

平成23年度 事業報告

自 平成23年4月1日

至 平成24年3月31日

平成23年度、日本経済は長らく続く円高の影響が顕在化することで、輸出の減速が続き、電力不足の懸念や、食品放射性物質汚染問題による個人消費の落ち込みが顕在化しました。タイの洪水による国内の製品や部品の調達にも問題が発生し、日本経済へ多大な影響を及ぼしました。政府の震災対策や、復興需要、在庫の復元などで持ち直しの傾向もみられます。

政治においては、8月30日内閣総理大臣指名選挙が、9月2日に認証式が行われ、正式に野田内閣が発足しました。しかし、発足からわずか1週間で、経済産業相が不適切な発言を行い、辞任することとなり、波瀾の幕開けとなりました。その後も、社会保障と税の一体改革における消費税増税問題で党内の意見調整に手間取り、原発問題も相まって、厳しい舵取りが続いています。

住宅着工では、2年連続の増加となり、震災復興の特需と思われる東北での増加もありますが、これらは住宅関連の優遇策、低金利などが起因すると推察できます。

平成23年度の要望活動において、住宅取得に係る消費税率の据え置き、または軽減税率の導入や、資金贈与について贈与税を非課税とする制度の拡充等の要望をおこないました。省エネ性又は耐震性を満たす住宅については、平成24年度は住宅取得等資金に係る贈与税の非課税枠が1,500万円に拡充されましたが、段階的に引き下げられるようになっていきます。中古住宅を買い取る際の各種流通税の抜本的見直し等により、住宅取得時の実質的な税負担、不動産取得税、登録免許税、印紙税等を回避することの要望は、受け入れて頂けませんでした。このほか、社会保障と税の一体化の中で、住宅に係る消費税の増税に関連して駆け込み需要とその反動が予想されるところです。

公益法人制度改革につきましては、2月23日に愛媛県公益認定等審議会の審査を受け、認定基準に適合するとの答申を受けました。当協会は形を変えてスタートしたばかりで、想定してなかった事態が起こるかもしれません。今後も会員の皆様方の一層のご理解とご協力をお願い致します。

このような中、当協会では様々な事業を実施しました。以下、平成23年度に実施しました事業状況を報告致します。

1. 円滑な宅地建物流通をするための情報提供及び宅地建物取引に関する普及啓発と相談事業（公1）

(1) 宅地建物取引に関する情報提供事業

① 各種法令・制度等の周知業務

国土交通省等の政府機関、愛媛県、各種関係団体からの要請に基づき、各種法令・制度の新設や改正、公売情報等を、ホームページ、会館掲示板や情報誌等に掲載するなど一般消費者及び宅地建物取引業者に対して、情報提供を行いました。

不動産流通機構の登録制度、宅地建物取引に関連する制度や関係する法令についてホームページやイベントを通じて広く一般消費者に対して周知するための事業を実施しました。

法令制度周知の一環として、最新の法令に対応した重要事項説明書や契約書の書式を(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が策定し、傘下会員に利用を呼びかけるとともに、当協会ではダウンロードの方法や利用方法について、会員からの照会に対応する業務を行いました。宅地建物取引に関連する法令は、目まぐるしく変化しており、会員及び宅地建物取引主任者が最新の法令に適合した書式を利用することにより、適正な重要事項説明書を発行し、契約書式を利用することで、一般消費者の安全な取引が確保されることとなります。

ホームページに掲載した項目

- ・ 建築基準法に基づく建築確認申請除外区域の廃止について
- ・ 「宅地建物取引業法施行令」「宅地建物取引業法施行規則」一部改正について
- ・ 平成24年度税制改正について
- ・ 宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準の一部改正
- ・ サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度
- ・ 統計調査の実施について
- ・ 賃貸住宅管理業者登録制度の施行について
- ・ 宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令の運用について
- ・ 下水道への早期接続と排水設備工事指定工事店制度について
- ・ 宅地建物取引業法施行規則の一部改正
- ・ 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)公表
- ・ 放射性物質が検出された下水汚泥を利用したセメント等について
- ・ 「フラット35S」(優良住宅取得支援制度)の適用期限終了について
- ・ 民間賃貸住宅の借り上げに関しての被災3県からの協力依頼について
- ・ 暴力団排除条例制定に伴う反社会勢力排除モデル条項策定
- ・ 地域材利用利子補給制度及びえひめ地域材の家建設推進事業について
- ・ 既存住宅流通・リフォーム推進事業について
- ・ 税制改正関係の動向

- ・ 本人確認の特例措置について（マネロン法）
など

② 宅地建物取引業法等照会対応業務

宅地建物取引業法については、常駐の事務職員により原則的に対応しました。具体的な事案や他の法令が関係する様な場合には、上部団体である(公社)全国宅地建物取引業協会連合会に確認のうえで回答したり、他の照会先を示して対応。平成23年度は年間130件の照会に応じました。

照会対応件数

(業者から)		(一般消費者から)	
重要事項説明関連	6件	報酬	4件
契約関連	15件	業者紹介	2件
報酬	2件	業者苦情	6件
業法	29件	契約	15件
免許関連	0件	家賃滞納	1件
関係法令	13件	退去精算	6件
その他	14件	法令	3件
	(79件)	物件	8件
		その他	6件
			(51件)
		合計	130件

③ 公正な宅地建物取引推進事業

〔不動産公正取引協議会活動〕

一般消費者にとって宅地建物の広告は、物件を選択するうえで入り口となる情報であり、正確で一定の基準に沿った情報の掲載が必要です。景品類の提供で実際の物件の価値以外の要因によって選定を左右し、本来の物件の価値を冷静に判断する事を妨げることが無いようルールに沿った景品類を提供することは、大変重要な事でもあります。

業界では全国9地域に不動産公正取引協議会を組織して、自主規制となる「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「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」を、公正取引委員会からの認定を受けて運用しています。

「不動産の表示に関する公正競争規約」は、不動産広告の適正表示を行うための規約であり、物件ごとに必要表示項目や使用が制限される用語等を、「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」は不動産取引における不当な景品類の提供を制限するための規約で、景品類の提供方法によって限度額を設定する事などが規定されています。

当協会は四国地区不動産公正取引協議会に加盟し、宅建愛媛県支部として活動して

おり、協会の会報誌に規約の解説を掲載したり、各地区及びブロック別業者研修会等のテーマとして取り上げるとともに、広告媒体や広告代理店等からの紹介に応じることで規約の遵守を図る事業を実施しています。

平成23年度には、広告主となる業者からの表示に関する規約については電話照会10件、広告代理店からの表示に関する規約については電話照会80件、FAX照会2件、来所2件、景品に関する規約については広告代理店からの電話照会4件の対応を行いました。

6地区の研修会で研修テーマとして取り上げるとともに、県下の会員及び広告代理店を対象に松山において、(公社)首都圏不動産公正取引協議会の安田事務局長を講師に招いて研修会を開催し、会員103名及び広告代理店18社51名の参加がありました。このほか、ブロック別業者研修会や新規免許業者研修会でもテーマの一つに取り上げて研修を実施しました。

〔無免許業者排除事業〕

宅地建物取引業を営む者は宅地建物取引業法により、知事あるいは国土交通大臣の免許を受けなければなりません。一部には無免許のまま宅地建物取引に介在する事例もあるため、一般消費者の利益の擁護を目的として、無免許業者追放ポスターを会員に配付し、店頭に貼りだすことで一般消費者や宅地建物取引業者の意識を高め、宅地建物取引業法が適正に運用されるよう努めました。

ポスターは平成19年に再印刷し、約1,150会員（当時）全てに配付、その後も新規入会者に配付して対応しました。

また、当協会では免許業者である会員の一覧をホームページ上に掲載して、一般に情報公開しています。会員に関する情報を公開することにより、一般消費者が宅地建物取引業者を容易に確認でき、無免許業者との取引の防止に役立つものとなっています。

このほか、会員が免許切れにならないよう、宅地建物取引業免許の更新に関する案内を行うとともに、申請に関する問い合わせに応じました。

④ 情報ネットワークの充実・利用促進事業

〔ハトマークサイトによる情報提供〕

当協会では「ハトマークサイト愛媛」というインターネットサイトで一般消費者に向けた物件情報を発信しています。このサイトは(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が運営する全国的な物件情報サイト「ハトマークサイト」の基本的な登録機能、検索機能にフィルターをかけて運用しています。また、国土交通省が推進して設立された不動産4団体の物件を集約する物件情報サイト「不動産ジャパン」に物件データを転送する方式で情報を掲載しています。

採算性の問題もあり、安価な物件などは有料のサイトに掲載される可能性は高いとは言えません。このサイトは民間の商用サイトとは違い、会員は保有する物件情報を登録料などの特別な負担をすることなく登録できるため、採算性の良くない物件であつ

ても情報を登録でき、これにより情報のすそ野が広がり、一般消費者にとってより多くの情報を提供できるようになっています。

このサイトのシステムは、「不動産の表示に関する公正競争規約」を遵守するもので、提供される情報は、適正な表示がなされるよう構成されています。

当協会は、円滑な宅地建物流通が行われるように、操作方法を説明することで情報の発信、利用がスムーズにできるようにしています。

また、適正な宅地建物情報の発信が行われるように、ハトマークサイトの操作方法について、利用者からの照会にも対応しています。

物件を掲載した宅地建物取引業者、情報を入力した一般消費者とともに、成約した事によって、当協会が仲介料や手数料を受領する事はありません。

平成23年度には、「ハトマークサイト愛媛」の利用規程、倫理規程の見直しを行いました。

〔国土交通大臣指定不動産流通機構による情報流通〕

国土交通大臣指定不動産流通機構は、宅地建物取引業法により、専属専任媒介契約及び専任媒介契約の媒介依頼を受けた場合に、依頼物件を登録する機関で、全国には東日本、中部圏、近畿圏、西日本の4不動産流通機構があります。各機構では宅地建物取引業者間の情報交換システム（通称：レイNZ）を運用しています。

当協会は(社)西日本不動産流通機構のサブセンターとして、物件情報の登録、管理及び提供に対応する業務を行っています。会員は、ハトマークサイト愛媛を通じて(社)西日本不動産流通機構に物件を登録するようになっています。専属専任媒介及び専任媒介以外にも、一般媒介物件や賃貸物件も登録されています。

法令の定めにより、業者間情報となりますが、多数の宅地建物取引業者が物件情報を共有し、一般消費者への迅速で正確な情報提供に対する要望に対応できるようにしています。

当協会は、円滑な宅地建物流通が行われるように、個別に登録方法や利用方法を案内したり、コンピュータが利用できない環境にある会員の物件の代行登録を行い宅地建物取引業法遵守のため遺漏の無いよう対応しています。

平成23年度の流通機構サブセンターへの登録状況

区分	期初件数	新規登録数	再登録数	削除件数	成約件数	成約率(%)
専属専任	67	355	155	496	4	4.9
専任	510	2,468	937	3,220	109	15.7
一般	774	3,338	1,779	5,029	89	10.3
その他	113	451	282	723	19	15.8
計	1,464	6,612	3,153	9,468	221	12.5

(平成24年3月末日現在)

⑤ 宅地建物関連行政への協力事業

〔大規模災害時の民間賃貸住宅媒介協定〕

大規模災害が発生し家屋等の被害が発生した場合、愛媛県が民間賃貸住宅を応急住宅として確保する必要がある場合、当協会が会員に対して応急住宅として対応できる物件の情報提供を呼びかけ、集まった情報を愛媛県に提供すること、また、被災者が自らの資力で民間賃貸住宅へ入居を希望する場合に、媒介を無報酬で行う会員の情報を提供する協定を愛媛県と締結しています。

平成23年3月11日に発生した東日本大震災においては、愛媛県に避難してきた被災者を対象に、無報酬で媒介できる物件の一覧（1,393件）を愛媛県に提出し、この中から福島県2件、宮城県1件、茨城県1件の入居希望がありました。

〔公的委員就任〕

公的機関や関連する団体等の各種委員に就任し、宅地建物取引の専門家として提言や助言を行っています。

公的委員には以下の会員が就任しています。

【公的委員就任状況】

行政名	就任委員会等名称	協会役職	氏名
愛媛県	愛媛県住宅建設振興協議会協会団体代表	会長	武井 建治
愛媛県	愛媛県住宅建設振興協議会委員	理事	木西 豊
愛媛県	えひめ移住交流促進協議会委員	副会長	松本 邦夫
四国中央市	中小企業振興対策協議会委員	会計理事	佐々木敬史
四国中央市	幹線道路再編協議会委員	会計理事	佐々木敬史
松前町	都市計画マスタープラン策定委員会委員	会長	武井 建治
宇和島市	宇和島市住生活基本計画策定委員会委員	副会長	松本 邦夫

〔えひめ移住交流促進協議会「えひめ空き家情報バンク」〕

団塊世代のUターン、Iターンを促進し、愛媛県への定住を目指して、えひめ移住交流促進協議会が設立されています。

当協会は、居住面から支援するため、県内の空き家情報を提供するために協議会が開設した「えひめ空き家情報バンク」の運用に参加、協力しています。会員が物件情報を登録した場合に、「不動産の表示に関する公正競争規約」を満たしているか当協会が確認作業を行っています。「不動産の表示に関する公正競争規約」を確認することにより、一般消費者に適正な物件情報を提供しています。

〔分譲地斡旋協定〕

行政関連機関である県下市町の土地開発公社等と協定を行い、公社等が分譲する物件を、一般消費者に会員が媒介して物件を紹介しています。このことによって、一般消費者は、宅地建物取引業者の分譲する宅地や既存の宅地以外からも幅広く物件を選

扱することができることとなります。

仲介成立の場合、購入者からは仲介料を取らないことが条件となります。

(協定締結先)

八幡浜市土地開発公社と宅地分譲の斡旋に係る協定(平成18年9月1日締結)

大洲市土地開発公社と分譲宅地等の斡旋に関する協定(平成20年4月30日締結)

鬼北土地開発公社と分譲宅地等の斡旋に関する協定(平成20年9月4日締結)

内子町土地開発公社と分譲宅地等の斡旋に関する協定(平成20年10月1日締結)

西予市土地開発公社と分譲宅地等の斡旋に関する協定(平成21年1月19日締結)

伊予市土地開発公社と分譲宅地等の斡旋に関する協定(平成21年2月12日締結)

〔公共事業に伴う代替地の情報提供〕

公共事業(国土利用)に伴う代替地の情報提供について国土交通省四国地方整備局、愛媛県土木部と協定を締結しています。公共事業を実施する場合に、事業用地として収用対象となり、用地を提供する者が代替地を希望する場合、協定に基づき代替地情報を提供するもので、自治体からの代替地情報検索依頼を受け、会員に代替地需要情報を伝達、会員からの代替地情報を受領し、自治体へ提供するという業務の流れとなっています。

(国土交通省四国地方整備局との協定)

四国地方整備局と平成3年12月、国土交通省直轄の公共事業の実施に伴う代替地の情報提供及び媒介業務に関する協定を締結しています。

平成23年度においては、代替地情報提供依頼はありませんでした。

(愛媛県土木部との協定)

愛媛県とも平成6年11月、「愛媛県土木部の公共工事施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定」の締結を行っております。

平成23年度においては、代替地情報提供依頼はありませんでした。

(2) 宅地建物取引に係る普及啓発事業

一般消費者の宅地建物取引に対する関心を高め、知識を習得できるように、愛媛県内各地で宅地建物取引制度の解説や宅地建物取引に関連する講演会、無料相談、住宅ローン相談等、情報発信するイベントを不動産フェアとして企画、開催しています。

不動産フェアは、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が9月23日の語呂合せにより、「不動産の日」と定め、その日を中心に一般消費者に対して、有益な情報発信を行うイベントを開催するとしたもので、当協会では28年間継続しています。

一般的に宅地建物の取引をすることが少ない一般消費者が、宅地建物取引に関心を寄せ、宅地建物取引に対する情報不足による不安を払拭し、権利・義務関係をしっかり理解することで安心して売買等の契約に臨み、結果として安全な取引ができるようにすることで、一般消費者の利益向上に繋がることを目的としています。

また、フェア当日に実施したアンケート結果について集計・分析を行い、ホームページに結果を公表しました。

(四国中央会場)

開催日：9月23日（祝・木）

会場：四国中央市民会館三島会館（四国中央市中曾根町500）

内容：・無料相談（4件）
・似顔絵プレゼント
・ウルトラセブンふわふわドーム
・バルーンピエロによる「こども110番」パンフレット
・来場者アンケート（38件）
・子供お菓子プレゼント
・フランクフルト配布

来場者：417名

(新居浜会場)

開催日：9月23日（祝・木）

会場：フジグラン新居浜（新居浜市新須賀町2丁目10-7）

内容：・無料相談（3件）
・来場者向け記念品進呈
・アメの掴み取り
・来場者アンケート（177件）

来場者：約1,500名

(西条会場)

開催日：9月23日（祝・木）

会場：J A西条はなゆい（西条市神拝甲478-1）

内容：・無料相談（2件）
・住宅ローン相談
・取引の流れの解説パネル展示
・来場者アンケート（135件）
・タオル、風船進呈
・講演会「藤田ともひこ絵本ライブ」

来場者：250名

(周桑会場) ※地域振興事業と同時実施

開催日：8月21日（日）

会場：西条壬生川新地商店街（西条市壬生川）

内容：・無料相談（7件）

来場者：約800名

(今治会場)

開催日：9月23日（祝・木）

会場名：今治市民会館（今治市別宮町1丁目4-1）

内容：・無料相談（5件）
・住宅ローン相談
・講演会「防災危機管理と東日本大震災の現状」「防災時のラジオの責務」
・来場者アンケート（78件）
・非常食の試食会

来場者：102名

(松山会場)

開催日：9月23日（祝・木）

会場：いよてつ高島屋 8階スカイドーム、7階キャッスルルーム
（松山市湊町5丁目1-1）

内容：・無料相談（30件） ・来場者アンケート（73件）
・不動産ミニセミナー ・パソコンによる物件検索
・記念品贈呈 ・伊予水軍太鼓
・取引の流れの解説パネル展示 ・木と触れ合う木工教室
・どろだんご教室 ・手すき紙教室
・食育トークを語りながらの超簡単電子レンジ教室
・自然のもので学べる手作り教室

来場者：350名

(伊予会場) ※地域振興事業と同時実施

開催日：10月29日（土）

会場：松前町役場（伊予郡松前町大字筒井631）

内容：・無料相談（1件） ・来場者アンケート（296件）
・取引の流れの解説パネル展示
・こども110番のチラシとたまご配布

来場者：300名

(大洲・八幡浜会場)

開催日：9月18日（日）

会場：フジグラン大洲 6Fアクトピアホール（大洲市中村246-1）

内容：・無料相談（3件） ・来場者アンケート（44件）
・税務・住宅ローン相談・粗品、税金の本進呈
・取引の流れの解説パネル展示 ・防災写真の展示
・非常用食品の展示 ・火災報知機の展示
・防災ビデオ放映

来場者：60名

(宇和島会場)

開催日：9月23日（祝・木）

会場：きさいや広場 市民ギャラリー（宇和島市弁天町1丁目318-16）

内容：・無料相談（18件） ・来場者アンケート（29件）
・住宅ローン相談・取引の流れの解説パネル展示
・講演会「南海地震に備えて」 ・AEDの取扱い講習会
・非常食の展示、試食会

来場者：70名

(3) 無料相談事業

一般消費者のうち宅地建物取引に関する知識と経験を豊富に有する人は非常に少ないと思われます。宅地建物取引を行いたいと思ったとき、また直面した場合、不明な事が生じたりすることもあります。場合によっては取引の過程で大小の問題が発生したり、取引の目的が達成できなくなる場合もあります。

当協会は、一般消費者からの宅地建物取引に関する広範な内容や宅地建物取引業者とのトラブル等に対して相談窓口を設け、無料で面談及び電話相談に応じています。相談員の経験と専門知識をもって対応していますが、税務や測量等、専門知識を要する内容については、照会する先を案内するなど、一般消費者に対して可能な限り多くの情報を提供するようにしています。

当協会では、愛媛不動産会館で毎週水曜日、2名の相談員で対応しています。このほか9つの会場において毎月1回、1名～4名の相談員が担当しています。当協会の相談員は原則的に宅地建物取引主任者の有資格者としています。

年1回愛媛不動産会館以外の会場において相談会も行っています。相談会の相談員は、当協会役員で宅地建物取引主任者の有資格者、弁護士、税理士に加えて、(社)愛媛県建築士会、愛媛県土地家屋調査士会の協力により相談員を派遣していただき、不動産に関連する相談が可能な限りワンストップで対応できる様な体制で実施しています。

このほか、愛媛県住宅建設振興協議会が実施する「えひめ暮らしと住まいフェア」に相談員を派遣して一般消費者の相談に応じています。

宅地建物取引に関する相談案件内容が複雑、多様化する中で関連法令等の改正と相まって常に新しい知識と、正しい対処方法を習得することを目的に、相談員に対する研修会を実施して相談員が一定の知識を維持できるよう心がけています。

[相談実施概要]

相談会 日 時：平成23年8月6日（土）10：00～16：00
会 場：いよてつ高島屋 7階キャスルルーム
相談者：来場者43人、相談件数延べ66件

年間相談件数

	実施回数	相談件数
協会相談所合計	48回※	287件※
地区相談所合計	118回	254件

(※電話相談97件・相談会66件含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談	14件
2. 契約に関する相談	36件
3. 物件に関する相談	61件
4. 手数料に関する相談	2件
5. 借地・借家に関する相談	161件
6. 手付金に関する相談	6件
7. 税金に関する相談	25件
8. ローン等に関する相談	4件
9. 登記に関する相談	24件
10. 業法・民法に関する相談	21件
11. 建築（建基法含む）に関する相談	16件
12. 価格等に関する相談	12件
13. 国土法・都計法等に関する相談	32件
14. その他に関する相談	124件
計	541件

〔相談員研修会〕

開催日時 平成23年12月8日（木） ピュアフル松山 勤労会館

研修科目 「弁済業務委員会からの要望」

講師 （公社）全国宅地建物取引業保証協会

弁済業務委員会 土屋 祐二 氏

「業務処理上の留意点について」

講師 （公社）全国宅地建物取引業保証協会 事務局職員

出席者数	四国中央	7名	新居浜	7名	西条	9名
	周 桑	4名	今 治	6名	松 山	15名
	伊 予	8名	大 洲	3名	八幡浜	4名
	宇和島	9名	合 計	72名		

2. 宅地建物取引に係わる者の人材育成の促進並びに資質向上を図るための支援事業（公2）

(1) 教育研修事業

① 宅地建物取引業者研修会実施事業

当協会では、宅地建物取引業者及び従業者を対象に業務に関して必要な知識習得のための研修会を実施しています。宅地建物取引業法第74条に宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに宅地建物取引業の健全な発達を図るため、社員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とすると規定されており、指導・連絡業務の一環として研修会を開催しています。また同法第64条の6では(公社)全国宅地建物取引業保証協会に、宅地建物取引主任者や宅地建物取引業に従事する者に対して研修業務の実施が義務づけられており、当協会は、(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部と共催で、費用を折半して宅地建物取引業者を対象として研修会を開催しています。

対象となる宅地建物取引業者は会員に限らず、すべての宅地建物取引業者を対象としており、研修会の案内は各会員に向け案内文書を配付するほか、ホームページへの記載や各地区窓口案内チラシを置く等により広く参加者を募って実施しています。

研修する内容は、最新の法令改正や取引において必要な知識等、宅地建物取引業者に必要な専門知識の修得を促進するものとしています。宅地建物取引業に従事する者が正しい知識を身につけ、正確な情報を一般消費者に伝達し、宅地建物取引業法や関係法令を遵守した適正な取引が行われることで、一般消費者の保護に繋がる重要な事業であると位置づけています。

協会で全県下を4ブロックに分けて統一テーマによって実施するブロック別業者研修会と、各地区連絡協議会で地域の状況に応じて研修テーマを設定できる地区別研修会の2つの方式で実施しました。

【ブロック別業者研修会】

平成23年11月7日(月)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	61名出席
平成23年11月8日(火)	中予地区	リジェール松山	109名出席
平成23年11月10日(木)	東予地区	新居浜商工会館	67名出席
平成23年11月11日(金)	東予地区	東予総合福祉センター	39名出席

いずれも 13:30 ~ 16:00

演 題「不動産広告について」

講師 協会事務局職員

「トラブルを防ぐ重要事項説明書・契約書の書き方」

講師 深沢綜合法律事務所

弁護士 大川 隆之氏（7・8日）

弁護士 高川 佳子氏（10・11日）

各地区業者研修会・実施一覧

開催日	地区	研修内容	会員		会員以外		左以外 主任者、 これから 事しよう とする者
					の宅建業 者に従事 する者	者	
6/13	今治	都市計画法の改正について 建築基準法の改正について 農地法について	33社	36名	0社	0名	0名
7/5	宇和島	不動産広告等の規制について	18社	18名	0社	0名	3名
7/27	西条	大地と経済 市税の現状等について	24社	25名	0社	0名	0名
8/3	新居浜	不動産広告等の規制について 不動産紛争事例について	34社	34名	0社	0名	0名
8/11	四国中央	賃貸住宅管理運営マニュアル	30社	36名	0社	0名	0名
9/10	伊予	不動産の登記	19社	19名	2社	2名	0名
9/14	今治	不動産広告等の規制について 暴力団排除条例について	46社	48名	0社	0名	0名
10/4	松山	不動産広告等の規制について 不動産取引の際、注意しな ければならないこと	93社	103名	0社	0名	0名
10/7	周桑	農地法について 不動産広告について	14社	14名	0社	0名	0名
12/15	四国中央	譲渡税について 成年後見制度について 不動産売買登記の立会いについて	40社	40名	0社	0名	0名
12/24	伊予	相続関係 贈与関係	16社	20名	1社	1名	0名
2/17	周桑	不動産広告について 開発許可について(境界査定・ 申請書について) 税について	17社	17名	0社	0名	0名
2/20	西条	加茂川の環境保全と水問題の 取り組みについて 法律よもやま話	20社	20名	2名	2名	0名
2/21	大洲	不動産取引に関する税法の解説 宅建ローン代理店開設による 取り扱い解説 賃貸住宅火災保険取り扱いに ついて	26社	30名	0名	0名	0名

2/24	松山	土地境界をめぐる注意点	95社	114名	0名	0名	0名
2/29	大洲・八幡浜	不動産業に関わる法律問題について	28社	29名	0名	0名	0名
3/15	大洲・八幡浜	不動産広告について フラット35取扱いについて	23社	23名	0名	0名	0名
3/16	周桑	建築基準法について 登記について	15社	15名	0名	0名	0名
3/23	新居浜	住宅取得資金贈与と相続時精算課税制度のメリット、デメリット 賃貸物件退去時のトラブル防止と国交省ガイドラインについて	32社	35名	0名	0名	0名

県下での研修会実施状況

	延べ実施回数	延べ出席者数
協会・地区合計	23回	960名

② 新規免許業者研修実施事業

宅地建物取引の専門家としての資質を身につけるため、新規に宅地建物取引業の免許を取得した業者及びその従業者等を対象とした研修会を実施しています。研修の内容は、実施している事業や最新の法令に適合した重要事項説明書や契約書式の利用方法について等です。

宅地建物取引業法については愛媛県庁より担当者を招聘して宅地建物取引業法の解説とともに、宅地建物取引業を行うにおいて特に注意すべき事項についても講演していただくことで、新規に宅地建物取引業の免許を取得した業者が業務を行うにあたって見落としがちな項目については注意喚起され、安全な取引のための知識を身につけることができる研修会となっています。

当協会に入会した業者には書類で研修会の通知を行うと共に、ホームページで告知し、会員以外からも申込があれば受講できる研修会として開催しています。

平成23年度の受講は、14社16名でした。会員以外の参加はありませんでした。

(2) 人材育成事業

① 宅地建物取引主任者資格試験協力事業

個人資格である宅地建物取引主任者は、宅地建物取引業において事務所開設の必須要件であり、宅地建物取引における重要事項説明書を交付してその内容を説明する事務を担い、契約内容記載書への記名・押印を行う等、大変重要な役割があります。

この宅地建物取引主任者への入り口となるのが、宅地建物取引主任者資格試験です。

宅地建物取引主任者は、必要な知識について試験を受けて合格した者で、安全な取引のためには、多数の主任者資格を有する者が誕生する事が望ましいといえます。受験者が多数になるということで、宅地建物取引業に携わる者、あるいはただちに業に携わらなくても、試験を受けるために知識を習得するという行為によって、結果として宅地建物取引に従事する人材の底上げができるものと位置づけて、実施協力業務にあたっています。

宅地建物取引主任者資格試験は、宅地建物取引業法により都道府県知事が実施するものですが、同法第16条の2により、国土交通大臣の指定を受けた機関が実施することができ、(財)不動産適正取引推進機構が指定を受けています。この指定を受けるには、試験事務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有し、職員、設備、試験事務の実施方法その他の事項についての試験事務の実施に関する計画が試験事務の適正かつ確実な実施のために適切であること等、法令によって求められた要件を満たしていなければなりません。同機構が試験を運営するにおいて、組織体制、人員等について条件を満たしているとはいえ、47都道府県に試験を運営する人員を常駐させている訳ではなく、各都道府県での試験事務については、都道府県知事の推薦を受けた協力機関が実施しています。当協会はその協力機関として試験事務を行っています。事務は、試験会場の確保、受験申込書の配布及び受付、試験監督、試験の運営等、愛媛県における実務的な業務全般となっています。

試験に関する問い合わせについては、年間を通じて常時対応しており、問い合わせされた時期によって、試験案内の配布時期や、具体的な受付に関する内容等適切な案内ができるよう協会職員が情報を共有して対応しています。

試験会場は、(財)不動産適正取引推進機構の受験者予想数により、必要な規模の会場確保を行っています。

試験についての告知は、ポスター掲示、当協会や機構のホームページ等で行いました。6月の官報に実施公告を掲載した後に詳細な情報を提供することとなりますが、例年の試験案内配布時期などについては、参考的に通年でホームページに掲載しています。

試験案内は決められた日程に、当協会及び県下の地区連絡協議会で配布を開始しますが、松山市内のジュンク堂、明屋書店（松山本店、大街道店、石井店、空港通店、中央通店、平田店、平井店、砥部店、松前店）及び宮脇書店（松山店、WITH21）においても配布を依頼し、宅地建物取引主任者という資格が社会に認知され、より多くの人の目に触れ周知できる事を心がけています。

受付方法として、郵送に加えて近年はインターネットによる申込受付も加わり、受験希望者の利便性が向上しています。

郵送による申込者については、受験者データをコンピュータに入力して管理しています。インターネットによる申込者データについては、同機構のコンピュータにアクセスし、管理者としてその内容を確認しています。

受付事務に際しての確認は、必要事項が漏れなく記載されているか、適正な証明写真が貼付されているか等で、不備がある場合には申込者に連絡して、内容を確認や追

加したり、写真の再提出（インターネットの場合はデータの変更）について依頼するなど、受験希望者が1人でも多く受験できるよう配慮をしています。当協会で入力したデータと、同機構のデータにより受付票を作成し、問題なく受け付けできた申込者に送付して受付が完了したことを連絡しています。

宅地建物取引主任者資格試験の監督員については、当協会役員並びに地区の推薦を受けた者で、かつ宅地建物取引主任者の有資格者から選任し、試験監督業務が適正かつ公正に遂行される為に、試験の約1週間前に試験監督員説明会を開催して、試験当日の行動を集合から解散までに行うべき事項を時間を追って説明しています。宅地建物取引主任者資格試験を統括する本部員に対しては、監督員を監督しながら、試験の運用がスムーズに行えるよう様々な配慮を総合的に行うべき立場として、試験監督員説明会への出席はもちろん、本部員に対しても別途説明会を開催して、試験本番に臨みました。

試験当日は、試験会場の案内看板の設置、試験室の最終点検、試験会場の掲示物、学校施設の保護等を行い、受験者が入場する頃には、受験票を忘れた受験者への対応や試験会場の近隣の違法駐車等にも配慮しながら、試験に臨みました。

試験開始後は、体調のすぐれない受験者への対応を行い、不正受験の防止や監督員の試験進行確認のため、本部員が各試験会場を見回り、試験が円滑に進行するよう最善の注意を払い、同時に(財)不動産適正取引推進機構に対し、受験状況の報告等を行いました。

試験終了後は回答用紙の回収、確認を行い(財)不動産適正取引推進機構に送付のうえ、会場の整理を行いました。

合格発表については、愛媛不動産会館1階掲示板及び愛媛県庁に合格者名簿を掲示するとともに、(財)不動産適正取引推進機構のホームページに合格者の受験番号、合否判定基準、問題の正解番号が掲載されるので、当協会ホームページからリンクにて対応しました。

当協会では宅地建物取引主任者の法定講習会や宅地建物取引主任者証交付事業も行っており、宅地建物取引主任者に関して総合的な事業を実施していることにより、受験者はもちろん、資格登録者に対しては総合的に支援ができる体制で、習得した知識がより維持・活用されるよう事業を行っています。関連する宅地建物取引業免許申請受付業務も行っており、個人資格から、営業のための免許申請の受付窓口業務も行うことにより、宅地建物取引業に関しては、多角的に対応ができる様にしています。

(平成23年度の実施内容)

受験申込者総数	1,726名（うち登録講習修了者229名）
（申込方法別）	インターネット 289名（うち登録講習修了者 15名）
	郵 送 1,437名（うち登録講習修了者 214名）
受 験 者 数	1,427名（受験率 82.6% 登録講習修了者受験率 92.5%）
本 県 合 格 者	245名（合格率 17.2%） 参考：全国平均 16.1%
案内申込書配布	7月1日(金)から8月1日(月)まで

申 込 方 法	インターネットと郵送		
インターネット	7月1日(金)9:30から	7月15日(金)21:59まで	
郵 送	7月1日(金)から	8月1日(月)消印有効まで	
試験本部員説明会	10月13日(木)	愛媛不動産会館3階	談話室
試験監督員説明会	10月13日(木)	愛媛不動産会館4階	会議室
試 験	10月16日(日)	午後1時から3時まで	
	愛媛大学法文学部及び工学部		
	総括監督員1名、本部員9名、監督員24名、補助員84名		
	県建築住宅課係員1名立ち会い		
合 格 発 表	11月30日(水)		

② 宅地建物取引主任者法定講習実施事業

宅地建物取引主任者法定講習は、宅地建物取引業法の規定により、新規に宅地建物取引主任者証の交付を受けようとする者、あるいは5年の有効期間が満了する場合、更新のために受講する講習（略称：法定講習会）で、講習受講完了者は、宅地建物取引主任者証の交付を受けることができます。講習の実施にあたっては、当協会が愛媛県知事から指定を受けて実施しています。

当協会では有効期間満了前に2回の講習会の申込ができるよう対象者に案内しました。宅地建物取引主任者のうち、宅地建物取引業免許でその事務所の専任の取引主任者として登録されている者については、宅地建物取引主任者証の有効期間内に講習を受講して、更新の手続きが確実に行われるよう特に注意して連絡を取り、宅地建物取引業法に違反する状況にならないよう努めています。

原則的に愛媛県に登録されている主任者の資格登録者が対象となります。講習受講申込は持参及び郵送によってできるようにしており、受講者の利便性を良くしています。受付に際し、記載内容が愛媛県に登録されているものと相違がないか確認し、変更届未提出の場合は、その旨を案内するなど、宅地建物取引業法が適正に運用されるようにしています。

また、県外の受講希望者も、登録している都道府県知事の許可があれば受講でき、その際は、県外受講者も受け入れています。

講師は、公認会計士、建築士、弁護士、不動産鑑定士、愛媛県の担当者であり、各分野において知見とキャリアを有する人材です。

最新の法令やトラブル事例から学ぶ点など宅地建物取引主任者に対して専門知識が習得できる研修内容となっており、宅地建物取引主任者が最新かつ正確な知識によって、取引に介在できるための講習会で、結果として一般消費者が保護されることとなります。

《法定講習県内実施分受講者数内訳》

第1回	平成23年4月22日(金)	94名（県外受講者2名含む）
第2回	平成23年6月17日(金)	91名（県外受講者7名含む）

第3回	平成23年9月8日(木)	86名(県外受講者2名含む)
第4回	平成23年11月17日(木)	105名(県外受講者2名含む)
第5回	平成24年2月16日(木)	37名(県外受講者3名含む)
合 計		413名(県外受講者16名含む)

愛媛県登録の受講者全員に取引主任者証を交付しました。
受講料は11,000円、交付申請手数料は4,500円でした。

講師並びに担当科目・時間数は、下記のとおりでした。

税 法	1時間15分	公認会計士・税理士 眞鍋清氏
都市計画法・ 建築基準法ほか	1時間15分	不動産鑑定士 高橋宏明氏
民 法	1時間15分	弁護士 市川武志氏(4/22) 大熊伸定氏(6/17) 丸山征寿氏(9/8) 小川佳和氏(11/17) 岩本直樹氏(2/16)
人 権 講 習	15分	愛媛県人権啓発センター 人権啓発指導員 友田義一氏
宅地建物取引業法	1時間15分	不動産鑑定士 合田英昭氏

※11月17日(木)の講習会においては、都市計画法・建築基準法(高橋宏明氏)と宅地建物取引業法(合田英昭氏)を入れ替えて実施しました。

② 宅地建物取引主任者証交付事業

宅地建物取引業法第22条の2に基づく宅地建物取引主任者証の交付に関し、愛媛県との契約に基づき、当協会では宅地建物取引主任者証の交付窓口として事務を行っています。

試験合格後1年未満に資格登録を終え、法定講習会の受講義務がない申請者や他の都道府県から登録の移転による交付申請者及び都合により愛媛県の許可を得て他県の法定講習会を受講した交付申請者等を対象に交付申請の受付に関する業務を実施しました。

主任者証書き換え事務の窓口業務も行っています。

主任者情報を管理するコンピュータは、主任者情報管理専用として利用し、さらに近年の技術を導入して情報管理の安全性の向上に努めています。

平成23年度宅地建物取引主任者証交付数は544件でした。

3. 地域社会の安全のために行う社会貢献事業及び地域の行事に参加するなど地域の活性化のための事業（公3）

(1) 社会貢献活動

① こども110番の店運動

愛媛県警察の承認を受けて、会員の事務所を「こども110番の店」として、登下校時の子供を保護することを目的に、緊急避難場所として提供する事業で、賛同する会員の店頭「こども110番の店」のプレートを掲示しています。

「こども110番の車」のステッカーを貼った車で地域を移動・巡回することで、犯罪を抑止する効果を期待するとともに、緊急避難できる車となるという「こども110番の車」運動も展開しています。こちらは、主旨に賛同していただいた場合に、愛媛県警察に車両番号を登録して実施する事業です。

この活動は、街頭における犯罪や子供が被害者となる凶悪事件の防止や地域の安全に貢献することを目的とした事業です。

新規入会者に協力を求め、活動の活性化に努めました。

② 暴力追放活動

当協会において暴力追放連絡協議会を組織して啓蒙活動を実施しています。

また、(公財)愛媛県暴力追放推進センターの会員となり、当協会会長が理事に就任し支援・協力を行っています。

また、不動産流通系各団体が連携し、国土交通省及び警察庁との協議を行い策定した、「反社会勢力排除に係る売買契約書等モデル条項」について、宅地建物取引業者に積極的に利用するよう、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が作成した解説書を購入して会員に無償配付するなど、暴力団排除に積極的に取り組んでいます。解説書は全会員及び新入会員に配付しました。

(2) 地域振興事業

「不動産の日」を中心として開催する不動産フェアの開催期間中に、献血車を手配し献血を呼びかけたり、地域の行事に参加するほか、環境美化を通じて社会貢献を行うなど、地域ごとの特色を活かした事業を展開し、地域活性化を行うことで、地域社会の健全な発達を図る活動を実施しました。

(献血)

9月23日(祝・木) フジグラン新居浜・不動産フェア会場にて献血実施103名

(地域行事参加)

8月21日(日) 西条市夏彩祭 西条壬生川新地商店街 来場者：約800名

10月29日(土) 松前町文化祭 松前町役場 来場者：300名

(環境美化)

11月6日(日) 西条市 東予地区文化祭 来場者：700名

・地球にやさしくをテーマに空き缶集め(卵と交換)

4. 収益事業

(1) 会館賃貸事業

愛媛不動産会館の2階の一部を関係団体である(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部に貸しています。

また、3階の一部は(一社)松山不動産業協会に貸しています。3階及び4階の会議室は(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部の会議及び愛媛県不動産コンサルティング協議会その他関係団体の会議で使用する場合、会場費を受領しています。

5. 共益事業

(1) 会員支援事業

① 宅地建物取引業免許申請事務支援

愛媛県からの委託事業として、業免許申請(新規・更新)、変更届、廃業届等の受付事務を行っています。事務運営にあたっては担当官と連絡を密にして実施しました。

平成23年度は新規21件、更新253件、合計274件、登載事項変更届226件、従事者の変更240件、廃業50件を受け付けました。

② 全宅連年金共済、全宅連厚生年金基金、宅建ファミリー共済制度の周知・加入促進 〔全宅連年金共済〕

平成24年3月末日現在加入者数	月 払	17名	58口(1口 2,500円)
	半年 払	1名	1口(1口 30,000円)

〔全宅連厚生年金基金〕

平成24年2月末日現在、基金加入総数は当県で、7事業所・19名加入

〔宅建ファミリー共済〕

平成24年3月末日現在累計取扱業者数 30社、契約数206件

③ 宅地建物取引主任者賠償保険加入者募集

〔宅地建物取引主任者賠償責任補償制度〕

平成23年度は45名が加入しました。合計476名が加入しています。

④ がん保険制度の周知・加入促進

〔がん保険〕

平成24年3月末日現在加入累計 45件 57口となりました。

⑤ 保険代理店制度の周知・加入促進

富士火災の保険代理店については、平成23年度14業者加入、年度末現在で73業者となりました。

また、中四国宅建サポート火災保険の取り扱いに関して、加盟会員が集団扱いとなる運用を行っています。

⑥ 不動産総合コース受講者の募集・受付

平成23年度の不動産総合コース受付件数は18件でした。

⑦ ろうきんローン・全宅住宅ローン制度の周知と斡旋

〔ろうきんローン〕

平成23年度末現在、融資実行は25件、4億4,529万円となり、ろうきんローンの協定開始からの累計は、1,846件、311億5,948万円となりました。

〔全宅住宅ローン〕

平成23年度末現在、融資実行は40件、9億2,898万円、累計で184件、45億6,685万円となりました。

⑧ (一社)全国賃貸管理業協会の周知・加入促進

(一社)全国賃貸不動産管理業協会の新規加入者は10業者となり、合計41業者となっています。

全宅連傘下である(一社)全国賃貸不動産管理業協会、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(社)全日本不動産協会では、賃貸不動産管理業務の社会的重要性に鑑み、平成19年に三団体合同の資格である「賃貸不動産経営管理士」制度を創設し「賃貸不動産経営管理士協議会」を設立・運営しています。

小林理事(松山地区連絡協議会)が、(一社)全国賃貸不動産管理業協会の理事として理事会に出席しました。また、業務企画委員会に所属し、業務企画委員会やワーキング打合せにも出席しました。

⑨ 図書等の斡旋・取次

宅地建物取引業に関連する図書については、各出版社の新刊チラシを会員向け文書に同封する等で斡旋いたしました。

⑩ 慶弔見舞金

知事表彰受賞記念品5名42,000円、役員退任記念品4名42,000円、弔慰金8件160,000円、役員入院見舞2件20,000円を支出しました。

この他会長表彰・感謝状受賞者31名については、額縁を記念品としてお渡ししました。

6. 法人管理

(1) 宅地建物取引業に関する政策提言活動

〔土地住宅税制・政策に関する要望〕

平成23年11・12月、地元地区代表が国会議員の地元事務所を訪問し、要望書を提出しました。

(改正要望 結果概要)

平成24年度税制改正の概要

1. 各種特例措置の改正概要

(1)新築住宅に係る固定資産税の減額措置

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置は平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

(2)土地・住宅に係る不動産取得税の軽減措置

土地・住宅に係る不動産取得税の減額措置について、税率を3%（原則4%）とする特例措置は、平成27年3月31日まで適用期限を3年延長

(3)住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置

新築住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置は平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

(4)宅地評価土地に係る不動産取得税の特例措置

宅地等の取得に際し、課税標準の土地価格を2分の1とする特例措置は、平成27年3月31日まで適用期限を3年延長

(5)住宅取得資金に係る贈与税非課税制度

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度は、以下のとおり非課税限度額を拡充のうえ、適用期限を平成26年12月31日まで延長

現 行	大 綱
1,000万円	①省エネルギー・耐震性を備えた良質な住宅の場合 平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,500万円 平成25年中の住宅取得等資金贈与 1,200万円 平成26年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円 ※東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても、1,500万円まで非課税 ② ①以外の住宅の場合 平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円 平成25年中の住宅取得等資金贈与 700万円 平成26年中の住宅取得等資金贈与 500万円 ※東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても、1,000万円まで非課税
対象となる住宅の床面積 50㎡以上	対象となる住宅の床面積 50㎡以上240㎡以下（東日本大震災の被災者は除く）

(6)住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置

住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例措置（65歳未満の親からの贈与が可能）は、平成26年12月31日まで適用期限を3年延長

(7)特定の事業用資産の買換特例

特定の事業用資産について長期保有土地等から土地建物等への買換えについて課税の繰り延べを認める特例措置（繰延率80%）は、対象となる土地等の範囲を、事務所等の一定の建築物等の敷地の用に供されているもののうちその面積が300㎡以上のものに限定したうえで、平成26年12月31日まで適用期限を3年延長

(8)特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度は、対象となる譲渡資産の譲渡対価の要件を1.5億円（現行：2億円）に引き下げたうえで、平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

(9)居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度は、平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

(10)特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度は、平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

(11)その他特例措置の適用期限の延長

①長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）は、移転登記に係る登録免許税の軽減税率を1,000分の2（現行1,000分の1）に引き上げた上で、平成26年3月31日まで適用期限を2年延長。

固定資産税の特例……………平成26年3月31日まで適用期限を2年延長。

不動産取得税の特例……………平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

②長期優良住宅を新築又は取得した場合の所得税の特別控除

税額控除額の上限額を50万円（現行：100万円）に引き下げたうえで、平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

③特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の特別控除

対象から一団の住宅建設事業を除外したうえで、平成26年12月31日まで適用期限を3年延長

④商業地等の土地等に係る課税標準の特例措置

・商業地に係る負担調整措置等（負担水準が70%を超える場合に、当該年度評価額の70%を課税標準とする措置等）は来年度以降も継続

・住宅用地については、負担水準が80%以上の場合に前年度の課税標準を据え置く措置が廃止される。ただし、経過措置として、平成24年度および25年度については、負担水準が90%以上の場合には、前年度課税標準を据え置く。

2. 新たに創設された制度

都市の低炭素化の促進に関する法律の制定に伴い、一定の認定省エネルギー住宅の新築・取得等について以下のような特例措置が講じられます。

・住宅ローン減税の拡充 適用期限：平成25年12月31日

居住年	控除期間	住宅借入金の年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	4,000万円	1%
平成25年	10年間	3,000万円	1%

・登録免許税の軽減税率 適用期限：平成26年3月31日

所有権の保存登記……………1,000分の1（本則1,000分の4）

所有権の移転登記……………1,000分の1（本則1,000分の20）

※都市の低炭素化の促進に関する法律は平成24年4月現在、国会にて審議中です。

上記改正は同法案の施行の日から適用される予定です（施行日未定）

(2) 円滑な会務の運営の実施

〔表彰業務〕

協会の向上発展に功績があった者、又は多年業務に従事し、業務の改善進歩に功労のあった者を表彰しています。

平成23年5月30日の通常総会において、会長表彰状を13名に、会長感謝状を18名にお渡しいたしました。

〔広報業務〕

広報誌宅建えひめ第85号を発行いたしました。

1枚両面印刷の宅建本部にゆうすを12回（毎月1回）発行しました。

宅建えひめは重要な法令の解説や協会行事の報告を中心とした構成で、第85号は、宅建協会のPRにも力を入れました。宅建本部にゆうすは法令の早急な周知、公売情報などの情報を中心とした構成で、宅建えひめを補完する関係になるよう調整しながら発行するよう心がけました。

毎週水曜日の無料相談について、テレビ広告を実施しました。

(3) 関係団体の行う諸事業への協力

〔(公社)全国宅地建物取引業協会連合会〕

武井会長は(公社)全国宅地建物取引業協会連合会理事として(公社)全国宅地建物取引業協会連合会理事会に出席しました。

また、政策推進委員会に所属し、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会活動に積極的に参加しました。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の地域組織である中国・四国連絡会の会議にも出席しました。平成24年1月18日に岡山県で開催された相談員研修会では、ロールプレイングによる研修が実施され、武井会長以下担当役員6名及び事務局職員1名を派遣しました。

〔四国地区連絡懇話会〕

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の組織改革によりブロック別に分けられたものは全宅連中国・四国連絡会ですが、これとは別に、四国内の連携を保つという目的で、任意組織としての四国地区連絡懇話会を設立しています。

平成23年6月8日、愛媛県で開催の総会に関係役員と事務局長が出席しました。

平成24年1月20日、香川県で開催された四国地区不動産公正取引協議会合同研修会に役・職員6名を派遣しました。

〔全宅連西日本地区指定流通機構協議会〕

(社)西日本不動産流通機構の運営を側面から支援する(公社)全国宅地建物取引業協会連合会加盟団体による協議会です。支援に関する協議は機構の理事会等の機会を利用して実施しました。

(4) 健全な財務運営と適正な経理処理

〔入会促進、組織拡充〕

新規免許取得希望者が地区連絡協議会及び関係任意団体事務所や本部事務局に来られるため、その機会に当協会への入会を案内し、入会促進に努めました。

平成23年度の新規入会者は、本店16件と支店9件となりました。

平成23年度の免許申請が少なく、当協会への入会比率に変化が出ていますので、検討する予定です。

〔事務担当役員研修会〕

平成24年3月29日(木)13:45より、愛媛不動産会館4階会議室において、事務担当役員研修会を実施しました。運営は総務・財務委員会によって行いました。

武井会長の挨拶のあと、日和佐副委員長・早川副委員長による職員教育が実施されました。後段では本部事務局より平成24年度からの業務処理方法等について説明を行いました。

出席者は武井会長のほか、県下10地区より担当役員25名、本部職員8名が参加しました。

〔会費徴収業務〕

会費徴収業務は、旧支部である任意団体への委託業務として実施しました。

平成23年度は、会費未納者に対し、地域での連絡・面談、協会から内容証明送付等による督促を行いました。年会費の未納は13件(うち退会者10件)、後期分のみ未納(うち退会者9件)が未徴収となりました。

7. その他

(1) 公益認定申請について

当協会は、昭和42年8月31日の愛媛県知事の認可を受けて社団法人となり、以来、宅地建物取引業の適正な運用を目指し公益法人として活動してまいりました。

公益認定申請を行うにあたり、組織のあり方について様々な検討を行いました。その過程で、旧支部は元々人格なき社団で、別団体であったと認識する事も可能であるとの内閣府の見解が示され、当協会では検討を重ねた結果、旧支部を切り離すこととなりました。その際、旧支部の財産は元々本部のものではなく、別団体である支部の財産ということで処理しました。

公益事業は協会で実施することが必要となりますので、内部組織として県下に10箇所地区連絡協議会を組織することとし、地区連絡協議会で不動産フェア、研修会、無料相談（月1回）等を実施しています。

平成23年度公益認定申請のためには、従前の定款については代議員を定款の定めのある5要件のすべてを満たしたものにす変更が必要であると公益認定等審議会の事務局である愛媛県私学文書課から指摘がありました。

この件に対応し、代議員選出に関する条項の変更と事業計画及び予算の決議機関（年度開始前の成立）を変更する案を第45回通常総会において提案し、承認を受けました。

定款変更についての知事の認可を受けた後、代議員選挙を実施し、選出された代議員による臨時総会を開催しました。この総会で、新法人の定款や停止条件付での代表理事の選出、認定申請を行うことの最終確認、字句の訂正に関する会長一任等について承認を受けました。

その後、定款や申請書類の修正を行ったうえで申請を行い、平成24年2月23日に愛媛県公益認定等審議会より認定基準に適合するとの答申が出て、平成24年4月1日より公益社団法人となりました。

(2) 愛媛県不動産コンサルティング協議会

当協会は、愛媛県不動産コンサルティング協議会の構成員となっていますので、同協議会の活動状況を報告します。

不動産コンサルティング業務の基礎的な知識の向上を図ることを目的とした基礎教育講座は、平成23年度には実施しませんでした。技能登録者を対象とする専門教育講座は、平成24年2月13日に実施しました。

（専門講座内容）

会 場：愛媛不動産会館 4階 会議室

内 容：土地有効活用実践コース

講 師：ダンコンサルティング(株) 塩見 哲 氏

受講者：34名

平成23年度事業報告には、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないので作成しません。