

# 平成24年度事業報告

平成24年4月1日から  
平成25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

専任相談員による無料相談を、当本部と（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。

当本部と宅建協会共催の無料相談会は平成24年8月4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44人、相談件数60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
会館相談所合計	49回	251件※
地区相談所合計	116回	264件

(※電話相談102件・相談会44件を含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談 ..... 21件
2. 契約に関する相談 ..... 33件
3. 物件に関する相談 ..... 78件
4. 手数料に関する相談 ..... 3件
5. 借地・借家に関する相談 ..... 141件
6. 手付金に関する相談 ..... 3件
7. 税金に関する相談 ..... 17件
8. ローン等に関する相談 ..... 13件
9. 登記に関する相談 ..... 20件
10. 業法・民法に関する相談 ..... 9件
11. 建築（建基法含む）に関する相談 ..... 7件
12. 価格等に関する相談 ..... 19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 …………… 147件

---

計 515件

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。

〔相談員研修会〕

開催日時 平成25年2月18日(月) ピュアフル松山勤労会館

研修科目 「相談・弁済業務について」

「弁済事例研究」

講師及びアドバイザー

当協会中央本部 弁済業務委員会 土屋 祐二 氏  
 事務局 事業部長 堀内 崇弘 氏

出席者数	四国中央	7名	新居浜	6名	西条	6名
	周 桑	4名	今 治	4名	松 山	15名
	伊 予	9名	大 洲	8名	八幡浜	3名
	宇 和 島	11名			合 計	73名

(2) 苦情解決業務

本年度は苦情申出5件、申出撤回1件でした。

また弁済案件として、申出3件、認証拒否1件、中央本部の結果待ち3件でした。

(3) 求償業務

本年度の該当はありませんでした。

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24年11月13日(火) 中予地区

松山市総合コミュニティセンター 97名出席

平成24年11月14日(水) 南予地区

愛媛県歴史文化博物館 63名出席



12/5	四国中央	税務セミナー 防災マップについて	37社	41名	13社	13名	0名
12/14	周 桑	県産木材使用時の県費等の補助 金について補助される項目、申 請等について 住宅取得時のローン減税につ いて	15社	17名	2社	2名	0名
1/18	周 桑	開発許可申請について 都市計画法第32条同意申請	15社	17名	2社	2名	0名
1/21	今 治	今治市景観計画変更、市街化 調整区域における地区計画の 変更について ハトマークサイトの物件登録 方法について	44社	47名	0社	0名	0名
2/19	新居浜	新居浜市都市計画用途地域・ 特定用途制限地域の変更につ いて 行政書士からみた不動産業者 の留意点	34社	40名	0社	0名	0名
2/25	松 山	不動産広告について 住宅品質、瑕疵担保責任履行 の確保に関する法律	76社	81名	16社	38名	0名
3/14	宇和島	経済産業の最近の動きと不動 産の動向と状勢	23社	24名	0社	0名	0名
3/14	大洲・ 八幡浜	瑕疵担保責任に関する紛争 事例 既存宅地瑕疵保険及び住宅の 品格法履行法について	24社	24名	0社	0名	0名
3/19	新居浜	不動産業者のトラブルの事例 について	24社	27名	0社	0名	0名
3/26	大洲・八幡浜	不動産税務全般について	18社	18名	0社	0名	0名
3/28	西 条	生前贈与等の相続税制について 住宅ローン制度について	24社	24名	0社	0名	0名

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	1,030名

## (2) 新規免許業者研修会

平成25年2月22日(金)、平成24年2月1日から平成25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。

研修会は当本部運営基本方針を武井本部長が講演し、当本部の事業内容を大野人材育成委員長が説明、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会作成書式のダウンロード方法などの説明を事務職員が行いました。また、愛媛県担当課の松田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28業者中、13業者14名が参加(会員外参加無)しました。

## 3. 手付金等保管・手付保証業務

### (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。

### (2) 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%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

### 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27名(会員20名・会員の従たる事務所3名・他県大臣免許の従たる事務所1名・承継会員3名)でした。

本年度の退会者は50名(会員45名・会員の従たる事務所4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1,090名(会員1,008名・会員の従たる事務所45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1,120名・新規事務所26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86号、第87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、第86号は改選された役員の紹介を中心に、第87号は宅建協会不動産フェア等の実施事業等を中心に発行しました。「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。

### (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) 懸垂幕設置

毎週水曜日の無料相談PRのため、会館北側平和通向きに大型懸垂幕を設置しました。

## 3. 総務

### (1) 事務担当役職員研修会

平成25年3月8日(金)、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。徳増委員長及び日和佐委員による職員教育、事務局からの連絡事項等を行いました。

武井本部長を始め、地区連絡協議会の役職員37名が参加しました。