

2018年度事業報告

自 2018年4月1日
至 2019年3月31日

2018年度の我が国経済は、海外経済の一部に減速感が出ていることや、ICT関連需要が一服していることから輸出の低迷が続くが、企業の設備投資の増加、個人消費が底堅く推移すると期待されていたところであるが、長引く米中貿易摩擦により、関税の追加引き上げ実施など両国の対立が深刻化すれば、株価急落などの金融市場の混乱や米中両国経済の悪化と世界経済への波及が懸念される。また、英国のEU離脱問題も含め、世界経済の不透明さはぬぐい切れない。

宅地建物取引業関連では、2018年9月、全国地方銀行協会が内閣府に対し、銀行及び銀行子会社等の不動産仲介業務解禁を要望した。しかし、銀行は膨大な顧客情報を保有しているうえに、高い知名度と公的な性格による社会的信用を有していることから、中小宅建業者と比較し極めて有利な立場にあるため、解禁されれば中小宅建業者にとっては死活問題となる。そのため、全宅連は反対を表明するとともに、関連団体と連携を取りながら阻止に向けた活動を行うとしている。

2016年の業法の改正により2018年4月1日から、建物状況調査に関するものが、媒介契約時、重要事項説明時、売買契約時に加わった。さらに、改正民法の施行も2020年4月に控えており、宅地建物取引業そのものは、大きな動きの渦中にある。

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、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、2018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)

- ・「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び「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
- ・平成30年度税制改正関連法案成立について
- ・サブリース住宅原賃貸借標準契約書の改定等について
- ・「賃貸住宅標準契約書」の改定等について
- ・えひめ土砂災害情報マップの公表について
- ・改正宅建業法対応の各種新書式について
- ・終身建物賃貸借標準契約書の改訂について
- ・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
- ・平成30年7月豪雨被災者に対する賃貸住宅情報提供について
- ・定期建物賃貸借に係る重要事項説明書におけるITの活用等について
- ・住宅宿泊事業についてお知らせ
- ・愛媛県住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する制度要綱の改正について
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行等及び愛媛県高齢者の居住の安定確保に関する制度要綱の一部改正について
- ・既存住宅状況調査事務所・技術者名簿の公表について
- ・「建築基準法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について
- ・「宅建アソシエイト資格」について
- ・平成30年度住宅相談窓口担当者等講習会のご案内
- ・平成31年度 税制改正大綱の概要について
- ・消費税率引上げに伴う住宅取得支援制度等に関する説明会の開催についてなど

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。

2018年度は年間167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 | 33件 | 報 酬 | 2件 |
| 契 約 関 連 | 22件 | 業 者 苦 情 | 11件 |
| 報 酬 | 19件 | 契 約 | 13件 |
| 業 法 | 23件 | 家賃滞納関連 | 0件 |
| 免 許 関 連 | 1件 | 退 去 精 算 | 1件 |
| 関 係 法 令 | 20件 | 法 令 | 10件 |
| そ の 他 | 5件 | 物 件 | 2件 |
| | | そ の 他 | 5件 |
| 小 計 | 123件 | 小 計 | 44件 |
| | | 合 計 | 167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、今年度は規約に大きな改正がないことから、冊子の配布による研修を実施することとし、全会員と、冊子配布の申込のあった広告代理店（29社29冊、賛助会員2社9冊）へ「不動産の構成競争規約」を送付した。

このほか、2018年6月13日、徳島県で開催の四国地区不動産公正取引協議会総会に西川副会長以下役員3名と事務局長が、2018年6月13日、2019年1月29日、高知県で開催された役員会には西川副会長、同日開催の研修会には役員6名と事務局1名が出席した。また、2020年度に不動産公正取引協議会連合会通常総会が愛媛県で開催予定であることから、下見のために11月9日に広島で開催の総会に事務局1名が出席した。

(2018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 | 15 | 0 | 2 |
| 景品規約 | 0 | 0 | 0 | 0 | 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نز）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。

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配信業務を行っていたが、物件登録については2018年8月より会員自らが登録することとし、登録証明書の配信業務については2018年10月より会員自らがMYレイنزからダウンロードする方法に変更した。

登録方法や利用方法の案内等の業務は引き続き行った。

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。

2018年4月から西日本レイنزのID・PWを用いて他機構レイنزの直接登録と直接検索が可能となった為、利用方法等の案内業務も行っている。

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。

2018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 | 54 | 431 | 0 | 423 | 8 | 12.9% |
| 専 任 | 606 | 7,070 | 0 | 6,777 | 207 | 23.0% |
| 一 般 | 958 | 10,413 | 0 | 10,004 | 243 | 17.8% |
| そ の 他 | 195 | 3,004 | 0 | 2,835 | 110 | 30.2% |
| 計 | 1,813 | 20,918 | 0 | 20,039 | 568 | 21.1% |

(2019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。

(2018年度豪雨災害の対応)

本年度においては、2018年7月に豪雨災害が発生し、協定に基づき物件情報を提供した。被害の大きかった大洲市、西予市、宇和島市については被災当初から各会員により物件を提供していたことや、被災した物件も多くあったため、協会を通じて県へ情報提供できる件数については限りがあった。特に宇和島地区では、物件が常に流動的であり、物件掲示をした時点でその物件は既に入居が決まっているという状況も有りうるため、被災者にとって有益な情報提供方法について協会内で検討を行った。その結果、愛媛県との協定に基づき大規模災害の協力店を毎年募集しているが、それとは別に今回の災害による協力店を募り、物件情報と一緒に業者リストを掲示し、常に鮮度の良い物件情報をキャッチできる状況を作る方法とした。第一段階として今治地区、大洲地区、八幡浜地区、宇和島地区の業者を掲示し、様子

をみて、広げていく必要があれば他地区も掲示することとし、該当地区宛てに個別紹介対応業者募集の案内を送付し、協力を求めた。南予地域で7業者（宇和島市1業者、西予市3業者、八幡浜市1業者、大洲市2業者）、東予地域4業者（今治市4業者）が集まり、県へ報告し、それぞれの避難所へ掲示された。

また、被災者向け民間賃貸住宅（応急借上住宅【みなし仮説住宅】）とした集まった物件情報提供数は下記のとおり。

| | 所在地 | 物件数 | 部屋数 | 旧耐震 | 新耐震 | 不明 |
|-----------|--------------|------------|------------|------------|------------|----------|
| 有効物件 | 宇和島市 | 4 | 4 | 0 | 4 | 0 |
| | 西予市 | 4 | 5 | 0 | 2 | 3 |
| | 大洲市 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| | 伊予市 | 5 | 11 | 0 | 11 | 0 |
| | 伊予郡松前町 | 8 | 23 | 11 | 12 | 0 |
| | 伊予郡砥部町 | 4 | 8 | 0 | 8 | 0 |
| | 松山市 | 265 | 475 | 41 | 432 | 2 |
| | 東温市 | 12 | 68 | 4 | 64 | 0 |
| | 西条市 | 11 | 23 | 4 | 19 | 0 |
| | 今治市 | 16 | 29 | 9 | 20 | 0 |
| | 新居浜市 | 4 | 4 | 2 | 2 | 0 |
| | 有効物件数 | 334 | 651 | 71 | 575 | 5 |
| 契約済物件 | 宇和島市 | 2 | 4 | 0 | 3 | 1 |
| | 西予市 | 9 | 10 | 0 | 9 | 1 |
| | 契約済物件数 | 11 | 14 | 0 | 12 | 2 |
| 合計 | 345 | 665 | 71 | 587 | 7 | |

※県庁より、災害救助法の適用があった市町（今治市/島しょ部。吉海町、伯方。大洲市、西予市、宇和島市、鬼北町、松野町の6市）については、旧耐震、不明物件についても情報提供を行うようにとの依頼があったため、旧耐震、不明物件についても開示

〔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。

2018年度の総会は西日本豪雨の影響で書面審議となり、2017年度の事業報告と決算、2018年度の事業計画と予算を承認した。このほか、5月31日と12月17日に開催の推進部会に事務局担当者が出席した。

2018年度から新たな取り組みとして、市町を単位とした地域での横の繋がりを作

るきっかけとなるワーキンググループを実施した。実施したのは2018年7月3日に西予市、8月8日に八幡浜市、8月29日に新居浜市、2019年2月28日に東温市。

2019年1月18日には、リジェール松山において講演会が開催された。大牟田市立病院牧嶋氏による「人口減少縮退社会における居住支援の必要性と住宅セーフティネットを考える」、愛媛県社会福祉協議会の喜安主幹による「社会福祉協議会の取組み」、ホームネット(株)による「居住支援法人の取組み」の講演があった。講演会には99名（うち会員49名）が参加した。

〔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 | 愛媛県空き家対策ネットワーク 担当者 | 常務理事 | 松岡秀夫 |
| 愛媛県 | えひめ移住交流促進協議会委員 | 常務理事 | 魚海浩昭 |
| 愛媛県 | 建物耐震改修促進連絡協議会アスベスト対策委員会※ | 会長 | 武井建治 |
| 四国中央市 | 四国中央市協働推進委員 | 地区代表 | 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 | 地区代表 | 吉岡豊彦 |
| 新居浜市 | 建築審査会委員 | 地区代表 | 松本清 |
| 西条市 | 空家等対策審議会※ | 地区代表 | 城戸一也 |
| 今治市 | 今治市都市計画マスタープラン検討委員会※ | 地区代表 | 岡田泰司 |
| 今治市 | 今治市景観まちづくり会議委員※ | 理事 | 加藤正安 |
| 松前町 | 松前町空家等対策協議会※ | 地区代表 | 武井建治 |
| 大洲市 | 大洲市空家等対策協議会委員 | 地区代表 | 松岡秀夫 |
| 八幡浜市 | 八幡浜市空家等対策協議会委員 | 地区代表 | 魚海浩昭 |

(2019年3月末日現在)

※印：2018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 | 2006年9月1日 |
| 大洲市 (大洲市土地開発公社廃止のため変更) | 2018年1月18日 (2008年4月30日) |
| 鬼北土地開発公社 | 2008年9月4日 |
| 内子町 (内子町土地開発公社廃止のため変更) | 2013年4月1日 (2008年10月1日) |
| 西予市土地開発公社 | 2009年1月19日 |
| 久万高原町 | 2017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 | 2012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 | 2010年10月14日 |
| 松 山 市 | 市有地処分の媒介に関する協定 | 2013年9月10日 |
| 松 前 町 | 町有地売却の媒介に関する協定 | 2014年6月23日 |
| 八幡浜市 | 市有地処分の媒介に関する協定 | 2014年8月1日 |
| 新居浜市 | 市有財産処分の媒介に関する協定 | 2015年3月6日 |
| 今 治 市 | 市有財産処分の媒介に関する協定 | 2016年5月2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 (1991年12月締結)

2018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 (1994年11月締結)

2018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（1997年3月締結）

2018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〕

（松山高等技術専門校への講師派遣）

松山高等技術専門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、2018年度は当協会より、講師4名を派遣し、合計90時間の講義を行った。

派遣した講師は、岡田泰司氏（会計理事）、寺村光枝氏（会員業者）、鶴籠貴之氏（理事）、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。

講師派遣依頼については、2018年で終了となる。

（自治体との協定）

| | | |
|-------|---|-------------|
| 大洲市 | 物件紹介協定 | 2014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 | 2016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 | 2016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 | 2017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。 | |
| 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 | 2018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(2016.12.1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。 | |

(取引状況調査)

- ・国土交通省四国地方整備局松山河川国道事務所
松山市内の市街化区域内及び市街化調整区域内に存する宅地の不動産取引の実態について調査依頼があり、松山地区の役員に調査を行い、回答した。
- ・愛媛県用地対策連絡協議会（愛媛県用地課）
愛媛県内の用途地域に存する宅地の不動産取引の実態について調査依頼があり、各地区を通じて会員に調査を行い、回答した。

(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、当協会では35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17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 | 不動産無料相談<3件> 来場者アンケート<有効回答数119件>、着ぐるみ(ロボット)による「こども110番」チラシ配布、描いた絵が動き出す「お絵描き水族館」 |
| 来場者 | 500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 | 不動産無料相談<17件>(司法書士、土地家屋調査士、協会役員) 住宅ローン相談<1件> 献血コーナー(粗品進呈)<受付86名。採血76名。不採血10名> 来場者アンケート<有効回答数114件>(回答者にガラポンくじ実施/小学生以下対象でアニマルヨーヨー釣り) 行政より依頼のパンフレット配布(自治会加入推進・空き家バンク・その他) |
| 来場者 | 400名 |

| 西条会場 | |
|-------------|---|
| 開催日 | 9月24日(月・振替) |
| 会場 | ベルフォーレ西条(西条市朔日市752-2) |
| 内容 | 不動産無料相談<8件> 法律相談 税理士・司法書士による相談 ローン・保険相談(労金西条支店、全労済) セミナー(税理士による講演、西条市によるAED実演と救急講話、空き家バンクに関することなど) 西条市役所コーナー(空き家バンク、防災、自治会、はしご消防車実演) キッズコーナー 来場者アンケート<有効回答数72件>、スタンプラリー |
| 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26日(日) |
| 会場 | 夏彩祭(西条三津屋南 伊予銀行前通り) |
| 内容 | うなぎの掴み取り、蒲焼の実演、来場者アンケート<有効回答数53件> |
| 来場者 | 2,800名 |

| | |
|-----|--|
| 開催日 | 11月4日(日) |
| 会場 | 西条市東予地域文化祭(西条市周布 西条市中央公民館) |
| 内容 | 「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、不動産無料相談<5件> |
| 来場者 | 30名 |

今治会場

| | |
|-----|---|
| 開催日 | 10月7日(日) |
| 会場 | みなと交流センター「はーぱりー」(今治市片原町1丁目100-3) |
| 内容 | 無料相談会<8件>(宅地建物取引士・司法書士・土地家屋調査士・税理士・住宅ローン) まちなか居住支援相談会 自治会加入相談会 アイシングクッキー絵付け体験会 来場者アンケート<有効回答数105件> 流通制度、媒介制度、取引の流れ解説パネル展示 |
| 来場者 | 400名 |

松山会場

| | |
|-----|--|
| 開催日 | 10月27日(土) 10月28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 | 不動産無料相談<7件> 行政によるお役立ち情報(木造耐震対策、耐震改修ほかについて)<相談者24名> 幼児対象の絵画展(テーマ「私の住みたいお家」)<349点> ハト・マルシェ(パン工房、スイーツ、グルメ、小物雑貨ほか)<約30店> 来場者アンケート<有効回答数458件> |
| 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27日(土) |
| 会場 | ウェルピア伊予(伊予市下三谷1761-1) |
| 内容 | 不動産無料相談<3件> 住宅ローン相談、こども110番の店、こども110番の車の紹介パネル展示、こども110番チラシ配布及び粗品進呈、ハトマークパネル展示 来場者アンケート<有効回答数28件> |
| 来場者 | 310名 |

大洲・八幡浜会場

| | |
|-----|--|
| 開催日 | 10月8日(月・祝) |
| 会場 | 新町ドーム(八幡浜市新町2丁目) |
| 内容 | 福祉・介護用品の展示、電動車いす体験、法律相談、税務相談、住宅ローン相談、不動産無料相談<7件>、媒介契約に関する説明パネル展示、来場者アンケート、<有効回答数66件>来場者プレゼント |
| 来場者 | 72名 |

| 宇和島会場 | |
|-------|---|
| 開催日 | 10月30日（火） |
| 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 | 不動産無料相談＜4件＞、税理士、司法書士、設計士の相談、労働金庫ローン相談、四国電力、四国ガス相談会、来場者アンケート（粗品進呈）＜有効回答数62件＞、開催時会場周辺の清掃作業を実施 |
| 来場者 | 70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、2018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、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、愛媛県司法書士会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。2018年度は10月28日(土)、29日(日)開催のえひめ暮らしと住まい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 | 2018年12月8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30人、相談件数延べ54件 |
| 第2回 | |
| 日 時 | 2019年2月19日(火) 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43人、相談件数延べ79件 |

〔年間相談件数〕

| | 実施回数 | 相談件数 |
|---------|------|-------|
| 協会相談所合計 | 50回 | 228件※ |
| 相談会 | 2回 | 133件 |
| 地区相談所合計 | 118回 | 266件 |

(※電話相談128件含む)

(相談内容内訳)

| | | |
|----|-----------------|------|
| 1 | 業者に関する相談 | 20件 |
| 2 | 契約に関する相談 | 58件 |
| 3 | 物件に関する相談 | 120件 |
| 4 | 手数料に関する相談 | 6件 |
| 5 | 借地・借家に関する相談 | 108件 |
| 6 | 手付金に関する相談 | 0件 |
| 7 | 税金に関する相談 | 37件 |
| 8 | ローン等に関する相談 | 8件 |
| 9 | 登記に関する相談 | 46件 |
| 10 | 業法・民法に関する相談 | 8件 |
| 11 | 建築（建基法含む）に関する相談 | 11件 |
| 12 | 価格等に関する相談 | 24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 | 181件 |
| | 合 計 | 627件 |

〔相談員研修会〕

| | | | | | | |
|------|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| 開催日 | 2018年7月3日(火) 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 相談所の役割と相談業務・苦情解決業務・弁済業務相談事例 成年後見制度について 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 | 12名 | 新居浜 | 14名 | 西条 | 6名 |
| | 周 桑 | 3名 | 今 治 | 5名 | 松 山 | 14名 |
| | 伊 予 | 7名 | 大 洲 | 7名 | 八幡浜 | 4名 |
| | 宇和島 | 6名 | | | 合 計 | 78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】

| | | | |
|----------------|--------------------------|---|-------|
| 2018年11月5日(月) | 東予地区 | 今治市民会館 | 42名出席 |
| 2018年11月6日(火) | 東予地区 | 新居浜テレコムプラザ | 75名出席 |
| 2018年11月12日(月) | 中予地区 | リジェール松山 | 52名出席 |
| 2018年11月13日(火) | 南予地区 | 愛媛県歴史文化博物館 | 27名出席 |
| 演 題 | 宅地建物取引士が出来る業務、出来ない業務について | 講師 弁護士法人松山中央法律事務所 弁護士 市川 武志 弁護士 大熊 伸定 弁護士 丸山 征寿 弁護士 小川 佳和 | |
| | 高齢者との間の不動産取引について | | |
| | 全宅連安心R住宅事業について | | |

【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 |
|------|------|-------------------------------------|-----|-----|-----------------------------|----|---------------------------------------|
| 5/12 | 伊 予 | ・宅建業法改正対策について | 20社 | 22名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 7/24 | 西 条 | ・不動産を利用した節税対策の基本と不動産管理会社活用法について | 23社 | 23名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 7/27 | 周 桑 | ・宅建業務とスマホ活用術について ・宅建業務とITドローン活用術 | 7社 | 7名 | 0社 | 0名 | 6名 |
| 8/3 | 四国中央 | ・居住支援と不動産業の関わり | 33社 | 42名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 8/7 | 新居浜 | ・あなたの不動産税金は？税務について | 23社 | 26名 | 0社 | 0名 | 0名 |

| | | | | | | | |
|-------|--------|--|-----|-----|-----|-----|----|
| 8/10 | 今 治 | ・市街化調整区域について ・土砂災害警戒区域等について | 41社 | 45名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 10/22 | 松 山 | ・宅建業者として注意しておきたい最近のトラブル事例 ・民法改正について | 76社 | 82名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 10/23 | 宇和島 | ・四国高速道路の進捗状況及び都市計画整備について | 17社 | 5名 | 4社 | 5名 | 0名 |
| 12/6 | 四国中央 | ・消費税軽減税率制度について ・四国中央のまちづくり ・相続法改正について | 39社 | 47名 | 21社 | 21名 | 0名 |
| 12/6 | 周 桑 | ・建築業法の免震構造について | 10社 | 13名 | 10社 | 10名 | 0名 |
| 12/15 | 伊 予 | ・宅建業法における都市計画上の注意点 | 23社 | 26名 | 0社 | 2名 | 0名 |
| 12/21 | 大洲・八幡浜 | ・不動産の市場動向とインターネット広告のポイント | 15社 | 15名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 1/21 | 西 条 | ・西条市景観計画を策定、その運用について | 25社 | 29名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 1/21 | 今 治 | ・不動産取引に係る農地法等について ・国土調査(地積測量)の成果と進捗状況について | 40社 | 49名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 1/24 | 松 山 | ・重要事項説明書法令制限のツボ ・コンパクトなまちづくり ・新たな住宅セーフティネット制度 ・松山市老朽化危険空家除去補助事業 ・事業所の廃棄物適正処理について | 79社 | 86名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 2/8 | 宇和島 | ・不動産相続の民法改正について ・愛媛県居住支援協議会の取組について | 13社 | 15名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 2/13 | 西 条 | ・不動産業にかかわる西条市政の動向 | 14社 | 14名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 2/14 | 新居浜 | ・都市計画用途地域の変更について ・建築基準法に基づくブロック塀の点検チェックポイントと補助金について ・新居浜市未利用地等登録制度について | 36社 | 39名 | 0社 | 0名 | 0名 |
| 2/27 | 大洲・八幡浜 | ・民法改正で変わる相続と最近の不動産裁判事例について | 21社 | 22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 | 23回 | 853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 | 2018年8月7日(火) | 8名出席 |
| | 第2回 | 2019年1月24日(木) | 14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 | 2018年9月27日(木) 13:30~16:30 | 12社12名（会員のみ） |
| | 第2回 | 2019年3月12日(火) 13:30~16:30 | 9社9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 当協会常務理事 佐伯大地 | | |
| 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。

(2018年度の実施内容)

| | |
|----------|---|
| 受験申込者総数 | 1,862名(うち登録講習修了者295名) |
| インターネット | 400名(うち登録講習修了者20名) |
| 郵送 | 1,462名(うち登録講習修了者275名) |
| 受験者数 | 1,506名(うち登録講習修了者274名)(受験率80.9%) |
| 本県合格者 | 215名(合格率14.3%) 参考:全国平均合格率15.6% |
| 案内申込書配布 | 7月2日(月)～7月31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2日(月)9:30～7月17日(火)21:59 |
| 郵送 | 7月2日(月)～7月31日(火)消印有効 |
| 試験本部員説明会 | 10月16日(火) 愛媛不動産会館3階 談話室 |
| 試験監督員説明会 | 10月16日(火) 愛媛不動産会館4階 会議室 |
| 監督補助員説明会 | 10月17日(水) 愛媛不動産会館4階 会議室 |
| 試験 | 10月21日(日) 13:00～15:00 愛媛大学城北キャンパス 当協会47名・アルバイト106名 愛媛県建築住宅課係員1名立会い |
| 合格発表 | 12月5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 | 2018年4月12日(木) | 73名 | (県外受講者4名含む) |
| 第2回 | 2018年6月7日(木) | 214名 | (県外受講者3名含む) |
| 第3回 | 2018年9月20日(木) | 118名 | (県外受講者4名含む) |
| 第4回 | 2018年12月14日(金) | 162名 | (県外受講者3名含む) |
| 第5回 | 2019年2月7日(木) | 86名 | (県外受講者6名含む) |
| 合 計 | | 653名 | (県外受講者20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 (2018.4.12、2019.2.7) 丸山征寿氏 (2018.6.7) 大熊伸定氏 (2018.9.20) 市川武志氏 (2018.12.14) |
| 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 藤井徹哉氏 ※アスベストに関する講習講師 県建築住宅課建築指導係 主任 中崎正弘氏 |
| 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。

2018年度宅地建物取引士証交付数は211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。

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。2018年度は宅建本部にゆうす第215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（日・祝日） | マルナカ 新居浜本店 | 献血受付 86名 採血76名、不採血10名 |

(地域行事参加)

| 実施日 | 会場 | 来場者数 |
|-----------|-------------------------|--------|
| 8月26日(日) | 夏彩祭 | 2,800名 |
| 10月27日(土) | いよし市民総合文化祭&ふるさとフェスティバル | 310名 |
| 11月4日(日) | 西条市東予地域文化祭(フェアブースへの来場者) | 30名 |
| 11月17日(土) | 四国中央市産業祭 | 500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。

(2018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 | 29件 | 204件 | 233件 | 221件 | 251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。

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 | 5名 | 16口 | (1口 2,500円) |
| 半年払 | 0名 | 0口 | (1口 30,000円) |

(2018年度末現在)

〔宅建企業年金基金（全国宅地建物取引業厚生年金基金から移行）〕

| | | |
|--------|------|----|
| 当県加入者※ | 4事業所 | 9名 |
|--------|------|----|

(2018年度末現在)

〔宅建ファミリー共済〕

| | | |
|---------|-----|------------|
| 累計取扱業者数 | 41社 | 契約数 1,777件 |
|---------|-----|------------|

(2018年度末現在)

〔日本共済家財保険〕

| | | |
|---------|-----|----------|
| 累計取扱業者数 | 12社 | 契約数 402件 |
|---------|-----|----------|

(2018年度末現在)

③ 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 |
| 2018.10.1～2019.10.1 | 12社 23名 | 2社 2名 | 16社 28名 | 304社 515名 |
| 2018.11.1～2019.10.1 | | | | 1社 1名 |
| 2018.12.1～2019.10.1 | 1社 1名 | | | |
| 2019.1.1～2019.10.1 | | | | 4社 4名 |
| 2019.2.1～2019.10.1 | | | 1社 1名 | 1社 1名 |
| 2019.3.1～2019.10.1 | 1社 1名 | | 2社 3名 | 1社 1名 |

(2018年度末現在)

④ がん保険制度の周知・加入促進

| | | |
|------|-----|-----|
| | 件 数 | 口 数 |
| 加入累計 | 22件 | 34口 |

(2018年度末現在)

⑤ 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 |
| 93業者 | 0業者 | 9業者 | 84業者 |

(2018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。

⑥ 不動産キャリアパーソン受講者の募集

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。

2018年度において、全宅連の掲げた目標数104名に対し、総受講者数が35名となった。

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]

| | 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 |

(2018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 | 86件 | 19億7,645万円 |
| 融資累計※ | 1,073件 | 241億4,227万円 |

(2018年度末現在)

※取り扱い開始からの累計

⑧ 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 | 4業者 | 4業者 | 38業者 |

12月18日開催の理事会においてDVDを上映するとともに、宅建本部にゆうす第219号及び2019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、佐伯常務理事が全宅管理の理事として理事会に出席した。

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した。

⑩ 慶弔見舞金

弔慰金6件、入院見舞金3件、豪雨災害見舞金9件、火災見舞金1件を支出した。

⑪ 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 | 2018年度 | | 累計設置数 |
|------|--------|-----|-------|
| | 設置数 | 撤去数 | |
| 6 | 0 | 0 | 6 |

⑫ 情報漏洩総合保険の周知・加入促進

| | |
|---------|-----|
| 累計取扱業者数 | 0業者 |
|---------|-----|

⑬ 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 | 25業者 |
|---------|------|

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〕

2018年10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 |
|------------|----------|--------|
| 井原 巧参議院議員 | 吉岡常務理事 | 10月17日 |
| 山本公一衆議院議員 | 西村副会長 | 10月18日 |
| 村上誠一郎衆議院議員 | 岡田会計理事ほか | 10月19日 |
| 塩崎恭久衆議院議員 | 戸田地区代表 | 10月27日 |
| 山本順三参議院議員 | 岡田会計理事ほか | 10月30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。

2018年5月25日の通常総会において、会員表彰状を69会員、会員感謝状を24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93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、2019年1月16日に岡山で開催され、「全宅連安心R住宅」事業並びに全宅連の推進事業について等の講演があり役員6名及び事務局長が出席した。また、連絡会については4回開催され3回に出席し、議案について審議した。

〔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。

2018年5月23日、香川県で開催の監査に西川副会長（連絡懇話会監事）が、2018年6月9日、香川県で開催の正副会長会武井会長が、6月13日徳島で開催の総会に西川副会長以下役員3名と事務局長が出席した。

2019年1月29日、高知県で開催された正副会長会には矢野専務理事が、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。

このほか、2018年12月4日に徳島県で開催の四国四県事務局会議に事務局職員2名が参加した。

〔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。

2018年度は理事会が2回開催され、役員が出席した。

〔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アイテムえひめで開催された。協会から2名派遣し、宅地建物取引士の仕事についての質問等に対応した。

| 開催日時 | 派遣講師名 | 備考 |
|--------------|-------|------------|
| 2019年3月2日(土) | 斎藤 宣昭 | 人材育成委員(西条) |
| 2019年3月3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〕

2018年度の新規入会者は、入会金ベースで本店30件と支店5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。

2016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、2018年度は15件の紹介があった。

〔事務担当役職員研修会〕

2019年2月22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。

吉岡総務・財務委員長の挨拶のあとマナー講座を行った。

吉岡委員長を始め県下9地区より担当役職員30名が参加した。

〔定款・諸規程の整備〕

育児・介護休業等に関する規程を新設した。また、関連する職員就業規則改正も行った。

〔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。

2018年度は、会費未納者に対し、地域での連絡・面談、協会から内容証明等による督促を行った。年会費の未納は4件(うち退会者1件)、後期分のみ未納2件

(うち退会者1件)が未徴収となった。

なお、2018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たため、その処理を行った。

債権放棄の対象となるのは、2013年度未徴収分6件275,000円。1件25,000円については、保証協会の分担金が未返還であるため債権放棄の対象外とした。

その他

(1) アスベスト対策委員会〔仮称〕への参加要請(2018年5月8日 第1回理事会)

愛媛県建築住宅課建築指導係からの建物耐震改修促進連絡協議会内に新設するアスベスト対策委員会〔仮称〕への参加要請について提案。

アスベストの使用状況の調査について、調査が十分行き届いてない状況であることから、国の補助事業が30年度までの延長するに際し、建物所有者や管理者が属する宅建協会等の団体が参加する協議会意の立ち上げが、必須条件となっている。

審議の結果、承認。

(2) 伊方町空き家バンク協定締結(2018年5月8日 第1回理事会)

伊方町より、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(2016.12.1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について、承認。

(3) 育児・介護休業等に関する規程新設(2018年5月8日 第1回理事会)

厚労省の示しているモデル規則を基本として作成した育児・介護休業等に関する規程の新設を承認。

(4) 職員就業規則改正(2018年5月8日 第1回理事会)

「育児・介護休業等に関する規程」新設の承認を受け、職員就業規則の改正を承認。

(5) 役職者の選定(2018年5月25日 第2回理事会、2018年7月26日 第3回理事会)

第2回理事会および第3回理事会において役職者の選定を行った。

| 業 協 会 | 氏 名 | 商 号 |
|-------------|---------|----------------|
| 会 長 伊予地区代表 | 武 井 建 治 | 武井不動産 |
| 副会長 | 西 川 広 一 | (株)ウエストコンサルタント |
| 副会長 西条地区代表 | 徳 増 稚養一 | (株)徳増建工 |
| 副会長 宇和島地区代表 | 西 村 正 幸 | 南動(株) |
| 専務理事 | 矢 野 昭 彦 | スエヒロ不動産 |

| | | |
|----------------|---------|--------------|
| 会計理事 今治地区代表 | 岡 田 泰 司 | (株)地研 |
| 会計理事 | 近 藤 勇 | 近藤宅建 |
| 常務理事 四国中央地区代表 | 吉 岡 豊 彦 | 日新商事(株) |
| 常務理事 新居浜地区代表 | 松 本 清 | (株)サニー不動産 |
| 常務理事 周桑地区代表 | 城 戸 一 也 | (有)一城企画 |
| 常務理事 松山地区代表 | 戸 田 良 | (有)持田不動産 |
| 常務理事 大洲地区代表 | 松 岡 秀 夫 | (株)N Yホーム |
| 常務理事 八幡浜地区代表 | 魚 海 浩 昭 | (株)昭栄不動産商事 |
| 常務理事 消費者保護委員長 | 大 野 悟 一 | サンシティ開発(株) |
| 常務理事 会員支援委員長 | 小 林 昌 三 | (株)コヴァエステート |
| 常務理事 組織拡充特別委員長 | 姉 川 誠 | ワンズリアルネット(株) |
| 常務理事 全宅管理理事 | 佐 伯 大 地 | (株)佐伯物産 |

(6) **レインズの登録証明書出力方法の変更** (2018年7月26日 第3回理事会)

レインズの登録証明書を受信料協会負担により協会でFAX受信後、協会から登録業者に送信料協会負担によりFAX送信していたが、平成30年10月より会員が直接レインズのマイページからダウンロードする方法への変更を承認。

(7) **災害義援金の支出** (2018年7月26日 第3回理事会)

協会から愛媛県へ1,000,000円寄付をすること、および他都府県協会や関連会社より贈呈された見舞金の支出について常務理事会への一任を承認。

(災害見舞金支出先)

・収入(政連、任意団体等の収入400,000円を除く。)

| | |
|----------|--------------------|
| 全宅連等全国団体 | 750,000円 |
| 各都府県宅建協会 | 5,850,000円 (21都府県) |
| 協会関連会社 | 300,000円 (2社) |
| 愛媛県宅建協会 | 1,000,000円 |
| 合 計 | 7,900,000円 |

・支出(政連、任意団体等の3市への支出400,000円を除く。)

| | |
|------------|----------------------------|
| 愛 媛 県 | 5,000,000円 |
| 被害の大きかった3市 | 1,100,000円 |
| 被災した会員 | 1,800,000円 (200,000円/1被災者) |
| 合 計 | 7,900,000円 |

- (8) **全宅連安心R住宅事業制度への参加** (2018年12月18日 第4回理事会)
全宅連安心R住宅事業についての事業を実施することを承認。
※ 2019年4月1日から実施となるが、当面買取再販に限定される。
理事会開催時、公益目的事業として変更申請し、承認を受けることを前提としていたが、県との調整で共益事業として実施することとなった。
- (9) **今治市まちなか居住支援事業への参加** (2018年12月18日 第4回理事会)
今治市中心市街地再生協議会と「今治市まちなか居住支援センター事業に係る媒介に関する協定」の締結することについて承認。
- (10) **愛媛宅建流通機構システムの手マークサイト接続承認** (2018年12月18日 第4回理事会)
愛媛宅建流通機構より、追加導入するシステムから手マークサイト経由でレインズに物件登録出来るよう、手マークサイトにおいてデータ受け入れが可能となる様、当協会から全宅連に対しての要請依頼について承認。
- (11) **水道ポンプ更新** (2018年12月18日 第4回理事会)
水道ポンプ2台の切り替え装置が正常に作動してないことが判明し、点検の結果、経年劣化が進んでいることから、ポンプ全体の入れ替えを承認。
- (12) **事務局パソコン6台の入れ替** (2018年12月18日 第4回理事会)
事務局で利用しているパソコン6台がリース期間終了(平成31年2月)するため、入れ替えを承認。
- (13) **FAXの入れ替え** (2018年12月18日 第4回理事会)
FAXは、流通機構専用と、汎用の2台体制であったが、流通機構の登録証明書の送受信業務がなくなるため、1台にすることを提案し、承認。
- (14) **無料相談における専門家の参加** (2019年2月26日 第5回理事会)
相談の充実のため、毎週水曜日の協会の無料相談に、月に1度弁護士及び税理士に参加してもらい、相談を行う事を承認。
- (15) **事務局人事に関する件** (2019年2月26日 第5回理事会)
事務局長の退職と事務局次長の事務局長に就任を承認。

2018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。