

令和元年度事業報告

平成31年4月1日から
令和2年3月31日まで

I 公益目的事業

1. 苦情相談・苦情解決業務

(1) 無料相談業務

① 不動産無料相談所

宅地建物取引士の資格を有する専任相談員による無料相談を、(公社)愛媛県宅地建物取引業協会(以下この総会資料において「宅建協会」といいます。)と共催で毎週水曜日に愛媛不動産会館相談室で、地区連絡協議会では月1回所定の相談所で実施しました。

本年度は、毎週水曜日の相談所において、月に1回弁護士と税理士に相談員に加わってもらいました。

② 不動産無料相談会

宅建協会と共催で、いよてつ高島屋7階キャスルルームで2回実施しました。
〔相談会〕

第1回	
日 時	令和元年7月6日(土) 10:00~16:00
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
相談者	来場者69人、相談件数延べ110件

年間の相談は下記のとおりです。

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	108回	208件

(※電話相談113件を含む)

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…………… 75件
3. 物件に関する相談…………… 126件
4. 手数料に関する相談…………… 5件
5. 借地・借家に関する相談…………… 114件
6. 手付金に関する相談…………… 1件

7. 税金に関する相談	50件
8. ローン等に関する相談	1件
9. 登記に関する相談	48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	4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	164件
計	643件

(2) 相談員研修会

宅地建物取引に関する相談案件内容が複雑・多様化するなかで、関連法令等の改正と相まって常に新しい知識と正しい対処方法を習得することを目的に、無料相談員を対象に宅建協会と共催で研修会を下記のとおり行いました。

開催日時	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					
研修内容	1. 講義 ・ 宅建協会の不動産無料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 講師 深沢綜合法律事務所 高川佳子弁護士					
	2. グループによる討論					
参加者数	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

(3) 苦情解決業務

本年度の受付はありませんでした。

昨年度受付の2件については、撤回となりました。

2. 研修業務・情報提供業務

(1) 研修業務

① 免許業者研修会

宅建協会と共催で、全県下を4ブロックに分けて統一テーマによって実施するブロック別業者研修会と、各地区連絡協議会で地域の状況に応じて研修テーマを

設定できる地区別研修会の2つの方式で実施しました。

【ブロック別業者研修会】

令和元年11月12日(火) 南予地区 愛媛県歴史文化博物館 37名参加
 令和元年11月14日(木) 中予地区 松山市総合コミュニティセンター 82名参加
 令和元年11月19日(火) 東予地区 新居浜テレコムプラザ 81名参加
 令和元年11月25日(月) 東予地区 東予総合福祉センター 54名参加
 いずれも 13:30~16:00

研修内容 1. 重要事項説明について（契約書の作成について（全宅連書式）
 売買物件・賃貸借物件（注意点）

2. 民法改正（相続法）について（概要）

講師 弁護士法人松山中央法律事務所

市川武志弁護士

大熊伸定弁護士

丸山征寿弁護士

小川佳和弁護士

【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		左以外の 取引士、 これから 従事しよう とする者
					の宅建業 者に従事 する者	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	・都市計画用途地域図について ・埋蔵文化財包蔵地について ・相続税について	30社	33名	0社	0名	0名
7/23	西 条	・農地法の概要について ・紛争事例（瑕疵担保責任）を掘り下げる	30社	33名	0社	0名	0名
8/8	四国中央	・農地法の概要について ・四国中央市の立地適正化計画について	34社	44名	0社	19名	0名
8/22	松 山	・セーフティーネット住宅登録について ・事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点	68社	74名	0社	0名	0名

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
9/5	大洲・八幡浜・宇和島	・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	40社	48名	1社	2名	0名
12/7	伊予	・重要事項説明について ・売買物件、賃貸借物件注意点 ・民法改正について	21社	25名	0社	2名	0名
12/13	四国中央	・消費税軽減税率制度について ・地目変更登記（農地を雑種地に変更）について	38社	49名	0社	15名	0名
1/17	松山	・地域の水害リスクに関する情報の解説等について ・不動産トラブル事例について	70社	77名	0社	0名	0名
1/21	周桑	・おとり広告の禁止について（DVD研修） ・外国人との不動産取引について（DVD研修）	8社	8名	0社	0名	0名
1/23	西条	・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	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条の道路の種別等について ・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	・農地用水路について ・判例トラブル解説（DVD研修） ・宅地建物取引を行う際の留意点等について解説（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

	実施回数	参加者数
協会・地区合計	20回	907名

② 新規免許業者研修会

平成31年4月1日から令和2年1月31日までに入会された会員及び会員以外の宅地建物取引業者を対象に、愛媛不動産会館4階会議室において宅建協会と共催で実施しました。

この研修会は、宅地建物取引の専門家としての資質を身につけるためのものと位置付けて毎年実施しております。

内容は下記のとおりです。

i 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 対象者へ資料送付

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため中止

ii 研修内容

宅地建物取引業法について

当本部及び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

iii 講師又は説明者

愛媛県建築住宅課宅地建物指導係 田村宗文主任

当本部人材育成委員会 佐伯大地委員

当本部事務局職員

(2) 情報提供業務

① 消費者向けセミナー

一般消費者及び新規免許取得希望者を対象に、宅地建物取引を広く啓発することを目的とし、愛媛不動産会館4階会議室において宅建協会と共催で下記のとおり実施しました。

i 開催日及び参加者数

第1回 令和元年8月8日(木) 11名

第2回 令和2年1月23日(木) 8名

ii 研修内容

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

3. 弁済・手付金等保管・手付保証業務

(1) 弁済・求償業務

本年度の受付はありませんでした。

昨年度中央本部に回付していた2件については、認証拒否となりました。

(2) 手付金等保管業務

会員が売主、非会員が買主の場合において、未完成物件の取引においては売買代金の5%又は1,000万円、完成物件（既存物件含む）の取引においては売買代金の10%又は1,000万円を超える手付金等を受領する場合に、手付金等を保全しなくてはならないと宅地建物取引業法に規定されています。当協会は完成物件における保管業務を行う指定機関となっております。

本年度の申請はありませんでした。

(3) 手付金保証業務

当協会独自の制度で、売主・買主とも非業者、居住用物件、流通機構登録物件という条件を満たし、会員が客付け業者の場合に手付金のうち売買代金の20%又は1,000万円のいずれか低い額を保証するものです。

本年度の申請はありませんでした。

II 管理業務

1. 会員管理

(1) 入退会業務

入会審査基準を厳正に適用し、地区連絡協議会入会審査・入会促進委員会の審査結果を尊重し、適正に処理いたしました。

本年度の入会者は26名（会員15名・会員の従たる事務所1名・他県大臣免許の従たる事務所4名・承継会員6名）でした。

本年度の退会者は39名（会員32名・会員の従たる事務所5名・他県大臣免許の従たる事務所2名）でした。

本年度末事務所数は996名（会員902名・会員の従たる事務所56名・他県大臣免許の従たる事務所38名）です。

(2) 会費徴収業務

宅建協会に委託して行いました。

既存事務所1,002名・新規事務所25名より納入がありました。

2. 広報業務

(1) 広報誌発行

広報誌「宅建えひめ」第94号を宅建協会と共同で発行しました。

また1枚両面印刷の「宅建本部にゆうす」を12回（毎月1回）発行しました。

「宅建えひめ」は重要な法令の解説や当本部行事の報告を中心とした構成で発行

しました。「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」を補完する関係になるよう調整しながら発行するよう心がけました。

3. 総務

(1) 事務担当役職員研修会

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、宅建協会と共催で総務・財務委員会運営により実施しました。

四国霊場第57番札所栄福寺白川光成住職に講演をしていただきました。

吉岡委員長を始め、県下10地区より担当役職員28名が参加しました。

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H31.4.12	第1回総務・財務委員会 出席者：吉岡委員長以下11名、武井本部長、矢野専任幹事、高橋氏
18	業務及び会計監査 出席者：武井本部長以下7名
23	第1回幹事会 幹事総数17名、出席者15名、委任状0名
R1.5.9	2019年度定時総会 代議員総数20名、出席者19名
31	全宅保証 第1回理事会 出席者：徳増副本部長
6.7	第1回消費者保護委員会 出席者：大野委員長以下6名、武井本部長、矢野専任幹事
20	相談員研修会 出席者：大野委員長以下68名
27	全宅保証 第47回定時総会 出席者：武井本部長以下8名、事務局2名
7.6	第1回不動産無料相談会 出席者：大野委員長以下17名、外部相談員6名
12	第1回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下9名、武井本部長
8.8	第1回消費者向けセミナー 受講者：11名
28	都道府県協会長・本部長合同会議 出席者：徳増副本部長
9.13	第1回新規免許業者研修会 出席者：武井本部長以下3名 受講者（5社5名）
11.12	ブロック別業者研修会（南予地区） 出席者：37名（大洲9名、八幡浜11名、宇和島17名）
14	ブロック別業者研修会（中予地区） 出席者：82名（松山78名、伊予2名、今治2名）
19	ブロック別業者研修会（東予地区） 出席者：81名（四国中央25名、新居浜28名、西条28名）
25	ブロック別業者研修会（東予地区） 出席者：54名（今治32名、周桑14名、松山3名、伊予3名、新居浜1名、西条1名）
26	全宅保証 第2回理事会 出席者：徳増副本部長
12.4	第2回総務・財務委員会 出席者：吉岡委員長以下12名
6	第2回消費者保護委員会 出席者：大野委員長以下12名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
R 1 . 12 . 24	第 2 回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下12名
R 2 . 1 . 23	第 2 回消費者向けセミナー 受講者：8名
28	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議 出席者：徳増副本部長
28	全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会 出席者：徳増副本部長
2 . 6	第 2 回幹事会 出席者：幹事総数15名、出席者14名、委任状0名
18	第 2 回不動産無料相談会 出席者：大野委員長以下14名、外部相談員9名
18	都道府県宅建協会・本部事務局長会議 出席者：佐々木局長
25	第 3 回消費者保護委員会 出席者：大野委員長以下11名
27	事務担当役職員研修会 出席者：吉岡委員長以下28名
28	入会金分割納入制度の導入に関する事務局研修会 出席者：作道事務職員
3 . 3	第 2 回新規免許業者研修会 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため中止 対象者へ資料送付
17	第 3 回人材育成委員会 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため書面審議
24	全宅保証 第 3 回理事会 出席者：徳増副本部長