令和6年度事業報告

自 令和6年4月1日

至 令和7年3月31日

令和6年度の国内経済は、高水準の賃上げ、過去最大規模となる名目100兆円を超える設備投資、高水準の株価など、前向きな動きが随所に見られた。その一方で、所得の伸びが物価上昇に追いつかない中で、個人消費が力強さを欠き、さらに円安により、輸入価格を受けた物価上昇が進み、消費者マインドを委縮させた。

愛媛県において、県が毎月公表している「最近の県内経済情勢」によると、全体としては緩やかに持ち直しているものの、生産活動などで一進一退の状況が見られた。住宅着工は弱い動きとなっている。

宅地建物取引業関連では、国土交通省で策定する「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家や空き地、マンションの空き室の流通のビジネス化を支援するため、宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額についての変更がなされ、施行された。また、宅地造成等工事規制区域と特定盛土規制区域が新たに指定され、県下全域が宅地造成等工事規制区域または特定盛土規制区域となった。

このように、宅地建物取引業をとりまく環境は常に変化し続けている。さらに消費者のニーズも多様化している中で、宅地建物取引業者はその期待に応える必要がある。そのため、高度で専門的な知識を習得し、適切な対応が必要とされている。

当協会は、会員向けには教育研修や人材育成に取り組んでおり、消費者が安心して取引できる様、不動産無料相談や各種情報の発信とあわせて、行政との連携を図りながら地域に密着した活動に務めた。

以下、令和6年度に実施した事業について報告する。

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)

- ・「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂について

- ・地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律の施行に伴う重説書式改訂について
  - ・特殊詐欺、不正薬物の密輸等に悪用される空き家（空き部屋）等の対策に関する広報啓発について
  - ・愛媛県手数料条例の改正（予定）について
  - ・（事前周知）東温市立地適正化計画に基づく届け出制度について
  - ・2024.12.24「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」（令和6年12月版）の公表等について
  - ・犯罪収益移転防止法施行規則第6条第1項第1号へ等の規定による本人確認方法の解釈について
  - ・『農地付き空き家』の手引きの改訂について
  - ・宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）／愛媛県都市計画課
  - ・専任の宅地建物取引士の『身分証明書』及び『登記されていないことの証明書』の提出が不要となります
  - ・宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
  - ・令和6年度 愛媛県防災士養成講座の実施について（企業・団体職員等）
  - ・宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- 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、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来ると思われる照会先を案内した。個別判断の必要な照会には無料相談を案内した。

令和6年度は年間209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	32件	報酬	3件
契約関連	53件	業者苦情	3件
報酬	30件	契約	7件
業法	42件	家賃滞納関連	1件
免許関連	2件	退去精算	1件
関係法令	17件	法令	3件
その他	8件	物件	5件
		その他	2件
小計	184件	小計	25件
		合計	209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〕

宅地建物の広告について、不動産業界では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」と「不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を運用している。

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宅建本部にゆうすへ規約に関係する記事掲載や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た。

会議等の出席状況については下記の通りである。

(愛媛県支部行事)

令和6年5月7日宅建愛媛県支部第42回定期総会を愛媛不動産会館にて開催。

(四国地区行事)

6月11日四国地区不動産公正取引協議会第43回定期総会がJ Rホテルクレメント高松で開催され、姉川会長以下5名並びに事務局出席。

令和7年2月5日四国地区不動産公正取引協議会役員会がJ Rホテルクレメント高松で開催され、姉川会長が出席。その後、全宅連四国地区連絡懇話会と四国地区不動産公正取引協議会合同研修会が開催され、姉川会長以下6名並びに事務局が出席した。

〈令和6年度照会実績〉

	宅建業者（広告主）			広告代理店等		
	電話	FAX	来局	電話	FAX	来局
表示規約	8	0	0	4	0	0
景品規約	1	0	0	1	0	0

〔無免許業者排除事業〕

ホームページに無免許業者を利用しないことや宅地建物取引士の責務などについて掲載し、啓発に努めた。

そのほか、当協会では免許業者である会員の一覧をホームページに掲載、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ようにすることで、無免許業者との取引の防止に努めている。

また、会員に対しては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。

物件の登録は、全宅連の「ハトサポBB」を使って行う。

一部有料コンテンツ（民間ポータルサイトへの出稿）を除いては、基本手数料を負担する事なくハトサポBBから物件情報を登録し、一般消費者に幅広い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〕

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契約締結時に依頼物件を登録する機関で、業者間の情報交換システム（通称：レイズ）を運用している。

令和4年1月から東日本・中部・近畿・西日本レイズの4機構は、共通統合システムとなっている。

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、利用案内や会員情報の確認業務によって、円滑な宅地建物の流通が行われるようにするとともに、宅地建物取引業法の遵守に努めている。

〈令和6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	86	151	779	135	14	13.7%
専任	840	1,761	6,939	1,391	203	16.7%
一般	1,127	1,910	10,889	1,923	104	9.3%
その他	503	1,180	8,429	970	138	19.3%
計	2,556	5,002	27,036	4,419	459	14.6%

(令和7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

〔災害時民間賃貸住宅の被災者への情報提供協定〕

大規模災害が発生し、住宅を滅失し自己の資力によっては居住する住宅を確保できない被災者のための賃貸型応急住宅とすることについて、会員業者は賃貸型応急住宅の情報募集と意向確認（オーナーの了解取り付け）、被災後の使用の適否確認を協会が会員へ依頼し、賃貸型応急住宅として利用可能な物件の情報を愛媛県へ提供することと、これらに関する愛媛県からの委託業務の遂行、その他関係者との調整に関する業務を行う協定を愛媛県と締結し、不測の事態に備えている。

〔居住支援協議会への参加と情報提供〕

愛媛県居住支援協議会は、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て、外国人世帯等住宅の確保に特に配慮を要する世帯）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るための協議会で、県や社会福祉協議会、市町等が構成員となっており、当協会姉川会長が、協議会会長に就任している。

令和6年7月2日に第1回愛媛県居住支援事業推進部会が書面により開催され、審議を行った。7月11日にはWebによる総会が行われ、令和5年度の事業報告と決算、令和6年度の事業計画と予算を審議した。11月15日には、臨時総会が書面により開催され、愛媛の住まい・生活支援事業実施要領の一部改正について審議を行い、承認された。

令和6年度の講演会は、令和6年12月16日に四国厚生支局主催のオンラインセミナーがあり、会員へは定期発送物にて案内を行った。協会からは事務局2名が視聴した。また、令和7年1月22日に、愛媛県居住支援協議会講演会がWeb配信による研修会が開催された。講師は、(株)R65代表取締役山本遼氏による「高齢者の賃貸住宅受入実践」、社会福祉法人正和会すまいとくらしのサポートセンターうわじまの家田和彦氏による「宇和島市の居住支援の取組」の講義があった。

〔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	姉川 誠
愛媛県	愛媛県住宅建設振興協議会 委員	常務理事	村上 豪
愛媛県	愛媛県空き家対策ネットワーク 担当者	会長	姉川 誠
愛媛県	えひめ移住交流促進協議会 委員	会長	姉川 誠

愛媛県	愛媛県建築物耐震改修促進連絡協議会 団体代表	会長	姉川 誠
国土交通省	四国地区土地政策推進連携協議会 協力会員	会長	姉川 誠
四国中央市	四国中央市空家等対策協議会 委員	理事	星川 勉
四国中央市	四国中央市景観審議会 委員	常務理事	吉田 茂生
新居浜市	建築審査会 委員	常務理事	原 英二
西条市	空家等対策審議会 委員	常務理事	城戸 一也
今治市	今治市景観まちづくり会議 委員	会員	梶原 俊二
今治市	今治市空家等対策委員会 委員	会計理事	村上 竜司
今治市	今治市立地適正化計画策定検討委員会 委員	会計理事	村上 竜司
松前町	松前町空家等対策協議会 委員	会長	姉川 誠
八幡浜市	八幡浜市空家等対策協議会 委員	会計理事	曾我 文彦
宇和島市	宇和島市地域自立支援協議会 居住福祉部会 委員	常務理事	曾根 高一
		会員	古谷 和重

(令和7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。

公有財産に関する媒介協定も締結し、行政機関の保有する物件についても媒介ができる協定を締結している。

〈居住用地協定締結先〉

締 結 先	締結日・変更日
八幡浜市土地開発公社	平成18年9月1日
大洲市 (大洲市土地開発公社廃止のため変更)	平成30年1月18日 (平成20年4月30日)
鬼北土地開発公社	平成20年9月4日
内子町 (内子町土地開発公社廃止のため変更)	平成25年4月1日 (平成20年10月1日)
西予市土地開発公社	平成21年1月19日
伊予市土地開発公社	平成21年2月12日
久万高原町	平成29年6月20日

( ) は当初の協定締結日

〈事業用地協定締結先〉

締結先	名称・内容	締結日
新居浜市	企業立地情報の提供及び用地売却の仲介	平成24年4月1日

〈公有地媒介協定締結先〉

締結先	名称・内容	締結日
愛媛県	県有財産処分の媒介に関する協定	平成22年10月14日
松山市	市有地処分の媒介に関する協定	平成25年9月10日
松前町	町有地売却の媒介に関する協定	平成26年6月23日
八幡浜市	市有地処分の媒介に関する協定	平成26年8月1日
新居浜市	市有財産処分の媒介に関する協定	平成27年3月6日
今治市	市有財産処分の媒介に関する協定	平成28年5月2日
四国中央市	市有財産処分の媒介等に関する協定	令和5年3月20日

〔公共事業に伴う代替地の情報提供〕

公共事業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、愛媛県土木部等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）

令和6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4年11月締結）

令和6年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

- ・今治市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9年3月締結）

令和6年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

〔その他行政への協力〕

〈自治体との協定〉

大洲市	物件紹介協定	平成26年5月7日
	肱川橋架け替え工事に伴う道路拡幅工事において、大洲地区で収用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紹介する協定を締結。 ※ 令和4年3月12日架け替え終了	

今治市・他	自治会加入に関する協定	平成28年2月24日
自治会加入の促進を目的として、当協会（今治地区）、今治市と今治市連合自治会と協定締結。 住民同士の日常的な交流を通じて地域課題を解決する自治会の加入率が低下しているが、どこにどのような世帯が暮らしているという地域内の情報は、防犯や災害発生時の重要な手がかりになること等の観点から、仲介や売買で携わる協会会員からの加入を働きかけるという主旨の協定。		
大洲市	大洲市空き家バンク制度における空き家の媒介等に関する協定	平成28年11月28日
大洲市役所HP「空き家バンク」に、物件登録者と利用希望者との売買、賃貸借契約の媒介を行う協定。 大洲地区会員のうち受け入れ可能業者リストを作成して市役所に提出。物件登録を希望者が市役所に申し込み、業者リストから業者を指名する。物件を確認し、査定結果を所有者に伝え、合意すれば媒介契約を締結する。成約の場合は、市役所に連絡をして空き家バンクの物件情報を削除するという手順。		
八幡浜市	八幡浜市空き家バンク制度における空家等の媒介等に関する協定	平成29年3月10日
八幡浜市役所HP「空き家バンク」に、物件登録者と利用希望者との売買、賃貸借契約の媒介を行う協定。 八幡浜地区会員のうち受け入れ可能業者リストを作成して市役所に提出。物件登録を希望者が市役所に申し込み、業者リストから業者を指名する。物件を確認し、査定結果を所有者に伝え、合意すれば媒介契約を締結する。成約の場合は、市役所に連絡をして空き家バンクの物件情報を削除するという手順。		
伊方町	伊方町空き家バンク制度における空家等の媒介等に関する協定	平成30年9月21日
空き家バンク推進のため、伊方町空き家バンク制度に係る設置要綱（平成28.12.1告示）に基づく、物件登録者と利用希望者との売買、賃貸借契約の媒介を行う協定。 八幡浜地区会員のうち受け入れ可能業者リストを作成して町役場に提出。物件登録を希望者が町役場に申し込み、業者リストから業者を指名する。物件を確認し、査定結果を所有者に伝え、合意すれば媒介契約を締結する。成約の場合は、町役場に連絡をして空き家バンクの物件情報を削除するという手順。		

新居浜市 ・他	新居浜市における自治会への加入促進に関する協定	令和5年12月4日
	自治会加入の促進を目的として、当協会（新居浜地区）、新居浜市と新居浜市市連合自治会と協定締結。 住民同士の日常的な交流を通じて地域課題を解決する自治会の加入率が低下しているが、どこにどのような世帯が暮らしているという地域内の情報は、防犯や災害発生時の重要な手がかりになること等の観点から、仲介や売買で携わる協会会員からの加入を働きかけるという主旨の協定。	
新居浜市	新居浜市における空家等対策の推進に関する連携協定	令和6年1月22日
	新居浜市と当協会（新居浜地区）が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・活用等の空家等に関する対策を推進することを目的として協定締結。 空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発や空家等の取引・利活用促進、対策に必要な情報発信等について取り組む協定。	
松前町	松前町における空家等対策の推進に関する連携協定	令和7年2月6日
	松前町と当協会（伊予地区）が相互に連携・協力し、空家等の発生 の未然防止、管理の適正化、流通・活用等の空家等に関する対策を 推進することを目的として協定締結。 空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発や空家等の取 引・利活用促進、空家対策に必要な情報発信等について取り組む協定。	

〈不動産取引時の防災情報周知協力協定〉

洪水浸水想定区域図及び土砂災害（特別）警戒区域（未指定の公表箇所）を配備し、物件説明の際に顧客に対して洪水浸水想定区域図及び土砂災害（特別）警戒区域（未指定の公表箇所）を提示し物件の位置を説明するよう会員に協力を求める内容の協定を令和2年3月16日付で締結している。

(2) 宅地建物取引に係る普及啓発事業

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、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ある。特設サイトは前年に引き続いて開設し、消費者に対しての啓蒙を行った。

(開催内容)

四国中央会場	
開催日	令和6年9月23日(月・祝日)
会場	金生公民館(四国中央市金生町下分865)
内容	無料相談(13件)、来場者アンケート(有効回答数173件)、瀧本真奈美氏による収納セミナー、ファッション&メイクアップコンサルタント講座、マルシェ(ワークショップ、キッチンカーほか)
来場者	600人
新居浜会場	
開催日	令和6年9月23日(月・祝日)
会場	マルナカ新居浜本店(新居浜市上泉町12-1)
内容	無料相談(5件)、来場者アンケート(有効回数150件)、献血コーナー(70名)景品配布、ガラポン抽選会、子供にお菓子配布、パトカー・白バイの展示・試乗、こども110番活動の啓発チラシ配布
来場者	350人
西条会場	
開催日	令和6年10月5日(土)
会場	ふらっと紺屋町1F(西条市栄町252-2)
内容	無料相談(26件)、来場者アンケート(回答数32件)、西条市役所(空き家バンク)、自治会、JA(農地相談)、餅まきイベント
来場者	50人
周桑会場	
開催日	令和6年9月29日(日)
会場	西条市中央公民館(西条市周布401-1)
内容	無料相談(3件)、来場者アンケート(有効回答数174件)、西条市空き家バンク制度の紹介、なつかしのおもちゃ展、マルシェ(各種物産、手作り雑貨、食品販売)

開催日	令和6年11月3日（日）・4日（月・祝日）
会場	西条市東予体育館（西条市周布396）
内容	地元小学生による「私たちの住みたい街・家展」絵画展
来場者	1,500人

今治会場

開催日	令和6年10月13日（日）
会場	はーぱりー せとうちみなとマルシェ（今治市片原町1-100-3）
内容	無料相談（3件）、来場者アンケート（回答数215件）、記念品配布、こども110番の活動チラシ配布
来場者	500人

松山会場

開催日	令和6年10月26日（土）、27日（日）
会場	アイテムえひめ（松山市大可賀2-1-28）
内容	幼稚園児の「自分が住みたいお家」絵画展、来場者アンケート（回答数498件）、記念品配布、パンマルシェ
来場者	10/26 2,934人 10/27 2,550人

伊予会場 ※地域振興事業と同時実施

開催日	令和6年11月9日（土）、10日（日）
会場	エミフルMASAKI（伊予郡松前町筒井850）
内容	無料相談（8件）、来場者アンケート（回答数200件）、宅地建物取引の流れパネル展示、こども110番の活動チラシ配布、記念品配布
来場者	250人

八幡浜・大洲会場

開催日	令和6年9月23日（月・祝日）
会場	八幡浜みなと（八幡浜市沖新田1581-23）
内容	無料相談（2件）、来場者アンケート（回答数52件）、「22歳のITエンジニアが教える初めてのチャットGTP」セミナー、特別寄席、媒介契約に関する説明パネル展示、記念品配布
来場者	52人

宇和島会場	
開催日	令和6年9月23日（月・祝日）
会場	フジ北宇和島店（宇和島市伊吹町甲912-2）
内容	無料相談（4件）、来場者アンケート（回答数141件）、ガラポン抽選会景品配布、こども食堂募金活動
来場者	170人

(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。

相談員は当協会役員である宅地建物取引士2名が担当している。専門知識を要する内容については、照会先を案内するなど、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。

このほか9地区においても毎月1回、2～3名の相談員で無料相談を実施している。

〔年間相談件数〕

	実施回数	相談件数	
		対面	
愛媛不動産会館	51回	対面	97件
		電話	156件
地区相談所計	108回	150件	
地区不動産フェア計	11回	64件	
合計	170回	467件	

〔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	69件
3	物件に関する相談	115件
4	手数料に関する相談	12件
5	借地・借家に関する相談	113件
6	手付金に関する相談	1件

7	税金に関する相談	6件
8	ローン等に関する相談	1件
9	登記に関する相談	15件
10	業法・民法に関する相談	4件
11	建築（建基法含む）に関する相談	6件
12	価格等に関する相談	9件
13	国土法・都計法等に関する相談	0件
14	その他に関する相談	90件
合 計		467件

〔相談員研修会〕

開催日	令和6年7月5日(金) 14:30~17:00		
研修科目	1. 協会の組織について 2. 相談・苦情業務の流れ		
講師	公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 中央本部 田中史朗課長		
出席者数	四国中央 5名 周 桑 7名 伊 予 8名 宇和島 6名	新居浜 14名 今 治 6名 大 洲 4名	西 条 5名 松 山 14名 八幡浜 4名 合 計 73名
受講場所	会員の事務所又は自宅 49名 地区連絡協議会事務所 8名 愛媛不動産会館 16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 会員研修事業

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、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た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窓口に案内チラシを置く等、広く参加者を募っている。

令和6年度においては、業法改正に備えるため宅建業者研修会を2回実施した。研修会を受講できなかった会員向けにアーカイブ配信と地区DVD研修等を開催し地区単独でも研修会を実施した。

【宅建業者Web研修会】

第1回 (web)	令和6年11月15日(金) 13:30~15:40 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険のご案内 (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 嶋田浩二氏 自然災害と宅建実務 調査方法と実務対応例 (株)ときそう 不動産鑑定士 吉野荘平先生 自然災害と宅建実務 災害発生と業者に問われる責任 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子先生 受講者(138会員 175名) アーカイブ配信(R7.1.21~R7.2.21)
第2回 (集客 ライブ 配信)	令和7年2月14日(金) 13:30~16:00 経済安全保障の確保に向けて 懸念国の不正活動に巻き込まれないために 法務省 四国公安調査局 担当者 今更聞けない書式作成の実務と重要事項説明書の書き方 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子先生 受講者(121会員 158名) アーカイブ配信(R7.3.24~R7.4.24)

【地区DVD研修会】

今治地区	令和6年4月22日	4社 4名
	令和7年1月29日	6社 6名

【DVD研修(貸出)】

西条地区	令和6年4月12日~5月8日	4社 4名

【地区単独研修会】

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		左以外の取引士、これから従事しようとする者
			社	名	社	名	
8/9	四国中央	・不動産相続の基礎知識と実務	35社	45名	0社	0名	0名
12/6	四国中央	・空き家の現状と今後の見通しについて ・相続登記義務化と物件取引への影響	27社	29名	9社	9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	7回	430名

② 新規免許取得及び新規免許業者研修会実施事業

〔新規免許取得研修会〕

新規免許取得希望者に対し「開業支援セミナー」として、Webによる研修会をした。中予地区に配布されていたフリーペーパーのリックは、年に2回愛媛新聞に入れて全県下に刊行される企画があり、そのタイミングにあわせて広告を掲載して告知したうえで開催していたが、リックが休刊となったことで、Web開催にして実施した。

研修科目は、開業までの流れ・手続き、宅地建物取引業法の概要（免許取得中心）、開業の体験談等。

これらは協会ホームページにおいて、常時閲覧可能な状態としている。

また、毎週水曜日に個別の無料相談を行った。

〔新規免許業者研修会〕

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。

本年度から、当協会ホームページ上でWeb配信による形式に変更した。

協会事業の説明、不動産の表示に関する規約の解説のほか、宅地建物取引業法の解説などを行った。

研修の開催に当たっては、ホームページで告知して会員以外からも申込みがあれば受講できる研修会として開催している。

配 信 日	令和7年3月15日(土)～3月23日(日)
配信項目及び 視 聴 社 数	宅建協会・保証協会の組織について 6社 宅地建物取引業法について 11社 全国賃貸不動産管理業協会について 9社 会員間情報システムについて 8社 不動産の表示に関する規約等について 6社 ハトマーク支援機構について 7社
そ の 他	(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部と共催

(2) 人材育成事業

① 宅地建物取引士資格試験協力事業

宅地建物取引士資格試験は、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、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・ジュンク堂松山三越店・宮脇書店フジ垣生店・愛媛大学生生活協同組合・松山大学生生活協同組合にも配布を依頼し、受験者の利便向上を図った。

合格発表については、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。

〈令和6年度の実施内容〉

受験申込者総数	1,955名(うち登録講習修了者288名)
インターネット	1,658名(うち登録講習修了者249名)
郵 送	297名(うち登録講習修了者 39名)
受 験 者 数	1,576名(うち登録講習修了者254名)(受験率 80.6%)
本 県 合 格 者	287名(合格率18.2%) 参考：全国平均合格率18.6%
案内申込書配布	7月1日(月)～7月16日(火)まで
申 込 方 法	インターネット又は郵送
インターネット	7月1日(月)9:30～7月19日(水)23:59
郵 送	7月1日(月)～7月16日(火)消印有効

試験本部員・ 監督員説明会	10月9日(水) 新居浜テレコムプラザ 10月10日(木) 愛媛不動産会館 4階会議室 10月16日(水) 今治宅地建物取引業協会
試験	10月20日(日) 13:00~15:00 愛媛大学城北キャンパス TKP松山市駅前カンファレンスセンター 松山市総合コミュニティセンター リジェール松山 当協会127名・補助員36名 愛媛県建築住宅課係員1名立会い
合格発表	11月26日(火)

② 宅地建物取引士法定講習実施事業

宅地建物取引士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。

宅地建物取引士のうち、特に宅地建物取引業免許における事務所の専任取引士として登録されている対象者については、宅地建物取引士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、有効期間が経過して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。

令和4年6月から従来の座学での受講に加え、オンラインでも受講可能となった。配信期間中に動画（5時間30分）を視聴し、効果測定（確認テスト）7割以上正答で講習修了となる。

座学とWebで開催した。

(法定講習県内実施分受講者数内訳)

	座学講習日/Web交付日	Web	座学	計	県外
第1回	令和6年5月14日(火)	31名	14名	45名	1名
第2回	令和6年8月23日(金)	49名	23名	72名	2名
第3回	令和6年10月4日(金)	71名	36名	107名	1名
第4回	令和6年12月20日(金)	85名	39名	124名	2名
第5回	令和7年2月18日(火)	121名	48名	169名	2名
第6回	令和7年3月18日(火)	77名	29名	106名	0名
合計				623名	8名

③ 宅地建物取引士証交付事業

愛媛県との契約に基づき、宅地建物取引士証交付の窓口事務を行っている。

試験合格後1年未満に資格登録が完了した法定講習受講義務がない申請者や他の都道府県からの登録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方等を対象に交付申請の受付に関する業務を実施した。宅地建物取引士証書き換えの受付業務も行っている。

令和6年度宅地建物取引士証交付数は144件（法定講習会での交付を除く）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・車運動

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。令和6年度はプレートのデザインを一新した。

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。宅建本部にゆうすに掲載し、活動への参加を呼びかけるとともに、新規入会者にも協力を求め、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するとともに、(公財)愛媛県暴力追放推進センターの賛助会員となり、各種会合への出席並びにセンター事業に支援・協力している。

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により策定した「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。

③ その他

会館が所在する地元町内会より会館東側道路の夜間安全確保のため、駐車場等の照明設備の夜間点灯に関する要請を受け、会館駐車場から道路を照らすLEDの常夜灯を設置し、地域の安全確保に努めている。

(2) 地域振興事業

献血運動を新居浜で例年通り実施した。

〔献血〕

実施日	会場	結果
9月23日(月・祝)	マルナカ新居浜本店	献血受付 70名 採血64名、不採血 6名

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 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。

〈令和6年度受付件数〉

項目	新規	更新	合計	登載事項 変更届	従事者 変更	廃業
件数	20件	98件	118件	180件	212件	35件

(令和7年3月末日現在)

免許申請書を更新対象会員に更新案内と一緒に無料送付するとともに、新規免許申請者にも無料で配付した。

② 全宅連年金共済、宅建企業厚生年金基金、宅建ファミリー共済、日本共済家財保険制度の周知・加入促進

〔全宅連年金共済〕

	加入者数	加入口数	備考
月払	2名	12口	(1口 2,500円)
半年払	0名	0口	(1口 30,000円)

(令和7年3月末日現在)

〔宅建企業年金基金〕

当県加入者	3事業所	6名

(令和7年3月末日現在)

〔宅建ファミリー共済〕

累計取扱業者数	66社	契約数 1,951件

(令和7年3月末日現在)

〔日本共済家財保険〕

累計取扱業者数	45社	契約数 2,135件

(令和7年3月末日現在)

③ 宅地建物取引士賠償責任保険

令和5年度から保険制度は、2プランに変更になりました。

プラン1 基本保証1事故 1億円

プラン2 基本保証1事故 5,000万円

保 険 期 間	加 入 者 数	
	プラン1	プラン2
令和6.10.1～令和7.10.1	75社 125名	258社 462名
令和6.12.1～令和7.10.1	2社 2名	
令和6.2.1～令和6.10.1		2社 2名

(令和7年3月末日現在)

④ がん保険制度の周知・加入促進

	件 数	口 数
加入累計	20件	30口

(令和7年3月末日現在)

⑤ 不動産キャリアパーソン受講者の募集・受付

全国宅地建物取引業協会連合会では、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、新規入会者の受講する研修と位置づけ、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等も対象とし、実務を行っている者も業務を再確認できる研修として不動産キャリアパーソン講座を実施している。

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、全宅連に資格登録申請すると「不動産キャリアパーソン」資格が全宅連から付与される。

令和6年度において、全宅連の掲げた目標数77名に対し、総受講者数が23名となった。（令和7年3月末日現在）

⑥ 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〕

	件数	融資額
融資実行	0件	0万円
融資累計※	1,938件	330億6,147万円

※取り扱い開始からの累計（令和7年3月末日現在）

〔全宅住宅ローン〕

	件数	融資額
融資実行	56件	10億8,827万円
融資累計※	1,494件	337億8,013万円

※取り扱い開始からの累計（令和7年3月末日現在）

⑦ 全国賃貸不動産管理業協会の周知・加入促進

（会員数・入退会状況）

期初会員数	新規入会者	退会者	期末会員数
63業者	4業者	1業者	66業者

当協会ホームページに、全宅管理のホームページのリンクを貼るなどして全宅管理の周知を行った。

令和7年3月定期発送物に、全宅管理愛媛県支部ニュースとして全宅管理の案内チラシを同梱し、会員に対して周知を行った。

なお、佐伯大地常務理事が全宅管理の理事として理事会、総会、研修会に出席。業務企画委員長として業務企画委員会に出席した。

令和6年度全宅管理愛媛県支部主催の研修会を令和7年1月20日に開催した。また、全宅管理愛媛県支部の魅力発信のため全宅管理本部協力のもと、支部ブログ「YORISOU EHIME」に会員インタビューや研修会レポートを掲載し、支部活動の発信を行った。

開催日時	令和7年1月20日（月）15：00～17：00
場 所	愛媛不動産会館4階 会議室
研修内容	「明日からの業務に活かせる！クレーム対応研修 ～モンスタークレマー対応要領～ 講師/（株）エンゴシステム代表 援川 聡氏
出席者	30社36名

〔賃貸不動産経営管理士講習〕

令和2年度より賃貸不動産経営管理士講習を全宅管理が主体となって実施していくこととなり、全宅管理との業務委託により愛媛県においては令和6年8月9日に愛媛不動産会館4階会議室において開催した。

令和6年度の申込者は30名。当日受講者は27名。

⑧ 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。

⑨ 慶弔見舞金

会員5件、元会員1件の弔慰金を支出した。

⑩ CIZの賃貸不動産入居者信用補償保険の周知・加入促進

累計取扱業者数	62業者

(令和7年3月末日現在)

⑪ 安心R住宅事業

新規申請事業者数	更新業者数	累計業者数
1業者	1業者	2業者

(令和7年3月末日現在)

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〕

令和6年には、既存住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長及び銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止等を重点事項として提言活動を行った。

令和6年10月～令和7年3月に関係役員が国会議員の地元事務所を訪問、説明を行い、提言書を提出した。

訪 問 先	訪 問 者	訪問日
山本順三参議院議員	村上会計理事	10月31日
長谷川淳二衆議院議員	曾根地区代表・西村会員・松本会員	11月1日
村上誠一郎衆議院議員	村上会計理事	11月7日
塩崎彰久衆議院議員	姉川会長・高市専務理事	12月7日
公 明 党	橋本副会長・高市専務理事	3月1日

(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。

令和6年5月28日の通常総会において、会員表彰状18会員、会員感謝状27会員、役員表彰状2名、役員感謝状2名、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97号を1回、宅建本部にゆうすを隔月1回（A3両面印刷で年間6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内容で発行した。

〔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〕

全宅保証愛媛本部と共同して、不動産関連情報や協会からのお知らせなど速報性の高い情報や、広報誌（本部にゆうす、宅建えひめ）のバックナンバーなどを掲載した。

また、会員情報をはじめとする各コンテンツの充実と円滑な運用に努めた。

〔安全な会務の実施〕

新型コロナウイルス感染症が感染症法上の5類に移行し、時間が経過したことから、協会事務局の受付カウンターの対面部分のカバーは撤去したが、事務室内と4階会議室には業務用大型空気清浄機の運用を継続し、安全な業務ができるようにした。

(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〕

宅建協会会長として(公社)全国宅地建物取引業協会連合会理事に就任している。

全宅連理事会は、東京の会場においてWebを併用する形で5回開催された。

連絡会は4回開催され、分科会並びに研修会は、令和6年12月12日に広島で開催された。

〔四国地区連絡懇話会〕

四国内の連携を保つ目的で、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いる。

行事として、全宅連四国地区連絡懇話会第25回定期総会が令和6年6月11日に香川県で開催され、姉川会長以下5名並びに事務局が出席した。令和7年2月5日に香川県で正副会長会が開催され、姉川会長並びに事務局が出席。その後、四国地区不動産公正取引協議会と全宅連四国地区連絡懇話会合同研修会が開催され、姉川会長以下6名並びに事務局が出席した。

〔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、基本的に(公社)西日本不動産流通機構の理事会と同日に開催される。

令和6度は理事会が2回開催された。姉川会長が出席した。

〔お仕事フェスタ〕

愛媛県の高校生、中学生、小学生等、若者たちのために職業ガイダンスブースを設け、キャリア教育、職業理解を目的としたイベントが行われており、令和7年3月8日・9日10:00~16:00にアイテムえひめにおいて開催された。

役員2名を派遣(2日間計4名)し、VRによる物件の内見体験ができるようにし、不動産業務の説明等、「不動産のお仕事」について紹介した。

(4) 健全な財務運営と適正な経理処理

〔入会促進、組織拡充〕

令和6年度の新規入会者は、入会金ベースで本店18件と支店3件となった。

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するとともに、各資格取得の教育機関に協力を要請し、入会促進に努めた。

〔定款・諸規程の整備〕

- ・嘱託規程一部改正件(令和6年5月7日 第1回理事会)

嘱託規程では65歳が上限となっているが、原則65歳とし、理事会が認めた場合は嘱託の延長ができるという変更。

- ・災害見舞金規程新設(令和6年9月9日 第4回理事会)

災害見舞金を支出する際、四国4県で協議のうえ金額を決定することが多く、スピーディな対応が求められることから、即対応できるようにしておくために新設。

- ・委員会規程一部改正(令和7年1月20日 第5回理事会)

令和7年度事業計画において、広報業務を実態に合わせた表現に変更することに伴い、委員会規程の一部を改正。

- ・職員就業規則一部改正（令和7年1月20日 第5回理事会）

嘱託規程の雇用上限を原則65歳としたが、本則の職員就業規則での65歳となる条項を変更していなかったことから、再雇用者等の条件を嘱託規程に統一することと、1年契約という重複内容を本則から削除することについて変更。

〔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。

会費未納者に対し、地域での連絡・面談、協会から内容証明等による督促を行ったが、3件が未納となった。

(5) 法人運営

法人運営に関しての特記事項なし。

その他

(1) 事務局長再雇用契約に関する件（令和6年5月7日 第1回理事会）

事務局長再雇用の年度更新について審議し、承認。

(2) 事務机入れ替えに関する件（令和6年9月9日 第4回理事会）

2階事務所内の机の脚が経年劣化により破損しており、全ての事務机が会館移転以前より使用しているものであるため、入れ替えについて審議し、承認。

(3) 取引士管理システム更新に関する件（令和6年9月9日 第4回理事会）

取引士管理システムが更新時期となった。

使用中のシステムが安定稼働をしていること、愛媛県からの委託業務で空白期間ができない様にする事等の理由で現システムを開発した富士通四国インフォテックへ依頼することについて審議し、承認。

(4) 特定資産取得・改良資金の保有に関する件（令和6年9月9日 第4回理事会）

「取引士管理システム更新」が承認され、積み立てている特定資産を取り崩して支払うため、次回の買い替えに備え、今回の見積額を根拠として「PC（取引士）買替積立金」「ソフトウェア（取引士）取得資産取得資金」を保有することについて審議し、承認となった。

(5) 業者票の配布に関する件（令和6年9月9日 第4回理事会）

令和7年4月1日から改正法により、業者票の記載事項の変更が行われることから、既存会員の希望者への無料配布と、令和7年度からの新規入会者へ無料配布について審議し、承認。

(6) **定款一部変更に関する件**（令和7年1月20日 第5回理事会）

総会、理事会の招集通知を電磁的方法による招集が可能なように定款の変更について審議し、承認。総会提出議案とした。

(7) **松山宅建との発送物に関する協定に関する件**（令和7年1月20日 第5回理事会）

令和6年度より、全宅連リアルパートナー発行に合わせて奇数月の定期発送としていたが、松山宅建との協定が継続していたため、令和6年度末で終了し、新たに発送物等に関する協定を再締結することについて審議し、承認。

(8) **空き家相談員制度に関する件**（令和7年1月20日 第5回理事会）

全宅連では空家相談研修・効果測定システム構築をしていることから、空家相談体制の整備に向けた協力依頼があった。空き家対策先進県との意見交換を進めながら、全宅連が構築する空き家相談研修・効果測定システムを活用した取り組みを行うことについて審議し、承認。

(9) **定款一部変更に関する件**（令和7年2月25日 第6回理事会）

令和7年4月からの公益法人制度変更に伴い、会計基準に準拠した書類の作成や外部理事・監事の導入等に対応する必要があることから、定款の変更について審議し、承認。総会提出議案とした。

(10) **ハトマークビジョン愛媛に関する件**（令和7年2月25日 第6回理事会）

全宅連では、ハトマークグループ・ビジョンを作成し、中期計画で事業推進している。愛媛宅建においても、作成後6年が経過した。会員数が1,000から970くらいになっており、組織増強、退会防止策など愛媛宅建が抱える課題や、克服のための施策等を検討するため、新たなビジョン策定について審議し、承認。

令和6年度事業報告には、「一般社団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ない。