

平成25年度事業報告

自 平成25年4月1日
至 平成26年3月31日

平成25年度は、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」の「三本の矢」による一体的な取組の政策効果から、家計や企業のマインドが改善し、消費等の内需を中心として景気回復の動きが広がっているとされています。企業収益の増加から設備投資が持ち直しつつあり、個人消費においても百貨店における高額商品等の販売が堅調に推移する一方、生活必需品に対しては節約志向が続き、有効求人倍率は上昇するものの、正社員を積極的に採用する動きはおさえられたままであるなど、先行きの不透明感はぬぐいきれていません。

さらに、大手と中小、都市と地方等の様々な格差については、依然として変わりなく、景気の回復を肌で感ずることができるのは先のことでありと推察されます。

消費税率引き上げにともなう駆け込み需要により、住宅着工数が増加しましたが、その反動がどのような状況になるのか、慎重に推移を見守る必要があります。

一方近年、消費者の不動産に関する要望は、複雑、多様化しています。その期待に応え、安全で安心な取引を行って行くためには、より高度で専門的な知識を習得し、信頼される宅地建物取引業を構築していく必要があります。

このため、情報の提供や全宅連と協力し、不動産キャリアパーソン研修に取り組むなど教育研修事業、人材育成事業に力を注いだほか、新たに不動産開業支援セミナーの開催や平成26年度における会員間情報システム「坊っちゃん」の立ち上げに向けて検討を行うなど、公益目的事業を通じて社会貢献しながらも、会員の皆様のためになる協会という使命を十分念頭に置きながら、当協会では様々な事業を実施しました。

以下、平成25年度に実施しました事業状況を報告致します。

公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

(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、宅地建物取引に係る法令・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、情報提供を行った。

(ホームページに掲載した項目)

- ・ 宅地建物取引業者が宅地・建物の売買等に関して受けることができる報酬額改正
- ・ 個人間中古住宅売買瑕疵保険の制度変更についてについて
- ・ 海外の宅地建物を本邦内において取引する際の購入者の保護等の推進について
- ・ 港湾法一部改正に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について
- ・ 「建築基準法第43条第1項ただし書きによる許可取り扱い基準」の改正について
- ・ 仲介手数料に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無
- ・ 「大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴う業法施行令等の改正について
- ・ 耐震対策緊急促進事業の実施等について
- ・ 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部の施行に伴う「宅地建物取引業法施行規則」及び「積立式宅地建物販売業法施行規則」の一部改正について
- ・ 住宅セーフティネット整備推進事業を実施した賃貸住宅物件情報
- ・ 不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について
- ・ 「住宅・土地統計調査への協力」、「小売物価統計調査・家賃調査への協力」について

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、原則的に常駐の事務職員により対応したが、より具体的な事案や他の法令が関係する様な場合には、照会者が求める回答が出ると思われる照会先を案内した。

平成25年度は年間106件の照会に応じた。

(照会対応件数)

宅地建物取引業者から		一般消費者から	
重要事項説明関連	13件	報酬	3件
契約関連	28件	業者苦情	6件
報酬	3件	契約	13件
業法	13件	家賃滞納関連	0件

免 許 関 連	2件	退 去 精 算	1件
関 係 法 令	6件	法 令	5件
そ の 他	7件	物 件	1件
		そ の 他	5件
小 計	72件	小 計	34件
		合 計	106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る。このため、不動産業界では全国9地域に不動産公正取引協議会を組織し、一定の基準に沿った情報掲載やルールに沿った景品類を提供するため、消費者庁及び公正取引委員会からの認定を受け「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「表示規約」）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」（以下「景品規約」）を運用している。

当協会は宅建愛媛県支部として四国地区不動産公正取引協議会に加盟し、協会の会報誌への規約解説の掲載や各地区及びブロック別業者研修会のほか、広告媒体や広告代理店等からの照会に応じることで規約の遵守を図っている。

平成25年度は表示規約について広告主である宅地建物取引業者から、電話12件、広告代理店から、電話40件、FAX1件、来所1件、景品規約について広告代理店から、電話5件の照会に応じた。

また、平成25年10月8日、県下の宅地建物取引業者及び広告代理店を対象にピュアフル松山において、（公社）首都圏不動産公正取引協議会の斉藤事務局次長を講師に招き研修会を開催し、会員84名、広告代理店12社28名、一般（開業支援セミナー受講者）6名が参加した。

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研修テーマの一つに取り上げて、研修を実施した。

〔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、免許を受けなければならないが、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、店頭に貼り出すことにより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た。

また、免許業者である会員の一覧を当協会ホームページ上に掲載して、一般消費者にも公開しており、一般消費者が宅地建物取引業者を容易に確認できる様にすることで、無免許業者との取引の防止に努めた。

このほか、会員が免許の有効期限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〕

当協会ではインターネットサイト「ハトマークサイト愛媛」で一般消費者に向け物件情報を発信している。また不動産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して情報を掲載している。

このサイトは民間の商用サイトと違い、会員は、保有する物件情報を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っても情報の登録が可能であり、情報のすそ野が広がることで、一般消費者により多くの情報を提供できるようになっている。

このサイトのシステムは、表示規約を遵守しており、提供される情報は適正に表示されるよう構成されている。

〔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る。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：レインズ）を運用している。武井会長が理事として、大西政策流通副委員長は企画システム委員として、関係する会合に出席した。

当協会は（公社）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る。会員は、ハトマークサイト愛媛を通じて流通機構に物件を登録するようになっており、一般媒介物件や賃貸物件も登録することができる。

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にしている。

平成25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	59	259	132	379	9	12.7%
専任	604	2,870	1,174	3,902	145	19.4%
一般	834	3,243	1,878	5,015	128	13.6%
その他	139	475	310	788	37	27.2%
計	1,636	6,847	3,494	10,084	319	16.9%

(平成26年3月末日現在)

〔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る。

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、協力している。会員が物件情報を登録した場合に、表示規約を満たしているか当協会が確認作業を行うなど、一般消費者に適正な物件情報を提供している。

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、当協会が応急住宅として対応できる物件の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、無報酬で媒介できる会員情報を提供する協定を愛媛県と締結している。

〔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る。

公的委員には以下の会員が就任している。

【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	石丸 勝也
愛媛県	えひめ移住交流促進協議会委員	副会長	松本 邦夫
新居浜市	都市計画審議会委員	常務理事	稲見 博茂
新居浜市	建築審査会委員	元常務理事	松本 清
今治市	今治市景観まちづくり会議委員	会計理事	岡田 泰司

(平成26年3月末日現在)

〔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紹介している。なお、仲介成立の場合でも会員は購入者から仲介料を取らない。

(居住用地協定締結先)

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)

内子町と分譲宅地等の斡旋に関する協定 (平成25年4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）
（事業用地協定締結先）

新居浜市と企業立地情報の提供及び用地売却の仲介に関する協定
（平成24年4月1日締結）

（公有地媒介協定締結先）

愛媛県と県有財産処分の媒介に関する協定（平成22年10月14日締結）

松山市と市有地処分の媒介に関する協定（平成25年9月10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る。

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（平成3年12月締結）

平成25年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

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（平成6年11月締結）

平成25年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

〔物件照会協定〕

肱川橋架け替え工事並びに国道56号大洲交差点改良事業に伴う道路拡幅工事において、大洲地区で収容対象地となる物件について相談に応じ、移転先となる物件を照会する協定締結。（平成26年2月3日）

(2) 宅地建物取引に係る普及啓発事業

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を目的とし、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、開催している。

不動産フェアは、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が語呂合せにより9月23日を「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もので、当協会では30年間継続している。

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

四国中央会場 ※地域振興事業と同時実施	
開催日	11月17日（日）
会場	伊予三島運動公園体育館（四国中央市中之庄町1665-1）
内容	無料相談（13件） 来場者アンケート（54件） 似顔絵色紙プレゼント ハンドペイント ネイルアート（無料相談チラシ配布） バルーンピエロによるバルーンアートプレゼント 着ぐるみ（サル、ライオン）による「こども110番」チラシ配布
来場者	1,800名
新居浜会場	
開催日	9月23日（月・祝日）
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（1件） 来場者アンケート（186件） 献血 金融相談
来場者	700名
西条会場	
開催日	9月23日（月・祝日）
会場	JA西条はなゆい会館2階（西条市神拝甲字出口甲478-1）
内容	無料相談（4件） 来場者アンケート（91件） 流通制度、媒介制度、取引の流れの解説パネル展示 講演会「飯野和好 絵本ライブ「おっと痛快絵本の読み語り旅でい！伊予西条の宿」」
来場者	200名
周桑会場 ※地域振興事業と同時実施	
開催日	8月18日（日）
会場	夏彩祭（西条市壬生川 新地商店街）
内容	無料相談（3件） うなぎの掴み取り 蒲焼の実演
来場者	500名
開催日	11月3日（日）
会場	東予地区文化祭（西条市周布）
内容	無料相談（2件） 来場者アンケート（99件） 「地球にやさしく」をテーマにアルミ空き缶とタマゴ1パックの交換
来場者	700名

今治会場	
開催日	9月23日（月・祝日）
会場	テクスポート今治（今治市東門町5丁目14-3）
内容	無料相談（3件） バルーンアート 小学生絵画展（テーマ：私の住みたい家、町、未来の家） 流通制度、媒介制度、取引の流れの解説パネル展示
来場者	177名

松山会場	
開催日	9月23日（月・祝日）
会場	いよてつ高島屋7階キャスルルーム、8階スカイドーム （松山市湊町5丁目1-1）
内容	無料相談（35件） 今昔マップ 二宮清純氏の講演「愛媛とスポーツ」 「健康と運動」のコーナー（講師とまっすんのトークショー・腰痛・ひざ痛 肩痛の実技）
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26日（土）
会場	松前町文化祭会場（伊予郡松前町大字筒井613）
内容	無料相談（2件） ハトマーク紹介パネル展示 こども110番の店、こども110番の車の紹介パネル展示及びチラシ配布
来場者	400名

大洲・八幡浜会場	
開催日	9月23日（月・祝日）
会場	フジグラン大洲店6階アクトピアホール（大洲市中村246-1）
内容	無料相談（11件） 媒介契約に関する説明パネルの展示・来場者プレゼント 防災関係の展示（防災関係のビデオ放映）
来場者	60名

宇和島会場	
開催日	9月23日（月・祝日）
会場	正木ビル1階 三越店舗跡（宇和島市新町1丁目4-9）

内 容	無料相談 (17件) 税理士の税金についての相談	来場者アンケート (46件)
来場者	80名	

(3) 無料相談事業

当協会は、毎週水曜日を無料相談日とし、愛媛不動産会館で一般消費者からの宅地建物取引に関する事柄や宅地建物取引業者とのトラブル等に対して、無料で面談及び電話による相談に応じている。

相談は、宅地建物取引主任者の資格を有する2名の相談員が対応しているが、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る。

これらについては、テレビ広告を実施するとともに、会館北側平和通向きに大型懸垂幕を設置し無料相談のPRを行った。

このほか9つの地区においても毎月1回、1名～4名の相談員で無料相談を実施している。

また、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る。相談会の相談員は、当協会役員のほか、弁護士、税理士に加えて、(公社)愛媛県建築士会、愛媛県土地家屋調査士会から相談員の派遣を得て、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体制で実施している。

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」においても一般消費者の相談に応じている。平成25年10月26日(土)、27日(日)開催のフェアに2名の相談員を派遣した。

〔相談会〕

日 時	平成25年8月3日(土) 10:00～16:00
会 場	いよてつ高島屋7階キャッスルルーム
相 談 者	来場者35人、相談件数延べ52件

〔年間相談件数〕

	実施回数	相談件数
協会相談所合計	52回※	274件※
地区相談所合計	116回	260件

(※電話相談107件・相談会52件を含む)

(相談内容内訳)

1	業者に関する相談	26件
2	契約に関する相談	48件
3	物件に関する相談	61件
4	手数料に関する相談	5件

5	借地・借家に関する相談	120件
6	手付金に関する相談	1件
7	税金に関する相談	29件
8	ローン等に関する相談	13件
9	登記に関する相談	30件
10	業法・民法に関する相談	12件
11	建築（建基法含む）に関する相談	10件
12	価格等に関する相談	18件
13	国土法・都計法等に関する相談	4件
14	その他に関する相談	157件
合 計		534件

〔相談員研修会〕

開催日	平成25年12月2日(月)					
会場	リジェール松山					
研修科目	「第一部」 講義 「第二部」 事例研究（課題研究・事例の解説・質疑応答）					
講師	深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏					
出席者数	四国中央	6名	新居浜	10名	西 条	8名
	周 桑	2名	今 治	5名	松 山	17名
	伊 予	9名	大 洲	8名	八幡浜	1名
	宇和島	9名			合 計	75名

公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

(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を図るため、(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部と共催で、宅地建物取引業者を対象として研修会を開催している。

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に案内チラシを置く等、より広く参加者を募っている。

【ブロック別業者研修会】

平成25年11月7日(木)13:30	中予地区	松山市総合コミュニティセンター	82名出席
平成25年11月8日(金)13:30	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	38名出席
平成25年11月11日(月)13:30	東予地区	西条市東予総合福祉センター	40名出席
平成25年11月12日(火)13:30	東予地区	新居浜テレコムプラザ	65名出席
演 題	不動産広告について	講師 協会事務局職員	
	宅地建物取引における実務対応	講師 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子氏 (7日、8日) 弁護士 大川 隆之氏 (11日、12日)	

各地区業者研修会・実施一覧

開催日	地 区	研 修 内 容	会 員		会員以外の宅建業者に従事する者		左以外の主任者、これから従事しようとする者
4/27	伊 予	所得税法等一部を改正する法律	29社	29名	0社	0名	0名
5/16	新居浜	犯罪収益移転防止法について ～不当要求防止責任者講習～	33社	33名	0社	0名	0名
6/26	今 治	建築基準法の用途地域について 今治まちなか居住について 都市計画法第34条等について 農振個別除外について 不動産キャリアパーソンについて	50社	55名	0社	0名	0名
7/18	松 山	トラブルの起きない重要事項 説明書作成のために 国交省ガイドラインの再改定 をふまえて	89社	97名	0社	0名	0名

7/30	西 条	不動産キャリアパーソン講座 について 不動産取引におけるQ&A	34社	34名	0社	0名	0名
8/9	四国中央	土砂災害警戒区域の指定につ いて 相続税の変更に伴う研修	37社	43名	0社	0名	0名
9/21	伊 予	行政書士から見た宅地建物取 引の注意点	18社	22名	6社	6名	0名
10/8	松 山	重要事項説明書知っておきた い物件調査の勘どころ・法令 改正について	76社	81名	12社	28名	6名
10/30	宇和島	中古住宅を売りやすくするた めのインスペクション 不動産キャリアパーソン講座 について	17社	18名	0社	0名	0名
11/28	大洲・ 八幡浜	法律について 高齢化社会における不動産業 者の注意点 成年後見制度、相続、遺言、 賃貸借契約書等	23社	24名	1社	1名	3名
12/4	今 治	県今治市の宅建関連行政につ いて	9社	9名	0社	0名	0名
12/13	四国中央	税務セミナー 四国中央都市計画について	35社	42名	18社	18名	0名
12/17	周 桑	沿道サービス業開発許可基準 について 道前平野土地改良区の農地転 用意見書と旧調整区域内での 開発行為許可について	13社	14名	1社	1名	0名
1/29	新居浜	不動産業者と消費税について 住宅ローン控除、印紙税、相 続税について 平成26年度不動産関係税制の 主な改正について	27社	32名	0社	0名	1名
2/5	今 治	消費税増税に伴う不動産取引 関連等の変更について	40社	41名	0社	0名	0名
2/18	西 条	南海トラフ巨大地震とその対 策について 農地転用許可に係る基準等につ いて	30社	30名	0社	0名	0名

2/25	周 桑	適正な不動産広告の方法について（チラシ広告記載事項の説明） 適正な不動産広告の方法について（インターネット広告の注意点）	14社	15名	0社	0名	0名
2/25	宇和島	宇和島における防災行政について（地震、津波等） 重要事項説明書、契約書について	26社	27名	0社	0名	0名
2/28	大洲・八幡浜	不動産取引における法律問題（事例・研究）	22社	22名	0社	0名	0名
3/18	新居浜	中古住宅取引の現状とトラブル事例について 今後の見直し 中古住宅インスペクション制度、住宅履歴情報の登録について 四国地区中古住宅流通促進事業協議会の事業紹介 中古住宅瑕疵担保保険について	28社	30名	0社	0名	0名

県下での研修会実施状況（ブロック別業者研修会及び地区別業者研修会含む）

	延べ実施回数	延べ出席者数
協会・地区合計	24回	987名

② 新規免許取得及び新規免許業者研修会実施事業

新規免許取得希望者に対し、現在宅地建物取引業を営んでいる会員を講師とし、免許取得に必要な宅地建物取引業法の知識、不動産開業に至るまでの体験談、また、事務局職員より免許申請書の記載内容等について説明を行った。研修については、ホームページやフリーペーパーによって広く周知を図り、受講は無料。

平成25年度は、8月27日(木)と12月13日(金)に愛媛不動産会館において実施し、参加はそれぞれ27名と30名の計57名であった。

新規免許業者研修は、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のほか、県の担当者から宅地建物取引業法の解説などを行った。

なお、研修会の開催にあたっては、当協会に入会した業者に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て会員以外からも申し込みがあれば受講できる研修会として開催している。

平成25年度は、(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部と共催で平成26年2月27日(木)愛媛不動産会館において実施した。参加は会員業者11社13名で、会員以外の宅地建物取引業者の申し込みはなかった。

(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

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から、(一財)不動産適正取引推進機構(以下「推進機構」)が指定を受けて実施されている。当協会はその協力機関として試験事務を行っており、その内容は試験会場の確保、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る。

試験に関する問い合わせは年間を通じ常時対応しており、告知はポスター掲示、当協会や推進機構のホームページ等で行った。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る。

試験案内は当協会及び県下の地区連絡協議会と県内の明屋書店全店、松山市内のジュンク堂及び宮脇書店松山店、愛媛大学生生活協同組合、松山大学生生活協同組合においても配布を依頼し、受験者の利便向上を図った。

合格発表については、愛媛不動産会館掲示板及び愛媛県庁に合格者名簿を掲示するとともに、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、当協会ホームページからリンクにより対応した。

(平成25年度の実施内容)

受験申込者総数	1,682名(うち登録講習修了者266名)
インターネット	268名(うち登録講習修了者23名)
郵送	1,414名(うち登録講習修了者243名)
受験者数	1,380名(受験率82.0% 登録講習修了者受験率92.1%)
本県合格者	199名(合格率14.4%) 参考:全国平均合格率15.3%
案内申込書配布	7月1日(月)から7月31日(水)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(月)9:30~7月16日(火)21:59
郵送	7月1日(月)~7月31日(水)消印有効
試験本部員説明会	10月11日(金) 愛媛不動産会館3階 談話室
試験監督員説明会	10月11日(金) 愛媛不動産会館4階 会議室
試験	10月20日(日) 13:00~15:00 愛媛大学法文学部及び共通教育 総括監督員1名、本部員9名、監督員23名、補助員86名 県建築住宅課係員1名立ち会い
合格発表	12月4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愛媛県知事から指定を受けて実施しており、当協会では有効期間満了前に2回の講習会の申し込みができるよう対象者に案内している。

宅地建物取引主任者のうち、特に宅地建物取引業免許で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確実に講習を受講するよう注意して連絡を取るなど、宅地建物取引業法に違反する状況にならないよう努めた。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、受講者の利便性に配慮している。

講師は、公認会計士、税理士、建築士、弁護士、不動産鑑定士、愛媛県の担当で、最新の法令や法令の重要な部分の説明、トラブル事例の確認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講習会でとなっている。

(法定講習県内実施分受講者数内訳)

第1回	平成25年4月11日(木)	135名	(県外受講者1名、前年度欠席者1名含む)
第2回	平成25年5月7日(火)	14名	
第3回	平成25年6月25日(火)	112名	(県外受講者5名含む)
第4回	平成25年8月9日(金)	134名	(県外受講者6名含む)
第5回	平成25年9月5日(木)	98名	(県外受講者1名含む)
第6回	平成25年10月10日(木)	162名	(県外受講者2名含む)
第7回	平成25年12月10日(火)	125名	(県外受講者5名含む)
第8回	平成26年2月7日(金)	60名	(県外受講者1名含む)
	合 計	840名	(県外受講者21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た。

※ 受講料は11,000円、交付申請手数料は4,500円であった。

(講師並びに担当科目・時間数)

税 法	1時間15分	公認会計士 眞鍋 清氏 (4/11、5/7、6/25、 12/10、2/7) 税理士 山本和義氏 (8/9、9/5、10/10)
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 丸山征寿氏 (4/11、5/7、10/10) 市川武志氏 (8/9) 大熊伸定氏 (2/7、9/5) 小川佳和氏 (12/10、6/25)

人 権 講 習	15分	愛媛県庁建築住宅課宅建係 石井 光氏
宅地建物取引業法	1時間15分	不動産鑑定士 合田英昭氏

③ 宅地建物取引主任者証交付事業

愛媛県との契約に基づき、宅地建物取引主任者証交付の窓口事務を行っている。

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た。主任者証書き換えの受付業務も行っている。

平成25年度宅地建物取引主任者証交付数は974件となった。

公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

(1) 社会貢献活動

① こども110番の店運動

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ため、愛媛県警察の承認を受けて、会員の事務所に「こども110番の店」プレートを掲示し、登下校時の子供の緊急避難場所として、会員の事務所を提供する事業を行っている。

また、「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と、緊急避難できる車になる「こども110番の車」運動も展開している。新規入会者に協力を求め、活動の活性化に努めた。

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る。

(公財)愛媛県暴力追放推進センターの会員となり、支援・協力を行っている。

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」は(公社)全国宅地建物取引業協会連合会策定書式に既定の条項として記載されており、会員にはこの書式を利用するよう案内している。会員は(公社)全国宅地建物取引業協会連合会のホームページより書式をダウンロードできるようになっている。

このほか、暴力団やテロ組織の資金源を絶つことを目的に制定された犯罪収益移転防止法が改正され、平成25年4月から特定事業者が取引を行う際に確認しなければならない事項として追加されたため、不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会による編集・発行の犯罪収益移転防止のためのハンドブックを平成24年度に全会員に、平成25年度は新規入会者に配付した。

なお、平成25年12月17日、長年の暴力団排除活動の功績が認められ四国管区警察局長及び四国ブロック暴力追放運動推進センター連絡協議会会長から連名で愛媛県宅建協会暴力追放連絡協議会に対し県警本部長から表彰状が伝達された。

(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た。

(献血)

9月23日(月・祝日)フジグラン新居浜

献血受付 112名、採血89名、不採血23名

(地域行事参加)

8月18日(日) 夏彩祭(西条壬生川 新地商店街) 来場者: 500名
10月26日(土) 松前町文化祭 来場者: 400名
11月17日(日) 四国中央市産業祭 来場者: 1,800名

(環境美化)

11月3日(日) 東予地区文化祭(西条市周布) 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)

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、3階の一部を(一社)松山宅建協会に貸与している。

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、会場費を徴収している。

共益事業

(1) 会員支援事業

① 会員間情報システム

会員間情報システムは(一社)松山宅建協会が発行している不動産情報誌宅建インフォメーションをデータ化するという基本発想から、会員間情報システムを構築するため、会員間情報システム検討特別委員会を設置して検討を行った。

まずアンケートを実施し、会員間情報システムのニーズ調査を行ったほか、見積書を徴集の上、シュミレーションを作成して検討を重ねた。

会員種別は図書会員、IT会員の2種とし、図書会員利用料を年間30,000円、IT会員利用料を20,000円と設定。

開発業者は地元企業である(株)エス・ピー・シーとし、グーグル地図利用やスマホ対応などのシステムの基本形で平成26年9月の正式運用に向けて試用を開始することなどを検討した。

(平成25年度はハトマークによる情報提供でシステムの変更として報告していたが、会員間情報に特化したため、共益事業として報告している)

② 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た。

平成25年度は新規23件、更新227件、合計250件、登載事項変更届200件、従事者の変更205件、廃業37件を受け付けた。

③ 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26年3月末日現在 加入者数 月払 14名 42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26年2月末日現在、基金加入総数は当県で、7事業所・18名加入

〔宅建ファミリー共済〕

平成26年3月末日現在累計取扱業者数33社、契約数1,396件

④ 宅地建物取引主任者賠償保険加入募集

平成25年度は45名が加入し、合計473名が加入している。

⑤ がん保険制度の周知・加入促進

平成26年3月末日現在加入累計45件57口となった。

⑥ 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25年度23業者加入、年度末現在で98業者となった。

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。

⑦ 不動産キャリアパーソン受講者の募集

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が過去実施してきた不動産総合コースは、平成25年度から、消費者及び不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引知識の普及による安心安全な不動産取引の推進のため、新規入会者の研修に加え、新規雇用者の基礎知識習得や一般消費者で知識習得を目指す人に対象を拡大し、不動産キャリアパーソン講座として実施された。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が定めるテキストに基づき通信教育により学習し、最後に修了試験を受験する講座で、試験に合格した者で宅地建物取引業に従事している者は、「不動産キャリアパーソン」資格に登録できる制度となる。

平成25年度の不動産キャリアパーソン申込件数は54件であった。

⑧ 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25年度末現在、融資実行は34件、7億3,570万円となり、労金ローンの協定開始からの累計は、1,911件、324億7,408万円となった。

〔全宅住宅ローン〕

平成25年度末現在、融資実行は133件、29億5,789万円、累計で449件、102億8,493万円となった。

⑨ (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、平成25年4月1日加入者数44業者から新規入会業者0件、退会業者2件、合計42業者となっている。松本副会長が(一社)全国賃貸不動産管理業協会の理事として、理事会に出席した。

賃貸不動産管理業務の社会的重要性を鑑み、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会傘下である(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、(公社)全日本不動産協会の三団体では、「賃貸不動産経営管理士協議会」を設立・運営しており、合同資格である「賃貸不動産経営管理士」制度を創設している。

⑩ 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した。

⑪ 慶弔見舞金

入院見舞金1件10,000円、弔慰金7件140,000円を支出した。

この他会長表彰・感謝状受賞者である2地区及び96名については、額縁を記念品とした。

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25年11月、地元地区代表等が国会議員の地元事務所を訪問し、要望書を提出した。

(改正要望 結果概要)

平成26年度税制改正の概要

1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

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の適用期限が2年間(平成28年3月31日)延長。

(新築住宅に係る固定資産税の減額措置)

①一般の住宅:3年間 税額1/2減額 ②マンション:5年間 税額1/2減額

2. 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の延長

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の適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長。

(居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度)

住宅の買換えで損失譲渡が生じた場合であって、買換資産について住宅ローン残高がある場合には、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

3. 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の延長

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の適用期限が平成27年12月31日まで2年延長。

(特定住宅用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除)

住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産について住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

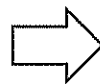
4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が創設。(適用期限：平成26年4月1日～平成28年3月31日まで)
所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）

5. 中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における税制特例措置の適用

【現行】

耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に、税制上の各種特例措置が受けられない。



【改正案】

左記の場合耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置の適用が可能。

(対象となる税制特例措置)

- 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
- 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
- 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

6. 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）の延長適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

登録免許税	税率を一般住宅特例より引き下げ 所有権保存登記：一般住宅特例0.15%→0.1% 所有権移転登記：一般住宅特例0.3%→戸建：0.2% マンション：0.1%
固定資産税	一般住宅特例（1/2減額）の適用期間を延長 戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年
不動産取得税	課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 一般住宅特例1,200万円→1,300万円

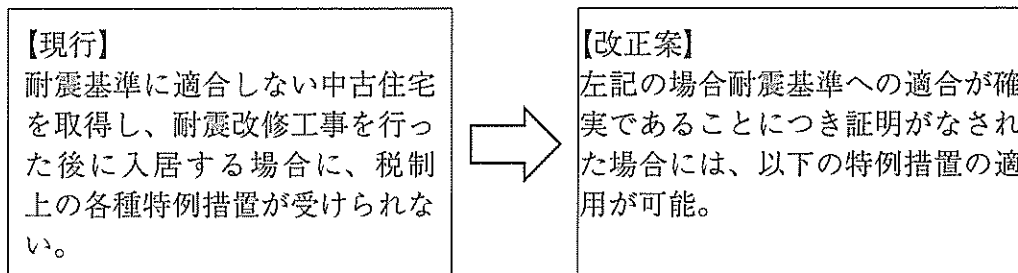
7. 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を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）とする特例措置の適用期限（平成26年3月31日）が平成28年3月31日まで2年間延長。

8. 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

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が譲渡資産の譲渡対価に係る要件を1億円（現行：1.5億円）に引き下げた上で適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長。

譲渡価格の要件を見直し



9. その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ①優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例
……適用期限を3年延長
- ②法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置
……平成29年3月31日まで3年3ヶ月延長
- ③都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置
……適用期限を2年延長
- ④市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例
……一部要件を見直しの上、適用期限を3年延長

10. 既存建築物（非住宅）の耐震改修投資促進のための特例措置の創設
改正耐震改修促進法（平成25年11月施行）に基づき耐震診断が義務付けられる建築物（非住宅）について、以下の特例措置が講じられる制度が創設。

（法人税・所得税）

耐震診断が義務付けられる建築物において、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価格の25%の特別償却ができる制度が創設。

（固定資産税）

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日～平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完成年の翌年度分から2年年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額する制度が創設（但し、改修工事費の2.5%が限度。）

〔宅地建物取引主任者制度の法改正に関する要望〕

平成26年3月、地元地区代表等が宅地建物等対策議員連盟所属議員の地元事務所を訪問し、要望書を提出した。

（改正要望）

宅地建物取引主任者は、不動産取引の専門家として取引に関与することで、国民が安心して安全に不動産取引を行うことができるという社会的役割と責任を担っている。現下の不動産取引の権利関係等の高度化・複雑化、社会環境・ニーズの多様化への対応、既存住宅ストックの有効活用および流通の円滑化等への政策課題を踏まえ、購入者等の利益の保護を図るための宅地建物取引主任者の業務内容と責任は、格段に増加かつ専門化し、今後とも、さらなる不動産取引の安心安全を担う専門家としての役割が期待されているところである。

この国民の負託に応えるべく、不動産取引の公正で誠実な業務処理対応、国家資格者としての信用や品位の保持、知識・能力の維持向上等に努め、不動産取引の専門家として、その名称を「宅地建物取引士」とし、これを以て安心安全な不動産取引に、より一層、寄与していきたい。

これが、今般、宅地建物取引主任者に関する宅地建物取引業法の改正を要望する理由であり、業界としても「宅地建物取引士」をはじめとする従業者への人材育成活動等を通じて、安心安全な不動産取引の環境作りに貢献していきたい。

（2）円滑な会務の運営の実施

〔表彰業務〕

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

平成25年5月30日の通常総会において、会長特別表彰状を2地区、会長表彰状を18会員、会長感謝状を78会員、それぞれ表彰した。

〔広報業務〕

冊子形態の広報誌宅建えひめ第88号を1回、B4両面印刷の宅建本部にゆうすを毎月1回、計12回発行した。

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発行し、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心がけた。

平成25年度は伊予鉄松山市駅前と銀天街の大型ビジョンで無料相談等をPRした。

〔会員情報管理〕

会員情報については愛媛県庁及び各地区連絡協議会と連携して、適正な業者情報の把握に努めた。

〔ホームページ管理〕

通常のホームページ情報は、適宜更新するなど正確な情報発信に努めた。

(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副会長として(公社)全国宅地建物取引業協会連合会正副会長会議・常務理事会・理事会に出席した。また、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の役員として、(公財)不動産流通近代化センター監事、世界不動産連盟日本支部副会長、(一財)土地総合研究所理事、(公財)住宅リフォーム・紛争処理センター理事に就任し、関係諸会議に出席した。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の地域組織である全宅連中国・四国地区連絡会の会議にも出席した。平成25年7月24日に広島県で開催された連絡会では(公社)全国宅地建物取引業協会連合への税制改正や政策要望などについて、平成26年2月22日に香川県で開催の連絡会では、中古住宅リフォーム市場活性化についてなどが審議された。11月7日に広島県で開催の研修会では、国土交通省の担当者による基調講演、日本ホームインスペクターズ協会理事長等の講義があり、武井会長以下担当役員6名及び事務局長が出席した。

〔四国地区連絡懇話会〕

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内の宅地建物取引業協会を構成員とする四国地区連絡懇話会を設立しており、平成24・25年度は当協会が幹事県となって運営した。

平成25年6月7日、高知県で開催の総会に武井会長以下役員4名と事務局次長が出席した。

平成25年9月25日、香川県で開催の正副会長会議に武井会長、大野副会長(公正取引協議会事務局長)と事務局次長が出席した。

平成26年1月25日、愛媛県で開催された打合せ会には武井会長、大野副会長が、同日開催の四国地区不動産公正取引協議会との合同研修会には役員及び職員7名が出席した。

〔全宅連西日本地区指定流通機構協議会〕

全宅連西日本地区指定流通機構協議会は、(公社)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ある。支援に関する協議は、効率・経費面から機構の理事会と同日に開催され、武井会長が出席した。

〔四国中古住宅流通促進事業協議会〕

中古住宅流通を促進することを目的に各種の調査・研究を行うため設立された四国中古住宅流通促進協議会(通称:四国連携)に理事として武井会長及び松本副会長が就任し、総務委員会に大野副会長、実態調査委員長に松本副会長、実態調査委員に大西政策流通副委員長、業務推進委員に岡田会計理事が就任。各所属の委員会にそれぞれ出席した。

(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訪の際、当協会への入会を案内し、入会促進に努めた。

平成25年度の新規入会者は、本店16件と支店5件と大幅な減少となった。平成25年度は新規の免許申請者数が少なかったことによる。

「協会のご案内」として、一般消費者向けに協会行事を案内し、新規免許業者のために協会会員となるメリットを記載したパンフレットを作成した。

新規免許取得研修会を開催し、開業支援事業を行うとともに、研修会(開業支援セミナー)を受講した入会者には開業支援金13万円を18件に支給するなど対策を講じた。

〔事務担当役職員研修会〕

平成26年3月7日(金)愛媛不動産会館4階会議室において、(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部と共催で事務担当役職員研修会を実施した。

徳増総務・財務委員長の挨拶のあと、日和佐委員及び姉川委員による職員教育が実施された。後段では本部事務局より平成26年度からの業務処理方法等について説明を行った。

徳増委員長のほか、県下10地区より担当役職員30名が参加した。

〔定款・諸規程の整備〕

諸規程については、平成25年度は「表彰規程」(永年表彰と役員表彰を別のものとして再整理)、「理事候補者選出選挙規程」(立候補届出郵送、1会員が1名の候補者推薦、選挙管理委員の会長招集等)の変更を行った。

また規程集を作製することとしていたが、規程の変更もあり、年度内には完成しなかった。

〔会費徴収業務〕

会費徴収業務は、各地域にある関係任意団体への委託業務として実施した。

平成25年度は、会費未納者に対し、地域での連絡・面談、協会から簡易書留等に

よる督促を行った、年会費の未納は13件（うち退会者6件）、後期分のみ未納1件（うち退会者1件）が未徴収となった。

その他