

平成25年度事業報告

平成25年4月1日から
平成26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25年8月3日(土)10:00～16:00およびつ高島屋7階キャッスルルームで実施しました。来場者35人、相談件数52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	52回	274件※
地区相談所合計	116回	260件

(※電話相談107件・相談会52件を含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談	26件
2. 契約に関する相談	48件
3. 物件に関する相談	61件
4. 手数料に関する相談	5件
5. 借地・借家に関する相談	120件
6. 手付金に関する相談	1件
7. 税金に関する相談	29件
8. ローン等に関する相談	13件
9. 登記に関する相談	30件
10. 業法・民法に関する相談	12件
11. 建築（建基法含む）に関する相談	10件
12. 価格等に関する相談	18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	157件
計	534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、関連法令等の改正など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、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12月2日(月) リジェール松山 11:00~16:00				
研修科目	第1部 講義 第2部 事例研究(課題研究・事例の解説・質疑応答)				
講師	深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏				
出席者数	四国中央	6名	新居浜	10名	西条 8名
	周 桑	2名	今 治	5名	松 山 17名
	伊 予	9名	大 洲	8名	八幡浜 1名
	宇和島	9名			合 計 75名

(2) 苦情解決業務

本年度の苦情申出は10件ありました。

また弁済移管案件の結果は、認証3件、認証拒否5件でした。

2. 研修業務・情報提供業務

(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25年11月7日(木)	中予地区	松山市総合コミュニティセンター	82名出席
平成25年11月8日(金)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	38名出席
平成25年11月11日(月)	東予地区	西条市東予総合福祉センター	40名出席
平成25年11月12日(火)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	65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

「宅地建物取引における実務対応」

講師 深沢綜合法律事務所

弁護士 高川 佳子 氏 (7・8日)

弁護士 大川 隆之 氏 (11・12日)

12/13	四国中央	税務セミナー 四国中央都市計画について	35社	42名	18社	18名	0名
12/17	周 桑	沿道サービス業開発許可基準 について 道前平野土地改良区の農地転 用意見書と旧調整区域内での 開発行為許可について	13社	14名	1社	1名	0名
1/29	新居浜	不動産業者と消費税について 住宅ローン控除、印紙税、相 続税について 平成26年度不動産関係税制の 主な改正について	27社	32名	0社	0名	1名
2/5	今 治	不動産増税に伴う不動産取引 関連等の変更について	40社	41名	0社	0名	0名
2/18	西 条	南海トラフ巨大地震とその対 策について 農地転用許可に係る基準等に ついて	30社	30名	0社	0名	0名
2/25	周 桑	適正な不動産広告の方法につ いて（チラシ広告記載事項の 説明） 適正な不動産広告の方法につ いて（インターネット広告の 注意点）	14社	15名	0社	0名	0名
2/25	宇和島	宇和島における防災行政につ いて（地震、津波等） 重要事項説明書、契約書につ いて	26社	27名	0社	0名	0名
2/28	大洲・ 八幡浜	不動産取引における法律問題 （事例・研究）	22社	22名	0社	0名	0名
3/18	新居浜	中古住宅取引の現状とトラブ ル事例について今後の見直し 中古住宅インスペクション制 度、住宅履歴情報の登録につ いて 四国地区中古住宅流通促進事 業協議会の事業紹介 中古住宅瑕疵担保保険につ いて	28社	30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	24回	987名

(2) 新規免許業者研修会

平成26年2月27日(木)13:30~16:30、平成25年2月1日から平成26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西村人材育成副委員長が説明、(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、愛媛県担当課の三井係長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18業者中、11業者13名が参加(会員外参加無し)しました。

3. 弁済・手付金等保管・手付保証業務

(1) 求償業務

弁済認証となった3件のうち、2件について請求しましたが、年度末現在還付金の充当はありませんでした。

(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%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1件でした。

(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%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28名（会員18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・承継会員5名）でした。

本年度の退会者は54名（会員52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1名）でした。

年度末事務所数は1,064名（会員979名・会員の従たる事務所48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1,094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88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。

(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26年3月7日（金）13:00～15:30、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。日和佐委員及び姉川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。

徳増委員長を始め、地区連絡協議会の役職員31名が参加しました。