

平成23年度事業報告

平成23年4月1日から
平成24年3月31日まで

I 公益目的事業

1. 苦情解決業務

(1) 無料相談業務

専任相談員による無料相談を、当本部では毎週水曜日に会館相談室で、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。

当本部及び（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。）共催の無料相談会は平成23年8月6日(土)いよてつ高島屋7階キャッスルルームで実施しました。来場者43人、相談件数66件でした。

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
宅建協会相談所合計	48回※	287件※
地区相談所合計	118回	254件

(※電話相談97件・相談会66件含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談 14件
2. 契約に関する相談 39件
3. 物件に関する相談 61件
4. 手数料に関する相談 2件
5. 借地・借家に関する相談 161件
6. 手付金に関する相談 6件
7. 税金に関する相談 25件
8. ローン等に関する相談 4件
9. 登記に関する相談 24件
10. 業法・民法に関する相談 21件
11. 建築（建基法含む）に関する相談 16件
12. 価格等に関する相談 12件

13. 国土法・都計法等に関する相談 …………… 32件
 14. その他に関する相談 …………… 124件

計 541件

〔相談員研修会〕

開催日時 平成23年12月8日(木) ピュアフル松山 勤労会館

研修科目 「弁済業務委員会からの要望」

講 師 中央本部 弁済業務委員会 土屋 祐二 氏
 「業務処理上の留意点について」

講 師 中央本部 事務局職員

出席者数	四国中央 7名	新居浜 7名	西 条 9名
	周 桑 4名	今 治 6名	松 山 15名
	伊 予 8名	大 洲 3名	八幡浜 4名
	宇和島 9名		合 計 72名

(2) 苦情解決業務

本年度の苦情申出受付は4件でした。

弁済案件として中央本部へ送致してございました案件のうち7件が認証拒否、1件が認証申出撤回となりました。

(3) 求償業務

該当は1件ありました。

2. 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】

平成23年11月7日(月)	南予地区 愛媛県歴史文化博物館	61名出席
平成23年11月8日(火)	中予地区 リジェール松山	109名出席
平成23年11月10日(木)	東予地区 新居浜商工会館	67名出席
平成23年11月11日(金)	東予地区 東予総合福祉センター	39名出席
いずれも	13:30~16:00	

演題 「不動産広告について」

講師 宅建協会事務局職員

「トラブルを防ぐ重要事項説明書・契約書の書き方」

講師 深沢綜合法律事務所

弁護士 大川 隆之氏（7・8日）

弁護士 高川 佳子氏（10・11日）

年間研修状況

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		左以外の主任者、これから従事しようとする者
			業者数	人数	業者数	人数	人数
6/13	今治	都市計画法の改正について 建築基準法の改正について 農地法について	33	36	0	0	0
7/5	宇和島	不動産広告等の規制について	18	18	0	0	3
7/27	西条	大地と経済 市税の現状等について	24	25	0	0	0
8/3	新居浜	不動産広告等の規制について 不動産紛争事例について	34	34	0	0	0
8/11	四国中央	賃貸住宅管理運営マニュアル	30	36	0	0	0
9/10	伊予	不動産の登記	19	19	2	2	0
9/14	今治	不動産広告等の規制について 暴力団排除条例について	46	48	0	0	0
10/4	松山	不動産広告等の規制について 不動産取引の際、注意しなければならないこと	93	103	0	0	0
10/7	周桑	農地法について 不動産広告について	14	14	0	0	0
12/15	四国中央	譲渡税について 成年後見制度について 不動産売買登記の立会いについて	40	40	0	0	0
12/24	伊予	相続関係 贈与関係	16	20	1	1	0
2/17	周桑	不動産広告について 開発許可について(境界査定・申請書について) 税について	17	17	0	0	0

2/20	西 条	加茂川の環境保全と水問題の 取り組みについて 法律よもやま話	20	20	2	2	0
2/21	大 洲	不動産取引に関する税法の解説 宅建ローン代理店開設による 取り扱い解説 賃貸住宅火災保険取り扱いに ついて	26	30	0	0	0
2/24	松 山	土地境界をめぐる注意点	95	114	0	0	0
2/29	大洲・ 八幡浜	不動産業に関わる法律問題に ついて	28	29	0	0	0
3/15	大洲・ 八幡浜	不動産広告について フラット35取扱いについて	23	23	0	0	0
3/16	周 桑	建築基準法について 登記について	15	15	0	0	0
3/23	新居浜	住宅取得資金贈与と相続時精 算課税制度のメリット、デメ リット 賃貸物件退去時のトラブル防 止と国交省ガイドラインにつ いて	32	35	0	0	0

県下での研修会実施状況

	延べ実施回数	延べ出席者数
当 本 部 ・ 地 区 合 計	23回	960名

(2) 新規免許業者研修会

平成24年2月28日(火)、平成23年2月1日から平成24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階会議室において実施しました。

この研修会は、不動産取引業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。

研修会は協会運営基本方針を武井本部長が講演し、協会の事業内容を大野人材育成副委員長が説明、全宅連書式のダウンロードの方法などの説明を事務局より行いました。また、愛媛県担当課の山本主任には宅地建物取引業法上の注意点や最近改正された法律について講義していただきました。

会員の対象25業者中、14業者16名が参加しました。会員以外の参加はありませんでした。

3. 宅建業の健全な発達を図る業務

(1) 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%または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%または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業法に規定されています。保証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。

(2) 手付金保証業務

保証協会独自の制度で、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%または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 管理事業（共益事業）

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33名（会員17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6名・承継会員5名）でした。

本年度の退会者は72名（会員69名・会員の従たる事務所2名・他県大臣免許の従たる事務所1名）でした。

年度末事務所数は1,113名（会員1,030名・会員の従たる事務所46名・他県大臣免許の従たる事務所37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1,131名・新規事務所29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85号を発行いたしました。

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協会行事の報告を中心とした構成で、第85号は、保証協会のPRにも力を入れました。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。

(2) テレビ広告

毎週水曜日の無料相談について、テレビ広告を実施しました。

3. 総務

(1) 事務担当役職員研修会

平成24年3月29日(木)13:45より、愛媛不動産会館4階会議室において、事務担当役職員研修会を実施しました。運営は総務・財務委員会によって行いました。

武井本部長の挨拶のあと、日和佐副委員長・早川副委員長による職員教育が実施されました。後段では当本部事務局より平成24年度からの業務処理方法等について説明を行いました。

出席者は武井本部長のほか、担当役職員33名が参加しました。