

平成29年度事業報告

自 平成29年4月1日
至 平成30年3月31日

政府発表によると、平成29年度の我が国経済は、経済政策の推進により雇用・所得環境の改善が続く中で緩やかに回復しており、海外経済が回復する下で輸出や生産の持ち直しが続くとともに、個人消費や民間設備投資が持ち直すなど民需が改善し、経済の好循環が実現しつつあるとしている。

宅地建物取引業関連では、平成28年の業法の改正により、営業保証金制度等の弁済対象から宅地建物取引業者を除外すること、事業者団体に対する従事者への体系的研修実施の努力義務を賦課することが平成29年4月1日に施行された。また、媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を交付すること、買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明すること、売買等契約成立時に建物の状況について当事者の双方確認事項を記載した書面の交付を行うこと等については、平成30年4月1日から施行となった。

さらに、改正民法も2020年4月に施行されることとなり、今後は、契約そのものに関する考え方も大きく変化する。

このように宅地建物取引業に関連する法令は常に変更されていることに加え、近年、消費者の宅地建物取引業に対する要求は、多様化しており、その期待に応える必要がある。それらに的確に対応するためには、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ことが不可欠となっているため、当協会は教育研修事業や人材育成事業を大きな柱として取り組んでいるところである。また、消費者の皆様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を行うこととあわせて、不動産フェアの開催や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ところである。

以下、平成29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)

- ・平成29年度住宅相談窓口担当者等講習会のご案内
- ・宅建業法改正・建物状況調査における注意点
- ・愛媛県手数料条例の改正について
- ・開発許可・建築許可等に係る事前相談・協議／中予地方局
- ・改正宅地建物取引業法に関するQ&A公表／国土交通省
- ・不動産流通実務検定“スコア”受験申込受付中
- ・平成29年度マンション管理基礎セミナー開催
- ・空き家等低額物件に係る媒介報酬の見直しについて
- ・不動産無料相談所PRラジオドラマ放送
- ・「新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会」開催／国交省
- ・「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」提案募集開始
- ・賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明のアンケート実施ご協力をお願い
- ・愛媛県居住支援協議会講演会 開催決定
- ・IT重説「法人間売買取引」社会実験の登録事業者の再募集について
- ・「農地付き空き家」の手引きについて
- ・「マンション標準管理委託契約書」の改訂について
- ・「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」について
- ・共同住宅における円滑な統計調査の協力依頼／総務省・厚生労働省など

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29年度は年間175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	1件
契 約 関 連	25件	業 者 苦 情	18件
報 酬	9件	契 約	15件
業 法	29件	家賃滞納関連	0件
免 許 関 連	5件	退 去 精 算	4件
関 係 法 令	13件	法 令	12件
そ の 他	11件	物 件	5件
		そ の 他	3件
小 計	117件	小 計	58件
		合 計	175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宅建本部にゆうすへ規約に関係する記事掲載のほか、ブロック別業者研修会での資料配布並びに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29年度も松山で開催した研修会を録画して各地区にDVDで配信し、それぞれの地区で研修を行った。

このほか、平成29年6月12日、高知県で開催の四国地区不動産公正取引協議会総会に武井会長以下役員3名と事務局長が、平成30年2月7日、徳島県で開催された役員会には矢野専務理事が会長代行として、同日開催の研修会には役員6名と事務局職員1名が出席した。

(平成29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	19	3	0	21	0	2
景品規約	0	0	0	2	0	0

(不動産広告研修会)

開 催 日	平成29年8月24日(木)
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	アットホーム株式会社 顧客情報管理部 水上雅雄氏
出席者数	宅建業者60社73名 広告代理店 8社13名 関係団体 9社 9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29年12月1日	宅建業者15社16名
新居浜	平成30年1月29日	宅建業者30社49名
西条	平成30年2月2日	宅建業者27社29名
周桑	平成30年2月7日	宅建業者13社16名、広告代理店1社1名
今治	平成29年10月8日	宅建業者14社14名
宇和島	平成30年1月23日	宅建業者20社20名

※大洲・八幡浜地区については、平成30年4月20日に実施予定

〔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。

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年度に導入した「ステータス管理」について、会員が十分に理解できてないと思われる登録があるとして、流通機構から周知依頼があり、宅建本部にゆうすで会員に対して周知した。

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、宅地建物取引業法の遵守に努めている。

平成29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	72	553	0	562	9	14.2%
専 任	592	6,449	0	6,301	134	18.1%
一 般	992	10,399	0	10,250	183	16.0%
そ の 他	222	2,116	0	2,065	78	28.5%
計	1,878	19,517	0	19,178	404	18.2%

(平成30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、当協会武井会長が、協議会会長に就任している。

平成29年6月27日開催の総会に出席し、平成28年度の事業報告と決算、平成29年度の事業計画と予算を審議した。このほか、5月25日と9月29日、3月23日に開催の推進部会に役員及び事務局担当者が出席し、国の基本方針の説明、相談体制の検討、県の供給促進計画の説明等があった。

平成29年12月11日には、リジェール松山において講演会が開催された。講演では金城学院大学の加藤准教授による「空き家等の既存ストックを活用した地域福祉と居住支援のあり方」、国土交通省住宅局の勝又企画専門官より「新たな住宅セーフティネット制度について」の講義を受け、協議会業務への理解を求めた。当協会からは67名、全体では116名が参加した。

愛媛県の担当者と同行して岡田会計理事と事務局長が平成30年2月22日に開催の居住支援全国サミットに、また平成29年12月1日、低所得高齢者等住まい・生活支援の取り組みに関する普及啓発事業説明会には事務局長が出席した。

〔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	常務理事	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
四国中央市	四国中央市空家等対策協議会※	理事	河上公則
四国中央市	四国中央市景観審議会	常務理事	吉岡豊彦
四国中央市	四国中央市住宅マスタープラン委員会※	(会員)	吉田茂生
新居浜市	建築審査会委員	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
大洲市	大洲市住宅マスタープラン策定委員※	常務理事	松岡秀夫
大洲市	大洲市空家等対策協議会委員※	常務理事	松岡秀夫

八幡浜市	八幡浜市空家等対策協議会委員	副会長	魚海浩昭
------	----------------	-----	------

(平成30年3月末日現在)

※印：平成29年度新規就任

〔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
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
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
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

〔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29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29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29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〕

（松山高等技術専門学校への講師派遣）

松山高等技術専門学校における講義科目のうち宅地建物取引業法に関する講義の講師派遣要請を受け、平成29年度は当協会より、講師5名を派遣し、合計90時間の講義を行った。

派遣した講師は、佐々木敬史（理事）氏、岡田泰司（会計理事）氏、中矢雅章（会員従業者）、鶴籠貴之（理事）氏、佐々木事務局次長で、宅地建物の取引に必要な法規制（概要、民法、保証、諸法、宅建業法、宅建業務上の規制）について、講義を行った。

学校によると講師派遣については、複数年の要請となる見込みである。

（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。	
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に「空き家バンク」が立ち上がることに伴い、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に「空き家バンク」が立ち上がることに伴い、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。	

(チラシ配布)

・愛媛県企業立地課

平成29年8月、県内における工場用地などの情報提供に関するチラシを配布した。

(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、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34年間継続している。

不動産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18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（5件） 来場者アンケート（87件） こどもも大人も楽しめるVR体験（アンケートにお答えいただいた方）
来場者	100名

新居浜会場	
開催日	9月23日（土・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（9件）司法書士、土地家屋調査士、役員） 住宅ローン相談 行政より依頼のパンフレット配布 献血 来場者アンケート（158件）回答者にガラポンくじ、小学生以下はお菓子つかみ
来場者	400名

西条会場	
開催日	10月1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（4件）協会役員、一級建築士、土地家屋調査士） 住宅ローン相談 秋マルシェ（餅投げ2回） 流通制度や媒介制度、取引の流れの解説パネル展示 来場者アンケート（142件）回答者にガラポン・わたがし
来場者	300名

周桑会場 ※地域振興事業と同時実施	
開催日	8月27日（日）
会場	夏彩祭（西条三津屋南 伊予銀行前通り）
内容	蒲焼の実演 うなぎの掴み取り
来場者	2,800名

開催日	11月5日（日）
会場	西条市東予地域文化祭（西条市周布 中央公民館駐車場・市民体育館） （中央公民館駐車場）
内容	無料相談（55件） 来場者アンケート（55件） （市民体育館会場） 「住みたい街、住みたい家」をテーマに市内小中学生の絵画を対象に表彰（66作品）
来場者	500名

今治会場	
開催日	10月8日（日）
会場	みなと交流センター「はーばりー」（今治市片原町1丁目1-27）
内容	無料相談（（1件）不動産、ローン、司法書士、土地家屋調査士） 来場者アンケート（91件） バルーンアート 小学生絵画展（家族と住みたいわたしのおうち） 流通制度、媒介制度、取引の流れ解説パネル展示 広告研修会DVD放映 自治会加入相談
来場者	350名

松山会場	
開催日	10月28日（土）10月29日（日）
会場	アイテムえひめ（松山市大可賀2丁目1番28号）
内容	無料相談（8件） 来場者アンケート（304件） イベント①行政によるお役立ち情報（木造耐震対策、耐震改修ほか） ②幼児対象の絵画展（テーマ「私の住みたいお家」528作品） ③ハト・マルシェ
来場者	2,000名

伊予会場 ※地域振興事業と同時実施	
開催日	10月28日（土）
会場	ウェルピア伊予（伊予市下三谷1761-1）
内容	無料相談（1件） 来場者アンケート（289件） 住宅ローン相談 ハトマークパネル展示 粗品進呈（卵、ティッシュ） 流通制度、媒介制度、取引の流れの解説パネル展示
来場者	292名

大洲・八幡浜会場	
開催日	9月16日（土）
会場	オズメッセ（大洲市東大洲1596番地）
内容	無料相談（（9件）法律相談、税務相談、住宅ローン相談、土地家屋調査士相談） 来場者アンケート（18件） 来場者プレゼント（防災グッズ、飲物） 防災関係の展示（防災グッズ、非常用食品） 媒介契約に関する説明パネルの展示
来場者	200名

宇和島会場	
開催日	9月23日（土・祝日）
会場	旧ふれあい広場（宇和島市中央町2丁目）

内 容	無料相談（(75件（内、不動産に関する場合は46件））協会役員、司法書士、建築士、税理士） 来場者アンケート（50件） 労金相談 四国ガス・四国電力相談会 宇和島消防署（防災フェア、地震体験車、はしご車体験、煙体験車、救急車体験）
来場者	250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。

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、愛媛不動産会館以外の会場において実施する相談会は、平成29年度には2回実施した。相談会の相談員は、当協会役員のほか、弁護士、公認会計士に加えて、(公社)愛媛県建築士会、愛媛県土地家屋調査士会、愛媛県司法書士会等から相談員の派遣を受け、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。愛媛県中小建築業協会が国土交通省の住宅ストック維持・向上促進事業を受託し、「消費者の相談体制の整備事業」を実施していることに関連し、当協会の相談会会場で現地視察を受け、委員長より相談の対応について説明した。

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29年度は10月28日(土)、29日(日)開催のフェアに松山地区の不動産フェアとして参加したため、協議会からの派遣要請によらない形で協会独自に相談を実施した。

〔相談会〕

第1回	
日 時	平成29年12月9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45人、相談件数延べ67件
第2回	
日 時	平成30年2月21日(水) 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61人、相談件数延べ101件

〔年間相談件数〕

	実施回数	相談件数
協会相談所合計	48回	214件※
無料相談	2回	168件
地区相談所合計	119回	359件

(※電話相談115件含む)

(相談内容内訳)

1	業者に関する相談	38件
2	契約に関する相談	61件
3	物件に関する相談	127件
4	手数料に関する相談	2件
5	借地・借家に関する相談	111件
6	手付金に関する相談	1件
7	税金に関する相談	68件
8	ローン等に関する相談	25件
9	登記に関する相談	51件
10	業法・民法に関する相談	14件
11	建築（建基法含む）に関する相談	14件
12	価格等に関する相談	10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	215件
合 計		741件

〔相談員研修会〕

開催日	平成29年7月11日(水) 10:00～16:00					
会場	松山市総合コミュニティセンター					
研修科目	1. 弁護士による講義 ・ 相談・弁済業務について 2. グループによる討論					
講師	深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子 氏					
出席者数	四国中央	9名	新居浜	12名	西条	8名
	周 桑	4名	今 治	5名	松 山	13名
	伊 予	5名	大 洲	7名	八幡浜	5名
	宇和島	6名			合 計	74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

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、ホームページへの掲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。

平成29年度においては、平成30年4月1日施行の改正宅建業法に備えるため、改正宅建業法の実務対応や既存住宅瑕疵担保保険との実務的な関わりの解説のため、第2回目となるブロック別業者研修会を実施した。

【ブロック別業者研修会】

=第1回=

平成29年11月6日(月)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	35名出席
平成29年11月7日(火)	中予地区	ひめぎんホール	72名出席
平成29年11月16日(木)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	71名出席
平成29年11月17日(金)	東予地区	西条市東予総合福祉センター	40名出席
演 題	宅建業法改正 既存住宅における宅建業者の業務のポイント	DVD講習 講師 深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏	
	民法改正が宅建業務に与える影響	講師 松山中央法律事務所 弁護士 丸山 征寿 氏	

=第2回=

平成30年2月13日(火)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	61名出席
平成30年2月14日(水)	東予地区	今治市民会館	27名出席
平成30年2月22日(木)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	35名出席
平成30年2月23日(金)	中予地区	松山市総合コミュニティーセンター	70名出席
演 題	改正宅建業法の実務対応	講師 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 氏	
	既存住宅瑕疵保険と建物状況調査	講師 (株)日本住宅保証検査機構 中松 千明 氏 住宅保証機構(株) 大内 雄志 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 取引士、 これか ら 従事し よう とする者
					1社	3名	
5/13	伊 予	・都市計画法で定める用途地 域内の水路用地について ・租税特別措置法の改正につ いて ・マイナンバーの運用について	20社	23名	1社	3名	0名
6/29	宇和島	・木造住宅耐震チェックの重 要性	18社	20名	0社	0名	0名
7/7	今 治	・今治市の都市政策について	36社	38名	0社	0名	6名
7/19	西 条	・居住支援と不動産業の関わり	26社	28名	0社	0名	0名
7/27	新居浜	・紛争事例と実務上の留意点 について	26社	27名	0社	0名	0名
8/4	四国中央	・高齢者取引の注意点／認知 症の方の取引方法 ・不動産購入資金の贈与にか かわる税務講習	34社	43名	1社	2名	0名
8/24	松 山	・賃貸管理物件における相続 時の対応	60社	73名	17社	22名	0名
9/7	大洲・ 八幡浜	・公正証書手続き（不動産契 約、遺言、任意後見人等につ いて）	22社	23名	0社	0名	0名
9/21	周 桑	・宅建業法改正 建物状況調 査と既存住宅売買瑕疵担保 保険について	11社	11名	0社	0名	0名
11/18	伊 予	・平成30年4月から施行され るインスペクションとは何か ・既存住宅の取引においての インスペクションの活用 ・宅建業者としての施行に備 える準備・心構え	18社	20名	0社	0名	0名
12/1	四国中央	・税務研修 ・相続について	38社	45名	19社	19名	0名
1/16	松 山	・瑕疵担保責任と仲介業者の 責任	86社	94名	0社	0名	0名
1/23	宇和島	・不動産広告の規制違反事例	20社	20名	0社	0名	0名
1/23	大洲・ 八幡浜	・不動産取引における税金上 の留意点等について	22社	24名	0社	0名	0名
1/24	今 治	・認知症等、判断能力に疑問 がある人との取引	25社	26名	0社	0名	0名

1 / 29	新居浜	・新たな住宅セーフティネット制度について ・不動産取引に際して業者として留意すべきポイント	30社	49名	0社	0名	0名
2 / 2	西条	・開発事業に伴う埋蔵文化財の取扱いについて	27社	29名	0社	0名	0名
2 / 7	周桑	・宅建業法改正 既存住宅取引における宅建業者の業務ポイント	13社	16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	26回	1,072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、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。

開催日及び参加者数	第1回	平成29年8月8日(火)	17名出席
	第2回	平成30年1月16日(火)	17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	ウィークリーえひめリック（愛媛新聞折り込み併用） 協会ホームページ掲載、関係先チラシ配布ほか		

〔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。

開催日及び参加者数	第1回	平成29年9月11日(月) 13:30~16:30	15社20名（会員のみ）
	第2回	平成30年3月9日(金) 13:30~16:30	10社11名（会員のみ）

会 場	愛媛不動産会館
研修科目	宅地建物取引業法について 宅建協会の事業等について 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 技師 中村遼太氏 当協会人材育成委員会委員長 西村正幸 当協会人材育成委員会副委員長 近藤 勇
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、愛媛大学生協同組合、松山大学生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、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29年度は、当県会場において(一財)不動産適正取引推進機構の業務監察が実施されたが、問題となる指摘事項は無かった。

(平成29年度の実施内容)

受験申込者総数	1,788名(うち登録講習修了者259名)
インターネット	371名(うち登録講習修了者32名)
郵送	1,417名(うち登録講習修了者227名)
受験者数	1,444名(受験率80.8%)
本県合格者	194名(合格率13.4%) 参考:全国平均合格率15.6%
案内申込書配布	7月3日(月)～7月31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3日(月)9:30～7月15日(土)21:59
郵送	7月3日(月)～7月31日(月)消印有効
試験本部員説明会	10月12日(木) 愛媛不動産会館3階 談話室
試験監督員説明会	10月12日(木) 愛媛不動産会館4階 会議室
監督補助員説明会	10月11日(水) 愛媛不動産会館4階 会議室
試験	10月15日(日) 13:00～15:00 松山大学2号館、5号館、7号館 本部長1名、本部員8名、監督員26名、補助員80名 県建築住宅課係員1名立ち会い
合格発表	11月29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。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。

(法定講習県内実施分受講者数内訳)

第1回	平成29年4月25日(火)	59名	(県外受講者4名含む)
第2回	平成29年9月12日(火)	51名	(県外受講者7名含む)
第3回	平成29年10月27日(金)	93名	(県外受講者5名含む)
第4回	平成29年12月22日(金)	125名	(県外受講者9名含む)
第5回	平成30年2月16日(金)	109名	(県外受講者1名含む)
合計		437名	(県外受講者26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 小川佳和氏 (H29.4.25、H30.2.16) 丸山征寿氏 (H29.9.12) 大熊伸定氏 (H29.10.27) 市川武志氏 (H29.12.22)
--	--------	--

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 (H29.4.25) 藤井徹哉氏 (H29.9.12、10.27、12.22 H30.2.16) ※アスベストに関する講習講師 県建築住宅課建築指導係 係長 青木太郎氏 (H29.10.27) 主任 中崎正弘氏 (H29.12.22、H30.2.16)
税 法	1時間15分	公認会計士・税理士 大西聰一氏

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。宅地建物取引士証書き換えの受付業務も行っている。

平成29年度宅地建物取引士証交付数は167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。平成29年は宅建本部にゆうす第203号に掲載し、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。

(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(土・祝日)	マルナカ 新居浜本店	献血受付 84名 採血70名、不採血14名

(地域行事参加)

実施日	会場	来場者数
8月27日(日)	夏彩祭	2,800名
10月28日(土)	いよし市民総合文化祭&ふるさとフェスティバル	292名
11月5日(日)	西条市東予地域文化祭	500名
11月18日(土)	四国中央市産業祭	100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については、会員間情報サイト「坊っちゃん」に関する事業を別団体へ移行することについて平成28年度中に検討を行い、第5回理事会（H29年3月3日開催）において承認を受けたことにより、平成25年9月より実施していた本事業は、平成29年9月30日を以て終了した。

これにより、設置されていた情報システム検討特別委員会は、本年度を以て解散となった。

なお、会員間情報サイト「坊っちゃん」は、平成29年10月1日より（一社）愛媛宅建流通機構が運営を行っている。

「坊っちゃん」の利用者には、（一社）愛媛宅建流通機構へ入会する会員については、平成29年9月から平成30年2月利用料のうち、当協会の運営期間である9月分を除いて、（一社）愛媛宅建流通機構会員として入会する会員については会費として（一社）愛媛宅建流通機構へ振替を行うこととし、（一社）愛媛宅建流通機構に入会しない会員については、規定では退会による返金は認められていないが、会員都合の退会ではなく、事業廃止によるものであるため、退会による返金を行うこととし、各会員の希望により対応した。

なお、事業廃止に伴い当協会が保有していた財産（「坊っちゃん」ソフトウェア）については、（一社）愛媛宅建流通機構へ有償譲渡した。

（一社）愛媛宅建流通機構へ移行した会員は、162社。退会による返金は8社となった。

（会員数・入退会状況）

期初会員数	新規入会者	退会者	9/30会員数
170業者	5業者	13業者	162業者

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29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	37件	234件	271件	185件	224件	42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、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	6名	20口	(1口 2,500円)
半年払	0名	0口	(1口 30,000円)

(平成29年度末現在)

〔宅建企業年金基金〕

当県加入者※	4事業所	9名
--------	------	----

(平成29年度末現在)

※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の認可を受け、法令に従い新制度に移行しました。

〔宅建ファミリー共済〕

累計取扱業者数	39社	契約数1,696件
---------	-----	-----------

(平成29年度末現在)

〔日本共済家財保険〕

累計取扱業者数	22社	契約数10,083件
---------	-----	------------

(平成29年度末現在)

④ 宅地建物取引士賠償責任保険、宅地建物取引業者賠償責任保険加入募集

〔宅地建物取引士賠償責任保険〕

プラン1・プラン2 は、宅地建物取引士に加えて従業者も保険対象となる。

プラン3・プラン4 は、宅地建物取引士のみを保険対象とする。

保 険 期 間	加 入 者 数			
	プラン1	プラン2	プラン3	プラン4
H29.10.1～H30.10.1	9社 29名	1社 2名	17社 25名	311社 475名
H29.11.1～H30.10.1				1社 1名
H30.1.1～H30.10.1				1社 1名
H30.3.1～H30.10.1				2社 2名

(平成29年度末現在)

⑤ がん保険制度の周知・加入促進

	件 数	口 数
加入累計	35件	55口

(平成29年度末現在)

⑥ 保険代理店制度の周知・加入促進

期初会員数	新規加入者	退 会 者	期末会員数
100業者	1 業者	8 業者	93業者

(平成29年度末現在)

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

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、試験に合格した者が全宅連に資格登録申請をすると、「不動産キャリアパーソン」資格が全宅連から付与される。

平成29年度も受講者を募り、コムズ（松山市男女共同参画推進センター）で修了試験を実施した結果、受験者は42名となった。これを含み、平成29年度において、全宅連の掲げた目標数103名に対し、総受講者数が80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]

	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

(平成29年度末現在)

※取り扱い開始からの累計

[全宅住宅ローン]

	件 数	融 資 額
融資実行	116件	25億3,343万円
融資累計※	987件	221億6,582万円

(平成29年度末現在)

※取り扱い開始からの累計

⑨ 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
38業者	2業者	2業者	38業者

9月21日開催の理事会においてDVDを上映するとともに、宅建本部にゆうす207号及び平成30年1月1日発行の広報誌「宅建えひめ」に全国賃貸不動産管理業

協会（以下「全宅管理」）の入会案内を掲載し、加入促進に努めた。

また、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。

なお、大野会計理事が全宅管理の理事として理事会に出席した。

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

弔慰金8件、見舞金2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29年度		累計設置数
	設置数	撤去数	
6	0	0	6

⑬ 情報漏洩総合保険加の周知・加入促進

累計取扱業者数	0業者
---------	-----

(平成29年度末現在)

⑭ 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	22業者
---------	------

(平成29年度末現在)

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〕

平成29年10～11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。

訪問先	訪問者	訪問日
山本公一衆議院議員	西村常務理事	10月6日
山本博司参議院議員	魚海副会長	11月29日
井原 巧参議院議員	吉岡常務理事	11月11日
村上誠一郎衆議院議員	岡田会計理事ほか	10月4日
山本順三参議院議員	岡田会計理事ほか	11月6日
塩崎恭久衆議院議員	佐伯常務理事	11月16日

〔行政に対する要望〕

政策流通委員会では、平成28年度に市長宛てに陳情を行い、複数の行政から回答を得たことを受け、当協会から行政に対して常に発信していく必要性を感じ、平成29年度は、行政との意見交換を大きな柱として取り組んだ。各地区並びに各地区に設置されている任意団体と、各市町とで取り組んでいくテーマについて話し合った。大半が「空き家問題」をテーマとして取り上げているため、次年度は「空き家問題」について取り組んでいくことを次年度への申し送り事項とした。

(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29年5月29日の通常総会において、会員表彰状を13会員、会員感謝状を25会員、役員表彰状を1名、役員感謝状を7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92号を1回、宅建本部にゆうすを毎月1回（A3両面印刷で年間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。

(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地域組織である中国・四国連絡会研修会

が、平成29年12月18日に岡山で開催され、建物状況調査について等の講演があり、武井会長以下役員6名及び事務局職員2名が出席した。また、平成30年3月8日に山口で会議が開催され、西川副会長が出席し、平成30年度事業等について審議した。

〔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29年5月16日、香川県で開催の監査に西川副会長（連絡懇話会監事）が、平成29年6月12日、高知県で開催の総会に武井会長以下役員3名と事務局長が出席した。

平成29年9月18日、香川県を起点として開催された視察研修には、武井会長以下3名が、平成30年2月7日、徳島県で開催された正副会長会には矢野専務理事（会長代行）西川副会長（連絡懇話会監事）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、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。

平成29年度は理事会が2回開催され、武井会長が出席し、活性化会議には役員2名が出席した。

〔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たが、国土交通省の補助金での事業であったことや、会議の招集が無いことから、実質的に終息している。

〔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29年度は平成30年3月3日・4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30年3月3日(土)	村上 豪	人材育成委員（松山）
〃 4日(日)	林 志 郎	〃 （伊予）

(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29年度の新規入会者は、入会金ベースで本店33件と支店12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。

このほか、不動産業を始めたい方や、興味のある方に対して、不動産開業支援セミナーを2回実施し、希望者には個別相談に応じる等で入会促進策を講じた。

平成27年度から、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ており、平成29年度は12件の紹介があった。

〔事務担当役職員研修会〕

平成30年3月2日愛媛不動産会館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。

吉岡総務・財務委員長の挨拶のあと、「これからの宅建協会と事務職員に望むこと」と題して武井会長の講和を行った。

吉岡委員長を始め県下10地区より担当役職員35名が参加した。

〔定款・諸規程の整備〕

入会及び退会規程に入会審査手順を追加した。また、同規程の入会金免除の条件を明確化した。

地区連絡協議会規程において、各委員会の所管事項を追加した。

代議員選出選挙規程において、立候補条項を追加した。

職員就業規則等において、前回制定後各種法令が変更されているため、改正した。

〔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29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11件（うち退会者10件）、後期分のみ未納2件（うち退会者0件）が未徴収となった。

なお、平成30年1月18日開催の第3回理事会において、未収金として計上されている未徴収の会費について、消滅時効の5年が経過したものについては債権を放棄することが承認され、平成29年度末にその処理を行った。

債権放棄の対象となるのは、平成23年度未徴収分8件325,000円、平成24年度未徴収分12件525,000円。合計20件850,000円。

その他

(1) 入会及び退会規程変更（平成29年5月8日 第1回理事会）

入会及び退会規程に入会審査手順を別表3として追加した。地区入会審査委員会（改称予定）において入会承認の場合は、地区の決定を会長の決定とし、入会拒否相当とする場合は、常務理事会において審議するとするもので、常務理事会開催までに時間を要する場合は書面審議を可能とする変更を行った。

(2) 地区連絡協議会規程変更（平成29年5月8日 第1回理事会）

地区連絡協議会規程第7条に委員会の所管事項についての記述が無かったため追加することと、「入会審査委員会」を「入会審査・入会促進委員会」と改称し、開業に関する相談や照会を受けた場合の当協会への入会働きかけを含めた対応と入会後のフォローを地区において実践する変更を行った。

(3) 代議員選出選挙規程変更（平成29年9月21日 第2回理事会）

代議員選出選挙における推薦による立候補条項を追加する変更を行った。

(4) 入会及び退会規程変更（平成29年9月21日 第2回理事会）

入会金の免除に関し、会社合併の際の運用を明確にするため保証協会と同じものとし、会員同士の合併等に限られ、宅建業免許が無い会社との場合は、免除しないこととし、第7号の「事情を考慮し、理事会で認める場合」についても削除することの変更を行った。

(5) 松山宅建との業務委託解除（平成29年9月21日 第2回理事会）

会員間情報システム「坊っちゃん」の業務委託契約を松山宅建と締結していたが、10月1日に「坊っちゃん」の事業が(一社)愛媛宅建流通機構に移行することから、9月末日での合意解除を行うこととした。

(6) 坊っちゃんの諸規程の廃止（平成29年9月21日 第2回理事会）

9月30日に当協会が実施している会員間情報システム「坊っちゃん」を廃止し、10月1日から(一社)愛媛宅建流通機構で実施することとしているため、坊っちゃんの諸規程を廃止した。

（廃止規程一覧）

1. 運営規程
2. 取引規則
3. 利用条件
4. 物件登録掲載基準
5. 処分規程

(7) **坊っちゃんの資産譲渡**（平成29年9月21日 第2回理事会）

当協会が坊っちゃんのシステムを資産として保有していたが、10月1日から、（一社）愛媛宅建流通機構へ事業が移行することから、機構と資産譲渡契約を締結し、譲渡することとした。関連で、SPCとのシステム保守契約についても、事業譲渡に併せて契約を終了することとした。

平成28年度末日の保有額	1,958,160円
平成29年度償却分（6ヶ月）	-324,080円
平成29年度機能追加分	936,697円（9月末納品／償却無し）
合計	2,570,777円

(8) **久万高原町との分譲斡旋協定**（平成29年9月21日 第2回理事会）

久万高原町の「ニュータウン久万高原町」の分譲斡旋に関する協定について承認した。

(9) **四国中央地区連絡協議会消費者保護委員交代**（平成29年9月21日 第2回理事会）

四国中央地区連絡協議会の消費者保護委員について、近藤恵俊氏から星田秀樹氏への交代を承認。

(10) **就業規則等変更**（平成30年1月18日 第3回理事会）

「職員就業規則」は各種法令の変更に合わせて変更、「職員給与・退職金及び慶弔見舞金規程」は退職金の算定時に20年で打ち切りとなっていた規定の変更を行った。

(11) **武井会長の叙勲授章祝い**（平成30年1月18日 第3回理事会）

平成29年11月3日に武井会長が旭日双光章を受章されたので、お祝いとして30万円贈呈することについて承認。

(12) **収支相償対応**（平成30年1月18日 第3回理事会）

公益目的事業で黒字を出さないという収支相償について、平成26年度から平成28年度までの3年間クリアできておらず、累積額で約430万円となっていたため、事業の拡大として研修事業の実施、事務機器の購入、電話設備の改修、特定費用準備資金として、民法改正に関する研修、その他で退職金の積み増しを行うこと等について承認。

これに伴う特定費用準備資金等取扱規程の新設もあわせて承認。

(13) **研修会開催**（平成30年1月18日 第3回理事会）

平成30年4月1日より改正宅建業法が施行され、建物状況調査に関する業務が、媒介契約、重説、契約に追加されることに伴い、法施行前の再確認ということで、2月に研修会を実施すると承認。

(14) **プロジェクター新規購入**（平成30年1月18日 第3回理事会）

プロジェクターが経年劣化で投影できなくなってきたため、購入することについて承認。

(15) **未収金処理**（平成30年1月18日 第3回理事会）

平成23、24年の未収金が、消滅時効の期間5年が到来していること、また、債務者が死亡したり連絡がとれない等で弁済の可能性がないことから、債権を放棄（免除）することについて承認。

(16) **大洲市土地開発公社解散に伴う大洲市との協定**（平成30年1月18日 第3回理事会）

平成20年4月30日付けで、大洲市土地開発公社と分譲地斡旋に関する協定を締結していたが、大洲市土地開発公社が解散したため、変更することを承認。

今回の変更は平成30年3月31日までで、次年度については新たな協定となる見込みである。

(17) **不動産会館事務室賃貸借契約（変更）締結**（平成30年2月27日 第4回理事会）

保証協会との間で、不動産会館事務室の賃貸借契約を締結しているが、保証協会中央本部の立入調査があり、使用料が高額ではないかという指摘があったため、内容を見直し、約6割程度の賃料とする変更契約について承認。

(18) **会費納入期日の統一及び未納会費の対応**（平成30年2月27日 第4回理事会）

会費を一括納入及び前期で分割納入する場合は6月末日、後期分を分割納入する場合は12月末日に統一することについて、平成30年度の会費納入から実施することとし、未納者の対応については送付する時期と送付する書簡の種類を変更する新しい会費徴収業務の流れについて承認。

(19) **特定費用準備資金の保有**（平成30年2月27日 第4回理事会）

特定費用準備資金等取扱規程により、平成31年度に民法改正に関する研修を実施する目的で、特定費用準備資金を保有することを承認。

(20) **経理規程変更**（平成30年2月27日 第4回理事会）

固定資産については定額法によると規定していたが、法律では固定資産の種類により定額法又は定率法で減価償却することとなっているため、それに対応した改正内容にするとともに、但し書きにより法律改正されても規定の改正なく対応できることとする変更を承認。

(21) **情報システム検討特別委員会の解散**（平成30年2月27日 第4回理事会）

当協会での坊っちゃん事業を廃止したため、会員間情報システム運営を目的とした情報システム検討特別委員会を平成29年度末で解散することを承認。

(22) **電話機入れ替え**（平成30年2月27日 第4回理事会）

電話機が老朽化し雑音が非常に大きく相手方が聞き取れないという状況まで劣化したため、入れ替えを承認。

平成29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。