

平成27年度事業報告

自 平成27年4月1日
至 平成28年3月31日

平成27年度、景気は緩やかな回復基調にあり、動き始めた好循環が更に拡大し、民需主導の景気回復が進むと見込まれ、民間住宅投資については、雇用・所得環境の改善に加え、住宅関係の政策効果等により、緩やかに持ち直すと内閣府は公表している。

一方で、物価の上昇に家計の所得が追い付いていない現状があり、個人消費等に弱さがみられるとともに、大手と中小企業、都市部と地方には依然として格差が存在しており、景気の上向きを肌で感じとれる状況にはない。

宅地建物取引業法の改正により、平成27年4月1日より、宅地建物取引主任者が宅地建物取引士へと名称変更された。名称の変更ではあるが、法定講習では「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」という科目が追加されるなど、宅地建物取引業に求められる要求は年々高まっている。

また、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査を実施する者のあっせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査結果の買主等への説明等が義務付けられるよう改正される。

平成27年度、当協会ではホームページのリニューアルと宅建本部にゆうすの紙面拡大により充実した内容の情報発信をスムーズに行えるようするとともに、各地区から地元行政に対する陳情等、様々な事業を実施した。

近年、消費者の宅地建物取引業に関する要望は、複雑、多様化しており、その期待に応える必要がある。そのためには、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る。当協会は充実した教育研修事業、人材育成事業という強みを持っており、会員のためになる事業にも力を注いだ。

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)

- ・大規模災害発生時の協力店登録について
- ・愛媛県からのアンケート調査について協力をお願い
- ・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業について
- ・愛媛県「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂
- ・愛あるえひめ暮らしフェア開催のお知らせ
- ・ハトマークサイト、レイNZに関連する項目追加について
- ・特定個人情報漏えい事案等発生時の対応
- ・森林の土地の所有者となった旨の届出制度
- ・住宅ストック維持・向上促進事業の公募について
- ・不動産フェアのアンケート結果公表
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ると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。

平成27年度は年間136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	25件	報酬	2件
契約関連	34件	業者苦情	4件
報酬	3件	契約	6件
業法	23件	家賃滞納関連	0件
免許関連	0件	退去精算	1件
関係法令	13件	法令	2件
その他	21件	物件	1件
		その他	1件
小計	119件	小計	17件
		合計	136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は、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協会の会報誌への規約に係る記事の掲載や各地区及びブロック別業者研修会での研修実施のほか、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た。

また、県下の宅地建物取引業者及び広告代理店を対象に研修会を開催した。遠方からの出席が困難であるという事に対応して、平成27年度も松山で開催の研修会を録画の上で各地区にDVDで配信し、それぞれの地区で研修を行った。

(平成27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	10	0	0	23	0	0
景品規約	0	0	0	0	0	0

(不動産広告研修会)

開催日	平成27年10月26日(月)
会場	リジェール松山 8階クリスタルホール
研修科目	不動産広告について
講師	(公社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局次長 佐藤友宏氏
出席者数	宅建業者72社75名 広告代理店13社27名

＝各地区（上記開催以外）の広告研修会＝

地区名	開催日時	出席者数等
四国中央	平成27年12月11日	宅建業者14社14名
新居浜	平成28年1月25日	宅建業者27社29名、広告代理店1社1名
西条	平成27年7月22日	宅建業者22社24名
周桑	平成28年2月18日	宅建業者7社7名
今治	平成28年1月20日	宅建業者30社31名
宇和島	平成28年2月19日	宅建業者21社21名

〔無免許業者排除事業〕

宅地建物取引業免許を受けず無免許のまま宅地建物取引に介在する事例も一部にあるため、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、店頭に掲り出していた。

ポスターの在庫が少なくなったため増刷を検討したが、宅建業者の事務所に張り出してもその効果は薄いのではないか等の理由により、増刷を見合せ今後効果的なPR方法を検討することとした。

免許業者である会員の一覧を当協会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。

ハトマークサイトは民間の商用サイトと違い、会員は特別な負担を負うことなく保有する物件情報を登録できるため、採算性等を考慮せずに情報登録が可能となり、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：レインズ）を運用している。武井会長が理事として、関係する会合に出席した。

平成27年度、機構に物件を登録しながら、業者には既に照会があるとの理由で物件の紹介を行わない問題が顕在化したため、全国の機構で「ステータス管理」が取り入れられる事となった。物件紹介ができないときは、その理由を明記する等の運用を開始し、売主となる一般消費者が自身の物件が流通機構においてどのような状態であるのかが確認できるようにするなど、機構の可視化を進めた。

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、物件情報の登録及び登録証明書の再配信、登録方法や利用方法の案内等の業務を行っている。会員は、ハトマークサイト愛媛を経由して、一般媒介物件や賃貸物件も流通機構に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するとともに、コンピュータが利用できない会員の物件の代行登録を行い宅地建物取引業法の遵守に努めている。

平成27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	69	525	51	561	14	16.7%
専 任	643	5,079	380	5,295	217	26.9%
一 般	960	7,386	549	7,885	181	17.9%
そ の 他	179	1,573	140	1,614	84	30.2%
計	1,851	14,563	1,120	15,355	496	22.8%

(平成28年3月末日現在)

※ステータス管理機能導入後、再登録数は新規登録数へ追加されている。

〔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損壊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と、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。

〔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が平成27年3月16日設立され、当協会武井会長が、協議会会長に就任した。

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者（高齢者世帯、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、県や社会福祉協議会、市町各課等が構成員となっている。

平成27年6月と平成28年2月に開催の推進部会に出席し今後の方針や問題点等の検討を行った。

平成27年12月2日には愛媛県武道館において、岡山の阪井ひとみさんを招いて講演会を開催し、協議会業務への理解を求めた。当協会からは92名が参加した。

平成27年12月21日には先進県の視察に愛媛県担当職員と大野副会長が神奈川県的神奈川県居住支援協議会に出向いて聞き取り調査を行った。

〔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	武井建治
愛媛県	愛媛県住宅建設振興協議会委員	理事	佐伯大地
愛媛県	えひめ移住交流促進協議会委員	常務理事	小林昌三
四国中央市	四国中央市協働推進委員	常務理事	吉岡豊彦
新居浜市	都市計画審議会委員	常務理事	高野克己
新居浜市	建築審査会委員	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28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	名称・内容	締結日・変更日
八幡浜市土地開発公社		平成18年9月1日
大洲市土地開発公社		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20年10月1日 平成25年4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

(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

〔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）

平成27年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

なお、代替地情報システムの運用に関する協定（平成14年11月19日締結）については、活用されていないため、平成26年度でシステムの運用が終了された。

※インターネットを使用した代替地応報システムは終了するが、代替地の情報提供に関する協定は引き続き継続

- ・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27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)

平成27年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

※過去の総会資料における報告から漏れていたが、締結後に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紹介する協定を締結。(平成26年5月7日)

(今治市・今治市連合自治会との協定)

平成28年2月24日、自治会加入を促進を目的として、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働きかけするという主旨。

(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32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。

(開催内容)

四国中央会場 ※地域振興事業と同時実施	
開催日	11月14日(土)
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(7件) 来場者アンケート(170件) 希望者に似顔絵プレゼント 着ぐるみ(サル、ライオン)によるゲーム大会(「こども110番」チラシ配布) バルーンピエロによるバルーンアートショー(プレゼント)
来場者	300名
新居浜会場	
開催日	9月23日(水・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(13件) 来場者アンケート(175件)回答者はガラポンくじ実施。小学生以下のお子様はお菓子つかみ実施 献血 金融相談 バルーンアートプレゼント こども110番ティッシュ配布 自治会加入人権推進パンフレット配布
来場者	600名
西条会場	
開催日	10月4日(日)
会場	西条紺屋町商店街(西条市栄町258-1)
内容	無料相談(0件) 来場者アンケート(95件)回答者にスーパーボール、ダーツ、わなげ 流通制度、媒介制度、取引の流れの解説パネル展示
来場者	600名

周桑会場 ※地域振興事業と同時実施	
開催日	8月23日(日)
会場	夏彩祭(西条市壬生川 新地商店街)
内容	無料相談(0件) 住宅ローン相談(0件) 蒲焼の実演 うなぎの掴み取り
来場者	500名
開催日	11月1日(日)
会場	東予地区文化祭(西条市周布)
内容	無料相談(3件) 来場者アンケート(54件) 「私たちが住みたい街」をテーマに市内小中学生の絵画を対象に表彰
来場者	200名
今治会場	
開催日	9月23日(水・祝日)
会場	テクSPORT今治(今治市東門町5丁目14-3)
内容	無料相談(4件) 来場者アンケート(68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	300名
松山会場	
開催日	9月23日(水・祝日)
会場	松山市総合コミュニティセンター(松山市湊町7丁目5番地)
内容	無料相談(18件) 来場者アンケート(111件) 関係官庁によるご案内ブース(住宅、リフォーム相談会、開発公社によるご案内他) 幼児対象の絵画展(約500点)テーマ「好きが詰まった夢のお家」 ハト・マルシェ(約30店)パン工房、スイーツ、グルメ、小物雑貨他
来場者	2,300名
伊予会場	
開催日	10月25日(日)
会場	ウェルピア伊予(伊予市下三谷1761-1)
内容	無料相談(2件) 来場者アンケート(246件) 住宅ローン無料相談 流通制度、媒介制度、取引の流れ解説パネル展示 ハトマークパネル展示 景品(卵、ティッシュ)配布

来場者	280名
大洲・八幡浜会場	
開催日	9月13日（日）
会 場	アクトピア大洲6F（大洲市中村246-1）
内 容	無料相談（15件） 来場者アンケート（21件） 来場者プレゼント（防災グッズ、飲物） 流通制度、媒介制度、取引の流れ解説パネル展示 防災関係の展示（大洲市の水害に関する写真パネル、防災関係のビデオ放映、防災関係の写真集、非常用食品展示、火災報知器の展示）
来場者	60名
宇和島会場	
開催日	9月28日（月）
会 場	きさいや広場市民ギャラリー（宇和島市弁天町1-318-16）
内 容	無料相談（10件） 四国電力のIH実演 会場周辺の清掃活動 来場者アンケート（22件） 来場者記念品配布
来場者	30組

(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、宅地建物取引士の資格を有する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27年度は10月24日(土)、25日(日)開催のフェアに受付1名と2名の相談員を派遣した。

〔相談会〕

日 時	平成27年 8 月 1 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40人、相談件数延べ57件

〔年間相談件数〕

	実施回数	相談件数
協 会 相 談 所 合 計	47回	301件※
地 区 相 談 所 合 計	110回	219件

(※電話相談129件・相談会57件を含む)

(相談内容内訳)

1	業者に関する相談	24件
2	契約に関する相談	34件
3	物件に関する相談	68件
4	手数料に関する相談	0件
5	借地・借家に関する相談	109件
6	手付金に関する相談	4件
7	税金に関する相談	24件
8	ローン等に関する相談	3件
9	登記に関する相談	34件
10	業法・民法に関する相談	5件
11	建築（建基法含む）に関する相談	5件
12	価格等に関する相談	13件
13	国土法・都計法等に関する相談	1件
14	その他に関する相談	196件
合 計		520件

〔相談員研修会〕

開 催 日	平成27年 6 月 9 日(火) 11：00～16：00
会 場	リジェール松山
研修科目	1. 弁護士による講義 (1)苦情解決・弁済・求償業務に留意点について (2)民法（債権法）改正と同改正が不動産取引に与える影響 2. 事例研究

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	9名	新居浜	12名	西 条	6名
	周 桑	4名	今 治	4名	松 山	14名
	伊 予	7名	大 洲	7名	八幡浜	4名
	宇和島	10名			合 計	77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以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27年11月5日(木)	中予地区	松山市コミュニティセンター	92名出席
平成27年11月6日(金)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	48名出席
平成27年11月9日(月)	東予地区	東予総合福祉センター	44名出席
平成27年11月10日(火)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	91名出席
演 題	不動産広告について		講師 近藤副会長 (中予地区)・協会事務局職員
	重要事項のポイント		講師 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子氏

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 取引士、 これから 従事しよう とする者
5/9	伊 予	税改正 ・相続税について ・贈与税について	16社	20名	0社	0名	4名
7/8	今 治	税制改革・マイナンバー制について	50社	55名	0社	0名	0名
7/22	西 条	・不動産広告について最新 ・徹底相続セミナー	22社	24名	0社	0名	0名

7/28	宇和島	・相続贈与税の改正について ・マイナンバー制について ・空き家対策の特別措置法について	25社	27名	0社	0名	0名
8/7	四国中央	・土砂災害警戒区域の指定地について ・税務勉強会	32社	39名	0社	0名	0名
9/1	新居浜	・埋蔵文化財指定地域の取引について ・崖条例にかかる不動産取引について	31社	34名	0社	0名	0名
10/7	周 桑	・木造住宅の耐震診断・耐震改修 ・耐震診断及び改修工事の内容	11社	13名	0社	0名	0名
10/26	大洲・八幡浜	マイナンバー制について (相続、遺言、生前贈与について)	21社	21名	2社	2名	0名
10/26	松 山	すらすら覚えて指導できる ～ 業法・民法の急所 ～	69社	72名	14社	27名	0名
11/28	伊 予	不動産に関する税金	16社	19名	0社	0名	3名
12/11	四国中央	税務セミナー	31社	33名	12社	12名	0名
1/20	今 治	マイナンバーカード情報の取扱いについて	30社	31名	0社	0名	0名
1/25	新居浜	不動産取引における税務について	27社	29名	1社	1名	0名
2/18	周 桑	・マイナンバーと不動産取引 ・長期優良住宅、性能評価等について	13社	14名	0社	0名	0名
2/19	宇和島	税務のポイント	20社	21名	0社	0名	0名
2/23	西 条	スタートしたマイナンバー、 今すべきことは	28社	30名	0社	0名	0名
2/23	松 山	住生活基本法について	63社	66名	0社	0名	0名
3/25	大洲・八幡浜	弁護士から見た不動産業者の留意点	23社	23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	22回	895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研修会を開催した。

受講料は無料で、ホームページやフリーペーパーによって広く周知を行った。

研修会は2回実施した。

開催日	第1回	平成27年8月7日(金)	15名出席
	第2回	平成28年1月22日(金)	10名出席
会場	愛媛不動産会館		
研修科目	免許取得に必要な宅地建物取引業法の知識 不動産開業の体験談 免許申請について		
告知方法	第1回／ウィークリーえひめリック 第2回／ウィークリーえひめリック		

〔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。

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、県の担当者が宅地建物取引業法の解説などを行った。

研修会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し込みがあれば受講できる研修会として開催している。

開催日	第1回	平成27年10月2日(金) 13:30~16:30	9社12名(会員のみ)
	第2回	平成28年3月8日(火) 13:30~16:30	5社8名(会員のみ)
会場	愛媛不動産会館		
研修科目	宅建協会の事業等について 宅地建物取引業法について 不動産の表示に関する規約等について		
講師	愛媛県建築住宅課宅地建物指導係長 三井岳氏 当協会人材育成委員長 大野悟一		
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27年度の実施内容)

受験申込者総数	1,696名（うち登録講習修了者233名）
インターネット	302名（うち登録講習修了者18名）
郵送	1,394名（うち登録講習修了者215名）
受験者数	1,374名（受験率 81.0%）
本県合格者	216名（合格率15.7%） 参考：全国平均合格率15.4%
案内申込書配布	7月1日(水)から7月31日(金)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(水)9：30～7月15日(木)21：59
郵送	7月1日(水)～7月31日(金)消印有効
試験本部員説明会	10月14日(水) 愛媛不動産会館3階 談話室
試験監督員説明会	10月14日(水) 愛媛不動産会館4階 会議室
監督補助員説明会	10月15日(木) 愛媛不動産会館4階 会議室
試験	10月18日(日) 13：00～15：00 愛媛大学工学部、教育学部、法文学部 本部長1名、本部員9名、監督員30名、補助員77名 県建築住宅課係員1名立ち会い
合格発表	12月2日(水)

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で事務所の専任の取引士として登録されている者については、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、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、弁護士、不動産鑑定士、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士に対して専門知識が習得できる講習会である。

平成27年4月1日から、宅地建物取引主任者が宅地建物取引士と名称変更されたことに伴い、平成27年度実施の講習会から宅地建物取引士の使命と役割に関する事項の科目と受講者参加型の講義が追加され、これに伴い講習時間が約1時間延長された。

(法定講習県内実施分受講者数内訳)

第1回	平成27年6月23日(火)	64名	(県外受講者1名含む)
第2回	平成27年8月11日(火)	103名	(県外受講者1名含む)
第3回	平成27年10月30日(金)	118名	(県外受講者3名含む)
第4回	平成27年12月15日(火)	66名	(県外受講者4名含む)
第5回	平成28年2月19日(金)	89名	(県外受講者0名含む)
合 計		440名	(県外受講者9名含む)

(講師並びに担当科目・時間数)

宅地建物取引士の使命と役割 人権講習 受講者参加型の講義(テスト等)	2時間30分	弁護士 市川武志氏(10/30) 大熊伸定氏(8/11) 小川佳和氏(12/15) 丸山征寿氏(6/23、2/19)
宅地建物取引業法	1時間15分	不動産鑑定士 合田英昭氏
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
税 法	1時間15分	公認会計士 眞鍋 清氏

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27年度宅地建物取引士証交付数は196件(法定講習会での交付を除く)となった。

なお、愛媛県の条例変更に伴い、平成27年度から氏名変更の書換交付申請については手数料(4,500円)が必要になるとともに、任意に宅地建物取引主任者証から宅地建物取引士証へ切り替え(再交付申請)を行う場合についても手数料が必要となった。

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。

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年度には全会員に、平成25年度以降、新規入会者に配付している。

(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、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)

実施日	会場	結果
9月23日(水・祝日)	フジグラン新居浜	献血受付112名 採血87名、不採血25名

(地域行事参加)

実施日	会場	来場者数
8月23日(日)	夏彩祭 (西条市壬生川 新地商店街)	500名
11月14日(土)	四国中央市産業祭	300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 会員間情報システム

会員間情報システム「坊っちゃん」の年度末現在の会員数はIT会員144名、図書会員58名、合計202名となった。

平成27年度の坊っちゃんへの延登録数は、売土地2,978件、売住宅1,279件、売マンション397件、売その他421件、居住用賃貸401件、事業用賃貸110件、貸土地15件であった。

物件は協会会員であれば登録することができ、登録の方法は、IT会員は個別のIDとパスワードを用いて自分で行うことができるが、それ以外は代行登録により登録を行う。

図書会員には、サイトへ登録された物件の図面付きの冊子を毎月5日と20日に郵送しており、平成27年度は、平成27年4月5日発行の第13号から平成28年3月20日発行の第35号までを発行した。

登録情報を月報として協会会員専用ホームページ上で公開するとともに、希望者には25日の定期発送物に同封して送付しており、月報は、平成27年4月25日第8号から平成28年3月25日第19号までを発刊した。

また、平成27年8月から、見直しされたオプション利用料が適用されている。

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27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	39件	84件	123件	194件	224件	47件

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。

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27年度末現在)

	加入者数	加入口数	備考
月払	10名	30口	(1口 2,500円)
半年払	1名	1口	(1口 30,000円)

〔全国宅地建物取引業厚生年金基金〕

(平成27年度末現在)

当県加入者※	3事業所	8名
--------	------	----

※全国宅地建物取引業厚生年金基金は、平成26年4月1日付にて、厚生労働省より代行返上（将来返上）の認可を受け、法令に従い新制度に移行することとなりました。平成27年度に移行に同意いただいた事業者が上記の数となります。

〔宅建ファミリー共済〕

(平成27年度末現在)

累計取扱業者数	37社	契約数1,574件
---------	-----	-----------

④ 宅地建物取引士賠償責任保険加入募集

(平成27年度末現在)

保 険 期 間	加入者数
平成27年10月1日～平成28年10月1日	515名
平成27年11月1日～平成28年10月1日	1名
平成28年1月1日～平成28年10月1日	2名
平成28年3月1日～平成28年10月1日	1名

⑤ がん保険制度の周知・加入促進

(平成27年度末現在)

	件 数	口 数
加入累計	39件	49口

⑥ 保険代理店制度の周知・加入促進

(平成27年度末現在)

期初会員数	新規加入者	退会者	期末会員数
103業者	13業者	14業者	102業者

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27年度も受講者を募り、協会で修了試験を実施した結果、目標数107名に対し、総受講者数が88名となった。

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27年度末現在)

	件数	融資額
融資実行	4件	7,240万円
融資累計※	1,938件	330億6,147万円

※取り扱い開始からの累計

〔全宅住宅ローン〕

(平成27年度末現在)

	件数	融資額
融資実行	124件	27億5,583万円
融資累計※	719件	162億2,262万円

※取り扱い開始からの累計

⑨ (一社)全国賃貸管理業協会の周知・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
42業者	1業者	4業者	39業者

小林常務理事が(一社)全国賃貸不動産管理業協会の理事として理事会に、業務企画副委員長として委員会に出席した。

賃貸不動産管理業務の社会的重要性を鑑み、不動産三団体では「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

会長表彰・感謝状受賞者である70名については、額縁を記念品とした。

退任役員については、12名に商品券を贈呈した。

入院見舞金1件、弔慰金8件を支出した。

⑫ キリン自販機設置

キリンの自動販売機を設置し、設置者（土地建物の所有者等）に売上に応じた手数料が入る制度。

既設置数	平成27年度		累計設置数
	設置数	撤去数	
7	0	1	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27年10～12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。

〔行政に対する要望〕

市町宛てに陳情を行うことで、政策流通委員会で検討を重ねてきた。平成27年度は各地区での調整を終え、市町村宛て地区より陳情書を提出した。

陳情結果が即時活かされるような回答を得られたわけではないが、前向きに検討する自治体や陳情の段取りや行政との対話の中で自治体とのパイプができたということも一つの成果であった。

(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27年5月22日(金)の通常総会において、会員表彰状を14会員、会員感謝状を42会員、役員感謝状を14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90号を1回、宅建本部にゆうすを毎月1回（B4両面印刷で10回、A3両面印刷で2回）計12回発行した。平成28年2月からは紙面の大きさをA3に変更し、情報量を増やしたり、写真や図を挿入することで見やすい紙面になるよう努めた。

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]

平成27年度、政策流通委員会においてホームページの見直しを行い、親しみやすく、見やすいものにリニューアルした。リニューアル後は、トップページから各情報へ簡単にアクセスできる構成となった。

バックヤードも変更され、従前のホームページを作成する専用ソフトを必要としないものとなり、情報掲載が容易になった。これにより、情報発信・更新が迅速になった。

ホームページから発信する情報は正確になるよう努めた。

(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理事、また全宅連が設立した不動産総合研究所所長として(公社)全国宅地建物取引業協会連合会常務理事会・理事会に出席した。

(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、(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中国・四国連絡会の会議に出席した。平成27年7月27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審議された。平成28年1月25日に香川県で開催の研修会では、人口減少時代の不動産流通等の講義があり、武井会長以下役員5名及び事務局次長が出席した。

〔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。

平成27年6月15日、愛媛県で開催の総会に武井会長以下役員3名と事務局次長が出席した。

平成28年3月3日、香川県で開催された正副会長会には武井会長が、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6名と事務局次長が出席した。

〔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、原則的に(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。

平成27年度は理事会が2回開催され、武井会長が出席した。このほか、7月23日、24日に鳥取で会活性化会議が開催され、武井会長と事務局次長が出席した。

〔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）に役員として武井会長が就任している。

平成27年度、全宅連四国地区連絡懇話会の席上情報交換を行ったが、協議会での会合開催は無かった。

〔お仕事フェスタ〕

将来、日本の社会・経済を支える子供たちに、進路選択を考えるきっかけを産業界と連携してキャリア教育のサポートを行う為のイベントが行われており、平成27年度は平成28年3月18日(土)・19日(日)10:00~16:00にアイテムえひめで開催され、協会から講師2名を派遣した。

開催日時	派遣講師名	備考
平成28年3月19日(土)	徳 増 秀 久	人材育成委員（周桑地区）
〃 20日(日)	山 本 徹	〃 （大洲地区）

(4) 健全な財務運営と適正な経理処理

〔入会促進、組織拡充〕

平成27年度の新規入会者は、入会金ベースで本店23件と支店8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、平成27年度より入会金を100万円から30万円減額し、入会促進に努めた。

このほか、不動産開業支援セミナーを2回実施し、不動産業を始めたい方や、興味のある方に対して、個別に相談対応等を行い、入会促進策を講じた。

平成27年度は、現会員が新規入会希望者を紹介すると、紹介者に3万円謝礼を進呈することとし、4件の紹介があった。

〔事務担当役職員研修会〕

平成28年2月29日(月)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、西村理事及び吉田副委員長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28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33名が参加した。

〔定款・諸規程の整備〕

選挙制度改革特別委員会において起案し、平成28年1月15日(金)開催の第3回理事会において、代議員選出規程、理事候補者選出規程の変更について承認を受け、同日施行とした。

総務・財務委員会においては、地区連絡協議会規程に対する指摘について検討し、一部改正することとした。入会基準不備の指摘については、(公社)全国宅地建物取引業保証協会入会審査基準を参考に入会基準を作成し、次回委員会(平成28年度)で審議することとした。

〔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27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6件(うち退会者2件)、後期分のみ未納6件(うち退会者2件)が未徴収となった。

その他

(1) 入会金改定(平成27年5月22日 第4回通常総会)

当協会への入会比率減少については、開業時における他団体との初期費用の差が一番大きな要因であり、入会金の減額こそが効果的に入会者を獲得する方法であるとし、入会金を70万円に減額する案を上程し、承認となった

(2) 入会及び退会規程(平成27年4月30日 第1回理事会)

入会金の減額に伴う規程の変更について審議、承認した。(規定集に反映済のため資料掲載は省略)

(3) **選挙制度改革特別委員会設置**（平成27年8月18日 第2回理事会）

理事並びに代議員の選出について、わかりやすく、より良い制度にしていくことを目的として選挙制度改革特別委員会設置について審議し、承認となった。（委員会の提案した変更規程の内容については、〔定款・諸規程の整備〕の項目で報告）

(4) **協会顧問の件**（平成28年1月15日 第3回理事会）

平成28年度から協会顧問会計士を大西会計事務所 大西 聰一氏とすることについて提案し、承認となった。