	返還分担金４件	退会者等への未払額（短期保管分）	2,248,215
	未払金		諸経費の未払額	4,352,459
流動負債合計				6,600,674
（固定負債）	長期返還金等預り金	返還分担金７件	退会者等への未払額（長期保管分）	2,704,984
固定負債合計				2,704,984
負債合計				9,305,658
正味財産				2,317,492

第３号議案

令和６年度事業計画書（案）

自　令和６年４月１日
至　令和７年３月31日

昨年度を振り返ると、新型コロナウイルスが感染法上５類へ移行されたことにより、行動制限を伴わないイベントが多く開催され、観光地には多くの家族連れや外国人観光客が訪れるなど、コロナからの回復が実感できるようになった年であった。

しかしながら、ウクライナ情勢の長期化に加えて、イスラエル・ガザ地区で新たな紛争が勃発したことで国際情勢は大きく揺れ動き、世界的なエネルギーや原材料価格、物流コストの高騰、さらに記録的に進んだ円安が、様々なモノやサービスの価格を押し上げ、我々の家計や事業者の経営を圧迫するなど、景気の先行き不透明感は拭えない。

不動産業界においては、一昨年の宅建業法改正によりデジタル化が急速に進んでいる。昨年にはインボイス制度の開始や電子帳簿保存法が施行されるなど、新たな制度の対応に迫られている。その他、増加の一途を辿る空き家問題、所有者不明土地への対応等、課題は山積している。このように我々を取り巻く環境が激動する中、会員の業務に遺漏がないよう万全のサポートに務めなければならない。

こうした状況のもと令和６年度事業においては、コロナの感染拡大に留意しながら研修事業の充実を図る他、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

⑴　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。

⑵　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

⑴　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。

⑵　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６年度資金収支予算書（案）**（自　令和６年４月１日　至　令和７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	(800,000)	(1,140,000)	(△ 340,000)	
入会金交付金収入	800,000	1,100,000	△ 300,000	正会員10万円×８名
事務手数料交付金収入	0	40,000	△ 40,000	
②会費交付金収入	(1,986,000)	(2,031,000)	(△ 45,000)	
会費交付金収入	1,986,000	2,031,000	△ 45,000	会費交付金
③退会等事務負担金交付金収入	(600,000)	(600,000)	(0)	
退会等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	(11,350,754)	(11,111,335)	(239,419)	
運営交付金収入	11,350,754	11,111,335	239,419	令和６年度交付額
⑤雑　収　入	(1,022,625)	(543,584)	(479,041)	
受取利息収入	1,000	1,000	0	預金利息
返還不能分担金繰入収入	1,021,625	542,584	479,041	
事業活動収入計	15,759,379	15,425,919	333,460	
2．事業活動支出				
①事 業 費 支 出				
苦情相談・解決業務費支出	(561,000)	(537,000)	(24,000)	
研修業務費支出	(119,000)	(27,000)	(92,000)	
広報情報提供業務費支出	(602,000)	(378,000)	(224,000)	
弁済業務費支出	(561,000)	(537,000)	(24,000)	
事業人件費支出	(5,557,860)	(4,833,775)	(724,085)	
給与諸手当支出	3,940,000	3,626,400	313,600	
通勤手当支出	82,400	82,400	0	
法定福利費支出	632,800	573,600	59,200	
福利厚生費支出	3,200	4,800	△ 1,600	
退職給付負担金支出	899,460	546,575	352,885	
事業経費支出	(2,706,400)	(2,668,000)	(38,400)	
通 信 費 支 出	658,400	736,000	△ 77,600	
事務用品費支出	61,600	78,400	△ 16,800	
印 刷 費 支 出	1,164,800	999,200	165,600	
事務機使用料支出	140,000	156,800	△ 16,800	
賃 借 料 支 出	384,000	384,000	0	
水道光熱費支出	209,600	231,200	△ 21,600	
共 益 費 支 出	88,000	82,400	5,600	
事業費支出計	10,107,260	8,980,775	1,126,485	
②管 理 費 支 出				
管理人件費支出	(1,389,464)	(1,208,443)	(181,021)	
給与諸手当支出	985,000	906,600	78,400	
通勤手当支出	20,600	20,600	0	
法定福利費支出	158,200	143,400	14,800	
福利厚生費支出	800	1,200	△ 400	
退職給付負担金支出	224,864	136,643	88,221	

科　　　　目	予 算 額	前年度予算額	増　　減	備　　考
地方本部会議費支出	(182,250)	(175,700)	(6,550)	
地方総会費支出	85,250	84,500	750	
幹事会費支出	0	12,000	△ 12,000	
監査会費支出	2,000	7,000	△ 5,000	
総務財務委員会費支出	95,000	72,000	23,000	
業務委員会費支出	0	200	△ 200	
管理費支出	(2,322,000)	(2,265,600)	(56,400)	
入会審査業務費支出	80,000	110,000	△ 30,000	
旅費交通費支出	756,000	669,000	87,000	
通信費支出	164,600	184,000	△ 19,400	
事務用品費支出	15,400	19,600	△ 4,200	
印刷費支出	291,200	249,800	41,400	
渉外費支出	122,000	104,000	18,000	
慶弔費支出	32,000	50,000	△ 18,000	
顧問料支出	330,000	330,000	0	
事務機使用料支出	35,000	39,200	△ 4,200	
事務処理改善費支出	55,000	55,000	0	
消耗品費支出	8,000	15,000	△ 7,000	
賃借料支出	96,000	96,000	0	
水道光熱費支出	52,400	57,800	△ 5,400	
共益費支出	22,000	20,600	1,400	
保険料支出	15,000	16,000	△ 1,000	
会費徴収事務費支出	132,400	134,600	△ 2,200	
雑支出	115,000	115,000	0	
管理費支出計	3,893,714	3,649,743	243,971	
事業活動支出計	14,000,974	12,630,518	1,370,456	
事業活動収支差額	1,758,405	2,795,401	△ 1,036,996	
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				
特定資産取得支出	(783,226)	(0)	(783,226)	
運営準備金積立資産取得支出	783,226	0	783,226	
投資活動支出計	783,226	0	783,226	
投資活動収支差額	△ 783,226	0	△ 783,226	
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	975,179	2,795,401	△ 1,820,222	
前期繰越収支差額	3,691,812	2,287,347	1,404,465	
次期繰越収支差額	4,666,991	5,082,748	△ 415,757	

令和６年度損益収支予算書内訳表（案）

自　令和６年４月１日　至　令和７年３月31日

（単位：円）

科目	公益目的事業					法人会計	合計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	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受取入会金等交付金				(400,000)	(400,000)	(400,000)	(800,000)
受取入会金交付金				400,000	400,000	400,000	800,000
②受取会費交付金				(993,000)	(993,000)	(993,000)	(1,986,000)
受取会費交付金				993,000	993,000	993,000	1,986,000
③受取退会等事務負担金交付金				(300,000)	(300,000)	(300,000)	(600,000)
受取退会等事務負担金交付金				300,000	300,000	300,000	600,000
④受取運営交付金				(5,675,377)	(5,675,377)	(5,675,377)	(11,350,754)
受取運営交付金				5,675,377	5,675,377	5,675,377	11,350,754
⑤雑収益				(500)	(500)	(500)	(1,000)
受取利息				500	500	500	1,000
経常収益計				7,368,877	7,368,877	7,368,877	14,737,754
(2)　経常費用							
①事業費							
苦情相談・解決業務費	(561,000)				(561,000)		(561,000)
研修業務費		(119,000)			(119,000)		(119,000)
広報情報提供業務費		(602,000)			(602,000)		(602,000)
弁済業務費			(561,000)		(561,000)		(561,000)
事業人件費	(2,084,198)	(1,736,831)	(1,736,831)		(5,557,860)		(5,557,860)
給与諸手当	1,477,500	1,231,250	1,231,250		3,940,000		3,940,000
通勤手当	30,900	25,750	25,750		82,400		82,400
法定福利費	237,300	197,750	197,750		632,800		632,800
福利厚生費	1,200	1,000	1,000		3,200		3,200
退職給付支払負担金	337,298	281,081	281,081		899,460		899,460
事業経費	(1,014,900)	(845,750)	(845,750)		(2,706,400)		(2,706,400)
通信費	246,900	205,750	205,750		658,400		658,400
事務用品費	23,100	19,250	19,250		61,600		61,600
印刷費	436,800	364,000	364,000		1,164,800		1,164,800
事務機使用料	52,500	43,750	43,750		140,000		140,000
賃借料	144,000	120,000	120,000		384,000		384,000

科目	公益目的事業 苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共通	小計	法人会計	合計
水道光熱費	78,600	65,500	65,500		209,600		209,600
共益費	33,000	27,500	27,500		88,000		88,000
事業費計	3,660,098	3,303,581	3,143,581		10,107,260		10,107,260
②管理費							
管理人件費						(1,389,464)	(1,389,464)
給与諸手当						985,000	985,000
通勤手当						20,600	20,600
法定福利費						158,200	158,200
福利厚生費						800	800
退職給付支払負担金						224,864	224,864
地方本部会議費						(182,250)	(182,250)
地方総会費						85,250	85,250
監査会費						2,000	2,000
総務財務委員会費						95,000	95,000
管理費						(2,322,000)	(2,322,000)
入会審査業務費						80,000	80,000
旅費交通費						756,000	756,000
通信費						164,600	164,600
事務用品費						15,400	15,400
印刷費						291,200	291,200
渉外費						122,000	122,000
慶弔費						32,000	32,000
顧問料						330,000	330,000
事務機使用料						35,000	35,000
事務処理改善費						55,000	55,000
消耗品費						8,000	8,000
賃借料						96,000	96,000
水道光熱費						52,400	52,400
共益費						22,000	22,000
保険料						15,000	15,000
会費徴収事務費						132,400	132,400
雑費						115,000	115,000
管理費計						3,893,714	3,893,714
経常費用計	3,660,098	3,303,581	3,143,581		10,107,260	3,893,714	14,000,974
当期経常増減額	△ 3,660,098	△ 3,303,581	△ 3,143,581	7,368,877	△ 2,738,383	3,475,163	736,780

科目	公益目的事業					法人会計	合計
	苦情相談・解決	研修・情報提供	保証業務	共通	小計		
2．経常外増減の部							
(1) 経常外収益							
返還不能分担金繰入収益				(1,021,625)	(1,021,625)		(1,021,625)
返還不能分担金繰入収益				1,021,625	1,021,625		1,021,625
経常外収益計	0	0	0	1,021,625	1,021,625	0	1,021,625
(2) 経常外費用							
経常外費用計	0	0	0	0	0	0	0
当期経常外増減額	0	0	0	1,021,625	1,021,625	0	1,021,625
他会計振替額							
当期一般正味財産増減額	△ 3,660,098	△ 3,303,581	△ 3,143,581	8,390,502	△ 1,716,758	3,475,163	1,758,405
一般正味財産期首残高							3,691,,812
一般正味財産期末残高							5,450,217
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							5,450,217

第42回 四国地区不動産公正取引協議会 宅建徳島県支部総会

令和６年５月１日㈬　徳島県不動産会館

議　　　事

第１号議案　令和５年度事業報告書承認の件
第２号議案　令和５年度収支決算書承認の件（監査報告）
第３号議案　令和６年度事業計画書（案）承認の件
第４号議案　令和６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

令和５年度事業報告書

自　令和５年４月１日
至　令和６年３月31日

新型コロナウイルス感染症は、令和５年５月８日に法令の位置づけを「２類相当」から季節性インフルエンザなどと同じ「５類」へ移行し、人の動きや生活形態など、コロナ前に近づき、元の日常生活が戻りつつある。

しかしながら、ロシアのウクライナ侵攻や新たなイスラエルとハマスの戦闘が長期化の様相を呈し、世界経済に大きな影響を与え、日本経済においても、原材料の高騰を誘発し、食料品や燃料などの生活必需品の値上がりが相次ぎ、家計への負担が重くのしかかる厳しい状況が続いている。世界経済の不確実性が増す中で、コロナがもたらした価値観や社会構造の変化を捉え、不動産業界におけるDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進等による事業のスピードアップなど、オープンイノベーションによる新たなサービス・産業なども期待されている。

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、令和４年９月１日に改正された「不動産の表示に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。

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181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	
R 5． 4．24	令和４年度下半期監査	
5．15	第41回宅建徳島県支部総会	
6．19	四国地区不動産公正取引協議会理事会	清水支部長・鹿島事務局長
〃	四国地区不動産公正取引協議会定期総会	清水支部長他３名
11．15	令和５年度上半期監査	
R 6． 3． 6	四国地区不動産公正取引協議会理事会	清水支部長・鹿島事務局長
〃	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６名

第２号議案　令和５年度収支決算書（自　令和５年４月１日　至　令和６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	650,000	650,000	0	業協会より
賛助会費	30,000	30,000	0	広告業者１社
受取利息	10	1	9	
当期収入合計 (A)	680,010	680,001	9	
前期繰越収支差額	65,776	65,776	0	
収入合計 (B)	745,786	745,777	9	

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	460,000	0	公取協会費等
事業費	200,000	200,2000	△ 200	
事務費	1,000	0	1,000	
印刷費	30,000	26,455	3,545	
雑費	3,000	2,200	800	
予備費	51,786	－	51,786	
当期支出合計 (C)	745,786	688,855	56,931	
当期収支差額 (A)－(C)	△ 65,776	△ 8,854	△ 56,922	
次期繰越収支差額 (B)－(C)	0	56,922	△ 56,922	

第３号議案

令和６年度事業計画書（案）

自　令和６年４月１日
至　令和７年３月31日

日本経済が緩やかな回復基調を見せるなか、令和６年の全国地価は、全用途平均・住宅地・商業地ともに３年連続で上昇、上昇率が拡大し、資産デフレからの脱却が鮮明化した。特に、三大都市圏では上昇率が拡大、地方圏にも波及しており、全体でも上昇率が拡大傾向を示す等、人口減少下にあっても持続的成長を期待できる結果であった。一方、日銀では、賃金の上昇と物価の安定的な推移が見通せるものとして17年度続いたマイナス金利政策を解除し、金利を引き上げることを決定、今後は、住宅ローン金利や消費者の住宅取得意欲に影響を及ぼさないか注視していく必要がある。

不動産広告においては、かねてから問題となっているインターネットの「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、事業者間における公正競争の確保及び消費者保護をより一層図り、不動産業界の社会的地位の向上を目指し、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６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普及啓発・研修

令和４年９月１日より施行された、「不動産の表示に関する公正競争規約」の周知徹底に努めるとともに、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６年度収支予算書（案）**

（自　令和６年４月１日　至　令和７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	700,000	業協会より
賛助会費	90,000	広告業者３社
受取利息	10	預金利息
前年度繰越金	56,922	
合計	846,932	

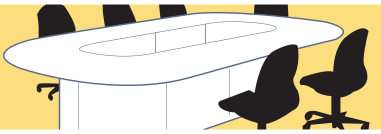
支出の部

（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	250,000	
事務費	1,000	
印刷費	30,000	
雑費	3,000	
予備費	82,932	
合計	846,932	

各科目の流用を認める。

会議報告



令和５年度　第４回理事会

令和６年３月21日㈭　徳島県不動産会館

審　議　事　項	決　議　事　項
⑴　徳島市における空家等対策の推進に関する協定書（案）及び小松島市における空家等の対策に関する連携協定書（案）について	⑴　協定書（案）が原案通り可決承認された。
⑵　宅建ファミリーパートナー「TFBパートナー制度」覚書について	⑵　覚書（案）が原案通り可決承認された。
⑶　大規模災害時の借上げ可能な民間賃貸の調査結果と調査費用について	⑶　１棟当たり2,300円を支部に配布することに決定した。
⑷　顧問税理士について	⑷　瀬嶋宏典顧問税理士より退任届の提出があり、令和６年５月30日をもって退任することが承認された。
⑸　第12回定時総会における協会長表彰状・感謝状の受賞者（案）について	⑸　提案の受賞者（案）が満場一致で可決承認された。
⑹　役員の報酬及び費用等に関する規程一部改正（案）について	⑹　年払いとなっていた執務報酬を都度払いすることと、全宅連等から報酬が支給されない場合は本規程に基づき報酬を支給することが了承され、定時総会に提案することとなった。
⑺　旅費規程一部改正（案）について	⑺　役員会交通費が都度払に改正された他、マイカー利用時の交通費、パック料金における交通費実費の計算法等が原案通り可決承認された。
⑻　経理事務規則一部改正（案）について	⑻　現金の手持限度額及び限度額を超過する場合の処理について、原案通り可決承認された。
⑼　令和６年度事業計画（案）について	⑼　原案が可決承認された。
⑽　令和６年度収支予算（案）について	⑽　原案通り可決承認された。

令和６年度　第１回理事会

令和６年５月１日(水)　徳島県不動産会館

審　議　事　項	決　議　事　項
(1)　任期満了に伴う役員改選について	(1)　新理事候補者27名、新監事候補者３名が原案通り可決承認された。
(2)　令和５年度事業報告書について	(2)　原案が可決承認された。
(3)　令和５年度収支決算書について	(3)　原案が可決承認された。
(4)　第12回定時総会の議案書について	(4)　原案が可決承認された他、出席記念品を配布することになった。

令和６年度　第２回理事会

令和６年５月30日(木)　徳島グランヴィリオホテル

審　議　事　項	決　議　事　項
(1)　理事・監事就任承諾書・確認書提出の件	(1)　定時総会で承認された理事・監事から就任承諾書が提出された。欠席者からは後日提出してもらうこととなった。
(2)　会長副会長選出の件	(2)　会長に小西孝英氏、市内副会長に田中純子氏、市外副会長に松本武夫が選出された。
(3)　常務理事委嘱と委員長・所長選任の件	(3)　常務理事及び各委員長・所長が選任された。
(4)　顧問推薦の件	(4)　提案された顧問12名の推薦が承認された。
(5)　支部長・副支部長及び支部選出委員・所員の件	(5)　支部長・副支部長及び委員・所員を６月14日までに報告することとなった。

委員会報告

総務委員会

令和５年度 第２回　令和６年２月８日	⑴　役員の報酬及び費用等に関する規程一部改正（案）について ⑵　旅費規程一部改正（案）について ⑶　令和５年度事業執行状況について ⑷　令和６年度事業計画（案）について ⑸　その他

財務委員会

令和５年度 第２回　令和６年２月８日	⑴　経理事務規則一部改正（案）について ⑵　令和５年度事業執行状況について ⑶　令和６年度事業計画（案）について ⑷　その他

広報委員会

令和５年度 第３回　令和６年２月１日	⑴　「TOKUSHIMA TAKKEN」第182号の編集について ⑵　「TOKUSHIMA TAKKEN」第182号の発刊について ⑶　令和５年度事業執行状況について ⑷　令和６年度事業計画（案）について ⑸　その他

研修委員会

令和５年度 第３回　令和６年２月19日	⑴　令和５年度事業執行状況について ⑵　令和６年度事業計画（案）について ⑶　その他

流通情報委員会

令和５年度 第３回　令和６年２月９日	⑴　令和５年度事業執行状況について ⑵　令和６年度事業計画（案）について ⑶　その他

綱紀委員会

令和５年度 第３回　令和６年２月５日	⑴　令和６年度第12回定時総会における会長表彰状・感謝状の受賞者（案）について ⑵　令和５年度事業執行状況について ⑶　令和６年度事業計画（案）について ⑷　その他
令和６年度 第１回　令和６年４月12日	⑴　会費未納者に対する審査について ⑵　その他
令和６年度 第２回　令和６年４月22日	⑴　会費未納者に対する審査について ⑵　その他

不動産無料相談所員会

令和５年度 第３回　令和６年２月13日	⑴　令和５年度事業執行状況について ⑵　令和６年度事業計画（案）について ⑶　その他

全宅連四国地区連絡懇話会　第25回 定期総会

四国地区不動産公正取引協議会　第43回 定期総会

令和６年６月11日㈫　JRホテルクレメント高松

令和６年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総会が、JRホテルクレメント高松で開催されました。

両総会とも、令和５年度事業報告、収支決算、令和６年度事業計画案、予算案が審議され、全議案が満場一致で可決承認されました。

また、本年度は役員改選期に当たり、新役員が選任され、徳島宅建の小西孝英会長が連絡懇話会、公正取引協議会の会長に就任するとともに、事務局も愛媛県から徳島県に移り、令和６年度、７年度の運営に当たることとなりました。

新入会員研修会

令和6年1月29日(月)　受講者:43名
徳島グランヴィリオホテル

研修委員長　**友成ゆかり**（友成開発）

令和６年１月29日、午後１時30分から、徳島グランヴィリオホテルにおいて、新入会員研修会を開催させていただきました。お忙しいなか、沢山の方が研修に参加していただきました。ありがたいことです。

研修会は、会長あいさつの後、まず喜田総務委員長より協会組織と活動状況の話をしていただき、次に媒介契約と指定流通機構について青山流通情報委員長が説明を行いました。その後、私、友成が宅地建物取引業者の役割と社会貢献について説明を行い、最後に藤澤不動産無料相談所長が、無料相談業務について個人情報に差支えのない程度で、これまでの相談事例を交えながら話をしていただきました。

今後も、研修会を開催してまいりますので、機会がありましたら参加していただければ幸いです。ありがとうございました。

清水会長あいさつ

喜田総務委員長

青山流通情報委員長

友成研修委員長

藤澤無料相談所長

不動産業新規開業支援セミナーの開催

令和6年2月7日㈬　徳島県不動産会館　受講者：13名

研修委員長　**友成ゆかり**（友成開発）

令和６年元旦に能登半島地震が発生し、今もなお苦しい生活を強いられている方々がいます。又、増々物価が高騰し生活が厳しくなってまいりました。

私たち不動産業界においても会員数の減少が進み、当協会としてもただこの現状を見ているだけではいけないと思いまして、前年度に引き続き、不動産業新規開業支援セミナーを実施いたしました。

会場は、例年通り不動産会館で、忙しい時期に多数の方が参加してくださいました。

当協会会員の若い創業者に起業に至った経緯及び現状について、前回に引き続き、髙山正好会員（たかやま不動産）と中野宏子会員（しまうま不動産）に話をしていただきました。

外部講師として公益財団法人とくしま産業振興機構の創業コーディネーター長尾辰彦先生に「開業に向けての準備」と題して講演をお願いいたしました。創業に向けている人、顧客ベネフィット、商品力、創業準備、補助金、エフェクチュエーション、と具体的に話をしていただきました。

次に各委員長より宅建協会入会のメリット及び事務局より宅建業免許申請のサポートについて具体的に説明いたしました。

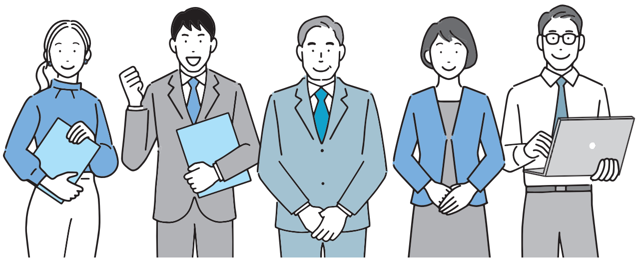
最後に質疑応答がありました。昨年度は、補助金についての質問が多かったのですが、今回は、実際に店舗を出すにあたって調整区域で開業ができるのかとか、重要事項説明書や契約書の作成など具体的な質問が多かったと感じました。

このセミナーについては、成果が直ぐに出る出ないではなく、継続的に開催することが必要なのではないかと思います。

講師：髙山正好氏

講師：中野宏子氏

講師：長尾辰彦氏



令和6年度 青年部総会 × 第1回 不動産実務講習会・交流会

青年部会　部会長　**出口　大輔**（㈱出口不動産）

令和６年６月４日㈫に令和６年度青年部会総会を出席者数26名にて実施させていただきました。

令和６年度から部会長、副部会長含め青年部会役員10名となり、新体制がスタートしました。

このように多くの会員の皆様に積極的にご出席いただける会となりましたことは、会員皆様のご理解とご協力によるものであります。役員一同、厚く御礼申し上げます。

総会終了後、第１回不動産実務講習会を実施させていただきました。講習内容は、田中法律事務所　田中遼太郎弁護士による「不動産賃借の法的問題事案及び対応策」をテーマに、不動産実務、管理業務における迷惑行為の問題点や対応策、その他諸問題の注意点を法的観点から解説いただきました。

賃貸物件に関わる迷惑行為への対応は、ルール化することが難しく、各迷惑行為を不動産業者が対応しなければならないのが実情です。諸問題が発生した際には、賃貸人、賃借人の義務及び管理会社の責任関係を明確にしておくことが重要です。

本講習会では、不動産賃貸における各迷惑行為への判例に基づいた対応方法や記録の取り方の説明を行っていただき、不動産業者、賃貸人、賃借人のそれぞれの立場で必要とされる対処法の知識を深めることができる内容となりました。

しかし、時代の流れで新たな迷惑行為が出てくる可能性もあり、我々不動産業者がより一層の対応力を求められる可能性があります。青年部会では、今後も実際に体験された問題等を共有し、問題解決の知識を身に付けることができる場を提供さしていただければと考えております。

会員の皆様のスキルアップや専門知識の復習、従業員教育の一環としてお役立ていただければ幸いです。

また、研修会の実施に当たり、お招きする講師の方々は不動産業務に関わりのある各分野の専門家を選定しており、講習会を通じて関係性を持つことで皆様の人脈形成や業務の円滑化も目的としております。

今後も会員の皆様にとって利益となる活動を実施して参りますので、ご理解とご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

総　　会

講習会講師：田中遼太郎弁護士

令和６年能登半島地震災害義援金のお礼とご報告

青年部会　部会長　**出口　大輔**（㈱出口不動産）

令和６年能登半島地震災害により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

被災地の一日も早い復興を心からお祈り申し上げます。

公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会　青年部会では、令和６年１月25日から令和６年２月29日までの期間に於いて、令和６年能登半島地震災害における義援金活動を実施させていただきました。

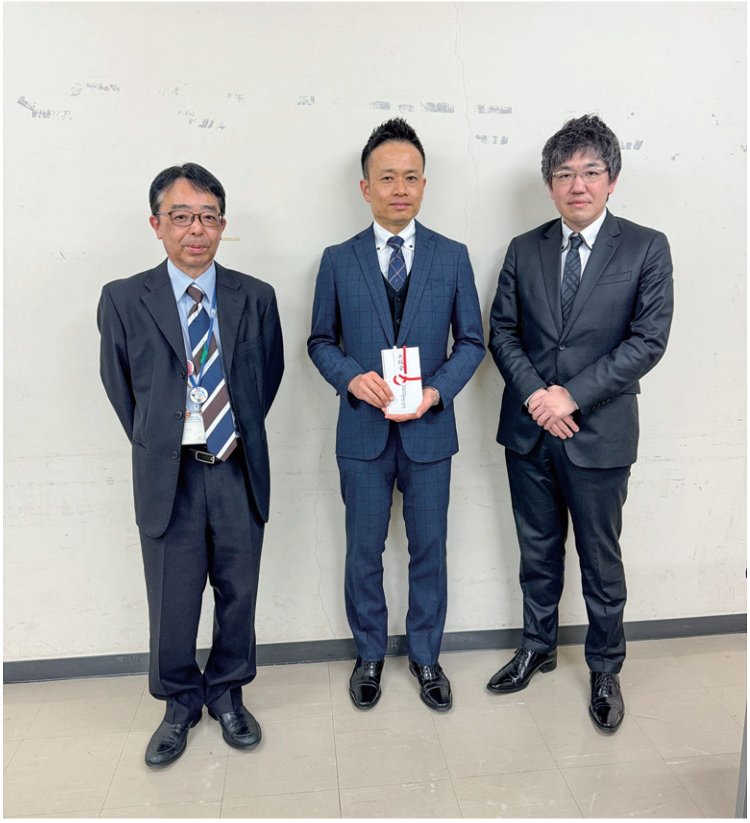
受付終了翌日の令和６年３月１日に集計をさせていただいた結果、会員の皆様よりお預かりした義援金総額は、136,344円となりました。

同日、義援金は、徳島県住宅課及び徳島県保健福祉部の県庁職員の方々立ち合いの下、徳島県に提出させていただきました。

義援金は、徳島県から日本赤十字社に渡り、被災地に届けられることとなっております。

この度の義援金活動は、急な申し出にもかかわらず多くの会員の皆様からご協力いただけたことに心より厚く御礼申し上げます。

青年部会による義援金活動は終了させていただくこととなりましたが、今後も被災地へのご支援、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。



女性部会総会・研修会

女性部会　監事　**石塚　優希**（西野建設㈱）

令和６年６月17日㈪13時30分より、徳島県不動産会館３階にて令和６年度女性部会総会を開催いたしました。

市川副部会長が司会を担当し、藤枝部会長の挨拶から始まりました。来賓には小西協会長にお越しいただきご挨拶をいただきました。

議長選出の後、定足数の発表、議事録署名人指名を行い、議事に入りました。

第１号議案　令和５年度事業報告の件
第２号議案　令和６年度事業計画案の件
第３号議案　役員改選案承認の件

全ての議案が可決承認され総会は閉会となりました。

総会にはたくさんの方にお越しいただきまして本当にありがとうございました。ご参加いただいた皆様に新しいメンバーの紹介もできました。新部会長の中野宏子さんと新メンバーの皆様と共に女性部会を盛り上げていきたいと思います。

総会の後の研修会では、徳島県防災人材育成センター　啓発・人材育成担当　活動推進員の鎌谷真梨子様より防災についてお話をしていただきました。

災害時の助けとなる割合は、一般的に自助が70％、共助が20％、公助が10％といわれています。災害の規模が大きくなればなるほど、行政の対応力は小さくなり、自助と共助の重要性が高まるとのことです。

日頃より防災について、家族や職場等でしっかり考え対策をしていくことが重要だということを再認識いたしました。

女性部会では今後も様々な研修会を計画していく予定です。

会員の皆様にもぜひ研修会にご参加いただき相互の親睦を深めていただければと思います。また研修したいテーマや勉強したいことがありましたらいつでも受け付けておりますのでお気軽にご連絡をお願いいたします。

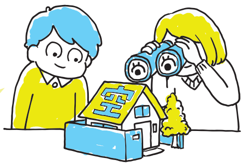
小西協会長

藤枝部会長

中野新部会長

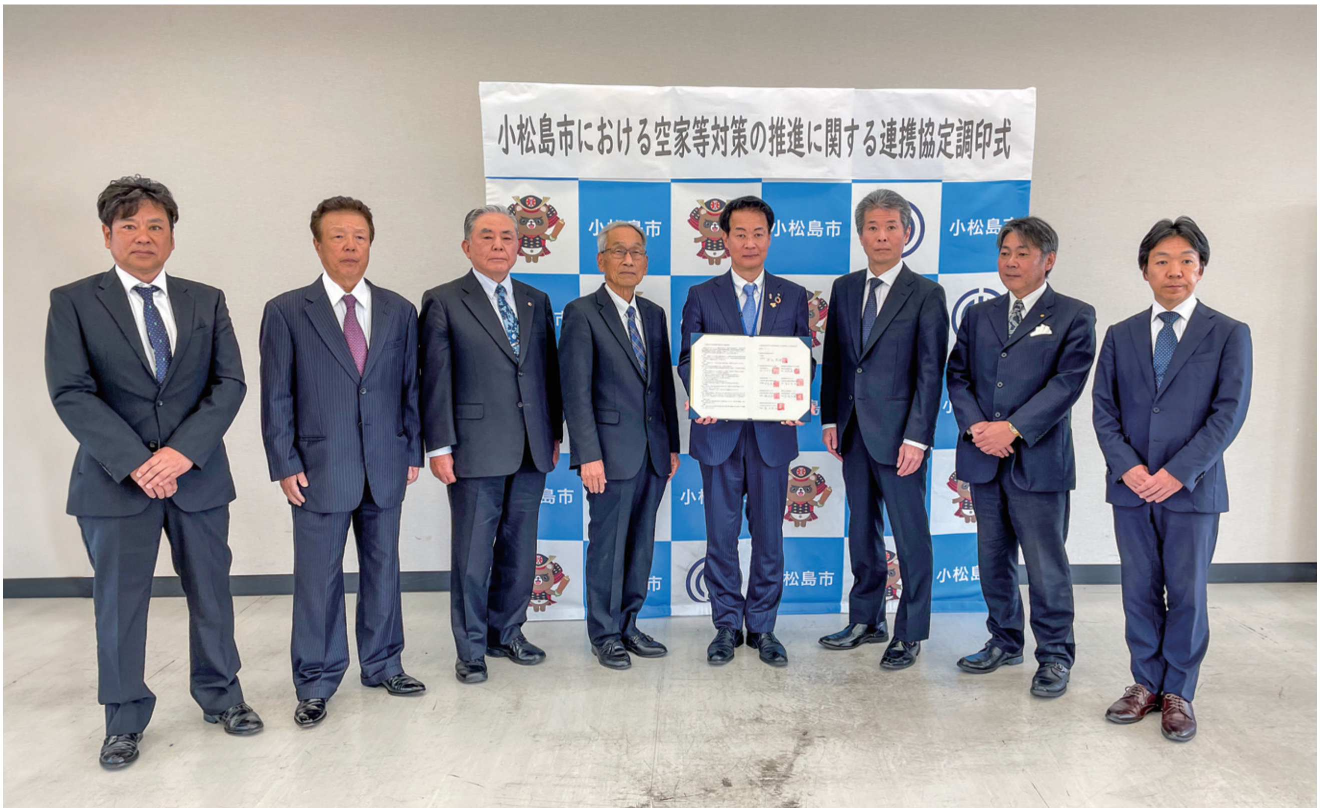
研修会講師：鎌谷真梨子氏

「小松島市における空家等対策の推進に関する協定」の締結



令和６年３月26日㈫、小松島市役所において「小松島市における空家等対策の推進に関する連携協定」の調印式が、本会を始め協定参加７団体が出席し執り行われました。本会からは喜田義明総務委員長が出席しました。

空き家の増加が社会問題として深刻化する中、空き家問題の解決に向け、専門家団体と連携協定を締結し、空き家の利活用、売買、除却、相続、その他の様々な相談に応じることで空き家の活用促進、良好な生活環境の保全、安全安心なまちづくりの推進などを目指すものです。



旅行記　～湯布院散策・黒川温泉～

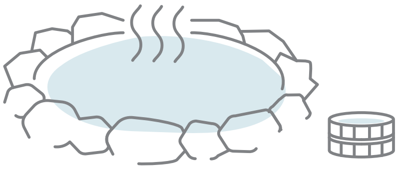
令和６年6月10日(月)～6月11日(火)

宅建親睦旅行同好会　会長　**友成ゆかり**（友成開発）

徳島県宅建協会の親睦旅行として、「別府地獄めぐりと湯布院散策・黒川温泉」を計画、案内させていただき、13名の方が参加してくださいました。

１日目

６月10日(月)徳島県宅建協会を出発し、バスで三崎港から佐賀関港・湯布院散策したのち、黒川温泉やまびこ旅館に着き、温泉でゆっくり汗を流し、おいしい食事をいただき日々の疲れを癒しました。



黒川温泉　やまびこ旅館

２日目

以前協会で行った時は雨、県西支部で行った時は大雨でバスから降りられず、駐車場で引き返す始末で景色が見えなかった、「九重“夢”大吊橋」。お天気にも恵まれ滝も見え、渡ることができました。これで雨女を返上できそうです。

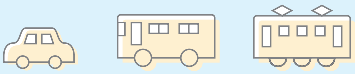
参加者全員賛同で予定をしていた地獄めぐりを貴船城に変更し、お金持ちになる白蛇を触り、その手で痛いところに手をやり、そして白蛇の皮をお財布に入れておけば、お金がたまるそうで、そのお守りを購入することができました。

バスの中も楽しく、和気あいあいで２日間過ごし無事帰路につきました。

九重“夢”大吊橋

貴船城

次回は日帰りで12月８日(日)、香住にカニを食べに行く計画を立てましたので、多くの方の参加をお待ちしております。



令和６年度 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６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	8,200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 (2)　郵送申込試験案内の配布期間	令和６年７月１日(月)～７月31日(水) 令和６年７月１日(月)～７月16日(火) **本年度試験より、申込期間が変更になっております** 　インターネット申込期間が延長され、郵送申込受付期間が短縮されています。
7　郵送申込試験案内配布場所	●（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 ●県庁１Ｆ　ふれあいセンター ●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・羽ノ浦店・阿南センター店・小松島店・タクト店・川内店） ●小山助学館本店 ●紀伊國屋書店徳島店（アミコ東館５Ｆ）
8　受験申込受付 (1)　インターネット申込受付期間 (2)　郵送申込受付期間	令和６年７月１日(月)９時30分～７月31日(水)23時59分 令和６年７月１日(月)～７月16日(火) ※当日消印有効
9　合格発表	令和６年11月26日(火)
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

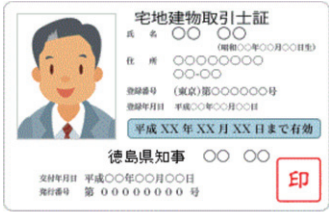
令和６年度

宅地建物取引士法定講習会のご案内

宅建協会主催

宅地建物取引士法定講習会受講のご案内

取引士証の交付・更新に必要な「法定講習会」は宅建協会で



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。

令和６年度　宅地建物取引士法定講習会日程

	講　習　日	会　場
第１回	令和６年　５月　２日（木）（終了）	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	令和６年　８月　５日（月）	
第３回	令和６年１０月２９日（火）	
第４回	令和７年　１月２８日（火）	

※諸事情により講習実施方法が変更になる場合があります。

〇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。
〇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。
〇講習会場の駐車場は無料で利用できます。

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

■受講申込・お問い合わせ

（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

「住」のトレンドウォッチング②

改正空家対策特別措置法が施行

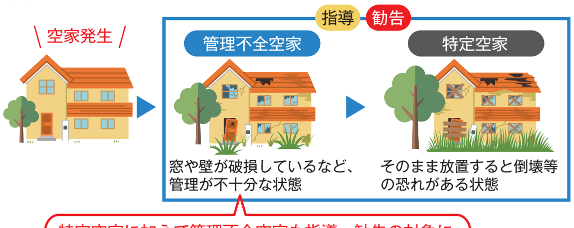
日本全国に849万戸あるという空き家（総務省、2018年住宅・土地統計調査）。空き家問題は、今やとても身近なものになっている。2023年12月13日に施行された改正空家対策特別措置法（改正空家法）は、危険な空き家を生まないための管理の確保と、空き家の活用促進を大きなテーマにしている。改正のポイントを整理する。

株式会社不動産経済研究所　「日刊不動産経済通信」記者 篠木美由紀（宅地建物取引士）

固定資産税の優遇解除「管理不全空家」

これまで、対策を要する空き家として空家法が定義していたのは、そのままだと倒壊して周囲に大きな悪影響を及ぼす「特定空家」だけだった。改正空家法は、管理が不十分で放っておくと特定空家になるおそれがある空き家を「管理不全空家」と新たに定義した（図）。

図　特定空家・管理不全空家のイメージ（国交省特設サイトを基に作成）



市区町村長から管理不全空家として勧告を受けると、その空き家は固定資産税の住宅用地特例（最大6分の1減額）が適用できなくなる。特定空家化してしまう手前の段階で空き家に適正な管理を確保し、特定空家の増加を防ぐための手立てだ。

1月1日が課税基準日となる固定資産税。改正空家法の施行後、2024年の1月1日までには3週間程度しかなかったため、勧告を受け特例が解除される管理不全空家が出てくるのは2025年度の固定資産税からとみられる。管理不全空家かどうかの判断は、空き家の現況から各自治体が総合的に判断する。国土交通省が公表している自治体向けの参考基準によれば、管理不全空家は「建築物の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食」、「清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる」、「排水設備の破損等」などが基準に挙げられている。

法改正によって管理不全空家が登場したことで、空き家所有者から第三者に管理を委託するニーズも高まると予想される。国土交通省では、空き家の管理をビジネスとして受ける場合の空き家管理受託に係るガイドラインを2024年3月末までに策定予定だ。

エリアで集中活用「空家等活用促進区域」

中心市街地など、地域の拠点となるエリアに空き家がたくさんあると、地域全体の魅力や機能が損なわれてしまう。そこで改正空家法では、空き家の活用を集中的に行うことができる「空家等活用促進区域」の制度を創設した。市区町村が具体的な区域を設定し、どのような空き家活用を行うか、活用指針を定める。活用指針には、接道規制や用途規制を緩和する特例を設けることができる。

この特例により、活用指針に沿った空き家は、敷地が幅4m以上の道路に2m以上接していなくても建て替えや改築がしやすくなる。第一種低層住居専用地域に空き家を再生したカフェをオープンするといった事例も出てくるだろう。

不動産業者・団体も想定「支援法人制度」

空き家の相談窓口となり、管理と活用に取り組む団体・企業・NPO法人などを、市区町村長が「空家等管理活用支援法人」に指定する制度も創設された。

空き家を活用したくても、どこに相談していいかわからず、結果的に空き家をそのままにしている所有者も多い。支援法人は、市区町村から空き家の所有者情報の提供（所有者の同意を得た提供）を受けて、所有者と活用希望者に情報提供を行い、両者のマッチングや所有者からの委託により管理も実施する。このように支援法人は、人手不足の市区町村の空き家対策をサポートする役割を担うことになる。

支援法人のなり手としては、空き家の流通や管理に専門的知見がある不動産業者や不動産団体が期待されている。

全宅連発行「REAL PARTNER 2024年3月号」より抜粋

新役員紹介

令和６年度、７年度の役員に選任された方々に抱負を一言お願いしました

会長

小　西　孝　英

この度の役員改選におきまして会長に選任を頂きました小西孝英と申します。

その重責に身の引き締まる思いとともに身に余る光栄を感じております。

まだまだ知識も経験も未熟ではございますが、失敗を恐れることなく役員をはじめ会員皆様のご意見を拝聴しながら、２年間精一杯努めて参りたいと考えております。

まずは今年度の事業計画にも記されておりますが、不動産DXへの取り組みとして研修会や協会HPを通じ、全宅連が提供しておりますハトサポ・ハトサポサインの周知と利用促進を図って参りたいと思っておりますので、一人でも多くの会員の皆様にご理解とご参加を頂きますようお願いを申し上げます。

またこれまで以上に、自治体、そして士業団体・関係団体・他業種等との交流や連携を深め、それぞれのアドバイスやアイデアを参考にしながら、空き家・空き土地その他諸問題・課題等の解消に務めながら、会員の皆様にとりまして有益な情報やサービスの提供ができるように、役員・事務局一丸となり取り組んで参りますので、会員皆様方にはより一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

副会長・総務委員長

松　本　武　夫

この度、副会長と総務委員長を兼務することになりました松本武夫です。

小西新会長より総務委員長に就任してもらいたい旨、要請があり健康面で辞退しましたが、再三の要請を断り切れず最後のご奉公とお受けいたしました。

思い起こせば、平成12年から徳島宅建協会６代の会長にお仕えし、13期理事役員を務めさせて頂きましたことは、当協会会員の皆様、歴代理事の方々のご指導ご協力のお蔭と感謝申し上げます。

今の日本の現状を考えますと、少子高齢化と円安による日本経済の低迷、物価の高騰、雇用の不安定、労働力不足、私たち不動産業界においては、空き家空き土地の増加、大都市のミニバブル、地方都市の地価の低迷と問題が山積しております。

今こそ、私達不動産業者が県市町村と連携し、自分達の住む市町村を活性化し発展させ、豊かな人生を送る環境づくり町の活性化に努めることで業界が生き残っていけると考えます。

今後の協会運営に関しましては、定款並びに関係規程集の倫理規程、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって、業界秩序の確立と組織の団結に努めます。

総務委員会といたしましては、会長、副会長、常務会、各委員会と連携をして円満円滑に協会運営が出来る様に努めて参りますが、それには会員各位の絶大なご支援ご協力を賜り、また、本協会

の業務執行の決定を行う理事会の理事各位のご支援ご協力をよろしくお願い申し上げます。

最後になりましたが、会員各位と理事の皆様のご健祥ご発展をお祈り申し上げ就任のご挨拶といたします。

副会長・財務委員長

田　中　純　子

このたび徳島県宅地建物取引業協会の副会長を拝命いたしました。

会員の皆様と共に「会員のための協会」を目指して、努めてまいりたいと存じます。

少子高齢化が進行するなか、私たちの業界は厳しい課題に直面しています。人口の減少が進み、それに伴い協会会員数も減少傾向にあります。しかし、私はこの困難な時期こそ、私たちの協会が真の価値を発揮できるチャンスだと信じています。

私たち役員は会員の皆様とともに業界の未来を切り拓いていく使命を負っています。新たなサービスの提供、そして研修の充実を通じて会員の皆様の事業が発展し、強固に展開できるようサポートしていきたいと思います。また、会員の皆様との意見交換や協力が、業界の成長と発展の鍵を握っています。業界の価値を高めるためには協会員全体の団結と協力が何より重要です。

２年の任期ではありますが、皆様と共に未来に向けて歩んで行けますよう心より願う次第です。

どうぞご指導ご鞭撻賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

常務理事・綱紀委員長

喜　田　義　明

この度の役員改選におきまして、常務理事兼綱紀委員長に就任しました喜田義明です。

綱紀委員会の役割は、協会及び会員のコンプライアンスを確保し、法令遵守、倫理的な行動基準の維持・向上を図ることであります。そのため、私自身も常に高い倫理観を持ち、透明性を重んじた行動を心掛けなければならないと感じています。

まだまだ若いと思っていましたが、気が付けば理事の中でも最年長となりました。これまでの経験を活かし、これから２年間微力でありますが、協会の発展に尽くして参る所存でありますので、会員の皆様におかれましては、なお一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

簡単でありますが、就任のあいさつとさせていただきます。

常務理事・
流通情報委員長

青　山　博　文

新執行部となり、前年に引き続き流通情報委員長を拝命仕りました青山博文です。

前期、初めて常務理事を仰せつかり、目まぐるしく進化続ける流通情報システムの改善に直面し、歴代流通情報担当の先輩方のご苦労などを理解することができました。

私が担当した当初は、４機構のレインズシステム統合により、西日本エリアの統計上のバグなどが発生し、各県代表のシステム運営委員が集まり、いろいろと改善策などを話し合うことで不動産流

通の情報共有システムの世界を学習することができました。

引き続き、常務理事としての任期２年、宅建協会内外のいろいろな問題点を執行部の一員として解決し、持続可能な協会運営ができるよう小西会長を先頭に一歩一歩前進して参ります。

まだまだヨチヨチ歩きの新政権ですが、会員の皆様方にこの先も育てていただくという気持ちで、次世代へバトンタッチできるように頑張って参ります。

今後ともよろしくお願いいたします。

常務理事・
不動産無料相談所長
米　田　宏　明

この度、不動産無料相談所長として常務理事に加わることになりました、ライス有限会社の米田宏明と申します。

前期は無料相談副所長として相談業務に当たらせて頂きました。いろんな相談がある中で一番悲しいのは、我々不動産業に携わる者が、消費者に不信感を与えている現状です。もちろん我々業者も利益を得るためにこの仕事をしているのですが、頂くのは消費者からの報酬であるということを、もう一度真摯に受け止め、業務に専念しなければと痛感致しました。

相談業務において、すぐに答えが出るものもあれば時間が必要な案件もありますが、常に消費者に寄り添いながら相談業務に取り組もうと考えています。

常務理事・広報委員長
西　谷　耕　平

この度の役員改選で広報委員長に就任いたしました西谷耕平です。理事２期目で、初めての広報委員会。しかもいきなり委員長に就任してもいいものか。小西会長よりお声をかけていただいた当初は迷うところもありましたが、諸先輩方の助言などもあり引き受ける運びになりました。

しかしながらまだ右も左もわからない状況です。天満副委員長、澤内副委員長、各支部の委員の方々と一緒に、そして前委員長の松本副会長にご指導いただきながら、一生懸命努めさせていただきたいと思います。

これまで通りのわかりやすい広報誌の発行はもとより、広報誌以外でもSNS等を用いた新たな広報活動の模索を含め、会員の皆様にとって有益な情報を届けられるようにと思っております。２年間、よろしくお願い致します。

常務理事・研修委員長
橋　本　秀　樹

この度の役員改選により、研修委員長を務めさせていただくこととなりました、阿南・海部支部の橋本秀樹です。

初めての研修委員会であり委員長となります。協会のことや各委員会のこと全てにおいてわからないことばかりで不安が先行していますが、会員の皆様の業務にお役に立つ役割が出来ましたらと思います。

小西会長をはじめ副委員長を務めていただく宮

浦様・實平様ご両名、各支部選出の委員の皆様方、協会の職員の方々のご指導を仰ぎながら委員長を私なりにしっかり務めて参りたいと思っています。

最後になりますが会員の皆様のご指導、ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

令和６・７年度役員一覧表

支部名／役員名／氏名						徳島中央	徳島北	徳島南	鳴門	小松島・那賀勝浦	阿南・海部	下板	県央	県西
会長	副会長	常務理事			支部長	宮浦 武夫	藤枝 美紀	清水 哲也	西谷 耕平	喜田 義明	米田 宏明	友成 健	中村 史治	山下 智広
小西 孝英	松本 武夫 田中 純子	喜田 義明 青山 博文 米田 宏明 西谷 耕平 橋本 秀樹			副支部長	八田 隆志 青山 博文	藤澤 健司 眞鍋 淳一	張 裕信 實平 髙章	松家 耕大	澤内 憲司	橋本 秀樹	前田 孝教	大谷 鉄臓 池田 眞実	友成 ゆかり 岡田 健太郎
総務委員会	委員長	松本 武夫	副委員長	張 裕信 中村 史治	委員	馬詰 至宏	小西 洋一郎	冨士 さおり	八木 稔男	／	守野 英樹	北島 周二	河野 博之	池田 愛
財務委員会	委員長	田中 純子	副委員長	新開 良章 友成 ゆかり	委員	内藤 正則	佐藤 貢	須見 奈月	／	森 正夫	角田 健造	川上 寛秀	大谷 鉄臓	岡田 健太郎
広報委員会	委員長	西谷 耕平	副委員長	天満 啓仁 澤内 健司	委員	賀川 浩章	／	出口 大輔	／	／	幸田 明香	大殿 浩	池田 眞実	三宅 少織
研修委員会	委員長	橋本 秀樹	副委員長	宮浦 武夫 實平 髙章	委員	／	中道 美恵	／	大林 喜美栄	／	野﨑 聖一	水主 宗明	宮田 育典	山本 正夫
流通情報委員会	委員長	青山 博文	副委員長	前田 孝教 眞鍋 淳一	委員	宮田 陽子	／	島田 誠治	松家 耕大	谷口 義英	髙山 正好	／	松島 光作	髙岡 美幸
綱紀委員会	委員長	喜田 義明	副委員長	八田 隆志 藤枝 美紀	委員	／	古市 美和	清水 哲也	西山 良伸	／	岩佐 幸治	大原 良之	渡部 恵輔	元木 拓也
不動産無料相談所	所長	米田 宏明	副所長	藤澤 健司	所員	山本 純	東條 総一郎	佐川 正師	中原 宏典	／	大川 和仁	中野 宏子	遠藤 理八	原 裕一

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宗光㈱
④大久保　光
⑤加藤　葉子
⑦徳島市新町橋２丁目14－１
　マーキュリービル１階
⑧℡ 088－624－9111
　FAX 088－624－9222

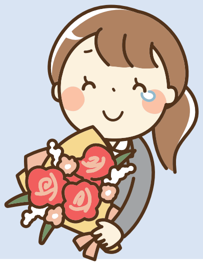
①徳島中央支部
②Nostal Homes株式会社
④武本　稜介
⑤武本　稜介
⑦徳島市佐古七番町３－４
⑧℡ 088－660－7170
　FAX 088－660－7172
⑨サウナ　旅行

■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	千　　　松	曽根加代子	徳島市明神町４－５	5．11．9	死亡
鳴　　門	㈱ヤマダホームズ　さくら事業部	武部　美智	鳴門市大麻町桧字中山田13－52	5．12．14	支店廃止
下　　板	さいとう不動産	齊藤　　勝	板野郡藍住町勝瑞字東勝地276－1	6．1．3	死亡
徳 島 南	㈱ｄｄ不動産	丸関　雅史	徳島市山城町東浜傍示５－360	6．1．13	
県　　央	若　杉　㈱	勝占江美子	吉野川市鴨島町喜来323番地83	6．1．24	期間満了
下　　板	アップル不動産	大久保利夫	板野郡藍住町勝瑞字成長141－25	6．2．20	
県　　西	㈲県西開発	長谷　政春	美馬郡つるぎ町貞光字太田西266－6	6．3．10	
徳島中央	㈲宮浦不動産	宮浦加代子	徳島市南蔵本町１丁目12－３	6．3．13	
鳴　　門	岩本不動産	岩本　　弘	鳴門市撫養町立岩字四枚53	6．3．13	
徳島中央	徳島建築土地設計	梅本　美紀	徳島市徳島町３丁目61	6．3．25	
阿南・海部	ヒロセ不動産	廣瀨　敬介	阿南市上大野町住吉21	6．3．26	
徳島中央	㈱大京穴吹不動産　徳島店	島田伸一郎	徳島市一番町２－10	6．3．31	支店退会
徳 島 北	㈲コンサルタント蔵	青木　悦子	徳島市北沖洲４丁目14－11	6．3．31	
鳴　　門	㈱バイオレットガーデン徳島　鳴門店	川端　春雄	鳴門市鳴門町高島字中島663番１	6．4．10	支店廃止
徳 島 南	㈱ダイリＦＰＣ	小濱　孝彦	徳島市津田海岸町３－77	6．4．22	

事務局だより

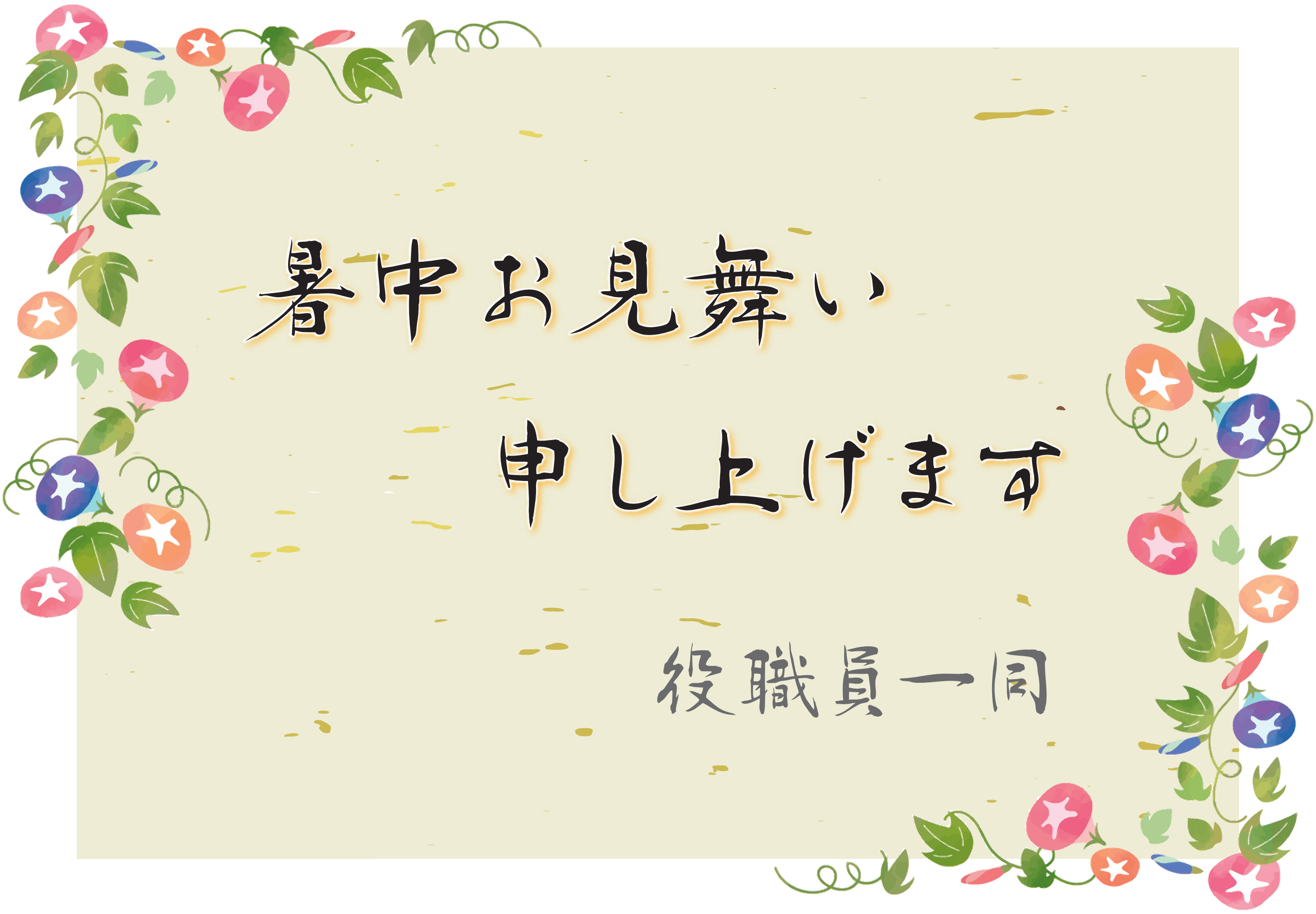
退職について



事務局職員の**福富加奈**が、令和６年３月31日をもちまして退職いたしましたのでお知らせします。

新規に事務局職員を採用しましたので紹介します。

はじめまして。令和６年４月より採用となりました**三村なな**と申します。仕事に慣れないうちはご迷惑をおかけすると思いますが、一日でも早く仕事を覚えられるよう一生懸命頑張ります。よろしくお願い致します。



編集後記

この度、広報委員長に就任しました西谷耕平です。

これから２年間、小西会長、広報委員会の皆様と一緒に、また協会事務局の方に協力していただきながら、わかりやすい広報誌の発刊を目指したいと思っております。宜しくお願い致します。

広報委員長　**西　谷　耕　平**

広報委員会からのお知らせ

ご寄稿ください！

○会員皆様のご趣味（Stress Free)、ご自慢のペット・お店の看板犬・珍しいペット等本誌「TOKUSHIMA TAKKEN」でご紹介させていただきたいと思います。
原稿及び会社のＰＲを明記の上、写真と一緒に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：山村
（ＴＥＬ：088-625-0318　メールアドレス：yamamura@tokushima-takken.jp）

「TOKUSHIMA TAKKEN」第 183 号

発行日　令和６年７月１日
発行人　会　　長　小　西　孝　英
編集人　広報委員長　西　谷　耕　平
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　㈿徳島印刷センター（徳島市問屋町 165）