

平成26年度事業報告

平成26年4月1日から
平成27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

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。

② 不動産無料相談会

当本部と宅建協会共催の無料相談会は平成26年8月3日(日)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35人、相談件数55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	51回	271件※
地区相談所合計	114回	283件

(※電話相談116件・相談会55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	43件
3. 物件に関する相談	75件
4. 手数料に関する相談	5件
5. 借地・借家に関する相談	121件
6. 手付金に関する相談	3件
7. 税金に関する相談	45件
8. ローン等に関する相談	9件
9. 登記に関する相談	29件
10. 業法・民法に関する相談	7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	0件
14. その他に関する相談	168件

計 554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、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	平成26年8月22日(金) リジェール松山 13:00~16:00				
研修科目	第1部 不動産無料相談所における業務 第2部 事例研究				
講師	弁護士法人松山中央法律事務所 市川武志弁護士				
参加者数	四国中央	6名	新居浜	14名	西条 8名
	周 桑	2名	今 治	5名	松 山 12名
	伊 予	8名	大 洲	6名	八幡浜 4名
	宇和島	9名			合 計 74名

(3) 苦情解決業務

本年度の苦情申出は1件ありました。

また弁済移管案件の結果は、撤回3件、認証2件、中央本部結果待ち1件でした。

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】

平成26年11月17日(月)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	58名参加
平成26年11月18日(火)	東予地区	今治市民会館	61名参加
平成26年11月27日(木)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	41名参加
平成26年11月28日(金)	中予地区	リジェール松山	105名参加
いずれも		13:30~16:00	

研修内容 「不動産広告について」

講師 宅建協会事務局職員

「重要事項のポイント」

講師 深沢綜合法律事務所

弁護士 大川隆之氏 (17・18日)

弁護士 高川佳子氏 (27・28日)

【各地区業者研修会】

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、 これらに 従事する者	
5/10	伊予	新会社法について（株式会社） 境界問題について 最近の相談事例（婚外子の相続分等）	19社	24名	1社	1名		0名
7/24	松山	不動産のトラブル防止のために 実例に学ぼう	117社	141名	0社	0名		0名
7/25	西条	税制の主な改正点について 最新、公図・不動産登記簿の 見方・読み方	29社	29名	1社	1名		0名
7/25	今治	都市計画法・建築基準法の改正 点について	45社	47名	0社	0名		0名
8/5	宇和島	不動産税制の改正点と相続税 について	24社	25名	0社	0名		0名
8/19	四国中央	農業復興地の指定解除、見直し について 消費税改正について	38社	47名	1社	1名		0名
8/26	新居浜	税務について	27社	27名	0社	0名		0名
9/2	大洲・ 八幡浜	今どきの相続事情 相続の改正の概要 相続に絡む不動産購入・不動 産処分 遺言状の種類・必要性 他	21社	22名	0社	0名		0名
9/20	伊予	不動産に関する税金について	17社	19名	2社	3名		0名
10/22	周桑	税法について 農地法について	12社	14名	0社	0名		0名
10/27	松山	建て替え？改修？どちらを選 択しますか？	69社	72名	11社	23名		0名
12/12	四国中央	税務セミナー	36社	42名	16社	16名		0名
1/9	周桑	消費税について 広告について	10社	10名	0社	0名		0名
1/22	宇和島	農地法の転用、放置農地の活 用について	21社	23名	0社	0名		0名
1/26	今治	印紙税、譲渡所得税、相続 税、贈与税等の不動産関連の 税制について	46社	50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 主任者、 これら に従事 する者
1/27	新居浜	成年後見制度と不動産取引について 契約、定期借地の問題点について 相続税について	32社	35名	2社	2名	0名
2/17	西条	暴力対策法について	29社	29名	0社	0名	0名
2/24	大洲・ 八幡浜	不動産売買における説明義務、 情報提供義務について	21社	21名	2社	2名	0名

県下での研修会実施状況

	実施回数	参加者数
当本部・地区合計	24回	991名

② 新規免許業者研修会

平成27年3月2日(月)13:30~16:30、平成26年2月1日から平成27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・事業内容を大野人材育成委員長が説明し、(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29業者中、11業者11名が参加(会員外参加無し)しました。

(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。

平成26年6月24日(火) 13:30~16:30 25名参加

平成26年11月14日(金) 13:30~16:30 17名参加

研修内容 宅地建物取引業法の知識

講師 愛媛県担当課職員

宅地建物取引業の開業について体験談

講師 当本部役員

宅地建物取引業の免許申請について
説明 宅建協会職員

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件について請求し、全て還付充当されました。

(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37名（会員18名・会員の従たる事務所9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49名（会員43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4名）でした。

年度末事務所数は1,052名（会員960名・会員の従たる事務所55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1,069名・新規事務所34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89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27年3月6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。吉田副委員長、城戸委員及び佐々木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34名が参加しました。