

# 令和元年度事業報告

自 平成31年4月1日  
至 令和2年3月31日

令和元年度の国内経済は、政府発表によると緩やかな回復が続いているとしているが、中国経済の減速や世界的な情報関連財需要の一服等の影響を受け、平成30年後半以降輸出が低下し、企業の生産活動の一部に弱さが続いており、通商問題や中国経済をはじめとした海外経済の動きや不確実性があるともしている。令和元年10月には消費増税があり、暖冬であったことから個人消費が冷え込み、実質GDP成長率が大幅にマイナスとなった。さらに新型コロナウイルスの影響でインバウンドが減少し、不要不急の外出を控えるよう政府が要請し、集団感染防止のために多くのイベントが中止となったことから、国内経済は大きく冷え込んでいる。景気回復の長期化や少子高齢化もあり企業の人手不足感が大きく高まっており、内需の増加傾向を維持するためには、技術革新や人材投資等によって生産性を大幅に向上させ、限られた人材の効果的な活躍を促すことが重要で、生産性の向上が賃上げや消費の喚起につながるような好循環を一層推進することが大きな課題であるとしている。

宅地建物取引業に関連する事項として、令和2年4月1日から施行される改正民法は、宅地建物取引に大きな影響を与えることとなるため、令和元年11月と令和2年2月にブロック別業者研修会を開催してこれに備えた。

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、令和元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)

- ・全宅連 民法改正対応版契約書書式公開中（宅建協会会員限定）
- ・【厚生労働省】新型コロナウイルス感染症の影響に伴う雇用調整助成金の特例措置の対象事業主の範囲の拡大について
- ・「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項
- ・「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂／愛媛県都市計画課長
- ・消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う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の改正について
- ・Web研修動画の視聴について
- ・県有地の売払いについて（お知らせ）／愛媛県総務管理課長
- ・不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について
- ・消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について
- ・「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
- ・【国土交通省】建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取り扱いについて
- ・平成30年7月豪雨災害に係る借上げ型仮設住宅申込期限の設定について  
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。

令和元年度は年間131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	26件	報酬	1件
契約関連	53件	業者苦情	9件
報酬	7件	契約	8件
業法	21件	家賃滞納関連	0件
免許関連	0件	退去精算	0件

関係法令	18件	法令	10件
その他	6件	物件	2件
		その他	4件
小計	131件	小計	34件
		合計	165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。このほか、新規免許業者研修会において、不動産に関する公正競争規約に関する説明を行い、適正表示を行えるよう規約の周知に努めた。

会議等の行事については、四国地区不動産公正取引協議会監査である岡田会計理事が令和元年5月7日開催の徳島県で開催の監査会に出席。宅建愛媛県支部第37回定期総会を5月9日に開催。6月11日に香川県で開催の総会に西川副会長以下役員3名と事務局長、令和2年2月5日に香川県で開催の研修会には徳増副会長以下役員4名と事務局職員2名が出席した。

#### 〈不動産広告研修会〉

開催日	令和元年7月19日(金)
会場	リジェール松山 8階瑞穂
研修科目	トラブル予防 不動産広告表示の実践実務～基礎から応用まで～
講師	明海大学不動産学部 中村喜久夫教授
出席者数	宅建業者 41社 41名 広告代理店 9社 11名 関係団体 2社 2名

#### 〈令和元年度照会実績〉

	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	3	1	1	9	0	0
景品規約	2	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。

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。徳増副会長、西村副会長が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平成30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平成30年10月より会員自らがMYレイズ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。

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。

##### 〈令和元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	466	261	437	7	8.4%
専任	692	6,062	5,206	5,857	224	25.0%
一般	1,124	9,664	9,654	9,371	218	15.4%
その他	254	4,368	3,857	4,120	146	29.0%
計	2,124	20,560	18,978	19,785	595	20.5%

（令和2年3月末日現在）

※平成31年4月より再登録数は分けて計上。

〔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〕

(大規模災害時の民間賃貸住宅媒介協定から変更)

大規模災害が発生し家屋損壊等の被害が発生した場合の対応について、愛媛県と協定していたが、令和2年3月に内容を更新した。

災害により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定めた。

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ものとなった。

従前の協定は、被害が発生し、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、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という内容であったが更新により、自己資力で住宅を確保できる方への媒介は通常取引と同様にすることが可能となった。

〔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。

令和元年7月3日開催の総会に出席し、平成30年度の事業報告と決算、令和元年度の事業計画と予算を審議した。

令和2年1月16日にはリジュール松山において講演会が開催された。講演では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」、愛媛県庁土木部道路都市局の矢野専門員より「愛媛県の住宅を取り巻く現状について」、障害者の住居探しや空き家に関する相談に対応する「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」を運営するNPO法人おかやまUFEの永松千恵氏による「不動産×福祉×行政～誰もが地域で暮らし続けていくためにできること～」

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46名、全体では82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
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

(令和2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

[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)

令和元年度において、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)

令和元年度において、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)

令和元年度において、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
	<p>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。</p>	
今治市・他	自治会加入に関する協定	平成28年2月24日
	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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
	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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
	<p>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。</p> <p>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。</p>	



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
	<p>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。</p> <p>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。</p>	

#### 〈不動産取引時の防災情報周知協力協定〉

令和2年3月16日、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締結した。

#### (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36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16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＜6件＞ 来場者アンケート＜有効回答数125件＞ ことも工作 AR砂場
来場者	500名

新居浜会場	
開催日	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	不動産無料相談（宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士）＜15件＞ 住宅ローン相談 献血コーナー（粗品進呈）＜受付83名・採血71名・不採血12名＞ 来場者アンケート（回答者に粗品進呈）＜有効回答数131件＞ 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1日（日）
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＜9件＞ 法律相談 税理士による相談 住宅ローン相談講演会（移住推進課、相続税等/もらう人もあげる人も知っておきたい上手な財産の残し方） 西条市役所コーナー（空き家バンク、移住促進、防災、自治会/はしご消防車実演） キッズコーナー スタンプラリー 来場者アンケート＜有効回答数65件＞
来場者	314名

周桑会場	
開催日	11月3日（日）
会場	西条商工会議所東予支所（西条市周布220-2）
内容	不動産無料相談＜3件＞ 西条市空き家バンク制度の紹介 物産・食品ブース 地元小学生による絵画の展示 来場者アンケート＜有効回答件数189件＞
来場者	500名

今治会場	
開催日	10月20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100-3）
内容	不動産無料相談＜4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（まちなか空き店舗ツアー） 流通制度、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＜有効回答数129件＞ 自治会加入促進相談会 アイシングクッキー絵付け体験
来場者	300名

松山会場	
開催日	10月26日（土）10月27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<10件> 行政によるお役立ち情報<相談者18名> (木造耐震対策、耐震改修ほかについて) 幼児対象の絵画展 (テーマ「私の住みたいお家」) <352点> ハト・マルシェ (パン工房、スイーツ、グルメ、小物雑貨ほか) <2日間で延べ24店> 来場者アンケート<有効回答数492件>
来場者	2,500名

<b>伊予会場</b> ※地域振興事業と同時実施	
開催日	11月9日(土) 11月10日(日)
会 場	まさき村店舗前駐車場 (エミフルMASAKI敷地内)
内 容	不動産無料相談<5件> 住宅ローン相談 空家対策相談室 宅地建物取引流れパネル展示 こども110番チラシ配布及び粗品進呈 来場者アンケート<有効回答数190件>
来場者	250名

<b>大洲・八幡浜会場</b>	
開催日	9月22日(日)
会 場	フジグラン大洲 (大洲市中村246-1)
内 容	不動産無料相談<3件> 土地家屋調査士相談 法律相談 税務相談 住宅ローン相談 防災関係の展示 媒介契約に関する説明パネルの展示 来場者アンケート (粗品進呈) <有効回答数25件>
来場者	25名

<b>宇和島会場</b>	
開催日	10月1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<30件>、税理士・司法書士無料相談、労働金庫ローン無料相談、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32件> 会員による会場周辺清掃活動
来場者	50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。

相談員は通常宅地建物取引士2名、令和元年度は月に1回弁護士と税理士に相談員に加わってもらった。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。

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、令和元年度には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。10月26日(土)、27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	令和元年7月6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29人、相談件数延べ52件	
第2回		
日 時	令和2年2月18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69人、相談件数延べ110件	

#### 〔年間相談件数〕

	実施回数	相談件数
協会相談所合計	50回	273件※
相 談 会	2回	162件
地区相談所合計	118回	287件

(※電話相談113件含む)

#### (相談内容内訳)

1	業者に関する相談	30件
2	契約に関する相談	87件
3	物件に関する相談	155件
4	手数料に関する相談	5件
5	借地・借家に関する相談	115件
6	手付金に関する相談	1件

7	税金に関する相談	52件
8	ローン等に関する相談	10件
9	登記に関する相談	61件
10	業法・民法に関する相談	13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	11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	176件
合 計		722件

〔相談員研修会〕

開 催 日	令和元年6月20日(木) 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 相談所における苦情相談と一般相談の区分 賃貸人の倒産 売買契約締結後、売主または買主に相続が開始した場合 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	6名
	周 桑	6名	今 治	4名	松 山	10名
	伊 予	6名	大 洲	4名	八幡浜	5名
	宇和島	6名			合 計	68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各地区窓口案内チラシを置く等、より広く参加者を募っている。

令和元年度においては、令和2年4月1日施行の民法（債権法）改正に備えるため、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=

令和元年11月12日(火)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	37名出席
令和元年11月14日(木)	中予地区	松山市総合コミュニティーセンター	82名出席
令和元年11月19日(火)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	81名出席
令和元年11月25日(月)	東予地区	西条市東予総合福祉センター	54名出席
演 題	重要事項説明について 民法（相続法）改正について		講師 松山中央法律事務所 弁護士 大熊伸定氏 弁護士 丸山征寿氏 弁護士 小川佳和氏 弁護士 市川武志氏

=第2回=

令和2年2月13日(木)	東予地区	今治市民会館	41名出席
令和2年2月14日(金)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	72名出席
令和2年2月20日(木)	中予地区	松山市総合コミュニティーセンター	125名出席
令和2年2月21日(金)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	27名出席
演 題	民法（債権法）改正について		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
4/19	周 桑	・西条市の空き家対策の取り組みについて	21社	22名	0社	0名	0名
5/11	伊 予	・宅建業法における弁済苦情他について	21社	24名	0社	0名	1名
7/1	今 治	・不動産取引に関する税制改革等について ・地域の水害リスクに関する情報の解説等について	40社	44名	0社	0名	0名

7/18	新居浜	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画用途地域図について</li> <li>・新居浜市立地適正化に係る届出制度について</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地について</li> <li>・PCB使用照明器具の処理について</li> <li>・相続税（令和元年7月1日改正）について</li> </ul>	30社	33名	0社	0名	0名
7/23	西条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地法の概要について</li> <li>・紛争事例（瑕疵担保責任）を掘り下げる</li> </ul>	30社	33名	0社	0名	0名
8/8	四国中央	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地法の概要について</li> <li>・四国中央市の立地適正化計画について</li> </ul>	34社	44名	0社	19名	0名
8/22	松山	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット住宅登録について</li> <li>・事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点</li> </ul>	68社	74名	0社	0名	0名
9/5	大洲・八幡浜・宇和島	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産を利用した節税対策の基本と不動産管理会社の活用法と軽減税率について</li> </ul>	40社	48名	1社	2名	0名
12/7	伊予	<ul style="list-style-type: none"> <li>・判例トラブル解説（DVD研修）</li> <li>・重要事項説明について（契約書作成について）</li> <li>・売買物件、賃貸借物件注意点・民法改正について</li> </ul>	21社	25名	0社	2名	0名
12/13	四国中央	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税務セミナー（消費税軽減税率制度について）</li> <li>・地目変更登記（農地を雑種地に変更）について</li> </ul>	38社	49名	0社	15名	0名
1/17	松山	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の水害リスクに関する情報の解説等について</li> <li>・不動産売買・賃貸に関する最近の紛争事例</li> </ul>	70社	77名	0社	0名	0名
1/21	周桑	<ul style="list-style-type: none"> <li>・おとり広告の禁止について（DVD研修）</li> <li>・外国人との不動産取引について（DVD研修）</li> </ul>	8社	8名	0社	0名	0名
1/23	西条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・重説記載事項としての洪水浸水想定区域等のハザードマップの読み方</li> </ul>	26社	29名	1社	2名	0名

1/27	今 治	・愛媛県土砂災害警戒区域の拡大等について ・建築基準法第42条の道路種別等について ・判例トラブル解説（DVD研修）	35社	41名	0社	0名	0名
1/28	新居浜	・法定外公共物について ・判例トラブル解説（DVD研修） ・外国人との不動産取引について（DVD研修）	27社	33名	0社	0名	0名
1/31	大 洲・ 八幡浜・ 宇和島	・改正民法 相続法について	27社	28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	18回	1,172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。

開催日及び 参加者数	第1回	令和元年8月8日(木)	11名出席
	第2回	令和2年1月23日(木)	8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	令和元年9月13日(金) 13:30~16:30	5社5名(会員のみ)
	第2回	令和2年3月3日(火) 13:30~16:30	新型コロナウイルス感染症の 感染拡大リスクが高まっている ことから開催を中止し、資 料配布で対応した
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 田村宗丈主任 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・ジュンク堂松山店・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、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。

#### (令和元年度の実施内容)

受験申込者総数	1,847名(うち登録講習修了者292名)
インターネット	415名(うち登録講習修了者18名)
郵送	1,432名(うち登録講習修了者274名)
受験者数	1,479名(うち登録講習修了者267名)(受験率80.1%)
本県合格者	192名(合格率13.0%) 参考:全国平均合格率17.0%

案内申込書配布	7月1日(月)～7月31日(水)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16日(火) 21:59		
郵送	7月1日(月)～7月31日(水)消印有効		
試験本部員説明会	10月17日(木)	愛媛不動産会館3階	談話室
試験監督員説明会	10月10日(木)	愛媛不動産会館4階	会議室
	10月17日(木)	愛媛不動産会館4階	会議室
監督補助員説明会	10月16日(水)	愛媛不動産会館4階	会議室
試験	10月20日(日) 13:00～15:00	愛媛大学城北キャンパス 当協会55名・学生補助員96名 愛媛県建築住宅課係員1名立会い	
合格発表	12月4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31年4月16日(火)	100名	(県外受講者2名含む)
第2回	令和元年6月25日(火)	133名	(県外受講者12名含む)
第3回	令和元年9月12日(木)	79名	(県外受講者2名含む)
第4回	令和元年12月17日(火)	195名	(県外受講者5名含む)
第5回	令和2年2月7日(金)	147名	(県外受講者4名含む)
合計		654名	(県外受講者25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 (H31.4.16、R 2.2.7) 丸山征寿氏 (R 1.12.17) 大熊伸定氏 (R 1.6.25) 市川武志氏 (R 1.9.12)
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 技師 藤井大樹氏
税 法	1時間15分	公認会計士・税理士 大西聡一氏

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。

令和元年度宅地建物取引士証交付数は205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。令和元度は宅建本部にゆうす第227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(月・祝日)	マルナカ 新居浜本店	献血受付 83名 採血71名、不採血12名

### (地域行事参加)

実施日	会場	来場者数
11月9日(土) 10日(日)	松前町産業祭「たわわ祭」	250名
11月16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。

(令和元年度受付件数)

項目	新規	更新	合計	登載事項 変更届	従事者 変更	廃業
件数	22件	87件	109件	197件	223件	30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	4名	12口	(1口 2,500円)
半年払	0名	0口	(1口 30,000円)

(令和2年3月末日現在)

[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	7名
--------	------	----

(令和2年3月末日現在)

[宅建ファミリー共済]

累計取扱業者数	50社	契約数 1,857件
---------	-----	------------

(令和2年3月末日現在)

[日本共済家財保険]

累計取扱業者数	14社	契約数 716件
---------	-----	----------

(令和2年3月末日現在)

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
2018.11.1~2019.10.1				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
2020.3.1~2021.10.1			3社 4名	12社 15名

(令和2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	32件	51口

(令和2年3月末日現在)

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
84業者	0業者	9業者	75業者

(令和2年3月末日現在)

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。

A I G 損保の総代理店制度が廃止を決定したことにより、中四国宅建サポートが総代理店でなくなることから、令和2年度内に本事業は終了となる。

⑥ 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。

令和元年度において、全宅連の掲げた目標数104名に対し、総受講者数が31名となった。(令和2年3月末日現在)

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

※取り扱い開始からの累計

(令和2年3月末日現在)

[全宅住宅ローン]

	件 数	融 資 額
融資実行	61件	14億4,544万円
融資累計※	1,134件	255億8,771万円

※取り扱い開始からの累計

(令和2年3月末日現在)

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	1業者	0業者	39業者

令和2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、加入促進に努めるとともに、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。

また、県下の宅地建物取引業者及び一般消費者、関係団体を対象にセミナーを開催した。

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。

〔賃貸管理セミナー〕

開催日	令和2年2月3日(月)
会場	リジェール松山 7階ゴールドホール
演題	第一部 民法改正で変わる賃貸経営 第二部 災害に学ぶ宅建業者のリスクマネジメント
講師	第一部 佐藤貴美弁護士 第二部 佐々木正勝全宅管理・宮城宅建会長
出席者数	宅建業者 66社 76名 一般消費者 2名 関係団体 3社 5名

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2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	令和元年度		累計設置数
	設置数	撤去数	
6	0	0	6

(令和2年3月末日現在)

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
---------	-----

(令和2年3月末日現在)

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	27業者
---------	------

(令和2年3月末日現在)

⑭ 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
0業者	0業者	0業者

(令和2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〕

令和元年には、土地の利用管理の適正化や所有者不明土地の発生予防、地方創生等の観点から「新たな税金の特例措置の創設」という新たな項目を重点要望として、例年と同様に実施している「令和2年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望」と二段構えで要望活動を行った。

このことから要望活動は2回になることもあり、令和元年9月～10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、要望書を提出した。

「新たな税金の特例措置の創設」

訪 問 先	訪 問 者	訪 問 日
衆議院議員 山本公一氏	西村地区代表	9月26日
衆議院議員 村上誠一郎氏	加藤理事	10月2日
衆議院議員 塩崎恭久氏	戸田地区代表	10月6日
参議院議員 山本順三氏	岡田会計理事ほか	10月5日

「令和2年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望」

訪 問 先	訪 問 者	訪 問 日
衆議院議員 山本公一氏	西村地区代表	10月15日
衆議院議員 村上誠一郎氏	加藤理事	10月2日
衆議院議員 塩崎恭久氏	戸田地区代表	10月6日
参議院議員 山本順三氏	岡田会計理事ほか	10月5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。

令和元年5月28日の通常総会において、会員表彰状を49会員、会員感謝状を18会員、役員表彰状を1名、役員感謝状を6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94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]

（公社）全国宅地建物取引業保証協会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、連合会の地域組織である中国・四国連絡会に就任している。

連絡会については4回開催され、研修会は、令和元年12月2日に広島県で開催された。

#### [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。

令和元年5月7日、香川県で開催の監査に西川副会長（連絡懇話会監事）が、令和元年6月11日、香川県で開催の正副会長会に西川副会長が、総会に西川副会長以下役員3名と事務局長が出席した。

令和2年2月5日、香川県で開催された正副会長会には徳増副会長が、同日開催の四国地区不動産公正取引協議会との合同研修会には役員4名と事務局2名が出席した。

#### [全宅連西日本地区指定流通機構協議会]

全宅連西日本地区指定流通機構協議会は、（公社）西日本不動産流通機構の運営を側面から支援する（公社）全国宅地建物取引業協会連合会加盟団体による協議会で、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。

令和元年度は理事会が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、令和2年3月7日、8日10:00~16:00にアイテムえひめで予定されていたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大予防のため中止となった。

#### (4) 健全な財務運営と適正な経理処理

##### 〔入会促進、組織拡充〕

令和元年度の新規入会者は、入会金ベースで本店19件と支店4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28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、令和元年度は5件の紹介があった。

##### 〔事務担当役員研修会〕

令和2年2月27日(木)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員研修会を実施した。

吉岡総務・財務委員長の挨拶のあと四国霊場第57番札所栄福寺白川密成住職の講演を行った。

吉岡委員長を始め県下10地区より担当役員28名が参加した。

##### 〔定款・諸規程の整備〕

慶弔見舞金規程を変更した。(令和元年5月9日 第1回理事会)

特別綱紀第三者委員会に関する規程等について制定した。(令和元年10月4日 第2回理事会/令和2年1月14日 第3回理事会)

理事候補者選出規程、代議員選出規程を変更した。(令和元年10月4日 第2回理事会/令和2年1月14日 第3回理事会)

ハトマークサイト愛媛利用規程、倫理規程を変更した。(令和元年10月4日 第2回理事会)

##### 〔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。

令和元年度は、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3件(うち退会者3件)、後期分のみ未納1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たため、その処理を行った。

債権放棄の対象となるのは、平成26年度未徴収分1件50,000円。

#### (5) 法人運営

法人運営に関し、第2回理事会の議決に関して監事から手続きの不備等が指摘された。また、理事会で設立された委員会の決定等に関して裁判が提訴された。

#### 【会務運営に関して第2回理事会以降の主な事案】

10月4日 第2回理事会

- ・特別綱紀第三者委員会の設立、矢野専務理事の解任等の提案があり、賛成多数として可決

10月18日 第1回特別綱紀第三者委員会

- ・副委員長指名、委員会の検討課題等について審議

11月14日 第2回特別綱紀第三者委員会開催（伊予地区事務所）

- ・申出人の聞き取り

11月15日 理事・監事宛て委員会構成員を通知

役 職	地 区	氏 名	商 号
委員長	松 山	勝 田 和 孝	仁幸産業(有)
副委員長	西 条	徳 増 稚 養一	(株)徳増建工
〃	宇 和 島	西 村 正 幸	南動(株)
委 員	四国中央	河 上 公 則	(有)アーバンホームズ
〃	周 桑	徳 増 秀 久	(株)ジョブル
〃	今 治	田 村 富 定	(有)アサシオ産業
〃	松 山	伊 藤 祥 正	太陽ホーム(株)
〃	松 山	加 藤 公 二	加藤ホーム
〃	伊 予	大 西 美 雄	(有)協和ガス
〃	大 洲	山 本 徹	山本不動産
〃	八 幡 浜	曾 我 文 彦	南海不動産商事

11月22日 第3回特別綱紀第三者委員会

- ・佐伯常務理事聞き取り
- ・西川副会長の理事職務執行停止と二期の被選挙権停止を決定。
- ・西川副会長あて文書発信

- 11月26日 理事会議事録閲覧謄写許可の訴状受領  
・代議員から第2回理事会議事録開示請求の件で松山地裁から出頭要請
- 11月27日 ウェストコンサルタントから文書受領  
・西川広一氏より、理事職務執行停止と二期の被選挙権停止決定の根拠説明と1週間以内の回答要求
- 12月4日 第4回特別綱紀第三者委員会  
・戸田常務理事聞き取り
- 12月4日 監事会合  
・理事会開催の要請
- 12月23日 監事会合  
・第2回理事会での過半数の賛成による決議がなされていない事を確認し、理事会開催の再要請
- 12月27日 第5回特別綱紀第三者委員会  
・鶴籠理事聞き取り
- 1月9日 愛媛県土木部長より文書受領  
・15日までに第2回理事会議事録提出要請
- 1月14日 第3回理事会  
・特別綱紀第三者委員会の設立に関する議案承認
- 1月15日 愛媛県庁に第2回理事会議事録提出
- 1月16日 理事と理事候補者選挙の被選挙権の地位保全仮処分の訴状受領  
・西川広一氏より、協会理事職務執行権限を有する地位にあること、理事候補者選挙の被選挙権を有する地位にあることについての仮処分申請の訴状受領
- 1月22日 第6回特別綱紀第三者委員会  
・仮処分申請に対する対応の検討
- 1月28日 愛媛県土木部長より文書受領  
・提出した議事録について、決議方法とその後の委員会運営について、協会の見解を求めるもの
- 1月30日 仮処分公判
- 1月30日 理事会議事録閲覧謄写許可の訴訟取り下げ

- 2月3日 愛媛県土木部長宛て回答
- ・第3回理事会において追認する趣旨で有効に成立している旨、追認する趣旨で可決成立したことから、特別綱紀第三者委員会は第2回理事会開催日である令和元年10月4日以降有効である旨
- 2月13日 仮処分公判
- 2月20日 愛媛県土木部長より文書受領
- ・専務理事解職の確認、監事の疑義と議事録作成時期の確認
- 2月26日 仮処分最終弁論
- 2月26日 愛媛県土木部長宛て回答
- ・第2回理事会決議の追認の趣旨が含まれていること、第2回理事会議事録の完成が遅れたことと直接は関係しない旨
- 3月19日 仮処分決定
- ・西川広一氏が理事としての職務執行権限を有する地位にあること、理事候補者選挙の被選挙権を有する地位にあること
- 3月27日 第7回特別綱紀第三者委員会
- ・仮処分命令への対応の検討

## その他

- (1) **特別綱紀第三者委員会の設立**（令和元年10月4日 第2回理事会／令和2年1月14日 第3回理事会）
- 特別綱紀第三者委員会の設立、代議員選出規程・理事候補者選出規程の変更について提案し、承認。
- (2) **全宅管理入会促進〔一般消費者に対する講演会の実施〕**（令和元年10月4日 第2回理事会）
- 一般消費者、主に大家業を対象に民法改正の講演会を実施することを提案。一般消費者に対するセミナーという位置づけのものがいないため、変更認定を受けることを前提で一般消費者の講演会実施について承認。
- 平成30年度の事業報告が修正途中で判断するための環境が整っていないとの理由で認定委員会への申請が間に合わなかったため、一般消費者を対象とする部分については公益事業で実施できなかった。
- (3) **日本長期住宅メンテナンス事業組合との提携**（令和2年3月31日 第4回理事会）
- ハトマーク支援機構と提携している日本長期住宅メンテナンス事業組合（白アリ防除）より、シロアリ工事発注があれば協会に手数料が入る提携について検討し、承認。

(4) **バッファローITソリューションズとの契約締結**（令和2年3月31日 第4回理事会）

バッファローITソリューションズの「アパートWi-Fiサービス契約」について周知し、会員が新規にバッファローのパートナー企業となって、新規契約を獲得すると会員と協会に紹介料が入る契約について検討し、承認。

令和元年度事業報告には、「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。